



ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ & ΘΡΑΚΗΣ - ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ



**ΓΕΝΙΚΟ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ
(Δ.Ε. ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ - Δ.Ε. ΦΕΡΩΝ)**

Β1' ΣΤΑΔΙΟ - ΠΡΟΤΑΣΗ

ΜΕΛΕΤΗΤΕΣ:

ΒΑΦΕΙΑΔΟΥ ΟΛΓΑ, αρχιτέκτων - πολεοδόμος - χωροτάκτης
ΑΛΦΑ-ΚΑΠΠΑ ΜΕΛΕΤΩΝ Ε.Ε. εταιρεία μελετών
ΑΛΕΞΑΝΔΡΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ, γεωλόγος
ΔΡΙΣΤΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ, m-εng περιβαλλοντολόγος
ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΔΑΝΟΥ, μηχανικός Χ.Π.Π.Α.

Συνεργάτες μελετητές:

Λέπτεσης Αναστάσιος, αγρ. τοπογράφος μηχ. mcs Πολεοδόμος
Αλβανός Σταμάτιος, μηχανικός Χ.Π.Π.Α.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

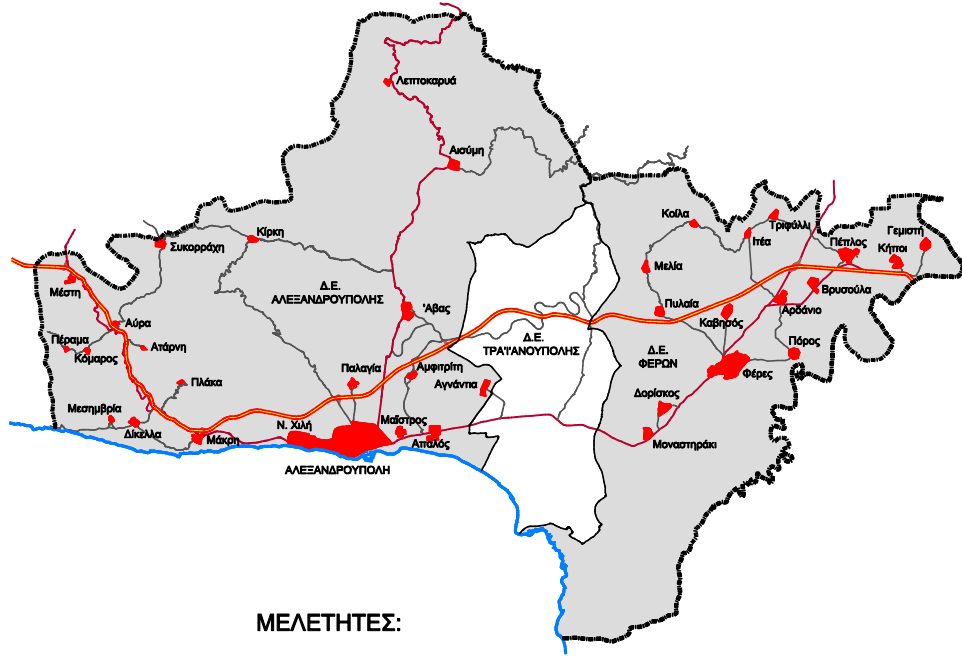
ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ:

ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ ΜΑΣΤΟΡΟΠΟΥΛΟΣ,
μηχανικός Χ.Π.Π.Α.
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΟΡΤΟΚΑΛΙΔΗΣ,
μηχανικός Χ.Π.Π.Α.
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΚΑΣΚΑΜΠΑΝΗΣ,
γεωλόγος

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2021

ΔΗΜΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ

ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ (Δ.Ε. ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ - ΦΕΡΩΝ)



ΜΕΛΗΤΗΤΕΣ:

ΒΑΦΕΙΑΔΟΥ ΟΛΓΑ, αρχιτέκτων - πολεοδόμος - χωροτάκτης
ΚΑΛΤΣΙΔΗΣ Α. - ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ Ι. & ΣΙΑ Ε.Ε. "Α.-Κ. ΜΕΛΕΤΩΝ Ε.Ε.
ΑΛΕΞΑΝΔΡΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ, γεωλόγος
ΔΡΙΣΤΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ, περιβαλλοντολόγος
ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΔΑΝΟΥ, μηχανικός Χ.Π.Π.Α.

Συνεργάτες μελετητές:

Λέπσης Αναστάσιος, αγρ. τοπογράφος μηχ. Mcs Πολεοδόμος
Αλβανός Σταμάτιος, χωροτάκτης πολεοδόμος μηχ.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ:

ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ ΜΑΣΤΟΡΟΠΟΥΛΟΣ, μηχανικός Χ.Π.Π.Α.
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΟΡΤΟΚΑΛΙΔΗΣ, μηχανικός Χ.Π.Π.Α.
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΚΑΣΚΑΜΠΑΝΗΣ, γεωλόγος

Β1' ΣΤΑΔΙΟ - ΠΡΟΤΑΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ
ΑΝΑΔΟΧΗ ΣΥΜΠΡΑΞΗ

Αλεξανδρούπολη
ΕΛΕΓΧΟΣ

Αλεξανδρούπολη
ΘΕΩΡΗΣΗ

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2021

ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ
(Δ.Ε. Αλεξανδρούπολης και Φερών)

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η Μελέτη «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης» ανατέθηκε από τον Δήμο Αλεξανδρούπολης με την υπ' αριθμ. 163/2014 Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του (με την οποία κατακυρώθηκε το αποτέλεσμα του σχετικού διαγωνισμού) και εκπονείται βάσει της υπ' αριθμ. 5584οικ/18-12-2014 Σύμβασης μεταξύ του Δήμου Αλεξανδρούπολης και των Ανάδοχων Μελετητών.

Ανάδοχοι της μελέτης (σύμπραξη μελετητικών γραφείων)

ΒΑΦΕΙΑΔΟΥ ΟΛΓΑ, αρχιτέκτων μηχανικός - πολεοδόμος - χωροτάκτης
Α. ΚΑΛΤΣΙΔΗΣ - Ι. ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ & ΣΙΑ Ε.Ε. ("Α.-Κ. ΜΕΛΕΤΩΝ Ε.Ε."), εταιρία μελετών
ΑΛΕΞΑΝΔΡΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ, γεωλόγος
ΔΡΙΣΤΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ, msc περιβαλλοντολόγος
ΔΑΝΟΥ ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ, μηχανικός χωροταξίας πολεοδομίας & περιφερειακής ανάπτυξης

Επιστημονικοί συνεργάτες Β1 σταδίου

ΛΕΠΕΣΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ τοπογράφος μηχανικός - msc πολεοδόμος-χωροτάκτης
ΑΛΒΑΝΟΣ ΣΤΑΜΑΤΙΟΣ, μηχανικός χωροταξίας πολεοδομίας & περιφερειακής ανάπτυξης

Διευθύνουσα και Επιβλέπουσα Υπηρεσία της μελέτης είναι, σύμφωνα και με τη σύμβαση, η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών & Υπηρεσίας Δόμησης, όπως μετονομάστηκε η τέως Διεύθυνση Υπηρεσιών Δόμησης (βάσει της τροποποίησης του Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας -ΟΕΥ- του Δήμου Αλεξανδρούπολης, ΦΕΚ 2927Β/31-12-2015), η οποία με τα 5652οικ/23-12-2014 και 260/26-1-2016 έγγραφα της όρισε κλιμάκιο επιβλεπόντων της μελέτης.

Κλιμάκιο Επιβλεπόντων

ΜΑΣΤΟΡΟΠΟΥΛΟΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ, μηχανικός χωροταξίας, πολεοδομίας και περιφερειακής ανάπτυξης, Προϊστάμενος του τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών, της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Υπηρεσίας Δόμησης, του Δήμου Αλεξανδρούπολης, ως συντονιστής και επικεφαλής της ομάδας επίβλεψης.

ΠΟΡΤΟΚΑΛΙΔΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ, μηχανικός χωροταξίας, πολεοδομίας και περιφερειακής ανάπτυξης, υπάλληλος του τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών, της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Υπηρεσίας Δόμησης, του Δήμου Αλεξανδρούπολης, ως μέλος και αναπληρωτής συντονιστής της ομάδας επίβλεψης.

ΚΑΣΚΑΜΠΑΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ, γεωλόγος, υπάλληλος του τμήματος Κτιριακών Έργων και Υπαιθρίων Χώρων, της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Υπηρεσίας Δόμησης, του Δήμου Αλεξανδρούπολης, ως υπεύθυνος για τη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας.

Η μελέτη αφορά στην αναθεώρηση των ισχυόντων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων των πόλεων Αλεξανδρούπολης και Φερών και στη σύνταξη το πρώτον για την λοιπή έκταση του μεγαλύτερου τμήματος του "Καλλικρατικού" Δήμου (συγκεκριμένα για τις Δημοτικές Ενότητες Αλεξανδρούπολης και Φερών). Παράλληλα, με την ίδια σύμβαση, εκπονούνται Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) και μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας. Η σύμβαση εκτελείται στο πλαίσιο:

- των διατάξεων του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124Α/1997),
- των προδιαγραφών σύνταξης μελετών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, που εγκρίθηκαν με την υπ' αριθμ. 9572/1845/6-4-2000 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 209Δ/7-4-2000), σε συνδυασμό, (επικουρικά για λόγους εμπλουτισμού, εξειδίκευσης, αντιμετώπισης ιδιαίτεροτήτων και προσαρμογής σε ειδικές απαιτήσεις) με τις προδιαγραφές και συμβολισμούς που εφαρμόστηκαν για τα ΓΠΣ στα πλαίσια της ΕΠΑ, (Απόφαση Υπουργού Γ.15632/704/30.3.83 όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα),
- των πολεοδομικών σταθεροτύπων που εγκρίθηκαν με την υπ' αριθμ. 10788/5-3-2004 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 285 Δ/5-3-2004),
- της υπ' αριθμ. Οικ./107017/2006 Απόφασης ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ (ΦΕΚ 1225/Β/5-9-2006), σύμφωνα με την οποία απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης, που ουσιαστικά περιλαμβάνει την εκτίμηση των Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων από την εφαρμογή του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ),
- των προδιαγραφών μελετών Γεωλογικής Καταλληλότητας στα πλαίσια ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, που καθορίστηκαν με την υπ' αριθμ. 37691/12-09-2007 (ΦΕΚ1902/Β/2007) Απόφαση Υφ. ΥΠΕΧΩΔΕ,

και με συνεκτίμηση των κατευθύνσεων της Διευθύνουσας Υπηρεσίας.

Το **Α' στάδιο**, στο οποίο εξετάζονται αναλυτικά και παρατίθενται όλα τα στοιχεία στα οποία θα βασισθεί η οριστική πρόταση (Β' στάδιο), εκκίνησε με το υπ' αριθμ. 403οικ/3-2-2015 έγγραφο της Διευθύνουσας Υπηρεσίας και μετά την αυτοδίκαια επέκταση χρονοδιαγράμματος (έγγραφο 4795/3-12-2015), υποβλήθηκε εμπρόθεσμα με την από 3-3-2016 αίτηση του Αναδόχου (α.π. Δήμου Αλεξ/πολης 728) και στη συνέχεια επανυποβλήθηκε με την από 29-4-2016 ανάλογη αίτηση, σε εκτέλεση του υπ' αριθμ.728/11-3-2016 σχετικού εγγράφου της Διευθύνουσας Υπηρεσίας (προσαρμογή σε δεδομένα που προέκυψαν στην εκπόνηση του καθαρού μελετητικού χρόνου). Μεταγενέστερα, επανυποβλήθηκε εκ νέου με την από 28-2-2017 αίτηση σε συνέχεια των υπ' αριθμ. 1429/28-6-2016 2748/17-10-2016 και 4759/16/31-1-2017 εγγράφων της Διευθύνουσας Υπηρεσίας και των σχετικών συσκέψεων αυτής με την Ομάδα Μελέτης, όπου διατυπώθηκαν υποδείξεις και παρατηρήσεις επί των παραδοτέων και προσκομίστηκαν επιπλέον στοιχεία.

Η Έκθεση του Α' Σταδίου της μελέτης περιλάμβανε την περιγραφή και ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης, τη διάγνωση και τις προοπτικές της περιοχής μελέτης, και διαρθρώθηκε -λόγω όγκου- σε έξι (6) επιμέρους τεύχη (ομόλογα των απαιτούμενων από τις προδιαγραφές κεφαλαίων) συν ένα (1) Παράρτημα.

Το Α' στάδιο εγκρίθηκε με το υπ' αριθμ. 426/30-8-2017 έγγραφο της Διευθύνουσας Υπηρεσίας και παραλήφθηκε με την υπ' αριθμ. 46/2017 Απόφαση Επιτροπής Ποιότητας Ζωής και την υπ' αριθμ. 575/2017 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου.

Το **Β1' στάδιο**, στο οποίο εκτίθενται οι προτάσεις για τη χωρική οργάνωση της περιοχής μελέτης εκκίνησε με το υπ' αριθμ. 4032/30-10-2017 έγγραφο της Διευθύνουσας Υπηρεσίας και μετά την παράταση χρονοδιαγράμματος (127/2018 Απόφαση Οικονομικής Επιτροπής Δήμου Αλεξανδρούπολης) υποβλήθηκε με την από 29-6-2018 αίτηση του αναδόχου (α.π. Δήμου Αλεξ/πολης 2597). Στη συνέχεια επήλθαν σημαντικές ανατροπές στο οικείο θεσμικό πλαίσιο, που επηρέασαν τα στοιχεία στα οποία είχε βασιστεί η κατατεθείσα πρόταση (νέο θεσμικό πλαίσιο για τις χρήσεις γης με το Προεδρικό Διάταγμα 59/2018, νέο θεσμικό πλαίσιο για τις εκκρεμείς μελέτες ΓΠΣ με το Προεδρικό Διάταγμα 90/2018, νέο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, Νόμοι 4685/2020 και 4759/2020 με πλήθος νέων ρυθμίσεων σε πολεοδομικά θέματα και θέματα δόμησης), που η μελέτη αναγκάστηκε να "παρακολουθήσει" προσαρμοζόμενη αναλόγως, βάσει σχετικών υποδείξεων και εντολών της Διευθύνουσας Υπηρεσίας.

Το παρόν αποτελεί τελική επανυποβολή του Β1 σταδίου, σε συνέχεια του υπ' αριθμ. 4146/26-1-2021 εγγράφου της Διευθύνουσας Υπηρεσίας και των σχετικών συσκέψεων αυτής με την Ομάδα Μελέτης, όπου διατυπώθηκαν υποδείξεις και παρατηρήσεις επί των προηγούμενων παραδοτέων.

Με την ευκαιρία επανυποβολής του Β1 Σταδίου της μελέτης ΓΠΣ εκφράζονται ευχαριστίες στους αρμόδιους υπαλλήλους του Δήμου Αλεξανδρούπολης και εν γένει σε όλους όσοι συνέβαλλαν στην εκπόνησή του, με παροχή στοιχείων, εκτιμήσεων και πληροφοριών και διατύπωση φιλικών παρατηρήσεων και υποδείξεων. Ειδική αναφορά πρέπει να γίνει:

- στον Προϊστάμενο του τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών, κ. Μαστορόπουλο Διονύσιο
- στον υπάλληλο του ως άνω τμήματος, κ. Πορτοκαλίδη Κωνσταντίνο, που με άμεσο και συστηματικό τρόπο ανταποκρίθηκαν σε κάθε προκύπτουσα ανάγκη της Ομάδας Μελέτης.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΤΕΥΧΟΥΣ Β1 ΣΤΑΔΙΟΥ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Π.1 ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Π.1.1 Εισαγωγή.....	1
Π.1.2 Στοχοθέτηση - Βασικές αρχές της πρότασης.....	2
Π.1.2.1 Στοχοθέτηση.....	2
Π.1.2.2 Γενικές αρχές.....	2
Π.1.2.3 Ειδικές αρχές.....	5
Π.1.3 Κύρια δεδομένα θεσμικού, προγραμματικού & χωροταξικού πλαισίου.....	8
Π.1.3.1 Βασικό θεσμικό πλαίσιο.....	8
Π.1.3.2 Κατευθύνσεις του υπερκείμενου προγραμματικού & χωροταξικού πλαισίου.....	9
Π.1.3.3 Δεσμεύσεις και περιορισμοί.....	21
Π.1.3.4 Χωροταξικό προφίλ Δήμου Αλεξανδρούπολης.....	26
Π.1.4 Σχέσεις με ευρύτερους άξονες ανάπτυξης.....	29
Π.1.4.1 Άξονας Ανατολής - Δύσης (διαχρονικός).....	29
Π.1.4.2 Άξονας Βορρά - Νότου (αναδυόμενος).....	31
Π.1.4.3 Διαμήκης Ενεργειακός Άξονας (εντεινόμενος).....	33
Π.1.4.4 Άξονας Βορείου και Ανατολικού Αιγαίου (θαλάσσιος).....	34
Π.1.5 Ρόλοι οικισμών στο οικιστικό δίκτυο.....	35
Π.1.5.1 Αστικό Συγκρότημα Αλεξανδρούπολης (Αλεξανδρούπολη – Ν. Χηλή – Μαίστρος – Απαλός – Παλαγία).....	37
Π.1.5.2 Ημιαστικό κέντρο Φερών.....	40
Π.1.5.3 Λοιποί οικισμοί.....	41
Π.1.6 Προγραμματικά Μεγέθη.....	47
Π.1.6.1 Έτος - στόχος.....	47
Π.1.6.2 Τάσεις εξέλιξης του πληθυσμού στο έτος-στόχο.....	48
Π.1.6.3 Προγραμματικά μεγέθη του ευρύτερου προγραμματικού πλαισίου.....	49
Π.1.6.4 Χωρητικότητα - Πληθυσμός σχεδιασμού - Ανάγκες επεκτάσεων.....	49
Π.1.7 Μοντέλο χωρικής οργάνωσης της περιοχής μελέτης.....	64
Π.1.8 Ανάδραση προς τον χωροταξικό - αναπτυξιακό σχεδιασμό.....	67

Π.2 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Π.2.1 Γενικές Αρχές.....	74
Π.2.2 Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης.....	77
Π.2.2.1 Εντός σχεδίου (ήδη θεσμοθετημένες) περιοχές.....	77
Π.2.2.2 Οριοθετημένοι οικισμοί (οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων).....	78

Π.2.2.3 Επεκτάσεις του σχεδίου πόλης	82
Π.2.2.4 Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης	88
Π.2.2.5 Εγκαταλελειμμένοι οικισμοί	89
Π.2.3 Ζώνες Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων	91
Π.2.3.1 Βιομηχανική Περιοχή Αλεξανδρούπολης / Άβαντα (Ζώνη Ι)	91
Π.2.3.2 Νέος Υποδοχέας Αλεξανδρούπολης (Ζώνη ΙΙ).....	93
Π.2.3.3 Νέος Υποδοχέας Φερών (Ζώνη ΙΙΙ)	96
Π.2.3.4 Κτηνοτροφικά Πάρκα Φερών (Ζώνες ΙV-α και ΙV-β).....	99
Π.2.3.5 Οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων	101
Π.2.4 Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (πεπδ).....	102
Π.2.4.1 πεπδ-1: Περιαστική Ζώνη Αλεξανδρούπολης.....	103
Π.2.4.2 πεπδ-2: Αγροτικού Χώρου	107
Π.2.4.3 πεπδ-3: Δυτικού Παράκτιου Μετώπου	109
Π.2.4.4 πεπδ-4: Ανατολικού Παράκτιου Μετώπου	117
Π.2.5 Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)	121
Π.2.5.1 ΠΕΠ-ΔΑ: Δασών κι εν γένει εκτάσεων δασικού χαρακτήρα.....	121
Π.2.5.2 ΠΕΠ-ΕΠ1: Εθνικού Πάρκου Δέλτα Έβρου.....	123
Π.2.5.3 ΠΕΠ-ΕΠ2: Εθνικού Πάρκου Δάσους Δαδιάς – Λευκίμης – Σουφλίου.....	125
Π.2.5.4 ΠΕΠ-ΓΓ: Γεωργικής Γης κύριας χρήσης.....	125
Π.2.6 Ειδικές Ζώνες πρόσθετης προστασίας	127
Π.2.6.1 Ειδική Ζώνη 1 (ΕΖ-1): Περιοχών του Δικτύου Natura 2000	127
Π.2.6.2 Ειδική Ζώνη 2 (ΕΖ-2): Καταφυγίων Άγριας Ζωής	129
Π.2.6.3 Ειδική Ζώνη 3 (ΕΖ-3): Προστατευτικών Δασών	131
Π.2.6.4 Ειδική Ζώνη 4 (ΕΖ-4): Αρχαιολογικών Χώρων.....	132
Π.2.6.5 Ειδική Ζώνη 5 (ΕΖ-5): Πεδίων Βολής Ενόπλων Δυνάμεων	136
Π.2.6.6 Ειδική Ζώνη 6 (ΕΖ-6): Ποταμών – Χειμάρρων – Υδατορεμάτων	136
Π.2.6.7 Ειδική Ζώνη 7 (ΕΖ-7): Υπερτοπικών δικτύων τεχνικής υποδομής.....	136
Π.2.7 Υπερτοπικά Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής.....	137
Π.2.7.1 Οδικό δίκτυο	138
Π.2.7.2 Σιδηροδρομικό δίκτυο.....	147
Π.2.7.3 Λιμενικές εγκαταστάσεις	151
Π.2.7.4 Αεροπορικές μεταφορές	158
Π.2.7.5 Δίκτυα κοινής ωφέλειας και ενεργειακές υποδομές.....	160
Π.2.8 Γενικές και μεταβατικές διατάξεις.....	171
Π.3 ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ	
Π.3.1 Εισαγωγή.....	176

ΜΕΡΟΣ Ι

Π.3.2 Αστικό Σύνολο Αλεξανδρούπολης

(Αλεξανδρούπολη – Ν. Χηλή – Μαΐστρος – Απαλός)	178
Π.3.2.1 Πληθυσμός Σχεδιασμού - Πολεοδομική / Λειτουργική δομή	178
Π.3.2.2 Γενικές χρήσεις γης	182
<i>Π.3.2.2.1 Θεσμικό πλαίσιο</i>	182
<i>Π.3.2.2.2 Προτεινόμενες χρήσεις γης - Περιεχόμενο</i>	184
<i>Π.3.2.2.3 Προτεινόμενες χρήσεις γης - Χωρική κατανομή (χάρτης Π.3.1α)</i>	189
Π.3.2.3 Μέσοι Συντελεστές Δόμησης	191
Π.3.2.4 Περιοχές Ειδικού Ενδιαφέροντος	193
<i>Π.3.2.4.1 Περιοχή Δυτικής Χερσαίας Ζώνης Λιμένα</i>	193
<i>Π.3.2.4.2 Περιοχή Camping – Ξενοδοχείου Εγνατία – Εθνικού Σταδίου</i>	195
<i>Π.3.2.4.3 Στρατόπεδα εντός ή σε επαφή με τον αστικό ιστό</i>	196
Π.3.2.5 Εργαλεία παρέμβασης στον αστικό χώρο	200
<i>Π.3.2.5.1 Αναπλάσεις με ενεργοποίηση του κεφαλαίου Β του Ν.2508/1997</i>	200
<i>Π.3.2.5.2 Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ)</i>	201
<i>Π.3.2.5.3 Ζώνες Κινήτρων και Πολεοδομικών Μηχανισμών</i>	203
<i>Π.3.2.5.4 Ανάγκες αναθεώρησης του σχεδίου πόλης</i>	205
Π.3.2.6 Κοινωνική Υποδομή	206
Π.3.2.7 Επεκτάσεις σχεδίου πόλης.....	212
Π.3.2.8 Δίκτυα αστικής υποδομής.....	216
<i>Π.3.2.8.1 Μεταφορικό δίκτυο - Κυκλοφορία</i>	216
<i>Π.3.2.8.2 Λοιπά δίκτυα τεχνικής υποδομής και αστικής υγιεινής</i>	220
Π.3.2.9 Ασφάλεια – Προστασία οικισμού	221
<i>Π.3.2.9.1 Ασφάλεια - προστασία από φυσικές καταστροφές</i>	221
<i>Π.3.2.9.2 Ασφάλεια - προστασία από τεχνολογικά ατυχήματα</i>	224

Π.3.3 Οικισμοί Κεντρικού Τομέα ΔΕ Αλεξανδρούπολης

Π.3.3.1 Παλαγία (και Νέος Πόντος Παλαγίας).....	226
Π.3.3.2 Αγνάντια.....	229
Π.3.3.3 Αμφιπρίτη	231

Π.3.4 Οικισμοί Βόρειου Τομέα ΔΕ Αλεξανδρούπολης

Π.3.4.1 Άβας	232
Π.3.4.2 Αισύμη	233
Π.3.4.3 Λεπτοκαρυά.....	234

Π.3.5 Οικισμοί Δυτικού Τομέα ΔΕ Αλεξανδρούπολης

Π.3.5.1 Μάκρη.....	236
Π.3.5.2 Ατάρνη.....	238
Π.3.5.3 Αύρα	239
Π.3.5.4 Δίκηλλα	240

Π.3.5.5 Κίρκη.....	241
Π.3.5.6 Κόμαρος	243
Π.3.5.7 Μεσήμβρια.....	244
Π.3.5.8 Μέστη	245
Π.3.5.9 Πέραμα	246
Π.3.5.10 Πλάκα	247
Π.3.5.11 Συκορράχη.....	248

ΜΕΡΟΣ ΙΙ

Π.3.6 Φέρες.....	250
Π.3.6.1 Πληθυσμός Σχεδιασμού – Επεκτάσεις.....	250
Π.3.6.2 Πολεοδομική / Λειτουργική δομή.....	251
Π.3.6.3 Γενικές χρήσεις γης	251
Π.3.6.4 Μέσοι Συντελεστές Δόμησης.....	254
Π.3.6.5 Κοινωνική υποδομή.....	255
Π.3.6.6 Ζώνες κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών – Ανάγκες αναθεωρήσεων	262
Π.3.6.7 Δίκτυα αστικής υποδομής.....	263
Π.3.6.8 Ασφάλεια – Προστασία οικισμού.....	265
Π.3.7 Οικισμοί Κεντρικού Τομέα ΔΕ Φερών	267
Π.3.7.1 Αρδάνιο.....	267
Π.3.7.2 Δορίσκος.....	268
Π.3.7.3 Καβησσός.....	269
Π.3.7.4 Κοίλα.....	271
Π.3.7.5 Μελία	272
Π.3.7.6 Μοναστηράκι	273
Π.3.7.7 Πυλαία	274
Π.3.7.8 Πόρος	276
Π.3.8 Οικισμοί Βορειοανατολικού Τομέα ΔΕ Φερών	277
Π.3.8.1 Πέπλος	277
Π.3.8.2 Βρυσούλα	279
Π.3.8.3 Γεμιστή.....	280
Π.3.8.4 Ιτέα.....	281
Π.3.8.5 Κήπτοι	283
Π.3.8.6 Τριφύλλι	284

Π.4 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ

Π.4.1 Εισαγωγή.....	286
Π.4.2 Φορέας Εφαρμογής του ΓΠΣ	286
Π.4.3 Πρόγραμμα μελετών – έργων.....	287

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Π.1 - ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Π.1.1 Εισαγωγή

Η παρούσα μελέτη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου διέπεται από τις διατάξεις του Ν.2508/1997 "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ 124Α/1997), σε συνδυασμό με τις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 13, του Ν.4447/2016 "Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ 241Α/2016) και αφορά στις Δημοτικές Ενότητες (ΔΕ) Αλεξανδρούπολης και Φερών του Δήμου Αλεξανδρούπολης¹.

Ως γνωστόν, τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια του Ν.2508/1997, έχουν σημαντικές διαφορές περιεχομένου από τα αντίστοιχα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια του Ν.1337/1983 (παρόλο που αναπαρήγαγαν τον όρο και υιοθέτησαν αρκετό μέρος των προγενέστερων προδιαγραφών). Η βασικότερη εξ αυτών είναι ότι τα ΓΠΣ "2ης γενιάς" (όπως συνηθίζεται να αναφέρονται στη βιβλιογραφία) ρυθμίζουν τόσο τον αστικό, όσο και τον εξωαστικό χώρο, ενώ το προηγούμενο πλαίσιο (ΓΠΣ "1ης γενιάς") παρείχε δυνατότητα έγκρισης εφαρμόσιμων ρυθμίσεων, μόνο στις εντός οικισμών περιοχές και στις τυχόν νέες επεκτάσεις αυτών².

Κατά συνέπεια, η παρούσα μελέτη αποτελεί ταυτόχρονα αναθεώρηση των ισχυόντων ΓΠΣ Αλεξανδρούπολης³ (ΓΠΣ-Α/1988-99, εφεξής χάριν συντομίας) και Φερών⁴ (ΓΠΣ-Φ/1987, χάριν συντομίας) και σύνταξη "το πρώτον" μελέτης χωρικού σχεδιασμού για τις εκτός σχεδίου περιοχές και τους οριοθετημένους οικισμούς των ομώνυμων ΔΕ. Παράλληλα, με την ίδια σύμβαση, εκπονούνται Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) και Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας.

Στις ενότητες που ακολουθούν, μετά από μια συνοπτική αναφορά των δεδομένων του προγραμματικού και χωροταξικού πλαισίου, παρουσιάζεται συνθετικά το προτεινόμενο πρότυπο χωρικής οργάνωσης και οικιστικής ανάπτυξης του Δήμου. Στο τέλος του κεφαλαίου αποπειράται ανάδραση προς τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό.

¹ Σημειώνεται ότι για τη ΔΕ Τραϊνανούπολης, του ιδίου Δήμου, έχει ανατεθεί -προγενέστερα της παρούσας- ανεξάρτητη, αυτοτελής μελέτη ΣΧΟΟΑΠ, κατά το ίδιο θεσμικό πλαίσιο, η οποία βρίσκεται στο Β2 στάδιο.

² Παρόλα αυτά, σε δημοσιευμένα στοιχεία πολλών εγκεκριμένων ΓΠΣ "1ης γενιάς", περιλαμβάνονται και ενδείξεις ρυθμίσεων για τον εξωαστικό χώρο, που η θεσμική τους ταυτότητα φαίνεται ασαφής, δημιουργώντας συχνά παρανοήσεις.

³ Εγκρίθηκε αρχικά με την υπ' αριθμ. 72673/3646/20-11-1987 Απόφαση Υπ.ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 9Δ/14-1-1988) και στη συνέχεια τροποποιήθηκε ευρέως με την υπ' αριθμ. 25903/5885/19-10-1999 όμοια (ΦΕΚ 844Δ/25-11-1999) και σημειακά με την υπ' αριθμ. 8985/859/18-3-2010 Απόφαση ΓΓ ΠΑΜΘ (ΦΕΚ 210Δ/3-6-2010). Πλέον του ομώνυμου αστικού κέντρου αφορά και τους περιαστικούς οικισμούς Ν.Χηλή, Μαϊστρος, Απαλός

⁴ Εγκρίθηκε αρχικά με την υπ' αριθμ. 13097/411/10-2-1987, Απόφαση Υπ.ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 165Δ/3-3-1987) και μεταγενέστερα τροποποιήθηκε σημειακά με την υπ' αριθμ. 3455/675/4-2-1998 Απόφαση Υπ.ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 232Δ/9-4-1998).

Π.1.2 Στοχοθέτηση - Βασικές αρχές της πρότασης

Π.1.2.1 Στοχοθέτηση

Στο πλαίσιο των κατευθύνσεων του υπερκείμενου σχεδιασμού και των σύγχρονων δεδομένων η παρούσα μελέτη στοχοθετείται ως εξής:

- ❖ Ως **γενικός στρατηγικός στόχος** τίθεται η ανάδειξη του Δήμου Αλεξανδρούπολης σε σύγχρονο, περιφερειακό, διαμετακομιστικό, τουριστικό, παραγωγικό και διοικητικό κέντρο της ευρύτερης περιοχής της Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, για ενίσχυση και του ρόλου της ως μέρος του εθνικού κορμού, με μέριμνα προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος στο πλαίσιο της βιώσιμης και ισόρροπης ανάπτυξης του αστικού, περιαστικού και εξωαστικού χώρου.
- ❖ Ως **ειδικός στόχος** για το αστικό σύνολο της Αλεξανδρούπολης τίθεται η αναβάθμιση της λειτουργίας του αστικού περιβάλλοντος, μέσα από τον εκσυγχρονισμό των ρυθμίσεων προγενέστερων σχεδιασμών, τον επαναπροσδιορισμό των προγραμματικών μεγεθών οικιστικής κλπ. ανάπτυξης, την αντιμετώπιση πολεοδομικών εκκρεμοτήτων, την αξιοποίηση περιοχών ειδικού ενδιαφέροντος, στο πλαίσιο αναγνώρισης και ανάδειξης της λειτουργίας του ως Αστικού Συγκροτήματος, με εμβέλεια άμεσης επιρροής (Περιαστική Ζώνη), τόσο στο εγγύς παράκτιο μέτωπο, όσο και στην υπερκείμενη ενδοχώρα.

Π.1.2.2 Γενικές αρχές

Η οργάνωση του φυσικού χώρου -είτε πρόκειται για σχεδιασμό εξ αρχής είτε για ανασχεδιασμό- είναι μια ιδιαίτερα σύνθετη και απαιτητική επιστημονική εργασία, για την οποία η παρούσα μελέτη επιδιώκει να υπηρετήσει τις κάτωθι κύριες αρχές σχεδιασμού⁵.

❖ Βιώσιμη Ανάπτυξη

Η Ανάπτυξη με βιώσιμους όρους αποτελεί βασική αρχή που εισήχθη ως ρητή απαίτηση στο ελληνικό σύστημα σχεδιασμού στα τέλη της δεκαετίας του '90 και τίθεται ως επιδίωξη αποτελεσμάτων από προγράμματα, επιλογές και ενέργειες που συνεισφέρουν τόσο στη γενικότερη αύξηση της δυνατότητας ικανοποίησης αναγκών και βελτίωση της

⁵ Η σειρά αναφοράς τους προφανώς δεν απηχεί και σειρά αξιολογικής κατάταξης, καθώς οι εκφάνσεις τους στο χώρο δεν είναι ανεξάρτητες μεταξύ τους, αλλά αλληλοσυμπληρώνονται και αλληλοϋποστηρίζονται.

ποιότητας ζωής, στα πλαίσια της διαθέσιμης ή εφικτής φέρουσας ικανότητας των κάθε κατηγορίας υποσυστημάτων και τομέων δραστηριότητας, όσο και στην προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και στην εν γένει ισόρροπη ανάπτυξη του αστικού, περιαστικού και αγροτικού χώρου.

❖ Ανταγωνιστικότητα

Η αύξηση της Ανταγωνιστικότητας αποτελεί πάγια αρχή του σχεδιασμού αυτού του επιπέδου και επιδιώκεται μέσα από την αξιοποίηση δυνατοτήτων και διεξόδων της παραγωγικής δημιουργικότητας, τη διαμόρφωση νέων δυναμικών ανάπτυξης, την ανάδειξη συγκριτικών πλεονεκτημάτων και την επιδίωξη άμβλυσης των συγκρούσεων και περιορισμού των υπέρμετρων πιέσεων χρήσεων γης.

❖ Λειτουργικότητα

Η αρχή της Λειτουργικότητας στο σχεδιασμό σχετίζεται κυρίως με τη βελτίωση και τον εκσυγχρονισμό πολεοδομικών παραμέτρων, την αναβάθμιση της καθημερινής λειτουργίας του αστικού χώρου (π.χ. αστική κινητικότητα) και την αρμονική ένταξη στο σχεδιασμό των προς πολεοδόμηση περιοχών.

❖ Ελκυστικότητα

Η αρχή της Ελκυστικότητας αναφέρεται στην αναζήτηση μέτρων και δράσεων -πολεοδομικού και μη χαρακτήρα- για την αναβάθμιση του αστικού τοπίου, την ανάκτηση και διεύρυνση του δημόσιου χώρου, την ανάδειξη των φυσικών πλεονεκτημάτων και τη θεραπεία των αδυναμιών, με στόχους την προσέλκυση κατοίκων, την τουριστική ανάπτυξη και την αύξηση της επιχειρηματικότητας. Στους μικρότερους οικισμούς αναφέρεται κυρίως στην επιδίωξη συγκράτησης του πληθυσμού.

❖ Συμπαγής Πόλη

Η θεωρία της Συμπαγούς Πόλης, παρόλο που διεθνώς δεν είναι η επικρατούσα σήμερα πολεοδομική θεωρία, φαίνεται να αποτελεί το πολεοδομικό "δόγμα" του αρμόδιου Υπουργείου (τ. ΥΠΕΚΑ, τ. ΥΠΑΠΕΝ και νυν ΥΠΕΝ) για τη ρύθμιση του αστικού και περιαστικού χώρου (όπως προκύπτει διαχρονικά από εγκυκλίους και οδηγίες του). Στο βαθμό, λοιπόν, που δεν επηρεάζονται αρνητικά οι υπόλοιπες αρχές σχεδιασμού, ειδικά για το αστικό σύνολο της Αλεξανδρούπολης (κυρίως πόλη και περιαστικοί οικισμοί), το νέο ΓΠΣ υιοθετεί συνιστώσες της θεωρίας της Συμπαγούς Πόλης, που μπορούν να έχουν

εφαρμογή στο ελληνικό σύστημα σχεδιασμού, όπως είναι η αποφυγή συστηματικού καθορισμού μονοδιάστατων περιοχών αποκλειστικής χρήσης, η εντατικοποίηση της απόδοσης της αστικής γης, η προώθηση των βιώσιμων μέσων μεταφοράς, η επιδίωξη της πολλαπλής αξιοποίησης χώρων ειδικού προορισμού κλπ.

❖ Ανοικτή Πόλη

Για τους υπόλοιπους οικισμούς (πέραν του αστικού κέντρου και της περιστατικής του περιοχής) επιλέγεται υπό προϋποθέσεις οργάνωση του οικιστικού δικτύου στο πλαίσιο των πρακτικών εφαρμογών της θεωρίας της "Ανοιχτής Πόλης"⁶, όπως είναι η ανάδειξη δευτερεύοντος δικτύου πόλων τοπικών εξυπηρετήσεων, η ενθάρρυνση σχέσεων και αλληλοεξυπηρετήσεων μεταξύ των οικισμών ανάλογων με εκείνες μεταξύ των πολεοδομικών ενοτήτων / γειτονιών μιας πόλης κλπ.

❖ Ευελιξία - Μεταβατικότητα

Η αρχή της Ευελιξίας κρίνεται απαραίτητο να διέπει το σχεδιασμό⁷ (ιδίως στην τρέχουσα χρονική περίοδο⁸), καθώς είναι τόσο επίπονη και απαιτητική η όλη διαδικασία επεξεργασίας, δημοσιοποίησης, συγκερασμού απόψεων και τελικά έγκρισης των ρυθμίσεων του, που στην πράξη δεν καθίσταται εφικτή η τακτική του αναθεώρησης. Ως επέκταση της αρχής, τίθεται αναγκαία και η επιλογή κατάλληλων μεταβατικών διατάξεων, προκειμένου να τηρείται η αρχή της χρηστής διοίκησης και με πρόθεση να μη δημιουργούνται προβλήματα και ανακολουθίες στις υφιστάμενες δραστηριότητες, στις τελεσθείσες δικαιοπραξίες, στις δρομολογημένες προθέσεις δόμησης κλπ.

⁶ Ο όρος "Ανοικτή Πόλη" αρχικά εισήχθη στην πολεοδομική ορολογία στη δεκαετία του 1980 μέσα από, μη ολοκληρωμένο, πρόγραμμα μελετών του τέως ΥΧΟΠ/ΥΠΕΧΩΔΕ. Το πρόγραμμα αναφέρονταν σε συστηματική πολεοδομική παρέμβαση στο σύνολο των "μικρών" (κάτω των 2000 κατοίκων) οικισμών της χώρας και (έχοντας και ως δεδομένο βελτιωμένες δυνατότητες συγκοινωνίας, κυκλοφορίας και επικοινωνίας) είχε κεντρικό στόχο την οργάνωση συστημάτων οικισμών οι οποίοι, λόγω μεγέθους και άλλων χαρακτηριστικών τους (αλλά και δυνατοτήτων της χώρας), δεν ήταν δυνατό και επιθυμητό να λειτουργήσουν με αυτοτέλεια ενώ ήδη διέθεταν (ή μπορούσαν να αποκτήσουν) σχέσεις αμοιβαίων αλληλοεξυπηρετήσεων. Δηλαδή να συγκροτήσει χωρική οργάνωση, που απέβλεπε σε ανάπτυξη / ενθάρρυνση σχέσεων μεταξύ των οικισμών εκάστοτε συστήματος, ανάλογων με εκείνες των σχέσεων μεταξύ των πολεοδομικών ενοτήτων / γειτονιών μιας πόλης (πχ με κατάλληλη διασπορά εξυπηρετήσεων). Παρόλο που το εν λόγω πρόγραμμα δεν ολοκληρώθηκε στην αρχική του κατεύθυνση, ο όρος "επέζησε" στην πολεοδομική ορολογία με τη χρήση του στο Ν.2508/1997 που τον υιοθέτησε, για να ονοματοδοτήσει τις μελέτες ΣΧΟΟΑΠ, δηλαδή μελέτες χωρικής οργάνωσης σε ΟΤΑ που κανένας οικισμός τους δεν υπερβαίνει τους 2.000 κατοίκους. Στην παρούσα μελέτη, αν και πρόκειται για ΓΠΣ, θα μπορούσε -ενδεχομένως- να αξιοποιηθεί η φιλοσοφία των Ανοικτών Πόλεων, με έναυσμα το πλήθος των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, τη μεγάλη απόσταση αρκετών εξ αυτών από τις έδρες των Δημοτικών Ενοτήτων και το υφιστάμενο δίκτυο εξαρτήσεων π.χ. στην εκπαιδευτική υποδομή.

⁷ Παρόλο που δεν υποστηρίζεται ιδιαίτερα από το ελληνικό σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς και το πλαίσιο εφαρμογής του στην πράξη.

⁸ Εξαιτίας της ρευστότητας που προκαλεί σε κάθε επίπεδο η συνεχιζόμενη οικονομική κρίση, που πλέον εντείνεται έτι περαιτέρω και από την υγειονομική κρίση.

❖ Ρεαλισμός - Οικονομία

Αποτελεί κοινό τόπο ότι η χρονική συγκυρία στην οποία εκπονείται η παρούσα μελέτη, φέρει το βάρος της -άνευ προηγούμενου σε περίοδο ειρήνης- μακρόχρονης οικονομικής κρίσης στην οποία έχει περιέλθει η Χώρα, γεγονός που σχεδόν μονοσήμαντα δημιουργεί την ανάγκη για ανάκτηση (ή μάλλον "εμφύτευση") των εννοιών του Ρεαλισμού και της Οικονομίας στο σχεδιασμό του φυσικού χώρου, καθώς οι υπερφιλόδοξοι στόχοι, τα δαπανηρά προγράμματα, οι μεγαλόπνοοι οραματισμοί και γενικότερα οι επιλογές υπερσχεδιασμού δεν έχουν θέση στην τρέχουσα περίοδο, παρά μόνο εάν διαθέτουν προσδοκία υψηλής πολλαπλασιαστικής αξίας.

Π.1.2.3 Ειδικές αρχές

Όπως ήδη αναφέρθηκε στην ενότητα Π.1.1, η παρούσα μελέτη αποτελεί ταυτόχρονα αναθεώρηση των ισχυόντων ΓΠΣ Αλεξανδρούπολης και Φερών και σύνταξη "το πρώτον" μελέτης χωρικού σχεδιασμού για τις εκτός σχεδίου περιοχές και τους οριοθετημένους οικισμούς των ομώνυμων Δημοτικών Ενοτήτων (ΔΕ) του διευρυμένου πλέον Δήμου Αλεξανδρούπολης.

Ειδικότερα, ως προς το σκέλος της αναθεώρησης των προβλέψεων των ισχυόντων ΓΠΣ-Α/1988-99 και ΓΠΣ-Φ/1987, εξειδικεύοντας τις γενικές αρχές σχεδιασμού και συνεκτιμώντας τα πορίσματα της Ανάλυσης (Α' στάδιο) που προηγήθηκε, εκτιμάται ότι θα πρέπει να επανεξεταστούν (κατά περίπτωση):

- Ο προγραμματικός πληθυσμός, σε συνάρτηση με το έτος-στόχο.
- Το δομικό σχέδιο της πόλης (αριθμός και έκταση των πολεοδομικών ενοτήτων στις οποίες οργανώνεται ο αστικός χώρος).
- Οι επεκτάσεις του σχεδίου πόλης (για οικιστική και μη χρήση), λαμβάνοντας υπόψη τους -κατά περίπτωση- περιοριστικούς παράγοντες πολεοδομικής ανάπτυξης.
- Οι χρήσεις γης υπό την έννοια:
 - > του επαναπροσδιορισμού των γενικών χρήσεων γης στη βάση επικαιροποιημένων χωρικών και θεσμικών δεδομένων, λαμβάνοντας υπόψη τις εξελίξεις και τις πολιτικές που διαφαίνονται σε διάφορους τομείς, καθώς και το βαθμό εφαρμογής των προηγούμενων κατευθύνσεων,
 - > της αντιμετώπισης (ή έστω άμβλυνσης) τυχόν συγκρούσεων χρήσεων γης του αστικού και περιαστικού χώρου, καθώς και της διαχείρισης των τάσεων και των πιέσεων, σε συναρμογή προς τους τεθέντες στόχους.
 - > των εξελίξεων του οικείου θεσμικού πλαισίου.

- Οι εκτιμήσεις των αναγκών σε κοινωνική υποδομή (και η διατύπωση των στόχων και θέσεων για τη βελτίωση και αναβάθμισή τους).
- Οι μέσοι συντελεστές δόμησης και οι επιπτώσεις από τυχόν επεμβάσεις σε αυτούς.
- Τα μέσα και είδος παρέμβασης σε ζώνες αυθόρμητων συγκεντρώσεων εκτός σχεδίου δόμησης.
- Οι ζώνες κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών.
- Ορισμένες από τις ρυθμίσεις σημειακού χαρακτήρα.
- Οι προβλέψεις για τη μεταφορική υποδομή.
- Οι προβλέψεις για τα λοιπά δίκτυα τεχνικής υποδομής.

Παράλληλα θα επιδιωχθεί η αντιμετώπιση (ή η εισήγηση περί του ενδεδωγμένου τρόπου αντιμετώπισης) των πολεοδομικών εκκρεμοτήτων, που έχουν προκύψει από τη μη ολοκλήρωση των προβλέψεων του ήδη υφισταμένου σχεδιασμού (κάθε επιπέδου).

Ως προς το σκέλος της εξ' αρχής ένταξης σε ρυθμίσεις Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και εν γένει χωρικού σχεδιασμού των λοιπών περιοχών (εκτός σχεδίου περιοχές και οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων των ΔΕ Αλεξανδρούπολης και Φερών), εξειδικεύοντας τις γενικές αρχές σχεδιασμού και συνεκτιμώντας τα πορίσματα της Ανάλυσης (Α' στάδιο) που προηγήθηκε και τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, εκτιμάται ότι θα πρέπει να εξεταστούν (κατά περίπτωση):

- Η ανάδειξη και διαφύλαξη σημαντικών στοιχείων του φυσικού χώρου από μη επιθυμητές χρήσεις και δραστηριότητες και ο εν γένει περιορισμός της ανάμειξης ετερόκλητων χρήσεων, μέσω της οριοθέτησης Περιοχών Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), Περιοχών Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ) ή άλλων ειδικότερων ζωνών (κατά περίπτωση), στο πλαίσιο επιδίωξης απρόσκοπτης αναπτυξιακής πορείας και εύρυθμης χωροταξικής λειτουργίας του Δήμου.
- Η πολεοδομική οργάνωση των οριοθετημένων οικισμών, με προβλέψεις ανάλογες των όσων αναφέρθηκαν προηγουμένως για τους οικισμούς με ΓΠΣ (δηλαδή προσδιορισμός επιτρεπόμενων χρήσεων γης, υπολογισμός αναγκών σε κοινωνική υποδομή, διατύπωση κατευθύνσεων για τον πολεοδομικό κανονισμό κλπ.). Στο πλαίσιο αυτό θα εξεταστεί και η ανάδειξη ορισμένων οικισμών ως τοπικών κέντρων εξυπηρετήσεων, στο πλαίσιο της λογικής της "Ανοιχτής Πόλης"⁹.
- Η οριοθέτηση περιοχών κατάλληλων για οργανωμένη ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας και λοιπών τουριστικών δραστηριοτήτων.

⁹ Βλέπε και "Γενικές Αρχές".

- Η οριοθέτηση οργανωμένων ζωνών παραγωγικών / οικονομικών / επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και η εξυγίανση ανάλογων αυθόρμητων συγκεντρώσεων.
- Η πρόβλεψη ανάπτυξης της τεχνικής υποδομής, σε βαθμό αντίστοιχο του συνολικού σχεδιασμού της περιοχής μελέτης.
- Η αντιμετώπιση (ή -κατά περίπτωση- άμβλυνση) τυχόν συγκρούσεων χρήσεων γης του εξωαστικού χώρου, καθώς και η διαχείριση των τάσεων και των πιέσεων σε συναρμογή προς τους τεθέντες στόχους.
- Η αντιμετώπιση (ή η εισήγηση περί του ενδεοδειγμένου τρόπου αντιμετώπισης) των πολεοδομικών εκκρεμοτήτων, που έχουν προκύψει από τη μη ολοκλήρωση προβλέψεων του ήδη υφισταμένου σχεδιασμού.

Παράλληλα θα επιδιωχθεί η μέγιστη δυνατή αξιοποίηση του διαθέσιμου φάσματος εργαλείων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού (όπως αυτό διαμορφώνεται μετά και την αναθεώρηση του οικείου θεσμικού πλαισίου), στο βαθμό που θα κριθεί ότι το εκάστοτε επιθυμητό αποτέλεσμα απαιτεί περαιτέρω υποστήριξη και θεσμική κατοχύρωση, ή εκφεύγει των δυνατοτήτων ρύθμισης ενός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου

Τέλος επισημαίνεται ότι σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 48859/13-11-2008 έγγραφο ("Οδηγίες για την παρακολούθηση / έγκριση μελετών ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ του Ν.2508/97") της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ, *"για τη χωροθέτηση υπερτοπικών υποδομών κρίσιμης σημασίας (όπως οι ΧΥΤΑ, περιοχές οχλουσών βιομηχανιών και άλλες 'ανεπιθύμητες' χρήσεις, λατομικές ζώνες κλπ), οι αρμόδιες Περιφερειακές υπηρεσίες θα πρέπει να μεριμνούν για τον καθορισμό των περιοχών υποδοχής τους, με τις οποίες θα πρέπει να εναρμονίζονται οι προτάσεις των αντίστοιχων ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ"*. Κατ' αντιστοιχία, μείζονα θέματα εθνικής σημασίας, που προωθούν συγκεκριμένες (γενικές και ειδικές) πολιτικές, δεν αποτελούν αντικείμενα ρύθμισης των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων

Π.1.3 Κύρια δεδομένα θεσμικού, προγραμματικού & χωροταξικού πλαισίου

Π.1.3.1 Βασικό θεσμικό πλαίσιο

Ως προς το σκέλος του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, το ισχύον και εφαρμοζόμενο, βασικό, θεσμικό πλαίσιο περιλαμβάνει:

- Τον Νόμο 2508/1997¹⁰: "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ 124Α/13-6-1997), σε συνδυασμό με τις διατηρούμενες διατάξεις του προηγούμενου οικιστικού Νόμου 1337/1983.
- Τις ισχύουσες προδιαγραφές: Απόφαση Υπ.ΠΕΧΩΔΕ 9572/1845/6-4-2000 "Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση μελετών" (ΦΕΚ 209Δ/7-4-2000), σε συνδυασμό, (επικουρικά για λόγους εμπλουτισμού, εξειδίκευσης, αντιμετώπισης ιδιαιτεροτήτων και προσαρμογής σε ειδικές απαιτήσεις) με τις προδιαγραφές και συμβολισμούς που εφαρμόστηκαν για τα ΓΠΣ στα πλαίσια της ΕΠΑ, (Απόφαση Υπουργού Γ.15632/704/30-3-1983, όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα),
- Τα πολεοδομικά σταθερότυπα: Απόφαση Υπ.ΠΕΧΩΔΕ 10788/5-3-2004 "Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτής πόλης και των πολεοδομικών μελετών" (ΦΕΚ 285Δ/5-3-2004), με τις απαραίτητες εξατομικεύσεις και προσαρμογές στα δεδομένα του συγκεκριμένου Δήμου και ενδεχόμενη συνεκτίμηση ιδιαιτεροτήτων ειδικών ομάδων του πληθυσμού.

Η σχετική λίστα προφανώς εμπλουτίζεται από πλήθος διατάξεων λοιπών κανονιστικών κειμένων που αφορούν π.χ. κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (Γενικό και Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο, Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια κλπ.), διατάξεις που επηρεάζουν το σχεδιασμό του φυσικού χώρου (δασική και αρχαιολογική νομοθεσία, νομοθεσία για τα ρέματα κλπ.), ρυθμίσεις που εξειδικεύουν και ενίοτε διευρύνουν το προαναφερθέν βασικό θεσμικό πλαίσιο (διατάξεις για τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, την εκτός σχεδίου δόμηση, τις παραγωγικές δραστηριότητες) κλπ.

¹⁰ Κατά τη διάρκεια εκτέλεσης της σύμβασης εκδόθηκε ο Ν.4447/2016 που τροποποίησε ριζικά το βασικό θεσμικό πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού (αντικαθιστώντας τον Ν.2508/1997 και τον βραχύβιο Ν4269/2014). Σύμφωνα με τις μεταβατικές του διατάξεις (άρθρο 13) "1. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης και Πολεοδομικών Μελετών συνεχίζονται με βάση τις διατάξεις δυνάμει των οποίων εκπονούνται."

Π.1.3.2 Κατευθύνσεις του υπερκείμενου προγραμματικού & χωροταξικού πλαισίου

Η παρούσα μελέτη εκπονείται σε μια πολύ ιδιαίτερη -και παρατεταμένη- φάση του ελληνικού συστήματος χωρικού σχεδιασμού, λόγω: α) της μη ολοκληρωμένης μετάβασης από το θεσμικό πλαίσιο των Ν.2508/1997 και Ν.2742/1999 σε αυτό του Ν.4447/2016, που επιτείνεται από τις νεότερες τροποποιήσεις σε διατάξεις του τελευταίου (ενδεικτικά Ν.4685/2020 και Ν.4759/2020), β) της μη ολοκληρωμένης μετάβασης από το προϊσχύσαν Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΠΠΧΣΑΑ-ΑΜΘ / 2003) στο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο – ΑΜΘ (ΠΧΠ-ΑΜΘ / 2018), λόγω της μη έκδοσης και συνδημοσίευσης των προβλεπόμενων παραρτημάτων του με τις συγκεκριμένες / εξειδικευμένες κατευθύνσεις ανά Δήμο, γ) της έλλειψης ισχύοντος ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό μετά την κατάργησή του από το ΣτΕ¹¹ και δ) των μη επίκαιρων κατευθύνσεων των λοιπών υπερκείμενων Χωροταξικών Πλαισίων, εξαιτίας της παρόδου πλέον της δεκαετίας από την έγκριση ή την εκπόνησή τους¹².

Οι κατευθύνσεις και προτάσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού σε εθνικό, τομεακό και περιφερειακό επίπεδο και ο αναπτυξιακός-επιχειρησιακός προγραμματισμός, όπως εκφράζεται σε εθνικό / περιφερειακό επίπεδο από το ΕΣΠΑ και σε τοπικό επίπεδο από τον επιχειρησιακό σχεδιασμό του Δήμου Αλεξανδρούπολης συγκροτούν το κατευθυντήριο / προγραμματικό πλαίσιο, που θα πρέπει να ληφθεί υπόψη κατά την εκπόνηση του ΓΠΣ, στο βαθμό που τα στοιχεία του διατηρούν την επικαιρότητά τους. Το πλαίσιο αυτό, που περιγράφηκε εκτενώς στο Κεφάλαιο Α1 του Α' σταδίου της παρούσας μελέτης, προδιαγράφει συγκεκριμένους ρόλους, κατευθύνσεις και προοπτικές για το Δήμο Αλεξανδρούπολης, όπως περιγράφεται στη συνέχεια. Τυχόν διαπιστωμένες ανάγκες τροποποίησης / εκσυγχρονισμού των κατευθύνσεων επισημαίνονται συνοπτικά στην παρούσα ενότητα και αναλυτικότερα στην ενότητα Π.1.8 ("Ανάδραση προς τον χωροταξικό - αναπτυξιακό σχεδιασμό").

Ακολουθεί σύντομη αναφορά στις κατευθύνσεις των υπερκείμενων Πλαισίων (βάσει των όσων είχαν αναφερθεί στο Α' στάδιο) και πιο αναλυτική στο νέο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (έτους 2018), που κατά τεκμήριο έχει συγκεράσει τους τομεακούς σχεδιασμούς.

¹¹ Αρχικά ακυρώθηκε το "νέο" ΕΠΧΣΑΑΤ/2013 με την υπ' αριθμ. 3632/2105 απόφασή της ολομέλειας του ΣτΕ και στη συνέχεια διευκρινίστηκε ότι δεν ισχύει ούτε το αρχικό ΕΠΧΣΑΑΤ/2009.

¹² Ένδειξη του βάσιμου της ανησυχίας αποτελεί η υπό εξέλιξη ανάθεση / εκπόνηση νέων Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων για τον Τουρισμό, τη Βιομηχανία, τον Ορυκτό Πλούτο, τις ΑΠΕ και τις Υδατοκαλλιέργειες.

Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128Α/3-7-2008)¹³

- Το δίπολο Κομοτηνή – Αλεξανδρούπολη περιλαμβάνεται στους πρωτεύοντες εθνικούς πόλους, προτείνοντας την ανάδειξη της Αλεξανδρούπολης σε διεθνή ενεργειακό κόμβο και πύλη στο θαλάσσιο διάδρομο Μεσογείου–Ευξείνου Πόντου, την ενίσχυση της θέσης του διπόλου στα δίκτυα χερσαίων μεταφορών, την ενίσχυσή τους στους τομείς της ανώτατης εκπαίδευσης, της έρευνας-τεχνολογίας, αθλητισμού και υγείας, την ενίσχυση της σύνδεσης με το μητροπολιτικό κέντρο της Θεσσαλονίκης και την ενίσχυση των σχέσεων με το νησιωτικό χώρο του Βορείου Αιγαίου.
- Για τον λιμένα Αλεξανδρούπολης προτείνεται η ενίσχυση του διεθνούς του ρόλου, με την επέκταση και αναβάθμισή του και σε εξειδικευμένο πετρελαϊκό λιμένα (που προς το παρόν έχει ανασταλεί), διατηρώντας παράλληλα τη διακίνηση εμπορευματοκιβωτίων και χύδην φορτίων. Προβλέπεται επίσης σιδηροδρομική σύνδεση και παροχή υψηλής ποιότητας συνδυασμένων μεταφορών.
- Για τον αερολιμένα της Αλεξανδρούπολης τίθεται ότι πρέπει να αναβαθμιστεί, με σκοπό να είναι σε θέση να ανταποκριθεί στις αυξημένες ανάγκες, που θα προκύψουν από την αναβάθμιση του ρόλου του λιμένα.
- Εκτιμάται ότι θα πρέπει να διερευνηθεί η σκοπιμότητα επέκτασης και αναβάθμισης των υφιστάμενων υπηρεσιών σιδηρόδρομου προαστιακού τύπου στο δίπολο Κομοτηνή–Αλεξανδρούπολη.
- Ο τομέας της ενέργειας διαπιστώνεται ότι αποτελεί αδιαμφισβήτητα ένα ισχυρό στοιχείο για την ανάπτυξη της περιοχής.
- Για τον τομέα της βιομηχανίας δίνεται η κατεύθυνση χωροθέτησης οργανωμένων υποδοχέων (αφορά τον άξονα Δράμας – Καβάλας – Ξάνθης – Αλεξανδρούπολης) και τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης.

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΦΕΚ 2464Β/3-12-2008)

- Ο Δήμος Αλεξανδρούπολης εμπίπτει σε Περιοχή Αιολικής Προτεραιότητας (και συγκεκριμένα στην ΠΑΠ-1), αποτελεί επομένως περιοχή που διαθέτει συγκριτικά πλεονεκτήματα για την εγκατάσταση αιολικών σταθμών.

¹³ Είναι εμφανές ότι σήμερα αρκετές κατευθύνσεις του υπόψη σχεδίου δεν είναι πλέον επίκαιρες καθώς εντωμεταξύ έχουν μεταβληθεί οι γενικότερες γεωπολιτικές και κοινωνικοοικονομικές συνθήκες. Οι εν λόγω μεταβολές καθιστούν απαραίτητο τον εκσυγχρονισμό των χωροταξικών προβλέψεων εθνικού επιπέδου, είτε με την έγκριση Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής του α.3, του Ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241Α/23-12-2016), είτε με την αναθεώρηση του ισχύοντος Γενικού Χωροταξικού (σε περίπτωση που -και- ο Ν.4447, άρα και το σύστημα χωρικού σχεδιασμού που εισάγει, δεν μακροημερεύσουν).

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13-4-2009)

- Η ζώνη Αλεξανδρούπολης – Κομοτηνής περιλαμβάνεται στους «δευτερεύοντες πόλους διαπεριφερειακής εμβέλειας ή πόλους που αποτελούν στοιχεία αναδυόμενων δικτυώσεων γειτονικών αστικών κέντρων κλπ.».
- Προτείνεται η οργάνωση χώρων υποδοχής βιομηχανικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εθνικής εμβέλειας, και ειδικότερα, η δημιουργία ενός ή δύο υποδοχέων στον άξονα Καβάλας – Αλεξανδρούπολης.
- Η Αλεξανδρούπολη, ως λιμάνι-πύλη της χώρας αποτελεί πιθανή θέση για τη δημιουργία Ζώνης Ελεύθερου Εμπορίου (μετά από διερεύνηση της σκοπιμότητας).
- Πέρα από την υπάρχουσα σημαντική οργάνωση της βιομηχανίας κατά μήκος της Εγνατίας Οδού, νέα ισχυρά σημεία (περιοχές επέκτασης) μπορούν να υπάρξουν στο βόρειο μέτωπο, με την ένταξη ελευθέρων ζωνών σε μεγάλους συνοριακούς οργανωμένους υποδοχείς (πιθανή θέση αποτελεί και ο λιμένας Αλεξανδρούπολης - Ζώνη Ελεύθερου Εμπορίου).
- Η πόλη της Αλεξανδρούπολης και η ευρύτερη περιοχή της, καθορίζεται ως «Περιοχή επέκτασης» της μεταποιητικής δραστηριότητας. Στις περιοχές αυτές διαμορφώνονται ή θα διαμορφωθούν, μέσω δράσεων του σχεδιασμού ή/και από εξωγενείς παράγοντες και τις τάσεις της αγοράς, δυνατότητες εκκίνησης διαδικασιών ανάπτυξης της βιομηχανίας. Η γενική κατεύθυνση πολιτικής είναι η στήριξη αυτής της προοπτικής, με παράλληλη λήψη μέτρων για την αποφυγή μεταγενέστερων παρενεργειών χωρικού ή περιβαλλοντικού χαρακτήρα.
- Στο Νομό Έβρου, οι υφιστάμενες εστίες μεταποίησης (στις οποίες περιλαμβάνεται και η περιοχή της Αλεξανδρούπολης) ήδη εμφανίζουν τάσεις δικτύωσης-διεύρυνσης που πρέπει να ενισχυθούν περαιτέρω, με την αξιοποίηση της Εγνατίας Οδού και με την ένταξη σε μια ζώνη βιομηχανικής ανάπτυξης του συνόλου του νότιου τμήματος του Νομού.
- Η λειτουργία των ΑΕΙ στην Περιφέρεια δημιουργεί προοπτικές για δημιουργία Τεχνόπολης.

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό)

Σημείωση: Όπως ήδη αναφέρθηκε στην αρχή της ενότητας το ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό έχει ακυρωθεί με αποφάσεις του ΣτΕ (3632/2105) κι έχει ήδη ανατεθεί μελέτη για την έγκριση σχετικού Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου κατά το άρθρο 5 του Ν.4447/2016. Συνεπώς οι όποιες ρυθμίσεις / κατευθύνσεις αναφέρθηκαν στο στάδιο της Ανάλυσης της παρούσας, έχουν εν τω μεταξύ πάψει να ισχύουν.

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες (ΦΕΚ 2505B/4-11-2011)

- Η περιοχή της Μαρώνειας ορίζεται ως Περιοχή με Περαιτέρω Περιθώρια Ανάπτυξης και στο χάρτη που συνοδεύει το Ειδικό Πλαίσιο η περιοχή αυτή καταλαμβάνει και μικρό τμήμα του θαλάσσιου χώρου νοτίως της παράκτιας περιοχής στο δυτικό άκρο του Δήμου Αλεξανδρούπολης (με ενδεχόμενη πρόκληση συγκρούσεων χρήσεων γης σε σχέση με τη διαπιστωμένη τουριστική δραστηριότητα). Ο εν λόγω χαρακτηρισμός αφορά περιοχές στις οποίες είτε υπάρχει ανάπτυξη της υδατοκαλλιεργητικής δραστηριότητας, με σχετικά όμως περιορισμένη συγκέντρωση μονάδων, είτε υπάρχει αποσπασματική ανάπτυξη, με συνέπεια να έχουν σημαντικά περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης.
- Ο Νόμος Έβρου αποτελεί έναν από τους 10 Νομούς της χώρας στους οποίους αναπτύσσεται υδατοκαλλιεργητική δραστηριότητα σε λιμνοθάλασσα.

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Καταστημάτων Κράτησης (ΦΕΚ 1575B/28-11-2001)

- Προέβλεπε την ανάγκη δημιουργίας ενός (1) νέου Γενικού Καταστήματος Κράτησης στην Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, σε θέση που θα προσδιορίζονταν μελλοντικά.

Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Ανατολικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/25-10-2018)

Το ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/68605/1092/12-10-2018 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 248 ΑΑΠ/2018, ΠΧΠ-ΑΜΘ 2018 εφεξής χάριν συντομίας) αντικαθιστώντας το προϊσχύσαν Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 1471B/9-10-2003), το οποίο ρητά καταργεί (με το άρθρο 21). Οι εξειδικευμένες κατευθύνσεις του ΠΧΠ-ΑΜΘ 2018 σε επιμέρους αντικείμενα και περιοχές εκτίθενται -κατά περίπτωση- στις ενότητες των επόμενων κεφαλαίων. Στο παρόν παρατίθενται οι πιο "επιτελικές" κατευθύνσεις για τα δεδομένα και τη χωρική οργάνωση του Δήμου¹⁴.

¹⁴ Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με τον Ν.4447/2016 (άρθρο 6, παρ.3), τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια προβλέπεται να συνοδεύονται από ειδικό παράρτημα, με σαφείς χωρικές κατευθύνσεις ανά Δήμο, αλλά και διαγράμματα κατάλληλης (προφανώς μεγαλύτερης) κλίμακας. Η διάταξη αυτή, δεν έχει εφαρμοστεί στο ΠΧΠ-ΑΜΘ 2018, παρόλο που ίσχυε κατά το χρόνο έγκρισής του.

- Αναγνωρίζεται ότι ο Δήμος Αλεξανδρούπολης βρίσκεται στη συμβολή δύο ιδιαίτερα σημαντικών αναπτυξιακών αξόνων (γεγονός που παρέχει αδιαμφισβήτητα πολλαπλές αναπτυξιακές δυνατότητες, σε πολλούς τομείς) και συγκεκριμένα:
 - Στον κύριο (και ιστορικό), διαμήκη, αναπτυξιακό άξονα Ανατολής – Δύσης, που αποτελεί ταυτόχρονα κύριο εθνικό αναπτυξιακό άξονα και κύριο αναπτυξιακό άξονα διαπεριφερειακής εμβέλειας, με εθνικά και διευρωπαϊκά χαρακτηριστικά και σημασία.
 - Στον δευτερεύοντα αναπτυξιακό άξονα Αλεξανδρούπολη – Ορμένιο, κατά μήκος του οδικού και σιδηροδρομικού δικτύου, ο οποίος διαθέτει σημαντική δυναμική ως διασυνωριακός άξονας, σε συνδυασμό με το λιμάνι της Αλεξανδρούπολης, μπορεί να λειτουργήσει ως διάδρομος εμπορευματικής διασύνδεσης των χωρών της Βαλκανικής και της Μαύρης Θάλασσας με τη Μεσόγειο και αναγνωρίζεται ως δευτερεύων εθνικός αναπτυξιακός άξονας, με ισχυρό διεθνή προσανατολισμό.
- Το αστικό κέντρο της Αλεξανδρούπολης μεταξύ άλλων αναγνωρίζεται ως (βλέπε και ενότητα Π.1.5):
 - "Πρωτεύων Εθνικός Πόλος διεθνούς και διαπεριφερειακής εμβέλειας" (γεγονός που το κατατάσσει στο δεύτερο επίπεδο¹⁵ της οκταβάθμιας κλίμακας, του οικιστικού δικτύου της Περιφέρειας).
 - "Πύλη διεθνούς και διαπεριφερειακής εμβέλειας της Περιφέρειας" (τόσο σε σχέση με την Τουρκία όσο και με τη Βουλγαρία και τα Ανατολικά Βαλκάνια και τις χώρες της Μαύρης θάλασσας, αλλά και προς τη Μεσόγειο και τις διεθνείς θαλάσσιες ροές).

ενώ ως δίπολο με την Κομοτηνή αναλαμβάνει ρόλο "Περιφερειακού Μητροπολιτικού Κέντρου – Αναπτυξιακού Δίπολου".
- Στο άρθρο 6 του Πλαισίου πραγματοποιείται για ολόκληρη την Π-ΑΜΘ η διάκριση και ο χωρικός εντοπισμός εννέα (9) κατηγοριών χωρικών ενοτήτων, με ομοιογενή χαρακτηριστικά και προσδιορίζεται ο επιμέρους ρόλος τους. Σύμφωνα και με το συνδημοσιευμένο χάρτη Π.1 του Πλαισίου, είναι χαρακτηριστικό ότι αναγνωρίζεται το πολυσχιδές χωροταξικό προφίλ του Δήμου Αλεξανδρούπολης (βλέπε και ενότητα Π.1.3.4), καθώς στην περιοχή του οριοθετούνται επιμέρους ζώνες και από τις εννέα κατηγορίες (άμεσα ή έμμεσα). Ειδικότερα:
 - Χωρικές ενότητες έντονης γεωργικής ανάπτυξης:
 - Πρόκειται για πεδινές εκτάσεις που χαρακτηρίζονται από αρδευόμενες καλλιέργειες, είτε με μόνιμα αρδευτικά δίκτυα είτε με γεωτρήσεις.

¹⁵ Πρακτικά πρόκειται για το ανώτερο επίπεδο, δεδομένου ότι δεν υφίσταται στην Περιφέρεια ΑΜΘ οικισμός 1ου επιπέδου (Μητρόπολη).

- Στην περιοχή μελέτης εντοπίζονται κατά μήκος του ποταμού Έβρου και στην παράκτια περιοχή Μεσήμβριας – Δικέλλων.
- Προωθείται η διαφύλαξη της παραγωγικής γεωργικής γης ως φυσικού πόρου μείζονος αναπτυξιακής σημασίας, η παραγωγική αναδιάρθρωση με την προώθηση της πολυκαλλιέργειας και η εισαγωγή προσαρμοσμένων περιβαλλοντικά μεθόδων διαχείρισης με τη χρήση ειδικών μεθόδων άρδευσης.
- Ενισχύεται η θερμοκηπιακή εκμετάλλευση του γεωθερμικού δυναμικού.
- Χωρική ενότητα ανάπτυξης κτηνοτροφίας:
 - Εντοπίζεται στη Δημοτική Ενότητα Φερών (στο σύνολό της)
 - Ενισχύεται η εκτατική κτηνοτροφία, η προώθηση της καθετοποίησης της παραγωγής, η ολοκληρωμένη διαχείριση των βοσκοτόπων, η αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών πιέσεων από τα απόβλητα των εγκαταστάσεων και ο καθορισμός περιοχών στοχευμένης ανάπτυξης της κτηνοτροφίας, με τη δημιουργία ή τον εκσυγχρονισμό εγκαταστάσεων μεταποίησης.
- Χωρική ενότητα ανάπτυξης δασοκομίας-υλοτομίας
 - Αφορά σε τμήμα ευρύτερης ενότητας που εντοπίζεται στις ημιορεινές και ορεινές περιοχές των ΠΕ Έβρου και Ροδόπης, καλύπτοντας σημαντικό μέρος της βόρειας ζώνης του Δήμου (όπως εικονίζεται στο χάρτη Π.1 του ΠΧΠ-ΑΜΘ).
 - Φέρει συμπληρωματικό ρόλο με αντικείμενο την ενίσχυση περιοχών με δυσμενή αναπτυξιακά χαρακτηριστικά για την εξυπηρέτηση της εξισορρόπησης των ενδοπεριφερειακών ανισοτήτων.
 - Προωθείται η ολοκληρωμένη, αειφορική διαχείριση των δασικών οικοσυστημάτων, με κύριους άξονες την περαιτέρω ενίσχυση της δασοκομίας και της υλοτομίας (περιλαμβανομένης της πιστοποίησης των δασικών προϊόντων που προέρχονται από προστατευόμενες περιοχές) και τον καθορισμό πλαισίου ορθολογικής άσκησης της κτηνοτροφίας (ιδίως μέσω του ορισμού ορεινών βοσκοτόπων).
 - Προωθείται η δημιουργία και ενίσχυση οικοτουριστικών υποδομών και η σύνδεση με την τοπική παραγωγή προϊόντων του πρωτογενούς τομέα.
- Χωρικές ενότητες συνδυασμένης οικοανάπτυξης
 - Η παρουσία τους στην περιοχή μελέτης διαπιστώνεται από το χάρτη Π.1 του Πλαισίου, και έμμεσα από το λεκτικό (που αναφέρεται σε δευτερεύοντες ορεινούς και λοφώδεις σχηματισμούς).
 - Η συνδυασμένη οικοανάπτυξη αφορά σε ένα πλέγμα λειτουργιών που σχετίζονται κατά κύριο λόγο με τον πρωτογενή τομέα, εμπλέκουν όμως και άλλους τομείς σε ένα κοινό πρότυπο, περιλαμβάνοντας: την ήπια, εναλλακτική

και οικολογικά προσανατολισμένη γεωργία, την κτηνοτροφία, την ήπια μεταποίηση, τη συσκευασία και πιστοποίηση της παραγωγής, τη διαχείριση και αειφορική εκμετάλλευση των δασών, τον αγροτουρισμό και λοιπές μορφές εναλλακτικού τουρισμού.

- Φέρει συμπληρωματικό ρόλο με αντικείμενο την ενίσχυση περιοχών με δυσμενή αναπτυξιακά χαρακτηριστικά για την εξυπηρέτηση της εξισορρόπησης των ενδοπεριφερειακών ανισοτήτων.
- Διευρύνεται η βάση των παραγωγικών δραστηριοτήτων και ενισχύεται η συμπληρωματικότητά τους. Ενισχύεται η εκτατική κτηνοτροφία, οι καλλιέργειες με πολλαπλή χρησιμότητα και η ανάπτυξη μονάδων για τη μεταποίηση και τυποποίηση των προϊόντων. Διαφυλάσσεται η συνεκτικότητα της αγροτικής γης και η συνέχεια των οικοτόπων και φυσικών σχηματισμών με περιορισμό των διάσπαρτων δραστηριοτήτων. Μικροί υδροηλεκτρικοί σταθμοί μπορούν να αξιοποιήσουν το σημαντικό υδατικό δυναμικό.
- Χωρική ενότητα παράκτιας οικονάπτυξης
 - Εντοπίζεται στην παράκτια περιοχή του Δέλτα του Έβρου στη Δημοτική Ενότητα Φερών.
 - Ενισχύεται ο οικοτουρισμός με σημαντικό περιορισμό της διάσπαρτης δόμησης (οργάνωση των τουριστικών δραστηριοτήτων μέσα στους υφιστάμενους θύλακες και εντός ή πλησίον των οικισμών) και εξασφαλίζονται κάθετες οδικές συνδέσεις σε επιλεγμένες θέσεις του παραλιακού μετώπου.
 - Βελτιώνεται η χημική και οικολογική κατάσταση των οικοσυστημάτων και λαμβάνονται μέτρα για την αντιμετώπιση της διάβρωσης με φιλικά προς το περιβάλλον μέσα.
- Χωρική ενότητα τουρισμού - παραθερισμού
 - Εντοπίζεται στην παράκτια περιοχή δυτικά του αστικού κέντρου, μέχρι τον Αρχαιολογικό Χώρο της Ζώνης στα όρια με την ΠΕ Ροδόπης.
 - Ως υποδοχέας τουριστικών υποδομών με σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης μετέχει στον μετασχηματισμό της Περιφέρειας σε τουριστικό προορισμό αριστείας.
 - Προωθείται ο συνδυασμός του αστικού τουρισμού με τον μαζικό τουρισμό και την παραθεριστική κατοικία.
- Χωρική ενότητα μεταποιητικής δραστηριότητας
 - Αφορά σε τμήμα της ευρύτερης αξονικής ενότητας Ιάσμου - Κομοτηνής - Σαπών - Αλεξανδρούπολης.

- Προωθείται η ενίσχυση και κατά τόπους εξυγίανση των υφιστάμενων συγκεντρώσεων (με χρήση των εργαλείων του Ν.3982/2011 για την αναβάθμιση των ήδη υφιστάμενων υποδοχέων και την ένταξη των άτυπων συγκεντρώσεων σε οργανωμένους υποδοχείς) και η διασύνδεση των δραστηριοτήτων με άλλους τομείς, στους οποίους η Περιφέρεια κατέχει -ή μπορεί να αποκτήσει- συγκριτικό πλεονέκτημα (όπως με τον πρωτογενή τομέα - αγροτοβιομηχανικές μονάδες), με στόχο την ενίσχυση της καθετοποίησης της παραγωγής, καθώς και με τον ερευνητικό τομέα (και ιδίως το Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο), με στόχο την προώθηση της καινοτομίας.
- Χωρική ενότητα εξορυκτικής δραστηριότητας
 - Δεν προσδιορίζεται χωρικά, ούτε υπάρχει άμεση αναφορά στην περιοχή μελέτης.
 - Ωστόσο, υπάρχει γενική αναφορά στις μεταλλευτικές δραστηριότητες, που εμφανίζονται ως μελλοντικό παραγωγικό δυναμικό, οι οποίες υποστηρίζονται με την προϋπόθεση περιβαλλοντικά συμβατών όρων, αλλά και εφόσον βρίσκονται σε συμφωνία με την αναπτυξιακή φυσιογνωμία της περιοχής.
- Χωρική ενότητα ανάπτυξης ενέργειας από ΑΠΕ
 - Συμπίπτει με την Περιοχή Αιολικής Προτεραιότητας ΠΑΠ-1 του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τις ΑΠΕ (ΦΕΚ 2464Β/3-12-2008), στην οποία εμπίπτει ολόκληρη η έκταση του Δήμου.
 - Προωθείται, συστηματικά, η ανάπτυξη αιολικών πάρκων, με εξειδίκευση σχετικών όρων και περιορισμών για την καλύτερη δυνατή οργάνωση της δραστηριότητας και τη βέλτιστη αντιμετώπιση των συνεργιστικών επιπτώσεων στο φυσικό περιβάλλον (και ιδίως στην ορνιθοπανίδα).
- Ολόκληρη η έκταση του Δήμου διακρίνεται ως ανεξάρτητη βιώσιμη Αναπτυξιακή Ενότητα (Αν.Ε), με έδρα το αστικό κέντρο της Αλεξανδρούπολης. Επακόλουθο και της παρουσίας πλήθους επιμέρους χωρικών ενοτήτων είναι ο αναπτυξιακός της χαρακτήρας να προσδιορίζεται ως "Ενότητα συνδυασμένης αστικής ανάπτυξης, ως ζώνη επιρροής της Αλεξανδρούπολης."
- Η περιοχή του Δήμου Αλεξανδρούπολης, γίνεται αποδέκτης σημειακών παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής και περιφερειακής εμβέλειας κι εν δυνάμει υποδοχέας μεγάλων επενδύσεων, με γνώμονα τη μεγιστοποίηση της πολλαπλασιαστικής τους αξίας, χωρίς να έρχονται σε σύγκρουση με άλλες χρήσεις. Ειδικότερα:
 - Ανάπτυξη μεταποιητικής δραστηριότητας: Προωθούνται η ενίσχυση της χωροθέτησης σε οργανωμένους υποδοχείς (ει δυνατόν με παροχή επιπλέον

- κινήτρων), η εξυγίανση άτυπων βιομηχανικών συγκεντρώσεων και η αναβάθμιση των υφιστάμενων οργανωμένων υποδοχέων.
- Υποδοχή μεγάλων τουριστικών επενδύσεων: Προωθείται η χωροθέτηση στο δυτικό παράκτιο μέτωπο (έως τον αρχαιολογικό χώρο της Ζώνης) και προκρίνονται για τον σκοπό αυτό κυρίως οι μηχανισμοί των ΠΟΑΠΔ του άρθρου 24 του Ν. 1650/1986 και των ΠΕΡΠΟ του Ν. 2508/1997¹⁶.
 - Ενεργειακοί πόροι: Προωθούνται επενδύσεις για όλες οι διαθέσιμες μορφές που προκύπτουν είτε από τα δεδομένα της περιοχής (π.χ. αιολικό και γεωθερμικό δυναμικό), είτε από διακρατικές συμφωνίες (αγωγοί και τερματικοί σταθμοί φυσικού αερίου), υπό τους όρους και περιορισμούς του εκάστοτε, αντίστοιχου, ειδικού θεσμικού πλαισίου.
 - Δραστηριότητες ανάπτυξης εμπορευματικών κέντρων, διαμετακομιστικού εμπορίου – χονδρεμπορίου: Για την ενίσχυση του ρόλου της Αλεξανδρούπολης ως διαμετακομιστικού εμπορευματικού κέντρου συνδυασμένων μεταφορών προκρίνεται η οργάνωση και η χωροθέτηση δραστηριοτήτων που σχετίζονται με την εφοδιαστική αλυσίδα (logistics) και χονδρεμπόριο / αποθήκευση, σε Επιχειρηματικά / Εμπορευματικά Πάρκα Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕΕΕ), όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 14 του ν. 4302/2014, εντός ή σε άμεση σχέση με τις χερσαίες λιμενικές ζώνες.
 - Ανάπτυξη εξορυκτικής δραστηριότητας: Σχετικά με τη μεταλλευτική δραστηριότητα, που εμφανίζεται ως μελλοντικό παραγωγικό δυναμικό, αυτή υποστηρίζεται με την προϋπόθεση περιβαλλοντικά συμβατών όρων για κάθε επιμέρους περίπτωση. Ειδικότερα λαμβάνονται υπόψη τα εξής:
 - Βασικό κριτήριο για τη χωροθέτηση νέων περιοχών μεταλλευτικών δραστηριοτήτων συνιστά η συμβολή τους στο ισοζύγιο μεταξύ προστασίας του περιβάλλοντος και ανάπτυξης.
 - Προτεραιότητα έχουν οι δραστηριότητες που έχουν μεγαλύτερη σημασία για το κατά περίπτωση τοπικό παραγωγικό σύστημα.
 - Η εξόρυξη αποτελεί δραστηριότητα που αφορά στην ευρύτερη -και όχι μόνο την άμεση- περιοχή του κάθε έργου και δεν αντιμετωπίζεται ως μια μεμονωμένη δραστηριότητα. Η χωροθέτηση των μεταλλευτικών δραστηριοτήτων πρέπει να διασφαλίζει τη δυνατότητα διενέργειας εξορυκτικών εργασιών και μεταφοράς των προϊόντων τους, λαμβάνοντας υπόψη ότι η θέση τους στον χώρο δεν μπορεί να μεταβληθεί, μαζί με τους δημόσιους

¹⁶ ΠΟΑΠΔ: Περιοχές Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων.
ΠΕΡΠΟ: Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης, όπως, όμως, έχουν ήδη αντικατασταθεί από τις ΠΠΑΙΠ (Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης) του Ν.4280/2014.

- μεταλλευτικούς χώρους, τις παραχωρήσεις μεταλλείων και τις θέσεις βιομηχανικών ορυκτών.
- Η εκμετάλλευση των ορυκτών πρώτων υλών οδηγεί σε ορατό αποτύπωμα κατά τη διάρκεια της εκμετάλλευσης, και το αποτύπωμα αυτό πρέπει να μειώνεται σημαντικά μετά το πέρας αυτής με την εφαρμογή των βέλτιστων διαθέσιμων τεχνολογιών.
 - Η εξόρυξη μπορεί να αποτελέσει μια δραστηριότητα επικίνδυνη για το περιβάλλον και για αυτό το λόγο συνδέεται με δέσμευση για τη λήψη όλων των απαραίτητων μέτρων ασφαλείας και προστασίας του περιβάλλοντος, που προβλέπει τόσο η ευρωπαϊκή όσο και η ελληνική νομοθεσία.
- Σε αρκετά σημεία του Πλαισίου αναγνωρίζεται ο πλούτος των φυσικών πόρων και της πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής και δίνονται επιμέρους κατευθύνσεις για την ανάδειξη, την προστασία και την ορθολογική διαχείριση των πόρων αυτών.
 - Παρέχονται κατευθύνσεις για την ενίσχυση των μεταφορικών κλπ. υποδομών, με πιο χαρακτηριστικές τις κάτωθι:
 - Ολοκλήρωση των έργων που αφορούν στην ενίσχυση του Βορειοανατολικού άξονα ανάπτυξης της Περιφέρειας (Αλεξανδρούπολη - Ορμένιο), που στηρίζουν τον στόχο να καταστεί η Αλεξανδρούπολη πύλη της Περιφέρειας και σημαντικό διαμετακομιστικό κέντρο στην περιοχή της ΝΑ Ευρώπης (ήτοι ολοκλήρωση κάθετου άξονα Εγνατίας Οδού και ηλεκτροκίνηση της υφιστάμενης σιδηροδρομικής γραμμής).
 - Δημιουργία περιφερειακής οδού Αλεξανδρούπολης (σύνδεση Εγνατίας Οδού με αεροδρόμιο και λιμάνι και ολοκλήρωση της κατασκευής του δυτικού τμήματος), ως μέρος του πρωτεύοντος περιφερειακού δικτύου.
 - Αναβάθμιση και επέκταση σιδηροδρομικών υποδομών και υπηρεσιών με την ηλεκτροκίνηση της υφιστάμενης γραμμής Αλεξανδρούπολης – Θεσσαλονίκης, την ανάπτυξη υπηρεσιών προαστιακού σιδηροδρόμου κατά προτεραιότητα μεταξύ Ξάνθης, Κομοτηνής και Αλεξανδρούπολης, τη σύνδεση του σιδηροδρομικού δικτύου με τις περιοχές που αναπτύσσονται ΒΙΠΕ-ΒΙΟΠΑ, την παράκαμψη των αστικών κέντρων, τη δημιουργία ανισόπεδων διαβάσεων στη συμβολή με οδούς μεγάλης κυκλοφορίας κλπ.
 - Ανάδειξη -κατά προτεραιότητα- νέου (ενισχυμένου) ρόλου του λιμένα Αλεξανδρούπολης, μέσα από τη βελτίωση των λιμενικών υποδομών (ολοκλήρωση επέκτασης χερσαίας ζώνης, ανάπτυξη εξυπηρετήσεων κρουαζιέρας κλπ) και τη διασύνδεσή του με τα υπόλοιπα μεταφορικά δίκτυα (σε συνέργια και συμπληρωματικότητα με το λιμένα της Καβάλας).

- Σύνδεση -κατά προτεραιότητα- του διεθνούς αεροδρομίου με το σιδηροδρομικό και λιμενικό δίκτυο η διερεύνηση δυνατότητας ανάπτυξης εμπορευματικών αερομεταφορών και η προώθηση δικτύου μεταφορών με υδροπλάνα.
- Αξιοποιούνται εργαλεία του χωρικού σχεδιασμού, καθώς: α) προσδιορίζεται ως Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ), το ανατολικό παράκτιο μέτωπο και β) το αστικό κέντρο και η περιαστική του περιοχή ορίζονται ως πεδίο εφαρμογής Σχεδίου / Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ)
- Το παράκτιο δυτικό μέτωπο προσδιορίζεται ως "αναπτυσσόμενη τουριστικά περιοχή" για την οποία βασικός στόχος είναι ο περιορισμός της διάσπαρτης δόμησης Β' κατοικίας και η προώθηση ολοκληρωμένων τουριστικών παρεμβάσεων με αναπτυξιακό χαρακτήρα, μέσω οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και ειδικών τουριστικών υποδομών και εγκαταστάσεων. Σε ότι αφορά στους όρους της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, προβλέπεται αύξηση της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου σε δέκα (10) στρέμματα και θέσπιση μέγιστης πυκνότητας 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστέρων, αντιστοίχως (η κατεύθυνση αυτή προβλέπεται και για την περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος, πλην της περίπτωσης τυχόν συμπλήρωσης αυτού με ειδικές τουριστικές υποδομές εκτός αν αυτό αποκλείεται από ειδικές διατάξεις).

Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Αλεξανδρούπολης 2015-2019

- Το στρατηγικό όραμα του Δήμου για την ανάπτυξη της περιοχής του εκφράζεται μέσα από μια σειρά επιδιώξεων, όπως για παράδειγμα η μετατροπή του σε κέντρο εμπορίου και υπηρεσιών υψηλής αξίας, η ανάδειξή του ως τουριστικού προορισμού, η εκμετάλλευση του γεωθερμικού πεδίου, η ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής κλπ.
- Ενδεικτικές δράσεις του Επιχειρησιακού Σχεδίου αποτελούν: Ανάπλαση Παραλιακής Ζώνης Αλεξανδρούπολης, Κυκλοφοριακή μελέτη Αλεξανδρούπολης, Κατασκευή Περιφερειακού Δρόμου Αλεξανδρούπολης, Ολοκλήρωση πολεοδόμησης οικισμών, Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης, Κτηματογράφηση, Πολεοδόμηση και Πράξη Εφαρμογής των επεκτάσεων του Δήμου Αλεξανδρούπολης¹⁷.

¹⁷ Αρκετές από τις αναφερόμενες δράσεις που αφορούν στο σχεδιασμό έχουν ολοκληρωθεί ή έχουν δρομολογηθεί και τελούν προς ολοκλήρωση.

ΕΣΠΑ 2014-2020 (Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο Ανάπτυξης, Μάιος 2014)

- Σύμφωνα με το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης, η Περιφέρεια επιδιώκει την εδραίωση ενός νέου προτύπου «ενδογενούς» και «αυτοτροφοδοτούμενης» ανάπτυξης που θα βασίζεται στην ανασυγκρότηση του παραγωγικού της προτύπου, αξιοποιώντας τους περιφερειακούς πόρους και υποδομές καθώς και το ευρύτερο εξωτερικό γεωγραφικό της περιβάλλον.
- Στις ειδικές αναφορές στο Δήμο Αλεξανδρούπολης περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η διαπίστωση για μη ικανοποιητική σύνδεση του λιμένα Αλεξανδρούπολης με το οδικό δίκτυο και για μη ικανοποιητικά χαρακτηριστικά της σιδηροδρομικής υποδομής. Η αναβάθμιση σε εντοπισμένα τμήματα της σιδηροδρομικής γραμμής Αλεξανδρούπολης – Ορμένιο συγκαταλέγεται στις αναγκαίες παρεμβάσεις που θα πρέπει να γίνουν.
- Παρόλο που -ονομαστικά- η περίοδος του έχει λήξει, οι ενταγμένες πράξεις δύνανται να χρηματοδοτούνται μέχρι το 2023.

Νέα προγραμματική περίοδος 2021-2027

Την τρέχουσα περίοδο σχεδιάζεται το νέο ΕΣΠΑ 2021-2027 για το οποίο έχουν ήδη καθοριστεί οι προτεραιότητες σε εθνικό επίπεδο, βάσει των αντίστοιχων τεθέντων πέντε Στόχων Πολιτικής (ΣΠ) της ΕΕ για την Πολιτική Συνοχής της νέας περιόδου. Συγκεκριμένα¹⁸:

- ΣΠ1 ("Μια εξυπνότερη Ευρώπη"): Για την ελληνική οικονομία κεντρικός στόχος είναι η συστηματική αύξηση της παραγωγικότητας και της εξωστρέφειας (δηλαδή της σχετικής συμμετοχής των διεθνώς εμπορεύσιμων αγαθών και υπηρεσιών στο εθνικό προϊόν), καθώς και η στενότερη σύνδεση της παραγωγής με την τεχνολογία και την καινοτομία. Η στροφή της οικονομίας προς αυτή την κατεύθυνση θα πραγματοποιηθεί με τρόπο συμβατό με τους κοινωνικούς και περιβαλλοντικούς στόχους της χώρας.
- ΣΠ2 ("Μια πιο πράσινη και ανθεκτική Ευρώπη"): Οι κύριες επιλογές πολιτικής στον τομέα της ενέργειας αφορούν στη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης σε όλους τους τομείς, την προώθηση της αυτονομίας με χρήση των ΑΠΕ για αυτοπαραγωγή και συστημάτων αποθήκευσης, τη χρήση ΑΠΕ για θέρμανση/ψύξη, τη μετάβαση των νησιών σε καθαρές μορφές ενέργειας, την ενίσχυση διασυνοριακών έργων διασύνδεσης, την αναβάθμιση δικτύων μεταφοράς και διανομής, την ανάπτυξη κέντρων ενεργειακού ελέγχου και "έξυπνων" ενεργειακών συστημάτων και αποθήκευση σε τοπικό επίπεδο, την προώθηση πρακτικών αλιείας χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα.

¹⁸ <https://www.espa.gr/el/Pages/newprogperiod21-27.aspx>

- ΣΠ3 ("Μια πιο διασυνδεδεμένη Ευρώπη"): Στοχεύοντας στον οικονομικό/ψηφιακό μετασχηματισμό ενισχύεται η συνδεσιμότητα με ευρυζωνική πρόσβαση υψηλών ταχυτήτων και στηρίζεται η ανάπτυξη προσβάσιμων, υψηλής ποιότητας, πολυτροπικών, ανθεκτικών στην κλιματική αλλαγή, έξυπνων και βιώσιμων υποδομών και συστημάτων μεταφορών.
- ΣΠ4 ("Μια πιο κοινωνική Ευρώπη"): Κεντρική επιδίωξη των παρεμβάσεων στον ΣΠ4 είναι μια πιο κοινωνική Ελλάδα μέσω της επένδυσης στο ανθρώπινο δυναμικό και της διασφάλισης ισότιμης πρόσβασης σε ποιοτικές υπηρεσίες και αγαθά.
- ΣΠ5 ("Μια Ευρώπη πιο κοντά στους πολίτες της"): Οι ολοκληρωμένες χωρικές στρατηγικές, με την αξιοποίηση των χωρικών εργαλείων Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων (ΟΧΕ) και Τοπικής Ανάπτυξης με Πρωτοβουλία Τοπικών Κοινοτήτων (ΤΑΠΤοΚ), θα εφαρμοστούν σε περιοχές που θα πληρούν κατ' ελάχιστο τα κριτήρια που θα προσδιοριστούν από τις εθνικές αρχές και θα αναφερθούν στα Προγράμματα.

Π.1.3.3 Δεσμεύσεις και περιορισμοί

Πλέον των κατευθύνσεων του προγραμματικού πλαισίου και των υπερκείμενων χωροταξικών σχεδιασμών, στην περιοχή μελέτης υφίστανται δεσμεύσεις και περιορισμοί χειρισμών κατά το σχεδιασμό, που απορρέουν είτε από το εκάστοτε θεσμικό πλαίσιο προστασίας φυσικών και ανθρωπογενών στοιχείων του περιβάλλοντος, είτε από την παρουσία περιοχών με ίδιο νομικό καθεστώς. Οι σχετικές αναφορές αναπτύχθηκαν διεξοδικά στις οικείες ενότητες του Α' σταδίου και συνοψίστηκαν στο κεφάλαιο Α.5.2.5 (Διάγνωση). Στο παρόν κεφάλαιο επιγραμματικά αναφέρονται:

- ❖ Προβλήματα φυσικών (α)καταλληλοτήτων
 - Σε γενικές γραμμές οι περιοχές που γειτνιάζουν στους οικισμούς κρίνονται είτε "κατ' αρχήν κατάλληλες", είτε "κατ' αρχήν κατάλληλες υπό προϋποθέσεις" πλην εντοπισμένων εξαιρέσεων όπως:
 - ζώνες πολύ μεγάλων κλίσεων,
 - ζώνες διέλευσης χειμάρρων,
 - ζώνη διέλευσης ρήγματος Μαρώνειας-Μάκρης-Αλεξανδρούπολης
- ❖ Προστατευτέα αντικείμενα φυσικού περιβάλλοντος
 - Η περιοχή μελέτης διαθέτει πλούσιο φυσικό περιβάλλον με ιδιαίτερα σημαντικά στοιχεία, που είτε ήδη βρίσκονται υπό ειδικό καθεστώς προστασίας και είναι σαφώς οριοθετημένα (π.χ. εθνικά πάρκα, καταφύγια άγριας ζωής κλπ.), είτε προστατεύονται από τις εν γένει διατάξεις για το φυσικό περιβάλλον (π.χ. δάση και δασικές εκτάσεις).

Κατά το σχεδιασμό του εξωαστικού χώρου τα εν λόγω στοιχεία πρέπει να οριοθετηθούν και να επιβληθούν για αυτά ρυθμίσεις και περιορισμοί ανάλογου περιεχομένου (είτε μέσω ένταξης σε Περιοχές Ειδικής Προστασίας - ΠΕΠ, είτε με άλλα μέσα προστασίας). Στις περιπτώσεις που η οριοθέτηση προστατευτέου στοιχείου εισέρχεται (χωρίς εύλογη σκοπιμότητα) εντός οικιστικών περιοχών πρέπει να διατυπωθεί υπόμνηση/ανάδραση προς το υπόψη επίπεδο σχεδιασμού.

❖ Προστατευτέα αντικείμενα πολιτιστικού περιβάλλοντος

Σε ότι αφορά στα σωζόμενα κατάλοιπα, στην περιοχή της μελέτης απαντώνται (εκτατικοί) αρχαιολογικοί χώροι και (σημειακά) μνημεία κάθε περιόδου και φάσης της ιστορίας (από τον προϊστορικό οικισμό της Μάκρης, έως τη Βυζαντινή Κοσμοσώτεια των Φερών και τα νεοκλασικά και εκλεκτικιστικά κτίρια της Αλεξανδρούπολης).

Η συστηματική αναφορά τεκμηρίων ή ενδείξεων ύπαρξης αρχαιολογικού ενδιαφέροντος στη βιβλιογραφία και η σχετική αραιότητα των κηρυγμένων σημείων, σε σχέση με το πυκνό ιστορικό της παρελθόν, οδηγούν σε εκτίμηση ότι η περιοχή είναι μερικώς διερευνημένη / ανασκαμμένη.

Δεδομένου ότι δεν υπάρχουν αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία για τους οποίους να έχουν καθοριστεί ζώνες προστασίας Α' και Β', κατά το άρθρο 13 του Ν.3028/2002 (ΦΕΚ 153 Α), η ένταξη των εκτάσεων των αρχαιολογικών χώρων της περιοχής μελέτης σε Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) δεν αποτελεί μονοσήμαντη επιλογή και η προστασία τους μπορεί να επιτευχθεί και με άλλους τρόπους.

❖ Καίρια στοιχεία τεχνικών υποδομών

Από την επιτόπια συστηματική καταγραφή και ανάλυση των ανθρωπογενών δραστηριοτήτων προκύπτει ότι ορισμένα στοιχεία τεχνικής υποδομής, λόγω μεγέθους, σημασίας και εγγύτητας προς οικιστικές περιοχές, μπορεί να λειτουργήσουν ως περιοριστικοί παράγοντες πολεοδομικής ανάπτυξης. Συγκεκριμένα:

- Αεροδρόμιο: Ο Κρατικός Αερολιμένας Αλεξανδρούπολης "Δημόκριτος" εντοπίζεται ανατολικά του αστικού κέντρου και ο λειτουργικός του χώρος βρίσκεται εν μέρει σε επαφή με το ανατολικό όριο του περιαστικού οικισμού Απαλός (μάλιστα μικρό τμήμα του εισέρχεται σε μη ενεργοποιημένο τμήμα παλαιάς επέκτασης του οικισμού).
- Εγκαταστάσεις Λιμένα: Σε όλα σχεδόν τα παραθαλάσσια αστικά κέντρα που για ιστορικούς λόγους υπήρξε παράλληλη ανάπτυξη πόλης και λιμένα, οι (συνήθως περιφραγμένες) λιμενικές εγκαταστάσεις εκτείνονται σε τμήμα του θαλάσσιου μετώπου τους, με αποτέλεσμα να προκύπτουν αντίστοιχοι

περιορισμοί ως προς την επαφή της πόλης με το υγρό στοιχείο, πώσω μάλλον ως προς την πολεοδομική της ανάπτυξη. Η ένταση των περιορισμών είναι ανάλογη του είδους και της έκτασης των εγκαταστάσεων, με την παρουσία Σχεδίου Διαχείρισης Λιμένα (Master Plan) συχνά να λειτουργεί προσθετικά. Ωστόσο, τυχόν εκατέρωθεν συμβιβασμοί και συμφωνίες μεταξύ Δήμων και εκάστοτε φορέα διαχείρισης, είναι δυνατό να αμβλύνουν τις επιπτώσεις, συνήθως προς όφελος τόσο των πόλεων, όσο και των λιμένων¹⁹. Τα ΓΠΣ πρέπει να τίθενται αρωγά τέτοιων προσπαθειών, όπως και στην περίπτωση της Αλεξανδρούπολης και της επιδίωξης ενεργοποίησης και καλλίτερης αξιοποίησης του δυτικού προβλήτα.

- Εγνατία Οδός: Οι αυξημένοι περιορισμοί δόμησης εκατέρωθεν των αξόνων των αυτοκινητοδρόμων (ΠΔ 209/1998 - ΦΕΚ 169Α/15-7-1998), παράγουν περιορισμούς στην πολεοδομική ανάπτυξη των οικισμών, που γεινιάζουν με αυτούς. Σημειώνεται ότι: α) ανάλογους περιορισμούς -κλιμακούμενης έντασης- παράγει και το υπόλοιπο χαρακτηρισμένο οδικό δίκτυο (εθνικές - επαρχιακές - δημοτικές οδοί), β) οι περιορισμοί δεν είναι απόλυτοι, αλλά παρέχεται η δυνατότητα εξαιρέσεων.
- Σιδηροδρομικό δίκτυο: Εκ των πραγμάτων δεν αποτελεί απόλυτο περιοριστικό παράγοντα πολεοδομικής ανάπτυξης (η ίδια η έδρα του Δήμου διασχίζεται από σιδηροδρομικές γραμμές), ωστόσο η παρουσία του λειτουργεί αποτρεπτικά στην ενδεχόμενη πολεοδομική ανάπτυξη και υπέρβασή του, ιδίως σε μεσαίους και μικρούς οικισμούς, δεδομένων των δυσχεριών που επιφέρει στη λειτουργικότητα του οικιστικού δικτύου.

¹⁹ Π.χ.

1. Στη Θεσσαλονίκη, όπου οι εγκαταστάσεις του περιφραγμένου λιμανιού καταλαμβάνουν το σύνολο του δυτικού τομέα του θαλάσσιου μετώπου του Δήμου και μικρό τμήμα του κεντρικού, ήδη από τις αρχές της δεκαετίας του 1990, ο ανατολικότερος 1ος προβλήτας (που τα δεδομένα του κρίθηκε ότι δεν ανταποκρίνονται στις ανάγκες λιμενικής εκμετάλλευσης), έχει τεθεί εκτός λιμενικής λειτουργίας, η πρόσβαση του κοινού έχει αφεθεί ελεύθερη, οι κτιριακές εγκαταστάσεις που φέρει έχουν διατεθεί στο σύνολό τους για φιλοξενία χρήσεων πολιτισμού και αναψυχής και ο διαθέσιμος ελεύθερος χώρος για ευκαιριακές πολιτιστικές εκδηλώσεις. Με αυτόν τον τρόπο αφενός μεν διευρύνθηκε αντίστοιχα το μέτωπο επαφής της πόλης με τη θάλασσα, αφετέρου δε ο ανενεργός "λιμενικά" προβλήτας, παρέμεινα οικονομικά ενεργός και προσοδοφόρος για το λιμάνι, λόγω της ζήτησης που δημιουργεί η διεπαφή με την πόλη (ΒΑΦΕΙΑΔΟΥ - ΣΕΜΨΗ, "Μελέτη Αναθεώρησης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Θεσσαλονίκης", Α' στάδιο, 2013).

2. Στην Καβάλα, ήδη από τη δεκαετία του 1930, οι περιφραγμένες εγκαταστάσεις του λιμανιού περιορίστηκαν στη ζώνη κατά μήκος της δυτικής ακτής της οχυρωμένης χερσονήσου της μεσαιωνικής πόλης (στον πύδα του τείχους), οπότε το βασικό θαλάσσιο μέτωπο του κέντρου έμεινε πρακτικά ελεύθερο στην πρόσβαση του κοινού και δε διαταράχθηκε η άμεση επαφή της πόλης με τη θάλασσα. Μάλιστα, σε τμήμα του μετώπου (και σε χώρο που παραμένει στην κυριότητα του λιμένα) αναπτύχθηκαν λειτουργίες ταυτόχρονα ωφέλιμες για την πόλη και προσοδοφόρες για τον λιμένα (χώρος στάθμευσης, χώροι αναψυχής, χώροι άθλησης κλπ.), τη διεύρυνση και ενίσχυση των οποίων προβλέπει το οικείο Σχέδιο Διαχείρισης / Master Plan (ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΑΕ - ΒΑΦΕΙΑΔΟΥ - ΛΑΛΕΝΗΣ, "Μελέτη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Καβάλας", Α' στάδιο, 2007).

- Δίκτυο υψηλής τάσης: Δεν αποτελεί απόλυτο περιοριστικό παράγοντα πολεοδομικής ανάπτυξης (δεδομένου ότι υπάρχει στην πολεοδομική νομοθεσία η πρόβλεψη τήρησης δουλειάς στη ζώνη διέλευσης, ενώ σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να προβλεφθεί ακόμα και η μετακίνηση των πυλώνων), σίγουρα όμως η παρουσία του λειτουργεί αποτρεπτικά, κατά την οριοθέτηση των περιοχών επέκτασης των οικισμών.
- Ενεργειακοί αγωγοί: Για λόγους αυτοπροστασίας, οι υπερτοπικοί ενεργειακοί αγωγοί είθισται να διέρχονται σε "ασφαλή" απόσταση από οικισμούς ή οργανωμένες ζώνες δραστηριοτήτων. Χωρίς να απαγορεύεται ρητά η πολεοδόμηση πλησίον των αγωγών, έχει καθοριστεί ότι κατά τη δόμηση πρέπει να τηρούνται οι -κατά περίπτωση- αυστηρές προδιαγραφές ασφαλείας, γεγονός που μπορεί να λειτουργήσει αποτρεπτικά.

❖ Στρατιωτικές εγκαταστάσεις

Τα στρατόπεδα πλησίον οικισμών, ως παράγοντες πολεοδομικής ανάπτυξης λειτουργούν με διπλό τρόπο (εξαρτώμενο και από το μέγεθος του οικισμού):

- Όσο είναι ενεργά, αφενός μεν αποτελούν περιοριστικούς (έως άκαμπτους) παράγοντες πολεοδομικής ανάπτυξης στον άμεσο χώρο τους²⁰, αφετέρου δε, επειδή λειτουργούν ως παράγοντες τυπικής και ουσιαστικής τόνωσης του τοπικού πληθυσμού, μπορεί να συμβάλλουν στη γενικότερη ανάπτυξη ενός οικισμού, περιλαμβανομένης και της πολεοδομικής συνιστώσας της²¹.
- Όταν απενεργοποιηθούν, στα μεν αστικά / ημιαστικά κέντρα αποτελούν εν δυνάμει σημαίνοντα στοιχεία του αστικού περιβάλλοντος²², στους δε μικρούς οικισμούς μπορεί να λειτουργήσουν ως καταλύτες σε προϊούσες τάσεις συρρίκνωσης / εγκατάλειψης.

Οι λοιπές στρατιωτικές εγκαταστάσεις λειτουργούν αναλόγως και κατά περίπτωση (π.χ. ένα φυλάκιο μικρού μεγέθους μπορεί να μη θεωρείται περιοριστικός παράγοντας, ενώ ένα πεδίο βολής -ακόμα και μικρού μεγέθους- προφανώς λειτουργεί περιοριστικά).

❖ Κοιμητήρια

Τα κοιμητήρια (ανεξαρτήτως θρησκευτικού δόγματος), ως στοιχείο κοινωνικής υποδομής, υπόκεινται σε υποχρέωση τήρησης σειράς κανόνων, ως προς τη

²⁰ Χαρακτηριστικό παράδειγμα το στρατόπεδο Γιαννούλη και η σχέση του με την πρόσφατη επέκταση του σχεδίου πόλης δυτικά ("πολεοδομικό κενό").

²¹ Είναι πολλά τα παραδείγματα στον ελλαδικό χώρο οικισμών που άκμασαν ή παρήκμασαν από την ίδρυση ή απενεργοποίηση (αντιστοίχως) στρατοπέδων στην εγγύς περιοχή τους, ενώ υπάρχουν ακόμα και περιπτώσεις οικισμών που δημιουργήθηκαν -εξ αρχής- λόγω της παρουσίας ενός στρατοπέδου.

²² Χαρακτηριστικό παράδειγμα το τέως στρατόπεδο Παρμενίων και η δρομολόγηση μετατροπής του σε πολυθεματικό χώρο, κοινωνικών εξυπηρετήσεων.

χωροθέτηση, οργάνωση και λειτουργία τους, αλλά και αντίστροφα με την παρουσία τους παράγουν ανάλογες χωροθετικές δεσμεύσεις.

Το ισχύον σήμερα θεσμικό πλαίσιο, της χωροταξικής διάστασης, από την παρουσία ενός κοιμητηρίου (του οποίου κριτική παρουσίαση περιλαμβάνεται στην ενότητα Α.3.3.3.8/II, του τεύχους Α.3, του Α' σταδίου), έχει ως βάση το ΠΔ 1128/1980 (ΦΕΚ 284Α/15-12-1980), που εκδόθηκε σε εκτέλεση του ΑΝ 445/1968 (ΦΕΚ 130Α/14-6-1968) και προβλέπει τήρηση ελάχιστων αποστάσεων αφενός μεν από συγκεκριμένες, μεμονωμένες λειτουργίες, αφετέρου δε από όριο σχεδίου πόλης.

❖ Εγκαταστάσεις που εμπίπτουν στις οδηγίες SEVESO

Οι εγκαταστάσεις που εμπίπτουν στις οδηγίες SEVESO²³ (π.χ. εγκαταστάσεις επεξεργασίας/αποθήκευσης καύσιμων υλών, εγκαταστάσεις επεξεργασίας/αποθήκευσης χημικών κλπ.), υποχρεώνονται στη σύνταξη Σχεδίων Αντιμετώπισης Τεχνολογικών Ατυχημάτων Μεγάλης Έκτασης (ΣΑΤΑΜΕ), λόγω αυξημένου κινδύνου ακραίων δυσμενών επιπτώσεων στην ευρύτερη περιοχή τους, σε περίπτωση ατυχήματος.

Παρόλο που δεν έχει εκδοθεί θεσμικό πλαίσιο "μετάφρασης" της διαβάθμισης των ΣΑΤΑΜΕ (ζώνες προστασίας I, II, III) σε όρους σχεδιασμού (όπως για παράδειγμα ενιαίοι κανόνες αντιμετώπισης κατά ζώνη και κατά πολεοδομική χρήση), υπάρχει ρητή υποχρέωση αυτά να λαμβάνονται υπόψη κατά τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό (ΚΥΑ 172058/11-2-2016, ΦΕΚ 354Β/17-2-2016). Σε σχέση με τις συνέπειες από την ύπαρξη εγκαταστάσεων υπαγόμενων στην υπόψη ΚΥΑ, επισημαίνεται ότι ήδη ανατέθηκε από το ΥΠΕΝ η από 23-9-2020 σύμβαση με αντικείμενο την "Απευθείας ανάθεση παροχής υπηρεσιών συμβούλου για τον προσδιορισμό Κανόνων Σχεδιασμού Χρήσεων Γης στις περιβάλλουσες ζώνες των μονάδων SEVESO", η οποία καταδεικνύει την πεποίθηση των αρμοδίων οργάνων του ΥΠΕΝ για την ανάγκη: α) συμπλήρωσης της δευτερογενούς νομοθεσίας της ΚΥΑ 172508/2016 και β) αποσαφήνισης του τρόπου εφαρμογής των προβλέψεων της.

❖ Γεωργική γη αρδευόμενη / υψηλής παραγωγικότητας

Η "γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας" (ως όρος της νομοθεσίας) εξ ορισμού λειτουργεί αποτρεπτικά προς οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα, ενώ και η αρδευόμενη γεωργική γη, για την οποία έχουν γίνει σημαντικές επενδύσεις σε υποδομές και που είναι κατά τεκμήριο παραγωγική, παρόλο που δεν υπόκειται σε ρητή προστασία, θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως περιοριστικός παράγοντας της

²³ Οδηγίες 82/501/ΕΟΚ, 96/82/ΕΚ, 2003/105/ΕΚ και 2012/18/ΕΕ.

πολεοδομικής ανάπτυξης, στο βαθμό που υπάρχουν εναλλακτικές επιλογές προσανατολισμού της.

❖ **Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας**

Οι καθορισμένες Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ), όπως προσδιορίζονται από τα εγκεκριμένα Σχέδια Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας, καταδεικνύουν στο σχεδιασμό του φυσικού χώρου τις περιοχές όπου πρέπει να αποφεύγεται η ανάπτυξη μη ανθεκτικών σε πλημμύρες ανθρωπογενών δραστηριοτήτων, αλλά και παρέχουν κατευθύνσεις για τη διαχείριση των υφιστάμενων δραστηριοτήτων.

Π.1.3.4 Χωροταξικό προφίλ Δήμου Αλεξανδρούπολης

Το πολυποίκιλο χωροταξικό και αναπτυξιακό προφίλ του Δήμου Αλεξανδρούπολης, όπως σκιαγραφείται από τα δεδομένα του προγραμματικού πλαισίου, τα επίσημα δημογραφικά και λοιπά στατιστικά στοιχεία και τα καταγεγραμμένα δεδομένα της πραγματικής κατάστασης, συντίθεται από τα ακόλουθα κύρια χαρακτηριστικά του.

❖ **Κόμβος μεταφορών, προσώπων και εμπορευμάτων**

Διαθέτει και τις τέσσερις βασικές συγκοινωνιακές υποδομές (Αυτοκινητόδρομο, Σιδηρόδρομο, Λιμάνι, Αεροδρόμιο) και μάλιστα σε εγγύτητα μεταξύ τους, εντός ή στην άμεση περίμετρο της πόλης της Αλεξανδρούπολης (δηλαδή την έδρα των κύριων -υπερτοπικής κλίμακας- λειτουργιών του Νομού).

Δεδομένου ότι η ίδια η δημιουργία της πόλης οφείλεται στη συνύπαρξη σιδηρόδρομου και λιμένα, είναι εύλογη η υπόθεση ότι τυχόν περαιτέρω προώθηση ενός πιο ενεργητικού συνδυασμού των μεταφορών (εύρυθμη συνεργασία φορέων, συντονισμός μεταφορικού έργου, επίτευξη όλων των μεταξύ συνδέσεων με προστιθέμενη αξία κλπ), θα αποτελέσει ισχυρό εχέγγυο για το μέλλον και βασικό μοχλό ανάπτυξης, όλων των τομέων.

❖ **Πύλη μεταφορών - Περιοχή ιδιαίτερης γεωπολιτικής σημασίας**

Εντοπίζεται στην πολύ ευαίσθητη περιοχή των χερσαίων συνόρων με την Τουρκία, γεγονός που αφενός τον έχει "προικίσει" με έντονη παρουσία στρατιωτικού προσωπικού και ανάλογων υποδομών, αφετέρου τον καθιστά "πύλη των οδικών μεταφορών", προσώπων και εμπορευμάτων (κατ' αρχήν της Ελλάδας και κατ' επέκταση της Ευρωπαϊκής Ένωσης), αλλά και εν δυνάμει "πύλη των θαλάσσιων και σιδηροδρομικών εμπορευματικών μεταφορών" (ως το βορειοανατολικότερο λιμάνι της

Ελλάδας, το ανατολικότερο μεσογειακό λιμάνι της ΕΕ και το πλησιέστερο στον Εύξεινο Πόντο λιμάνι του Αιγαίου) εντείνοντας έτι περαιτέρω το ρόλο του και ως μεταφορικού κόμβου.

❖ Ενεργειακός κόμβος - Ενεργειακό δυναμικό

Η ιδιαίτερη θέση του ευνοεί την διέλευση διεθνών ενεργειακών αγωγών, είτε από την ανατολή (όπως ο Διαδριατικός Αγωγός φυσικού αερίου - TAP), είτε από το βορρά (όπως η -ανασταλείσα πλέον- πρόθεση κατασκευής του αγωγού πετρελαίου Μπουργκάς - Αλεξανδρούπολη).

Παράλληλα με τη θέση του στις διεθνείς ενεργειακές οδεύσεις, διαθέτει και αξιόλογο εγγενές ενεργειακό δυναμικό, που πλέον της -αναμενόμενης για τον ελλαδικό χώρο- σημαντικής ηλιοφάνειας, περιλαμβάνει και άλλες μορφές όπως την αιολική και τη γεωθερμική ενέργεια.

❖ Πεδίο φυσικού πλούτου & πλουτοπαραγωγικών πηγών

Είναι από τους πιο προικισμένους Δήμους της Χώρας σε φυσικούς πόρους και πλουτοπαραγωγικές πηγές (εύφορη γεωργική γη, υδατικό δυναμικό, δασικά συμπλέγματα, Δέλτα του Έβρου, εκτενές παραλιακό μέτωπο και τουριστικές ακτές, μεταλλεύματα και ορυκτά, γεωθερμικό πεδίο, ενδιαφέρουσα γεωφυσική και γεωλογική δομή, άγρια πανίδα κλπ.). Η ποικιλία δυνατοτήτων θέτει θέμα επίτευξης ορθολογικής και ισορροπημένης διαχείρισης και αξιοποίησης των διαθέσιμων πόρων.

❖ Πεδίο πολιτιστικού πλούτου

Τα ευνοϊκά φυσικά του χαρακτηριστικά (κλίμα, φυσικό περιβάλλον, υδατικό δυναμικό, παράκτιο μέτωπο, εκβολές ποταμού κλπ.) και το γεγονός ότι περιλαμβάνει φυσικά περάσματα (που ιστορικά αξιοποιήθηκαν και κατά την κατασκευή της αρχαίας Εγνατίας Οδού, όπως και του σιδηροδρομικού δικτύου), κατέστησαν κατά καιρούς την περιοχή του σημερινού Δήμου θέατρο ιστορικών γεγονότων, αφήνοντας τα αντίστοιχα αποτυπώματα μακραίωνης και πολυποίικλης ανθρώπινης παρουσίας και δραστηριότητας. Τα σχετικά δεδομένα υποδεικνύουν ότι οι συστηματικές έρευνες και κηρύξεις καλύπτουν μέρος μόνο των γνωστών και υποψήφιων σημείων και περιοχών.

❖ Περιοχή με πολυδιάστατο παραγωγικό προφίλ

Είναι από τους λίγους Δήμους της Χώρας, όπου απαντάται δυναμική παρουσία και των τριών τομέων παραγωγής, με περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης.

- Πρωτογενής τομέας:
- Πλούσιες, αρδευόμενες εκτάσεις γεωργικής γης, παρά τον Έβρο ποταμό.
 - Έντονη παρουσία κτηνοτροφικής δραστηριότητας, με περιθώριο εκσυγχρονισμού και οργάνωσης.
 - Γεινίαση με πλούσια αλιευτικά πεδία και διαθεσιμότητα σχετικών υποδομών (ιχθυόσκαλα, αλιευτικά καταφύγια, άτυπα σύνολα οικίσκων αλιέων).
 - Δασικά συμπλέγματα με δυνατότητες εκμετάλλευσης βάσει διαχειριστικών μελετών.
- Δευτερογενής τομέας:
- Θεσμοθετημένη και διαμορφωμένη Βιομηχανική Περιοχή, με διαθέσιμη γη και πρόβλεψη διεύρυνσης.
 - Άτυπο, αλλά δυναμικό "Βιοτεχνικό Πάρκο", με θεσμική περιβολή (από ΓΠΣ)
 - Ποικίλη εξορυκτική δραστηριότητα.
- Τριτογενής τομέας
- Τουριστικές δραστηριότητες κυρίως μαζικού και δευτερευόντως εναλλακτικού τουρισμού (π.χ. συνεδριακού), με περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης και διεύρυνσης του τουριστικού προϊόντος.
 - Ισχυρός πόλος αστικών υπηρεσιών (διοίκησης, εμπορίου, αναψυχής, εκπαίδευσης, περίθαλψης κλπ.)

❖ Πόλος εξυπηρέτησεων διαδημοτικής και διανομαρχιακής εμβέλειας

Φέρει την έδρα του Νομού, που αφενός διαθέτει ισχυρό και ευρύ πλέγμα διοικητικών και κοινωνικών υπηρεσιών υπερτοπικής εμβέλειας, αφετέρου καταγράφει σημαντικές σχέσεις αμφίδρομων εξαρτήσεων με την Κομοτηνή (έδρα της Περιφέρειας), με την οποία λειτουργεί μάλλον ανταγωνιστικά, γεγονός που φαίνεται να σκιάζει τις όποιες προοπτικές υπάρχουν οι δύο πόλεις να λειτουργήσουν αποτελεσματικά ως αναπτυξιακό "δίπολο".

❖ Ελκυστής πληθυσμού

Καταγράφει διαρκή και δυναμική πληθυσμιακή αύξηση τις τελευταίες δεκαετίες, λόγω της υψηλής ελκτικότητας που εμφανίζει η έδρα του. Η έλξη του ευρύτερου αστικού συνόλου ασκείται τόσο στο εσωτερικό του Δήμου (εσωτερικές μετακινήσεις πληθυσμού), όσο και στην ενδοχώρα του Νομού και της Περιφέρειας. Η πληθυσμιακή δυναμική, στο βαθμό που μπορεί να διατηρηθεί και να εξυπηρευθεί, αποτελεί -από μόνη της- εν δυνάμει μοχλό γενικότερης κοινωνικοοικονομικής ανάπτυξης.

Π.1.4 Σχέσεις με ευρύτερους άξονες ανάπτυξης

Η από χωροταξική άποψη υψηλή σημασία της επικράτειας του Δήμου Αλεξανδρούπολης, σε Περιφερειακό - Εθνικό - Ευρωπαϊκό επίπεδο, προσδιορίζεται και από το δεδομένο ότι εκτείνεται στην ιδιαίτερος πλεονεκτική θέση συνάντησης σημαντικών συγκοινωνιακών, ενεργειακών κι εν γένει αναπτυξιακών αξόνων (που ονοματοδοτούνται ανάλογα με το πλαίσιο αναφοράς, π.χ. Βόρειος Άξονας ή Ανατολής-Δύσης ή Αδριατικής-Ευξείνου, άξονας Βορά-Νότου ή Αιγαίου-Ανατολικής Βαλκανικής & Βόρειου Εύξεινου κλπ.) και πλουτίζεται από την παρουσία και πρόβλεψη ενεργοποίησης ανάλογα σημαντικών πυλών, όπως αναφέρονται συνοπτικά στη συνέχεια.

Π.1.4.1 Άξονας Ανατολής - Δύσης (διαχρονικός)

Ο Άξονας μετακινήσεων/μεταφορών Ανατολής-Δύσης που αποτέλεσε διαχρονικά βασικό, και ανεξάρτητο από πολιτικό/ιστορικές συγκυρίες, δεδομένο για την περιοχή²⁴ απέκτησε νέα συνοχή με ουσιαστικό και αναβαθμισμένο περιεχόμενο μετά την ολοκλήρωση και θέση σε κυκλοφορία της σύγχρονης “Εγνατίας Οδού” η οποία:

- Αποτελεί το ελληνικό κομμάτι του διευρωπαϊκού άξονα Ε90.
- Προβλέπεται να συνδεθεί, με “κάθετους άξονες” (οδούς ανάλογων γεωμετρικών χαρακτηριστικών) με τις όμορες προς βορρά χώρες και τρεις κύριους διαδρόμους του Πανευρωπαϊκού Δικτύου, τους άξονες IV, IX, και X.²⁵
- Στο δυτικό της άκρο (λιμάνι της Ηγουμενίτσας) παρέχει τακτική ακτοπλοϊκή σύνδεση με την Ιταλία και εκείθεν με την υπόλοιπη Ευρωπαϊκή Ένωση, ενώ στο ανατολικό άκρο (Γέφυρα Κήπων στην ελληνοτουρκική μεθόριο) παρέχει σύνδεση με τα δίκτυα της Ευρωπαϊκής Τουρκίας και εκείθεν με την Μέση Ανατολή κλπ.
- Σε συνδυασμό με τους προβλεπόμενου κάθετους άξονες²⁶ διαμορφώνει και χαρακτήρα μετώπου διείσδυσης προς Βορρά.
- Συνδέει τις τέσσερις (4) Περιφέρειες της Βορείου Ελλάδας, από την Περιφέρεια

²⁴ Πχ διέλευση - αρχαίας Εγνατίας οδού,
- τακτικών δρομολογίων των караβανιών επί τουρκοκρατίας,
- οθωμανικού και μετέπειτα ελληνικού σιδηροδρομικού δικτύου,
- εθνικής οδού “2” Θεσσαλονίκης-Ελληνοτουρκικών συνόρων.

²⁵ Η σύνδεσή της με τις όμορες χώρες και τους Πανευρωπαϊκούς Διαδρόμους, προς το παρόν, γίνεται μέσω του Εθνικού και επαρχιακού δικτύου που οδηγεί στους μεθοριακούς σταθμούς.

²⁶ Συνολικά εννέα, από τους οποίους τέσσερις στην περιφέρεια ΑΜΘ και ειδικότερα στην περιοχή του Δήμου ένας, ο άξονας Αρδάνιο-Καστανιές-Ελληνοτουρκικά Σύνορα-Ορμένιο- Ελληνοβουλγαρικά Σύνορα για τον οποίο ακολουθεί ειδική ενότητα.

Ηπείρου μέχρι την Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης²⁷ αίροντας κάθε προηγούμενο γεωγραφικής απομόνωσης, ενώ εξυπηρετεί τα κυριότερα αστικά κέντρα του βορειοελλαδικού χώρου, επιδρώντας καταλυτικά στην πολυκεντρικότητα της χωρικής ανάπτυξης (δηλαδή στην ενίσχυση των τοπικών ενδοπεριφερειακών αστικών κέντρων με διοικητικό και οικονομικό ρόλο, όπως η Αλεξανδρούπολη) και συνάμα στον περιορισμό της απορρόφησης δυναμικού και κεφαλαίου, προς μεγαλύτερα αστικά κέντρα της ευρύτερης περιοχής.

- Ειδικότερα ο συνοριακός χαρακτήρας της περιοχής του Δήμου, αντί να αποτελεί μειονέκτημα και εμπόδιο στην αναπτυξιακή προοπτική της, λειτουργεί πλέον ως δυνατότητα αξιοποίησης της γεινιάσής της με τις όμορες περιοχές των γειτονικών χωρών αλλά και ευρύτερα των Βαλκανίων και της νοτιοανατολικής Ευρώπης, μέσω των κάθετων αξόνων της Εγνατίας Οδού ως τμημάτων των διευρωπαϊκών δικτύων στην ευρωπαϊκή ενδοχώρα.
- Με τα πλεονεκτήματα²⁸ που συνεπάγεται η αμεσότητα της χρήσης της, μεταπίπτει σε βασική υποδομή και καταλύτη αναδυόμενου αναπτυξιακού άξονα σε όλο το μήκος της²⁹, διευρύνοντας το προϋπάρχον "S" του αναπτυξιακού άξονα Πάτρας-Αττικής-Λάρισας-Θεσσαλονίκης.
- Συνδέεται με τους κύριους λιμένες και αερολιμένες της Βόρειας Ελλάδας, επομένως συμβάλει στη διατροπικότητα των μεταφορών, δηλαδή στον ευέλικτο συνδυασμό διαφορετικών μέσων μεταφοράς, που βελτιώνει τη λειτουργική τους απόδοση. Ειδικά για την περιοχή του Δήμου Αλεξανδρούπολης αποτελεί κεφαλαιώδες συγκριτικό πλεονέκτημα η παρουσία όλων των μεταφορικών υποδομών (σιδηροδρόμου³⁰, λιμένα³¹ και αερολιμένα³²) στον άμεσο περίγυρο της πόλης, με τις οποίες συνδυάζεται και αλληλοτροφοδοτείται.
- Γενικώς, η συσχέτιση του άξονα με πύλες εισόδου, και ειδικά στη συγκεκριμένη περιοχή προμοδοτεί τη διασυνοριακή εδαφική συνεργασία της περιοχής μελέτης, ενισχυόμενης σημαντικά με συνεργατικές δράσεις τοπικών φορέων και ιδιωτών, που συμβάλλουν στην επιπλέον αύξηση αμφίδρομων εμπορικών και τουριστικών ροών και στην καλλιέργεια της εξωστρέφειας, η οποία αποτελεί βασικό εργαλείο της χωρικής ανάπτυξης.

²⁷ Η ολοκλήρωση του αυτοκινητοδρόμου είχε αποτέλεσμα τη μεγάλη μείωση των χρονοαποστάσεων στις μετακινήσεις στη ζώνη διέλευσής της (της τάξης του 50% μεταξύ Αλεξανδρούπολης και Ιωαννίνων-Ηγουμενίσσας και 30-40% μεταξύ Αλεξανδρούπολης και Καβάλας-Ξάνθης-Κομοτηνής).

²⁸ Ποιοτική και ποσοτική βελτίωση μεταφορικού έργου, έλξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, ενίσχυση πρόσβασης σε υπερτοπικές δομές και υποδομές, ενθάρρυνση αύξησης απόστασης κατοικίας-εργασίας.

²⁹ Τόσο κατά μήκος της ίδιας της οδού όσο και με διάχυση στο υπόλοιπο βασικό οδικό δίκτυο που συνδέεται άμεσα ή έμμεσα με αυτή.

³⁰ Απαιτείται αναβάθμιση υποδομών, με προτεραιότητα του κλάδου προς βορρά.

³¹ Λιμένας Διεθνούς Ενδιαφέροντος, (είναι το βορειοανατολικότερο λιμάνι της Ελλάδας, το ανατολικότερο μεσογειακό λιμάνι της ΕΕ και το πλησιέστερο στον Εύξεινο Πόντο λιμάνι του Αιγαίου)

³² Αερολιμένας "Κοινοτικού Ενδιαφέροντος".

- Για τις σημαντικές πόλεις που εξυπηρετεί άμεσα, συνιστά συγκριτικό πλεονέκτημα που παρεμβαίνει στις σχέσεις συμπληρωματικότητας/ανταγωνισμού με τα μικρότερα κέντρα της περιοχής, ενισχύοντας την ακτίνα και ένταση της επιρροής τους και, αντίστροφα, διευρύνοντας την εξαρτώμενη από αυτές ζώνη μικρότερων κέντρων.

Σύμφωνα με το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο ΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018) ο κύριος διαμήκης αναπτυξιακός άξονας Ανατολής - Δύσης αναγνωρίζεται ως άξονας διαπεριφερειακής εμβέλειας με εθνικά και διευρωπαϊκά χαρακτηριστικά και σημασία, ορίζεται ως "κύριος εθνικός αναπτυξιακός άξονας" και προβλέπεται η ενίσχυσή του, ώστε να λειτουργήσει ως συστατικό στοιχείο προώθησης τόσο της εσωτερικής συνοχής της Περιφέρειας όσο και της εξωστρέφειάς της.

Π.1.4.2 Άξονας Βορρά - Νότου (αναδυόμενος)

Ο (οδικός και σιδηροδρομικός) κάθετος άξονας (παράλληλος με τη δυτική όχθη του Έβρου), υπήρξε μέχρι πρόσφατα λιγότερο σημαντικός για λόγους πολιτικοϊστορικών συγκυριών, αλλά αποκτά πλέον, σε συνδυασμό με την πλήρη απόδοση του άξονα ανατολής-δύσης, προοπτική βαρύνουσας σημασίας.

Ο οδικός κάθετος άξονας, (ανατολικότερος "κάθετος άξονας 80" της "Εγνατίας οδού"), προβλέπεται να ακολουθήσει τη γενική διαδρομή Αρδάνιο-Καστανιές-Ελληνοτουρκικά Σύνορα-Ορμένιο-Ελληνοβουλγαρικά Σύνορα και:

- Θα αποτελεί τμήμα του Διευρωπαϊκού Δικτύου Μεταφορών και απόληξη του Πανευρωπαϊκού Διαδρόμου ΙΧ (Ελσίνκι-Κίεβο-Βουκουρέστι-Ντιμίτρογκραντ-Αλεξανδρούπολη) στο ελληνικό έδαφος.
- Θα διασταυρώνεται σε βουλγαρικό έδαφος με τον Πανευρωπαϊκό Διάδρομο IV και VIII που διασχίζει τις Βαλκανικές χώρες και καταλήγει στην Κεντρική Ευρώπη.

Σήμερα το σχετικό ρόλο επωμίζεται, με ανεπαρκή απόδοση, η υφιστάμενη εθνική οδός Αρδάνιο-Καστανιές-Ορμένιο (αντιστοιχώς σύνορα Ελλάδας-Τουρκίας-Βουλγαρίας), που, μέσω των δικτύων της όμορης χώρας, επιτρέπει σύνδεση με τους Πανευρωπαϊκούς Διαδρόμους ΙΧ, VIII και IV).

Για τον σιδηροδρομικό κάθετο άξονα η προοπτική είναι να αναβαθμιστεί στο πλαίσιο του προγράμματος "δίκτυο sea2sea" το οποίο προβλέπει τη δημιουργία πολυτροπικού εμπορευματικού διάδρομου σύνδεσης του Αιγαίου (λιμένες Καβάλας και Αλεξανδρούπολης) με τον Εύξεινο (λιμένες Μπουργκάς και Βάρνας) και το Δούναβη (Ρούσε). Το εντός της Ελλάδος τμήμα του προγράμματος (στάδιο 1) αφορά άμεσα και

στην περιοχή του Δήμου και προβλέπει αναβάθμιση της σιδηροδρομικής γραμμής Αλεξανδρούπολη – Ορμένιο με ηλεκτροκίνηση και σύγχρονη σηματοδότηση του δικτύου.

Το έργο αναμένεται να έχει θετική αναπτυξιακή επίπτωση με την πύκνωση της κίνησης των σιδηροδρομικών μέσων και να αυξήσει κατακόρυφα τις εμπορευματικές ροές στο σιδηροδρομικό δίκτυο της περιοχής μελέτης προς ανατολικά και βόρεια ως τον τελικό μεθοριακό σταθμό του Ορμενίου στα ελληνοβουλγαρικά σύνορα, αλλά και προς δυτικά έως το Λιμένα της Καβάλας.

Σύμφωνα με το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο ΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018) ο εν λόγω άξονας, κατά μήκος του οδικού και σιδηροδρομικού δικτύου, αναγνωρίζεται ότι διαθέτει σημαντική δυναμική ως διασυνοριακός άξονας σε συνδυασμό με το λιμάνι της Αλεξανδρούπολης και ότι μπορεί να λειτουργήσει ως διάδρομος εμπορευματικής διασύνδεσης των χωρών της Βαλκανικής και της Μαύρης Θάλασσας με τη Μεσόγειο, ορίζεται ως "δευτερεύων εθνικός αναπτυξιακός άξονας", με ισχυρό διεθνή προσανατολισμό και προβλέπεται η κατά προτεραιότητα ενίσχυσή του, ώστε να λειτουργήσει ως συστατικό στοιχείο ενίσχυσης της εξωστρέφειας της Περιφέρειας.

Παράλληλα, με τον μεταφορικό αναπτυξιακό άξονα προωθείται από το ΠΧΠ-ΑΜΘ 2018 ένας "άξονας οικοανάπτυξης" με τη συγκρότηση οικολογικού – πολιτιστικού τόξου κατά μήκος του ποταμού Έβρου, ως τις εκβολές του και το Εθνικό Πάρκο Δέλτα Έβρου, που περιλαμβάνει το δίκτυο αξιόλογων οικισμών και μνημείων και προϋποθέτει την ολοκλήρωση έργων αντιπλημμυρικής προστασίας με σαφή περιβαλλοντικό χαρακτήρα.

Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι τον ίδιο άξονα φαίνεται να ενεργοποιεί (προσδίδοντάς του ιδιάζοντα γεωπολιτικό χαρακτήρα) και η ανάδειξη του Λιμένα Αλεξανδρούπολης σε κείμενο σημείο στήριξης στρατηγικών σχεδιασμών σε εκτέλεση της αναθεωρημένης συμφωνίας Αμοιβαίας Αμυντικής Συνεργασίας Ελλάδος – ΗΠΑ (βλέπε ενότητα Π.2.7.3, κεφαλαίο Π.2)

Π.1.4.3 Διαμήκης Ενεργειακός Άξονας (εντεινόμενος)

Κατά το ΠΧΠ-ΑΜΘ 2018 οι βασικοί αναπτυξιακοί άξονες στην Περιφέρεια ταυτίζονται σε μεγάλο βαθμό με μεταφορικούς άξονες που έχουν αποκτήσει ή προβλέπεται να αποκτήσουν ιδιαίτερη αναπτυξιακή δυναμική σε συνδυασμό με το μεταφορικό τους ρόλο και τη διασύνδεση συγκεκριμένων αναπτυξιακών πόλων και πυλών. Ωστόσο, τα δεδομένα της περιοχής του Δήμου Αλεξανδρούπολης την ωθούν να εξελιχθεί και σε πολύ σημαντικό "ενεργειακό κόμβο" λόγω των γεωγραφικών δεδομένων και της στρατηγικής θέσης της για τη διέλευση (και) αγωγών, μεταφοράς υδρογονανθράκων προς τη χώρα αλλά και τη Δυτική Ευρώπη, από κοιτάσματα της Ρωσίας, των χωρών του Καυκάσου, της λεκάνης της Κασπίας, αλλά και από υπεράκτιες προελεύσεις. Ειδικότερα σύμφωνα με τα μέχρι τώρα δεδομένα:

- Από την περιοχή μελέτης ήδη διέρχεται ο ανατολικός κλάδος του Εθνικού Συστήματος Μεταφοράς Φυσικού Αερίου / Κλάδος Κομοτηνής-Κήπων (ΕΣΜΦΑ), με τρεις σταθμούς ρύθμισης στα όρια του Δήμου, που τροφοδοτείται από τα τουρκικά δίκτυα μεταφέροντας φυσικό αέριο υψηλής πίεσης στην ηπειρωτική Ελλάδα και εκτείνεται στη γενική κατεύθυνση από ανατολή σε δύση.
- Έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή του Διαδριατικού Αγωγού Φυσικού Αερίου (Trans Adriatic Pipeline – TAP), που ακολουθεί πορεία ανάλογη του ΕΣΜΦΑ και θα μεταφέρει φυσικό αέριο από την περιοχή της Κασπίας στην Ευρώπη.
- Σε θέση ανοικτά των ακτών, στο θαλάσσιο μέτωπο του Δήμου προβλέπεται η κατασκευή υπεράκτιου σταθμού αεριοποίησης υγροποιημένου φυσικού αερίου (LNG) του Ανεξάρτητου Συστήματος Φυσικού Αερίου (ΑΣΦΑ) που θα συνοδεύεται από υποθαλάσσιους και χερσαίους αγωγούς διασύνδεσης του σταθμού με το ΕΣΜΦΑ.

Επιπλέον στο πλαίσιο καταγραφής της σημασίας της περιοχής ως ενεργειακού κόμβου πρέπει να αναφερθούν και:

- Ο ανασταλείς πετρελαιαγωγός Αλεξανδρούπολης-Μπουργκάς που αποσκοπούσε στη χερσαία μεταφορά πετρελαίου σε μεσογειακά λιμένα με παράκαμψη των στενών Ελλησπόντου - Βοσπόρου.
- Ο σημαντικός αριθμός εγκαταστάσεων ανεμογεννητριών, ως συνέπεια της ύπαρξης πολύ σημαντικού διαθέσιμου αιολικού δυναμικού.

Π.1.4.4 Άξονας Βορείου και Ανατολικού Αιγαίου (θαλάσσιος)

Σύμφωνα με το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο ΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018) προσδιορίζεται "θαλάσσιος άξονας Βορείου και Ανατολικού Αιγαίου", ο οποίος:

- ενσωματώνει συνδέσεις (κατ' αρχήν) με τα νησιά του Βορείου Αιγαίου,
- συμπληρώνεται με τη δημιουργία συνδέσεων εκτός της Καβάλας και με την Αλεξανδρούπολη,
- ενισχύεται και αποκτά χαρακτηριστικά άξονα διεθνών θαλάσσιων μεταφορών, σε συνδυασμό με την αναβάθμιση του ρόλου των λιμένων της Αλεξανδρούπολης και της Καβάλας.

Στο πλαίσιο του ανωτέρω άξονα οι θαλάσσιες μεταφορές αποκτούν σημαντικό ρόλο στην ενίσχυση της σύνδεσης με τη Θάσο και τη Σαμοθράκη αλλά και στη σύνδεση της Περιφέρειας με το Βόρειο και Ανατολικό Αιγαίο και κυρίως με τη Λήμνο, τη Λέσβο, τη Χίο, αλλά και τη Ρόδο, στο πλαίσιο της ενδυνάμωσης των σχέσεων του νησιωτικού και του ηπειρωτικού χώρου στο επίπεδο του τουρισμού. Στο επίπεδο του διαμετακομιστικού εμπορίου, ο ρόλος των λιμένων της Περιφέρειας ορίζεται ως διαφοροποιημένος και/ή συμπληρωματικός σε σχέση με τον λιμένα της Θεσσαλονίκης, απευθυνόμενος σε διαφορετικό δίκτυο προέλευσης - προορισμού των εμπορευματικών ροών.

Η Αλεξανδρούπολη με την κομβική της θέση της επί των βασικών αναπτυξιακών αξόνων (Ανατολής - Δύσης και Αλεξανδρούπολης – Ορμένιου) όσο και με τις υποδομές (διεθνές αεροδρόμιο, λιμάνι, σιδηροδρομική σύνδεση) και τα Πανεπιστημιακά και Ερευνητικά Ιδρύματα που διαθέτει διαδραματίζει σημαίνοντα ρόλο στις διεθνείς θαλάσσιες ροές και αναγνωρίζεται ως Πρωτεύων Εθνικός Πόλος και πύλη διεθνούς και διαπεριφερειακής εμβέλειας. Για την ενίσχυσή της ως πύλης διεθνούς και διαπεριφερειακής ακτινοβολίας, προβλέπεται διασύνδεση μεταξύ του λιμένα, του αερολιμένα, του σιδηροδρομικού και του οδικού δικτύου, καθώς και βελτίωση των υποδομών και των εγκαταστάσεων του λιμένα.

Π.1.5 Ρόλοι οικισμών στο οικιστικό δίκτυο

Η κατανόηση και ουσιαστική αποτίμηση των δεδομένων ιεράρχησης και σχέσεων αλληλοσυμπλήρωσης-αλληλεξάρτησης που διέπουν ή εξελίσσονται στο οικιστικό δίκτυο μιας χωρικής ενότητας είναι ουσιαστικής για τον ορθολογικό χειρισμό του σχεδιασμού της. Το οικιστικό δίκτυο της περιοχής μελέτης απαρτίζεται από 36³³, επίσημους **οικισμούς**³⁴, εκ των οποίων οι 21 στη Δημοτική Ενότητα (ΔΕ) Αλεξανδρούπολης και οι 15 στη ΔΕ Φερών. Στο Α' στάδιο ερευνήθηκαν και αναπτύχθηκαν διεξοδικά αντικείμενα όπως:

- Η δομή και χωρική άρθρωση του οικιστικού δικτύου στην περιοχή μελέτης και οι ρόλοι, κατάταξη και συναφή δεδομένα των οικισμών και λοιπών στοιχείων που το απαρτίζουν, όπως προκύπτουν από τα πραγματικά δεδομένα (όπως πληθυσμιακό μέγεθος, διοικητικά και λειτουργικά στοιχεία, κατανομή στο χώρο κοκ).
- Τα πληθυσμιακά και λοιπά δεδομένα του συνόλου των επιμέρους οικισμών, (διασπορά μεγεθών από τους περίπου 60.000 του αστικού συμπλέγματος της Αλεξανδρούπολης έως τους 7 -μόλις- κατοίκους του οικισμού Κοίλα.
- Οι σχετικές εκτιμήσεις, και προβλέψεις των υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού³⁵.
- Η έκταση και υφιστάμενη χωρολειτουργική οργάνωση του συνόλου που συναποτελούν η πόλη της Αλεξανδρούπολης και οι (διακριτοί ή μη) οικισμοί, οι σημαντικές εγκαταστάσεις και τα λοιπά στοιχεία κοινωνικής, παραγωγικής κλπ υποδομής που την περιβάλλουν.

³³ Περιλαμβανομένων και των τεσσάρων (Μαϊστρος, Απαλός, Παλαγία και Ν.Χηλή) που ο πληθυσμός τους απογράφεται μαζί με της Αλεξανδρούπολης.

³⁴ Ως "οικισμοί", στο πλαίσιο του παρόντος, νοούνται οι οργανωμένες και επισήμως καταγεγραμμένες θέσεις οίκησης, ανεξαρτήτως πληθυσμιακού μεγέθους, που (αθροιστικά):

α) διαθέτουν είτε σχέδιο πόλης, είτε όριο με Απόφαση Νομάρχη, είτε όριο οικισμού προ του '23,

β) κατοικούνται μόνιμα,

γ) δεν έχουν προέλθει από σύγχρονες ειδικές διαδικασίες διαμόρφωσης οικιστικού χώρου.

Παράλληλα με τους κατά τα ανωτέρω οικισμούς αξίζει να σημειωθεί ότι στην περιοχή καταγράφηκε και η παρουσία οικιστικών θέσεων (οργανωμένης ή αυθόρμητης προέλευσης, συναρτημένων ή μη προς οικισμούς) και συγκεκριμένα:

- 2 Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί (από τους οποίους ενεργοποιημένος ο ένας).
- 1 Στεγαστικό Πρόγραμμα υποδοχής παλιννοστούντων ομογενών σε εγγύτητα με οικισμό (Παλαγία).
- 3 συγκροτήματα Εργατικών Κατοικιών, μη συνεχόμενα με οικιστικό ιστό οικισμού.
- 1 συλλογική οίκηση μοναστικού τύπου.
- 2 συλλογικές οικήσεις ιδρυματικού τύπου.
- 1 συλλογική οίκηση ειδικού περιοδικού τύπου (πανεπιστημιακό νοσοκομείο).
- 4 (τουλάχιστον) άτυπες οικιστικές θέσεις αυθόρμητης ανάπτυξης και γενικότερα ζώνη διάχυτης δόμησης, ιδίως περίξ της Αλεξανδρούπολης και στο δυτικό παράκτιο μέτωπο με επιμέρους θέσεις μεγαλύτερης πύκνωσης

³⁵ Οι σχετικές αναφορές στο ισχύον ΓΠΧΣΑΑ του 2008 και στο τότε ισχύον ΠΠΧΣΑΑ/ΑΜΘ του 2003 και την τότε μελέτη "αξιολόγησης κλπ του ΠΠΧΣΑΑ" αφορούσαν πρωτίστως στην Αλεξανδρούπολη και εν μέρει στις Φέρες.

Ειδικότερα, στο οικιστικό δίκτυο της περιοχής μελέτης (που όπως ήδη αναφέρθηκε απαρτίζεται από 36 οικισμούς), διακρίνονται:

- ◆ 1 δυναμικό αστικό κέντρο (Αλεξανδρούπολη), στο οποίο έχουν προσαρτηθεί δημογραφικά και εν μέρει πολεοδομικά άλλοι 4 "δορυφόροι" οικισμοί (Ν. Χηλή, Μαΐστρος, Απαλός και Παλαγία), με συνολικό πληθυσμό 57.812 κατοίκους.
- ◆ 1 σταθερό ημιαστικό κέντρο (Φέρες), με πληθυσμό 5.457 κατοίκους.
- ◆ 3 "ενεργοί" οικισμοί, με πληθυσμό 500-1.000 κατοίκους (Μάκρη, Πέπλος, Άβας),
- ◆ 6 "βιώσιμοι" οικισμοί, με πληθυσμό 200-500 κατοίκους (Αρδάνιο, Δίκελλα, Δορίσκος, Μοναστηράκι, Συκορράχη, Πόρος),
- ◆ 15 "οριακά βιώσιμοι" οικισμοί, με πληθυσμό 100-200 κατοίκους (Αγνάντια, Αισύμη, Αμφιρίτη, Αύρα, Βρυσούλα, Γεμιστή, Ιτέα, Καβησός, Κήποι, Κόμαρος, Μεσημβρία, Μέστη, Πέραμα, Πλάκα, Τριφύλλι),
- ◆ 6 "αμφίβολης βιωσιμότητας" οικισμοί, με πληθυσμό έως 100 κατοίκους (Ατάρνη, Κίρκη, Κοίλα, Λεπτοκαρυά, Μελία, Πυλαία).

Σύμφωνα με τα κριτήρια πληθυσμού και παρεχόμενων κοινωνικών και διοικητικών εξυπηρετήσεων που θέτουν τα ισχύοντα Πολεοδομικά Πρότυπα 2004 (απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ 10788/5-3-2004, ΦΕΚ 285Δ/5-3-2004, παράρτημα Ι.Β.3), η κατάταξη των οικισμών της περιοχής μελέτης είναι η ακόλουθη:

- ❖ Η Αλεξανδρούπολη ανήκει στο 2ο επίπεδο, ως "νομαρχιακό κέντρο" (ο μέσος εξυπηρετούμενος πληθυσμός σε αυτά τα κέντρα ορίζεται σε 80.000 κάτ.).
- ❖ Οι Φέρες ανήκουν στο 4ο επίπεδο ("κεφαλοχώρι", εξυπηρετούμενος πληθυσμός μεταξύ 2.000 και 8.000 κατοίκων),
- ❖ Όλοι οι υπόλοιποι οικισμοί του Δήμου ανήκουν στο 5ο (και τελευταίο) επίπεδο (ως κατά βάση μικρού πληθυσμιακού μεγέθους, όπου αναπτύσσεται κυρίως κατοικία), αν και η ανάλυση έδειξε ότι μερικοί εξ αυτών καλύπτουν ανάγκες σε κοινωνική υποδομή και γειτονικών τους οικισμών, ενώ δύο οικισμοί (Μάκρη της ΔΕ Αλεξανδρούπολης και Πέπλος της ΔΕ Φερών) εκτιμάται ότι βρίσκονται σε τροχιά εξέλιξης προς το 4ο επίπεδο.

Οι σχετικές με το αντικείμενο επιλογές στο πλαίσιο του Β' σταδίου της μελέτης υιοθετούν και επεκτείνουν τα καίρια σημεία των πιο πάνω διαπιστώσεων, εκτιμήσεων, προβλέψεων, κατευθύνσεων κλπ συμπληρούμενων και με τις κατευθύνσεις του νεότερου ισχύοντος ΠΧΠ-ΑΜΘ (2018), όπως εκτίθεται στη συνέχεια.

Π.1.5.1 Αστικό Συγκρότημα Αλεξανδρούπολης

(Αλεξανδρούπολη – Ν. Χηλή – Μαΐστρος – Απαλός – Παλαγία)

Πυρήνα του οικιστικού δικτύου και κύριος πόλος των εξαρτήσεων στην περιοχή μελέτης, αποτελεί η **Αλεξανδρούπολη**³⁶, που πέρα από έδρα του ομώνυμου Δήμου είναι ταυτόχρονα έδρα της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου (συγκεντρώνοντας το 40% περίπου του πληθυσμού της) και ένα από τα σημαντικότερα αστικά κέντρα της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και γενικότερα της Βόρειας Ελλάδας.

Η χωρολειτουργική ανάλυση της πόλης και της ζώνης³⁷ που την περιβάλλει και με τις καταγεγραμμένες αμφίδρομες σχέσεις τους έδειξε ότι η Αλεξανδρούπολη και η περιοχή της τεκμηριώνουν πλέον χαρακτηριστικά ευρύτερου Αστικού Συγκροτήματος³⁸ το οποίο, έχοντας υπερβεί το “απλό” πρότυπο μονοπύργου οικισμού, εκτείνεται πέραν των ορίων της αρχικής πόλης και περιλαμβάνει:

- Την ίδια την κυρίως πόλη, στον εξαπλούμενο “νόμιμο” οικιστικό ιστό της οποίας έχουν ενσωματωθεί διαδοχικά, ως μη διακριτά πλέον στοιχεία, και οικιστικές θέσεις που είχαν προέλθει από ειδικές διαδικασίες διαμόρφωσης οικιστικού χώρου³⁹, σε θέσεις που αρχικά δε συνέχονταν με την κυρίως πόλη.
- Τους τρεις οικισμούς, σε μικρές αποστάσεις από την κυρίως πόλη, που αν και αρχικά είχαν αυτοτελή και διακριτή παρουσία και λειτουργία (Μαΐστρος, Απαλός, Ν.Χηλή⁴⁰) σταδιακά οι ιστοί τους έχουν “ενωθεί” καθώς τα κενά από την κυρίως πόλη και μεταξύ τους καλύπτονται με πυκνούμενη δόμηση διάχυτων οικιών και κελυφών στέγασης επιχειρηματικών δραστηριοτήτων⁴¹.
- Τις περιοχές πύκνωσης των άτυπων συγκεντρώσεων κατοικιών και εγκαταστάσεων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στην περίμετρο των πιο πάνω οικισμών και στις ζώνες που παρεμβάλλονται μεταξύ τους.

³⁶ Πόλη που ανεφύη “από το μηδέν” στο τελευταίο τέταρτο του 19ου αιώνα ως επακόλουθο της δημιουργίας σιδηροδρομικής και λιμενικής εγκατάστασης για την εξυπηρέτηση του εμπορίου της ενδοχώρας

³⁷ Μετά τις νόμιμες διευρύνσεις των οικιστικών ιστών, την εξέλιξη των συγκοινωνιακών κλπ υποδοχών τα καταγεγραμμένα φαινόμενα οικιστικής διάχυσης και της (κατευθυνόμενης ή αυθόρμητης) συγκέντρωσης επιχειρήσεων κλπ

³⁸ Π.χ. ικανοποιεί τα κριτήρια του άρθρου 2 (παρ.2) του Ν.2508/1997 και συγκεκριμένα εμφανίζει:

- Σημαντικό πληθυσμιακό μέγεθος και ραγδαία αύξηση πληθυσμού ο οποίος στην απογραφή του 2011, μαζί με την περιαστική ζώνη, έφθασε τους 57.812 κατοίκους (αύξηση κατά 6.088 από το 2001).
- Θετική οικονομική εξέλιξη, ως εντοπισμένη στη συνάντηση βασικών αναπτυσσόμενων κυκλοφοριακών και ενεργειακών αξόνων.
- Ανάληψη ρόλου γενικότερης σημασίας για την ίδια τη χώρα και τις σχέσεις της με άλλες χώρες, ως “πύλη” και “κόμβος δικτύων”.

³⁹ Π.χ. περιοχές διανομής οικοπέδων σε δικαιούχους, ΣΟΑ και συγκροτήματα κατοικιών του τ.ΟΕΚ..

⁴⁰ Ήδη μετά το ΠΔ της 12-2-2016, (ΦΕΚ 27ΑΑΠ/26-2-2016) οι θεσμοθετημένοι πολεοδομικοί ιστοί Αλεξανδρούπολης και Ν.Χηλής έχουν ενοποιηθεί.

⁴¹ Η ΕΛΣΤΑΤ δεν τους διακρίνει ως απογραφικές μονάδες και απογράφει πλέον τους οικόντες, ως μέρος του πληθυσμού της πόλης.

- Την παρακείμενη στο νόμιμο οικιστικό ιστό της κυρίως πόλης περιοχή της άτυπης "μειονοτικής", οικιστικής πυκνώσεως, ως εν δυνάμει επέκταση του οικιστικού ιστού της.
- Τις εγκλειόμενες ή εφαπτόμενες στο αστικό συγκρότημα εγκαταστάσεις σημαντικών έργων υποδομής.
- Τον οικισμό της Παλαγίας⁴² στα βόρεια, σε συνδυασμό με τον παρακείμενο οικισμό παλιννοστούντων από την τ.ΕΣΣΔ, που αν και ανάντη της Εγνατίας Οδού λειτουργούν σε στενότατη σχέση και εξάρτηση με την κυρίως πόλη και η περιοχή τους γνωρίζει σημαντική ανάπτυξη προαστιακής κατοικίας.
- Μια ευρεία περιαστική ζώνη που περιλαμβάνει ακόμη τους οικισμούς Αμφιτρίτη και (σε μικρότερο βαθμό⁴³) Αγνάντια. Τάση μετάπτωσης σε προάστιο καταγράφεται και σε οικισμούς όπως ο Άβας⁴⁴ και η Μάκρη⁴⁵ που εκ παραλλήλου λειτουργούν και ως κέντρα εξυπηρέτησης των οικισμών αντίστοιχα της βόρειας και δυτικής ζώνης του ΔΕ.

Τα υπερκείμενα Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού (Γενικό και Περιφερειακό) αφιερώνουν εκτενείς αναφορές στο χωροταξικό και λειτουργικό ρόλο, καθώς και στις προοπτικές της Αλεξανδρούπολης, που εν πολλοίς ταυτίζονται και με το ρόλο της στο εσωτερικό οικιστικό δίκτυο του Δήμου. Συγκεκριμένα:

- Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης θέτοντας βασικές επιλογές για μια προσέγγιση οικιστικής διάρθρωσης σε εθνικό επίπεδο, κατέταξε το δίπολο Κομοτηνή-Αλεξανδρούπολη στους πρωτεύοντες εθνικούς πόλους, με ανάδειξη της Αλεξανδρούπολης σε διεθνή ενεργειακό κόμβο και πύλη στο θαλάσσιο διάδρομο "Μεσογείου–Ευξείνου Πόντου" και με ενίσχυση της θέσης του διπόλου στα διεθνή δίκτυα χερσαίων μεταφορών (σύνδεση με τις θαλάσσιες πύλες της Βουλγαρίας και το διαγώνιο άξονα "Κεντρική Ευρώπη–Κωνσταντινούπολη").
- Το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΠΧΠ-ΑΜΘ, ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018) κατατάσσει την Αλεξανδρούπολη στο 2ο επίπεδο⁴⁶ του οικιστικού δικτύου της Περιφέρειας και τη χαρακτηρίζει:
 - > "Πρωτεύοντα Εθνικό Πόλο"

Ως εθνικοί πόλοι ορίζονται (διαβαθμισμένα) οι έδρες των Περιφερειακών Ενοτήτων (ΠΕ), που παράγουν μία πολυκεντρική μορφή χωρικής οργάνωσης και μία

⁴² Για την οποία οι τάσεις οικιστικής ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής, εφόσον διατηρηθούν, παρέχουν ένδειξη τάσης προοδευτικής ενσωμάτωσης στο αστικό σύνολο σε χρόνο έραν του χρονικού ορίζοντα της παρούσας.

⁴³ Λόγω απόστασης και ισχυρής επιρροής της παρακείμενης Άνθειας-Αρίστηνου της ΔΕ Τραϊανούπολης.

⁴⁴ Επέχει ρόλο προαστίου λόγω της παρουσίας της παρακείμενης ΒΙΠΕ Αλεξανδρούπολης και παρά τη σημαντική απόσταση από το κέντρο και την παρεμβολή της "Εγνατίας".

⁴⁵ Επέχει ρόλο προαστίου λόγω της ευκολίας οδικής πρόσβασης στην κυρίως πόλη και της παρουσίας πυκνής διάχυτης δόμησης στην ενδιάμεση περιοχή με σημαντικές οικιστικές πυκνώσεις παράλληλα με σημαντική παρουσία οργανωμένων οικιστικών θέσεων.

⁴⁶ Με δεδομένο ότι κανένα οικιστικό κέντρο της Περιφέρειας δεν κατατάσσεται στο 1ο επίπεδο, ουσιαστικά η Αλεξανδρούπολη κατατάσσεται στο ανώτερο επίπεδο του περιφερειακού οικιστικού δικτύου.

πολυτοπική αναπτυξιακή δυναμική. Οι εθνικοί και περιφερειακοί πόλοι διαμορφώνουν μεταξύ τους συμπληρωματικές αναπτυξιακές σχέσεις.

- > "Πύλη του δικτύου μεταφορών, διεθνούς και διαπεριφερειακής εμβέλειας"
 - Ως πύλες ορίζονται οι σημαντικοί αστικοί πόλοι στους οποίους πραγματώνονται διασυνοριακές ροές.
- > "Θαλάσσια πύλη σύνδεσης της ΠΑΜΘ με το Βόρειο Αιγαίο και την υπόλοιπη νησιωτική χώρα."
 - Μαζί με την Καβάλα, αποτελούν τις βορειότερες απολήξεις των θαλάσσιων αξόνων εθνικής εμβέλειας, καθώς και κόμβους του δικτύου θαλάσσιων αξόνων περιφερειακής εμβέλειας.
- > "Έδρα αναπτυξιακής ενότητας"
 - Ενότητα συνδυασμένης αστικής ανάπτυξης, ως ζώνη επιρροής της Αλεξανδρούπολης. Περιλαμβάνει περιοχές τουρισμού παραθερισμού, παράκτιας οικονάπτυξης, έντονης γεωργικής ανάπτυξης, κτηνοτροφίας και μεταποιητικής δραστηριότητας.
- > "Διαμετακομιστικό εμπορευματικό κέντρο συνδυασμένων μεταφορών"
 - Πρωθιείται η διασύνδεση μεταξύ του λιμένα, του αερολιμένα, του σιδηροδρομικού και του οδικού δικτύου, καθώς και η βελτίωση των υποδομών και των εγκαταστάσεων του λιμένα. Διερευνάται η δημιουργία Εμπορευματικού Πάρκου Εφοδιαστικής (logistics).
- > "Πύλη τουρισμού και κέντρο πολύπλευρων τουριστικών δραστηριοτήτων"
 - Πρωθούνται συμπληρωματικές σχέσεις με άλλες τουριστικές ζώνες της Περιφέρειας και τη Σαμοθράκη. Προκύπτει ανάγκη ενίσχυσης και εξωστρέφειας για πολιτιστικές υποδομές και μουσεία. Δίνεται έμφαση στον κλασικό θερινό τουρισμό και στο συνεδριακό και αστικό τουρισμό (συμπεριλαμβανομένης της υποδοχής επιβατών κρουαζιέρας).
- > "Διοικητικό κέντρο - Έδρα Περιφερειακής Ενότητας"
 - Ως έδρα της ΠΕ Έβρου, συνδέεται με σχέσεις λειτουργικής - διοικητικής εξάρτησης με τους υπόλοιπους Δήμους και ειδικά με τις έδρες τους. Αναβαθμίζονται οι υπηρεσίες στο επίπεδο της ΠΕ Έβρου και ενισχύονται με υπηρεσίες διαπεριφερειακής εμβέλειας και διασυνοριακής συνεργασίας.
- > "Κέντρο παροχής υπηρεσιών υγείας" (Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο)
 - Πρωθιείται ενίσχυση σε υποδομές και ανθρώπινο δυναμικό και εξωστρέφεια με πιθανή εξειδίκευση σε συγκεκριμένους τομείς, οι οποίοι προσελκύουν "ιατρικό τουρισμό".
- > "Κέντρο ακαδημαϊκής εκπαίδευσης και έρευνας" (Ιατρική Σχολή ΔΠΘ, επαγγελματικές σχολές, ερευνητικό κέντρο).
 - Πρωθιείται ενίσχυση του ρόλου και της δυναμικής του Πανεπιστημίου με διεθνείς συνεργασίες.
- > "Αστικό πυκνωτή δραστηριοτήτων τριτογενούς τομέα"
 - Διαθέτει υποδομές τόνωσης της επιχειρηματικότητας και της καινοτομίας που ενισχύονται.
- > "Κέντρο μεταποίησης"
 - Με έμφαση σε αγροτοβιομηχανικές μονάδες και μονάδες χημικών προϊόντων.

- Παράλληλα, από το ΠΧΠ-ΑΜΘ 2018 ορίζεται ακόμη ότι η Αλεξανδρούπολη και η Κομοτηνή, ως αναπτυξιακό δίπολο, αναβαθμίζονται σε "Περιφερειακό Μητροπολιτικό Κέντρο και πύλη διεθνούς και διαπεριφερειακής εμβέλειας της Περιφέρειας". Το δίπολο αναλαμβάνει ρόλο διεθνή, διασυνοριακό και διαπεριφερειακό, με στόχο την αύξηση των ροών και την ενδυνάμωση της δυναμικής των δυο πόλεων στο εθνικό και διεθνές επίπεδο, μέσω της μεταξύ τους πολύπλευρης διασύνδεσης (παραγωγικής, μεταφορικής).

Όπως προαναφέρθηκε, η επεξεργασία του θέματος κατά το Α' στάδιο επιβεβαίωσε το βάσιμο των πιο πάνω εκτιμήσεων/προβλέψεων/κατευθύνσεων⁴⁷ και παρέσχε στοιχεία ότι οι εξελίξεις τις επιτείνουν⁴⁸ με μόνη παρατήρηση την ανάγκη ισορροπημένων χειρισμών σε σχέση με τη λειτουργία και διαχείριση του διπολικού σχήματος Κομοτηνής-Αλεξανδρούπολης (βλέπε και ενότητα Π.1.8).

Π.1.5.2 Ημιαστικό κέντρο Φερών

Οι Φέρες, έδρα της ομώνυμης Δημοτικής Ενότητας (τέως έδρα του ομώνυμου Καποδιστριακού Δήμου) εντοπίζονται στο κέντρο περιοχής που ενέχει ιδιαίζουσα σημασία⁴⁹ ως σημείο διασταύρωσης του οριζόντιου άξονα της παραλιακής πεδιάδας με τον κάθετο άξονα της παραποτάμιας ζώνης, και κατατάσσονται, (κατά τα Πολεοδομικά Πρότυπα 2004), στο 4^ο επίπεδο οικισμών ("κεφαλοχώρι" με εξυπηρετούμενο πληθυσμό μεταξύ 2.000 και 8.000 κατοίκων).

Το ΠΧΠ-ΑΜΘ 2018 κατατάσσει τις Φέρες στο 6ο επίπεδο ("άλλα τοπικά κέντρα") της οκταβάθμιας κλίμακας του οικιστικού δικτύου της περιφέρειας, προσδίδοντας ελαφρώς ενισχυμένο ρόλο, σε σχέση με άλλες έδρες Δημοτικών Ενοτήτων της Περιφέρειας (7ο επίπεδο).⁵⁰

Επιπλέον σημειώνεται ότι η συγκυρία της διατήρησης στο κέντρο του οικισμού ακέραιου του Ι.Ναού της Κοσμοσώτειρας, που είναι το κύριο θρησκευτικό μνημείο της περιοχής, κατάλοιπο του βυζαντινού παρελθόντος της, έχει ταυτίσει την πόλη με τη

⁴⁷ Το αστικό κέντρο και η περιοχή του συγκεντρώνουν το σύνολο των δραστηριοτήτων, υπηρεσιών, παροχών, υποδομών και εξυπηρετήσεων που στην κλίμακά τους απευθύνονται σε επίπεδο ΔΕ, Δήμου, Περιφερειακής Ενότητας, Περιφέρειας, ακόμη και εθνικής εμβέλειας.

⁴⁸ Εν εξελίξει και προβλεπόμενα στοιχεία δικτύων εθνικής κλίμακας, όπως αναλύονται στην οικεία ενότητα.

⁴⁹ Η ανθρωπίνη παρουσία στην περιοχή ιχνηλατείται ήδη από την περίοδο της προϊστορίας και η σημερινή πόλη των Φερών αποτελεί διάδοχο και εξέλιξη οικιστικού πυρήνα, που διαμορφώθηκε στην τελευταία βυζαντινή περίοδο.

⁵⁰ Επισημαίνεται ότι βάσει του πίνακα 5, του άρθρου 9, του ΠΧΠ-ΑΜΘ 2018 υπάρχει και το "6ο ενισχυμένο" επίπεδο στο οποίο κατατάσσονται τα οικιστικά κέντρα που αποτελούν ταυτόχρονα έδρες αναπτυξιακών ενοτήτων και έδρες Καλλικράτειων Δήμων επέχοντας ρόλο Δευτερευόντων Περιφερειακών Πόλων. Σημειώνεται δε, ότι στον εν λόγω πίνακα δεν υφίσταται 4ο επίπεδο. Έχει ενδιαφέρον, ακόμη, ότι κατά το προϊσχύσαν ΠΠΧΣΑΑ-ΑΜΘ (2003) οι Φέρες εντάσσονταν στο (χωρίς διακρίσεις βαθμίδων) τότε 3ο επίπεδο ("τοπικό αναπτυξιακό κέντρο").

συνείδηση του ιστορικού παρελθόντος ως μνημείο-σύμβολο της Θράκης και κατά λογική συνέπεια έχει κηρυχθεί επίσημη έδρα του Παγκόσμιου Συμβουλίου Θρακών.

Η παρούσα μελέτη εκτιμά ότι ο οικισμός ανταποκρίνεται στα δεδομένα και ανάγκες του ρόλου που του επωμίζονται οι πιο πάνω χαρακτηρισμοί και εκτιμήσεις και ότι σε τοπικό επίπεδο θα εξακολουθεί να αποτελεί τον 2ο ιεραρχικά πόλο εξαρτήσεων της περιοχής μελέτης.

Π.1.5.3 Λοιποί οικισμοί

Οι υπόλοιποι τριάντα (30) οικισμοί της περιοχής μελέτης αναπτύσσονται κυρίως στην πεδινή και ημιορεινή ζώνη, και παρόλο που είναι κατά βάση μικρού πληθυσμιακού δυναμικού εμφανίζουν σημαντική διασπορά μεγεθών (από 998 κατοίκους στον Πέπλο μέχρι 7 κατ. στα Κοίλα). Στη συντριπτική τους πλειονότητα, πέραν Ι.Ναού, κοιμητηρίου και καφενείου, στερούνται ενεργού υποδομής κοινωνικού ενδιαφέροντος (παρότι διαθέτουν αντίστοιχα κτίρια), λειτουργώντας κατά κανόνα μόνο ως συγκροτήματα κατοίκησης.

Κατά το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο ΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018) οι οικισμοί αυτοί στο σύνολό τους κατατάσσονται στο 8ο (και χαμηλότερο) επίπεδο του οικιστικού δικτύου της Περιφέρειας. Αναλόγως, κατά τα ισχύοντα Πολεοδομικά Πρότυπα (ΦΕΚ 285Δ/5-3-2004) κατατάσσονται στο 5ο επίπεδο (τη πενταβάθμιας κλίμακας). Μεταξύ αυτών ορισμένοι καλύπτουν στοιχειώδεις ανάγκες σε κοινωνική υποδομή και γειτονικών τους οικισμών, ενώ δύο οικισμοί (Μάκρη της ΔΕ Αλεξανδρούπολης και Πέπλος της ΔΕ Φερών) εκτιμάται ότι βρίσκονται σε τροχιά εξέλιξης προς το 4^ο επίπεδο⁵¹.

Η χωρική διάρθρωση του οικιστικού δικτύου, με βάση το ανάγλυφο, τις οδικές εξυπηρετήσεις⁵² και τα βασικά δεδομένα της τοπικής οικονομίας, επιτρέπει να διακριθούν επιμέρους ομαδοποιήσεις των μικρότερων οικισμών ως εξής:

Δημοτική Ενότητα Αλεξανδρούπολης

- Δυτική παράκτια ζώνη:
 - Εκτείνεται δυτικά του αστικού συνόλου της Αλεξανδρούπολης, όπου πλέον της απασχόλησης με τον πρωτογενή τομέα καταγράφεται, σε εντεινόμενους βαθμούς, διαμόρφωση παραθεριστικών/τουριστικών ζωνών.

⁵¹ Βάσει πληθυσμού, διαθέσιμων εξυπηρετήσεων (δυναμικό ενεργού εκπαιδευτικής και λοιπής κοινωνικής υποδομής) και συνολικού εξυπηρετούμενου πληθυσμού άνω των 2.000 κατοίκων.

⁵² Το μεγαλύτερο ποσοστό των οικισμών εντοπίζονται στη ζώνη κατά μήκος της οποίας αναπτύχθηκαν αρχαίοι και σύγχρονοι οδικοί άξονες.

- Περιλαμβάνει τους οικισμούς: Μάκρη (924κατ.), Μεσημβρία (145κατ.), Δίκηλλα (290κατ.),
- Οι οικισμοί πλαισιώνονται από:
 - Διάχυτη δόμηση, παραθεριστικής κατοικίας η οποία χαρακτηρίζεται και από διαμόρφωση τοπικών πυκνώσεων που τείνουν να λάβουν δομή οικισμού (π.χ. Ένατο, Πανόραμα, Παραλία Δικέλλων).
 - Εγκαταστάσεις συλλογικής οίκησης μοναστικού, ιδρυματικού κλπ. τύπου.
- Δυτική ημιορεινή ζώνη
 - Εκτείνεται εκατέρωθεν της Εθνικής Οδού 2, σε μεγαλύτερα υψόμετρα σε σχέση με την πεδινή - παράκτια περιοχή, και οι οικισμοί της είναι προσανατολισμένοι στον πρωτογενή τομέα.
 - Περιλαμβάνει τους οικισμούς Πλάκα (105κατ.), Ατάρνη (77κατ.), Αύρα (135κατ.), Κόμαρος (169κατ.), Πέραμα (108κατ.) και Μέστη (112κατ.), οι οποίοι σε σχέση με παροχή υπηρεσιών εξαρτώνται κατά κύριο λόγο από τη Μάκρη και δευτερευόντως από την Αύρα.
- Βόρεια ημιορεινή - ορεινή ζώνη
 - Εκτείνεται σε ζώνη ακόμα μεγαλύτερων υψομέτρων και οι οικισμοί της είναι προσανατολισμένοι στον πρωτογενή τομέα.
 - Περιλαμβάνει τους οικισμούς:
 - α) Άβας (527κατ.)⁵³, Συκορράχη (202κατ.) και Κίρκη (75κατ.)⁵⁴ που εκτείνονται κατά μήκος της σιδηροδρομικής γραμμής (οι σιδηροδρομικοί σταθμοί τους εδώ και δεκαετίες παραμένουν ανενεργοί), η οποία διαδέχθηκε τη διαδρομή των караβανιών του παρελθόντος.
 - β) Αισύμη (193κατ.) και Λεπτοκαρυά (60κατ.), στην απώτερη ορεινή ζώνη.

Δημοτική Ενότητα Φερών

- Πεδινή ζώνη
 - Εκτείνεται στην πεδινή λωρίδα δυτικά του ποταμού Έβρου και οι οικισμοί που αναπτύσσονται ιππαστί ή εκατέρωθεν της ΕΟ2 είναι προσανατολισμένοι στον πρωτογενή τομέα.
 - Μπορούν να διακριθούν δύο υποομάδες
 - α) Εκείνοι που ανήκουν στη ζώνη επιρροής των Φερών, που περιλαμβάνει τους οικισμούς Μοναστηράκι (244κατ.), Δορίσκος (276κατ.), Καβηρσός (197κατ.), Αρδάνιο (306κατ.) και Πόρος (202κατ.).

⁵³ Ο Άβας, λόγω απόστασης από Αλεξανδρούπολη και γεινίασης της ΒΙΠΕ εξελίσσεται σταδιακά προς προάστιο της Αλεξανδρούπολης, ενώ παράλληλα λειτουργεί και ως σημείο παροχής υπηρεσιών σε Λεπτοκαρυά και Αισύμη.

⁵⁴ Οι Συκορράχη και Κίρκη εξαρτώνται για παροχή υπηρεσιών από τη Μάκρη.

β) Εκείνοι που ανήκουν στη ζώνη επιρροής του Πέπλου⁵⁵ (998κατ.), που περιλαμβάνει επίσης τους οικισμούς Βρυσούλα (165κατ.), Ιτέα (105κατ.), Τριφύλλι (102κατ.), Κήποι (193κατ.) και Γεμιστή (158κατ.).

- Βορειοδυτική ημιορεινή ζώνη
 - Εκτείνεται στα υψώματα βόρεια της Εγνατίας Οδού.
 - Περιλαμβάνει τους μικρούς οικισμούς Πυλαία (79κατ.), Μελία (62κατ.) και Κοίλα (7κατ.) που εξαρτώνται για παροχή υπηρεσιών από τις Φέρες.

Ως προς την πληθυσμιακή εξέλιξη των οικισμών, διαπιστώνεται κατ' αρχήν ότι υφίσταται συσχέτιση με τη χωρική διάρθρωση, δεδομένου ότι στην πλειονότητα των οικισμών της λοφώδους ενδοχώρας καταγράφονται μεγάλες μειώσεις πληθυσμού. Στους οικισμούς της πεδινής ζώνης καταγράφονται διάφορες τάσεις εξέλιξης που δε φαίνεται να υπακούουν σε κάποιον κανόνα συσχέτισης με στοιχεία ειδικότερης γειτνίασης, εξυπηρέτησης, πρόσβασης κλπ.

Δημοτική Ενότητα Αλεξανδρούπολης

Σύμφωνα με τις αντίστοιχες απογραφές πληθυσμού στη δεκαετία 2001 - 2011 οι "μικροί" οικισμοί της ΔΕ εμφάνισαν ποικίλου βαθμού μεταβολές πληθυσμού που κυμάνθηκαν από -34,8% (Κίρκη) έως +24,0% (Αμφιτρίτη). Πιο συγκεκριμένα:

- Σε τέσσερις (4) οικισμούς καταγράφηκε αύξηση πληθυσμού άνω του 10%: Αμφιτρίτη (+24,0%), Κόμαρος (+17,4 %), Μάκρη (+14,8 %) και Άβας (+11,2%)
- Σε επτά (7) οικισμούς καταγράφηκε μεταβολή στα όρια της φυσικής εξέλιξης που ουσιαστικά ισοδυναμεί με συγκράτηση πληθυσμού: Δίκηλα (+1,8%), Ατάρνη (+1,3%), Πέραμα (-0,9%), Πλάκα (-0,9%), Μεσημβρία (-2,7%), Μέστη (-3,4%) και Αύρα (-3,6%).
- Σε έναν (1) οικισμό η καταγραφείσα μείωση του πληθυσμού υπερέβη οριακά το -5%: Αγνάντια (-6,0%).
- Σε τέσσερις (4) οικισμούς καταγράφηκαν έντονες μειώσεις: Λεπτοκαρυά (-23,1%), Συκορράχη (-24,9%), Αισύμη (-30,8%) και Κίρκη (-34,8 %).

Δημοτική Ενότητα Φερών

Σύμφωνα με τις αντίστοιχες απογραφές πληθυσμού στη δεκαετία 2001 - 2011 όλοι οι "μικροί" οικισμοί της ΔΕ εμφανίζουν μείωση πληθυσμού, που κυμάνθηκε από -6,9% (Πέπλος) έως -68,5% (Καβησσός). Πιο συγκεκριμένα:

- Στον Πέπλο καταγράφηκε μικρή μείωση (-6,9%), που όμως δεδομένου του πληθυσμιακού δυναμικού του οικισμού (της τάξης των 1.000 κατοίκων) ουσιαστικά ισοδυναμεί με συγκράτηση του πληθυσμού.

⁵⁵ Όπως και η Μάκρη τείνει να μετεξελιχθεί σε οικισμό 4^{ου} επιπέδου.

- Σε τέσσερις (4) οικισμούς η μείωση ήταν πιο σημαντική: Μοναστηράκι (-17,6%), Ιτέα (-18,0%), Πόρος (-19,5%) και Αρδάνιο (-21,5%).
- Σε οκτώ (8) οικισμούς καταγράφηκαν έντονες έως πολύ έντονες μειώσεις: Μελία (-25,3%), Γεμιστή (-30,4%), Τριφύλλι (-36,3%), Κοίλα (-36,4%), Πυλαία (-37,3%), Βρυσούλα (-39,6%), Κήποι (-40,4%) και Δορίσκος (-43,7%).
- Ένας (1) οικισμός υπέστη πληθυσμιακή κατάρρευση: Καβησός (-68,5%).

Σχετικά με την αντιμετώπιση των φαινομένων συρρίκνωσης του πληθυσμού των μικρών οικισμών, πρέπει να επισημανθεί ότι το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο ΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018) δε θέτει το θέμα σε αυτοτελή επεξεργασία και πολύ περισσότερο δε διατυπώνει συγκεκριμένες κατευθύνσεις αντιμετώπισης, καθώς:

Α) Το εντάσσει χωρίς διάκριση στο γενικότερο πρόβλημα μείωσης του πληθυσμού της υπαίθρου και των αστικών κέντρων και διαπιστώνει ότι συνδέεται αμφίδρομα, σε φαύλο κύκλο, με τη συρρίκνωση της πολύπλευρης παραγωγικής διαδικασίας.

Β) Κατά την επεξεργασία αναπτυξιακού πρότυπου της Περιφέρειας θέτει πλαίσιο εναλλακτικών σεναρίων μελλοντικής ανάπτυξης από τα οποία το 1ο αποδέχεται ότι δε μεταβάλλεται η αναπτυξιακή στρατηγική, υπόθεση που συνεπάγεται διατήρηση της πτωτικής τάσης, ενώ το 2ο θέτει ως γενική προσδοκία ότι με εφαρμογή των προβλέψεων του Πλαισίου θα επέλθει κάμψη των τάσεων μείωσης του πληθυσμού μέχρι το 2021 και σταθεροποίηση έως και μικρή αύξηση στη συνέχεια, μέχρι το 2031, σε επίπεδο Περιφέρειας.

Γ) Προτείνει ως λύσεις γενικευμένες (και μη χωρικά εντοπισμένες) δράσεις στήριξης και ανάπτυξης του πληθυσμού για την προώθηση της απασχόλησης, την κοινωνική ένταξη και την καταπολέμηση της φτώχειας, ενώ -κατά τόπους- προτείνει τη διεύρυνση της βάσης των παραγωγικών δραστηριοτήτων και την ενίσχυση της μεταξύ τους συμπληρωματικότητας, καθώς και τη βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος με εξειδικευμένες αναπλάσεις τοπικού επιπέδου, στους αγροτικούς και ημιαστικούς οικισμούς.

Δ) Δεν προσδιορίζει το βαθμό πιθανότητας/δυνατότητας οι αναπτυξιακές προοπτικές και οι επιμέρους δράσεις/προτάσεις να οδηγήσουν σε γενικευμένη αναστροφή του σπιράλ ύφεσης/συρρίκνωσης των μικρών οικισμών και εντοπίζει το ενδιαφέρον του στον βασικό αναπτυξιακό στόχο συγκράτησης του πληθυσμού των μεγαλύτερων αστικών κέντρων.

Ελλείπει κατευθυντήριας πολιτικής και συγκεκριμένων κατευθύνσεων από το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο ΑΜΘ (ή άλλων ερεθισμάτων) για τους "μικρούς" οικισμούς, η αποτελεσματικότητα των όποιων σχετικών προτάσεων του ΓΠΣ δε μπορεί να θεωρηθεί δεδομένη.

Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα (αλλά και τα γενικότερα πορίσματα της Ανάλυσης), πέραν του αστικού συνόλου της Αλεξανδρούπολης και του ημιαστικού κέντρου των Φερών, που οι σημαντικοί (και μη αναστρέψιμοι) ρόλοι τους παρουσιάστηκαν στις προηγούμενες ενότητες, ορισμένοι από τους υπόλοιπους οικισμούς που συναπαρτίζουν το οικιστικό δίκτυο της περιοχής μελέτης αναλαμβάνουν ή μπορούν να αναλάβουν αναβαθμισμένο ρόλο. Ειδικότερα:

- **Μάκρη:** Το μέγεθος και η κομβική θέση του οικισμού στο μέσο του δυτικού παράκτιου μετώπου, επί της ΕΟ 2 και πλησίον ανισόπεδου κόμβου της Εγνατίας Οδού παρέχουν τα εχέγγυα αναγνώρισής του ως τοπικού κέντρου, που λειτουργεί: α) ως σημείο παροχής κοινωνικών υπηρεσιών στο σύνολο των οικισμών της ευρύτερης δυτικής ζώνης (παράκτιας και μεσόγειας) της ΔΕ Αλεξανδρούπολης, β) ως δυναμικός πόλος εξυπηρέτησης της τουριστικής κίνησης και γ) ως προάστιο του αστικού κέντρου, λόγω προσπελασιμότητας και πύκνωσης εξωαστικών λειτουργιών και δραστηριοτήτων στην περιοχή του. Υπό αυτό το πρίσμα τείνει (ήδη) να εξελιχθεί σε οικισμό 4ου επιπέδου (κατά τα Πολεοδομικά Πρότυπα 2004).
- **Πέπλος:** Η θέση του οικισμού επί της ΕΟ2 και επί του σιδηροδρομικού δικτύου, σε συνδυασμό με την επαρκή του απόσταση από τις Φέρες, επέτρεψαν την εξέλιξη του οικισμού σε τοπικό κέντρο της ΔΕ Φερών, με επάρκεια κοινωνικής υποδομής (μέχρι πριν λίγο καιρό διέθετε και Γυμνάσιο). Εξακολουθεί να εξυπηρετεί έναν περιορισμένο αριθμό οικισμών γύρω του και μπορεί να διατηρήσει αναβαθμισμένο ρόλο στην παρέμβρεια ζώνη.
- **Άβας:** Αποτελεί ήδη σημείο εξυπηρέτησης δύο οικισμών της βόρειας ζώνης της ΔΕ Αλεξανδρούπολης, ενώ η πλεονεκτική του θέση επιτρέπει εκτιμήσεις για θετικές προοπτικές εξέλιξης. Συγκεκριμένα βρίσκεται σε άμεση γεινίαση με τη Βιομηχανική Περιοχή (ΒΙΠΕ) και σε σχετικά μικρή απόσταση από το αστικό κέντρο (9χλμ. με εύκολη προσπελασιμότητα), χαρακτηριστικά που τον εντάσσουν ήδη στην ευρύτερη περιαστική του ζώνη. Παράλληλα, η εγγύτητα σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού περιβάλλοντος και η επάρκεια πολεοδομημένης γης (διαθέτει ρυμοτομικό σχέδιο), αποτελούν εφόδια μη αποκλειστικής εξάρτησης από την πορεία της ΒΙΠΕ.
- **Αμφιρίτη:** Περιαστικός οικισμός με τη μεγαλύτερη πληθυσμιακή αύξηση τη δεκαετία 2001-2011 (+24,0%), αν και αρκετά αδύναμος πληθυσμιακά σε απόλυτα μεγέθη. Η εγγύτητα στο αστικό κέντρο και η μικρή απόσταση από την περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων Μαΐστρου-Απαλού επιτρέπουν εκτιμήσεις για θετικές προοπτικές εξέλιξης.

- Αγνάντια: Οικισμός της ευρύτερης περιαστικής ζώνης της Αλεξανδρούπολης που θα μπορούσε να ωφεληθεί από την γειτνίαση προς το γεωθερμικό πεδίο Αρίστηνου.
- Αισύμη: Ευμεγέθης ορεινός οικισμός, που κατά το παρελθόν ήταν ιδιαίτερα εύρωστος (αριθμούσε σχεδόν 1.000 κατοίκους). Τα χαρακτηριστικά της θέσης του και της φυσιογνωμίας του θα μπορούσαν να τον ωθήσουν σε ρόλο αγροτουριστικού κέντρου της περιοχής, με χαρακτήρα "πύλης" προς τον ορεινό όγκο. Η παρουσία Μουσείου (σαρακατσάνικης παράδοσης), ξενοδοχείου και καταστημάτων εστίασης συντείνουν προς αυτή την κατεύθυνση.
- Δίκελλα – Μεσήμβρια: Οικισμοί στο δυτικό παράκτιο μέτωπο (μη παραλιακοί), που αν και εξακολουθούν να έχουν ισχυρή σύνδεση με τον πρωτογενή τομέα, δύνανται να επωφεληθούν και από τη σημαντική τουριστική κίνηση της ευρύτερης περιοχής τους.
- Αύρα: Μικρός οικισμός που λειτουργεί ως τοπικό κέντρο εξυπηρέτησης, λόγω της παρουσίας μειονοτικού δημοτικού σχολείου.
- Αρδάνιο: Η θέση του στη συμβολή δύο εθνικών οδών (ΕΟ 2 προς Κήπους και ΕΟ 51 προς Ορεστιάδα) τον καθιστά κόμβο οδικών μεταφορών.
- Κήποι: Η θέση του και η παρουσία Τελωνείου τον καθιστούν πύλη εισόδου στη Χώρα.

Οι υπόλοιποι οικισμοί παραμένουν -κατά βάση- συνδεδεμένοι με δραστηριότητες του πρωτογενή τομέα και -ελλείψει κεντρικότερης πολιτικής- αναμένεται να συνεχίσουν να εξυπηρετούνται από τα σημαντικά κέντρα του Δήμου ή τα πιο τοπικά κέντρα της περιοχής τους, διατηρώντας ανάλογο και περιορισμένης σημασίας ρόλο στο οικιστικό δίκτυο.

Αξίζει, ωστόσο, να σημειωθεί ότι αρκετοί οικισμοί (π.χ. Ιτέα, Αρδάνιο κλπ.) έχουν σημαντικό απόθεμα αδιάθετων οικοπέδων των διανομών του Υπ. Γεωργίας. Στο βαθμό που θα ξεπεραστούν τυχόν νομικά, πολεοδομικά, ιδιοκτησιακά κλπ. προβλήματα θα μπορούσε να προωθηθεί η διάθεσή τους σε συγκεκριμένες ομάδες πληθυσμού (π.χ. σε νέα ζευγάρια με παιδιά μικρής ηλικίας) στα πλαίσια ενεργής κοινωνικής πολιτικής πληθυσμιακής ανάκαμψης-τόνωσης. Στο βαθμό που θα προωθούνταν με θετικό αποτέλεσμα μια τέτοια πολιτική θα μπορούσε να υπάρξει ακόμα και αναβίωση του ανενεργού κοινωνικού τους εξοπλισμού.

Π.1.6 Προγραμματικά Μεγέθη

Π.1.6.1 Έτος - στόχος

Το "έτος-στόχος" είναι, καταρχήν, ένα συμβατικό μέγεθος (παράγοντας στους υπολογισμούς λοιπών προγραμματικών μεγεθών), το οποίο ορίζεται από τον εργοδότη στο ξεκίνημα μιας μελέτης ή επιλέγεται από το μελετητή κατά την εκπόνησή της και θεωρητικά μπορεί να έχει οποιαδήποτε θεμιτή τιμή, που για τις μελέτες ΓΠΣ, σύμφωνα με τις οικείες προδιαγραφές⁵⁶, μπορεί να κυμαίνεται μεταξύ 5 και 20 ετών. Η επιλογή κατά κανόνα γίνεται βάσει συνεκτίμησης των ευλόγων προβλέψεων και προοπτικών και αφορά την τιμή, πέραν της οποίας πιθανολογείται ότι η ανταπόκριση του μοντέλου προς την πραγματικότητα αρχίζει να μην είναι ικανοποιητική.

Παράλληλα με τον πιο πάνω «στατιστικό» χαρακτήρα του μεγέθους, στις μελέτες φυσικού σχεδιασμού (όπως τα ΓΠΣ), για τον προσδιορισμό του έτους-στόχου υπεισέρχονται τουλάχιστο δύο ακόμη διαστάσεις: α) είναι το έτος στο οποίο ο μελετητής αναμένει ότι οι προτάσεις του θα υλοποιηθούν ή τουλάχιστον θα έχουν τεθεί τα θεμέλια για την εφαρμογή τους, β) είναι η πρόταση του μελετητή σχετικά με το πότε εκτιμά ότι θα πρέπει η μελέτη που εκπονεί να αναθεωρηθεί / εκσυγχρονιστεί⁵⁷.

Συνεκτιμώντας τα πιο πάνω προσδιορίζεται ως **έτος-στόχος το 2030**, καθώς:

- παρέχει αρκετό χρόνο προκειμένου να υλοποιηθούν ή τουλάχιστον να τεθούν θεμέλια για την εφαρμογή των προτάσεων του σχεδίου,
- παρέχει επαρκές διάστημα για να εκτιμηθεί κατά πόσο η μελέτη πρέπει να αναθεωρηθεί / εκσυγχρονιστεί και προς ποια κατεύθυνση, χωρίς όμως να ανάγεται σε τόσο μακρινό έτος, που να αποτελεί τροχοπέδη σε προθέσεις αναθεώρησης, αν τυχόν αλλάξουν οι τρέχουσες, ιδιαίτερες, συνθήκες,
- εμπεριέχει την ολοκλήρωση της τρέχουσας προγραμματικής περιόδου (2014-2020, με δυνατότητα χρηματοδότησης ως το 2023), για την οποία ο σχεδιασμός είναι δεδομένος, καθώς και την επόμενη, ώστε να την τροφοδοτήσει με κατευθύνσεις σχεδιασμού / προγραμματισμού.

⁵⁶ Απόφαση ΥΠΠΕΧΩΔΕ 10788/5-3-2004 ("Πολεοδομικά σταθερότυπα"), άρθρο 4, παρ. Α2.

⁵⁷ Επισημαίνεται ότι τόσο στο ισχύον ΓΠΣ Αλεξανδρούπολης (με έγκριση σημαντικής τροποποίησης το 1999), όσο και στο ισχύον ΓΠΣ Φερών (με έγκριση το 1987) δε μνημονεύεται ρητά το τότε επιλεγέν έτος-στόχο, στις εγκριτικές αποφάσεις τους.

Π.1.6.2 Τάσεις εξέλιξης του πληθυσμού στο έτος-στόχο

Όπως εκτέθηκε αναλυτικά στο τεύχος Α.2 του Α' σταδίου, οι τάσεις εξέλιξης του μόνιμου πληθυσμού της περιοχής μελέτης (όπως αποτυπώνονται από τις γενικές απογραφές πληθυσμού της ΕΛΣΤΑΤ) είναι δυναμικά αυξητικές, με το αστικό σύνολο της Αλεξανδρούπολης να επιτείνει σε κάθε δεκαετία την "πληθυσμιακή κυριαρχία" του έναντι των υπόλοιπων οικισμών και οικιστικών θέσεων, γεγονός που παράγει ανάλογα δυναμικές προβολές για το μέλλον.

Συγκεκριμένα, εφαρμόζοντας τον Μέσο Ετήσιο Ρυθμό Μεταβολής (ΜΕΡΜ) του Μόνιμου Πληθυσμού της περιόδου 2001-2011 για ολόκληρη την περιοχή μελέτης (1,08%), με προβολή στο έτος - στόχο (2030) προκύπτει πληθυσμός της τάξης των 86.000 κατοίκων, που αντιστοιχεί σε πληθυσμιακή αύξηση 16.000 κατοίκων (μεταβολή 23%), σε διάστημα 20 περίπου ετών (2011-2030)⁵⁸.

Ειδικά για το αστικό σύνολο της Αλεξανδρούπολης, ο ΜΕΡΜ της περιόδου 2001-2011 (1,52%) δίνει προβολή πληθυσμού 77.000 κατοίκων περίπου (έναντι 57.812 της απογραφής του 2011)⁵⁹. Ο υψηλότερος ρυθμός μεταβολής (σε σχέση με τον προηγούμενο υπολογισμό), σημαίνει ότι μέρος της αύξησης πληθυσμού αναμένεται να προέλθει και από τη πληθυσμιακή άντληση από μικρότερους οικισμούς της περιοχής μελέτης (φαινόμενο εσωτερικής μετανάστευσης).

Στο ημιαστικό κέντρο των Φερών αναμένεται διατήρηση των ήπιων αυξητικών τάσεων καθώς ο ΜΕΡΜ της περιόδου 2001-2011 (0,54%) δίνει προβολή πληθυσμού 6.000 κατοίκων περίπου (έναντι 5.457 της απογραφής του 2011).

Στους μικρότερους οικισμούς δεν είναι πάντα δόκιμη η εφαρμογή ΜΕΡΜ, καθώς η σχετικά μικρή πληθυσμιακή τους βάση (κάτω των 1.000 κατοίκων στην περιοχή μελέτης) διαταράσσεται εύκολα και δίνει συνήθως σημαντικές ποσοστιαίες μεταβολές (από -68,5% έως +24,0% στην περιοχή μελέτης), που όμως στην πλειονότητά τους δεν αντικατοπτρίζουν σταθερές και διαχρονικές παραμέτρους και ως εκ τούτου θα μπορούσαν να προκαλέσουν πλασματικά ακραίες προβολές "εκτίναξης" ή "εκμηδενισμού" πληθυσμιακών μεγεθών.

⁵⁸ Προκειμένου να ελεγχθεί ενδεχόμενη εγγενής αδυναμία στη βασική υπόθεση της προβολής πληθυσμού βάσει ΜΕΡΜ (δηλαδή ότι στο μέλλον θα εξακολουθήσουν να υπάρχουν οι ίδιοι ή ανάλογοι παράγοντες αύξησης / μείωσης, με εκείνους του παρελθόντος και μάλιστα της ίδιας έντασης), πραγματοποιήθηκε ανάλογος υπολογισμός με τα δεδομένα ολόκληρης της 20ετίας 1991-2011, ο οποίος έδωσε ακόμα μεγαλύτερη αύξηση πληθυσμού (ΜΕΡΜ 1,45% και προβολή 92.000 κατοίκων περίπου), καταδεικνύοντας τη διαχρονική δυναμική του φαινομένου.

⁵⁹ Όπως προηγουμένως ο ανάλογος υπολογισμός με τα δεδομένα ολόκληρης της 20ετίας 1991-2011, έδωσε ακόμα μεγαλύτερη (και μάλλον εξωπραγματική για το έτος - στόχο) αύξηση πληθυσμού (ΜΕΡΜ 2,00% και προβολή 84.000 κατοίκων περίπου), επιβεβαιώνοντας σε κάθε περίπτωση τη διαχρονική πληθυσμιακή δυναμική, που καταγράφει το αστικό σύνολο.

Π.1.6.3 Προγραμματικά μεγέθη του ευρύτερου προγραμματικού πλαισίου

Το ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018) δεν παρέχει προγραμματικά μεγέθη ανά Δήμο ή Αναπτυξιακή Ενότητα, παρά μόνο συνολικά για την Περιφέρεια (άρθρο 3). Ωστόσο, αξίζει να σημειωθεί ότι στη δημοσιοποιημένη εκδοχή της μελέτης⁶⁰ στην οποία βασίστηκε η έκδοση της υπόψη εγκριτικής απόφασης είχε προσδιορισθεί για το σύνολο του Δήμου Αλεξανδρούπολης (Αναπτυξιακή Ενότητα 17⁶¹), προγραμματικός πληθυσμός 73.000 ατόμων.⁶²

Π.1.6.4 Χωρητικότητα - Πληθυσμός σχεδιασμού - Ανάγκες επεκτάσεων

Ως πληθυσμός σχεδιασμού νοείται το μέγεθος βάσει του οποίου θα εκτιμηθούν οι ανάγκες σε κοινωνική και τεχνική υποδομή για το έτος-στόχο. Στην προκαταρκτική πρόταση, που κατατέθηκε στο Α' στάδιο, προσδιορίστηκε ότι ο πληθυσμός σχεδιασμού για την περιοχή μελέτης θα κυμανθεί στα 80.000-90.000 άτομα και ειδικά για το αστικό σύνολο της Αλεξανδρούπολης στα 70.000-80.000 άτομα, πρόταση που σύμφωνα με τα δεδομένα τις διαδικασίας έγινε αποδεκτή από τον Εργοδότη Δήμο.

Για την τελική προσέγγιση αυτού του προγραμματικού μεγέθους συνεκτιμάται ένα σύνολο παραγόντων, μεταξύ των οποίων και η Χωρητικότητα η οποία εξαρτάται άμεσα τόσο από την διαχείριση απτών πολεοδομικών μεγεθών (όπως οι Συντελεστές Δόμησης), όσο και από την εκτίμηση πολεοδομικών παραμέτρων (όπως ο συντελεστής κορεσμού), στα πλαίσια που θέτουν οι οικείες προδιαγραφές και πάντα με αναγωγή στο τεθέν έτος-στόχο.

⁶⁰ Μελέτη με τίτλο: "Αξιολόγηση, Αναθεώρηση και Εξειδίκευση των εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης", Β1 Στάδιο - σχέδιο ΥΑ - Νοέμβριος 2014.

⁶¹ Περιλαμβάνει και τη ΔΕ Τραϊανούπολης, η οποία όμως έχει ελάχιστη (και μειούμενη) συμμετοχή στο πληθυσμιακό δυναμικό του Δήμου (το 2011 η υπόψη ΔΕ καταμέτρησε 2.706 κατοίκους, που αντιστοιχούν μόλις στο 3,7% του συνολικού πληθυσμού του Δήμου Αλεξανδρούπολης).

⁶² Έχει ενδιαφέρον, ακόμη, να αναφερθεί ότι το προϊσχύσαν Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης (ΥΑ ΠΕΧΩΔΕ 29310/21-7-2003, ΦΕΚ 1471Β/9-10-2003), με χρονικό ορίζοντα 15 ετών, προσδιόριζε την Αλεξανδρούπολη ως Κέντρο Περιφερειακής Ανάπτυξης, με προτεινόμενο προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 60.000 - 80.000 κατοίκους.

I. Αστικό Κέντρο Αλεξανδρούπολης

Για τον υπολογισμό του πληθυσμού **Χωρητικότητας** (γνωστού και ως πληθυσμός κορεσμού) συντάχθηκε ειδικός Πίνακας ο οποίος βασίζεται σε αναλυτική καταμέτρηση όλων των οικοδομήσιμων χώρων του πολεοδομικού ιστού (πλην των χώρων κοινωνικής και τεχνικής υποδομής) και την κατανομή αυτών στους ισχύοντες Τομείς Συντελεστών Δόμησης⁶³. Ο πίνακας αυτός ("Πίνακας Α1") παρατίθεται στην πλήρη του μορφή σε παράρτημα στο τέλος του κειμένου, ενώ στην παρούσα ενότητα εκτίθενται τα βασικότερα δεδομένα του (πίνακας Π.1.6.1). Οι παράγοντες που υπεισέρχονται άμεσα στον υπολογισμό της Χωρητικότητας είναι: α) η επιφάνεια των οικοδομήσιμων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου, που δεν προορίζονται για κοινωφελείς ή άλλους ειδικούς σκοπούς, β) ο ισχύων συντελεστής δόμησης (σε περίπτωση κλιμακωτού εκτιμάται ο μέσος), γ) το εκτιμώμενο ποσοστό που καταλαμβάνει η κατοικία στο σύνολο της δόμησης, δ) το σταθερότυπο ωφέλιμης επιφάνειας κατοικίας ανά άτομο, ε) ο βαθμός κορεσμού "λ". Οι τρεις τελευταίοι παράγοντες αναφέρονται στο σύνολο του κάθε Τομέα και βασίζονται σε εκτιμήσεις που λαμβάνουν υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, αλλά και την επιθυμητή φυσιογνωμία της κάθε περιοχής. Ειδικά για την περιοχή των Εργατικών Κατοικιών Αγίου Ανδρέα, λόγω διαφορετικών συνθηκών πλήρωσης, αλλά και λόγω μεγέθους, χρησιμοποιείται διαφορετικός τρόπος υπολογισμού της Χωρητικότητας (βλέπε παρακάτω).

Αναλυτικότερα σε σχέση με τα μεγέθη του Πίνακα Χωρητικότητας σημειώνονται τα εξής (η αρίθμηση των στηλών αναφέρεται στην πλήρη εκδοχή του πίνακα στο τέλος του κειμένου):

A. Περιοχή - Τομέας ΣΔ (στήλη "1")

Για τις ανάγκες υπολογισμού της Χωρητικότητας του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου, η πόλη διακρίνεται σε επιμέρους περιοχές βάσει των ισχύοντων Τομέων Συντελεστών Δόμησης (ΣΔ).

B. Έκταση ανά Τομέα ΣΔ (στήλες "2" και "14")

Η έκταση των Τομέων και των περιμετρικών οικισμών καταμετρήθηκε βάσει του ψηφιακού χαρτογραφικού υποβάθρου που χορηγήθηκε κατά το Α' στάδιο από τη Διευθύνουσα Υπηρεσία και της χάραξης των ορίων των Τομέων που επιμελήθηκε η

⁶³ Η διεργασία αυτή (που βασίζεται σε πραγματικά δεδομένα και όχι σε εκτιμήσεις) κατέστη εφικτή μετά την παροχή ανοιχτών ψηφιακών δεδομένων από τη Διευθύνουσα Υπηρεσία και την επιμελή και συστηματική επικαιροποίηση της ισχύουσας ρυμοτομίας από την Ομάδα Μελέτης, κατά το Α' στάδιο.

Ομάδα Μελέτης. Στη στήλη "2" το μέγεθος τίθεται σε τ.μ., ενώ στη στήλη "14", για τις ανάγκες υπολογισμού της προκύπτουσας πυκνότητας, μετατρέπεται σε εκτάρια (Ha). Επισημαίνεται ότι ειδικά στον Απαλό ως ισχύον σχέδιο για τις ανάγκες υπολογισμού της Χωρητικότητας λαμβάνεται υπόψη μόνο το ενεργοποιημένο τμήμα της "επέκτασης 1971", για αποφυγή φαινομένων υπερσχεδιασμού.

Γ. Επιφάνεια οικοδομήσιμων χώρων

Η καταμέτρηση των οικοδομήσιμων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου έγινε αναλυτικά βάσει του ψηφιακού χαρτογραφικού υποβάθρου που χορηγήθηκε κατά το Α' στάδιο από τη Διευθύνουσα Υπηρεσία και της επικαιροποίησης / συμπλήρωσης που επιμελήθηκε η Ομάδα Μελέτης. Στους οικοδομήσιμους χώρους: α) δεν προσμετρώνται οι εκτάσεις που προορίζονται για κοινωφελείς ή άλλους ειδικούς σκοπούς, β) προσμετρώνται οι εκτάσεις υλοποιημένων ή προβλεπόμενων ειδικών δομών κατοικίας (π.χ. Εργατικές Κατοικίες, ΣΟΑ κλπ.).

Δ. Επιφάνεια και ποσοστό κοινωνικής & τεχνικής υποδομής (στήλες "4" και "5")

Παράγωγο μέγεθος που περιλαμβάνει τους πάσης φύσεως κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, το μεταφορικό δίκτυο και τα λοιπά στοιχεία τεχνικής υποδομής. Ως στοιχείο εκτίμησης του χαρακτήρα της κάθε περιοχής, υπολογίζεται και το ποσοστό των χώρων αυτών σε σχέση με το συνολικό σχέδιο.

Ε. Συντελεστές Δόμησης και προκύπτουσα επιφάνεια δόμησης (στήλες "6" και "7")

Οι ΣΔ που μετέχουν στον υπολογισμό της Χωρητικότητας είναι οι ισχύοντες κατά Τομέα. Η επιφάνεια δόμησης εκφράζει την εξάντληση του ΣΔ και προκύπτει από τα μεγέθη των στηλών "3" και "6". Σε περίπτωση κλιμακωτού ΣΔ εκτιμάται ένα μέσος ΣΔ. Στους περιμετρικούς οικισμούς τίθεται ο εφαρμοζόμενος από την αρμόδια υπηρεσία χορήγησης οικοδομικών αδειών ΣΔ.

Στ. Βαθμός κορεσμού "λ" (στήλη "8")

Ο βαθμός κορεσμού "λ" ανάγεται στο έτος-στόχο και εκφράζει συνδυαστικά: α) τον εκτιμώμενο βαθμό αστικότητας και οικοδομικής ωρίμανσης μιας περιοχής, που εξαρτάται τόσο από ποσοτικά (π.χ. σχέση δομημένων - αδόμητων εκτάσεων, βαθμός εξάντλησης ή υπέρβασης του ΣΔ ή του ΜΣΔ κλπ.), όσο και από ποιοτικά χαρακτηριστικά (εκτιμώμενο ποσοστό παρουσίας κατοικιών ακατάλληλων για οίκηση, εγκαταλελειμμένων χώρων, ακινήτων που για διάφορους λόγους δε μπορούν να αξιοποιηθούν κλπ.) και β) τον

εκτιμώμενο βαθμό πλήρωσης των αξιοποιήσιμων χώρων κατοικίας, που σχετίζεται αφενός με τη διακύμανση της ελκυστικότητας (για οίκηση) της κάθε περιοχής, αφετέρου με το βαθμό έντασης του φαινομένου παρουσίας χώρων κατοικίας εποχικής οίκησης⁶⁴.

Σύμφωνα με τις προδιαγραφές, για οικιστικά κέντρα 2ου επιπέδου ("νομαρχιακά κέντρα") όπως η Αλεξανδρούπολη, η χαμηλότερη τιμή που μπορεί να λάβει ο βαθμός κορεσμού είναι 0,55. Βάσει των ιδιαίτερων δεδομένων της κάθε περιοχής του αστικού κέντρου, οι τιμές του βαθμού κορεσμού "λ" κυμαίνονται μεταξύ 0,65 και 0,75 στην κυρίως πόλη, 0,55 έως 0,60 στη λεγόμενη δυτική επέκταση (προσδοκία κορεσμού μετά την οικιστική ενεργοποίηση) και 0,45 έως 0,65 στους περιμετρικούς οικισμούς, οι οποίοι εμφανίζουν διαφορετικό βαθμό αστικότητας.

Ζ. Ποσοστό κατοικίας επί των δομήσιμων επιφανειών (στήλη "9")

Το ποσοστό εκφράζει το εκτιμώμενο μέρος της δόμησης που αντιστοιχεί σε χώρους i) κατοικήσιμους (εξαιρουμένων π.χ. αμιγώς επαγγελματικών ή βοηθητικών χώρων κλπ.) και ii) κατοικούμενους στο έτος-στόχο (εξαιρουμένων π.χ. χώρων κατοικίας που έχουν ή προβλέπεται να έχουν μετατραπεί σε επαγγελματικούς χώρους). Η εκτίμηση κατά περιοχή - τομέα βασίζεται: α) στην υφιστάμενη ένταση παρουσίας της κατοικίας (όπως αποτυπώθηκε κατά το στάδιο της Ανάλυσης), β) στο προτεινόμενο (από την παρούσα) μοντέλο επιτρεπόμενων χρήσεων, γ) στο μέσο αριθμό ορόφων, δ) στις αναμενόμενες επιπτώσεις λοιπών ρυθμίσεων της παρούσας (π.χ. παρεμβάσεις αναβάθμισης αστικού χώρου), ε) στην αναμενόμενη επίδραση έργων με επιπτώσεις στα δεδομένα της ζήτησης για κάθε χρήση. Το μέγεθος αντιστοιχεί στο μέσο όρο ανά περιοχή - τομέα και κυμαίνεται από 0,40 (στις περιοχές Τουρισμού – Αναψυχής) έως 0,90 (στις περιοχές προαστιακής κατοικίας).

Η. Σταθερότυπο ωφέλιμης επιφάνειας κατοικίας / άτομο (στήλη "11")

Το σταθερότυπο ωφέλιμης επιφάνειας κατοικίας ανά κάτοικο-ένοικο για τους χώρους κατοικίας τίθεται κατ' εκτίμηση και ποικίλλει ανά περιοχή / τομέα της πόλης, ανάλογα με το υφιστάμενο οικιστικό απόθεμα, αλλά και την οικονομική και κοινωνική κατάσταση του πληθυσμού κάθε περιοχής. Το αποδεκτό φάσμα τιμών κατά τις

⁶⁴ Στην Αλεξανδρούπολη (ως έδρα του Νομού και ως περιφερειακό κέντρο με έντονη επιχειρηματική δραστηριότητα και υπερτοπικές υπηρεσίες διοικητικής, συγκοινωνιακής και κοινωνικής υποδομής) είναι αρκετά έντονο το φαινόμενο των διαμερισμάτων που διατηρούνται κενά και διαθέσιμα για περιστασιακή οίκηση (ιδιόκτητα ή σε ενοίκιαση), από άτομα με κύρια κατοικία εκτός πόλης (κυρίως εκτός Δήμου, αλλά εντός Νομού), για επαγγελματικούς λόγους ή για την προσφάτως εμφανισθείσα πρακτική της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η εποχικότητα οίκησης, ειδικά για τις ανάγκες υπολογισμού της Χωρητικότητας λογίζεται ως "μη οίκηση", δεδομένου ότι τα υπόψη διαμερίσματα δεν κατοικούνται μόνιμα και ο εποχικός πληθυσμός δεν κάνει χρήση της τοπικής κοινωνικής υποδομής της πόλης.

προδιαγραφές είναι 28-45τ.μ./κάτοικο⁶⁵. Η εκτίμηση για την πόλη της Αλεξανδρούπολης βασίζεται σε εμπειρική - μακροσκοπική παρατήρηση των επί μέρους περιοχών και το σταθερότυπο κυμαίνεται από 35τ.μ./κατ. (στις παλαιότερες περιοχές του σχεδίου πόλης και στους περιμετρικούς οικισμούς) μέχρι 45τ.μ./κατ. (στην πρόσφατη δυτική επέκταση).

Εργατικές Κατοικίες Αγίου Ανδρέα

Στις Εργατικές Κατοικίες Αγίου Ανδρέα δε χρησιμοποιείται ο τυπικός τρόπος υπολογισμού της χωρητικότητας, αλλά ο υπολογισμός έγινε βάσει του αριθμού των κατοικιών του συγκροτήματος (162 κατοικίες) του βαθμού πληρότητας (95%) του μέσου μεγέθους νοικοκυριού όπως υπολογίστηκε στο Α' στάδιο (2,4), ενισχυμένου λόγω ειδικών συνθηκών (σε 3,0).

Τα βασικά δεδομένα του υπολογισμού παρατίθενται στον πίνακα Π.1.6.1 (και σε αναλυτική μορφή στον πίνακα Α.1 στο τέλος του κειμένου)

Πίνακας Π.1.6.1: Πληθυσμός Χωρητικότητας ισχύοντος σχεδίου πόλης Αλεξανδρούπολης

Περιοχή - Τομέας ΣΔ	ΣΔ	Έκταση (Ha)	Χωρητικότητα	Πυκνότητα βάσει χωρητικότητας
Τομέας Ι	3,0	24,0	3.933	164 άτομα/Ha
Τομέας ΙΙ	2,4	39,1	8.001	205 άτομα/Ha
Τομέας ΙΙΙ	1,6	42,0	5.801	138 άτομα/Ha
Τομέας ΙV	1,2	74,8	7.850	105 άτομα/Ha
Τομέας V	1,0	127,1	12.428	98 άτομα/Ha
Τομέας VI	0,8	121,7	7.703	63 άτομα/Ha
Τομέας VII	0,6-0,8	52,4	2.983	57 άτομα/Ha
Τομέας ΙΑ	0,4-0,6	176,2	6.169	35 άτομα/Ha
Τομέας ΙΒ	0,4-0,5	48,0	846	18 άτομα/Ha
Ε.Κ. Αγ. Ανδρέα	-	4,2	460	109 άτομα/Ha
Ν. Χηλή	0,8	24,1	1.760	73 άτομα/Ha
Μαίστρος	0,8	29,3	1.676	57 άτομα/Ha
Απαλός	0,8	65,3	2.329	36 άτομα/Ha
ΣΥΝΟΛΟ		828,1	61.940	

Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης

⁶⁵ Τα τ.μ. του δείκτη είναι "μικτά", δηλαδή με συνεκτίμηση των κοινόχρηστων χώρων των οικοδομών.

Όπως προκύπτει από τον ανωτέρω πίνακα από τα 62.000 άτομα της συνολικής Χωρητικότητας περίπου 50.000 άτομα αντιστοιχούν στα όρια της κυρίως πόλης (Τομείς Ι έως VII, όπου περιλαμβάνεται και το Φυτώριο – περιοχή με σχετικά πρόσφατα εγκριθείσα Πράξη Εφαρμογής) και 12.000 περίπου άτομα στους περιαστικούς οικισμούς και στην ήδη εγκεκριμένη "δυτική επέκταση" (για την οποία παρόλο που δεν έχει ακόμα εγκριθεί η Πράξη Εφαρμογής και δεν έχει ενεργοποιηθεί οικιστικά, αναμένεται να είναι ενεργή στο έτος-στόχο).

Επισημαίνεται ότι η παρατηρούμενη διαφορά μεταξύ της Χωρητικότητας (62.000 ατ. περίπου) και της απογραφής του 2011 (58.000 ατ. περίπου), δεν αντικατοπτρίζει (μόνο) τη χωρητικότητα των μη ενεργοποιημένων τμημάτων του σχεδίου πόλης, καθώς:

- στην απογραφή πληθυσμού -κατά την εφαρμοζόμενη μεθοδολογία της ΕΛΣΤΑΤ- στο πληθυσμιακό μέγεθος του αστικού κέντρου προσμετρώνται και κάτοικοι που διαμένουν στην (εγγύς και ευρύτερη) εκτός σχεδίου περιοχή, πέραν του ισχύοντος σχεδίου πόλης της Αλεξανδρούπολης,
- στην απογραφή πληθυσμού -κατά την εφαρμοζόμενη μεθοδολογία της ΕΛΣΤΑΤ- προσμετρώνται και αυτοί που διαμένουν σε ειδικές συλλογικές μορφές οίκησης (π.χ. στρατόπεδα και λοιπές στρατιωτικές εγκαταστάσεις) που όμως οι επιφάνειές τους εξαιρούνται του υπολογισμού της Χωρητικότητας,
- οι ποιοτικές παράμετροι οίκησης της παρούσας μελέτης (π.χ. ωφέλιμη επιφάνεια κατοικίας / άτομο) μπορεί να διαφέρουν σε σχέση με τα δεδομένα του 2011, κλπ.

Για την προσέγγιση του προγραμματικού μεγέθους του **Πληθυσμού Σχεδιασμού** του αστικού συνόλου (στο οποίο συμπεριλαμβάνονται και οι οικισμοί Ν.Χηλή, Μαϊστρος και Απαλός) συνεκτιμώνται οι (αλληλ)επιδράσεις ενός φάσματος παραμέτρων και συγκεκριμένα:

- του επιλεγέντος έτους - στόχου 2030 (βλέπε Π.1.6.1),
- των δυναμικών τάσεων εξέλιξης του πληθυσμού (βλέπε Π.1.6.2),
- των δεδομένων του ευρύτερου προγραμματικού πλαισίου (βλέπε Π.1.6.3),
- της Χωρητικότητας του υφιστάμενου πολεοδομικού ιστού (βλέπε παραπάνω),
- της θέσης του αστικού κέντρου σε σχέση με ευρύτερους άξονες ανάπτυξης και της έντασης των κοινωνικοοικονομικών εξελίξεων που αναμένεται να επιφέρει η περαιτέρω ανάπτυξη και αξιοποίηση αυτών (βλέπε Π.1.4),
- του περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης (απόρροια και των ρυθμίσεων της παρούσας μελέτης),
- της ανάσχεσης της αυθαίρετης δόμησης (απόρροια της γενικής αυστηροποίησης του σχετικού θεσμικού πλαισίου),

- της ήδη εγκριθείσας εκτεταμένης δυτικής επέκτασης του αστικού κέντρου (και της αναμενόμενης οικιστικής ενεργοποίησής της μέχρι το έτος - στόχο),
- της αναμενόμενης οικιστικής ενεργοποίησης μικρότερων (ειδικού καθεστώτος υλοποίησης / πλήρωσης) οικιστικών υποδοχέων, που ήδη προβλέπονται από το σχεδιασμό (ΣΟΑ/ΑΟΟΑ⁶⁶),
- της αναβάθμισης των παραγωγικών δυνατοτήτων της περιοχής και της ενεργοποίησης αδρανών εγκαταστάσεων, μετά την εξυγίανση της άτυπης βιομηχανικής συγκέντρωσης ανατολικά της πόλης,
- της προβλεπόμενης αναβάθμισης του ρόλου και της λειτουργίας του Λιμένα
- της σταδιακής ενεργοποίησης / εντατικοποίησης δυνατοτήτων ειδικών μορφών τουρισμού με αξιοποίηση των αντίστοιχων διαθέσιμων πόρων,
- των προοπτικών ανάπτυξης και ελκυστικότητας που δημιουργούνται από την υλοποίηση των προβλέψεων της παρούσας μελέτης (σε εφαρμογή και των κατευθύνσεων του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου 2018).

Με βάση τα ανωτέρω ορίζεται ως πληθυσμός σχεδιασμού **οι 70.000 κάτοικοι**, μέγεθος που βρίσκεται στο κάτω όριο της προσέγγισης του Α' σταδίου, εναρμονίζεται με τα δεδομένα του ευρύτερου προγραμματικού πλαισίου, αναγνωρίζει την υφιστάμενη πληθυσμιακή δυναμική και παράλληλα υπολείπεται αισθητά των αποτελεσμάτων της προβολής πληθυσμού (αναγνωρίζοντας ότι στο μέλλον μπορεί να μην εξακολουθήσουν να υπάρχουν όλοι οι παράγοντες αύξησης του παρελθόντος ή έστω ότι δε θα είναι της ίδιας έντασης).

Η διαφορά του Προγραμματικού Πληθυσμού από τη Χωρητικότητα του ισχύοντος σχεδίου κατά 8.000 άτομα, κατά το έτος-στόχο, στοιχειοθετεί ανάγκη λήψης ανάλογων πολεοδομικών μέτρων, δηλαδή επεκτάσεων του σχεδίου πόλης.

Στον πίνακα Π.1.6.2 που ακολουθεί παρατίθενται τα βασικά δεδομένα των **προτεινόμενων επεκτάσεων** (βλέπε και πίνακα Α2 στο τέλος του κειμένου). Η μεθοδολογία υπολογισμού ακολουθεί τον τύπο της χωρητικότητας (c), με ενδιάμεσο υπολογισμό της θεωρητικής πυκνότητας (d), σύμφωνα με τους εξής μαθηματικούς τύπους:

$$d = \frac{\sigma}{\kappa + \nu * \sigma} * 10^4 \qquad c = d * \varepsilon * \lambda$$

όπου:

- "ε": είναι η έκταση της περιοχής άνευ του ποσοστού εκτιμώμενων κοινόχρηστων χώρων,
- "σ": ο μέσος συντελεστής δόμησης που εκτιμάται ότι αναλώνεται για τη χρήση της κατοικίας,
- "κ": το σταθερότυπο ωφέλιμης επιφάνειας κατοικίας (ανάλογα με το υπάρχον ή το αποδεκτό/επιθυμητό επίπεδο ποιότητας οίκησης),
- "υ": το σταθερότυπο επιφάνειας κτιρίων για τεχνική και κοινωνική υποδομή,
- "λ": ο εκτιμώμενος βαθμός κορεσμού

Πίνακας Π.1.6.2: Πληθυσμός Χωρητικότητας προτεινόμενων επεκτάσεων

Επέκταση	Έκταση (Ha)	Θεωρητική πυκνότητα "d" (ατ./Ha)	Χωρητικότητα "c" (ατ.)
Περιοχή βόρεια της Ν. Χηλής	82,1	89	2.621
Περιοχή νότια της Ν.Χηλής	15,4	79	436
Περιοχή Καλλιθέα	6,4	89	204
Περιοχή μουσουλμανικής συνοικίας	40,0	142	2.403
Περιοχή Μαϊστρου	27,5	152	1.222
Περιοχή Απαλού	24,8	152	979
ΣΥΝΟΛΟ	196,2		7.865

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

- Επισημάνσεις:
1. Στις νέες επεκτάσεις δυτικά της κυρίως πόλης, η θεωρητική πυκνότητα προκύπτει χαμηλότερη των 100 ατ./Ha απηχώντας την υιοθέτηση / επέκταση του μοντέλου ήπιας (προαστιακής) οικιστικής ανάπτυξης που είχε εφαρμόσει και το ισχύον ΓΠΣ.
 2. Στις λοιπές επεκτάσεις (βόρεια και ανατολικά) οι προκύπτουσες θεωρητικές πυκνότητες των 100-200 ατ./Ha κυμαίνονται στη χαμηλή κλίμακα των αποδεκτών τιμών για αστικές περιοχές.
 3. Η πλήρης μορφή του πίνακα, παρατίθεται στο τέλος του κειμένου.

Οι προτεινόμενες επεκτάσεις του αστικού συνόλου πέραν της κάλυψης της αναμενόμενης ζήτησης αφενός εξυπηρετούν –παράλληλα- πλήθος αναγκών, που διαπιστώθηκαν ήδη από το Α' στάδιο, αφετέρου επηρεάζονται από εξωγενείς παράγοντες που μπορεί να αποκλείουν ή να προκρίνουν περιοχές. Τα δεδομένα αυτά συνεκτιμήθηκαν κατά τις επιλογές που σχετίζονται τόσο με την έκταση των επεκτάσεων όσο και με τη θέση τους και μεταξύ αυτών συγκαταλέγονται:

⁶⁶ Στρατιωτικά Οικήματα Αξιωματικών / Αυτόνομος Οικοδομικός Οργανισμός Αξιωματικών.

- Η παρουσία θεσμικών ή γεωφυσικών παραγόντων (ανάγλυφο, γεωλογία, προστατευόμενες περιοχές, ζώνες διασφάλισης από κινδύνους κοκ) που αποκλείουν ή περιορίζουν ενδεχόμενες χωρικές επιλογές.
- Η συνεκτίμηση προβλέψεων παρελθόντων σχεδιασμών, που δεν έχουν προωθηθεί. Το πόρισμα κατά περίπτωση κυμαίνεται από υιοθέτηση των προβλέψεων μέχρι μετασχηματισμό ή πλήρη απαλοιφή τους για την άρση αστοχιών ή προσαρμογή σε νεώτερα δεδομένα.
- Ο πολεοδομικός εξορθολογισμός/εξυγίανση περιοχών με έντονη εκτός σχεδίου δόμηση. Στην περίπτωση αυτή η επέκταση αποσκοπεί στην όσο το δυνατόν πιο έγκαιρη εξασφάλιση γης για κοινωφελείς εξυπηρετήσεις, κοινόχρηστους χώρους, ορθολογική χάραξη οδικού δικτύου και κάλυψη από λοιπά δίκτυα τεχνικής υποδομής.
- Η διαθεσιμότητα προς αξιοποίηση δημόσιων/δημοτικών εκτάσεων πέριξ (ή εντός) του αστικού ιστού για οικιστικούς (π.χ. ανάπτυξη προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας) ή άλλους σκοπούς (χωροθέτηση κοινωφελών λειτουργιών, παραγωγικών δραστηριοτήτων κλπ.).
- Ο εξορθολογισμός υφιστάμενων ορίων. Η επέκταση αποσκοπεί κυρίως στη βελτίωση της λειτουργικότητας (π.χ. χάραξη εύλογης περιμετρικής οδού κλπ.).

Παλαγία και Νέος Πόντος Παλαγίας

Άμεσο ρόλο προαστίου για το αστικό κέντρο διαδραματίζει το οικιστικό σύνολο του οριοθετημένου οικισμού Παλαγία, σε συνδυασμό με τον παρακείμενο οικισμό παλινοσοτούντων Νέος Πόντος Παλαγίας. Το σύνολο αυτό ήδη επιλέγεται ως τόπος μόνιμης κατοίκησης αντί του αστικού κέντρου (τόσο λόγω θετικών χαρακτηριστικών, όσο και λόγω έλλειψης άλλης -ήδη διαμορφωμένης και οικιστικά ενεργοποιημένης- προαστιακής ζώνης), με τον πληθυσμό του όμως (της τάξης των 1.500 κατοίκων⁶⁷) να καταμετρείται (αδιακρίτως) στον πληθυσμό του αστικού κέντρου.

Παρά την αναμενόμενη οικιστική ενεργοποίηση της λεγόμενης δυτικής επέκτασης (στην περιοχή της Νέας Χηλής), εκτιμάται ότι η περιοχή Παλαγίας / Νέου Πόντου λόγω θέσης θα συνεχίσει να αποτελεί υψηλής προτίμησης επιλογή προαστιακής κατοικίας, η οποία θα τονωθεί έτι περαιτέρω:

- α) με την ένταξη σε σχέδιο του οριοθετημένου τμήματος,
- β) με την προτεινόμενη διεύρυνση της εντασσόμενης περιοχής (μικρές περιμετρικές επεκτάσεις) για τον εξορθολογισμό του εξωτερικού ορίου του οικισμού,

⁶⁷ Όπως προέκυψε από την επεξεργασία στοιχείων πρωτογενών καταγραφών της απογραφής 2011, που διενεργήθηκε κατά το Α' στάδιο.

γ) με την προσδοκώμενη επίλυση (ως απόρροια και της παρούσας μελέτης) των διαδικαστικών, πολεοδομικών κλπ. προβλημάτων, που φέρει ο οικισμός Νέος Πόντος (τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο ειδικού καθεστώτος - βλέπε και κεφάλαιο Π.3) και την περαιτέρω οικιστική ενεργοποίησή του, με την παροχή οικοπέδων σε δικαιούχους.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω ορίζεται ως πληθυσμός σχεδιασμού του οικιστικού συνόλου οι 3.000 κάτοικοι.

II. Ημιαστικό κέντρο Φερών

Ο υπολογισμός της Χωρητικότητας του ημιαστικού κέντρου Φερών ακολουθεί ίδια μεθοδολογία με την Αλεξανδρούπολη (αναλυτική καταμέτρηση όλων των οικοδομήσιμων χώρων του πολεοδομικού ιστού, πλην των χώρων κοινωνικής και τεχνικής υποδομής και την κατανομή αυτών στους ισχύοντες Τομείς Συντελεστών Δόμησης), με εκτίμηση ανάλογων παραγόντων (σταθερότυπο κατοικίας, βαθμός κορεσμού κλπ.). Τα βασικά δεδομένα παρατίθενται στον πίνακα Π.1.6.3 (και σε αναλυτική μορφή στον πίνακα Α.3 στο τέλος του κειμένου)

Πίνακας Π.1.6.3: Πληθυσμός Χωρητικότητας ισχύοντος σχεδίου Φερών

Περιοχή - Τομέας ΣΔ	ΣΔ	Έκταση (Ha)	Χωρητικότητα	Πυκνότητα βάσει χωρητικότητας
Τομέας Ι	1,4	22,1	966	44 άτομα/Ha
Τομέας ΙΙ	1,2	56,9	3.179	56 άτομα/Ha
Τομέας ΙΙΙα	0,8	117,0	2.986	26 άτομα/Ha
Τομέας ΙΙΙβ (επέκταση)	0,8	72,0	2.143	30 άτομα/Ha
ΣΥΝΟΛΟ		268,0	9.274	

Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης

Δεδομένης της συγκράτησης πληθυσμού που επιδεικνύει το ημιαστικό κέντρο και του επιδιωκόμενου ρόλου του στην ανάσχεση και απορρόφηση μέρους των τάσεων αστυφιλίας προς την έδρα του Νομού, εκτιμάται ότι η Χωρητικότητα των περίπου 9.000 κατοίκων μπορεί να χρησιμοποιηθεί και ως Πληθυσμός Σχεδιασμού, καθώς παρέχει "περιθώριο ασφαλείας" σε σχέση με τον απογεγραμμένο πληθυσμό (5.457 στην απογραφή του 2011) και μπορεί να επανορθώσει φαινόμενα υπερσχεδιασμού που προκάλεσε η μη επαληθευθείσα πρόβλεψη του ισχύοντος ΓΠΣ (1987) για προγραμματικό πληθυσμό 14.000 ατόμων.

Προφανώς τα δεδομένα του οικισμού δεν υποδεικνύουν, σήμερα, ανάγκες επεκτάσεων του σχεδίου πόλης για λόγους κάλυψης πληθυσμιακών αναγκών.

III. Λοιποί οικισμοί

Η ανάλυση των δημογραφικών δεδομένων στο Α' Στάδιο της μελέτης (βλέπε και σύνοψη στην ενότητα Π.1.5.3) κατέδειξε ότι η πληθυσμιακή εξέλιξη της πλειονότητας των τριάντα (30) λοιπών, "μικρών"⁶⁸ οικισμών της περιοχής μελέτης⁶⁹ είναι από προβληματική έως αποθαρρυντική⁷⁰. Στους οικισμούς αυτούς (ακόμα και σε εκείνους που δεν ακολουθούν τη γενική τάση της φθίνουσας πορείας) στο παρελθόν κατά κανόνα καταγράφονταν πληθυσμιακά μεγέθη σημαντικά μεγαλύτερα σε σχέση με των τελευταίων δεκαετιών⁷¹ και τότε, επίσης κατά κανόνα, διέθεταν και επαρκές επίπεδο κάλυψης των βασικών αναγκών σε λειτουργίες κοινωνικής υποδομής (όπως πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης).

Παράλληλα, το υφιστάμενο, υπερκείμενο χωροταξικό και εν γένει προγραμματικό πλαίσιο σε σχέση με ενδεχόμενες παρεμβάσεις στο θέμα της πληθυσμιακής κλπ βιωσιμότητας αυτής της κατηγορίας οικισμών, δεν προβλέπει κάποιο, συγκροτημένο ή μη, ειδικό σχέδιο πληθυσμιακής ανάκαμψης, θεωρώντας μάλλον δεδομένη την αδυναμία ουσιαστικής και πρακτικής παρέμβασης στις φθίνουσες τάσεις (ή τάσεις εγκατάλειψης κατά περίπτωση), ανάγοντας την αντιμετώπιση του θέματος στην προσδοκία διάχυσης των ωφελειών από την ανάπτυξη των πιο δυναμικών κέντρων.

Σήμερα, οι οικισμοί αυτοί, στην πλειονότητά τους λειτουργούν ως συγκεντρώσεις κατοικίας, που το πληθυσμιακό τους δυναμικό⁷² αδυνατεί να δικαιολογήσει και στηρίζει την επιτόπια λειτουργία των συνήθων βασικών λειτουργιών κοινωνικής υποδομής (πχ εκπαίδευσης κάθε βαθμίδας, ή πρωτοβάθμιας υγειονομικής φροντίδας κλπ)⁷³, με τις σχετικές παροχές (όπου υφίσταται ανάγκη) να καλύπτονται με λύσεις μεταφοράς των χρηστών ή περιοδικής-εναλλασσόμενης ενεργοποίησης μονάδων κοκ, ενώ δεν έχουν τεθεί υπόψη των μελετητών προγράμματα ή αιτήματα μερικής ή ολικής ανατροπής, του ισχύοντος συστήματος κάλυψης των αναγκών σε βασική κοινωνική υποδομή⁷⁴.

⁶⁸ Τυπικά των με πληθυσμό "κάτω των 2.000 κατοίκων".

⁶⁹ Μόλις τέσσερις (4) εξ αυτών καταγράφουν αύξηση πληθυσμού μεγαλύτερη του +5% τη δεκαετία 2001-2011.

⁷⁰ Εξαιρείται μια ομάδα επτά (7) οικισμών στη δυτική ζώνη της ΔΕ Αλεξανδρούπολης, ειδικών δεδομένων με "κλειστές" κοινωνίες, που έχουν επιτύχει σταθερότητα πληθυσμού με μεταβολές από -3,6% ως +1,8%.

⁷¹ Χαρακτηριστικές περιπτώσεις η Αισύμη με 929 κατοίκους, η Συκορράχη με 620 και η Πυλαία με 610 στην απογραφή του 1961.

⁷² Σε συνδυασμό και με τα δυσμενή χαρακτηριστικά της πυραμίδας ηλικιών τους.

⁷³ Είναι εύλογη η εκτίμηση ότι στην πληθυσμιακή αποδυνάμωση συμβάλλει και αυτό καθαυτό το δεδομένο της απουσίας επιτόπιας παροχής των στοιχειωδών κοινωνικών υποδομών.

⁷⁴ Ανεξάρτητα από ενδεχόμενες κριτικές ως προς το επίπεδο, ευστοχία ή επάρκεια για επιμέρους συνιστώσες του.

Με αυτά τα δεδομένα, δεν προκαλεί εντύπωση ότι η εν δυνάμει πληθυσμιακή χωρητικότητα εντός του σημερινού νόμιμου περιγράμματος των "μικρών" οικισμών είναι σημαντικά έως συντριπτικά μεγαλύτερη του απογραφόμενου πληθυσμού, όπως καταγράφεται στον πίνακα Π.1.6.4 που ακολουθεί⁷⁵.

Πίνακας Π.1.6.4: Πληθυσμός Χωρητικότητας οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων

Οικισμός	Μόνιμος Πληθυσμός 2011	Έκταση (Ha)	Χωρητικότητα "C" (ατ.)	Διαφορά (ατ.)	Διαφορά (%)
Άβας	527	76,6	2.002	+1.475	+280%
Αγνάντια	158	28,7	750	+592	+375%
Αισύμη	193	40,1	1.048	+855	+443%
Αμφιπρίτη	155	21,2	554	+399	+257%
Ατάρνη	77	5,5	144	+67	+87%
Αύρα	135	8,2	214	+79	+59%
Δίκελλα	290	26,5	692	+402	+139%
Κίρκη	75	20,4	533	+458	+611%
Κόμαρος	169	10,8	282	+113	+67%
Λεπτοκαρυά	60	12,1	316	+256	+427%
Μάκρη	924	35,5	928	+4	0%
Μεσήμβρια	145	10,7	280	+135	+93%
Μέστη	112	21,2	554	+442	+395%
Πέραμα	108	7,6	199	+91	+84%
Πλάκα	105	7,3	191	+86	+82%
Συκορράχη	202	33,5	875	+673	+333%
Σύνολο ΔΕ Αλεξ/λης	3.435	365,9	9.561	+6.126	+178%
Αρδάνιο	306	47,8	1.249	+943	+308%
Βρυσούλα	165	42,8	1.118	+953	+578%
Γεμιστή	158	41,8	1.092	+934	+591%
Δορίσκος	276	53,1	1.388	+1.112	+403%
Ιτέα	105	31,5	823	+718	+684%
Καβησός	197	47,7	1.246	+1.049	+533%
Κήποι	193	46,9	1.226	+1.033	+535%
Κοίλα	7	19,7	515	+508	+7.254%
Μελία	62	24,2	632	+570	+920%

⁷⁵ Εξαιρείται μόνο η Μάκρη που ως παραλιακός οικισμός (ο οποίος συνορεύει και με περιοριστικούς παράγοντες) οριοθετήθηκε με φειδώ, ενώ λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της θέσης της αποτελεί πόλο έλξης πληθυσμού, με αποτέλεσμα να εξαντλεί τα θεωρητικά όρια της χωρητικότητάς της.

Οικισμός	Μόνιμος Πληθυσμός 2011	Έκταση (Ha)	Χωρητικότητα "c" (ατ.)	Διαφορά (ατ.)	Διαφορά (%)
Μοναστηράκι	244	38,8	1.014	+770	+316%
Πέπλος	998	84,2	2.200	+1.202	+120%
Πόρος	202	41,8	1.092	+890	+441%
Πυλαία	79	32,2	841	+762	+965%
Τριφύλλι	102	23,8	622	+520	+510%
Σύνολο ΔΕ Φερών	3.094	576,3	15.059	+11.965	+387%
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	6.529	942,2	24.620	+18.091	+277%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Επισημάνσεις: Για τις ανάγκες των ανωτέρω υπολογισμών τέθηκαν οι εξής παράμετροι:

- εκτιμώμενο ποσοστό κοινοχρήστων (35%),
- ΜΣΔ: 0,80
- Εκτίμηση ΣΔ αναλυνόμενου για κατοικία: 0,40
- Σταθερότυπο ωφέλιμης επιφάνειας κατοικίας: 35τ.μ/κατ.
- Σταθερότυπο για τεχνική & κοινωνική υποδομή: 12τ.μ./κατ.
- Βαθμός κορεσμού: 0,40

Από τον πίνακα είναι παραπάνω από εμφανές ότι ο Πληθυσμός Χωρητικότητας όχι μόνο υπερβαίνει, αλλά στις περισσότερες περιπτώσεις είναι πολλαπλάσιος του υφιστάμενου. Κατά συνέπεια τυχόν χρήση του ως βάσης για τον υπολογισμό απαιτήσεων σε χώρους κοινωνικής υποδομής, σε συνδυασμό και με άλλα δεδομένα, όπως τα ελάχιστα αποδεκτά εμβαδά και διαστάσεις γηπέδων για κάθε λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μεγέθη "αναγκαίων" χώρων εξωπραγματικά σε σχέση με τις υπαρκτές και εκτιμώμενες ανάγκες⁷⁶. Με άλλα λόγια για αυτούς τους οικισμούς θα αποτελούσε κατάφωρη παραβίαση της αρχής της "οικονομίας στο σχεδιασμό" ενδεχόμενη επιδίωξη στο εκπονούμενο ΓΠΣ να ακολουθούνταν λογική προικοδότησης του καθενός τους με χώρους για την ικανοποίηση της πλήρους κλίμακας βασικών λειτουργιών κοινωνικής υποδομής⁷⁷. Επομένως ο πληθυσμός Χωρητικότητας ως βάσης εκτίμησης του πληθυσμού σχεδιασμού δε μπορεί να εφαρμοστεί σε οικισμούς αυτής της κατηγορίας.

⁷⁶ Σημερινές (ουσιαστικά μηδενικές) αλλά και μελλοντικές (στο πλαίσιο π.χ. "πραγματοστικού" προγράμματος ανάκτησης πληθυσμιακής ευρωστίας κάποιων ή και του συνόλου αυτών των οικισμών).

⁷⁷ Πολλώ μάλλον όταν δεν είναι δεδομένο, ή έστω υπό συζήτηση, κάποιο πρόγραμμα ολικής ή μερικής επαναφοράς του συστήματος διασποράς κοινωφελών λειτουργιών στον τόπο των εξυπηρετούμενων.

Για την αποφυγή φαινομένων υπερσχεδιασμού, αλλά και ταυτόχρονα για τη διασφάλιση του σχεδιασμού από ενδεχόμενη μελλοντική σημαντική ανατροπή των σημερινών τάσεων σε κάποιους οικισμούς (απόρροια και των προτάσεων της παρούσας μελέτης) προκρίνεται η εξής μεθοδολογία:

- Οι οικισμοί των δύο Δημοτικών Ενοτήτων κατατάσσονται σύμφωνα με τον υφιστάμενο ή προσδοκώμενο ρόλο τους (βλέπε ενότητα 1.5.3 σε δύο ομάδες:
 - 1η ομάδα: οι οικισμοί που έχουν μεγαλύτερες προοπτικές θετικής εξέλιξης.
 - 2η ομάδα: οι οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης.
- Για κάθε μία ομάδα πληθυσμού ορίζεται η Οριακή Τιμή Πληθυσμού στο έτος – στόχο, ως εξής:
 - Στους οικισμούς της 1ης ομάδας ορίζεται ότι σε περίπτωση που τύχουν θετικής πληθυσμιακής εξέλιξης, αυτή εκτιμάται ότι δε θα ξεπεράσει το +20%, σε σχέση με την απογραφή μόνιμου πληθυσμού του 2011.
 - Στους οικισμούς της 2ης ομάδας ορίζεται ότι σε περίπτωση που τύχουν θετικής πληθυσμιακής εξέλιξης, αυτή εκτιμάται ότι δε θα ξεπεράσει το +10%, σε σχέση με την απογραφή μόνιμου πληθυσμού του 2011.
- Ορίζεται ως Πληθυσμός Σχεδιασμού για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης το εκάστοτε αποτέλεσμα Οριακής Τιμής Πληθυσμού, στρογγυλοποιημένο προς τα άνω.
- Σε περίπτωση οικισμών με πολύ χαμηλό δυναμικό ορίζεται ότι δε μπορεί να μελετηθούν για πληθυσμό μικρότερο των 100 ατόμων, διότι αλλιώς εγείρονται θέματα βιωσιμότητας τους.
- Διευκρινίζεται ρητά ότι η Οριακή Τιμή Πληθυσμού δεν αποτελεί πρόβλεψη πληθυσμού στο έτος – στόχο, αλλά εκτίμηση ορίου τυχόν θετικής μεταβολής.
- Διευκρινίζεται ρητά ότι η ανωτέρω μεθοδολογία δεν αποτελεί εφιαλτήριο για τον αποχαρακτηρισμό υφιστάμενων αδρανών χώρων κοινωνικής υποδομής, αλλά ακολουθείται για να αποφευχθεί δέσμευση μη πραγματικά απαραίτητων νέων χώρων.

Με εφαρμογή της ανωτέρω μεθοδολογίας συντάχθηκαν οι πίνακες Π.1.6.5 και Π.1.6.6, που ακολουθούν και οδηγούν σε πιο εύλογα και ασφαλή προγραμματικά μεγέθη για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων της περιοχής μελέτης.

Πίνακας Π.1.6.5: Πληθυσμός Σχεδιασμού οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων ΔΕ Αλεξανδρούπολης

Οικισμός	Μόνιμος Πληθυσμός 2011	Ομάδα	Οριακή Τιμή Πληθυσμού	Πληθυσμός Σχεδιασμού
Μάκρη	924	1η	1.109	1.150
Άβας	527	1η	632	650
Αγνάντια	158	1η	190	200
Αισύμη	193	1η	232	250
Αμφιτρίτη	155	1η	186	200
Αύρα	135	1η	162	170
Δίκελλα	290	1η	348	350
Μεσήμβρια	145	1η	174	180
Ατάρνη	77	2η	85	100
Κίρκη	75	2η	83	100
Κόμαρος	169	2η	186	200
Λεπτοκαρυά	60	2η	66	100
Μέστη	112	2η	123	130
Πέραμα	108	2η	119	120
Πλάκα	105	2η	116	120
Συκορράχη	202	2η	222	230
Σύνολο ΔΕ Αλεξ/λης	3.435	-	4.033	4.250

Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης

Πίνακας Π.1.6.6: Πληθυσμός Σχεδιασμού οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων ΔΕ Φερών

Οικισμός	Μόνιμος Πληθυσμός 2011	Ομάδα	Οριακή Τιμή Πληθυσμού	Πληθυσμός Σχεδιασμού
Πέπλος	998	1η	1.198	1.200
Αρδάνιο	306	1η	367	370
Κήποι	193	1η	232	240
Βρυσούλα	165	2η	182	190
Γεμιστή	158	2η	174	180
Δορίσκος	276	2η	304	310
Ιτέα	105	2η	116	120
Καβησός	197	2η	217	220
Κοίλα	7	2η	8	100
Μελιά	62	2η	68	100
Μοναστηράκι	244	2η	268	270
Πόρος	202	2η	222	230
Πυλαία	79	2η	87	100
Τριφύλλι	102	2η	112	120
Σύνολο ΔΕ Φερών	3.094	-	3.555	3.750

Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης

Π.1.7 Μοντέλο χωρικής οργάνωσης της περιοχής μελέτης

Το προτεινόμενο μοντέλο χωρικής οργάνωσης του εξωαστικού χώρου της περιοχής μελέτης συγκροτείται από τέσσερις (4) Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) και τέσσερις (4) Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ/πεπδ), με κριτήρια την προστασία, τη λειτουργικότητα, την ανάπτυξη και την αποτροπή συνύπαρξης ασύμβατων χρήσεων, αλλά και σύμφωνα και με τις τοπικές ανάγκες, ιδιομορφίες και καταλληλότητες. Το μοντέλο συμπληρώνεται με επτά (7) Ειδικές Ζώνες για την πρόσθετη προστασία στοιχείων και περιοχών που ήδη διέπονται από ειδικό θεσμικό πλαίσιο⁷⁸.

Οι **Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)** αφορούν εκτάσεις για τις οποίες υπάρχει ειδικός λόγος προστασίας τους όπως είναι τα δάση, οι παραποτάμιες ζώνες, οι βιότοποι, τα εθνικά πάρκα, οι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι με προσδιορισμένες ζώνες προστασίας, η γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας κλπ. Χαρακτηρίζονται από ανάγκη έντονου περιορισμού (έως και πλήρους απαγόρευσης) της δόμησης και ουσιώδες στοιχείο τους είναι η απαγόρευση ένταξης σε σχέδιο. Με γνώμονα τα δεδομένα και συμπεράσματα από την εκτενή ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης (Α' στάδιο), τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου ΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018) και το επιθυμητό επίπεδο προστασίας των ευαίσθητων στοιχείων του εξωαστικού χώρου, στην περιοχή μελέτης προτείνεται η χάραξη τεσσάρων (4) ΠΕΠ, οι οποίες και καλύπτουν το μεγαλύτερο μέρος της. Ειδικότερα:

1) ΠΕΠ-ΔΑ: Δασών κι εν γένει εκτάσεων δασικού χαρακτήρα

Αποσκοπεί στην προστασία εκτεταμένων και συνεκτικών περιοχών δασικού χαρακτήρα (δάση και δασικές εκτάσεις) και το πλαίσιο επιτρεπόμενων χρήσεων και δραστηριοτήτων ακολουθεί τη δασική νομοθεσία. Περικλείει το μεγαλύτερο μέρος της εξωαστικής περιοχής της ΔΕ Αλεξανδρούπολης, λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών αυτής.

2) ΠΕΠ-ΕΠ1: Εθνικού Πάρκου Δέλτα Έβρου

Αποσκοπεί στην προστασία του διεθνούς σημασίας υδροβιότοπου και της περιβάλλουσας περιοχής του και ταυτίζεται με τα όρια του αντίστοιχου του Εθνικού Υδροτοπικού Πάρκου (ΚΥΑ 4110/2007, ΦΕΚ 102Δ/16-3-2007), συμπεριλαμβανομένης και της Περιφερειακής Ζώνης αυτού.

3) ΠΕΠ-ΕΠ2: Εθνικού Πάρκου Δάσους Δαδιάς – Λευκίμης – Σουφλίου

Αντιστοιχεί στο μικρό τμήμα του Εθνικού Πάρκου (ΚΥΑ 35633/2006, ΦΕΚ 911Δ/13-10-2006), που εμπίπτει στην περιοχή μελέτης. Λόγω θέσης και μικρής έκτασης έχει περιορισμένη επίδραση σε ότι αφορά στη χωροταξική οργάνωση της περιοχής μελέτης.

⁷⁸ Λόγω κλίμακας, οι ζώνες αυτές εικονίζονται μόνο στο χάρτη Π.2.

4) ΠΕΠ-ΓΓ: Γεωργικής Γης κύριας χρήσης

Αποσκοπεί στην προστασία συνεκτικών και σημαντικών εκτάσεων γεωργικής γης, προκειμένου να διαφυλαχθούν η παραγωγικότητά τους και οι τυχόν ήδη γενόμενες σχετικές επενδύσεις και υποδομές. Περικλείει σημαντικό μέρος της εξωαστικής περιοχής της ΔΕ Φερών, λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών αυτής.

Οι Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (πεπδ), αφορούν εκτάσεις του εξωαστικού χώρου, για τις οποίες κρίνεται απαραίτητος ο έλεγχος των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, μέσω της ευθείας απαγόρευσης ορισμένων εξ αυτών ή της επιβολής περιορισμών και προϋποθέσεων (κατ' επέκταση των ήδη ισχυόντων γενικών κανόνων για την εκτός σχεδίου δόμηση) και ανάλογα με τη θέση και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε επιμέρους τομέα, μπορεί να έχουν συνεχή μορφή ή να σχηματίζουν θύλακες. Με γνώμονα τα δεδομένα και συμπεράσματα από την εκτενή ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης (Α' στάδιο), τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου ΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018) και το επιθυμητό ή εφικτό μοντέλο ανάπτυξης του εξωαστικού χώρου, στην περιοχή μελέτης προτείνεται η χάραξη τεσσάρων (4) πεπδ. Ειδικότερα:

Α) πεπδ-1: Περιαστική Ζώνη Αλεξανδρούπολης

Εκτείνεται περιμετρικά του αστικού κέντρου και αποσκοπεί στη διαχείριση της ζώνης άμεσης αλληλεπίδρασης αστικού / εξωαστικού χώρου, επιδιώκοντας τη διαφύλαξη των περιαστικών περιοχών από χρήσεις μη συμβατές με την αστική λειτουργία, αλλά και τη διασφάλιση χώρου για εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης αστικού πληθυσμού, που δεν μπορούν να χωροθετηθούν σε αστικές περιοχές. Διακρίνεται σε επιμέρους υποζώνες (εγγύς – ενδιάμεση – ευρύτερη) για την καλλίτερη προσαρμογή στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τις προκύπτουσες ανάγκες και τις διαφαινόμενες τάσεις

Β) πεπδ-2: Αγροτικού Χώρου

Αποτελεί τη μεγαλύτερη σε έκταση προτεινόμενη πεπδ και αποσκοπεί στη διασφάλιση της αρμονικής συνύπαρξης των δραστηριοτήτων της αγροτικής οικονομίας, με τις λοιπές χρήσεις που δύνανται -υπό προϋποθέσεις- να αναπτύσσονται στον εξωαστικό χώρο. Αφορά στις σχετικά συμπαγείς εκτάσεις γεωργικής γης, τις διάσπαρτες γεωργικές γαίες σε ορεινές και ημιορεινές εκτάσεις, τις περιοχές άσκησης της κτηνοτροφίας κλπ. Περικλείει σημαντικό μέρος της εξωαστικής περιοχής της ΔΕ Φερών, λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών αυτής.

Γ) πεπδ-3: Δυτικού Παράκτιου Μετώπου

Αποσκοπεί στην οριοθέτηση και διαχείριση της κρίσιμης παράκτιας ζώνης δυτικά της Αλεξανδρούπολης (ενδεικτικά από το όριο του εγκεκριμένου σχεδίου μέχρι το όριο του Δήμου και σε μεταβλητό βάθος που εξαρτάται κυρίως από την πυκνότητα υφιστάμενων δραστηριοτήτων, την ένταση των πιέσεων, τη μορφολογία του εδάφους κλπ. Αντιστοιχεί σε τμήμα της περιοχής που καλύπτονταν από Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΦΕΚ 492Δ/2002), η οποία κατέπεσε με την υπ' αριθμ. 4495/2011, απόφαση του ΣΤΕ. Έχει κατ' αρχήν τουριστικό /

παραθεριστικό προσανατολισμό, με περιορισμούς και απαγορεύσεις ως προς τις μη συμβατές χρήσεις και με σεβασμό προς τους υφιστάμενους περιοριστικούς παράγοντες. Λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής, αλλά και των θεμάτων ασφάλειας από φυσικές καταστροφές, προβλέπονται κατευθύνσεις και για ακόμα πιο εξειδικευμένο χειρισμό.

Δ) πετπδ-4: Ανατολικού Παράκτιου Μετώπου

Αποσκοπεί στην οριοθέτηση και διαχείριση της στενής παράκτιας περιοχής ανατολικά της Αλεξανδρούπολης (μέχρι τα όρια του Εθνικού Υγροτοπικού Πάρκου του Δέλτα του Έβρου), που κατά το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο αποτελεί τμήμα προβλεπόμενου "ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση", για το οποίο δεν προωθήθηκε οργάνωση / θεσμοθέτηση μέσω πολεοδομικής μελέτης. Η παρουσία εγκαταστάσεων που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής των οδηγιών SEVESO⁷⁹, οι σημαντικού μεγέθους χέρσες, αδόμητες εκτάσεις (κατά το πλείστον μη ιδιωτικές), η εγγύτητα προς το Λιμάνι και τα λοιπά μέσα μεταφορών κλπ. υπαγορεύουν κατευθύνσεις για πιο εξειδικευμένο χειρισμό (όπως άλλωστε προβλέπεται και από το ΠΧΠ-ΑΜΘ 2018).

Οι **Ειδικές Ζώνες (ΕΖ)** πρόσθετης προστασίας συνυπάρχουν με τις ΠΕΠ και ΠΕΠΔ, ως "εσωτερικές μικροζώνες", με πρόβλεψη επιπλέον όρων και περιορισμών, οι οποίοι ισχύουν προσθετικά στις γενικές ρυθμίσεις των βασικών ζωνών και πάντα επί το αυστηρότερον. Αντιστοιχούν σε ειδικές περιπτώσεις πρόνοιας του θεσμικού πλαισίου, που διέπει το σχεδιασμό, για την προστασία ιδιαίτερων στοιχείων είτε του φυσικού, είτε του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και δύνανται να αλληλεπικαλύπτονται (ιδίως σε περιπτώσεις που στην ίδια περιοχή μπορεί να υφίστανται περισσότεροι από έναν λόγους προστασίας)⁸⁰. Ειδικότερα ορίζονται:

- i) Ειδική Ζώνη 1 (ΕΖ-1): Περιοχών του Δικτύου Natura 2000
- ii) Ειδική Ζώνη 2 (ΕΖ-2): Καταφυγίων Άγριας Ζωής
- iii) Ειδική Ζώνη 3 (ΕΖ-3): Προστατευτικών Δασών
- iv) Ειδική Ζώνη 4 (ΕΖ-4): Αρχαιολογικών Χώρων
- v) Ειδική Ζώνη 5 (ΕΖ-5): Πεδίων Βολής Ενόπλων Δυνάμεων
- vi) Ειδική Ζώνη 6 (ΕΖ-6): Ποταμών – Χειμάρρων – Υδατορεμάτων
- vii) Ειδική Ζώνη 7 (ΕΖ-7): Υπερτοπικών δικτύων τεχνικής υποδομής

⁷⁹ Εγκαταστάσεις επεξεργασίας / αποθήκευσης επικίνδυνων ουσιών για τις οποίες εκπονούνται Σχέδια Αντιμετώπισης Τεχνολογικών Ατυχημάτων Μεγάλης Έκτασης (ΣΑΤΑΜΕ).

⁸⁰ Με αυτόν τον τρόπο: α) διασφαλίζεται η οριοθέτηση των αντίστοιχων ειδικών μικροζωνών (ακόμα και στις περιπτώσεις που αυτές αλληλοτέμνονται), χωρίς να τίθεται ζήτημα ιεράρχησης μεταξύ αυτών και β) αποφεύγεται η άσκοπη χάραξη μεγάλου πλήθους εξειδικευμένων ζωνών/υποζωνών ΠΕΠ και ΠΕΠΔ, η οποία θα οδηγούσε σε υπερβολική πολυπλοκότητα του σχεδίου.

Π.1.8 Ανάδραση προς τον χωροταξικό - αναπτυξιακό σχεδιασμό

Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), που εκπονούνται στο πλαίσιο του Ν.2508/1997 αποτελούν κατάλληλες βάσεις για διατύπωση ανάδρασης ("feedback" κατά την αγγλική ορολογία) προς υπερκείμενα ή παράλληλα επίπεδα σχεδιασμού, καθώς:

- Σε σχέση με υπερκείμενους σχεδιασμούς
 - Το χωρικό τους αντικείμενο καλύπτει σημαντική έκταση⁸¹, αφενός επαρκή ώστε να έχουν ικανοποιητική υπόσταση και σε ανώτερες βαθμίδες σχεδιασμού, αφετέρου όχι τέτοιας ευρύτητας που να δυσχεραίνει την εκτεταμένη ανάλυση των χωρικών και μη δεδομένων τους.
 - Το περιεχόμενο και κλίμακα σχεδιασμού που εκφράζουν, σε συνάρτηση και με την τάξη μεγέθους του χωρικού τους αντικειμένου, επιτρέπουν ταυτόχρονη θεώρηση πολλαπλών επιπέδων⁸², χωρίς να παροράται το στρατηγικό επίπεδο του σχεδιασμού.
- Σε σχέση με παράλληλους (τομεακούς, εξειδικευμένους ή άλλους) σχεδιασμούς
 - Επιτρέπουν έλεγχο της συμβατότητας των πορισμάτων και τελικών τους κατευθύνσεων σε πλαίσιο ολιστικού σχεδιασμού
 - Δίνουν ευκαιρία για διαπίστωση ύπαρξης ενδεχόμενων άστοχων ή εσφαλμένων επιλογών

Σε αυτό το πλαίσιο, ως στοιχεία ανάδρασης προς όργανα της Διοίκησης κάθε επιπέδου για σχεδιασμούς ή προγράμματα, που αφορούν στην περιοχή της μελέτης θεωρούνται τα εξής:

1. Ανάγκη ουσιαστικής ενεργοποίηση της πρόβλεψης η Αλεξανδρούπολη να αποτελέσει αναπτυξιακό κλπ δίπολο με την Κομοτηνή. Στο πρότερο ΠΠΧΣΑΑ/ΑΜΘ (2003) η Κομοτηνή και η Αλεξανδρούπολη είχαν τεθεί σε ιεραρχική διαβάθμιση (η Κομοτηνή Αστικό Κέντρο 1^{ου} επιπέδου και η Αλεξανδρούπολη Αστικό Κέντρο 2^{ου}) ενώ αμφότερες αναγνωρίζονταν "πόλοι διαπεριφερειακής εμβέλειας". Το ισχύον από το 2008 ΓΠΧΣΑΑ αναγνωρίζει τις δύο πόλεις ως δίπολο Πρωτευόντων Εθνικών Πόλων⁸³ και τους

⁸¹ Τις επικράτειες των Δήμων που διαμορφώθηκαν στο πλαίσιο των προγραμμάτων "Καποδίστριας" και "Καλλικράτης" με τη συνένωση προϋφισταμένων Δήμων και Κοινοτήτων.

⁸² Θεώρηση συνόλου με δυνατότητα και σημειακά επικεντρωμένης επεξεργασίας και σε βάθος ανάλυσης δεδομένων με συνεκτίμηση ακόμη και ιδιαιτεροτήτων και "μικροπαραγόντων".

⁸³ Παράλληλα με το ρόλο της Αλεξανδρούπολης στο πλαίσιο του Πολυτολικού Αναπτυξιακού Συμπλέγματος Βορείου και Νοτίου Αιγαίου.

απονέμει ανάλογους ρόλους. Το ισχύον ΠΧΠ-ΑΜΘ (2018) κατατάσσει τις δύο πόλεις στο ίδιο (2^ο) επίπεδο και προβλέπει ότι ως (αναπτυξιακό) δίπολο δύνανται να αναλάβουν (από κοινού) ρόλο "περιφερειακού μητροπολιτικού κέντρου" (ανάλογου δηλαδή του 1^{ου} επιπέδου), με διεθνή, διασυνοριακή και διαπεριφερειακή εμβέλεια, με στόχο της αύξηση των ροών και την ενδυνάμωση της δυναμικής των δυο πόλεων στο εθνικό και διεθνές επίπεδο, μέσω της μεταξύ τους πολύπλευρης διασύνδεσης (παραγωγικής, μεταφορικής). Η νέα οπτική που εισήγαγε το ΠΧΠ-ΑΜΘ 2018 είναι σαφώς περισσότερο προς τη σωστή κατεύθυνση, αλλά κρίνεται αναγκαίο ο ρόλος του κάθε αστικού κέντρου να εξειδικευθεί περαιτέρω στο πεδίο της δημιουργίας οικονομιών κλίμακας και αστικοποίησης και να αποτελέσει συνειδητά βασικό διαμορφωτικό στοιχείο κατευθύνσεων (σε λογική συντονισμένης και αλληλοϋποστηριζόμενης συμπληρωματικότητας) για κάθε επιλογή που συνεπάγονται οι υπερκείμενοι και παράλληλοι σχεδιασμοί, όπως άλλωστε έχει επισημανθεί (έγκαιρα) και από το Δημοτικό Συμβούλιο της Αλεξανδρούπολης⁸⁴.

2. Ανάγκη περιορισμού της έκτασης που προβλέπεται από το Ειδικό Πλαίσιο Χωρικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις υδατοκαλλιέργειες ως "Περιοχής με Περαιτέρω περιθώρια Ανάπτυξης" (B.15), της οποίας το ανατολικό της άκρο εκτείνεται πέραν του ορίου των νομών Ροδόπης/Εβρου, διότι η αντίστοιχη ακτή περιλαμβάνεται εν μέρει σε σημαντικό αρχαιολογικό χώρο και εν μέρει στον σημαντικό τουριστικό πόρο του τμήματος των δυτικών ακτών του Δήμου που δεν έχει υποστεί αλλοιώσεις μη ελεγχόμενης ανάπτυξης.

Επισημαίνεται ότι το θέμα έχει ήδη διευθετηθεί στο (νεότερο) Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο ΑΜΘ (2018), αλλά θα πρέπει να μην αναπαραχθεί και κατά την αναθεώρηση του οικείου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου.

3. Ανάγκη ορθολογικού περιορισμού και ενδεχόμενης εσωτερικής διαβάθμισης της έκτασης της Περιοχής Αιολικής Προτεραιότητας (ΠΑΠ-1) η οποία όπως προβλέπεται από το Ειδικό Πλαίσιο Χωρικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας καλύπτει το σύνολο του Δήμου Αλεξανδρούπολης χωρίς διάκριση διαβάθμισης ζωνών και περιοχών ως προς τα διατιθέμενα συγκριτικά πλεονεκτήματα για εγκατάσταση αιολικών πάρκων. Σημειώνεται επίσης ότι η ήδη υλοποιημένη διασπορά σχετικών εγκαταστάσεων επισύρει κριτική μη συμβατότητας με την προστατευόμενη ορνιθοπανίδα της περιοχής (όρνεα κλπ).

⁸⁴ ΑΔΣ 1/2014.

4. Ανάγκη επανεξέτασης σκοπιμότητας χρήσης του εργαλείου των Περιοχών Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) στο ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης διότι, παρόλο που ως εργαλείο προβλέπεται από το άρθρο 11 του Ν.2742/1999, εξακολουθεί και παραμένει ανενεργό λόγω μη έγκρισης σχετικών προδιαγραφών, και κατά συνέπεια η προοπτική των σχετικών προβλέψεων παραμένει αμφίβολη. Το πρόβλημα μετριάζεται από την παροχή δυνατότητας σύνταξης επιμέρους Ειδικών Χωρικών (και ήδη "Πολεοδομικών") Σχεδίων, για τα οποία υφίσταται θεσμικό πλαίσιο εφαρμογής και κατά τεκμήριο μπορούν να στηρίξουν την επίτευξη των εκάστοτε τιθέμενων στόχων.

5. Ανάγκη επανεξέτασης των ορίων της αναπτυσσόμενης τουριστικά περιοχής "B1", αλλά και των επιβαλλόμενων σε αυτήν περιορισμών σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών.

Ως προς τα όρια επισημαίνεται ότι βάσει του συνδημοσιευμένου χάρτη Π.2α του Πλαισίου, φαίνεται να εκτείνεται σε σημαντικό βάθος από την ακτογραμμή, καλύπτοντας ακόμα και τη βόρεια περιαστική ζώνη του αστικού κέντρου, δηλαδή σε περιοχές που τα χαρακτηριστικά διαφοροποιούνται από το δυτικό παράκτιο μέτωπο, όπου εντοπίζεται η περιοχή τουριστικού ενδιαφέροντος (και αντίστοιχα επικρατεί η χωρίς οργάνωση ανάπτυξη τουριστικών υποδομών).

Ως προς τους επιβληθέντες περιορισμούς, επισημαίνονται τα ακόλουθα:

- Η επιβολή περιορισμών στους όρους δόμησης από το ΠΧΠ-ΑΜΘ 2018 (παρόλο που ως Πλαίσιο ανήκει στον στρατηγικό και όχι στο ρυθμιστικό σχεδιασμό), φαίνεται να εξουσιοδοτείται από το εδάφιο "στ", της παρ.3, του α.6, του Ν.4447/2016.
- Η εν λόγω παράγραφος, όμως, αναφέρει ότι τέτοιου είδους ρυθμίσεις και περιορισμοί έπρεπε να έχουν περιληφθεί σε ειδικό Παράρτημα που θα παρείχε συγκεκριμένες κατευθύνσεις ανά Δήμο (κάτι που λείπει από το ΠΧΠ-ΑΜΘ 2018) και όχι σε "οριζόντιου τύπου" ρυθμίσεις.
- Οι εν λόγω ρυθμίσεις φαίνεται:
 - α) Να αναβιώνουν "κατά γράμμα" ανάλογες διατάξεις, που είχαν περιληφθεί στο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΕΠΧΣΑΑΤ-2013), το οποίο έχει ακυρωθεί με απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (Απόφαση 3632/2015 της ολομέλειας).
 - β) Να βασίζονται στις (τότε) προβλέψεις της υπό εξέλιξη (ακόμα και σήμερα) μελέτης Αξιολόγησης – Αναθεώρησης του Ειδικού Πλαισίου ΧΣΑΑ για τον Τουρισμό (υπ' αριθμ. 13 στοιχείο του προοιμίου της εγκριτικής απόφασης του ΠΧΠ). Ήδη, όμως, σύμφωνα με δημοσιεύματα, φαίνεται πως οι προβλέψεις αυτές

έχουν εντωμεταξύ διαφοροποιηθεί και ενδέχεται τελικά το (νέο) Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΕΧΠ) για τον Τουρισμό να εγκριθεί με διαφορετικές ρυθμίσεις, σχετικά με τους όρους της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές.

- Οι εν λόγω ρυθμίσεις δε φαίνεται να τέθηκαν σε δημόσια διαβούλευση. Σε αυτή την περίπτωση, δε λήφθηκαν υπόψη κατά τις γνωμοδοτήσεις των φορέων και των Δήμων.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω κρίνονται αναγκαία: α) η έκδοση Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό και β) η συμπλήρωση του ΠΧΠ-ΑΜΘ 2018 με την έκδοση του προβλεπόμενου ειδικού παραρτήματος, με τις κατευθύνσεις ανά Δήμο, προκειμένου να "νομιμοποιηθεί" η επιβολή περιορισμών από το Πλαίσιο, αλλά και να αποσαφηνιστεί αν ισχύουν οι ίδιοι περιορισμοί σε όλες τις "αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές" της Περιφέρειας ή αν γίνονται εξειδικεύσεις των περιορισμών κατά θέση.

Σε κάθε περίπτωση, η -επί της αρχής ορθή- επιβολή αυστηρών όρων σημειακής χωροθέτησης εκτός οργανωμένων δομών, θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τα πραγματικά κτηματολογικά δεδομένα και τη φυσιογνωμία κάθε περιοχής, για τον καθορισμό του βαθμού αυστηρότητας.

6. Ανάγκη διατύπωσης κατευθυντήριας πολιτικής για τη συγκράτηση του πληθυσμού των φθινόντων οικισμών και πρόβλεψη συγκεκριμένων και -ει δυνατόν- χωρικά προσδιορισμένων μέτρων ανάσχεσης του φαινομένου, τόσο στα πλαίσια της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής (που αναμένεται να αντικαταστήσει το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης – ΓΠΧΣΑΑ), όσο και από το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο ΑΜΘ.
7. Ανάγκη αντιμετώπισης σφαλμάτων στον καθορισμό ορίων προστατευόμενων περιοχών και συγκεκριμένα:
 - Του ορίου του Καταφυγίου Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) Πυλαίας-Καβησού-Φερών (έτους 1987), που σύμφωνα με το οικείο διάγραμμα τέμνει την περίμετρο του οικισμού Πυλαία και εκτείνεται σε περιοχή του με σχέδιο διανομής οικοπέδων Υπ. Γεωργίας (που επέχει ισχύ σχεδίου πόλης), το οποίο είχε κυρωθεί το 1963 και περιλαμβάνεται στο καθορισμένο από το 1986 όριο του οικισμού.
 - Του ορίου αναδασωτέας έκτασης στην περιοχή του οικισμού Κοίλα, που όπως καθορίστηκε το 1994, τέμνει την περίμετρο του οικισμού και εκτείνεται σε περιοχή με σχέδιο διανομής οικοπέδων Υπ. Γεωργίας (που όπως αναφέρθηκε και

προηγουμένως επέχει ισχύ σχεδίου πόλης) το οποίο είχε κυρωθεί το 1986 και περιλαμβάνεται στο καθορισμένο από το 1988 όριο του οικισμού.

Αμφότερα τα σφάλματα φαίνεται να οφείλονται σε μεταγενέστερη ψηφιοποίηση γραμμών από χάρτες στους οποίους η κλίμακα σχεδιασμού δεν επέτρεπε επαρκώς την αναγνώριση της έκτασης των οικισμών, παρά σε συνειδητή επιλογή των αντίστοιχων φορέων.

8. Ανάγκη βελτίωσης της σύνδεσης της Εγνατίας Οδού με την ΕπΟ 2α (διαμόρφωση πλήρους κόμβου αντί του εκεί διαμορφωμένου ατελούς κόμβου/άνω διάβασης) για αμεσότερη εξυπηρέτηση της περιοχής της άτυπης συγκέντρωσης επιχειρήσεων Μαϊστρου/Απαλού (άτυπο ΒΙΟΠΑ), αλλά και της αναπτυσσόμενης Αμφιτρίτης.
9. Αξιολόγηση της αναγκαιότητας διαμόρφωσης νέου, πλήρους, κόμβου σύνδεσης με το Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο και προώθηση αντίστοιχων ενεργειών εν όψει δεδομένων, όπως ότι:
 - Σήμερα η οδική πρόσβαση από την Εγνατία στο Νοσοκομείο γίνεται (μέσω των κόμβων Αλεξανδρούπολης ή Μάκρης) με συνδετήρια από την παλαιά εθνική οδό η οποία, στο μεγαλύτερο μέρος της, έχει εξελιχθεί σε οδό με σημαντικούς φόρτους και κυκλοφορικές συνθήκες αστικής οδού.
 - Η παρούσα προτείνει επεκτάσεις του σχεδίου πόλης που αυξάνουν το βάθος από την ακτή της παράκτιας οικιστικής περιοχής μεταξύ κυρίως πόλης και Ν.Χηλής. Στο βόρειο όριο της επέκτασης προβλέπεται να διαμορφωθεί οδός η οποία στο ανατολικό της άκρο θα συνδέεται με τον περιφερειακό δακτύλιο και προβλέπεται να επεκταθεί μέχρι τη συνδετήρια του Νοσοκομείου. Όμως και αυτή η οδός, που ο χρόνος υλοποίησής της δε μπορεί να προσδιοριστεί με ακρίβεια, εκ των πραγμάτων θα αποκτήσει επίσης γεωμετρικά στοιχεία και λειτουργία αστικής οδού.
 - Το ΓΠΝΑ, λόγω ισχυρού επιστημονικού υποβάθρου, προσδιορίστηκε ως "Νοσοκομείο Αναφοράς" για την περίθαλψη ασθενών της COVID-19, με διανομαρχιακή ακτίνα εξυπηρέτησης και είναι πιθανό να επωμιστεί ανάλογο ρόλο και σε ενδεχόμενη, ανάλογη, μελλοντική ανάγκη.
10. Ανάγκη επανεπεξεργασίας των βασικών επιλογών και χαρακτήρα της μελετημένης από την Εγνατία Οδό ΑΕ, αλλά μη κατασκευασθείσα ακόμη, οδού περιφερειακού (ημι)δακτυλίου πέριξ του πυρήνα της πόλης προκειμένου:
 - να επανεξεταστεί η σκοπιμότητα προβλεπόμενων κόμβων με οδούς που δεν προβλέπεται πλέον να έχουν το ρόλο που είχε ληφθεί υπόψη κατά το χρόνο σύνταξης της μελέτης του (ημι)δακτυλίου

- να επανεξεταστεί και επανακαθοριστεί η οριζοντιογραφία της με απαλειφή επιλογών που καθιστούν αμφίβολη την πραγμάτωσή της (πχ το τμήμα που διέρχεται δια του στρατοπέδου Ζήση διασπώντας τη λειτουργική συνέχεια του χώρου και τέμνοντας το κτίριο του διοικητηρίου).
 - να αναπροσαρμοστούν τα χαρακτηριστικά της ώστε να προσιδιάζουν στον χαρακτήρα περιφερειακής οδού αστικού οδικού δικτύου ώστε να ισορροπήσουν οι δύο επιθυμητοί ρόλοι της (εξυπηρέτησης αναγκών υπερτοπικής αλλά και τοπικής κυκλοφορίας). Αναγκαίες αλλαγές προς αυτή την κατεύθυνση θα αποτελούσαν:
 - α) Η πρόβλεψη πλήρων⁸⁵ κόμβων σύνδεσης του περιφερειακού ημιδακτυλίου με την ΕΟ2 / Λ.Δημοκρατίας σε αμφότερα τα άκρα της.
 - β) Η πρόβλεψη των αναγκαίων κόμβων σύνδεσης του περιφερειακού ημιδακτυλίου με το οδικό δίκτυο της πόλης⁸⁶
11. Τονισμός της ανάγκης για επιτάχυνση των ενεργειών προς απομάκρυνση των σιδηροδρομικών γραμμών από την καρδιά του αστικού ιστού, διότι αποτελεί:
- ουσιώδη προϋπόθεση εφικτής εφαρμογής των όσων προβλέπει και η κυκλοφοριακή μελέτη της πόλης,
 - βασικό παράγοντα οριστικοποίησης επιλογών οργάνωσης/λειτουργίας των, εκτός οικιστικού ιστού, περιοχών συγκέντρωσης επαγγελματικών δραστηριοτήτων ανατολικά της κυρίως πόλης.
12. Ανάγκη διασφάλισης ότι οι εκτάσεις εντός αστικού συνεχούς που έχουν τεθεί υπό τη διαχείριση του ΤΑΙΠΕΔ θα εξακολουθήσουν να διατίθενται για χρήσεις συμβατές με το ρόλο που τους προσιδιάζουν τα χωροταξικά/πολεοδομικά τους χαρακτηριστικά και υποδεικνύεται από το ΓΠΣ του Δήμου.
13. Ανάγκη επαναπροσδιορισμού των ορίων ευθύνης τόσο του Οργανισμού Λιμένος Αλεξανδρούπολης (Χερσαία Ζώνη), όσο και της ΓΑΙΑΟΣΕ προκειμένου:
- οι δύο φορείς να μην έχουν επικαλύψεις μεταξύ τους,
 - να διευκολυνθεί η διαδικασία απαλλοτρίωσης στην ανατολική Χερσαία Ζώνη,
 - τμήμα της δυτικής Χερσαίας Ζώνης που δε εξυπηρετεί λιμενικές δραστηριότητες να αποδοθεί στο Δήμο Αλεξανδρούπολης,
 - τμήματα του παλαιού σιδηροδρομικού δικτύου, που εμπίπτουν στο ιστό της πόλης και προ πολλού έχουν πάψει να εξυπηρετούν σιδηροδρομικές δραστηριότητες να αποδοθούν κατά κυριότητα στο Δήμο Αλεξανδρούπολης.

⁸⁵ Όχι απλή μόνο άνω διάβαση πρόσβασης στο λιμένα στο ανατολικό άκρο.

⁸⁶ Πχ με την προέκταση της οδού Νικηταρά, με την οδό Άβαντος και με την οδό Πολυζωίδου.

14. Ανάγκη πρόβλεψης για επίσπευση ενεργειών αποκατάστασης των εγκαταλειφθεισών εξορυκτικών και λατομικών εκμεταλλεύσεων γενικώς και ιδιαίτερα α) στην ευρύτερη περιοχή των “στενών του Άβαντα” η οποία, πέραν της οικολογικής και γεωλογικής σημασίας, αποτελεί και σημαντικό εν δυνάμει τουριστικό πόρο και β) στην περιοχή της Κίρκης, όπου παραμένουν εκτεθειμένα επικίνδυνα παραπροϊόντα της εξόρυξης.

15. Ανάγκη προώθησης ενεργειών για την ανάπτυξη (λειτουργικών και ευπρόσωπων) οργανωμένων ζωνών εγκαταστάσεων υποστήριξης των αλιευτικών δραστηριοτήτων για την απαλειφή του φαινομένου των επόχθιων, ευτελούς κατασκευής, οικίσκων στο ευρύτερο Δέλτα του Έβρου.

Π.2 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Π.2.1 Γενικές Αρχές

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζονται οι προτεινόμενες χωρικές ρυθμίσεις σε όλη τη διοικητική περιφέρεια του Δήμου Αλεξανδρούπολης (πλην της ΔΕ Τραϊανούπολης), οι οποίες σύμφωνα με το πλαίσιο των εξουσιοδοτήσεων του Ν. 2508/1997 "*Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις*" (ΦΕΚ 124Α/13-6-1997), προβλέπουν τη δυνατότητα καθορισμού τριών βασικών περιοχών, δηλαδή:

♦ Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ)

Αφορούν τις περιοχές που βρίσκονται ήδη εντός εγκεκριμένων σχεδίων (πρώτης ή παραθεριστικής κατοικίας κλπ.), τις περιοχές που δεν είναι ενταγμένες ακόμα σε σχέδιο αλλά έχουν ιδιαίτερο θεσμικό καθεστώς δόμησης (οικισμοί προ του 1923, περιοχές εντός ορίου οικισμών <2.000 κατοίκων κλπ.) και τις περιοχές που προτείνονται για την επέκταση των οικισμών.

♦ Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ/πεπδ)

Αφορούν τις περιοχές στις οποίες κρίνεται σκόπιμη η θέσπιση ρυθμίσεων για τον έλεγχο των επιτρεπόμενων χρήσεων και της οικιστικής εξάπλωσης. Μερικά από τα κριτήρια χάραξης των ζωνών αυτών μπορεί να είναι: α) ο έλεγχος των επιτρεπόμενων χρήσεων γύρω από δυναμικούς οικισμούς, β) η προστασία της γεωργικής γης και του αγροτικού τοπίου από ασύμβατες χρήσεις, γ) η διαχείριση περιοχών μικτών χρήσεων, δ) η δημιουργία εξειδικευμένων ζωνών, ε) η διασφάλιση της λειτουργίας ειδικών χρήσεων κλπ. Χαρακτηρίζονται από ποικιλία περιορισμών ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις και τη δόμηση, ανάλογα με το χαρακτήρα της κάθε ζώνης και το σκοπό για τον οποίο προορίζεται.

♦ Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)

Αφορούν περιοχές για τις οποίες υπάρχει ειδικός λόγος προστασίας τους όπως είναι τα δάση και οι δασικές εκτάσεις, οι παραποτάμιες ζώνες, οι βιότοποι, τα εθνικά πάρκα, οι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι με προσδιορισμένες ζώνες προστασίας, η γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας κλπ. Χαρακτηρίζονται από ανάγκη έντονου περιορισμού (έως και πλήρους απαγόρευσης) της δόμησης και ουσιώδες στοιχείο τους είναι η επιβολή απαγόρευσης ένταξης σε σχέδιο.

Επιπλέον των ανωτέρω, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της ρυθμιζόμενης περιοχής και στο βαθμό που τεκμηριώνονται σχετικές ανάγκες, μπορούν να οριοθετούνται ακόμη:

- α) Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) και ήδη Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Ν.4280/2014)
- β) Ζώνες οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων.
- γ) Περιοχές για ιδιαίτερες χρήσεις.
- δ) Ειδικές ζώνες.

Για διατήρηση της ευελιξίας -και ιδίως εάν δεν έχει καταγραφεί συγκεκριμένο ενδιαφέρον ή σαφής τάση- αυτές οι επιπλέον ζώνες μπορούν να προβλέπονται και ως γενική δυνατότητα (χωρίς δηλαδή συγκεκριμένη χωροθέτηση / οριοθέτηση) εντός των κύριων ζωνών που προαναφέρθηκαν.

Σύμφωνα με τις οικείες προδιαγραφές (Απόφαση Υπ.ΠΕΧΩΔΕ 9572/1845/6-4-2000 "Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση μελετών", ΦΕΚ 209Δ/7-4-2000), βασικοί στόχοι των παραπάνω ρυθμίσεων είναι:

- ❖ Η προστασία του περιβάλλοντος και η βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων.
- ❖ Η ισόρροπη και αλληλοστηριζόμενη ανάπτυξη αστικού - περιαστικού και αγροτικού χώρου.
- ❖ Η λειτουργικότητα της χωρικής συσχέτισης παραγωγικών ζωνών και ζωνών κατοικίας με βάση τις ανάγκες καθημερινής μετακίνησης εργασίας – κατοικίας.
- ❖ Η διατήρηση και ανάδειξη της πολιτιστικής, αρχιτεκτονικής, ιστορικής κληρονομιάς.
- ❖ Η βελτίωση της ποιότητας ζωής στις πόλεις και στην ύπαιθρο.

Εν προκειμένω, για την εφαρμογή των ανωτέρω γενικών αρχών, στόχων και κατευθύνσεων στην περιοχή του πολυπόικλου χωροταξικού και αναπτυξιακού προφίλ του Δήμου Αλεξανδρούπολης, κρίνεται απαραίτητο να γίνουν οι κάτωθι διευκρινίσεις:

- Η **χάραξη των ορίων** των επιμέρους περιοχών ελέγχου / προστασίας επιδιώχθηκε, να γίνει κατά το δυνατόν ακολουθώντας γραμμικά και ευδιάκριτα στο χώρο στοιχεία, φυσικά ή τεχνητά (όπως το μεταφορικό δίκτυο της περιοχής, τα κανάλια, τα υδατορέματα κλπ.) ή τις νοητές προεκτάσεις αυτών ή εναλλακτικά να ταυτιστούν με ήδη ισχύουσες θεσμικές γραμμές.
- Ως προς τις **επιτρεπόμενες χρήσεις γης**, στο παρόν στάδιο αυτές αντλούνται κατ' αρχάς από τις οικείες διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση, με συνεπικύρωση από

το άρθρο 1 του ΠΔ 59/21-6-2018 "*Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης*" (ΦΕΚ 114Α/29-6-2018), δεδομένης και: α) της απουσίας ρητής υποχρέωσης χρήσης του ΠΔ 59/2018 για τις ρυθμίσεις στην εκτός σχεδίου περιοχή (η σχετική αναφορά στο άρθρο 15 αφενός τίθεται δυννητικά και αφετέρου αφορά στις ΠΕΧΓ των ΤΧΣ/ΤΠΣ), και β) της αναφερόμενης στον Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/9-12-2020) υπό διαμόρφωση Εθνικής Ονοματοδοσίας Χρήσεων Γης (άρθρα 41-45), που θα επιφέρει εκ νέου αλλαγές στο σχετικό θεσμικό πλαίσιο.

- Για τους **όρους και περιορισμούς της δόμησης εκτός σχεδίου**, προτείνεται να εφαρμόζονται οι οικείες γενικές διατάξεις, όπως αυτές διαμορφώθηκαν μετά και την ψήφιση του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/9-12-2020), εκτός αν ρητά ορίζονται από το παρόν αυστηρότεροι όροι και περιορισμοί.
- Ειδικά ως προς τα θέματα **αρτιότητας** (και ανεξάρτητα από το ότι ο Νόμος 2508/1997 δεν παρέχει στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ευθεία εξουσιοδότηση σχετικής ρύθμισης), το καίριο αντικείμενο σχετικά με τις παρεκκλίσεις έχει ρυθμιστεί με τον Ν.4759/2020 (σε πανελλαδικό επίπεδο) και παρέλκει η περαιτέρω εμπλοκή του ΓΠΣ με το θέμα.
- Ισχύοντες **ειδικοί περιορισμοί** χωροθέτησης, τήρησης αποστάσεων, δυναμικού κλπ. κατά περίπτωση επιτρεπόμενης χρήσης, προτείνεται να εξακολουθούν να ισχύουν εκτός αν ρητά ορίζονται από το παρόν αυστηρότεροι περιορισμοί.
- Για την τεκμηρίωση των προτάσεων, όπου κρίθηκε σκόπιμο παρουσιάζονται συνοπτικά **στοιχεία της ανάλυσης** που προηγήθηκε στο Α' στάδιο, σχετικά με την υφιστάμενη κατάσταση, τις ισχύουσες ρυθμίσεις και τις διαγραφόμενες τάσεις. Παράλληλα, δεδομένου ότι σχετικά πρόσφατα εγκρίθηκε και δημοσιεύθηκε σε ΦΕΚ η αναθεώρηση του άμεσα υπερκείμενου, οικείου, περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού (Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018), σε κάθε επιμέρους αντικείμενο καταγράφονται και οι τυχόν σχετικές με αυτό **κατευθύνσεις** του.
- Στην ανάπτυξη του κειμένου **εισάγονται και χρησιμοποιούνται όροι**, η έννοια των οποίων διευκρινίζεται και οριοθετείται ως εξής:
 - > "Κυρίως πόλη": Ο όρος χρησιμοποιείται για αναφορά στην πόλη της Αλεξανδρούπολης, εξαιρουμένων των περιαστικών οικισμών και της περιαστικής της ζώνης.
 - > "Αστικό σύνολο" ή "Αστικό συνεχές": Αμφότεροι οι όροι χρησιμοποιούνται για την ταυτόχρονη αναφορά στην κυρίως πόλη και στους περιαστικούς οικισμούς (καθώς και στη μεταξύ αυτών εκτός σχεδίου -αλλά υπό ένταξη- περιοχή).

- > "Πολεοδομικός ιστός": Ο όρος -υπό τη χωρική έννοια- χρησιμοποιείται για αναφορά στη συνολική εντός σχεδίου περιοχή της πόλης (ή ενός οικισμού), ανεξαρτήτως βαθμού ενεργοποίησης επιμέρους ζωνών αυτού.
- > "Αστικός ιστός" ή "Οικιστικός ιστός": Αμφότεροι οι όροι χρησιμοποιούνται για αναφορά στον υλοποιημένο και ενεργοποιημένο πολεοδομικό ιστό της πόλης (ή ενός οικισμού), καθώς και στις τυχόν συμπαγείς άτυπες προεκτάσεις του.
- > "ΓΠΣ-Α/1988-1999": Συντομευμένη αναφορά στο ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αλεξανδρούπολης, όπως εγκρίθηκε με την 72673/3646/20-11-1987 Απόφαση Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 9Δ/1988) και αναμορφώθηκε σημαντικά με την 25903/5885/19-10-1999 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, (ΦΕΚ 844 Δ/25-11-1999)
- > "ΓΠΣ-Φ/1987": Συντομευμένη αναφορά στο ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Φερών, που εγκρίθηκε με την 13097/10-2-1987 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 165 Δ/3-3-1987).

Π.2.2 Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης

Οι Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης περιλαμβάνουν όλους τους υφιστάμενους νόμιμους οικιστικούς υποδοχείς, καθώς και τις προτεινόμενες επεκτάσεις αυτών ή τις προτεινόμενες εντάξεις στο σχέδιο. Σύμφωνα με τις προδιαγραφές η αναλυτική καταγραφή και ανάπτυξη των ρυθμίσεων και κατευθύνσεων που προτείνονται για τις περιοχές αυτές περιλαμβάνονται σε ιδιαίτερο κεφάλαιο (κεφάλαιο Π.3) και για αυτό το λόγο στο παρόν γίνονται μόνο συνοπτικές αναφορές ή αναφορές στρατηγικού χαρακτήρα.

Π.2.2.1 Εντός σχεδίου (ήδη θεσμοθετημένες) περιοχές

Στην υποκατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όλες οι περιοχές που καλύπτονται από πάσης φύσεως ρυθμίσεις σχεδιασμού, που έχουν ή επέχουν ισχύ σχεδίου πόλης, όπως:

- Διατάγματα ρυμοτομίας, με καθεστώς προ του Ν.1337/1983.
- Εγκεκριμένες Πολεοδομικές Μελέτες Επέκτασης ή Αναθεώρησης.
- Διανομές οικοπέδων του Υπουργείου Γεωργίας.
- Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια.
- Σχέδια για την ανέγερση συγκροτημάτων κατοικιών μέσω οργανωμένης δόμησης κλπ.

Με την παρούσα μελέτη όλοι οι ανωτέρω σχεδιασμοί διατηρούν την ισχύ τους, (εκτός αν ρητά προβλέπονται προτάσεις για το αντίθετο).

Ειδική αναφορά πρέπει να γίνει στον Νέο Πόντο Παλαγίας, οικισμός που συγκροτήθηκε με Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο τη δεκαετία του '90⁸⁷ για την οικιστική αποκατάσταση παλιννοστούντων ομογενών (Ν.2790/2000 και α.26 του Ν.1337/1983), τη δημιουργία του οποίου υιοθετεί η παρούσα μελέτη, με αναγκαία τη ρητή εξαίρεση εκτάσεων δασικού χαρακτήρα.

Π.2.2.2 Οριοθετημένοι οικισμοί (οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων)

Στην περιοχή μελέτης, όλοι οι οικισμοί που δεν καλύπτονται από Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο έχουν οριοθετηθεί με τις διατάξεις του ΠΔ 24-4-1985 (ΦΕΚ 181Δ). Οι σχετικές διαδικασίες ολοκληρώθηκαν πριν το τέλος της δεκαετίας του 1980, όμως στην πλειονότητα των σχετικών πράξεων, όπως διαπιστώθηκε ήδη από το Α' στάδιο, καταγράφονται επιμέρους σφάλματα και αμέλειες. Συγκεκριμένα:

α) Σε αρκετές περιπτώσεις παρατηρείται το πολεοδομικό παράδοξο, οι οριοθετήσεις των οικισμών να μην περιλαμβάνουν τμήματα της (προϋπάρχουσας) διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας, που επέχει ισχύ σχεδίου πόλης. Σε ορισμένους οικισμούς η παράλειψη είναι οφθαλμοφανής (π.χ. Ιτέα), ενώ σε άλλες περιπτώσεις η παράλειψη γίνεται εμφανής μετά την ψηφιακή απόδοση και αναγωγή των δύο ορίων σε κοινό σύστημα (π.χ. Πέπλος, Γεμιστή, Αγνάντια κλπ.).

Επισήμανση: Στο χάρτη Π.2, όταν σε ορισμένους οικισμούς εμφανίζονται δύο γραμμές σημαίνει ότι ο οικισμός έχει και όριο περιγράμματος εγκεκριμένου σχεδίου (πολεοδομικής μελέτης ή διανομής οικοπέδων Υπουργείου Γεωργίας) και όριο οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων και ως οικισμός συμβολίζεται η περιβάλλουσα των δύο ορίων. Όπου εμφανίζεται μόνο μία γραμμή τότε σημαίνει ότι έχει μόνο όριο οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων.

β) Σε ορισμένες περιπτώσεις οικισμών, η περιοχή που περικλείεται από το όριο περιέλαβε και εκτάσεις που δε δύνανται να πολεοδομηθούν, ενώ υπάρχουν και αντίστροφες περιπτώσεις, που τα όριά δεν περιέλαβαν τμήματα -ήδη από τότε- δομημένων εκτάσεων (πιθανώς ως αποτέλεσμα μη επιμελημένης προσαρμογής στις καταγραφές του τότε σχετικού χάρτη πολεοδομικής αναγνώρισης, π.χ. Ατάρνη, Κόμαρος κλπ.).

Οι ανωτέρω διαπιστώσεις (παρόλο που το ισχύον σήμερα σχετικό θεσμικό πλαίσιο θέτει αυστηρές προϋποθέσεις ως προς τη δυνατότητα διόρθωσης των οριοθετήσεων των οικισμών), καθιστούν αναγκαία τη διόρθωση των ορίων, είτε μεμονωμένα, είτε συνολικά (βλέπε και παρακάτω).

⁸⁷ Προβληματισμός για τις σχετικές διαδικασίες προέκυψε από την υπ' αριθμ. 215/2014 γνωμοδότηση του ΣτΕ επί σχεδίου προεδρικού διατάγματος τακτοποίησης πολεοδομικών εκκρεμοτήτων του.

Σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με τους σχεδιασμούς της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ) της δεκαετίας του '80, η οριοθέτηση των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων αποτελούσε μια "έκτακτη" διαδικασία, μέχρι την πλήρη ένταξή τους σε σχέδιο (και μάλιστα με πρόβλεψη απλούστερων διαδικασιών εκπόνησης / έγκρισης πολεοδομικής μελέτης, σε σχέση με τις επεκτάσεις των οικισμών άνω των 2.000 κατοίκων). Από τους οριοθετημένους οικισμούς της περιοχής μελέτης, μόλις σε δύο έγινε χρήση αυτής της δυνατότητας (Άβας και Μοναστηράκι – για τους οποίους όμως δεν έχουν προωθηθεί μελέτες εφαρμογής), ενώ για τους υπόλοιπους εξακολουθεί να υφίσταται η σχετική πολεοδομική εκκρεμότητα.

Σχετικά πρόσφατα εξεδόθη η υπ' αριθμ. 1268/2019 Απόφαση του ΣΤΕ, με την οποία ακυρώθηκε η άρνηση της Διοίκησης να ανακαλέσει τις μνημονευόμενες στην εν λόγω δικαστική απόφαση Νομαρχιακές αποφάσεις οριοθέτησης οικισμών του Πηλίου. Περαιτέρω κρίθηκε ότι η πράξη οριοθετήσεως οικισμού είναι κανονιστικής φύσεως, δεδομένου δε ότι δεν αποτελεί τοπική υπόθεση ούτε τεχνικό ή λεπτομερειακό ζήτημα, και ότι δεν επιτρέπεται να ενεργείται με πράξη άλλου οργάνου της Διοικήσεως, αλλά με προεδρικό διάταγμα. Επομένως, μνημονεύεται στην Απόφαση ότι οι οικισμοί αυτοί οριοθετήθηκαν μη νομίμως με αποφάσεις του Νομάρχη Μαγνησίας.

Εν συνεχεία, το ΥΠΕΝ, μέχρι να ρυθμιστεί νομοθετικά το ζήτημα που ανέκυψε στην εν λόγω περιοχή, εξέδωσε το με ΑΠ:ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19207/546/20.2.2020 έγγραφο, με θέμα «Οδηγίες σχετικά με την έκδοση διοικητικών πράξεων στους οικισμούς του Πηλίου μετά την αρ. 1268/2019 Απόφαση ΣΤΕ». Παρόλο που το θέμα ανέκυψε με αφορμή μια δικαστική διαμάχη που αφορούσε σε οριοθετήσεις οικισμών του Πηλίου, οι γενικού χαρακτήρα τοποθετήσεις σε επιμέρους σκέψεις της επίμαχης Απόφασης του ΣΤΕ δημιουργούν υπόνοιες ότι το θέμα αφορά σε όλες τις οριοθετήσεις οικισμών, απανταχού της Χώρας. Η άποψη αυτή ενισχύεται από την απάντηση του ΥΠΕΝ σε σχετική Ερώτηση που κατατέθηκε στη Βουλή των Ελλήνων από τη Βουλευτή κ. Δούνια Παναγιώτα, (υπ' αρ. πρωτ. 78705/1641/18-8-2020 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού), όπου αναφέρεται, σε νομοθετική πρωτοβουλία την οποία ανέλαβε το Υπουργείο για την αντιμετώπιση των προβλημάτων των οικισμών της χώρας, με την καθιέρωση ενός ενιαίου καθεστώτος οριοθέτησης των οικισμών με απλούστευση των σχετικών διαδικασιών και εχέγγυα περιβαλλοντικής προστασίας.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, με την παρούσα μελέτη προτείνονται τα εξής για τους οριοθετημένους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων (εν γένει και κατά περίπτωση):

- Για όλους του οικισμούς: Προσδιορισμός επιτρεπόμενων χρήσεων, που θα λαμβάνει υπόψη τις υφιστάμενες λειτουργίες, τον αγροτικό χαρακτήρα των περισσότερων

οικισμών και την ανάγκη για ευελιξία.

- Για όλους του οικισμούς: Απλοποίηση πολεοδομικού κανονισμού, με εισήγηση ενιαίου και συγκεκριμένου αριθμητικού συντελεστή δόμησης.
- Άβας και Μοναστηράκι: Ολοκλήρωση του σχεδιασμού, με εκπόνηση και έγκριση μελετών εφαρμογής των εγκεκριμένων Πολεοδομικών Μελετών, ώστε να καταστεί εφικτή η οικιστική ενεργοποίηση των επεκτάσεών τους, που εκκρεμούν από τη δεκαετία του '90.
- Παλαγία: Ο οικισμός εμπίπτει στην περιαστική ζώνη της Αλεξανδρούπολης και μάλιστα ο πληθυσμός του πλέον απογράφεται μαζί με αυτόν του αστικού κέντρου. Λόγω θέσης και ελκυστικών χαρακτηριστικών οίκησης αποτελεί πεδίο εκτόνωσης της ζήτησης για προαστιακή κατοικία, γεγονός που σε συνδυασμό με την απουσία συνεκτικού σχεδιασμού κατά τη διανομή οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας υπαγορεύει την πρόταση για ένταξη σε σχέδιο πόλης του οριοθετημένου τμήματος, αλλά και τμημάτων εκτός αυτού (βλέπε και επόμενη ενότητα). Οι πολεοδομικές ρυθμίσεις του οικισμού θα πρέπει να είναι συντονισμένες με τις προτάσεις για το όμορο Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο Νέου Πόντου Παλαγίας, θα πρέπει δηλαδή, λειτουργικά, να αντιμετωπιστεί ως ενιαίο οικιστικό σύνολο (βλέπε και κεφάλαιο Π.3, καθώς και Π.2.2.1).
- Αμφιρίτη: Ο οικισμός εμπίπτει στην περιαστική ζώνη της Αλεξανδρούπολης και καταγράφει την υψηλότερη ποσοστιαία αύξηση πληθυσμού (+24%) στο διάστημα 2001-2011. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με την απουσία εμφανών περιοριστικών παραγόντων πολεοδομικής ανάπτυξης, υπαγορεύει την πρόταση για ένταξη σε σχέδιο πόλης του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από τη διανομή οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας, για άρση της σχετικής πολεοδομικής εκκρεμότητας της δεκαετίας του '80.
- Μάκρη – Μεσήμβρια – Δίκελλα: Οι οικισμοί αυτοί εμπίπτουν στο Δυτικό Παράκτιο Μέτωπο και αλληλεπιδρούν με την επιμήκη ζώνη τουρισμού και αναψυχής, (εξ ου και είχαν περιληφθεί εντός των ορίων της καταργηθείσας Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου). Ως εκ τούτου η διαχείριση των οριοθετημένων τμημάτων θα εξεταστεί και θα διεκπεραιωθεί στα πλαίσια του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ – βλέπε ενότητα Π.2.4.3), το οποίο σημειωτέον έχει τη θεσμική ισχύ να προχωρήσει και σε διόρθωση / μετασχηματισμό / επικύρωση των ορίων.
- Πόρος: Σύμφωνα με το Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκάνης Απορροής Ποταμού Έβρου του Υδατικού Διαμερίσματος Θράκης (ΦΕΚ 2639B/5-7-2018) ο οικισμός του Πόρου βρίσκεται εξ ολοκλήρου εντός της Ζώνης Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ). Ως εκ τούτου η ένταξη σε σχέδιο του οριοθετημένου τμήματος κι εν γένει η όποια περαιτέρω οικιστική ενεργοποίηση θα πρέπει να

προωθείται σε συνεργασία με το Τμήμα Πολιτικής Προστασίας της ΠΕ Έβρου. Κατά τα λοιπά ισχύουν όσα αναφέρονται στη συνέχεια για τους λοιπούς οικισμούς.

➤ Λοιποί οικισμοί:

- Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων των οικισμών, με συνεκτίμηση των κεκτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης αστοχιών, ιδίως στις περιπτώσεις που: α) τα όρια περιέλαβαν εκτάσεις που δε δύνανται να πολεοδομηθούν, β) τα όρια δεν περιέλαβαν τμήματα της προϋπάρχουσας διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας (με χαρακτηριστικότερο παράδειγμα την Ιτέα και σε μικρότερο βαθμό τη Γεμιστή, την Καβησό, τον Πέπλο, την Αγνάντια, τη Μέστη), γ) τα όρια ακολούθησαν μη επιμελείς καταγραφές πολεοδομικής αναγνώρισης, με αποτέλεσμα να μην περιλάβουν ήδη δομημένες εκτάσεις (με χαρακτηριστικότερο παράδειγμα την Ατάρνη). Η μελέτη αυτή θα μπορούσε είτε να εκπονηθεί στα πλαίσια του γενικού προγράμματος που έχει εξαγγελθεί από το ΥΠΕΝ⁸⁸, είτε αυτοτελώς για το Δήμο Αλεξανδρούπολης.
- Εν συνεχεία, ένταξη των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης για άρση της σχετικής πολεοδομικής εκκρεμότητας, της δεκαετίας του '80, με συνεκτίμηση τυχόν περιοριστικών παραγόντων πολεοδομικής ανάπτυξης (όπως δασικές εκτάσεις, ρέματα, γεωλογικές ακαταλληλότητες κλπ.), με εναρμόνιση στα δεδομένα τυχόν υφιστάμενου σχεδίου και με προτεραιότητα στους πιο δυναμικούς οικισμούς ή εκείνους με προοπτικές, στο βαθμό βέβαια που μετά την επαναχάραξη των ορίων των οικισμών (προηγούμενο βήμα) προκύψουν εκτάσεις, που θα εκτείνονται πέραν των τυχόν διανομών οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας (που ήδη επέχουν ισχύ σχεδίου πόλης).
- Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού. Για παράδειγμα:
 - α) συστηματική καταγραφή τυχόν διαθέσιμων οικοπέδων για ενδεχόμενη ένταξη σε μελλοντικά προγράμματα εποικισμού με δικαιούχους στοχευμένες κατηγορίες και ομάδες (π.χ. νέα ζευγάρια),
 - β) ένταξη σε επιδοτούμενα δίκτυα, δράσεις ή προγράμματα που αφορούν μειονεκτικούς οικισμούς, υποβαθμισμένες ζώνες κλπ.
 - γ) προώθηση προγραμμάτων αξιοποίησης ενεργειακών συγκυριών (π.χ. γεωθερμικό πεδίο Αρίστηνου, εγγύτητα σε κόμβους του Διαδριατικού Αγωγού / TAP κλπ.)

⁸⁸ Σε σχετικά δημοσιεύματα, που αφορούν τους προγραμματισμούς του Υπουργείου για το 2021, γίνεται αναφορά σε "πρόγραμμα μαζικής οριοθέτησης των οικισμών της χώρας που σε μεγάλο βαθμό παραμένουν χωρίς όρια".

δ) διερεύνηση δυνατοτήτων ένταξης των φθινόντων οικισμών στο θεσμό των Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ) του Ν.4280/2014 (άρθρα 16, 17 και 19).

Όπου κατά τα ανωτέρω προβλέπεται ένταξη σε σχέδιο πόλης, κατά την πολεοδόμηση: α) θα εξαιρεθούν τυχόν ακατάλληλες περιοχές, β) θα προηγηθεί οριοθέτηση ρεμάτων και γ) τα νέα ΟΤ θα προσαρμοστούν κατά το δυνατόν στην τυχόν προϋφιστάμενη χάραξη ΟΤ από διανομές του Υπ. Γεωργίας (με τις κατάλληλες, ενδεχόμενες, τροποποιήσεις των σχεδίων αυτών).

Π.2.2.3 Επεκτάσεις του σχεδίου πόλης

Οι επεκτάσεις του ισχύοντος σχεδίου πόλης, που προτείνονται από την παρούσα μελέτη εντοπίζονται στην ευρύτερη οικιστική περιοχή του αστικού κέντρου της Αλεξανδρούπολης (δηλαδή στην κυρίως πόλη και στους περιαστικούς οικισμούς), όπου καταγράφεται σημαντική και διαρκής αύξηση πληθυσμού. Σημαντικό μέρος των προτεινόμενων επεκτάσεων αποτελεί υιοθέτηση "εκκρεμοτήτων" του ισχύοντος ΓΠΣ (προβλέπονταν, δηλαδή, ήδη και από το αναθεωρημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, που εγκρίθηκε το 1999, αλλά για αυτές δεν προωθήθηκε ως τώρα η έγκριση αντίστοιχων πολεοδομικών μελετών), οι οποίες -με κατάλληλες προσαρμογές- κρίνονται αναγκαίες και σήμερα.

Διευκρινίζεται ότι η ρυμοτόμηση εκτάσεων που βρίσκονται εντός των ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων που προσδιορίστηκαν με το ΠΔ 24-4-1985 (ΦΕΚ 181Δ), αποτελεί διαδικασία άρσης της σχετικής πολεοδομικής εκκρεμότητας (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2). Άλλωστε σύμφωνα με την οικεία νομοθεσία διαχρονικά οι ιδιοκτησίες εντός ορίου αποτελούν ήδη οικόπεδα και όχι αγροτεμάχια (ΝΟΚ/2012, α.2, παρ.50, ΓΟΚ/1985, α.2, παρ.13)

Οι προτεινόμενες (νέες ή εκκρεμείς από το ισχύον ΓΠΣ-Α/1999) επεκτάσεις του σχεδίου πόλης αφενός επιδιώκουν να καλύψουν τη διαφορά μεταξύ Χωρητικότητας & Πληθυσμού Σχεδιασμού (βλέπε και ενότητα Π.1.4), αφετέρου υπαγορεύονται από ειδικούς παράγοντες που απορρέουν από τα ιδιαίτερα δεδομένα της περιοχής.

Επέκταση στην περιοχή βόρεια της Χηλής

- Έχει έκταση 821 στρ. (82,1 Ha) και αποτελεί την κυρίως επέκταση του αστικού κέντρου. Εκτείνεται σε περιοχή υπαρκτών οικιστικών πιέσεων και αποσκοπεί στην απορρόφηση σημαντικού μέρους των αναγκών σε νέα πολεοδομημένη γη, αλλά και στην ορθολογική, πολεοδομική οργάνωση των καταγεγραμμένων εκεί αυθόρμητων

οικιστικών αναπτύξεων. Παράλληλα, εξορθολογίζει το ισχύον όριο του σχεδίου πόλης και δίνει περισσότερο βάθος στην επιμήκη, πρόσφατα εγκριθείσα, "δυτική επέκταση" με την οποία συνέχεται.

- Συνδυάζεται με τη χάραξη νέου περιμετρικού δρόμου που προορίζεται να λειτουργήσει ως εξέλιξη της δυτικής περιφερειακής οδού, αλλά και ως εναλλακτική και συντομότερη οδός πρόσβασης στο Νοσοκομείο, εν όψει της προοδευτικής αδυναμίας της παλιάς Εθνικής Οδού να ανταποκριθεί σε αυτό το ρόλο (λόγω πλήρους ενσωμάτωσής της σε οικιστικό ιστό) και δεδομένου ότι η σχετικά πρόσφατη Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης δεν προέβλεψε επαρκή οδό παράκαμψης του κεντρικού τμήματος της Ν. Χηλής. Για αυτό το λόγο το βόρειο όριο της επέκτασης επιδιώχθηκε να ακολουθεί κατά το δυνατόν το ίχνος υφιστάμενων αγροτικών οδών. Η νέα οδός αναμένεται να λειτουργεί ως παρακαμπτήριο άξονας της νέας επέκτασης και να αποφορτίσει την Εθνική Οδό 2 από τις διερχόμενες κινήσεις.
- Για λόγους συνέχειας του σχεδιασμού ακολουθείται ανάλογο μοντέλο ανάπτυξης (ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, το συντελεστή δόμησης κλπ) με την όμορη προς Νότο περιοχή, εντασσόμενη στην ίδια πολεοδομική ενότητα.
- Εκτείνεται σε περιοχή με ελκυστικά χαρακτηριστικά οίκησης, ήδη υφιστάμενη ή σχετικά εύκολη κάλυψη από δίκτυα τεχνικής υποδομής και εκτός της ζώνης δουλειάς της υφιστάμενης γραμμής υψηλής τάσης της ΔΕΗ.
- Σύμφωνα με τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, η περιοχή κρίνεται "Κατάλληλη για δόμηση υπό προϋποθέσεις" (εξαιρουμένων φυσικά των ζωνών των υδατορεμάτων που τη διασχίζουν ή εφάπτονται σε αυτήν, που ούτως ή άλλως κατατάσσονται στις ακατάλληλες).
- Η ανάγκη έγκαιρης ρύθμισης της τάσης αυθόρμητης οικιστικής ανάπτυξης που καταγράφεται στην περιοχή, σε συνδυασμό με την αναμενόμενη επιβάρυνση της εθνικής οδού, θέτουν την πρόταση σε υψηλό βαθμό προτεραιότητας.

Επέκταση στην περιοχή του κοιμητηρίου Ν.Χηλής

- Έχει έκταση 154 στρ. (15,4Ha), ακανόνιστο σχήμα, με εγγύτητα στο υφιστάμενο κοιμητήριο και εκτείνεται, νότια της Εθνικής Οδού 2, στην περιοχή της Ακαδημίας και μέχρι τη παραλία, στη δυτική πλευρά της πόλης.
- Αποτελεί τμήμα των προβλεπόμενων από το ισχύον ΓΠΣ/1999 επεκτάσεων, το οποίο εξαιρέθηκε της έγκρισης της οικείας πολεοδομικής μελέτης⁸⁹.

⁸⁹ Η εξαίρεση από την ένταξη στο σχέδιο επήλθε από την αρχική, αρνητική γνωμοδότηση του ΣτΕ, κατά την επεξεργασία του σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης Καλλιθέας-Χηλής.

- Αποσκοπεί στο να επανορθώσει τις πολεοδομικές ασάφειες που επήλθαν από την επιβολή της μη ένταξης στο σχέδιο.
- Η επέκταση θα μπορεί να προωθηθεί μετά την αναμενόμενη άρση του υφισταμένου κωλύματος, έπειτα και από τον προσδιορισμό κατάλληλου νέου χώρου κοιμητηρίου (Απόφαση Συντονιστή ΑΔΜΘ 3030/18-10-2018, ΦΕΚ 463Δ/1-11-2018).
- Γεωλογικά, η περιοχή ερευνήθηκε (ήδη) στα πλαίσια της εκπονηθείσας πολεοδομικής μελέτης ένταξης και δεν κρίθηκε ακατάλληλη για γεωλογικούς λόγους.
- Οι συνέπειες από το μη ολοκληρωμένο σχέδιο θέτουν την πρόταση σε υψηλό βαθμό προτεραιότητας, εν όψει και της εκπονούμενης μελέτης Πράξης Εφαρμογής του νέου σχεδίου πόλης, που σήμερα δε μπορεί να καλύψει την περιοχή αυτή.

Επέκταση στην περιοχή Καλλιθέα

- Πρόκειται για επέκταση πολύ μικρής κλίμακας (64στρ.) μεταξύ του υφιστάμενου ορίου του σχεδίου πόλης και των στρατοπέδων Ιωάννου και Ζήση.
- Εν όψει της αναμενόμενης προώθησης διαδικασιών έγκρισης των εκπονούμενων πολεοδομικών μελετών ένταξης των στρατοπέδων σε σχέδιο πόλης, η επέκταση αυτή αποσκοπεί στο να αποφευχθεί η δημιουργία "πολεοδομικού κενού" μεταξύ του ισχύοντος σχεδίου και των υπό ένταξη εκτάσεων.
- Σύμφωνα με τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, η περιοχή κρίνεται "Κατάλληλη για δόμηση υπό προϋποθέσεις" (εξαιρουμένων φυσικά των ζωνών των τυχόν υδατορεμάτων που μπορεί να διασχίζουν ή να εφάπτονται σε αυτήν, που ούτως ή άλλως κατατάσσονται στις ακατάλληλες).

Επέκταση στην περιοχή των Ρομά (Μουσουλμανική συνοικία)

- Έχει έκταση 400 στρ. (40 Ha) και εκτείνεται στη βορειοανατολική πλευρά της πόλης, εκατέρωθεν της οδού Άβαντος και της σιδηροδρομικής γραμμής (κατά το πλείστον ανατολικά αυτής).
- Υπαγορεύεται από ανάγκη πολεοδομικού εξορθολογισμού μιας έκτασης με έντονη εκτός σχεδίου, άτυπη δόμηση και υιοθετεί ανάλογη, εκκρεμή πρόταση του ΓΠΣ-Α/1999, με προσαρμογή των ορίων της προς ένταξη περιοχής, στα νεότερα δεδομένα και τις τάσεις της διαμορφωμένης κατάστασης.
- Αποτελεί τη δεύτερη κυριότερη επέκταση του σχεδίου πόλης του αστικού κέντρου και λόγω ειδικών συνθηκών (όπως η παρουσία του ανατολικού κλάδου της περιφερειακής οδού), προτείνεται να αποτελέσει διακριτή πολεοδομική ενότητα, με επιτρεπόμενες

χρήσεις γης και όρους δόμησης προσαρμοσμένους στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής και στην ήδη διαμορφωμένη -εν πολλοίς- υφιστάμενη κατάσταση.

- Σύμφωνα με τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, η περιοχή κρίνεται "Κατάλληλη για δόμηση υπό προϋποθέσεις" (εξαιρουμένων φυσικά των ζωνών των τυχόν υδατορεμάτων που μπορεί να διασχίζουν ή να εφάπτονται σε αυτήν, που ούτως ή άλλως κατατάσσονται στις ακατάλληλες).
- Η ανάγκη παρέμβασης για εξασφάλιση -έστω και εκ των υστέρων- ποιοτικών παραμέτρων οικιστικού περιβάλλοντος θέτει την πρόταση σε υψηλό βαθμό προτεραιότητας.

Επέκταση στην περιοχή του Μαΐστρου

- Έχει έκταση 275στρ. (27,5 Ha) και εκτείνεται στη βόρεια και ανατολική πλευρά του περιαστικού οικισμού.
- Αποτελεί εν μέρει υιοθέτηση των προβλεπόμενων από το ΓΠΣ-Α/1988-1999 επεκτάσεων και εν μέρει μετασχηματισμό αυτών δεδομένης και της παρουσίας ισχυρών περιοριστικών παραγόντων οικιστικής ανάπτυξης στη νότια και δυτική πλευρά του οικισμού (κοιμητήρια, εγκαταστάσεις που εμπίπτουν στην οδηγία SEVESO III, χείμαρρος Ειρήνη).
- Γεωλογικά η περιοχή διερευνάται στα πλαίσια της οικείας υπό εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των επεκτάσεων του ΓΠΣ-Α/1999. Κατά το μέρος που δεν καλύπτεται από την εν λόγω μελέτη, η περιοχή κρίνεται "Κατάλληλη για δόμηση υπό προϋποθέσεις" (πλην φυσικά των ζωνών των τυχόν υδατορεμάτων που μπορεί να διασχίζουν ή να εφάπτονται σε αυτήν, που ούτως ή άλλως κατατάσσονται στις ακατάλληλες).

Επέκταση στην περιοχή του Απαλού

- Έχει έκταση 248στρ. (24,8 Ha) και εκτείνεται στην ανατολική και στη δυτική πλευρά του περιαστικού οικισμού.
- Αποτελεί κατά μεγάλο μέρος υιοθέτηση των προβλεπόμενων από το ΓΠΣ-Α/1988-1999 επεκτάσεων (δεδομένης και της οικείας μελέτης πολεοδόμησης που βρίσκεται σε εξέλιξη).
- Αποσκοπεί αφενός στον εξορθολογισμό των ορίων του οικισμού, αφετέρου στο μερικό αντιστάθμισμα από την πρόταση για εγκατάλειψη της οικιστικής επέκτασης του έτους

1971 (κατά το μέρος που εκτείνεται κατάντη της σιδηροδρομικής γραμμής)⁹⁰, με συνεκτίμηση και της στενής γειτονίας με τον αερολιμένα.

- Γεωλογικά η περιοχή διερευνάται στα πλαίσια της οικείας υπό εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των επεκτάσεων του ΓΠΣ-Α/1999.

Επέκταση στην περιοχή της Παλαγίας

- Έχει έκταση 172στρ. (17,2 Ha) και εκτείνεται περιμετρικά του οριοθετημένου τμήματος του περιαστικού οικισμού.
- Αποσκοπεί: α) στον εξορθολογισμό του ορίου του, ώστε να διευκολύνεται η σχέση του σχεδιασμού με το ιδιοκτησιακό καθεστώς και να μπορεί να χαραχθεί ένας εύλογος περιμετρικός δρόμος, β) στην ενοποίηση του οριοθετημένου οικισμού με τον Νέο Πόντο και την από κοινού αντιμετώπιση σε θέματα κάλυψης σε κοινωνική υποδομή, γ) στην πολεοδομική οργάνωση περιοχών υφιστάμενης αυθόρμητης οικιστικής ανάπτυξης, δ) στην προσφορά πολεοδομημένης γης για κάλυψη ζήτησης προαστιακής κατοικίας (καθώς εκτείνεται σε περιοχή με ελκυστικά χαρακτηριστικά οίκησης).
- Προβλέπεται η πολεοδομική μελέτη επέκτασης να εκπονηθεί ταυτόχρονα με την πολεοδόμηση του οριοθετημένου τμήματος του οικισμού.
- Σύμφωνα με τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, η περιοχή κρίνεται "Κατάλληλη για δόμηση υπό προϋποθέσεις" (εξαιρουμένων φυσικά των ζωνών των τυχόν υδατορεμάτων που μπορεί να διασχίζουν ή να εφάπτονται σε αυτήν, που ούτως ή άλλως κατατάσσονται στις ακατάλληλες).
- Η ανάγκη έγκαιρης ρύθμισης της τάσης αυθόρμητης οικιστικής ανάπτυξης που καταγράφεται στην περιοχή σε συνδυασμό με τον εξορθολογισμό των ορίων του οικισμού, θέτουν την πρόταση σε υψηλό βαθμό προτεραιότητας.

Νέος Πόντος Παλαγίας

- Πρόκειται για οικισμό που συγκροτήθηκε με Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο τη δεκαετία του '90 για την οικιστική αποκατάσταση παλιννοστούντων ομογενών (Ν.2790/2000 και α.26 του Ν.1337/1983), που εκτείνεται βορειοδυτικά του οριοθετημένου οικισμού της Παλαγίας.
- Η δημιουργία του υιοθετείται από την παρούσα μελέτη, για έκταση 151 στρεμμάτων (με αναγκαία τη ρητή εξαίρεση εκτάσεων δασικού χαρακτήρα).

⁹⁰ Πρόκειται για την επέκταση του 1971 (ΦΕΚ 289Δ/1971) που ενεργοποιήθηκε κατά πολύ μικρό μέρος (βλέπε κεφάλαιο Α.4.3.4, τεύχους Α.4, του Α' σταδίου) και ήδη ο Δήμος έχει λάβει Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου (ΑΔΣ 623/2017) για τη μερική ακύρωσή της.

- Η πρόταση αποσκοπεί στη δρομολόγηση άρσης των προβληματισμών της γνωμοδότησης 215/2014 του ΣΤΕ, επί σχεδίου προεδρικού διατάγματος τακτοποίησης πολεοδομικών εκκρεμοτήτων του (βλέπε και σχετική ενότητα κεφαλαίου Π.3).

Σχετικά με τις ανωτέρω προτάσεις ορίζονται ακόμη τα εξής:

- Η ολοκλήρωση των ήδη εκπονούμενων μελετών πολεοδόμησης, καθώς και όλες οι προτεινόμενες νέες επεκτάσεις τίθενται σε πρώτη προτεραιότητα (πλην της μικρής περιοχής στην Καλλιθέα, που σχετίζεται με την πολεοδόμηση των παρακείμενων στρατοπέδων), δεδομένου και του σημαντικού χρόνου που απαιτείται για την τελική θεσμοθέτηση των ρυθμίσεών τους.
- Κατά την πολεοδόμηση θα οριοθετηθούν όλα τα υφιστάμενα ρέματα και θα εξαιρεθούν της ένταξης κατά τις κείμενες διατάξεις.
- Κατά την πολεοδόμηση θα πρέπει να υπάρξει μέριμνα εναρμόνισης με τα δεδομένα του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου των ήδη πολεοδομημένων παρακείμενων περιοχών.
- Οι προτεινόμενες πολεοδομήσεις που υπάγονται σε διαφορετικές πολεοδομικές ενότητες, μπορούν να διεκπεραιωθούν μεμονωμένα.

Ως προς τους υπόλοιπους οικισμούς / οικιστικούς υποδοχείς της περιοχής μελέτης επισημαίνονται τα ακόλουθα:

- Φέρες: Οι επεκτάσεις που εγκρίθηκαν βάσει πολεοδομικής μελέτης σε εκτέλεση των κατευθύνσεων του ισχύοντος ΓΠΣ-Φ/1987 φαίνεται να υπερκαλύπτουν τις ανάγκες του οικισμού για το ορατό μέλλον, οπότε στο χρονικό ορίζοντα της παρούσας μελέτης, δεν προκύπτουν ανάγκες για νέες επεκτάσεις.⁹¹
- Μάκρη – Μεσήμβρια – Δίκηλλα: Οι ανάγκες αυτών των οικισμών για τυχόν επεκτάσεις θα εξεταστούν και θα διεκπεραιωθούν στα πλαίσια του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ – βλέπε ενότητα Π.2.4.3), σε συνάρτηση και με τις υπόλοιπες προβλέψεις και ρυθμίσεις του σχεδίου αυτού.
- Λοιποί οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων: Στην πλειονότητα τους καταγράφεται σημαντική μείωση πληθυσμού, μη εξαιρούμενου του Πέπλου που είναι ο μεγαλύτερος εξ αυτών και εμφανίζει “σχετική” συγκράτηση. Παράλληλα, στο σύνολό τους η καταγραφείσα πυκνότητα είναι χαμηλή, η ανάλυση της εξέλιξης των δημογραφικών δεδομένων δεν προοιωνίζει αιφνίδια πληθυσμιακή ανάκαμψη, φαίνεται να υπάρχει "απόθεμα" αδόμητων οικοπέδων (σε όσους διαθέτουν διανομή οικοπέδων του Υπ.

⁹¹ Προτάσεις για νέες επεκτάσεις θα μπορούσαν να έχουν νόημα μόνο σε συνάρτηση με γενικότερες πολιτικές ευρύτερων χωροταξικών αναδιαρθρώσεων και επιδιώξεων, που σήμερα δε φαίνεται να υφίστανται.

Γεωργίας) και έχει γίνει πολύ περιορισμένη χρήση για δόμηση της περιοχής οριοθέτησης. Κατά συνέπεια, για το χρονικό ορίζοντα της παρούσας μελέτης, οι όποιες ανάγκες εκτιμάται ότι μπορούν να καλυφθούν εντός του ορίου τους και δεν κρίνεται απαραίτητη η περαιτέρω επέκτασή τους. Βέβαια, η εκτίμηση αυτή δεν αποτελεί δέσμευση χειρισμού σε σχέση με την προτεινόμενη (από την παρούσα) διαδικασία διόρθωσης των ορίων (βλέπε ενότητα Π.2.2.2). Επισημαίνεται ότι σε όλους τους οικισμούς υπάρχουν χώροι και (κατά κανόνα) κτίρια για λειτουργίες κοινωνικής υποδομής, που μένουν σε πολλές περιπτώσεις ανενεργοί καθώς, με τον περιορισμό των χρηστών, η σχετικές δραστηριότητες έχουν μεταφερθεί, για συγκεντρωτική παροχή, σε επιλεγμένα “κέντρα”.

- Οικιστικές συγκεντρώσεις Δυτικού Παράκτιου Μετώπου: Η οριοθέτηση των περιοχών που πρέπει να ενταχθούν σε σχέδιο πόλης και ο προσδιορισμός του χαρακτήρα αυτών θα διεκπεραιωθεί στα πλαίσια του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ – βλέπε ενότητα Π.2.4.3), σε συνάρτηση και με τις ιδιαιτερότητες και ειδικές ανάγκες της περιοχής, καθώς και τις συνεπαγόμενες προβλέψεις και ρυθμίσεις

Π.2.2.4 Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης

Μετά την ψήφιση του Ν.4280/2014 οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), έχουν μετεξελιχθεί στις Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ). Σύμφωνα με την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου δεν έχουν κατατεθεί αιτήματα ένταξης στο θεσμό των ΠΕΡΠΟ ή των ΠΠΑΙΠ, ούτε και έχει συνταχθεί μελέτη χωροθέτησης σε επίπεδο Νομού. Ως εκ τούτου δεν κρίνεται σκόπιμη στην παρούσα φάση η εντοπισμένη οριοθέτηση συγκεκριμένων θέσεων.

Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ) του Ν.4280/2014 προτείνεται να επιτρέπονται:

- Εντός της πεπδ-1 (Περιστική Ζώνη Αλεξανδρούπολης) με οικιστικό προσανατολισμό.
- Εντός της πεπδ-3 (Δυτικό Παράκτιο Μέτωπο) με τουριστικό – παραθεριστικό προσανατολισμό.
- Εντός της πεπδ-2 (Αγροτικού Χώρου) με αγροτουριστικό προσανατολισμό.
- Πλησίον φθινόντων ή εγκαταλελειμμένων οικισμών: με οικιστικό προσανατολισμό (ανεξαρτήτως ζώνης).

Π.2.2.5 Εγκαταλελειμμένοι οικισμοί

Στην περιοχή μελέτης καταγράφονται επτά (7) εγκαταλελειμμένοι οικισμοί, στο σύνολό τους στη ΔΕ Αλεξανδρούπολης (βλέπε και ενότητα Α.4.5.6, τεύχους Α.4, του Α' σταδίου). Συγκεκριμένα:

- ❖ Αλίκη: Η θέση της ήταν περίπου 2,5 χλμ. βορειοδυτικά του οικισμού Παλαγία σε επικλινή αγροτοδασική θέση επί της ΕΠΟ 3α. Καταγράφονταν στις απογραφές πληθυσμού μέχρι το 1941 (τουρκική ονομασία: Χαλίκιοϊ). Στην επόμενη δεκαετία ο οικισμός εγκαταλείφθηκε λόγω της γερμανικής κατοχής και του εμφύλιου πολέμου που ακολούθησε.
- ❖ Ιάνα: Ίχνη και κατάλοιπα του οικισμού εντοπίζονται περίπου 3χλμ. βόρεια της Παλαγίας σε αγροτοδασική θέση όπου βρίσκεται η εκκλησία του Αγ. Δημητρίου (η οποία χτίστηκε το 1834) και κοιμητήριο. Καταγράφονταν στις απογραφές πληθυσμού μέχρι το 1941 (τουρκική ονομασία Γενή Κιοϊ / Γενίκειο). Το πρώτο τέταρτο του 20ου αιώνα εγκαταλείφθηκε αρκετές φορές λόγω της βουλγαρικής κατοχής. Από το 1924 και έπειτα κατοικήθηκε από πρόσφυγες από χωριά της Κατπαδοκίας, της Μικράς Ασίας. Κατά τη δεκαετία του '40 ο οικισμός εγκαταλείφθηκε οριστικά εξαιτίας της γερμανικής κατοχής και του εμφύλιου πολέμου που ακολούθησε.
- ❖ Πόταμος: Ίχνη και κατάλοιπα του οικισμού εντοπίζονται 1χλμ. ανατολικά του οικισμού Παλαγία σε χορτολιβαδική έκταση με επίκεντρο την εκκλησία του Αγ. Γεωργίου, η οποία χτίστηκε το 1804. Καταγράφονταν στις απογραφές πληθυσμού μέχρι το 1961 (παλαιότερη ονομασία Μπάδομα). Στα πρώτα χρόνια της απελευθέρωσης της Θράκης αποτέλεσε μαζί με την Ιάνα, σημαντικούς οικισμούς στην ευρύτερη περιοχή της Αλεξανδρούπολης.
- ❖ Αμφιθέα: Η θέση της ήταν 4,5χλμ. δυτικά της Αλίκης σε αγροτοδασική έκταση εντός του κύριου χώρου άσκησης στρατιωτικών ασκήσεων. Καταγράφηκε στην πρώτη μόνο απογραφή πληθυσμού του 1920 (τουρκική ονομασία Δελές Κιοϊ), χωρίς όμως να αναφέρεται πληθυσμός. Ενδεχομένως η εγκατάλειψη του να συνέβη πριν την απελευθέρωση της Θράκης.
- ❖ Μαυρόπετρα: Η θέση της ήταν μεταξύ των οικισμών Κίρκη και Αισύμη σε δασική θέση εντός του σχεδιαζόμενου νέου πεδίου βολής. Καταγράφονταν στις απογραφές πληθυσμού μέχρι το 1941 (τουρκική ονομασία Καρακαγιά). Η εγκατάλειψη του την επόμενη δεκαετία οφείλεται εν πολλοίς στην εμπόλεμη κατάσταση και στην συνεπαγόμενη πληθυσμιακή συρρίκνωση που συντελέστηκε στη Θράκη και ευρύτερα.

- ❖ Πάταρα: Η θέση του οικισμού ήταν περίπου 4χλμ. νοτιοανατολικά της Αισύμης σε αγροτοδασική έκταση δυτικά του υδροταμιευτήρα και στο δυτικό όριο του Καταφυγίου Άγριας Ζωής Νίφας - Δρυμού. Καταγράφονταν στις απογραφές πληθυσμού μέχρι το 1961 (παλαιότερη ονομασία Μπάτουρεν).
- ❖ Σταθμός: Ίχνη και κατάλοιπα της οικιστικής θέσης εντοπίζονται περίπου 1χλμ. βόρεια της Μέστης και σε επαφή με τον ομώνυμο Σιδηροδρομικό Σταθμό που λειτούργησε για έναν περίπου αιώνα (από το 1896), ανάντη της Εγνατίας Οδού και του ανισόπεδου κόμβου αυτής. Η οικιστική θέση καταγράφηκε για πρώτη φορά το 1951, ενώ το 1991 εμφανίζεται με μηδενικό πληθυσμό.

Οι εγκαταλελειμμένοι οικισμοί, που δεν οριοθετήθηκαν τη δεκαετία του '80 (καθώς είχαν ήδη εγκαταλειφθεί), αποτελούν -πλέον- ανενεργά στοιχεία του οικιστικού δικτύου της περιοχής μελέτης, όπου πέραν των ερειπωμένων κατοικιών εντοπίζονται σε κάποιους και κτίρια κοινωφελών λειτουργιών (κυρίως Ιεροί Ναοί). Για τη διατήρηση της ιστορικής μνήμης προτείνεται από την παρούσα μελέτη η αξιοποίησή ορισμένων εξ αυτών με την αναβίωσή τους ως χώρων ειδικού προορισμού. Συγκεκριμένα:

- Ιάνα και Πόταμος: Εντοπίζονται σε μικρή απόσταση από την Παλαγία και κατ' επέκταση από την Αλεξανδρούπολη. Η θέση τους, σε συνδυασμό με την παρουσία μνημείων και την ποιότητα των τοπίων της περιοχής, αλλά και τη δεδομένη έλξη οικιστικής ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή της Παλαγίας τους καθιστούν υποψήφιους υποδοχείς για το θεσμό των Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ) του Ν.4280/2014 (άρθρα 16 ως 18), κατόπιν ειδικής μελέτης.

Το πολεοδομικό εργαλείο των ΕΣΠΕΡΑΑ προβλέπει οριοθέτηση του εγκαταλελειμμένου οικισμού και δυνατότητα καθορισμού Περιοχής Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ) σε όμορη περιοχή.
- Σταθμός: Η παρουσία του ανενεργού (σήμερα) κτιρίου του σιδηροδρομικού σταθμού και του παρακείμενου Ναϊδρίου (Ζωοδόχου Πηγής), σε συνδυασμό με τη μικρή απόσταση από τον κόμβο της Εγνατίας Οδού, καθιστούν ενδιαφέρουσα την προοπτική αναβίωσης αυτής της οικιστικής συγκέντρωσης ως διακριτού οικισμού ειδικού, πολιτιστικού χαρακτήρα και αγροτουρισμού.
- Αμφιθέα και Μαυρόπετρα: Λόγω της θέσης τους εντός περιοχών με στρατιωτικές δεσμεύσεις δεν είναι εφικτή, προς το παρόν, η αξιοποίησή τους.
- Αλίκη και Πάταρα: Τα υπολείμματά τους δεν είναι πλέον ευδιάκριτα στο χώρο, οπότε δε φαίνεται να υπάρχει αντικείμενο αναβίωσης.

Π.2.3 Ζώνες Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

Η εκτεταμένη εδαφική επικράτεια του Δήμου Αλεξανδρούπολης, φιλοξενεί ποικίλες και πολύπλευρες οικονομικές και παραγωγικές δραστηριότητες (απόρροια των πλούσιων παραγωγικών πηγών του και φυσικά της παρουσίας του πολύ σημαντικού οικιστικού κέντρου της έδρας του), οι οποίες με την -τυχαία ή κατόπιν κατευθυνόμενης επιλογής- χωροθέτηση και λειτουργία τους συνθέτουν βαρύνον μέρος της συνολικής εικόνας χωροταξικών δεδομένων της περιοχής μελέτης και συμβάλουν ανάλογα στο ιδιαίτερο πολύπλευρο χωροταξικό προφίλ του Δήμου.

Στο πλαίσιο της εφαρμογής των αρχών της βιώσιμης οικιστικής -και όχι μόνο- ανάπτυξης, η διατύπωση ορθολογικών προτάσεων οριοθέτησης νέων ή αναβάθμισης / εξυγίανσης / επέκτασης υφιστάμενων αντίστοιχων ειδικών υποδοχέων, όπως προβλέπει και το άρθρο 3 του Ν.2508/1997, αποτελεί μέρος των υποχρεώσεων της παρούσας. Ειδικά στην περιοχή μελέτης είναι σκόπιμη η χωροθέτηση υποδοχέων και των τριών παραγωγικών τομέων, λαμβανομένων υπόψη και των οικείων κατευθύνσεων του νέου Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου (ΠΧΠ) Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018).

Π.2.3.1 Βιομηχανική Περιοχή Αλεξανδρούπολης / Άβαντα (Ζώνη Ι)

Πρόκειται για υφιστάμενη υποδομή, θεσμοθετημένη βάσει του Ν.4458/1965 (ΦΕΚ 33Α/1965) έκτασης 1.000 στρ. περίπου, με πρόβλεψη επέκτασης στα 2.000 στρ. περίπου και πολύ καλά δεδομένα προσπελασιμότητας (βλέπε και ενότητα Α.3.3.3.1, τεύχους Α.3, του Α' σταδίου). Ήδη με την ΥΑ Φ/Α.5/1/12277/911/24-10-2013 (ΦΕΚ 2818Β/2013) έχει επέλθει η Έγκριση Κανονισμού Λειτουργίας σύμφωνα με την παρ.4, του α.63 του Ν. 3982/2011 (ΦΕΚ 143Α/2011).

Στο πλαίσιο του παρόντος σταδίου προτείνονται τα εξής:

- Διατήρηση της Βιομηχανικής Περιοχής (ΒΙΠΕ) ως υποδοχέα μεταποιητικών δραστηριοτήτων, κάθε βαθμού όχλησης, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς που απορρέουν από τις οικείες κανονιστικές πράξεις.
- Υιοθέτηση της προοπτικής ολοκλήρωσης του σχεδιασμού της (υλοποίηση της Β' φάσης πολεοδόμησης), στο σύνολο των 2.068,5 στρ., ίσως παράλληλα με την πλήρη μετάβαση στις διατάξεις του Ν.3982/2011 και τη μετατροπή της σε Επιχειρηματικό Πάρκο τύπου Α' (όπως άλλωστε προβλέπεται και από το νέο ΠΧΠ-ΑΜΘ, ΦΕΚ

248ΑΑΠ/2018, άρθρο 14, ενότητα Γ, παρ.3), με στόχο την προσέλκυση επιχειρήσεων έρευνας και καινοτομίας και τη σταδιακή μετεγκατάσταση βιομηχανιών της ευρύτερης περιοχής.

- Σύνδεση του υποδοχέα με το σιδηροδρομικό δίκτυο, μέσω της αναβίωσης μικρού τμήματος, μήκους 5χλμ περίπου, της καταργηθείσας γραμμής Πόταμου – Φερών. Τονίζεται ότι:
 - Με την πρόταση αυτή επιτυγχάνεται όχι μόνο σύνδεση της ΒΙΠΕ με το σιδηροδρομικό δίκτυο της Χώρας, αλλά παράλληλα και απευθείας σύνδεσή της με το Λιμένα Αλεξανδρούπολης (δεδομένης και της ολοκλήρωσης του έργου "Σιδηροδρομική σύνδεσης του προβλήτα Ε/Κ")
 - Ικανοποιείται σχετικό αίτημα των εγκατεστημένων επιχειρήσεων⁹².
 - Η ζώνη διέλευσης του εν λόγω τμήματος είναι διαθέσιμη, εφάπτεται στο χώρο του μεταποιητικού υποδοχέα και συναντά τη λειτουργούσα γραμμή, στο ύψος του Κάστρου Πόταμου. Δεδομένης της αρχικής λειτουργίας της διαθέτει κατάλληλα γεωμετρικά χαρακτηριστικά σιδηροδρομικής χάραξης (πλάτος, καμπυλότητες κλπ.) και αποτελεί ήδη απαλλοτριωμένη ζώνη ιδιοκτησίας ΓΑΙΑΟΣΕ⁹³.
 - Στη μελέτη που εκπονείται με μέριμνα της ΕΤΒΑ ΑΕ και με κύριο αντικείμενο την πολεοδόμηση της υπόλοιπης έκτασης ("*Μελέτη τοπογραφικής αποτύπωσης, τροποποίησης και επέκτασης ρυμοτομικού και οριοθέτησης ρέματος ΒΙΠΕ Αλεξανδρούπολης*"), υπάρχει πρόβλεψη τοπικής σιδηροδρομικής εξυπηρέτησης (ζώνη διέλευσης σιδηροδρομικής γραμμής κλπ.)⁹⁴.
 - Η επανένταξη του κλάδου στο σιδηροδρομικό δίκτυο είναι εφικτή χωρίς ανατροπή στις κυκλοφοριακές συνδέσεις σημαντικών στοιχείων της ευρύτερης περιοχής.
- Παροχή δυνατότητας και νέας, μελλοντικής επέκτασης του υποδοχέα προς τα νοτιοανατολικά (εντός της ΠΕΠΔ-2 Αγροτικού Χώρου)

Έμμεση ενίσχυση της ελκυστικότητάς της, αναμένεται και ως συνέπεια επιβολής γενικότερων ή ειδικότερων περιορισμών στην -εκτός οργανωμένων υποδοχέων- χωροθέτηση μεταποιητικών δραστηριοτήτων (όπως η προτεινόμενη απαγόρευση εγκατάστασης βιομηχανιών και βιοτεχνιών μέσης όχλησης εκτός οργανωμένων υποδοχέων).

⁹² Όπως προκύπτει και από το υπ' αριθμ. έγγραφο 38370/23-11-2015 της ΕΤΒΑ ΑΕ, προς την Ομάδα Μελέτης.

⁹³ Όπως επιβεβαιώνεται και από το σχετικό ψηφιακό αρχείο που χορηγήθηκε στην Ομάδα Μελέτης, με το 34233/24-8-2015 έγγραφο της ΓΑΙΑΟΣΕ.

⁹⁴ Όπως προκύπτει από τα διαγράμματα έγκρισης της οριοθέτησης του ρέματος (με χρόνο σύνταξης "Φεβρουάριος 2006"), που δημοσιεύθηκαν στο ΦΕΚ 158Δ/2009.

Π.2.3.2 Νέος Υποδοχέας Αλεξανδρούπολης (Ζώνη II)

Πρόκειται για άτυπη συγκέντρωση μεταποιητικών δραστηριοτήτων, μεταξύ των περιαστικών οικισμών Μαΐστρου και Απαλού (ανατολικά της κυρίως πόλης), η οποία κατά το ισχύον ΓΠΣ-Α/1999 εντάσσεται σε ευρύτερη περιοχή με χαρακτηρισμό "ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση", πρόβλεψη που δεν ακολουθήθηκε από έγκριση αντίστοιχης μελέτης πολεοδόμησης (βλέπε και ενότητα Α.3.3.3.2, τεύχους Α.3, του Α' σταδίου). Διαθέτει πολύ καλά δεδομένα προσπελασιμότητας (διασχίζεται από Εθνική Οδό και σιδηροδρομική γραμμή και βρίσκεται σε μικρή απόσταση από κόμβο της Εγνατίας Οδού και το Λιμάνι), παρουσιάζει αυξημένη συγκέντρωση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, αλλά και πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα και έλλειψη υποδομών. Παράλληλα, όπως προκύπτει από την ανάλυση των υφιστάμενων χρήσεων γης (βλέπε χάρτη Α.4.1 του Α' σταδίου), στην ευρεία έκταση που οριοθετείται από το ισχύον ΓΠΣ-Α/1999 μπορούν να διακριθούν δύο επιμέρους υποπεριοχές διαφορετικών χαρακτηριστικών:

- A. Η ανάντη των σιδηροδρομικών γραμμών, όπου υφίστανται μικρής και μεσαίας κλίμακας επιχειρήσεις του δευτερογενή (βιομηχανίες, βιοτεχνίες και επαγγελματικά εργαστήρια) και του τριτογενή τομέα (αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, εμπορικά καταστήματα, υπεραγορές, πρατήρια υγρών καυσίμων, χονδρεμπόριο κλπ.), σε σημαντική πυκνότητα.⁹⁵
- B. Η κατάντη των σιδηροδρομικών γραμμών, όπου υφίστανται μεγάλες εγκαταστάσεις υπαγόμενες στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας SEVESO III⁹⁶ (όπως έχει ενσωματωθεί στο ελληνικό δίκαιο με την ΚΥΑ 172058/11-2-2016, ΦΕΚ 354B/17-2-2016), οι Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων της πόλης, αλλά και σημαντικού μεγέθους αδόμητες εκτάσεις, κατά το πλείστον μη ιδιωτικές.

Σύμφωνα με το ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ) Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018), η ανωτέρω έκταση εντάσσεται σε προτεινόμενη Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) με ευρύτερα όρια που περιλαμβάνουν ακόμη το Λιμένα και το Αεροδρόμιο. Οι κατευθύνσεις που δίνονται από το ΠΧΠ έχουν ως εξής⁹⁷:

⁹⁵ Καταγράφηκαν περισσότερες από 100 επιχειρήσεις (με σημαντική συγκέντρωση δραστηριοτήτων εξυπηρέτησης τροχοφόρων).

⁹⁶ Εγκαταστάσεις επεξεργασίας / αποθήκευσης επικίνδυνων ουσιών για τις οποίες εκπονούνται Σχέδια Αντιμετώπισης Τεχνολογικών Ατυχημάτων Μεγάλης Έκτασης (ΣΑΤΑΜΕ).

⁹⁷ Άρθρο 17, ενότητα Α. παρ.7 και συνδημοσιευμένοι χάρτες.

- ◆ Εκπόνηση μελέτης ΠΕΧΠ για το σύνολο της περιοχής με στόχο το συντονισμό και ενιαίο προγραμματισμό όλων των απαιτούμενων παρεμβάσεων, που υλοποιούνται από διαφορετικούς φορείς.

Ως Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) ορίζονται -κατά το ΠΧΠ- οι περιοχές εκείνες που παρουσιάζουν ιδιαίτερα ή κρίσιμα προβλήματα χωρικής ανάπτυξης, τα οποία απαιτούν ειδικό σχεδιασμό και ρυθμίσεις.

Ως εργαλείο οι ΠΕΧΠ προβλέπονται από το άρθρο 11, του Ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207Α/1999). Για τη θεσμοθέτησή τους προβλέπεται η έκδοση Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ), κατόπιν ειδικής χωροταξικής μελέτης για την οποία όμως δεν έχουν εκδοθεί οι προβλεπόμενες προδιαγραφές εκπόνησης, ενώ εκκρεμεί και η έκδοση Προεδρικού Διατάγματος (βάσει της παρ.1β, του άρθρου 12, του Ν.4447/2016) για την εναρμόνιση (και) των εν λόγω διατάξεων με το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Κατά συνέπεια αποτελεί -προς το παρόν- ένα εργαλείο μάλλον ανενεργό.

- ◆ Δυνατότητα κατάρτισης Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (ΕΧΣ), για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη επιμέρους περιοχών⁹⁸.
- ◆ Επανεξέταση του master plan του λιμένα, στο πλαίσιο του οποίου χρειάζεται να διερευνηθούν εναλλακτικές λύσεις ως προς τα χαρακτηριστικά του ίδιου του λιμένα και της χερσαίας ζώνης του, πέραν της απλής εκβάθυνσης (εξετάζοντας π.χ. τη δυνατότητα διαχωρισμού ανατολικού και δυτικού λιμένα, με διαφορετικές εισόδους και με εξειδίκευση λειτουργιών).
- ◆ Οργάνωση της χερσαίας ζώνης του λιμένα για τη χωροθέτηση πολυχρηστικού τερματικού σταθμού και σταθμού εμπορευματοκιβωτίων και υποδομών εφοδιαστικής διαχείρισης.
- ◆ Οργάνωση του «ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση» και κυρίως της υφιστάμενης άτυπης διαμορφωμένης βιομηχανικής συγκέντρωσης κατά μήκος της παλιάς Ε.Ο. Αλεξανδρούπολης - Φερών (στην περιοχή ανάμεσα στην πόλη και το αεροδρόμιο) με την ένταξή της σε καθεστώς οργανωμένου υποδοχέα (σύμφωνα με ν. 3982/2011) και συγκεκριμένα Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης (ΕΠΕ), με στόχο την επιτόπου περιβαλλοντική, πολεοδομική, κυκλοφοριακή και λειτουργική εξυγίανση και αναβάθμιση.⁹⁹
- ◆ Διερεύνηση δημιουργίας Επιχειρηματικού / Εμπορευματικού Πάρκου Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕΕΕ, όπως ορίζεται στον ν. 4302/2014) στην περιοχή του «ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση».
- ◆ Πρόβλεψη της δυνατότητας υποδοχής του προγραμματιζόμενου σταθμού αποθήκευσης και αεριοποίησης υγροποιημένου φυσικού αερίου στην περιοχή ΝΔ του λιμένα και η διασύνδεση του με το ΕΣΜΦΑ.
- ◆ Οργάνωση των συνδέσεων του λιμένα με το εθνικό οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο.

⁹⁸ Μετά την ισχύ της παρ.1, του άρθρου 99, του Ν.4685/2020 (ΦΕΚ 92Α/2020) τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ) έχουν μετονομαστεί πλέον σε Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ).

⁹⁹ Άρθρο 17, ενότητα Α. παρ.7 και άρθρο 14, ενότητα Γ.

- ◆ Πρόβλεψη επέκτασης - επαναχάραξης της σιδηροδρομικής γραμμής για την εξυπηρέτηση του αεροδρομίου (σε πρώτη φάση) και την παράκαμψη της πόλης (σε επόμενο στάδιο).

Στο πλαίσιο του παρόντος σταδίου προτείνονται τα εξής:

- Προσδιορισμός περιοχής με έκταση 1.265 στρ. (126,5 Ha) ανάντη των σιδηροδρομικών γραμμών ως "Χώρου υποδοχής επιχειρήσεων" κατά την έννοια της παρ.3, του α. 41, του Ν.3982/2011 (ΦΕΚ 143Α/2011), με σκοπό τη δημιουργία Επιχειρηματικού Πάρκου, προκειμένου να επιτευχθεί:
 - ορθολογική οργάνωση του χώρου,
 - επάρκεια δικτύων τεχνικής υποδομής,
 - βελτίωση της σχέσης της του χώρου με την ευρύτερη περιοχή και κυρίως τους γειτονικούς οικιστικούς υποδοχείς,
 - ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της απασχόλησης,
 - βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των εγκατεστημένων επιχειρήσεων
 - αξιοποίηση των αδόμητων ή μερικώς δομημένων εκτάσεων
 - εντατικοποίηση στην αξιοποίηση της γης κλπ.
- Οριοθέτηση του υπόψη Χώρου σε τροποποιημένα όρια (σε σχέση με το ισχύον ΓΠΣ-Α/1999) και συγκεκριμένα:
 - Μη συμπερίληψη της περιοχής κατάντη των σιδηροδρομικών γραμμών, για την οποία προβλέπεται ειδικότερη διαχείριση σε εναρμόνιση και προς τις κατευθύνσεις του ΠΧΠ-ΑΜΘ (βλέπε ενότητα Π.2.4.4)
 - Περιορισμένη διαφοροποίηση ορίων για καλλίτερη προσαρμογή σε δεδομένα που σχετίζονται με την ύπαρξη κοιμητηρίων, την ύπαρξη ρεμάτων και τα όρια των ιδιοκτησιών. Τα όρια αυτά κατά το υποκείμενο επίπεδο σχεδιασμού δύνανται να τροποποιηθούν στο βαθμό που η τελική έκταση ούτε θα υπερβαίνει ούτε θα υπολείπεται κατά 10% της ορισθείσας με το παρόν.
- Εκπόνηση μελέτης τεκμηρίωσης της υπαγωγής της περιοχής σε καθεστώς εξυγίανσης κατά τις διατάξεις του άρθρου 56 του Ν.3982/2011 (έλεγχος τήρησης προϋποθέσεων, εκτίμηση της αναγκαιότητας περιβαλλοντικής ή λειτουργικής εξυγίανσης της περιοχής και οριστική οριοθέτηση), προκειμένου αυτή να οργανωθεί ως Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης (ΕΠΕ).
Σε περίπτωση που από την ανωτέρω μελέτη δεν τεκμηριώνεται επαρκώς η υπαγωγή σε καθεστώς εξυγίανσης, τότε πρόταση της παρούσας μελέτης είναι η οργάνωση ως Επιχειρηματικό Πάρκο τύπου Β'.
- Παροχή δυνατότητας εγκατάστασης επιχειρήσεων τόσο του δευτερογενούς, όσο και του τριτογενούς τομέα.

- Απαγόρευση χωροθέτησης: α) μονάδων υψηλής όχλησης, β) μονάδων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας SEVESO.
- Διερεύνηση δυνατότητας εσωτερικής διάκρισης υποτομέων κατά την πολεοδόμηση, είτε με κριτήριο την όχληση, είτε με κριτήριο το είδος των επιχειρήσεων, λαμβάνοντας υπόψη τη γεινίαση με τις οικιστικές περιοχές Μαϊστρου και Απαλού.
- Διατήρηση νομίμως υφιστάμενων εγκαταστάσεων, ακόμα και αν δε συνάδουν με τις χρήσεις του Επιχειρηματικού Πάρκου.
- Συνεκτίμηση, κατά το σχεδιασμό, της ενδεχόμενης προοπτικής διέλευσης του σχεδιαζόμενου, παρακαμπτήριου, σιδηροδρομικού κλάδου με τις συνοδές αυτού εγκαταστάσεις και τους τυχόν συνεπαγόμενους περιορισμούς.

Μέχρι την υλοποίηση των ανωτέρω στην περιοχή επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 8 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114Α).

Για την περιοχή κατάντη των σιδηροδρομικών γραμμών, βλέπε ενότητα Π.2.4.4 (ΠΕΠΔ Ανατολικού παράκτιου μετώπου)

Π.2.3.3 Νέος Υποδοχέας Φερών (Ζώνη III)

Στη Δημοτική Ενότητα Φερών δεν καταγράφονται σημαντικές υφιστάμενες συγκεντρώσεις μεταποιητικών δραστηριοτήτων ανάλογες της ΔΕ Αλεξανδρούπολης. Ωστόσο, η αυξημένη πρωτογενής παραγωγή, ίσως να καθιστούσε βιώσιμη την πρόταση δημιουργίας οργανωμένου υποδοχέα, με προσανατολισμό στη μεταποίηση προϊόντων του πρωτογενούς τομέα, με στόχο και την ενίσχυση της γεωργο-κτηνοτροφικής δραστηριότητας.

Η εμπειρία εφαρμογής ανάλογων έργων σε άλλους Δήμους έχει δείξει ότι για την απρόσκοπτη προώθηση των σχετικών διαδικασιών (σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν ήδη υφιστάμενες άτυπες συγκεντρώσεις), είναι σκόπιμο τέτοιες υποδομές να προτείνονται είτε σε δημοτικές εκτάσεις, είτε σε εκτάσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα (κατόπιν συνεννόησης με τον αντίστοιχο φορέα), είτε σε μεγάλες ιδιοκτησίες (ενδεχομένως και με διαθέσιμες βασικές υποδομές από προϋπάρξασες στο χώρο επιχειρήσεις), καθώς έτσι μειώνονται τα κόστη μελέτης και κατασκευής και δεν προκαλούνται αντιδράσεις από τη μονοσήμαντη δέσμευση ιδιοκτησιών για συγκεκριμένη χρήση.

Κατά τη διαμόρφωση της προκαταρκτικής πρότασης του Α' σταδίου είχαν εξεταστεί τέσσερις πιθανές εναλλακτικές θέσεις:

1. Έκταση νοτιοδυτικά του οικισμού των Φερών, σε επαφή με την Εθνική Οδό "2" (νοτίως αυτής), που κατά το ισχύον ΓΠΣ-Φ/1987 (βλέπε οικείο χάρτη Α.4.2γ, Α' σταδίου) προβλέπεται για την ανάπτυξη Βιομηχανικού Πάρκου (ΒΙΠΑ) και μάλιστα ως Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ)¹⁰⁰.

Επισημαίνεται ότι η προβλεπόμενη περιοχή ανάπτυξης του ΒΙΠΑ εκτείνεται ως επί το πλείστον σε αρδευόμενη -σήμερα- γεωργική έκταση, καλύπτοντας σημαντικό αριθμό ιδιοκτησιών.

2. Έκταση βόρεια του άλσους Αγ. Παρασκευής, η οποία σημειώνεται ως "ΒΙΟΠΑ" (Βιοτεχνικό Πάρκο) σε μη εγκεκριμένα διαγράμματα με αντικείμενο τροποποίηση του ισχύοντος ΓΠΣ-Φ/1987¹⁰¹ κατά τη δεκαετία του '90 (φέρουν χρόνο σύνταξης 1996), πρόταση που, όμως, δεν περιλήφθηκε τελικά στην οικεία εγκριτική απόφαση τροποποίησης (ΦΕΚ 232Δ/1998)¹⁰².

Η εν λόγω έκταση αν και παρουσιάζει ενδιαφέρον δεδομένου ότι έχει καλή προσπελασιμότητα και βρίσκεται "όπισθεν" του υψώματος του άλσους Αγ. Παρασκευής (γεγονός που εξασφαλίζει "φυσική μόνωση" σε σχέση με τον οικισμό), είναι σχετικά μικρή σε μέγεθος και με αισθητή παρουσία υδατορεμάτων (παρακλάδια του ρέματος Κοτζιά), που περιορίζουν έτι περαιτέρω τον ωφέλιμο χώρο.

3. Δημοτική έκταση του αγροκτήματος Φερών (μεταξύ Φερών και Καβησσού), όπου σύμφωνα με δημοσιεύματα¹⁰³ μνημονεύεται η παρουσία "ΒΙΟΠΑ Φερών" (μη προβλεπόμενο από σχεδιασμό, σύμφωνα με τα στοιχεία που τεθήκαν υπόψη της Ομάδας Μελέτης), σε συνάρτηση με προγραμματιζόμενη (τουλάχιστον το 2014) μονάδα παραγωγής βιοντίζελ.

Αν και η παρουσία δημοτικής έκτασης είναι θετικό στοιχείο, επισημαίνεται ότι η εν λόγω προοπτική δεν τελεσφόρησε και σύμφωνα με νεότερα δημοσιεύματα¹⁰⁴ έχει επέλθει παύση του σχετικού συμβολαίου μίσθωσης έκτασης 40 στρεμμάτων (ΑΔΣ 82/2018), κατόπιν σχετικού αιτήματος της συσταθείσας εταιρείας, η οποία έχει τεθεί σε εκκαθάριση.

4. Η ανενεργή σήμερα έκταση της αλλαντοβιομηχανίας "Θράκη", εμβαδού 1.431 στρ. (143,1 Ha) επί της Εθνικής Οδού "2" (βόρεια αυτής), δυτικά των Φερών.

Στο πλαίσιο του παρόντος σταδίου προκρίνεται η 4η εναλλακτική, καθώς διαθέτει ισχυρά πλεονεκτήματα έναντι των άλλων τριών, δεδομένου ότι:

- Έχει πολύ καλή προσπελασιμότητα (σε επαφή με την ΕΟ2 και σε μικρή σχετικά

¹⁰⁰ Όπως προκύπτει τόσο από το χάρτη Π.1.11, όσο και από το χάρτη Π.1.7/1.8.

¹⁰¹ Στα υπόψη διαγράμματα υπάρχουν ακόμη και ενδείξεις διάκρισης επιμέρους περιοχών βάσει του βαθμού όχλησης, ενώ φαίνεται και πρόθεση συνδυασμού με χρήσεις χονδρεμπορίου και χώρου στάθμευσης βαρέων οχημάτων.

¹⁰² Αν και το θέμα διερευνήθηκε κατά το Α' στάδιο, δεν κατέστη εφικτό να εντοπιστούν οι λόγοι που δεν προωθήθηκε για έγκριση.

¹⁰³ π.χ.: <http://www.e-evros.gr/gr/eidhseis/3/monada-biontizel-stis-feres-entos-toy-2014/post21144>.

¹⁰⁴ π.χ.: <https://www.gnomionline.gr/%CF%80%CE%AC%CE%B5%CE%B9-%CE%BA%CE%B1%CE%B9-%CE%B7-%CE%B5%CF%80%CE%AD%CE%BD%CE%B4%CF%85%CF%83%CE%B7-%CE%B2%CE%B9%CE%BF%CE%BD%CF%84%CE%AF%CE%B6%CE%B5%CE%BB-%CF%83%CF%84%CE%B9%CF%82-%CF%86%CE%AD%CF%81/>.

απόσταση από κόμβο της Εγνατίας Οδού).

- Έχει σημαντικό μέγεθος (που επιτρέπει ανάπτυξη οργανωμένης επιχειρηματικής δραστηριότητας, ακόμα και μετά την ενδεχόμενη αφαίρεση εκτάσεων λόγω τυχόν παρουσίας περιοριστικών παραγόντων πολεοδομικής ανάπτυξης).
- Γειτνιάζει με την κωμόπολη των Φερών.
- Πιθανολογείται η διαχείριση της από έναν ιδιοκτήτη.
- Διαθέτει ήδη ορισμένες βασικές υποδομές, λόγω της πρότερης χρήσης της.

Για την έκταση της ανενεργής αλλαντοβιομηχανίας "Θράκη" προτείνονται τα εξής:

- Προσδιορισμός αυτής ως "Χώρου υποδοχής επιχειρήσεων" κατά την έννοια της παρ.3, του α. 41, του Ν.3982/2011 (ΦΕΚ 143Α/2011), με σκοπό τη δημιουργία Επιχειρηματικού Πάρκου, προκειμένου να επιτευχθεί:
 - αξιοποίηση των ανενεργών σήμερα εγκαταστάσεων και της λοιπής αδρανούς γης,
 - δημιουργία νέων δικτύων τεχνικής υποδομής κλπ.
 - ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της απασχόλησης,
 - προσέλκυση επιχειρήσεων που σήμερα βρίσκονται στην εκτός σχεδίου περιοχή (μετεγκατάσταση),
 - προσέλκυση νέων επιχειρηματικών προτάσεων,
 - ανάπτυξη συνέργιας με άλλες προτάσεις της παρούσας μελέτης (π.χ. κτηνοτροφικά πάρκα).
- Παροχή δυνατότητας εγκατάστασης επιχειρήσεων τόσο του δευτερογενούς, όσο και του τριτογενούς τομέα.
- Δυνατότητα εγκατάστασης μονάδων χαμηλής και μέσης όχλησης.
- Διερεύνηση δυνατότητας εσωτερικής διάκρισης υποτομών κατά την πολεοδόμηση, είτε με κριτήριο την όχληση, είτε με κριτήριο το είδος των επιχειρήσεων, με κριτήριο και τη γεινίαση με το ημιαστικό κέντρο Φερών.
- Αξιοποίηση, στο μέτρο του εφικτού, των υφιστάμενων εγκαταστάσεων τεχνικής κλπ. υποδομής.
- Επιβολή πρόσθετη ζώνη φύτευσης πλάτους τουλάχιστον 50 μέτρων στην ανατολική πλευρά του χώρου (προς το ημιαστικό κέντρο των Φερών).

Σημείωση: Πρόκειται για μερική υιοθέτηση ανάλογης δέσμευσης που είχε επιβληθεί και με το ισχύον ΓΠΣ-Φ/1987.

Μέχρι την υλοποίηση των ανωτέρω στην περιοχή επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 8 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114Α).

Π.2.3.4 Κτηνοτροφικά Πάρκα Φερών (Ζώνες IV-α και IV-β)

Στην περιοχή μελέτης, όπως διαπιστώθηκε κατά το Α' στάδιο, η κτηνοτροφική δραστηριότητα εντοπίζεται σε κάθε χωρική και διοικητική ενότητα αυτής, με τη ΔΚ Φερών να καταγράφει τη μεγαλύτερη συγκέντρωση κτηνοτροφικού κεφαλαίου, ενώ υφίσταται τόσο με τη μορφή της πρόχειρης σταβλισμένης εγκατάστασης, όσο και της πιο οργανωμένης (και με σαφώς μεγαλύτερη επιφάνεια και οριοθετημένο χώρο), μόνιμης εγκατάστασης (βλέπε ενότητες Α.2.2.4, τεύχους Α.2 και Α.3.3.3.7, τεύχους Α.3). Δυτικά του ημιαστικού κέντρου των Φερών και σε απόσταση 800μ. από αυτό, έχει αναπτυχθεί σχετικά οργανωμένη αλλά μη θεσμοθετημένη¹⁰⁵ συγκέντρωση κτηνοτροφικών μονάδων σε έκταση 195στρ. περίπου, με περιμετρική και εσωτερική οδοποιία, που δημιουργεί επιμέρους γήπεδα εγκατάστασης (περίπου 25), όπου είναι εγκατεστημένες περίπου 30 μονάδες, η οποία έχει χαρακτηριστεί άτυπα "Κτηνοτροφικό Πάρκο".

Σύμφωνα με το ισχύον ΠΧΠ-ΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018, άρθρο 14, ενότητα Α, παρ.2) "*Προωθείται η δημιουργία εκτατικών κτηνοτροφικών πάρκων, με στόχο την ενίσχυση της συμπληρωματικότητας γεωργίας - κτηνοτροφίας. Ως περιοχές αναζήτησης για τη χωροθέτηση κτηνοτροφικών πάρκων ορίζονται οι χωρικές ενότητες ανάπτυξης κτηνοτροφίας*¹⁰⁶. Ως εργαλείο υλοποίησης, κρίνεται σκόπιμο να εξεταστεί η χωροθέτηση ΠΟΑΠΔ¹⁰⁷, με δυνατότητες καθετοποίησης της παραγωγής. Στην οργάνωση τέτοιων πάρκων λαμβάνεται υπόψη η μεταδοτικότητα των ζωνοδόσων της περιοχής."

Τα Κτηνοτροφικά Πάρκα (ή Πάρκα Ζωικής Παραγωγής) προβλέπονται στην ελληνική νομοθεσία από το άρθρο 15, του Ν.4056/2012 (ΦΕΚ 52Α/2012), όπως αυτό συμπληρώθηκε με το άρθρο 43, του Ν.4235/2014 (ΦΕΚ 32Α/2014), ενώ έχουν προβλεφθεί ως χρήση και στο νέο ΠΔ χρήσεων γης (ΠΔ 59/2018, ΦΕΚ 114Α/2018). Σύμφωνα με τη σχετική έρευνα και αρθρογραφία¹⁰⁸ τα πλεονεκτήματα από τη δημιουργία και λειτουργία τέτοιων υποδομών είναι πολλαπλά, όπως:

- Προστασία του περιβάλλοντος (συγκεντρωτικός έλεγχος και διαχείριση / αντιμετώπιση των σχετικών προβλημάτων, όπως η διαχείριση των αποβλήτων)

¹⁰⁵ Σύμφωνα με μαρτυρίες, διαδικασίες αδειοδότησής του ξεκίνησαν αρκετά χρόνια νωρίτερα, αλλά ουδέποτε ολοκληρώθηκαν.

¹⁰⁶ Σύμφωνα με το άρθρο 6, παρ.2, της αυτής απόφασης, οι χωρικές ενότητες ανάπτυξης της κτηνοτροφίας "*Εντοπίζονται εντός των Δήμων Δράμας, Προσοτσάνης, Τοπείρου, Μύκης, Ιάσμου, Αρριανών, Σουφλίου, Διδυμότειχου και στη ΔΕ Φερών*".

¹⁰⁷ ΠΟΑΠΔ = Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων.

¹⁰⁸ π.χ. Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών / Ινστιτούτο Αστικής και Αγροτικής Κοινωνιολογίας (πρόγραμμα Life – Περιβάλλον 2005), άρθρο του Γ. Ζέρβα (καθηγητή, προέδρου ελληνικής ζωοτεχνικής εταιρείας και

- Αναβάθμιση της ποιότητας των παραγομένων προϊόντων.
- Βελτίωση του εισοδήματος των παραγωγών (οικονομίες κλίμακας, αυξημένη διαπραγματευτική ισχύς κλπ).
- Προστασία της υγείας του ζωικού κεφαλαίου, αν στην οργάνωση και λειτουργία του χώρου ληφθούν κατάλληλα μέτρα.
- Έλεγχος της διατροφής του ζωικού κεφαλαίου.
- Βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των ζώων.
- Βελτίωση των συνθηκών εργασίας των εργαζομένων.
- Καλλίτερη διαχείριση και αξιοποίηση του δυναμικού των βοσκοτόπων.
- Αισθητική αναβάθμιση του αγροτικού τοπίου.

Με δεδομένη την έντονη κτηνοτροφική δραστηριότητα της περιοχής, των θετικών προοπτικών του κλάδου, των σχετικών κατευθύνσεων του ΠΧΠ-ΑΜΘ και κυρίως την ανάγκη εκσυγχρονισμού των σχετικών δραστηριοτήτων και απομάκρυνσής τους από τις οικιστικές περιοχές, στο πλαίσιο του παρόντος προτείνονται τα εξής:

- Προώθηση / ενίσχυση της οργανωμένης μορφής άσκησης της κτηνοτροφικής δραστηριότητας.
- Θεσμική κατοχύρωση της υφιστάμενης, άτυπης έκτασης δυτικά των Φερών, εμβαδού 195 στρ. (19,5 Ha) ως οργανωμένου υποδοχέα άσκησης της κτηνοτροφικής δραστηριότητας. Η υπόψη έκταση (Ζώνη IVα):
 - διαθέτει σημαντικό μέγεθος και κατάλληλο σχήμα,
 - έχει ήδη εγκατεστημένες επιχειρήσεις και περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης,
 - εξυπηρετείται από υφιστάμενη αγροτική οδό και έχει καλή προσπελασιμότητα, καθώς απέχει μόλις 1 περίπου χλμ. από την Εθνική Οδό 2.
- Προσδιορισμός δεύτερης έκτασης βόρεια των Φερών εμβαδού 145 στρ. (14,5 Ha) ως χώρου ανάπτυξης οργανωμένου υποδοχέα άσκησης της κτηνοτροφικής δραστηριότητας. Η υπόψη έκταση (Ζώνη IVβ):
 - αποτελεί τμήμα των υπ' αριθμ. 135α και 4608 (χέρσων) τεμαχίων της οριστικής διανομής του Υπουργείου Γεωργίας,
 - βρίσκεται σε άμεση εγγύτητα με το προς υλοποίηση Δημοτικό Σφαγείο (που χωροθετείται σε τμήμα του υπ' αριθμ. 4608 κοινόχρηστου χερσολείβαδου της οριστικής διανομής του Υπουργείου Γεωργίας),
 - διαθέτει σημαντική έκταση,
 - εξυπηρετείται από υφιστάμενη αγροτική οδό και έχει καλή προσπελασιμότητα, καθώς απέχει μόλις 1,5 περίπου χλμ. από την Εθνική Οδό 2.

αντιπροέδρου της ελληνικής γεωργικής ακαδημίας) στο τεύχος της 23-12-2016 του ένθετου περιοδικού "Agricola" της εφημερίδας "Καθημερινή της Κυριακής" κλπ.

- Ανάπτυξη των χώρων αυτών, είτε με εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 15, του Ν.4056/2012 (ΦΕΚ 52Α/2012) περί Κτηνοτροφικών Πάρκων, είτε με εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 24, του Ν.1650/1986 (ΦΕΚ 160Α/1986), για τις Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ).
- Χορήγηση επιπλέον ειδικών κινήτρων (οικονομικών, πολεοδομικών κλπ.) ανεξαρτήτως του επιλεγόμενου θεσμικού πλαισίου έγκρισης, προκειμένου να λειτουργήσουν και ως ελκυστές για τη μετεγκατάσταση υφιστάμενων δομών πρόχειρου ή οργανωμένου τύπου.
- Δυνατότητα χωροθέτησης και επιπλέον υποδοχέων εντός της ΠΕΠΔ-2 Αγροτικού Χώρου, κατόπιν έγκρισης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ή άλλης ανάλογης μελέτης), με βασικότερα κριτήρια χωροθέτησης:
 - Το μέγεθος, που θα προσδιοριστεί κατόπιν συνεκτίμησης του ελάχιστου βιώσιμου δυναμικού.
 - Το περιβαλλοντικό αποτύπωμα, που θα προκύψει από την οικεία μελέτη επιπτώσεων και τις γεινιάζουσες περιοχές προστασίας.
 - Το βαθμό όχλησης.
 - Το ιδιοκτησιακό καθεστώς.
 - Την τυχόν συγκέντρωση υφιστάμενων κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων.
 - Την απαιτούμενη ελάχιστη απόσταση από οικισμούς (όπως αυτή εκάστοτε ισχύει).
 - Τα παρεχόμενα κίνητρα μετεγκατάστασης,
 - Το βαθμό αναμενόμενης επίτευξης της αποτελεσματικότητας, ως προς τον περιορισμό της διάχυτης και ανεξέλεγκτης άσκησης της κτηνοτροφίας σε εγγύτητα με οικιστικές περιοχές.

Π.2.3.5 Οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων

Στο Δήμο Αλεξανδρούπολης, όπως διαπιστώθηκε κατά το Α' στάδιο, η τουριστική δραστηριότητα είναι έντονη, αποτελεί σημαντικό οικονομικό κλάδο και οι σχετικές υποδομές καλύπτουν ολόκληρο το γνωστό φάσμα (από ενοικιαζόμενα δωμάτια, μέχρι ξενοδοχεία 5 αστέρων και ειδικές τουριστικές υποδομές). Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΠΧΠ-ΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018, άρθρο 14, ενότητα Ε και άρθρο 7, παρ.2) σχετικά με την οργανωμένη τουριστική δραστηριότητα εκτός των οικιστικών υποδοχέων:

- ◆ Προωθείται η θεσμοθέτηση ζωνών τουρισμού – αναψυχής και η χωροθέτηση οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων.
- ◆ Αποθαρρύνεται η διάσπαρτη δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων εκτός οργανωμένων υποδοχέων.

- ◆ Αναγνωρίζεται η δυναμική, αλλά και οι ιδιαιτερότητες του Δυτικού Παράκτιου Μετώπου.
- ◆ Προκρίνονται οι μηχανισμοί των Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ), του άρθρου 24 του Ν.1650/1986 και των ΠΕΡΠΟ του Ν.2508/1997, αντί του μηχανισμού των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), του άρθρου 29 του Ν.2545/1997, (που *"θεωρείται ότι δε συνάδει με το χαρακτήρα του παράκτιου και νησιωτικού χώρου της Περιφέρειας"*, αν και αφήνεται περιθώριο αξιοποίησής του στις ημιορεινές περιοχές, υπό την προϋπόθεση ανάπτυξης ειδικών τουριστικών υποδομών).

Με βάση τα παραπάνω, στο πλαίσιο του παρόντος προτείνονται τα εξής:

- Η οριοθέτηση ζωνών οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων στο Δυτικό Παράκτιο Μέτωπο, να γίνει στα πλαίσια του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (βλέπε ενότητα Π.2.4.3).
- Να υιοθετηθούν οι ανωτέρω κατευθύνσεις του ΠΧΠ-ΑΜΘ σχετικά με τα καταλληλότερα χωροταξικά / πολεοδομικά εργαλεία και μηχανισμούς.

Π.2.4 Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (πεπδ)

Οι Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (πεπδ), αφορούν εκτάσεις του εξωαστικού χώρου, για τις οποίες κρίνεται απαραίτητος ο έλεγχος των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, μέσω της ευθείας απαγόρευσης ορισμένων εξ αυτών ή της επιβολής περιορισμών και προϋποθέσεων (κατ' επέκταση των ήδη ισχυόντων γενικών κανόνων για την εκτός σχεδίου δόμηση) και ανάλογα με τη θέση και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε επιμέρους τομέα, μπορεί να έχουν συμπαγή μορφή ή να σχηματίζουν θύλακες

Με γνώμονα τα δεδομένα και συμπεράσματα από την εκτενή ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης (Α' στάδιο) και το επιθυμητό ή εφικτό μοντέλο ανάπτυξης του εξωαστικού χώρου, στην περιοχή μελέτης προτείνεται η χάραξη τεσσάρων (4) πεπδ, όπως αναλυτικά περιγράφεται στην συνέχεια.

Π.2.4.1 πεπδ-1: Περιαστική Ζώνη Αλεξανδρούπολης ¹⁰⁹

Η πεπδ-1 εκτείνεται περιμετρικά της Αλεξανδρούπολης και αποσκοπεί στη διαχείριση της ζώνης άμεσης αλληλεπίδρασης αστικού / εξωαστικού χώρου. Με αυτήν επιδιώκεται η διαφύλαξη των περιαστικών περιοχών από χρήσεις μη συμβατές με την αστική λειτουργία, αλλά και η διασφάλιση χώρου για εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης αστικού πληθυσμού, που δεν μπορούν να χωροθετηθούν σε αστικές περιοχές, π.χ. λόγω περιορισμών στις εντός σχεδίου επιτρεπόμενες χρήσεις γης, λόγω αυξημένων αναγκών σε χώρο κλπ. Περιβάλλει το αστικό κέντρο, εκτεινόμενη από το Νοσοκομείο στα δυτικά έως το Αεροδρόμιο στα ανατολικά ενσωματώνοντας τους οικισμούς που λειτουργούν πλήρως (ή τείνουν να λειτουργήσουν στο άμεσο μέλλον) "δορυφορικά" προς το αστικό κέντρο. Χαρακτηρίζεται από ρυθμίσεις διαβαθμισμένης αυστηρότητας και διακρίνεται σε επιμέρους υποζώνες για την καλλίτερη προσαρμογή στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τις προκύπτουσες ανάγκες και τις διαφαινόμενες τάσεις.

Επισημαίνεται ότι μέρος της πεπδ-1 εμπίπτει εντός ζώνης που κατά το ισχύον ΠΧΠ-ΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018) έχει χαρακτηριστεί "αναπτυσσόμενη τουριστικά" (φέρουσα κωδικό Β.1 και εκτεινόμενη σε πολύ ευρύτερα όρια – βλέπε και ενότητα Π.2.4.3), στην οποία υπαγορεύονται ειδικοί περιορισμοί, δεδομένο που λήφθηκε υπόψη στις προτάσεις του παρόντος.

I. Υποζώνη 1α: Εγγύς Περιαστική Ζώνη

Η υποζώνη 1α εκτείνεται σε άμεση επαφή με τα βόρεια όρια του αστικού ιστού (ισχύοντος και προτεινόμενων επεκτάσεων), καθώς και νοτίως του δυναμικού προαστίου της Παλαγίας (μέχρι την Εγνατία Οδό), με κύρια επιδίωξη την προστασία του εγγύς περιαστικού χώρου από υποβαθμίσεις. Συγκεκριμένα περιλαμβάνει:

1. Το τμήμα βόρεια της Ν.Χηλής που διαθέτει ελκυστικά χαρακτηριστικά οίκησης και ήδη καταγράφεται αισθητή παρουσία εκτός σχεδίου δόμησης με κυρίαρχη χρήση την

¹⁰⁹ Γενικά ως "Περιαστική Ζώνη" μπορεί να ορισθεί η ζώνη που οριοθετεί την περιοχή άμεσης επιρροής μητροπολιτικών κέντρων και σημαντικών πόλεων, όπου καταγράφεται άμεση αλληλεπίδραση αστικού - εξωαστικού χώρου. Συνήθως περιλαμβάνει και μικρής κλίμακας οικισμούς οι οποίοι εντοπίζονται σε κοντινή απόσταση από το αστικό κέντρο και λειτουργούν με λογική "δορυφόρων" σε σχέση με αυτό, εξυπηρετώντας ως συμπληρωματικοί χώροι οίκησης ή ως υποδοχείς παραγωγικών κι εν γένει επαγγελματικών δραστηριοτήτων. Πρόκειται δηλαδή για οικισμούς που συνήθως οφείλουν τόσο τη δημιουργία τους, όσο και την ιδιαίτερη εξέλιξη τους, στην "Πόλη", αφού η σχέση τους με αυτή ρυθμίζει τις οποιεσδήποτε ευκαιρίες ανάπτυξής τους (Λέπτεσης 2000). Τα όρια του περιαστικού χώρου δεν είναι στατικά, αλλά μεταβάλλονται διαρκώς, προκαλώντας δυσκολίες στον ακριβή προσδιορισμό τους, ενώ οι χρήσεις που καταγράφονται σε αυτόν έλκουν τόσο από την γκάμα των αστικών χρήσεων (που τείνουν να κυριαρχήσουν) όσο και από την γκάμα των χρήσεων υπαίθρου (που υποχωρούν), προκαλώντας ένα ευρύ φάσμα κοινωνικών, οικονομικών, περιβαλλοντικών κλπ. επιπτώσεων (θετικών και αρνητικών), γεγονός που με τη σειρά του οδηγεί στην ανάγκη άσκησης πολιτικής χρήσεων γης, λόγω φαινομένων πίεσης και σύγκρουσης χρήσεων, αλλά και "απαίτησης" χωροθέτησης ασύμβατων -για την πόλη- δραστηριοτήτων (Λέπτεσης 2003). Υπό αυτή την έννοια η πραγματική Περιαστική Ζώνη της Αλεξανδρούπολης μπορεί να εκτείνεται και πέραν των ορίων της πεπδ-1, όπως σχηματικά εικονίζεται στο χάρτη Π.1.

- (μόνιμη) κατοικία. Οριοθετείται δυτικά από υδατόρεμα, βόρεια από αγροτική οδό (περιλαμβάνοντας και τον αδρανή σήμερα χώρο που κατά το παρελθόν προοριζόνταν για τη χωροθέτηση Λιμενικής Ακαδημίας) και ανατολικά την οδό που οδηγεί στον κόμβο της Εγνατίας Οδού (περιλαμβάνοντας τα στρατόπεδα Ιωάννου και Ζήση).
2. Το τμήμα βόρεια της κυρίως πόλης, που οριοθετείται δυτικά από την οδό που οδηγεί στον κόμβο της Εγνατίας Οδού, βόρεια από τα όρια του στρατοπέδου Κανδηλάπτη και την αγροτική οδό που εφάπτεται στο συγκρότημα εργατικών κατοικιών και στα κοιμητήρια, ενώ ανατολικά από τα όρια της προτεινόμενης επέκτασης (μουσουλμανική συνοικία).
 3. Το τμήμα μεταξύ της προτεινόμενης επέκτασης (μουσουλμανική συνοικία) και του χειμάρρου Ειρήνης / Μαϊστρου.
 4. Το τμήμα νότια και ανατολικά της Παλαγίας που οριοθετείται από την Εγνατία Οδό, τα όρια της δασικής περιοχής και αγροτικές οδούς και συγκεντρώνει αραιή δόμηση κατοικίας με ελκυστικά χαρακτηριστικά οίκησης.

Σε όλα τα τμήματα της υποζώνης 1α η δόμηση συνυπάρχει (σε ποικίλο βαθμό και ένταση) με την προτέρα χρήσης αγροτικής καλλιέργειας, η δε διασπορά αστικών χρήσεων περιλαμβάνει πέραν της κατοικίας και άλλες χρήσεις (συμβατές και μη), όπως επαγγελματικές, κοινωφελείς, υποδομών κλπ.

Στην υποζώνη 1α της πεπδ-1, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και δραστηριότητες που προτείνονται είναι οι εξής:

- Κατοικία
- Γεωργικές εκμεταλλεύσεις
- Κτίρια, υποδομές και λοιπές εγκαταστάσεις της γεωργικής παραγωγής, με απαγόρευση αγροτικών αποθηκών κατακόρυφου τύπου (silos).
- Επαγγελματικά εργαστήρια
- Γραφεία / Θερμοκοπίδες επιχειρήσεων
- Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις Έρευνας και Τεχνολογίας.
- Καταστήματα λιανικού εμπορίου και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
- Υπεραγορές και πολυκαταστήματα
- Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
- Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις εστίασης - αναψυχής
- Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις
 - Στην περιοχή που κατά το ΠΧΠ-ΑΜΘ (ΦΕΚ 248 ΑΑΠ/2018) έχει χαρακτηριστεί ως "αναπτυσσόμενη τουριστικά" (έχουσα κωδικό Β.1), ισχύουν οι τιθέμενοι από αυτό περιορισμοί για τουριστικές επενδύσεις 5, 4 ή 3 αστέρων, σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές (άρθρο 14, ενότητα Ε, παρ.7)
- Συνεργεία συντήρησης και επισκευής συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσυκλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων.
- Κοινωφελείς χρήσεις (δημόσιες)
- Κοινωφελούς χαρακτήρα ιδιωτικές επιχειρήσεις
- Διοίκηση
- Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά κέντρα
- Γήπεδα στάθμευσης

- Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.
- Πλυντήρια, λιπαντήρια οχημάτων.
- Εγκαταστάσεις ΜΜΜ
- Αποθήκες χαμηλής όχλησης
- Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία
- Εγκαταστάσεις υποδομών κοινής ωφέλειας
- Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
- Κοιμητήρια - ΚΑΝ

Επιπλέον των ανωτέρω, στην υποζώνη 1α της πεπδ-1 επιτρέπεται η οριοθέτηση Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ) του Ν.4280/2014 οικιστικού χαρακτήρα, κατά τις κείμενες διατάξεις.

II. Υποζώνη 1β: Ενδιάμεση Περιαστική Ζώνη

Η υποζώνη 1β εκτείνεται: α) μεταξύ των ορίων της υποζώνης 1α και της Εγνατίας Οδού, στο εύρος επιρροής των τριών σημαντικών οδικών αξόνων βόρεια της πόλης (προς Εγνατία, προς Παλαγία και προς Άβαντα), όπου συγκεντρώνεται ήδη ένα μεγάλο φάσμα ετερόκλητων χρήσεων (βλέπε κεφάλαιο Α.3.3, τεύχους Α.3 του Α' σταδίου), καθώς και β) σε μικρότερη έκταση βόρεια του Αεροδρομίου (με ανάλογα χαρακτηριστικά).

Στην υποζώνη αυτή διατηρείται η δυνατότητα χωροθέτησης ποικίλων δραστηριοτήτων που: α) έλκονται από το αστικό κέντρο, αλλά αδυνατούν να εγκατασταθούν σε αυτό, β) έλκονται από την ανέξοδη προβολή που προσφέρουν οι οδικοί άξονες, γ) αποαστικοποιούνται από το αστικό κέντρο, δ) δεν επιτρέπονται στην υποζώνη 1α.

Συγκεκριμένα, στην υποζώνη 1β της πεπδ-1, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και δραστηριότητες που προτείνονται είναι οι εξής:

- Κατοικία
- Γεωργικές εκμεταλλεύσεις
- Κτίρια, υποδομές και λοιπές εγκαταστάσεις της γεωργικής παραγωγής, με απαγόρευση αγροτικών αποθηκών κατακόρυφου τύπου (silos).
- Βιομηχανίες και βιοτεχνίες μεταποίησης αγροτικών προϊόντων χαμηλής και μέσης όχλησης.
- Λοιπές βιομηχανίες και βιοτεχνίες χαμηλής όχλησης.
- Επαγγελματικά εργαστήρια
- Γραφεία / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις Έρευνας και Τεχνολογίας.
- Καταστήματα λιανικού εμπορίου και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
- Υπεραγορές και πολυκαταστήματα
- Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
- Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις εστίασης - αναψυχής
- Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις
 - Στην περιοχή που κατά το ΠΧΠ-ΑΜΘ (ΦΕΚ 248 ΑΑΠ/2018) έχει χαρακτηριστεί ως "αναπτυσσόμενη τουριστικά" (έχουσα κωδικό Β.1) ισχύουν οι τιθέμενοι από αυτό περιορισμοί για τουριστικές επενδύσεις 5, 4 ή 3 αστέρων, σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές (άρθρο 14, ενότητα Ε, παρ.7)
- Συνεργεία συντήρησης και επισκευής οχημάτων (κάθε είδους).

- Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων.
- Υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης - εμπορίας οικοδομικών υλικών.
- Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.
- Κοινωφελείς χρήσεις (δημόσιες)
- Κοινωφελούς χαρακτήρα ιδιωτικές επιχειρήσεις
- Διοίκηση
- Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά κέντρα
- Γήπεδα στάθμευσης
- Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.
- Πλυντήρια, λιπαντήρια οχημάτων.
- Εγκαταστάσεις ΜΜΜ
- Αποθήκες χαμηλής και μέσης όχλησης
- Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου και διαμετακόμισης
- Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία
- ΣΜΑ και εγκαταστάσεις ανακύκλωσης
- Εγκαταστάσεις υποδομών κοινής ωφέλειας
- Πάρκα κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σταθμών
- Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
- Κοιμητήρια – ΚΑΝ.

Επιπλέον των ανωτέρω, στην υποζώνη 1β, της πεπδ-1 επιτρέπονται:

- Η οριοθέτηση Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ) του Ν.4280/2014 οικιστικού χαρακτήρα, κατά τις κείμενες διατάξεις.
- Η οριοθέτηση οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων έως μέσης όχλησης, κατά προτεραιότητα σε θέσεις συγκέντρωσης λειτουργουσών εγκαταστάσεων ή με επίκεντρο ανενεργές εγκαταστάσεις μεγάλου μεγέθους (όπως π.χ. η κλωστοϋφαντουργική βιομηχανία με την επωνυμία "Κλωστήρια ΟΤΤΟ ΕΒΡΟΣ ΑΒΕΕ").

III. Υποζώνη 1γ: Ευρύτερη Περιαστική Ζώνη

Η υποζώνη 1γ εκτείνεται πέραν των ορίων των 1α και 1β, χωρίς να έχει επαφή με το αστικό κέντρο, αλλά με περιαστικούς του οικισμούς αποτελώντας "ζώνη μετάβασης" προς την πεπδ-2 (Αγροτικού Χώρου) και την ΠΕΠ-ΔΑ (Δασών κι εν γένει εκτάσεων δασικού χαρακτήρα). Πρόκειται για περιοχή με πιο ήπια φαινόμενα επιρροής του αστικού κέντρου, χωρίς να λείπουν και τοπικού χαρακτήρα εξαιρέσεις (π.χ. συγκέντρωση κατοικιών στην περιοχή Πόταμος, ανατολικά της σιδηροδρομικής γραμμής).

Στην υποζώνη 1γ της πεπδ-1, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και δραστηριότητες που προτείνονται είναι οι εξής:

- Κατοικία
- Γεωργικές εκμεταλλεύσεις
- Κτίρια, υποδομές και λοιπές εγκαταστάσεις της γεωργικής παραγωγής, συμπεριλαμβανομένων των αγροτικών αποθηκών κατακόρυφου τύπου (silos).
- Κτίρια, υποδομές και λοιπές εγκαταστάσεις της κτηνοτροφικής παραγωγής, υπό την προϋπόθεση τήρησης απόστασης τουλάχιστον 500μ. από τα όρια της υποζώνης 1α (πλέον των λοιπών προϋποθέσεων χωροθέτησης).

- Βιομηχανίες και βιοτεχνίες μεταποίησης αγροτικών προϊόντων χαμηλής και μέσης όχλησης.
- Λοιπές βιομηχανίες και βιοτεχνίες χαμηλής όχλησης.
- Επαγγελματικά εργαστήρια
- Γραφεία / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις Έρευνας και Τεχνολογίας.
- Καταστήματα λιανικού εμπορίου και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
- Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις εστίασης - αναψυχής
- Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις
 Στην περιοχή που κατά το ΠΧΠ-ΑΜΘ (ΦΕΚ 248 ΑΑΠ/2018) έχει χαρακτηριστεί ως "αναπτυσσόμενη τουριστικά" (έχουσα κωδικό Β.1) ισχύουν οι τιθέμενοι από αυτό περιορισμοί για τουριστικές επενδύσεις 5, 4 ή 3 αστέρων, σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές (άρθρο 14, ενότητα Ε, παρ.7)
- Συνεργεία συντήρησης και επισκευής οχημάτων (κάθε είδους).
- Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων.
- Υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης - εμπορίας οικοδομικών υλικών.
- Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.
- Κοινωφελείς χρήσεις (δημόσιες)
- Κοινωφελούς χαρακτήρα ιδιωτικές επιχειρήσεις
- Διοίκηση
- Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά κέντρα
- Γήπεδα στάθμευσης
- Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.
- Πλυντήρια, λιπαντήρια οχημάτων.
- Εγκαταστάσεις ΜΜΜ
- Αποθήκες χαμηλής και μέσης όχλησης
- Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία
- ΣΜΑ και εγκαταστάσεις ανακύκλωσης
- Εγκαταστάσεις υποδομών κοινής ωφέλειας
- Πάρκα κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σταθμών
- Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
- Κοιμητήρια – ΚΑΝ.

Επιπλέον των ανωτέρω, στην υποζώνη 1γ της πεπδ-1 επιτρέπεται η οριοθέτηση Περιοχής Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ) του Ν.4280/2014 οικιστικού χαρακτήρα, κατά τις κείμενες διατάξεις.

Π.2.4.2 πεπδ-2: Αγροτικού Χώρου

Η πεπδ-2 αποτελεί τη μεγαλύτερη σε έκταση προτεινόμενη πεπδ και αποσκοπεί στη διασφάλιση της αρμονικής συνύπαρξης των δραστηριοτήτων της αγροτικής οικονομίας, με τις λοιπές χρήσεις που δύνανται -υπό προϋποθέσεις- να αναπτύσσονται στον εξωαστικό χώρο. Αφορά τις σχετικά συμπαγείς εκτάσεις γεωργικής γης, τις διάσπαρτες γεωργικές γαίες σε ορεινές και ημιορεινές περιοχές, τις περιοχές άσκησης της κτηνοτροφίας, καθώς και τις ζώνες γύρω από τους στάσιμους ή μειούμενους οικισμούς. Επιτρέπει χρήσεις συνυφασμένες με την αγροτική παραγωγή, καθώς και την υπό όρους εγκατάσταση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Λόγω του αγροτοδασικού χαρακτήρα της ημιορεινής ζώνης της περιοχής μελέτης, αναπόφευκτα περιλαμβάνει και εκτάσεις δασικού χαρακτήρα, οι οποίες προφανώς εξακολουθούν να υπάγονται στη δασική νομοθεσία.

Συγκεκριμένα, στη Δημοτική Ενότητα (ΔΕ) Φερών κατά το πλείστον εκτείνεται σε συνεχόμενες εκτάσεις σημαντικού μεγέθους, λόγω της γεωμορφολογίας και των χαρακτηριστικών της τοπικής οικονομίας. Αντιθέτως, στη ΔΕ Αλεξανδρούπολης οριοθετείται κυρίως με τη μορφή θυλάκων εντός της ΠΕΠ-ΔΑ (Δασών κι εν γένει εκτάσεων δασικού χαρακτήρα - βλέπε ενότητα Π.2.5.1), πέριξ των οικισμών, εκεί δηλαδή όπου υπάρχει αισθητή συγκέντρωση / πύκνωση αγροτικών εκτάσεων, αλλά και με τη μορφή επιμήκους ζώνης μεταβλητού πλάτους, που εξυπηρετεί και ως "ζώνη μετάβασης" από τον περιαστικό και δυτικό παράκτιο χώρο προς τις (αυστηρότερες) ζώνες δασικής προστασίας.

Στην πετδ-2 οι επιτρεπόμενες χρήσεις και δραστηριότητες που προτείνονται είναι οι εξής:

- Γεωργικές εκμεταλλεύσεις
- Κτίρια, υποδομές και λοιπές εγκαταστάσεις της γεωργικής παραγωγής, συμπεριλαμβανομένων των αγροτικών αποθηκών κατακόρυφου τύπου (silos).
- Κτίρια, υποδομές και λοιπές εγκαταστάσεις της κτηνοτροφικής παραγωγής
- Κτίρια, υποδομές και λοιπές εγκαταστάσεις της δασικής παραγωγής
- Κατοικία, με τους κάτωθι περιορισμούς:
Δόμηση έως 120τ.μ., με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 4,5μ. και επιβολή στέγης ως 1,20μ.
- Βιομηχανίες και βιοτεχνίες μεταποίησης αγροτικών προϊόντων χαμηλής και μέσης όχλησης.
- Λοιπές βιομηχανίες και βιοτεχνίες χαμηλής όχλησης.
- Επαγγελματικά εργαστήρια
- Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις Έρευνας και Τεχνολογίας.
- Καταστήματα λιανικού εμπορίου και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
- Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις εστίασης - αναψυχής
- Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις
Στην περιοχή που κατά το ΠΧΠ-ΑΜΘ (ΦΕΚ 248 ΑΑΠ/2018) έχει χαρακτηριστεί ως αναπτυσσόμενη τουριστικά (έχουσα κωδικό Β.1) ισχύουν οι τιθέμενοι από αυτό περιορισμοί για τουριστικές επενδύσεις 5, 4 ή 3 αστέρων, σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές (άρθρο 14, ενότητα Ε, παρ.7)
- Συνεργεία συντήρησης και επισκευής οχημάτων (κάθε είδους).
- Υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης - εμπορίας οικοδομικών υλικών
- Εγκαταστάσεις ΑΠΕ
- Κοινωφελείς χρήσεις (δημόσιες)
- Κοινωφελούς χαρακτήρα ιδιωτικές επιχειρήσεις
- Διοίκηση
- Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά κέντρα
- Γήπεδα στάθμευσης
- Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.
- Πλυντήρια, λιπαντήρια οχημάτων.
- Εγκαταστάσεις ΜΜΜ
- Αποθήκες χαμηλής και μέσης όχλησης
- Εξορυκτικές δραστηριότητες, υπό την προϋπόθεση τήρησης των περιβαλλοντικών τους όρων.
- Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία
- ΣΜΑ και εγκαταστάσεις ανακύκλωσης
- Εγκαταστάσεις υποδομών κοινής ωφέλειας
- Πάρκα κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σταθμών
- Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
- Κοιμητήρια – ΚΑΝ

Επιπλέον των ανωτέρω, στην πεπδ-2 ισχύουν και τα κάτωθι:

- Στις εκτάσεις δασικού χαρακτήρα που περικλείονται εντός των ορίων της, επιτρέπονται μόνο οι προβλεπόμενες από τη δασική νομοθεσία επεμβάσεις, χρήσεις και δραστηριότητες, υπό τους όρους, τις προϋποθέσεις και τις διαδικασίες αυτής (σήμερα Ν.998/1979), όπως εκάστοτε ισχύει.
- Παρέχεται η δυνατότητα περαιτέρω επέκτασης της ΒΙΠΕ Άβαντα / Αλεξανδρούπολης, κατόπιν μετεξέλιξής της σε Επιχειρηματικό Πάρκο τύπου Α.
- Επιτρέπεται η οριοθέτηση Κτηνοτροφικών Πάρκων, κατά τις κείμενες διατάξεις, υπό την προϋπόθεση τήρησης απόστασης τουλάχιστον 500μ. από τα όρια των πεπδ-1 (Περιαστικής Ζώνης) και πεπδ-3 (Δυτικού Παράκτιου Μετώπου)
- Επιτρέπεται η οριοθέτηση ΠΠΑΙΠ του Ν.4280/2014 οικιστικού ή αγροτουριστικού χαρακτήρα, κατά τις κείμενες διατάξεις.
- Επιτρέπεται η διαμόρφωση Φωτοβολταϊκών Πάρκων.

Π.2.4.3 πεπδ-3: Δυτικού Παράκτιου Μετώπου

Η πεπδ-3 αφορά στην παράκτια περιοχή δυτικά της Αλεξανδρούπολης, εκτείνεται σχεδόν στο σύνολο του παραλιακού μετώπου και έχει μεταβλητό βάθος εξαρτώμενο κυρίως από την πυκνότητα υφιστάμενων δραστηριοτήτων, την ένταση των πιέσεων, τη μορφολογία του εδάφους κλπ. Έχει έκταση περίπου 18.000 στρ. (1.800 Ha) και αντιστοιχεί σε τμήμα της περιοχής που καλύπτονταν από Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ, ΦΕΚ 492Δ/2002), η οποία στη συνέχεια κατέπεσε στο Συμβούλιο της Επικρατείας, με την υπ' αριθμ. ΣτΕ 4495/2011 Απόφασή του (βλέπε και ενότητα Α.3.3.1/Ι, του τεύχους Α.3, του Α' σταδίου). Συγκεκριμένα, το προς τα μεσόγεια όριο της περιοχής εκκινεί στα ανατολικά από το όριο του ισχύοντος σχεδίου της πόλης, ακολουθεί την προτεινόμενη νέα οδό, περικλείοντας την οικιστική θέση "Πέτρινα", εφάπτεται στο Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο από το ύψος του οποίου ακολουθεί την Εγνατία Οδό, μέχρι και την Μάκρη, περικλείοντας τον ιστορικό Ελαιώνα και τον οικισμό. Δυτικά της Μάκρης το πλάτος περιορίζεται τηρώντας απόσταση 300-500μ. από την παραλιακή οδό προς Δίκελλα και Μεσήμβρια, περιλαμβάνει τους δύο οικισμούς και κλείνει στο ύψος που η παραλιακή οδός συναντά την ακτογραμμή, κοντά στα όρια του Δήμου.

Πρόκειται για περιοχή με έντονο τουριστικό ενδιαφέρον, εκτεταμένη εκτός σχεδίου δόμηση (κατά τόπους ιδιαίτερα πυκνή), πλήθος δραστηριοτήτων και σημαντικές πιέσεις χρήσεων γης, όπου -συνοπτικά- καταγράφονται (σχετικός ο χάρτης Α.3.3α, του Α' σταδίου):

- Αξιόλογο φυσικό περιβάλλον με πολύ σημαντικές εγγενείς δυνατότητες ανάπτυξης.

- Σημαντική παρουσία τουριστικής δραστηριότητας (κυρίως εποχικού τύπου), παράλληλα με επιχειρήσεις εστίασης – αναψυχής. Ως προς τις τουριστικές υποδομές, μεταξύ άλλων καταγράφονται μεγάλη ξενοδοχειακή μονάδα 5 αστέρων και οργανωμένες παιδικές κατασκηνώσεις.
- Ισχυρή διασπορά κατοικιών παραθεριστικού ή μόνιμου χαρακτήρα (ανάλογα και με την απόσταση από το αστικό κέντρο), με κατά τόπους σημαντική πύκνωση (ανάλογη των εντός σχεδίου περιοχών), που οδήγησε την ΕΛΣΤΑΤ στην καταγραφή ορισμένων εξ αυτών ως αυτοτελών "οικισμών" / οικιστικών θέσεων (Ένατο, Πανόραμα και Παραλία Δικέλλων). Αξίζει να σημειωθεί ότι αρκετές από αυτές τις κατοικίες (κυρίως στην παραλιακή περιοχή της Μάκρης και των Δικέλλων) λειτουργούν τα τελευταία χρόνια (και) ως τουριστικά καταλύματα (μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης) μετέχοντας (παράτυπα) στην αύξηση της τουριστικής δυναμικότητας της περιοχής και την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας.
- Απουσία ορθολογικού και λειτουργικού οδικού δικτύου και ιδίως επαρκών προσβάσεων στην ακτή και αναγκαίων κύριων και εναλλακτικών οδεύσεων διαφυγής σε περίπτωση εκτάκτου ανάγκης μαζικής μετακίνησης. Συγκεκριμένα υπάρχουν υποπεριοχές με πλήρη αδυναμία ή ελλιπή δυνατότητα πρόσβασης πυροσβεστικού οχήματος και υποπεριοχές με ελλείψεις δυνατότητες διαφυγής, σε περίπτωση φυσικής καταστροφής.
- Ζώνες όπου κυριαρχούν οι αγροτικές χρήσεις, με πιο χαρακτηριστική την περίπτωση του ιστορικού Ελαιώνα Μάκρης.
- Κηρυγμένοι, εκτατικοί αρχαιολογικοί χώροι επί του παραλιακού μετώπου (Σπηλιά του Κύκλωπα και Χαμάμ Γερί).
- Ένας δυναμικός οικισμός (Μάκρη) και δύο -κατά βάση- αγροτικοί οικισμοί (Δίκελλα, Μεσημβρία), οι οποίοι αλληλεπιδρούν με την περιοχή.
- Το οικιστικό συγκρότημα του Οικοδομικού Συνεταιρισμού Εφέδρων Αξιωματικών Βορείου Ελλάδος, με την ονομασία "Βόρειος Ελλάς" γνωστό και ως "Πέτρινα".
- Έκταση του Αυτόνομου Οικοδομικού Οργανισμού Αξιωματικών (ΑΟΟΑ) ενταγμένη στο σχέδιο, αλλά μη ενεργοποιημένη οικιστικά.
- Κοινωφελή ιδρύματα όπως οι νέες εγκαταστάσεις του Ιωακείμιου Γηροκομείου Αλεξανδρούπολης (της Ιεράς Μητρόπολης Αλεξανδρούπολης) και το Σταυρίδειο Εκκλησιαστικό Ίδρυμα Περιθάλψεως χρονίως πασχόντων.
- Το αλιευτικό καταφύγιο Μάκρης με το χερσαίο χώρο του.
- Λοιπές χρήσεις εκτατικού ή σημειακού χαρακτήρα (Ιερά Μονή Κοιμήσεως της Θεοτόκου, στρατιωτικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικοί - εκκλησιαστικοί χώροι, πρόχειρες σταβλικές εγκαταστάσεις, μονάδες παραγωγής ελαιολάδου, εμπορικές δραστηριότητες, αποθηκευτικοί χώροι, κλπ.).

Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ισχύοντος Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου (ΠΧΠ) Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018):

- ◆ Το μεγαλύτερο μέρος της υπόψη έκτασης εντάσσεται στις αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές (με κωδικό "B1" κατά το ΠΧΠ), όπου ισχύουν περιορισμοί ως προς την ανάπτυξη νέων ξενοδοχείων 5, 4 και 3 αστέρων εκτός οργανωμένων υποδοχέων και συγκεκριμένα προβλέπεται αύξηση της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου σε δέκα (10) στρέμματα και θέσπιση μέγιστης πυκνότητας 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα, αντιστοίχως. Η κατεύθυνση αυτή υιοθετείται και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος, πλην της περίπτωσης τυχόν συμπλήρωσης αυτού με ειδικές τουριστικές υποδομές (εκτός αν αυτό αποκλείεται από ειδικές διατάξεις).
- ◆ Αναγνωρίζεται η δυναμική, αλλά και οι ιδιαιτερότητες του Δυτικού Παράκτιου Μετώπου, καθώς θεωρείται ότι *"αποτελεί μία από τις πιο βασικές παραθαλάσσιες ζώνες της Περιφέρειας με δυνατότητες ανάπτυξης κλασικού θερινού θαλάσσιου τουρισμού"*.
- ◆ Προωθείται η θεσμοθέτηση ζωνών τουρισμού – αναψυχής και η χωροθέτηση οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων. Για τον σκοπό αυτό αναφέρεται ρητά ότι προκρίνονται οι μηχανισμοί των Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ), του άρθρου 24 του Ν.1650/1986 και των ΠΕΡΠΟ του Ν.2508/1997 (ήδη ΠΠΑΙΠ του Ν.4280/2014), αντί του μηχανισμού των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), του άρθρου 29 του Ν.2545/1997, που θεωρείται ότι δε συνάδει με το χαρακτήρα του παράκτιου και νησιωτικού χώρου της Περιφέρειας (αν και αφήνεται περιθώριο αξιοποίησής του εν λόγω εργαλείου σε ημιορεινές περιοχές, υπό την προϋπόθεση ανάπτυξης ειδικών τουριστικών υποδομών).
- ◆ Ζητείται να ληφθεί μέριμνα ώστε να διατηρούνται ενδιάμεσες αδόμητες εκτάσεις, τόσο κατά μήκος του παράκτιου μετώπου, όσο και της άμεσης ενδοχώρας.
- ◆ Ζητείται να ληφθεί ιδιαίτερη μέριμνα στην περιοχή του υφιστάμενου ελαιώνα στη Μάκρη.
- ◆ Ζητείται να καταργηθούν οι παρεκκλίσεις αρτιότητας και κατάτμησης κατά μήκος όλων των κατηγοριών του οδικού δικτύου.
Επισημαίνεται ότι με το Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α), το θέμα αυτών των παρεκκλίσεων έχει ήδη ρυθμιστεί σε πανελλαδικό επίπεδο, με πρόβλεψη μεταβατικής περιόδου πλήρους εφαρμογής της κατάργησης.
- ◆ Ζητείται να προβλεφθούν γενικές διατάξεις για την προστασία του τοπίου, ιδίως με την προσαρμογή σε αυτό των τουριστικών αναπτύξεων και των οδικών αξόνων.
- ◆ Προωθείται η δημιουργία ενιαίου, ήπιου οδικού παραλιακού άξονα, ο οποίος πρέπει να βασίζεται στον υφιστάμενο, με αποκατάσταση της συνέχειας του στις περιοχές της

Μάκρης και των Δικέλλων. Η χάραξη του άξονα αυτού χρειάζεται να εξασφαλίζει την καλύτερη δυνατή προσαρμογή στο φυσικό ανάγλυφο και το τοπίο και να διέρχεται σε απόσταση μεγαλύτερη των 500μ. (κατά το δυνατόν) από την παραλία.

- ◆ Δίδεται προτεραιότητα στην εγκατάσταση ξενοδοχειακών μονάδων υψηλών προδιαγραφών (4 και 5 αστέρων), σε συνδυασμό με ειδικές τουριστικές υποδομές που υποστηρίζουν τους στόχους τουριστικής ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής.
- ◆ Τμήμα της (από τον Α/Κ Μάκρης και δυτικότερα) εντάσσεται σε πολύ ευρύτερο τοπίο εθνικής αξίας (χάρτης Π.2δ του ΠΧΠ). Πρόκειται για τμήμα της Ζώνης Ροδόπης - Έβρου (Μαρώνεια – Ζώνη), όπου προωθούνται: α) η δημιουργία διαδρομών, μονοπατιών και άλλων οικότουριστικών δραστηριοτήτων στο όρος Ίσμαρου, β) η ήπια τουριστική αξιοποίηση με συγκεκριμένους περιορισμούς για τις παραγωγικές δραστηριότητες και την εκτός σχεδίου δόμηση, γ) η σύνδεση της Μαρώνειας με τις παραθαλάσσιες τουριστικές περιοχές, με τη δημιουργία ειδικά διαμορφωμένης διαδρομής μεταξύ της παραλίας Πετρωτών και του λιμανιού του Αγίου Χαράλαμπου με αποτροπή δημιουργίας ορυγμάτων και επιχωμάτων, δ) η ένταξη στις ρυθμίσεις για το «Τόξο υγροβιότοπων και αρχαιολογικών χώρων».

Επισήμανση: Οι ειδικές κατευθύνσεις φαίνεται να αφορούν κυρίως το τμήμα της Ζώνης Τοπίου που εμπίπτει εντός του Νομού Ροδόπης. Οι γενικές κατευθύνσεις (π.χ. περί του περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης) ειδικά στο τμήμα της Ζώνης εντός της προτεινόμενης από το παρόν ΠΕΠΔ-3 καλύπτονται ήδη από τις κατευθύνσεις για τις αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές, που αναφέρθηκαν ανωτέρω.

Για την οργάνωση και ανάπτυξη της περιοχής αυτής προτείνεται η εκπόνηση μελέτης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ), του άρθρου 8 του Ν.4447/2016 (όπως ισχύει μετά την ψήφιση του άρθρου 11, του Ν.4759/2020¹¹⁰) που παρέχει τη δυνατότητα βαθύτερης διερεύνησης δυνατοτήτων και προοπτικών της εν λόγω περιοχής, πιο εστιασμένης και εξειδικευμένης αντιμετώπισης, αλλά και ταχύτερης ολοκλήρωσης όλων των απαραίτητων διαδικασιών. Η πρόταση αυτή υπαγορεύεται κυρίως από τα εξής δεδομένα:

- Η περιοχή έχει ανάγκη από ταυτόχρονη επιβολή και αυστηρών ρυθμίσεων προστασίας του εξωαστικού χώρου από την περαιτέρω διάχυση χρήσεων και διοχέτευσης της ζήτησης σε συγκεκριμένες περιοχές με ορθολογικό σχεδιασμό. Το μόνο, διαθέσιμο, ενεργό εργαλείο που μπορεί ταυτόχρονα να εντάξει περιοχές σε σχέδιο και να επιβάλλει περιορισμούς στις περιοχές που θα παραμείνουν εκτός σχεδίου είναι το ΕΠΣ.

¹¹⁰ Με το άρθρο 11, του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/9-12-2020) επήλθε ολική αντικατάσταση του άρθρου 8. Σύμφωνα με τις νέες διατυπώσεις η περιοχή επέμβασης δύναται να περιλαμβάνει ακόμα και ολόκληρη Δημοτική Ενότητα (παρ.1α).

- Οι οικείες εξουσιοδοτικές διατάξεις του Ν.4447/2016, σε συνδυασμό με τη βαρύνουσα θεσμική ισχύ έγκρισης της διοικητικής πράξης των ΕΠΣ (Προεδρικό Διάταγμα) επιτρέπουν την επίλυση πλήθους πολεοδομικών ζητημάτων.
- Όπως αναφέρθηκε ήδη, η περιοχή κατά τόπους έχει σημαντικά προβλήματα πυρασφάλειας, τα οποία είναι ανάλογα με εκείνα που οδήγησαν στη σχετικά πρόσφατη τραγωδία στις πληγείσες περιοχές στο Μάτι Αττικής (Δημοτικές Ενότητες Ν.Μάκρης και Ραφήνας) για την οποία εκπονήθηκε (και προωθήθηκε προς έγκριση) Ειδικό Χωρικό Σχέδιο (πρότερη ονομασία του ίδιου εργαλείου) για την εκ των υστέρων θεραπεία χωροταξικών / πολεοδομικών / κυκλοφοριακών κλπ. προβλημάτων, που όμως προϋπήρχαν των τραγικών γεγονότων¹¹¹. Η μελέτη αυτή θα μπορούσε να αποτελέσει "οδηγό" για το προτεινόμενο ΕΠΣ (ώστε να εξασφαλιστεί η εύρυθμη οργάνωση και η πολύπλευρη προσέγγιση που απαιτείται) όχι όμως ως μέτρο θεραπείας αλλά ως μέτρο πρόληψης!¹¹²
- Είναι αναγκαίο (όπως διαπιστώθηκε και από το ΠΧΠ-ΑΜΘ) να μελετηθεί, να χαραχθεί σωστά και να αναγνωριστεί θεσμικά ο "παραλιακός δρόμος", καθώς και κάθετες σε αυτόν προσβάσεις.
- Η ολιστική επεξεργασία των επιμέρους δεδομένων και αντικειμένων που προβλέπουν οι προδιαγραφές των ΕΠΣ επιτρέπει βελτιωμένη εκτίμηση των ενδεχόμενων συνεπειών πιθανά ενεργού ρήγματος που επισημάνθηκε στην προκαταρκτική μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας Α' σταδίου.

Η παρούσα μελέτη θέτει προς τη μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου τις ακόλουθες βασικές κατευθύνσεις:

- Οριοθέτηση στοχευμένων περιοχών προς πολεοδόμηση, για διοχέτευση της ζήτησης, με κριτήρια αφενός την τυχόν παρουσία ήδη υφιστάμενων, αυθόρμητων, οικιστικών συγκεντρώσεων (με στόχο τον εξορθολογισμό τους), αφετέρου την ελκυστικότητα των χαρακτηριστικών της κάθε υποπεριοχής, σε συνδυασμό με την ικανότητά της να ανταποκριθεί σε παροχή αυξημένης προσφοράς ("φέρουσα ικανότητα").
- Κατά την οριοθέτηση των περιοχών αυτών θα πρέπει να υπάρξει μέριμνα να μη δημιουργηθεί οικιστικό συνεχές, αλλά να μεσολαβούν αδόμετες εκτάσεις, με

¹¹¹ Επισημαίνεται ότι η πρόταση της ομάδας Μελέτης για Ειδικό Χωρικό Σχέδιο (όπως λέγονταν τότε) στο δυτικό παράκτιο μέτωπο του Δήμου Αλεξανδρούπολης, είχε διατυπωθεί πριν τη διακήρυξη της υπόψη μελέτης για το Μάτι.

¹¹² Η άποψη αυτή υιοθετείται ουσιαστικά και από το ίδιο το ΥΠΕΝ, σύμφωνα με σχετικά δημοσιεύματα στον ηλεκτρονικό τύπο. Π.χ. Άρθρο: "*Το Μάτι αλλάζει τα άλλα "Μάτια"*," στο https://www.efsyn.gr/ellada/koinonia/247911_mati-allazei-ta-alla-matia (16-6-2020)
Άρθρο: "*Το πολεοδομικό σχέδιο για το Μάτι*", στο <https://www.kathimerini.gr/1082878/gallery/epikairothta/ellada/to-poleodomiko-sxedio-gia-to-mati> (15-6-2020).

- συνεκτίμηση και των εκτάσεων ειδικού προορισμού με πολύ περιορισμένη δόμηση (όπως π.χ. οι τουριστικές κατασκηνώσεις ή οι εγκαταστάσεις της Ιεράς Μονής). Όπου η υφιστάμενη πυκνότητα δεν καθιστά εφικτή την δημιουργία "κενών" θα πρέπει οι προτεινόμενες πολεοδομήσεις να χαρακτηρίζονται από διαφορετικό βαθμό πυκνότητας με χρήση διαφοροποιημένων όρων δόμησης (π.χ. διαφορετικού ύψους συντελεστών δόμησης, διαφορετικών ορίων αρτιότητας κλπ.)
- Οριοθέτηση ζωνών κατάλληλων για την ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων, με υιοθέτηση των προαναφερθεισών κατευθύνσεων του ΠΧΠ-ΑΜΘ σχετικά με τα καταλληλότερα χωροταξικά / πολεοδομικά εργαλεία και μηχανισμούς (βλέπε και ενότητα Π.2.3.5).
 - Επιβολή αυστηρών ρυθμίσεων προστασίας της υπόλοιπης περιοχής από την περαιτέρω, αλόγιστη διάχυση χρήσεων στον εξωαστικό χώρο, με ιδιαίτερη μέριμνα στην προστασία του ιστορικού ελαιώνα Μάκρης.
 - Συνεξέταση των περιορισμών και κατευθύνσεων του ΠΧΠ για τις τουριστικές υποδομές, σύμφωνα με τα δεδομένα που θα ισχύουν τότε και την τυχόν έγκριση διαφορετικών κατευθύνσεων από το (υπό εκπόνηση) Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό.
 - Διαχείριση ζητημάτων πολεοδομικού χαρακτήρα των οικισμών Μάκρη, Δίκελλα και Μεσήμβρια (διορθώσεις οριοθετήσεων, εντάξεις σε σχέδιο πόλης, επεκτάσεις σχεδίου πόλης κλπ.)
 - Αναγνώριση και υιοθέτηση των ήδη εγκεκριμένων σχεδιασμών πολεοδομικού χαρακτήρα στην περιοχή (Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια, Διαγράμματα Συνεταιρισμών κλπ.)
 - Αντιμετώπιση διαπιστωμένων προβλημάτων πολεοδομικού χαρακτήρα στην περιοχή του Οικοδομικού Συνεταιρισμού Εφένδρων Αξιωματικών Βορείου Ελλάδος ("Πέτρινα").
 - Οριοθέτηση ζωνών κατάλληλων για ανάπτυξη Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ), του Ν.4280/2014, με τουριστικό – παραθεριστικό προσανατολισμό.
 - Επαναπροσδιορισμός της Χερσαίας Ζώνης του λιμενίσκου Μάκρης σε συνδυασμό, με τον επανακαθορισμό της γραμμής αιγιαλού (βλέπε και ενότητα Π.2.7.3)
 - Διερεύνηση κατάλληλης θέσης χωροθέτησης εγκατάστασης καταφυγής ανάγκης, για την εξυπηρέτηση των ερασιτεχνών αλιέων Δικέλλων και Μεσημβρίας.
 - Ανάπτυξη κατάλληλων δικτύων υποδομών για την εξυπηρέτηση των οικιστικών συγκεντρώσεων και των τουριστικών υποδομών.

- Εκπόνηση παράλληλων υποστηρικτικών μελετών που βάσει των ιδιαιτεροτήτων της περιοχής κρίνεται ότι πρέπει κατ' ελάχιστον να είναι:
 - > Μελέτη αντιπυρικής προστασίας
(αποσαφήνιση των αναγκαίων κατά τόπους μέτρων που πρέπει να ληφθούν για την αντιπυρική προστασία της περιοχής, την εξασφάλιση επαρκών προσβάσεων, την άρση των δυσπροσιτοτήτων κλπ. και την ένταξη των μέτρων αυτών στο σχεδιασμό του χώρου)
 - > Κυκλοφοριακή μελέτη
(θεσμική αναγνώριση και ενδεχόμενη επαναχάραξη του παραλιακού δρόμου, χάραξη κάθετων σε αυτόν προσβάσεων, πρόβλεψη χώρων στάθμευσης, δημιουργία ικανού οδικού δικτύου για τη διασφάλιση επάρκειας προσβάσεων πυροσβεστικών οχημάτων, αλλά και την ταχεία εκκένωση σε περίπτωση πυρκαγιάς)
 - > Γεωλογική μελέτη
(αποτελεί προαπαιτούμενο για την έγκριση του σχεδίου, για τη διασφάλιση αποφυγής ακαταλληλοτήτων κατά το σχεδιασμό)
 - > Μελέτη οριοθέτησης ρεμάτων
(αφορά κατ' αρχάς τις περιοχές προς ένταξη σε σχέδιο, αλλά το αντικείμενό της μπορεί να διευρυνθεί στο πλαίσιο περιορισμού της ενδεχόμενης πλημμυρικής διακινδύνευσης)
 - > Στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων
(αποτελεί προαπαιτούμενο για την έγκριση του σχεδίου, για τη διασφάλιση αποφυγής δυσμενών επιπτώσεων στο περιβάλλον)
- Ενδεχόμενη υποστήριξη της μελετητικής ομάδας από κατά περίπτωση αναγκαίους, εξειδικευμένους κατά αντικείμενο επιστήμονες.

Στη μεταβατική περίοδο μέχρι την έγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ή άλλης ανάλογου περιεχομένου ειδικής μελέτης) προτείνονται τα εξής:

- Προώθηση προγράμματος εφαρμογής του άρθρου 23, του Ν.1337/1983, περί προστασίας ακτών, με εφαρμογή του ΠΔ 236/1984 (ΦΕΚ 95Α/1984), της ΥΑ 77824/3159/1983 (ΦΕΚ 8Β/1984) και της λοιπής κείμενης νομοθεσίας.
- Προώθηση προγράμματος διάνοιξης / διαπλάτυνσης οδών με ενεργοποίηση του άρθρου 24 του Ν.1337/1983 (κατά τις διατάξεις περί απαλλοτριώσεων) για τη δημιουργία οδών προσπέλασης προς την παραλία και τον αιγιαλό και χώρων στάθμευσης. Προκειμένου το μέτρο να λειτουργήσει υπέρ και της πυρασφάλειας της περιοχής προτείνεται κατά την προβλεπόμενη διαδικασία έγκρισης των υποπεριοχών

παρέμβασης να δοθεί προτεραιότητα στις περιοχές, που κατά την πυροσβεστική υπηρεσία κρίνονται ως δυσπρόσιτες από πυροσβεστικά οχήματα, αλλά και στις περιοχές όπου το υφιστάμενο οδικό δίκτυο κρίνεται ανεπαρκές σε περίπτωση ανάγκης μαζικής εκκένωσης. Το πρόγραμμα αυτό μπορεί να εκκινήσει και πριν την έγκριση του ΓΠΣ.

➤ Επιτρεπόμενες χρήσεις γης:

- Κατοικία, με συνολική εκμετάλλευση έως 150τ.μ., ανά άρτιο γήπεδο.
- Γεωργικές εκμεταλλεύσεις
- Κτίρια, υποδομές και λοιπές εγκαταστάσεις της γεωργικής παραγωγής, με απαγόρευση αγροτικών αποθηκών κατακόρυφου τύπου (silos).
- Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (ν. 4276/2014).
Σε θέσεις εκτός σχεδίου, εκτός ορίων οικισμών και εκτός οργανωμένων υποδοχέων περιοχές ισχύουν οι περιορισμοί που θέτει το άρθρο 14, ενότητα Ε, παρ.7, του ΠΧΠ-ΑΜΘ (ΦΕΚ 248 ΑΑΠ/2018).
- Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις εστίασης – αναψυχής, με συνολική εκμετάλλευση έως 150τ.μ. ανά άρτιο γήπεδο και εφόσον το γήπεδο έχει διασφαλισμένη πρόσβαση από οδό πλάτους τουλάχιστον 6μ.
- Καταστήματα λιανικού εμπορίου με συνολική εκμετάλλευση έως 100τ.μ., ανά άρτιο γήπεδο.
- Κοινοφελείς χρήσεις (δημόσιες)
- Κοινοφελούς χαρακτήρα ιδιωτικές επιχειρήσεις
- Διοίκηση
- Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά κέντρα
- Κατασκηνώσεις - Παιδικές εξοχές.
- Γήπεδα στάθμευσης
- Γωνιές ανακύκλωσης
- Εγκαταστάσεις υποδομών κοινής ωφέλειας
- Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
- Κοιμητήρια

➤ Όριο κατάτμησης: 6 στρέμματα.

➤ Αρτιότητα: κατά τις γενικές διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, όπως ισχύουν μετά τον Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/9-12-2020).

➤ Στους οικισμούς Μάκρη, Δίκελλα και Μεσήμβρια επιτρέπεται η επανεξέταση / διόρθωση των ορίων τους και η επακόλουθη ένταξη σε σχέδιο πόλης (για άρση της σχετικής πολεοδομικής εκκρεμότητας, της δεκαετίας του '80, κατά τα προτεινόμενα στην ενότητα Π.2.2.2 του παρόντος), και πριν τις διαδικασίες του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, είτε στα πλαίσια ενδεχόμενου γενικού σχετικού προγράμματος, είτε και αυτοτελώς. Τυχόν επεκτάσεις πέραν των ορίων τους, θα προκύψουν ως προτάσεις από το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο.

Η ρύθμιση της περιοχής που εμπίπτει στην πετδ-3, δύναται να γίνει είτε ενιαία είτε κατά επιμέρους τμήματα αυτής με περισσότερες της μίας μελέτες ΕΠΣ, παράλληλα ή σε χρονική κλιμάκωση.

Π.2.4.4 πεπδ-4: Ανατολικού Παράκτιου Μετώπου

Η πεπδ-4 αφορά στην παράκτια περιοχή ανατολικά της Αλεξανδρούπολης, η οποία οριοθετείται προς Βορρά από τη σιδηροδρομική γραμμή και κείται μεταξύ των εκβολών του χειμάρρου Ειρήνη / Μαΐστρου στα δυτικά και των ορίων του Εθνικού Υγροτοπικού Πάρκου του Δέλτα του Έβρου στα ανατολικά. Έχει έκταση περίπου 1.500 στρ. (150 Ha) και κατά το ισχύον ΓΠΣ αποτελεί τμήμα του προβλεπόμενου "ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση", για το οποίο δεν προωθήθηκε οργάνωση / θεσμοθέτηση μέσω πολεοδομικής μελέτης (βλέπε και ενότητα Α.3.3.3.2, τεύχους Α.3, του Α' σταδίου). Πρόκειται για μια σχετικά στενή λωρίδα γης μέγιστου πλάτους 600μ. περίπου, όπου συνυπάρχουν:

- Μεγάλες εγκαταστάσεις υπαγόμενες στο πεδίο εφαρμογής των οδηγιών SEVESO¹¹³ (οδηγίες 82/501/ΕΟΚ, 96/82/ΕΚ, 2003/105/ΕΚ και 2012/18/ΕΕ, όπως έχουν πιο πρόσφατα ενσωματωθεί στο ελληνικό δίκαιο με την ΚΥΑ 172058/11-2-2016, ΦΕΚ 354Β/17-2-2016). Πρόκειται για τέσσερις εγκαταστάσεις αποθήκευσης καυσίμων και μία εγκατάσταση αποθήκευσης χημικών.
- Οι Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) της πόλης.
- Σημαντικού μεγέθους, χέρσες, αδόμητες εκτάσεις, κατά το πλείστον μη ιδιωτικές.
- Καλλιεργούμενες εκτάσεις (στη δυτική πλευρά του).
- Μικρός αριθμός κατοικιών, πρόχειρων κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (στη δυτική πλευρά του).
- Το μη αδειοδοτημένο αλιευτικό καταφύγιο Μαΐστρου, νοτίως του ομώνυμου οικισμού.
- Το υπό αίρεση¹¹⁴ σχέδιο επέκτασης του Απαλού (έτους 1971, που ουδέποτε υλοποιήθηκε κατά το μέρος κατάνη της σιδηροδρομικής γραμμής).
- Άτυπη (αυτοσχέδια) πίστα μηχανοκίνητου αθλητισμού (moto-cross).

Για την εν λόγω περιοχή, κατάνη των σιδηροδρομικών γραμμών, κατά καιρούς έχουν διατυπωθεί διάφορες ιδέες / προτάσεις χωροθετήσεων όπως η δημιουργία διαμετακομιστικού κέντρου, η εγκατάσταση θερμοκηπιακών εκμεταλλεύσεων (παράλληλά με ενδεχόμενη αξιοποίηση του γεωθερμικού πεδίου Αρίστηνου, κοντά στην Αγνάντια), η δημιουργία εκθεσιακού κέντρου κλπ.

¹¹³ Εγκαταστάσεις επεξεργασίας / αποθήκευσης επικίνδυνων ουσιών για τις οποίες εκπονούνται Σχέδια Αντιμετώπισης Τεχνολογικών Ατυχημάτων Μεγάλης Έκτασης (ΣΑΤΑΜΕ).

¹¹⁴ Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Αλεξανδρούπολης υπ' αριθμ. 623/2017.

Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ισχύοντος Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου (ΠΧΠ) Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018):

- ◆ Η εν λόγω έκταση εντάσσεται σε προτεινόμενη, ευρύτερη Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ), που επίσης περιλαμβάνει το Λιμένα και το Αεροδρόμιο, με στόχο το συντονισμό και ενιαίο προγραμματισμό όλων των απαιτούμενων παρεμβάσεων, που υλοποιούνται από διαφορετικούς φορείς.

Ως Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) ορίζονται -κατά το ΠΧΠ- οι περιοχές εκείνες που παρουσιάζουν ιδιαίτερα ή κρίσιμα προβλήματα χωρικής ανάπτυξης, τα οποία απαιτούν ειδικό σχεδιασμό και ρυθμίσεις.

Ως εργαλείο οι ΠΕΧΠ προβλέπονται από το άρθρο 11, του Ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207Α/1999). Για τη θεσμοθέτησή τους προβλέπεται η έκδοση Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ), κατόπιν ειδικής χωροταξικής μελέτης για την οποία όμως δεν έχουν εκδοθεί οι προβλεπόμενες προδιαγραφές εκπόνησης, ενώ εκκρεμεί και η έκδοση Προεδρικού Διατάγματος (βάσει της παρ.1β, του άρθρου 12, του Ν.4447/2016) για την εναρμόνιση (και) των εν λόγω διατάξεων με το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Κατά συνέπεια αποτελεί -προς το παρόν- ένα εργαλείο μάλλον ανενεργό.

- ◆ Παρέχεται, ωστόσο, και η δυνατότητα κατάρτισης Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (ΕΧΣ)¹¹⁵, για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη επιμέρους τμημάτων της ΠΕΧΠ.
- ◆ Προβλέπεται η διερεύνηση δημιουργίας Επιχειρηματικού / Εμπορευματικού Πάρκου Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕΕΕ, όπως ορίζεται στον ν. 4302/2014) στην περιοχή του «ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση».

Παρόλο που δεν προσδιορίζεται πιο συγκεκριμένα η χωροθέτηση του ΕΠΕΕΕ εντός της περιοχής του (κατά το ΓΠΣ-Α/1999) "ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση", μόνο το κατάντη των σιδηροδρομικών γραμμών τμήμα διαθέτει επαρκείς αδόμητες εκτάσεις.

- ◆ Προβλέπεται η επέκταση - επαναχάραξη της σιδηροδρομικής γραμμής για την εξυπηρέτηση του αεροδρομίου (σε πρώτη φάση) και την παράκαμψη της πόλης (σε επόμενο στάδιο), που αφορά ή επηρεάζει και την εν λόγω περιοχή.

Επειδή το εργαλείο των ΠΕΧΠ (όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω) δεν είναι άμεσα ενεργοποιήσιμο (καθώς δεν έχουν εκδοθεί οι σχετικές προδιαγραφές, ούτε και το προβλεπόμενο ΠΔ για την εναρμόνισή του με το νέο σύστημα σχεδιασμού), προτείνεται η ενεργοποίηση της προμνημονευθείσας δυνατότητας που παρέχει το ΠΧΠ-ΑΜΘ για ρύθμιση αυτής της επιμέρους ζώνης με το εργαλείο των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ). Η πρόταση αυτή, που παρέχει τη δυνατότητα εστιασμένης και εξειδικευμένης μελέτης σχεδιασμού, βαθύτερης διερεύνησης δυνατοτήτων και προοπτικών της εν λόγω περιοχής, αλλά και ταχύτερης ολοκλήρωσης όλων των απαραίτητων διαδικασιών, διευκολύνεται και υπαγορεύεται από σημαντικό αριθμό δεδομένων και παραμέτρων, όπως:

- Την ευθεία σχετική κατεύθυνση του ισχύοντος Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου ΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018)

¹¹⁵ Μετά την ισχύ της παρ.1, του άρθρου 99, του Ν.4685/2020 (ΦΕΚ 92Α/2020) τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ) έχουν μετονομαστεί πλέον σε Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ).

- Την ιδιαίτερη πρόβλεψη του ΠΧΠ-ΑΜΘ για διερεύνηση δημιουργίας Επιχειρηματικού / Εμπορευματικού Πάρκου Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕΕΕ, όπως ορίζεται στον ν. 4302/2014).
- Την παρουσία σημαντικού μεγέθους μη αξιοποιημένων (ως σήμερα) και μη ιδιωτικών (ως επί το πλείστον) αδόμητων εκτάσεων.
- Τα ιδανικά δεδομένα προσπελασιμότητας (εθνική οδό, μικρή απόσταση από κόμβο της Εγνατίας Οδού, σιδηροδρομική γραμμή, λιμένας, αεροδρόμιο)
- Την εγγύτητα προς τις οικιστικές περιοχές Μαΐστρου και Απαλού, το Εθνικό Υγροτοπικό Πάρκο του Δέλτα του Έβρου και τις εκβολές του χειμάρρου Ειρήνη.
- Την παρουσία των εγκαταστάσεων που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής της ισχύουσας οδηγίας SEVESO (ΚΥΑ 172058/11-2-2016, ΦΕΚ 354Β/17-2-2016).

Σε σχέση με τις συνέπειες από την ύπαρξη εγκαταστάσεων υπαγόμενων στην υπόψη ΚΥΑ, επισημαίνεται ότι ήδη ανατέθηκε από το ΥΠΕΝ η από 23-9-2020 σύμβαση με αντικείμενο την "Απευθείας ανάθεση παροχής υπηρεσιών συμβούλου για τον προσδιορισμό Κανόνων Σχεδιασμού Χρήσεων Γης στις περιβάλλουσες ζώνες των μονάδων SEVESO", η οποία καταδεικνύει την πεποίθηση των αρμοδίων οργάνων του ΥΠΕΝ για την ανάγκη: α) συμπλήρωσης της δευτερογενούς νομοθεσίας της ΚΥΑ 172508/2016 και β) αποσαφήνισης του τρόπου εφαρμογής των προβλέψεών της.

- Τις επιπτώσεις από την ενδεχόμενη υλοποίηση του νέου σιδηροδρομικού κλάδου παράκαμψης του αστικού κέντρου, παράλληλα με την ενδεχόμενη μεταφορά του σιδηροδρομικού σταθμού εκτός πόλης. (βλέπε ενότητα Π.2.7.2)
- Την πρόβλεψη διέλευσης από την περιοχή του αγωγού σύνδεσης του προβλεπόμενου, υπεράκτιου σταθμού αεριοποίησης υγροποιημένου φυσικού αερίου (LNG) με το δίκτυο υψηλής πίεσης του Εθνικού Συστήματος Μεταφοράς Φυσικού Αερίου - ΕΣΜΦΑ (βλέπε χάρτη Π.2β και ενότητα Π.2.7.5).
- Τα συμπεράσματα του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας της λεκάνης απορροής Έβρου (ΦΕΚ 2639Β/5-7-2018) που αναφέρουν ότι οι ενδεχόμενες πλημμύρες λόγω ανύψωσης ΜΣΘ φτάνουν μέχρι και αυτή την περιοχή με σχετικά περιορισμένο, ωστόσο, βάθος κατάκλισης (<1,30μ).
- Την πιθανή ύπαρξη στην περιοχή ρήγματος (όπως ενδεικτικά επισημάνθηκε στη συνυποβληθείσα Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας).

Οι κατευθύνσεις της παρούσας μελέτης προς τη μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, έχουν ως εξής:

- Απαγόρευση εγκατάστασης νέων μονάδων που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας SEVESO, καθώς και επέκτασης των ήδη υφιστάμενων.
- Αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων προσπελασιμότητας και δυνατοτήτων συνέργειας από την ταυτόχρονη παρουσία και των τεσσάρων δυνατών μεταφορικών υποδομών (οδικό δίκτυο, σιδηροδρομικό δίκτυο, λιμένας, αεροδρόμιο).

- Αξιοποίηση της εγγύτητας σε κατασκευασμένα δίκτυα τεχνικής υποδομής.
- Διερεύνηση σκοπιμότητας/εφικτότητας δημιουργίας Επιχειρηματικού/Εμπορευματικού Πάρκου Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕΕΕ, όπως ορίζεται στον ν. 4302/2014).
- Εναρμόνιση με ευρύτερους σχεδιασμούς τεχνικών υποδομών, όπως η διέλευση του αγωγού φυσικού αερίου διασύνδεσης του υπεράκτιου σταθμού LNG με τον ΕΣΜΦΑ και η προοπτική επέκτασης - επαναχάραξης της σιδηροδρομικής γραμμής για την εξυπηρέτηση του αεροδρομίου (σε πρώτη φάση) και την παράκαμψη της πόλης (σε επόμενο στάδιο).
- Αξιοποίηση της μικρής απόστασης από το αστικό κέντρο αλλά και της επαφής με προβλεπόμενο οργανωμένο υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων.
- Διερεύνηση της σκοπιμότητας διατήρησης, επισημοποίησης και αναβάθμισης του μη αδειοδοτημένου αλιευτικού καταφυγίου Μαΐστρου.
- Προσδιορισμός μοντέλου κατανομής επιτρεπομένων χρήσεων, εναρμονισμένου με το χαρακτήρα της περιοχής, βάσει των τελικών συμπερασμάτων του ΕΠΣ.

Στη μεταβατική περίοδο μέχρι την έγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ή άλλης ανάλογου περιεχομένου ειδικής μελέτης) προτείνονται τα εξής:

- Απαγόρευση κάθε νέας δόμησης, εξαιρουμένων των εγκαταστάσεων τεχνικών υποδομών και κοινής ωφέλειας.
- Στις υφιστάμενες εγκαταστάσεις επιτρέπονται επισκευές και διαρρυθμίσεις, οι οποίες είναι τελείως απαραίτητες για τη λειτουργία, τη στατική επάρκεια, την πυρασφάλεια, τη βελτίωση της περιβαλλοντικής τους απόδοσης και την αισθητική και ενεργειακή αναβάθμισή τους.

Η ρύθμιση της περιοχής που εμπίπτει στην πεπδ-4, δύναται να γίνει είτε ενιαία είτε κατά επιμέρους τμήματα αυτής με περισσότερες της μίας μελέτες ΕΠΣ, παράλληλα ή σε χρονική κλιμάκωση.

Π.2.5 Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)

Οι Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), αφορούν -κατά κανόνα- ευρείες εκτάσεις για τις οποίες υπάρχει ειδικός λόγος προστασίας τους, ο οποίος μπορεί να είναι ήδη θεσμοθετημένος με πρότερη διοικητική πράξη ή να θεσμοθετείται μέσω των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ. Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124Α/13-6-1997), βασικό δεδομένο της ένταξης μιας έκτασης σε (οποιαδήποτε) ΠΕΠ είναι η απαγόρευση της ένταξής της σε σχέδιο πόλης¹¹⁶.

Με γνώμονα τα δεδομένα και συμπεράσματα από την εκτενή ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης (Α' στάδιο) και το επιθυμητό επίπεδο προστασίας των ευαίσθητων στοιχείων του εξωαστικού χώρου, στην περιοχή μελέτης προτείνεται η χάραξη τεσσάρων (4) ΠΕΠ, όπως αναλυτικά περιγράφεται στην συνέχεια.

Π.2.5.1 ΠΕΠ-ΔΑ: Δασών κι εν γένει εκτάσεων δασικού χαρακτήρα

Η ΠΕΠ-ΔΑ αποτελεί τη μεγαλύτερη σε έκταση (προτεινόμενη από την παρούσα μελέτη) ρυθμιζόμενη περιοχή στον εξωαστικό χώρο και αποσκοπεί στην προστασία των περιοχών δασικού χαρακτήρα (δάση, δασικές εκτάσεις, αναδασωτέες εκτάσεις κλπ.) της εκτός σχεδίου περιοχής. Οδηγοί για τη χάραξη των επιμέρους ζωνών αυτής αποτέλεσαν:

- i) Ο κυρωμένος δασικός χάρτης για την περιοχή της ΔΚ Αλεξανδρούπολης (δηλαδή του προκαταποδιστριακού Δήμου) – ΦΕΚ 68Δ/2018 (<https://gis.ktimanet.gr/wms/forestfinal/default.aspx>)
- ii) Η διαχειριστική μελέτη 2007-2017 της Διεύθυνσης Δασών Έβρου (σχετικός ο χάρτης Α.3.3α του Α' σταδίου).
- iii) Οι μεγάλης κλίμακας κηρυγμένες αναδασωτέες εκτάσεις και τα προστατευτικά δάση (σχετικός ο χάρτης Α.3.1/Α.3.2 του Α' σταδίου).
- iv) Τα όρια της περιοχής του δικτύου Natura 2000, με κωδικό GR 1110009 και ονομασία "Νότιο δασικό σύμπλεγμα Έβρου".
- v) Τα θεσμοθετημένα Καταφύγια Άγριας Ζωής (σχετικός ο χάρτης Α.3.1/Α.3.2 του Α' σταδίου).

Λόγω του αγροτοδασικού χαρακτήρα της ημιορεινής ζώνης της περιοχής μελέτης, αναπόφευκτα περικλείονται στην ΠΕΠ-ΔΑ και αγροτεμάχια μη δασικού χαρακτήρα για τα

¹¹⁶ Η απαγόρευση αυτή περιέχεται δύο φορές στο εν λόγω άρθρο και συγκεκριμένα:

- η παράγραφος 3 ορίζει ότι: "Με το ΓΠΣ καθορίζονται: α) οι περιοχές ειδικής προστασίας κατά την παρ. 4 του παρόντος που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, ..."
 - η παράγραφος 4 ορίζει ότι: "4. Με το ΓΠΣ καθορίζονται επίσης περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ) που δεν προορίζονται για πολεοδόμηση..."

οποία διατυπώνονται ειδικές ρυθμίσεις χρήσεων γης. Ακόμη περικλείονται επιφανειακά ύδατα, αρχαιολογικοί χώροι και πεδία βολής για τα οποία γίνεται διακριτή αναφορά στις Ειδικές Ζώνες (βλέπε ενότητα Π.2.6). Τέλος, κρίθηκε σκόπιμο, να περιληφθούν στα όριά της εξ ολοκλήρου, η περιοχή Natura GR 1110009, τα εγκεκριμένα προστατευτικά δάση (Άβαντα, Παλαγιάς και Φερών) και τα υφιστάμενα Καταφύγια Άγριας Ζωής Πυλαίας-Καβησσού-Φερών, Νίψας-Δρυμού-Αισύμης και Κίρκης, κατά τα τμήματα τους που εμπίπτουν στην περιοχή μελέτης. Για τη ρύθμιση των εκτάσεων αυτών χαράσσονται επιμέρους Ειδικές Ζώνες, που προβλέπουν επιπλέον απαγορεύσεις κατά περίπτωση (βλέπε ενότητα Π.2.6).

Αντιθέτως δεν περικλείονται στην ΠΕΠ-ΔΑ οι εμπίπτουσες στα κηρυγμένα Εθνικά Πάρκα εκτάσεις δασικού χαρακτήρα, περιοχές Natura και περιοχές Καταφυγίων Άγριας Ζωής, καθώς τα Εθνικά Πάρκα εντάσσονται σε διακριτές ΠΕΠ ακολουθώντας το θεσμοθετημένο καθεστώς τους (βλέπε ενότητες Π.2.5.2 και Π.2.5.3 στη συνέχεια).

Στην ΠΕΠ-ΔΑ οι επιτρεπόμενες χρήσεις και δραστηριότητες που προτείνονται για τις εκτάσεις δασικού χαρακτήρα είναι το σύνολο των επιτρεπόμενων από τη δασική νομοθεσία επεμβάσεων, χρήσεων και δραστηριοτήτων, υπό τους όρους, τις προϋποθέσεις και τις διαδικασίες αυτής (σήμερα Ν.998/1979), όπως εκάστοτε ισχύει.

Στις περικλειόμενες στην ΠΕΠ-ΔΑ εκτάσεις μη δασικού χαρακτήρα οι επιτρεπόμενες χρήσεις και δραστηριότητες που προτείνονται είναι οι εξής:

- Γεωργικές εκμεταλλεύσεις
- Κτίρια, υποδομές και λοιπές εγκαταστάσεις της γεωργικής παραγωγής, εξαιρουμένων των αγροτικών αποθηκών κατακόρυφου τύπου (silos).
- Κτίρια, υποδομές και λοιπές εγκαταστάσεις της κτηνοτροφικής παραγωγής
- Κτίρια, υποδομές και λοιπές εγκαταστάσεις της δασικής παραγωγής
- Κατοικία, με τους κάτωθι περιορισμούς:
Δόμηση έως 80τ.μ., με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 4,5μ. και επιβολή στέγης ως 1,20μ
- Αγροτουριστικά καταλύματα, έως 50 κλίνες
- Επαγγελματικά εργαστήρια και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης υπό την προϋπόθεση ότι είναι συναφή με την δασική παραγωγή, την κτηνοτροφία την μελισσοκομία και την παραγωγή τοπικών προϊόντων.
- Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις εστίασης – αναψυχής, με τους κάτωθι περιορισμούς:
Δόμηση έως 150τ.μ., με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 4,5μ. και επιβολή στέγης ως 1,20μ
- Κοινωφελείς χρήσεις (δημόσιες)
- Κοινωφελούς χαρακτήρα ιδιωτικές επιχειρήσεις
- Εγκαταστάσεις ΑΠΕ

Επιπλέον των ανωτέρω, στις περικλειόμενες στην ΠΕΠ-ΔΑ εκτάσεις μη δασικού χαρακτήρα ισχύουν και τα κάτωθι:

- Επιτρέπονται ακόμη όλες οι επιτρεπόμενες από τη δασική νομοθεσία χρήσεις και δραστηριότητες που επιτρέπονται στις παρακείμενες δασικές εκτάσεις και που τυχόν

δεν αναφέρονται ανωτέρω.

- Απαγορεύεται η κατάτμηση.
- Επιτρέπεται η διάσπαση όγκου και κτισμάτων μετά από σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
- Επιβάλλεται τήρηση απόστασης από τα όρια 15μ.

Τέλος, ορίζεται ότι στην περιοχή του εγκαταλελειμμένου οικισμού Ιάνα επιτρέπεται κατά τους όρους του Ν.4280/2014 (άρθρα 16 ως 18) η ανάπτυξη Ειδικού Σχεδίου Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ) κατόπιν ειδικής μελέτης (βλέπε και ενότητα Π.2.2.5).

Π.2.5.2 ΠΕΠ-ΕΠ1: Εθνικού Πάρκου Δέλτα Έβρου

Η ΠΕΠ-ΕΠ1 αποσκοπεί στην προστασία του διεθνούς σημασίας υδροβιότοπου¹¹⁷ και της περιβάλλουσας περιοχής του. Ταυτίζεται με τα όρια του θεσμοθετημένου Εθνικού Πάρκου (ΚΥΑ 4110/2007, ΦΕΚ 102Δ/16-3-2007), συμπεριλαμβανομένης και της Περιφερειακής Ζώνης αυτού (σχετικός ο χάρτης Α.3.1/Α.3.2 του Α' σταδίου).

Στο πλαίσιο του παρόντος προτείνονται τα εξής:

- Υιοθέτηση και διατήρηση των ρυθμίσεων της ΚΥΑ 4110/2007 (ΦΕΚ 102Δ/16-3-2007) για τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, τις δραστηριότητες ανά ζώνη και υποζώνη και τους όρους και περιορισμούς αυτών.

Η διατήρηση τίθεται ως μεταβατική μέχρι την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος (ΠΔ) με τους οριστικούς όρους και περιορισμούς προστασίας της περιοχής, δεδομένου ότι με την 3290/2009 απόφαση του Ε' τμήματος του ΣτΕ κρίθηκε ότι η υπόψη ΚΥΑ κατά τον εξουσιοδοτικό της Νόμο έχει προσωρινή ισχύ. Παρά ταύτα, καθώς η υπόψη ΚΥΑ δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί ρητά, κέκτηται το τεκμήριο της νομιμότητας και εξακολουθεί να χρησιμοποιείται ως οδηγός προστασίας από τα αρμόδια όργανα.

Αν μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας εκπόνησης του ΓΠΣ, εκδοθεί το προβλεπόμενο ΠΔ με διαφορετικό περιεχόμενο ή με διαφοροποιήσεις ως προς την έκταση εφαρμογής, τότε θα προσαρμοστεί αναλόγως η έκταση και το περιεχόμενό της εν λόγω ΠΕΠ-ΕΠ1.

¹¹⁷ Το Δέλτα Έβρου θεωρείται ένα από τα σημαντικότερα δέλτα της Ευρώπης, έχει αναγνωριστεί ως διεθνής υδροτόπος (Σύμβαση του Ramsar, 1971), αποτελεί προστατευόμενη περιοχή (Οδηγία 79/409/ΕΟΚ και Σύμβαση της Βαρκελώνης 1977) και εμπεριέχει περιοχές του δικτύου Natura 2000, καθώς και Καταφύγιο Άγριας Ζωής όπου ζουν ή διαχειμιάζουν πολλά σπάνια ή απειλούμενα είδη (Έγγραφο 359/12-6-2015 Φορέα Διαχείρισης Εθνικού Πάρκου Δέλτα Έβρου).

- Εκπόνηση ειδικής μελέτης (π.χ. στα πλαίσια έκδοσης του προαναφερόμενου Προεδρικού Διατάγματος) για τη διερεύνηση της δυνατότητας εφαρμογής των κατευθύνσεων του ΠΧΠ-ΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018) σχετικά με την ανάπτυξη ειδικών – εναλλακτικών μορφών τουρισμού σε τμήμα του Εθνικού Πάρκου (περιοχή φέρουσα κωδικό Γ.1 κατά το ΠΧΠ), με αξιοποίηση των ιδιαίτερων πόρων της περιοχής που ευνοούν τον περιηγητικό τουρισμό, τον οικοτουρισμό, τον αγροτουρισμό, τον ιαματικό τουρισμό και τον εκπαιδευτικό-συνεδριακό τουρισμό (ΠΧΠ-ΑΜΘ, α.14, ενότητα Ε, παρ.2.3).
- Προώθηση ένταξης του Πάρκου σε ευρύτερα θεματικά δίκτυα, καθώς και δημιουργία δικτύων διαδρομών περιβαλλοντικής ευαισθησίας και εκπαίδευσης (κατά τις κατευθύνσεις του ΠΧΠ-ΑΜΘ, α.14, ενότητα Ε, παρ.2.3).
- Εκπόνηση ειδικής μελέτης (π.χ. στα πλαίσια έκδοσης του προαναφερόμενου Προεδρικού Διατάγματος) για την καταγραφή και αξιολόγηση των υφιστάμενων αυθαίρετων κατασκευών (καταφύγια αλιέων κλπ.), κατά τις ειδικότερες προβλέψεις της παρ.4, του α.122 του Ν.4495/2017 (ΦΕΚ 167Α/2017), όπως τροποποιήθηκε με το α.56, του Ν.4643/2019 (ΦΕΚ 193Α/2019)¹¹⁸.
- Εκπόνηση ειδικής μελέτης (π.χ. στα πλαίσια έκδοσης του προαναφερόμενου Προεδρικού Διατάγματος) για τη διερεύνηση της δυνατότητας οργανωμένης κατασκευής μικρού αριθμού νέων οικίσκων εξυπηρέτησης αλιέων, αισθητικά προσεγγμένων και προσαρμοσμένων στο ευαίσθητο περιβάλλον, στα απολύτως αναγκαία λειτουργικά μεγέθη και σε θέσεις που δεν επηρεάζουν τον προστατευτικό χαρακτήρα του Πάρκου. Ανάλογες υποδομές υφίστανται και σε άλλες περιοχές με όμοια χαρακτηριστικά (π.χ. Δέλτα Αξιού¹¹⁹).
- Ενσωμάτωση των πορισμάτων του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκάνης Απορροής π. Έβρου (ΦΕΚ 2639Β/5-7-2018) στα πλαίσια έκδοσης του προαναφερόμενου Προεδρικού Διατάγματος.

¹¹⁸ "4. Οι κείμενες στο Δέλτα του Έβρου αυθαίρετες κατασκευές υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων ιγ' και στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89, μετά την αποτύπωση τους σε προβολικό σύστημα ΕΣΓΑ 87 και την καταγραφή της χρήσης τους από το οικείο Δασαρχείο και εφόσον είναι σύμφωνες με το ειδικότερο περιεχόμενο και τους όρους του προεδρικού διατάγματος για την προστασία της περιοχής, το οποίο εκδίδεται κατά τη διαδικασία του ν. 1650/1986, όπως ισχύει, εντός προθεσμίας τεσσάρων (4) ετών από την έναρξη ισχύος του ν. 4495/2017. Έως την έκδοση του προεδρικού διατάγματος αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης ως και η ισχύς διοικητικών πράξεων κατεδάφισης που τυχόν έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας. Οι ως άνω κυρώσεις και μέτρα επιβάλλονται μετά την έκδοση του προεδρικού διατάγματος ως προς τις μη δυνάμενες να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος κατασκευές, λόγω ασυμβατότητάς τους με το ειδικό καθεστώς προστασίας της περιοχής, όπως αυτό θα έχει καθορισθεί από το παραπάνω προεδρικό διάταγμα."

¹¹⁹ <https://www.makthes.gr/anamorfonontai-oi-xylianoi-oikiskoi-ton-psaradon-sti-chalashtra-253679>.

Π.2.5.3 ΠΕΠ-ΕΠ2: Εθνικού Πάρκου Δάσους Δαδιάς – Λευκίμης – Σουφλίου

Το Εθνικό Πάρκο Δάσους Δαδιάς – Λευκίμης – Σουφλίου¹²⁰ θεσμοθετήθηκε με την ΚΥΑ 35633/2006 (ΦΕΚ 911Δ/13-10-2006), και εκτείνεται σχεδόν εξ ολοκλήρου εντός των διοικητικών ορίων του όμορου Δήμου Σουφλίου. Η ΠΕΠ-ΕΠ2 αντιστοιχεί σε πολύ μικρό τμήμα της "Λοιπής περιοχή προστασίας Β" (υποζώνες Β1 και Β2α), του Εθνικού Πάρκου, που εμπίπτει στην περιοχή μελέτης και εντοπίζεται βόρεια των οικισμών Κοίλα και Τριφύλλι (στην Δημοτική Ενότητα Φερών).

Στο πλαίσιο του παρόντος προτείνεται η υιοθέτηση των ρυθμίσεων της ΚΥΑ 35633/2006 (ΦΕΚ 911Δ/13-10-2006) για τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, τις δραστηριότητες ανά ζώνη και υποζώνη και τους όρους και περιορισμούς αυτών. Η υιοθέτηση τίθεται ως μεταβατική μέχρι την αντικατάσταση της υπόψη ΚΥΑ από Προεδρικό Διάταγμα (ΠΔ) με τους οριστικούς όρους και περιορισμούς προστασίας της περιοχής, δεδομένου ότι κατά τον εξουσιοδοτικό της Νόμο αυτή έχει προσωρινή ισχύ (για λόγους αντίστοιχους με αυτούς της Απόφασης ΣτΕ 3290/2009 για την ΚΥΑ του Δέλτα του Έβρου (βλέπε ενότητα Π.2.5.2). Αν μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας εκπόνησης του ΓΠΣ, εκδοθεί το προβλεπόμενο ΠΔ με διαφορετικό περιεχόμενο ή με διαφοροποιήσεις ως προς την έκταση εφαρμογής, τότε θα προσαρμοστεί αναλόγως η έκταση και το περιεχόμενό της εν λόγω ΠΕΠ-ΕΠ2.

Π.2.5.4 ΠΕΠ-ΓΓ: Γεωργικής Γης κύριας χρήσης

Η ΠΕΠ-ΓΓ αποσκοπεί στην προστασία συνεκτικών και σημαντικών εκτάσεων γεωργικής γης, προκειμένου να διαφυλαχθούν τόσο η παραγωγικότητά τους, όσο και οι γενόμενες σχετικές επενδύσεις και υποδομές π.χ. σε αρδευτικά δίκτυα (αναφέρεται δηλαδή σε συμπαγείς αρδευόμενες ή αρδεύσιμες γεωργικές εκτάσεις). Εκτείνεται νότια και ανατολικά της Εθνικής Οδού "2" στην ΔΕ Φερών και κατά τόπους επέχει και χαρακτηρα ζώνης μετάβασης από την ΠΕΠ-ΕΠ1 (Δέλτα Έβρου) στην ΠΕΠΔ-2 (Αγροτικού χώρου).

¹²⁰ Το δάσος Δαδιάς είναι μια από τις σημαντικότερες προστατευόμενες περιοχές σε εθνικό, ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο και από τις πρώτες περιοχές στην Ελλάδα που τέθηκαν σε καθεστώς προστασίας. Εντός της έκτασής του συμβιώνουν και ευδοκιμούν συγκεντρωμένα πολλά είδη της χλωρίδας και της πανίδας της Βαλκανικής χερσονήσου, της Ευρώπης και της Ασίας, ενώ αποτελεί ιδανικό περιβάλλον για τα αρπακτικά πουλιά. Εμπεριέχει δύο εκτεταμένες και αλληλοεπικαλυπτόμενες ζώνες του δικτύου Natura 2000 καθώς και Καταφύγιο Άγριας Ζωής στον πυρήνα του (βλέπε ενότητα Α.3.15, του τεύχους Α.3, του Α' σταδίου).

Οδηγοί για την οριοθέτησή της αποτέλεσαν:

- i) Οι περιοχές που καλύπτονται από υφιστάμενα αρδευτικά δίκτυα (και κατ' επέκταση οι προγραμματισμοί και οι δυνατότητες επέκτασής αυτών), όπως προέκυψαν από γενόμενη πρωτογενή και δευτερογενή σχετική έρευνα.
- ii) Οι καθορισμένες Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ) Λεκάνης Απορροής π. Έβρου, όπως προσδιορίστηκαν με την έγκριση του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας του Ελληνικού Τμήματος της Λεκάνης Απορροής του π. Έβρου (ΦΕΚ 2639B/5-7-2018) (σχετικός ο χάρτης Α.3.1-Α.3.2 και η ενότητα Α.3.1.3, του τεύχους Α.3, του Α' σταδίου).

Στην ΠΕΠ-ΓΓ οι επιτρεπόμενες χρήσεις και δραστηριότητες που προτείνονται είναι οι εξής:

- Αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις.
- Κατοικία, για την εξυπηρέτηση της αγροτικής χρήσης, με τους κάτωθι περιορισμούς: Δόμηση έως 50τ.μ., με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 4,5μ. και επιβολή στέγης ως 1,20μ
- Αγροτουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες.
- Επαγγελματικά εργαστήρια συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων.
- Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης, συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων.
- Έργα για την αντιπλημμυρική προστασία των οικισμών.

Επιπλέον των ανωτέρω, ειδικά για τις περιοχές της ΠΕΠ-ΓΓ που εμπίπτουν εντός των προσδιορισμένων Ζωνών Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ) Λεκάνης Απορροής π. Έβρου (ΦΕΚ 2639B/5-7-2018):

- Συστήνεται η προτίμηση ανθεκτικών στις πλημμύρες καλλιεργειών.
- Προωθείται η θέσπιση κινήτρων για μετεγκατάσταση κτηνοτροφικών κλπ. δραστηριοτήτων, καθώς και για την αναδιάρθρωση της γεωργικής παραγωγής ως προς τις τυχόν μη ανθεκτικές στις πλημμύρες καλλιέργειες (μέτρο διαχείρισης στην κατηγορία Πρόληψη του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας, στην εν λόγω απόφαση).
- Κατά την αδειοδότηση νέων εγκαταστάσεων θα πρέπει να τηρούνται τα εγκριθέντα από την εν λόγω απόφαση.

Π.2.6 Ειδικές Ζώνες πρόσθετης προστασίας

Οι Ειδικές Ζώνες, επικάθονται και συνυπάρχουν με τις ΠΕΠ (κεφάλαιο Π.2.5) και ΠΕΠΔ (κεφάλαιο Π.2.4), ως "εσωτερικές μικροζώνες", με πρόβλεψη επιπλέον όρων και περιορισμών, οι οποίοι ισχύουν προσθετικά στις γενικές ρυθμίσεις των βασικών ζωνών και πάντα επί το αυστηρότερον. Αντιστοιχούν σε ειδικές περιπτώσεις πρόνοιας του θεσμικού πλαισίου που διέπει το σχεδιασμό, για την προστασία ιδιαίτερων στοιχείων είτε του φυσικού, είτε του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και δύνανται να αλληλεπικαλύπτονται, ιδίως σε περιπτώσεις που στην ίδια περιοχή μπορεί να υφίστανται περισσότεροι από έναν λόγοι προστασίας.

Με αυτόν τον τρόπο: α) διασφαλίζεται η οριοθέτηση των αντίστοιχων ειδικών μικροζωνών (ακόμα και στις περιπτώσεις που αυτές αλληλοτέμνονται), χωρίς να τίθεται ζήτημα ιεράρχησης μεταξύ αυτών και β) αποφεύγεται η άσκοπη χάραξη μεγάλου πλήθους εξειδικευμένων ζωνών/υποζωνών ΠΕΠ και ΠΕΠΔ, η οποία θα οδηγούσε σε υπερβολική πολυπλοκότητα του σχεδίου.

Δεδομένου ότι η προέλευσή των ζωνών αυτών σχετίζεται με οριοθετήσεις συγκεκριμένου στόχου, που προϋπάρχουν της παρούσας μελέτης, ορίζεται ότι τυχόν τροποποίηση της χωρικής τους έκτασης ή άλλων χαρακτηριστικών τους θα συνεπάγεται αυτομάτως, ανάλογη προσαρμογή των δεδομένων της σχετικής μικροζώνης. Τέλος επισημαίνεται ότι (γραμμικές) μικροζώνες που λόγω κλίμακας σχεδιασμού δε θα ήταν ευδιάκριτες (π.χ. δουλείες διέλευσης δικτύων), περιλαμβάνονται στις ρυθμίσεις του παρόντος ακόμα και αν δεν εικονίζονται.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω προτείνονται οι Ειδικές Ζώνες (ΕΖ) που παρουσιάζονται αναλυτικά στη συνέχεια.

Π.2.6.1 Ειδική Ζώνη 1 (ΕΖ-1): Περιοχών του Δικτύου Natura 2000

Η Ειδική Ζώνη ΕΖ-1 οριοθετείται για την επισήμανση και δέουσα, πρόσθετη προστασία των περιοχών που έχουν ενταχθεί στο δίκτυο Natura 2000, κατά το μέρος τους που εμπίπτει στην περιοχή μελέτης και στο βαθμό που αφορούν στο χερσαίο χώρο και δεν υπερκαλύπτονται από ρυθμίσεις Εθνικού Πάρκου (αυστηρότερο πλαίσιο). Λόγω της έκτασής τους, ενδέχεται να αλληλεπικαλύπτονται και με άλλες ειδικές ζώνες του παρόντος υποκεφαλαίου.

Το δίκτυο Natura 2000 αποτελεί ένα ευρωπαϊκό, οικολογικό δίκτυο περιοχών, οι οποίες φιλοξενούν φυσικούς τύπους οικοτόπων και οικοτόπους ειδών, που είναι

σημαντικοί σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Στις περιοχές αυτές πρέπει να εφαρμόζονται μέτρα διαχείρισης, να αποφεύγεται η υποβάθμιση και η σημαντική όχληση και να εφαρμόζεται η δέουσα εκτίμηση των επιπτώσεων σχεδίων, έργων και δραστηριοτήτων. Το δίκτυο Natura 2000 αποτελεί εργαλείο εφαρμογής της πολιτικής της ΕΕ για τη φύση και τη βιοποικιλότητα.

Η ενσωμάτωση στο εθνικό δίκαιο έγινε με την 33318/3028/11-12-1998 Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 1289B/28-12-1998), ενώ άμεσες και έμμεσες ρυθμίσεις για το δίκτυο επήλθαν με τους Ν.2742/1999 (ΦΕΚ 207A/7-10-1999) και Ν.3937/2011(ΦΕΚ 60A/31-3-2011). Με την 50743/11-12-2017 Κοινή Υπουργική Απόφαση "Αναθεώρηση εθνικού καταλόγου περιοχών του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου Natura 2000" (ΦΕΚ 4432B/15-12-2017) ο σχετικός κατάλογος εμπλουτίστηκε (κυρίως με την ένταξη σε αυτόν ευρέων θαλάσσιων περιοχών) και εν γένει αναθεωρήθηκε.

Μετά την ψήφιση του Ν.4685/2020 (ΦΕΚ 92A/7-5-2020) αναθεωρήθηκε εκ νέου το πλαίσιο διαχείρισης των προστατευόμενων περιοχών (άρθρα 26-43) και προσδιορίστηκε με ακρίβεια το πλαίσιο προστασίας τους (άρθρα 44-47), αποσαφηνίζοντας τις έννομες συνέπειες που έχει ο χαρακτηρισμός μιας προστατευόμενης περιοχής (ιδίως σε σχέση με την ένταξη ή μη στο δίκτυο Natura 2000) και καθιερώνοντας τέσσερα επίπεδα κλιμακούμενης προστασίας. Βάσει των οικείων διατάξεων προβλέπεται η εκπόνηση Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης (ΕΠΜ) και η έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, για τη χάραξη επιμέρους ζωνών και τον καθορισμό των όρων και προϋποθέσεων άσκησης ανθρωπογενών δραστηριοτήτων.

Εντός της περιοχής μελέτης απαντώνται ουσιαστικά τρεις (3) περιοχές του δικτύου Natura 2000, ενώ άλλες τέσσερις (4) κείνται κατά το πλείστον πέραν του βόρειου ορίου του Δήμου και εισέρχονται ελάχιστα σε αυτόν¹²¹. Εξ' αυτών, η περιοχή που δεν υπερκαλύπτεται από ρυθμίσεις Εθνικού Πάρκου (αυστηρότερο πλαίσιο) είναι η GR1110009, με τίτλο "Νότιο Δασικό Σύμπλεγμα Έβρου" έκτασης 29.275,36 Ha, η οποία εκτείνεται και στις τρεις Δημοτικές Ενότητες (ΔΕ) του Δήμου (δηλαδή και στην ΔΕ Τραϊανούπολης).

Για το τμήμα της GR1110009, που εμπίπτει στην περιοχή μελέτης, οριοθετείται η ΕΖ-1, η οποία:

- Εντάσσεται εξ ολοκλήρου στην ΠΕΠ-ΔΑ (Δασών κι εν γένει εκτάσεων δασικού χαρακτήρα – βλέπε ενότητα Π.2.5.1).

¹²¹ Σχετική η ενότητα Α.3.1.5, του τεύχους Α.3 και ο χάρτης Α.3.1/Α.3.2, του Α' σταδίου.

- Πλέον των όρων και περιορισμών της ανωτέρω ΠΕΠ, κατισχύουν οι ειδικότεροι περιορισμοί που αφορούν στις περιοχές του δικτύου Natura όπως αυτοί εκάστοτε ισχύουν (σήμερα άρθρο 9, του Ν.3937/2011).
- Τυχόν ειδικότερες ρυθμίσεις που μπορεί να προκύψουν μετά από εκπόνηση Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης (ΕΠΜ) και έκδοσης του προβλεπόμενου ΠΔ (παρ.4, του α.21, του Ν.1650/1986, όπως ισχύει μετά την παρ.1, του α.47, του Ν.4685/2020) θα κατισχύουν των ρυθμίσεων της παρούσας.

Π.2.6.2 Ειδική Ζώνη 2 (EZ-2): Καταφυγίων Άγριας Ζωής

Η Ειδική Ζώνη EZ-2 οριοθετείται για την επισήμανση και δέουσα, πρόσθετη προστασία των χαρακτηρισμένων Καταφυγίων Άγριας Ζωής (ΚΑΖ), που εμπίπτουν εξ ολοκλήρου ή εν μέρει στην περιοχή μελέτης. Οι επιμέρους υποζώνες εντάσσονται σε ευρύτερες Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) ανάλογα με τη θέση τους και επιβάλλουν επιπλέον περιορισμούς, μπορεί δε, λόγω της έκτασής τους, να αλληλεπικαλύπτονται και με άλλες ειδικές ζώνες του παρόντος υποκεφαλαίου.

Ως Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) χαρακτηρίζονται περιοχές (χερσαίες, υγροτοπικές, θαλάσσιες ή μικτού χαρακτήρα) που αξιολογούνται ως κατάλληλες για την ανάπτυξη πληθυσμών της άγριας πανίδας και χλωρίδας ή ως βιότοποι αναπαραγωγής, διατροφής, διαχείμασης ειδών της άγριας πανίδας, ή ως περιοχές αναπαραγωγής ψαριών και συγκέντρωσης γόνου. Δύνανται να ονοματοδοτούνται βάσει της χωρικής ή/και διοικητικής τους ταυτότητας. Ως Καταφύγια Άγριας Ζωής μπορούν να χαρακτηρίζονται και οι οικολογικοί διάδρομοι μεταξύ προστατευόμενων περιοχών (παρ.2β, του α.19, του Ν.1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.1, του α.46, του Ν.4685/2020, ΦΕΚ 92Α/7-5-2020). Προ της ισχύος του Ν.2637/1998 (ΦΕΚ 200Α/1998), οι περιοχές αυτές ονομάζονταν "καταφύγια θηραμάτων".

Στην περιοχής μελέτης εμπίπτουν (εν μέρει ή εξολοκλήρου) πέντε (5) Καταφύγια Άγριας Ζωής και συγκεκριμένα¹²²:

1. ΚΑΖ Πυλαίας – Καβησού – Φερών (στη ΔΕ Φερών), με έκταση 7.600 στρ. περίπου (ΦΕΚ 342Β/1987 και 841Β/2001).
 - Προτείνεται να ενταχθεί (ως μικροζώνη) στην ΠΕΠ-ΔΑ (Δασών κι εν γένει εκτάσεων δασικού χαρακτήρα – βλέπε ενότητα Π.2.5.1).
 - Προτείνεται το όριο της στο τμήμα επαφής με τον οικισμό της Πυλαίας να αποδοθεί ταυτιζόμενο με το ανατολικό όριο του οικισμού, σε εφαρμογή του λεκτικού της

¹²² Σχετική η ενότητα Α.3.1.5, του τεύχους Α.3 και ο χάρτης Α.3.1/Α.3.2, του Α' σταδίου.

οικείας απόφασης (όπου αναφέρεται ότι "*αρχίζει από τις ανατολικές παρυφές του χωριού Πυλαίας...*").

Επισημαίνεται ότι ειδικά σε αυτό το σημείο ακολουθείται εφαρμογή ορίου κατά το λεκτικό διότι σε αντίθετη περίπτωση θα οδηγούμασταν σε "θεσμικό παράδοξο", δεδομένου ότι ο οικείος χάρτης του ΚΑΖ, στερούμενος λεπτομερειών (λόγω κλίμακας) εικονίζει το όριο στο δρόμο που διασχίζει το εγκεκριμένο σχέδιο του οικισμού Πυλαία, παρόλο που βάσει των οικείων διατάξεων οι περιοχές εντός των ΚΑΖ απαγορεύεται να υπαχθούν σε πολεοδομικό ή ρυμοτομικό σχεδιασμό.

2. ΚΑΖ Νίψας – Δρυμού – Αισύμης (στις ΔΕ Φερών και Τραϊανούπολης), με έκταση 26.351στρ. (ΦΕΚ 757B/1982, 841B/2001 και 1213B/2005).
 - Εμπίπτει εν μέρει στην περιοχή μελέτης και κατά το μέρος αυτό προτείνεται να ενταχθεί στην ΠΕΠ-ΔΑ (Δασών κι εν γένει εκτάσεων δασικού χαρακτήρα – βλέπε ενότητα Π.2.5.1).
3. ΚΑΖ Κίρκης (στη ΔΕ Αλεξανδρούπολης), με έκταση 14.500 στρ. περίπου (ΦΕΚ 841B/2001).
 - Προτείνεται να ενταχθεί στην ΠΕΠ-ΔΑ (Δασών κι εν γένει εκτάσεων δασικού χαρακτήρα – βλέπε ενότητα Π.2.5.1).
 - Σημαντικά τμήματά του εμπίπτουν εντός της περιοχής Natura με ονομασία "Νότιο δασικό σύμπλεγμα Έβρου" και κατά συνέπεια υπάρχει αλληλοεπικάλυψη με την ΕΖ-1 (βλέπε ενότητα Π.2.6.1).
4. ΚΑΖ Δέλτα Έβρου, με έκταση 69.000 στρ. περίπου (ΦΕΚ 561B/1983, 674B/1991 και 841B/2001).
 - Εμπίπτει εντός της περιοχής του Εθνικού Πάρκου Δέλτα Έβρου και ως εκ τούτου προτείνεται να ενταχθεί στην αντίστοιχη ΠΕΠ-ΕΠ1 (βλέπε ενότητα Π.2.5.2).
 - Δεδομένου ότι προϋφίστατο του σχεδιασμού των ζωνών προστασίας του Εθνικού Πάρκου (ΦΕΚ 102Δ/2007) και κατά τεκμήριο λήφθηκε υπόψη, παρέλκει η ανάγκη απεικόνισής του.
5. Καλλιθέας – Τρεις Βρύσες, με έκταση 82.700 στρ. (ΦΕΚ 712B/1997 και 841B/2001).
 - Εμπίπτει εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Σουφλίου.
 - Το απειροελάχιστο τμήμα εντός του Δήμου Αλεξανδρούπολης, θεωρείται πολύ μικρό για να αποτελέσει διακριτή ειδική ζώνη.

Πλέον των όρων και περιορισμών της εκάστοτε ΠΕΠ στην οποία προτείνεται να ενταχθούν, στις Ειδικές Ζώνες των ΚΑΖ προβλέπεται να κασιχύνουν οι ειδικότεροι περιορισμοί που αφορούν σε αυτά, όπως εκάστοτε ισχύουν.

Π.2.6.3 Ειδική Ζώνη 3 (EZ-3): Προστατευτικών Δασών

Τα Προστατευτικά Δάση αποτελούν ιδιαίτερης σημασίας δασικό πόρο, που *"ασκούν ιδιαίτεραν προστατευτικήν επίδρασιν επί των εδαφών και των υπογείων υδάτων, ως και αι κείμεναι εντός λεκανών απορροής χειμάρρων, αι υπερκείμεναι πόλεων, χωρίων ή οικισμών, αι ασκούσαι προστασίαν επί παρακειμένων φυσικών ή πολιτιστικών μνημείων ή σημαντικών τεχνικών έργων"* (Ν.998/1979, α.4, παρ.1, εδ.β). Στις περιπτώσεις που αναπτύσσονται σε λοφώδεις περιοχές γεινιάζουσες οικισμών, το όφελος προς το εγγύς ανθρωπογενές περιβάλλον, έγκειται όχι μόνο στη λειτουργία τους ως τόπων αναψυχής και επαφής με τη φύση, αλλά κυρίως στην προστασία των οικισμών από τη διάβρωση του εδάφους.

Στην περιοχή μελέτης έχουν χαρακτηριστεί Προστατευτικά Δάση σε τέσσερις (4) θέσεις και συγκεκριμένα¹²³:

1. Βόρεια του οικισμού Άβαντας (στη ΔΕ Αλεξανδρούπολης) με έκταση 62,0στρ.¹²⁴ (ΦΕΚ 407Δ/2006).
2. Δυτικά του οικισμού Παλαγία (στη ΔΕ Αλεξανδρούπολης), με έκταση 65,6στρ. (ΦΕΚ 408Δ/2006).
3. Βορειοανατολικά του οικισμού Παλαγία (στη ΔΕ Αλεξανδρούπολης), με έκταση 205,8στρ. (ΦΕΚ 408Δ/2006).
4. Βόρεια του οικισμού Φέρες (στην ομώνυμη ΔΕ), με έκταση 368,4 στρ. (ΦΕΚ 408Δ/2006).

Στο πλαίσιο του παρόντος προτείνονται τα εξής:

- Ένταξη και των τεσσάρων Προστατευτικών Δασών στην ΠΕΠ-ΔΑ (Δασών κι εν γένει εκτάσεων δασικού χαρακτήρα – βλέπε ενότητα Π.2.5.1).
- Πλέον των όρων και περιορισμών της ανωτέρω ΠΕΠ, κατισχύουν οι ειδικότεροι περιορισμοί που αφορούν σε αυτήν την ιδιαίτερη κατηγορία δασικού πόρου, όπως αυτοί εκάστοτε ισχύουν (σήμερα άρθρα 69-71 του ΝΔ 86/1969, ΦΕΚ 7Α/1969, όπως ισχύουν μετά το άρθρο 4, του Ν.3208/2003, ΦΕΚ 303Α/2003).

¹²³ Σχετική η ενότητα Α.3.1.5, του τεύχους Α.3 και ο χάρτης Α.3.1/Α.3.2, του Α' σταδίου.

¹²⁴ Στην περίπτωση του Άβαντα, μάλιστα, έχει χαρακτηριστεί "απολύτως προστατευτικό δάσος".

Π.2.6.4 Ειδική Ζώνη 4 (EZ-4): Αρχαιολογικών Χώρων

Η Ειδική Ζώνη EZ-4 οριοθετείται για την επισήμανση και στοχευμένη προστασία των εκτός οικισμών, κηρυγμένων "εκτατικών" αρχαιολογικών χώρων για τους οποίους δεν έχουν προσδιοριστεί έως σήμερα ζώνες προστασίας Α' και Β' της Αρχαιολογικής Νομοθεσίας¹²⁵, κατά το μέρος τους που εμπίπτει στην περιοχή μελέτης και συγκεκριμένα¹²⁶:

1. Αρχαιολογικός χώρος Αρχαίας Μεσημβρίας – Ζώνης (κωδικός K001)¹²⁷:

- Εκτεταμένος αρχαιολογικός χώρος της Κλασικής περιόδου στη ΔΕ Αλεξανδρούπολης (και συγκεκριμένα σε παραλιακή θέση της ΤΚ Μάκρης) που προσδιορίστηκε με διαδοχικές κηρύξεις ανάλογα διαδοχικών ανασκαφικών περιόδων (ΦΕΚ 239B/1964, 515B/1984 και 1456B/2001).
- Εκτείνεται και στον όμορο Δήμο Μαρώνειας – Σαπών (Νομού Ροδόπης), όπου εμπίπτει κατά το μεγαλύτερο μέρος.
- Κατά το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο – ΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018) αποτελεί την ανατολική απόληξη του πολύ ευρύτερου «Τόξου υγροβιότοπων και αρχαιολογικών χώρων» για το οποίο ορίζονται ειδικές κατευθύνσεις προστασίας και ανάπτυξης.
- Προτείνεται να ενταχθεί στην ευρύτερη ΠΕΠ-ΔΑ (Δασών κι εν γένει εκτάσεων δασικού χαρακτήρα – βλέπε ενότητα Π.2.5.1).
- Εντός των ορίων του κατισχύουν οι όροι και περιορισμοί που τίθενται από την Αρχαιολογική Νομοθεσία, όπως εκάστοτε αυτοί ισχύουν.
- Για την πρόσκτηση τυχόν ιδιωτικών ιδιοκτησιών εντός των ορίων του κρίνεται σκόπιμο να προωθηθούν οι μηχανισμοί των διατάξεων περί Τράπεζας Γης.

2. Αρχαιολογικός χώρος Χαμάμ Γερί (κωδικός K002)¹²⁸:

- Θέση όπου καταγράφεται παρουσία επιφανειακής κεραμικής και λειψάνων αρχαίου οικοδομικού υλικού της Κλασικής περιόδου, στη ΔΕ Αλεξανδρούπολης (και συγκεκριμένα σε παραλιακή θέση της ΤΚ Μάκρης), με διαδοχικές κηρύξεις (ΦΕΚ 371B/1981 και 712B/1981).
- Προτείνεται να ενταχθεί στην ευρύτερη πεπδ-3 (Δυτικού παραλιακού μετώπου – βλέπε ενότητα Π.2.4.3) και η παρουσία της θα πρέπει να συνεκτιμηθεί κατά την προτεινόμενη εκπόνηση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

¹²⁵ Σημειώνεται ότι γενικώς εντός της περιοχής μελέτης, δεν υφίστανται αρχαιολογικοί χώροι στους οποίους να έχουν προσδιοριστεί ζώνες προστασίας Α' και Β' της Αρχαιολογικής Νομοθεσίας.

¹²⁶ Σχετική η ενότητα Α.3.2.3, του τεύχους Α.3 και ο χάρτης Α.3.1/Α.3.2, του Α' σταδίου. Η κωδικοποίηση των χώρων ακολουθεί την τεθείσα από το Α' στάδιο της μελέτης.

¹²⁷ Το περίγραμμα αποδόθηκε, βάσει των συντεταγμένων της πιο πρόσφατης απόφασης.

¹²⁸ Το περίγραμμα αποδόθηκε, βάσει του σκαριφήματος που συνοδεύει την αντίστοιχη κήρυξη και δημοσιεύθηκε στο οικείο ΦΕΚ.

- Εντός των ορίων του κατισχύουν οι όροι και περιορισμοί που τίθενται από την Αρχαιολογική Νομοθεσία, όπως εκάστοτε αυτοί ισχύουν.
- Για την πρόσκτηση τυχόν ιδιωτικών ιδιοκτησιών εντός των ορίων του κρίνεται σκόπιμο να προωθηθούν οι μηχανισμοί των διατάξεων περί Τράπεζας Γης.

3. Προϊστορικός οικισμός Μάκρης - Σπήλαιο του Κύκλωπα (κωδικός K006)¹²⁹:

- Εκτεταμένος αρχαιολογικός χώρος στη ΔΕ Αλεξανδρούπολης (και συγκεκριμένα σε παραλιακή θέση της ΤΚ Μάκρης) που περικλείει (μεταξύ άλλων) νεολιθικό οικισμό, τούμπα σε φυσικό βραχώδες έξαρμα και σπήλαιο (αποτελούμενο από δύο επίπεδα και τρεις θαλάμους), που φαίνεται να είχε κατοικηθεί κατά τα προϊστορικά χρόνια, και αργότερα να χρησιμοποιήθηκε ως λατρευτικός χώρος (ΦΕΚ 993B/1974).
- Προτείνεται να ενταχθεί στην ευρύτερη πεπδ-3 (Δυτικού παράκτιου μετώπου – βλέπε ενότητα Π.2.4.3) και η παρουσία του θα πρέπει να συνεκτιμηθεί κατά την προτεινόμενη εκπόνηση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου.
- Εντός των ορίων του κατισχύουν οι όροι και περιορισμοί που τίθενται από την Αρχαιολογική Νομοθεσία, όπως εκάστοτε αυτοί ισχύουν.
- Για την πρόσκτηση τυχόν ιδιωτικών ιδιοκτησιών εντός των ορίων του κρίνεται σκόπιμο να προωθηθούν οι μηχανισμοί των διατάξεων περί Τράπεζας Γης.

Επιπλέον των ανωτέρω στο χάρτη Π.2α επισημαίνονται και οι κηρυγμένοι "σημειακοί" αρχαιολογικοί χώροι (όπως τα στοιχεία τους κοινοποιήθηκαν στην Ομάδα Μελέτης από τις αρμόδιες υπηρεσίες κατά το Α' στάδιο της μελέτης και αποδόθηκαν στους οικείους χάρτες)¹³⁰.

¹²⁹ Το περίγραμμα αποδόθηκε βάσει του ορίου της αντίστοιχης ζώνης στην (καταργημένη) ΖΟΕ του παραλιακού μετώπου, της περιγραφής του ΦΕΚ και των ενδείξεων αναγλύφου των χαρτών της ΓΥΣ.

¹³⁰ Όπως αναφέρθηκε στην οικεία ενότητα του Α' σταδίου, σχετικά με την χαρτογραφική απόδοση της θέσης των υπόψη σημειακών αρχαιολογικών χώρων στους χάρτες της παρούσας μελέτης, πρέπει να επισημανθεί ότι λόγω της μη χορήγησης από την αρμόδια υπηρεσία, ευκρινών τοπογραφικών διαγραμμάτων αυτών σε ψηφιακή ή σε αναλογική μορφή, βασίστηκε -εξ ανάγκης- στα δημοσιευμένα στο ΦΕΚ διαγράμματα ή σκαριφήματα που συνοδεύουν τις αντίστοιχες κηρύξεις (όπου αυτά υπήρχαν), στις περιγραφές των αποφάσεων κήρυξης, στην πρωτογενή έρευνα πεδίου για την καταγραφή των υφιστάμενων δραστηριοτήτων, καθώς και σε σχετική έρευνα στο διαδίκτυο. Ειδικότερα:

- Οι περιπτώσεις K003, K004 σημειώθηκαν, βάσει των σκαριφημάτων που συνοδεύουν τις αντίστοιχες κηρύξεις και δημοσιεύθηκαν στα οικεία ΦΕΚ.
- Οι περιπτώσεις K005, K007, K012, K013 σημειώθηκαν, βάσει της περιγραφής του ΦΕΚ, σε συνδυασμό με ενδείξεις αναγλύφου και τοπωνύμια των χαρτών της ΓΥΣ.
- Για τις περιπτώσεις K008 και K009, επειδή η περιγραφή τους βασίζεται σε παλαιά (και μη χρησιμοποιούμενα σήμερα) τοπωνύμια και το σχετικό σκαρίφημα που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ δεν περιλαμβάνει σταθερά αναγνωρίσιμα στοιχεία (π.χ. οικισμούς ή δρόμους), απαιτήθηκε ίδια, πρωτογενής έρευνα και συγκεκριμένα:
 - α) εντοπισμός χαρτών του Βρετανικού Στρατού (1944) για την περιοχή, όπου είναι σημειωμένα τα -πρότερα των χαρτών της ΓΥΣ- τοπωνύμια,
 - β) εντοπισμός των αναφερόμενων στο σκαρίφημα ρεμάτων,
 - γ) εντοπισμός των αναφερόμενων στο σκαρίφημα υψωμάτων, με αντιστοίχιση της απόδοσης του αναγλύφου.
- Η περίπτωση K010 σημειώθηκε βάσει ενδείξεων σε δορυφορικές εικόνες.
- Η περίπτωση K011 σημειώθηκε βάσει της πρωτογενούς έρευνας πεδίου.

Πίνακας Π.2.1: Μνημεία και Αρχαιολογικοί χώροι περιορισμένης έκτασης εκτός ορίων οικισμών¹³¹

α/α	Αντικείμενο κήρυξης	Περιοχή	Δημοσίευση
K003	Ακρόπολη Περάματος Προκεχωρημένο φυλάκιο ελέγχου της αρχαίας Εγνατίας Ανήκε στις πόλεις της Περαίας Σαμοθράκης	TK Μάκρης (νοτιοανατολικά του οικισμού Πέραμα)	ΦΕΚ 743B/1976
K004	Τμήματα της αρχαίας Εγνατίας Οδού Έργο του 2ου αιώνα π.Χ από τους Ρωμαίους Τέσσερα σωζόμενα και σε καλή κατάσταση τμήματα σε κάθετη διάταξη, πλησίον των οικισμών Κόμαρος και Δίκελλα.	TK Συκορράχης - TK Μάκρης (δυτικά της Εθνικής οδού "2", πλησίον των οικισμών Κόμαρος και Δίκελλα)	ΦΕΚ 468B/1981
K005	Κάστρο Μάκρης Ερείπια κάστρου διαστάσεων 400x60μ., 1500μ. περίπου βορειοδυτικά της Μάκρης, στο ύψωμα Προφήτη Ηλία.	TK Μάκρης (ύψωμα Προφήτη Ηλία)	ΦΕΚ 731B/1979
K007	Φρουριακός περίβολος στην κορυφή του υψώματος "Τσεπέλ Καγιά" (ή Λόφος του Μοναστηριού ή Μυτερό). Μαρτυρείται ύπαρξη λαξευμένων βράχων σε σχήματα καθισμάτων και τραπεζιών, καθώς και βράχος με λαξεύματα απεικόνισης αστερισμών.	TK Άβαντος (βόρεια του οικισμού Άβας, δυτικά της εθνικής οδού στο, ύψωμα Μυτερό)	ΦΕΚ 731B/1979
K008	Φρουριακός περίβολος από σχιστόλιθους μήκους 373μ., στο ύψωμα "Καλέ Τεπέ", 1500μ. περίπου βορειοδυτικά του οικισμού Λεπτοκαρυά	TK Αισύμης (βορειοδυτικά του οικισμού Λεπτοκαρυά)	ΦΕΚ 468B/1981
K009	Φρουριακός περίβολος από σχιστολιθικές πλάκες και βράχους, μήκους 310μ. στο ύψωμα "Γκιορμεού Τεπε" απέναντι από το ύψωμα Καλέ Τεπέ, 1500μ. περίπου βορειοδυτικά του οικισμού Λεπτοκαρυά	TK Αισύμης (βορειοδυτικά του οικισμού Λεπτοκαρυά)	ΦΕΚ 468B/1981
K010	Τμήματα της αρχαίας Εγνατίας Οδού Έργο του 2ου αιώνα π.Χ από τους Ρωμαίους Σωζόμενα και σε καλή κατάσταση τμήματα της αρχαίας οδού, μεταξύ των οικισμών Μοναστηράκι και Λουτρά Τραϊανούπολης. Ορισμένα τμήματα εμπίπτουν στη ΔΕ Τραϊανούπολης.	TK Δορίσκου - TK Λουτρού (στη νότια πλευρά της Εθνικής οδού "2", μεταξύ των οικισμών Μοναστηράκι και Λουτρά Τραϊανούπολης)	ΦΕΚ 731B/1979
K011	Αρχαίος Δορίσκος Ο περιλαμβανόμενος εντός των τειχών χώρος, στο ύψωμα "Σαράγια του Ξέρξη". Αρχαία, πλούσια, περιτοιχισμένη πόλη των Θρακών με έντονη εμπορική δραστηριότητα. Μεταγενέστερα έγινε στρατιωτική βάση των Περσών και εμπορικό κέντρο των Αθηναίων και των Μακεδόνων (οπότε εικάζεται ότι έκοψε και δικό του νόμισμα). Σύμφωνα με τον Ηρόδοτο στο ύψωμα "Σαράγια" ο Ξέρξης καταμέτρησε και αναδιάταξε το στρατό του. Πιθανώς καταστράφηκε κατά την πρώτη περίοδο της ρωμαϊκής αυτοκρατορίας.	TK Δορίσκου (~2χλμ ΝΑ του οικισμού Δορίσκος, ανάντη της σιδηροδρομικής γραμμής)	ΦΕΚ 239B/1964

¹³¹ Σχετική η ενότητα Α.3.2.3, του τεύχους Α.3 και ο χάρτης Α.3.1/Α.3.2, του Α' σταδίου. Η κωδικοποίηση των χώρων ακολουθεί την τεθείσα από το Α' στάδιο της μελέτης. Με "Κ" αριθμούνται τα μνημεία και οι αρχαιολογικοί χώροι της Προϊστορικής - Κλασικής - Ελληνιστικής - Ρωμαϊκής περιόδου, ενώ με "Β" της Βυζαντινής - Μεσαιωνικής περιόδου. Στον πίνακα αναγράφονται μόνο οι εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών χώροι (εξ ου και η ασυνέχεια στην αρίθμηση – βλέπε σημειώσεις στο τέλος του πίνακα).

α/α	Αντικείμενο κήρυξης	Περιοχή	Δημοσίευση
K012	Μεγαλιθικά μνημεία (Dolmen) στη θέση "Καλντερίμ - Καγιά" (ή πετρώδρομος) απέναντι από το ύψωμα Καλές βόρεια του οικισμού Κοίλα	ΤΚ Πυλαίας (ύψωμα Φρούριο ΒΔ του οικισμού Κοίλα)	ΦΕΚ 731Β/1979
K013	Διπλός ελλειψοειδής φρουριακός περίβολος που σχηματίζει δύο ακροπόλεις επάνω στο ύψωμα "Καλές" (ή Φρούριο), 1600 μ. περίπου βόρεια του οικισμού Κοίλα.	ΤΚ Πυλαίας (ύψωμα Φρούριο ΒΑ του οικισμού Κοίλα)	ΦΕΚ 731Β/1979
B003	Σπήλαιο Αγ. Θεοδώρων Μικρό σπήλαιο διαμορφωμένο σε ναΐδριο αφιερωμένο στους Αγ. Θεοδώρους (Άγιο Μεγαλομάρτυρες Θεόδωρος ο Στρατηλάτης και Θεόδωρος ο Τήρων), διακοσμημένο με βυζαντινές τοιχογραφίες και κτιστό τέμπλο. Εικάζεται ότι αρχικά το ναΐδριο ήταν αφιερωμένο στην Παναγία.	ΤΚ Άβαντος (4χλμ. περίπου δυτικά του οικισμού Άβας, παρά τη σιδηροδρομική γραμμή)	ΦΕΚ 731Β/1979
B004	Κάστρο Ποτάμου Μεσαιωνικό φρούριο από το οποίο σώζονται τρεις τετράγωνοι πύργοι και σε ορισμένα σημεία διπλό τείχος, για τον έλεγχο κύριου περάσματος από Βορρά προς Νότο.	ΤΚ Άβαντος (νότια του οικισμού Άβας σε ύψωμα μεταξύ της εθνικής οδού και τη σιδηροδρομικής γραμμής)	ΦΕΚ 731Β/1979

Πηγές: α) Εφορεία Αρχαιοτήτων Έβρου (έγγραφο 3889πε/17-2-2016)
β) <http://odysseus.culture.gr> (επίσημος κόμβος του Υπ. Πολιτισμού) και ίδια έρευνα

- Σημειώσεις:
1. Ο κωδικός K001 αντιστοιχεί στην Αρχαία Μεσήμβρια – Ζώνη, τα στοιχεία του οποίου μνημονεύθηκαν παραπάνω.
 2. Ο κωδικός K002 αντιστοιχεί στο Χαμάμ Γερί, τα στοιχεία του οποίου μνημονεύθηκαν παραπάνω.
 3. Ο κωδικός K006 αντιστοιχεί στον Προϊστορικός οικισμός στη Μάκρη - Σπήλαιο του Κύκλωπα, τα στοιχεία του οποίου μνημονεύθηκαν παραπάνω.
 4. Ο κωδικός B001 αντιστοιχεί στον Ι. Ναό Αγ. Αναστασίας Μάκρης που βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού αυτού (ΦΕΚ 661Β/1976).
 5. Ο κωδικός B002 αντιστοιχεί σε Βυζαντινά Τείχη εντός των ορίων του οικισμού Μάκρη (ΦΕΚ 661Β/1976).
 6. Ο κωδικός B005 αντιστοιχεί στη Μονή Παναγίας Κοσμοσώτειρας και τον ΙΝ της Αγίας Σοφίας, εντός των ορίων της κωμόπολης των Φερών (ΦΕΚ 164Α/1929).
 7. Ο κωδικός B006 αντιστοιχεί στο Υδραγωγείο Βήρας, εντός των ορίων της κωμόπολης των Φερών (ΦΕΚ 731Β/1979).

Οι ανωτέρω χώροι εμπίπτουν σε διάφορες ΠΕΠ και ΠΕΠΔ της πρότασης με διαφορετικές επιτρεπόμενες χρήσεις, όρους και περιορισμούς. Προτείνεται σε ζώνη πλάτους 200μ. γύρω από το προστατευόμενο στοιχείο κάθε επιτρεπόμενη χρήση να εγκαθίσταται μόνο μετά από σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.

Σε περίπτωση μελλοντικού καθορισμού Α' και Β' ζωνών προστασίας της Αρχαιολογικής Νομοθεσίας, οι ρυθμίσεις τους θα κατισχύουν του παρόντος σχεδίου.

Π.2.6.5 Ειδική Ζώνη 5 (EZ-5): Πεδίων Βολής Ενόπλων Δυνάμεων

Η Ειδική Ζώνη EZ-5 οριοθετείται για την επισήμανση και την προστασία των δεσμευμένων από τη Στρατιωτική Υπηρεσία περιοχών, για τη λειτουργία Πεδίων Βολής των Ενόπλων Δυνάμεων. Δεδομένου ότι η επιλογή θέσης, η οργάνωση, η διάρκεια δέσμευσης και τα λοιπά χαρακτηριστικά τους επιλέγονται και καθορίζονται κατά τις εκάστοτε αντίστοιχες ανάγκες, δεν αποτέλεσαν οδηγό χάραξης ορίων κατά το σχεδιασμού των ζωνών της παρούσας και ως εκ τούτου μπορεί να εντάσσονται είτε σε ΠΕΠ είτε σε πεπδ.

Για όσο διάστημα θα ισχύουν οι οριοθετήσεις αυτές προτείνεται οποιαδήποτε επιτρεπόμενη χρήση εντός της EZ-5 να εγκαθίσταται μόνο μετά από σύμφωνη γνώμη της Στρατιωτικής Υπηρεσίας.

Π.2.6.6 Ειδική Ζώνη 6 (EZ-6): Ποταμών – Χειμάρρων – Υδατορεμάτων

Ορίζεται Ειδική Ζώνη EZ-6 για την προστασία του υδρογραφικού δικτύου της περιοχής μελέτης. Εντός της ζώνης αυτής που εκτείνεται εκατέρωθεν της κοίτης των ποταμών, χειμάρρων κι υδατορεμάτων απαγορεύεται κάθε δόμηση, με εξαίρεση έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης, καθώς και έργα τεχνικής υποδομής και υποδομής οργανισμών κοινής ωφέλειας. Ανάλογη ζώνη νοείται και για την προστασία των υδροταμιευτήρων. Στις περιπτώσεις ρεμάτων στις περιοχές επέκτασης αυτά οριοθετούνται και αντιμετωπίζονται κατά τις κείμενες διατάξεις.

Το πλάτος της EZ-6 εξαρτάται από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία για τα οριοθετημένα και μη ρέματα. Το δεδομένο αυτό, σε συνδυασμό με το βαθμό ευκρίνειας και αναγνωσιμότητας που επιτρέπει η κλίμακα σχεδιασμού, υπαγορεύουν την επιλογή μη απεικόνισης της EZ-6 στον χάρτη Π.2α.

Π.2.6.7 Ειδική Ζώνη 7 (EZ-7): Υπερτοπικών δικτύων τεχνικής υποδομής

Ορίζεται Ειδική Ζώνη EZ-7 για την προστασία των υφισταμένων και μελλοντικών, υπερτοπικών δικτύων τεχνικής υποδομής της περιοχής μελέτης, που συγκεντρώνει πάσης φύσεως, αντιστοίχως ισχύοντες περιορισμούς και δουλείες (κατά περίπτωση). Ενδεικτικά (και όχι περιοριστικά) η ζώνη αναφέρεται στα κάτωθι δίκτυα (βλέπε χάρτη Π.2β και κεφάλαιο Π.2.7):

- Διακρατικός αγωγός ΤΑΡ.

- Εθνικοί αγωγοί καυσίμων.
- Δίκτυο υπερτοπικών οδικών αξόνων.
- Σιδηροδρομικό δίκτυο.
- Δίκτυο υψηλής τάσης της ΔΕΗ.

Οι κατά περίπτωση ισχύοντες ειδικοί κανόνες, περιορισμοί, δουλείες κλπ. στη ζώνη διέλευσης κάθε δικτύου προστίθενται και κατισχύουν των γενικών κανόνων των ΠΕΠ και πεπδ από τις οποίες αυτό διέρχεται. Για λόγους που άπτονται της κλίμακας σχεδιασμού, αλλά και του ευμετάβλητου χαρακτήρα των δουλειών και περιορισμών που σχετίζονται με τις τεχνικές υποδομές, οι ζώνες αυτές δεν εικονίζονται.

Π.2.7 Υπερτοπικά Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται σε κομβική θέση του αναπτυξιακού άξονα των διευρωπαϊκών μεταφορικών δικτύων, (με την ολοκλήρωση των διεθνών αυτοκινητοδρόμων της βαλκανικής χερσονήσου) και των διηπειρωτικών ενεργειακών συνδέσεων (χερσαίας και θαλάσσιας μεταφοράς φυσικού αερίου). Παράλληλα:

- διαθέτει υποδομές και των τεσσάρων τρόπων μεταφοράς προσώπων και αγαθών (οδική, σιδηροδρομική, θαλάσσια και εναέρια), τόσο για το εσωτερικό της Περιφέρειας και της Χώρας, όσο και εκτός αυτής δια των συγκοινωνιακών πυλών της,
- διαθέτει υψηλότατο αιολικό δυναμικό που αξιοποιείται με τη λειτουργία και τον προγραμματισμό σημαντικού αριθμού αιολικών πάρκων, ενώ παράλληλα γίνεται εκμετάλλευση και της ηλιακής ενέργειας.
- αξιοποιεί τους υδατικούς πόρους, για την υδροδότηση των οικιστικών περιοχών και για την άρδευση τμημάτων της αγροτικής περιοχής,
- διαθέτει Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων στις αστικές / ημιαστικές περιοχές, για τη μικρότερη δυνατή επιβάρυνση του περιβάλλοντος,
- αποτελεί κέντρο διαχείρισης Αστικών Στερεών Αποβλήτων με την κατασκευή ολοκληρωμένων εγκαταστάσεων διαλογής ανακυκλώσιμων υλικών, επεξεργασίας απορριμμάτων και υγειονομικής ταφής υπολειμμάτων,

Για όλα τα ανωτέρω θέματα έχουν γίνει εκτενείς αναφορές στο Α' στάδιο. Στο παρόν στάδιο παρουσιάζονται ορισμένα στοιχεία σε συνοπτική μορφή προκειμένου να γίνει κατανοητή η επάρκειά των αντίστοιχων δικτύων ή η ανάγκη συμπλήρωσης ή επέκτασής τους στους υφιστάμενους οικιστικούς υποδοχείς και στις προτεινόμενες με το παρόν στάδιο επεκτάσεις τους. Παράλληλα, αναφέρονται τυχόν νεώτερα δεδομένα, ενώ

για όποια αντικείμενα υφίστανται σαφείς κατευθύνσεις από την Απόφαση έγκρισης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης (ΠΧΠ-ΑΜΘ, ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018), γίνεται κατάλληλη παράθεσή τους πριν τη διατύπωση των προτάσεων.

Π.2.7.1 Οδικό δίκτυο

Ι. Εξωαστικό οδικό δίκτυο

Το (υπερτοπικό / εξωαστικό) οδικό δίκτυο της περιοχής μελέτης περιλαμβάνει όλο το πλέγμα της εθνικής, επαρχιακής, δημοτικής, αγροτικής και δασικής οδοποιίας, που διατρέχει την περιοχή και αποτελεί τη "ραχοκοκαλιά" ανάπτυξης των παραγωγικών δραστηριοτήτων και των λοιπών χρήσεων γης του περιαστικού και εξωαστικού χώρου.

Στο **εθνικό οδικό δίκτυο** της περιοχής μελέτης ανήκουν:

- Εγνατία Οδός (αυτοκινητόδρομος Α2 – ΦΕΚ 253ΑΑΠ/2015)

Το τμήμα εντός της περιοχής μελέτης (ΔΕ Αλεξανδρούπολης και Φερών) έχει μήκος 60χλμ. με γενική κατεύθυνση διέλευσης από ανατολή προς δύση. Αποτελεί κλειστό, διεθνή αυτοκινητόδρομο με πέντε (5) ενεργούς Ανισόπεδους Κόμβους (Α/Κ - Μέστης, Μάκρης, Αλεξανδρούπολης, Βιομηχανικής Περιοχής και Αρδανίου) και μία (1) είσοδο / έξοδο (Αμφιπρίτης) για την άμεση σύνδεση του Αερολιμένα, ενώ εξετάζονται η κατασκευή εισόδου / εξόδου για την άμεση σύνδεση του Πανεπιστημιακού Νοσοκομείου, η κατασκευή εισόδου εξόδου στο ύψος της Πυλαίας και η επαναλειτουργία του κόμβου Δικέλλων. Η σημαντικότερη συμβολή της Εγνατίας Οδού δεν περιορίζεται μόνο στην εξυπηρέτηση του μεταφορικού έργου, αλλά εισφέρει στην ενίσχυση του ευρύτερου δικτύου κοινωνικό-οικονομικών, εμπορικών, τουριστικών και λοιπών δραστηριοτήτων. Τέλος, πρέπει να αναφερθεί ότι τελεί υπό εξέλιξη ο διαγωνισμός για την παραχώρηση σε ιδιώτη της εκμετάλλευσης του άξονα (που ανήκει στο ΤΑΙΠΕΔ) για 35 χρόνια¹³².

- Εθνική Οδός "2" (πρωτεύον δίκτυο – ΦΕΚ 30Β/1996)

Εντός της περιοχής μελέτης εμπίπτει το τμήμα Μέστη - Μάκρη - Αλεξανδρούπολη - Φέρες - Γέφυρα Κήπων. Μέχρι την κατασκευή της Εγνατίας Οδού ήταν ο μοναδικός δρόμος σύνδεσης των ελληνοτουρκικών συνόρων με τη Θεσσαλονίκη. Διασχίζει οικιστικές περιοχές, συμμετέχοντας στο εσωτερικό οδικό δίκτυο αυτών. Ειδικά στην

¹³² <https://www.insider.gr/eidiseis/oikonomia/144895/ta-krisima-bimata-gia-tin-parahorisi-tis-egnatias-odoy> (15-9-2020).

αστική περιοχή της Αλεξανδρούπολης, η οποία αναπτύσσεται ιππαστί της οδού (σε μήκος 9χλμ από τη Ν. Χηλή δυτικά, έως το άτυπο "βιοτεχνικό πάρκο" ανατολικά), η πίεση που της ασκείται είναι οξεία, λόγω του πυκνού δομημένου αστικού περιβάλλοντος και της έντονης -κατά μήκος της- γραμμικής εξάπλωσης δραστηριοτήτων και υποδομών.

- Εθνική Οδός "51" (πρωτεύον δίκτυο – ΦΕΚ 30B/1996)
Εντός της περιοχής μελέτης εμπίπτει το τμήμα "Αρδάνιο - Σουφλί" (έως το διοικητικό όριο των Δήμων Αλεξανδρούπολης και Σουφλίου). Διατρέχει σχεδόν όλο το Ν. Έβρου δυτικά της παρέβριας περιοχής και μετά την ολοκλήρωση της αναβάθμισής του (που υλοποιείται σταδιακά με στόχο τη μετατροπή του σε κλειστή οδό ταχείας κυκλοφορίας), προορίζεται να λειτουργήσει ως κάθετος άξονας της Εγνατίας Οδού, αλλά και τμήμα της Ευρωπαϊκής Οδού 85, που συνδέει τη Βαλτική θάλασσα με τη Μεσόγειο.
- Εθνική Οδός "53" (δευτερεύον δίκτυο – ΦΕΚ 30B/1996)
Εντός της περιοχής μελέτης εμπίπτει το τμήμα "Αλεξανδρούπολη - Αισύμη - Μέγα Δέρειο" (έως το διοικητικό όριο των Δήμων Αλεξανδρούπολης και Σουφλίου). Διασχίζει τη βόρεια περιαστική περιοχή της Αλεξανδρούπολης (παράλληλα με τη σιδηροδρομική γραμμή) και από εκεί την ημιορεινή και ορεινή ενδοχώρα του Δήμου και κατ' επέκταση του Ν. Έβρου.

Στο **πρωτεύον επαρχιακό οδικό δίκτυο** της περιοχής μελέτης εντάσσονται εξολοκλήρου ή τμήματα των παρακάτω οδών:

- Επαρχιακή Οδός 1: "Λουτρά Τραϊανούπολης – Πεσσάνη – Δαδιά – Γέφυρα Μαγγαζίου" (ΦΕΚ 293B/1995).
- Επαρχιακή Οδός 2α: "Από την συμβολή με την υφιστάμενη Εθνική Οδό (2) προ του Απαλού, δια της άνω διάβασης Αμφιπρίτης - Εγνατίας και μέσω του Ανισόπεδου Κόμβου ΒΙΠΕ - Εγνατίας μέχρι την ΒΙΠΕ Αλεξανδρούπολης" (ΦΕΚ 863Δ/2003).
- Επαρχιακή Οδός 3β: "Από τον Α/Κ Αλεξανδρούπολης – Εγνατίας μέχρι τη διασταύρωση με την υφιστάμενη Εθνική Οδό (2) του δευτερεύοντος δικτύου (Ν. Χιλή – Αλεξανδρούπολη – Φέρες) και την οδό προς Παλαγία" (ΦΕΚ 863Δ/2003).
- Επαρχιακή Οδός (άνευ κωδικού): "Μάκρη - Δίκελλα - Αρχαία Μεσημβρία (όρια Ν. Ροδόπης)" (ΦΕΚ 293B/1995).

Στο **δευτερεύον επαρχιακό οδικό δίκτυο** της περιοχής μελέτης εντάσσονται εξολοκλήρου ή τμήματα των παρακάτω οδών:

- Επαρχιακή Οδός 2: "Θερμά Λουτρά (Τραϊναούπολης) - Νίψα - Σ.Σ. Ιάνας (δηλαδή Πόταμου) από 9ου χλμ. Επαρχιακής Οδού 1 και δια Δωρικού" (ΦΕΚ 47Α/1956).
- Επαρχιακή Οδός 3: "Αλεξανδρούπολις – Κίρκη προς Σάππας από 14ου χλμ. οδού Αλεξανδρουπόλεως - Αισύμης (δηλαδή ΕΟ 53)" (ΦΕΚ 47Α/1956).
- Επαρχιακή Οδός 3α: "Οικισμός Κίρκη μέχρι τον Ανισόπεδο Κόμβο Αλεξανδρούπολης – Εγνατίας" (ΦΕΚ 863Δ/2003).
 Η κατάντη του Ανισόπεδου Κόμβου συνέχεια της οδού, αποτελεί την κύρια πρόσβαση στην πόλη από την Εγνατία Οδό (Αυτοκινητόδρομος Α2)
- Επαρχιακή Οδός 4: "ΣΣ Τυχίου (δηλαδή Τυχερού) – Λευκίμη – Αισύμη δια Προβατώνος" (ΦΕΚ 47Α/1956).

Στο **δημοτικό οδικό δίκτυο** ανήκουν οι δρόμοι σύνδεσης των οικισμών με το επαρχιακό ή εθνικό οδικό δίκτυο που διέρχεται στην περιοχή.

Το **αγροτικό οδικό δίκτυο**, ως προϊόν των οριστικών διανομών του Υπ. Γεωργίας, περιλαμβάνει ένα ευρύτατο δίκτυο στον παράκτιο και λοιπό αγροτικό χώρο της περιοχής μελέτης. Αν και διαθέτει περιορισμένα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, η χρησιμότητα του είναι μεγάλη διότι εξυπηρετεί τη μετακίνηση στις καλλιεργούμενες εκτάσεις και στις δραστηριότητες του δευτερογενή και τριτογενή τομέα. Επίσης σε πολλές περιπτώσεις συνδέει τις εξωαστικές χρήσεις με τους κύριους οδικούς άξονες. Σημειώνεται ότι το σύνολο του αγροτικού οδικού δικτύου έχει μεταβιβαστεί κατά κυριότητα στο Δήμο και λειτουργεί αντίστοιχα.

Το **δασικό οδικό δίκτυο** (δηλαδή οι δασικοί δρόμοι που διατρέχουν κυρίως το δασικό ημιορεινό και ορεινό χώρο) έχει εκτεταμένη ανάπτυξη στην περιοχή μελέτης. Χρησιμοποιείται κατά κύριο λόγο για τη διαχείριση του δασικού οικοσυστήματος από τους αρμόδιους φορείς και παρά τα περιορισμένα γεωμετρικά του χαρακτηριστικά, εξυπηρετεί επίσης και δράσεις αναψυχής, φυσιολατρίας και τουρισμού.

Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ισχύοντος Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου (ΠΧΠ) Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018):

- ◆ Αναγνωρίζεται η σημασία του πρωτεύοντος οδικού δικτύου της Περιφέρειας (ως δομικού στοιχείου των αναπτυξιακών αξόνων και ως ισχυρού στοιχείου διασφάλισης της εσωτερικής συνοχής και της εξωστρέφειάς της) και συγκεκριμένα του κύριου διαμήκη αναπτυξιακού άξονα Ανατολής – Δύσης διαπεριφερειακής εμβέλειας με εθνική και διευρωπαϊκή σημασία (κατά μήκος της Εγνατίας Οδού), όπως και του δευτερεύοντος εθνικού αναπτυξιακού άξονα Αλεξανδρούπολης – Ορμενίου με ισχυρό

διεθνή προσανατολισμό (κατά μήκος της ΕΟ 51 σε συνδυασμό με το Λιμάνι και το σιδηρόδρομο)

- ◆ Προωθείται η ολοκλήρωση του κάθετου άξονα της Εγνατίας Οδού, Αρδάνιο - Ορεσιτιάδα - Καστανιές - Ορμένιο.
- ◆ Προωθείται η σύνδεση της Εγνατίας Οδού με το αεροδρόμιο και το λιμάνι.
- ◆ Προβλέπεται η κατασκευή νέας οδικής γέφυρας και μεθοριακού σταθμού στο τελωνείο των Κήπων.
- ◆ Προβλέπεται η δημιουργία ενιαίου, ήπιου οδικού παραλιακού άξονα στο δυτικό παράκτιο μέτωπο, ο οποίος πρέπει να βασίζεται στον υφιστάμενο, με αποκατάσταση της συνέχειας του στις περιοχές της Μάκρης και των Δικέλλων.
- ◆ Προωθούνται παρεμβάσεις για την αναβάθμιση του δευτερεύοντος περιφερειακού οδικού δικτύου, καθώς επίσης και σημειακές βελτιώσεις για τη διευκόλυνση της κυκλοφορίας και την αύξηση της οδικής ασφάλειας στο σύνολο της Περιφέρειας. Ιδιαίτερα ενισχύονται υποδομές προσβασιμότητας σε απομονωμένες περιοχές και βελτιώνεται και επεκτείνεται το αγροτικό και δασικό οδικό δίκτυο για την εξυπηρέτηση των παραγωγικών δραστηριοτήτων της υπαίθρου.

Με βάση τα δεδομένα του Α' σταδίου και τις κατευθύνσεις του ΠΧΠ-ΑΜΘ, με την παρούσα μελέτη προτείνονται τα εξής:

- Ολοκλήρωση της μετατροπής της Εθνικής Οδού 51 (Αρδάνιο – Ορμένιο) σε "κάθετο άξονα" της Εγνατίας Οδού, σε συνέχεια των έργων που έχουν ήδη υλοποιηθεί και σύμφωνα με τις ήδη υπάρχουσες μελέτες, δια της διαμόρφωσής της σε κλειστή οδό ταχείας κυκλοφορίας και της βελτίωσης της χάραξής της, όπου απαιτείται, έργο που θα αυξήσει την ενδοπεριφερειακή συνοχή, καθώς και την εξωστρέφεια του Δήμου και της Περιφέρειας (σε συνάρτηση με το Λιμένα και το διευρωπαϊκό οδικό δίκτυο).
- Υιοθέτηση της κατεύθυνσης για κατασκευή νέας οδικής γέφυρας και μεθοριακού σταθμού στο τελωνείο των Κήπων.
- Χάραξη ικανού οδικού παραλιακού άξονα στο δυτικό παράκτιο μέτωπο, παράλληλα με δημιουργία αναγκαίου τοπικού δικτύου για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών και απαιτήσεων ασφάλειας της περιοχής, στα πλαίσια του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (βλέπε ενότητα Π.2.4.3).
- Υιοθέτηση των κατευθύνσεων για σημειακές βελτιώσεις σε όλο το υφιστάμενο εξωαστικό οδικό δίκτυο, με γνώμονα (κατά πρώτο λόγο) την οδική ασφάλεια, αλλά και την εν γένει βελτίωση της προσβασιμότητας και της κυκλοφοριακής ικανότητας, κατά περίπτωση.

- Διαμόρφωση πλήρους Ανισόπεδο Κόμβου στη διασταύρωση της Εγνατίας Οδού με την Επαρχιακή Οδό 2α (στο ύψος του οικισμού Αμφιτρίτη), στη θέση της σημερινής εισόδου – εξόδου ("ημικόμβος"). Η ολοκλήρωση όλων των συνδέσεων θα επιτρέψει την απευθείας και πλήρη σύνδεση της Εγνατίας Οδού τόσο με το Αεροδρόμιο, όσο και με το Λιμάνι (για το οποίο ίσως είναι πιο προσιτή -χρονικά- λύση, σε σχέση με την ολοκλήρωση του ανατολικού κλάδου της Εσωτερικής Περιφερειακής).
- Διαμόρφωση απευθείας σύνδεσης του Πανεπιστημιακού Γενικού Νοσοκομείου με την Εγνατία Οδό (κατά προτίμηση με πλήρη Ανισόπεδο Κόμβο), ώστε οι αντίστοιχες υπερτοπικές μετακινήσεις να μη διέρχονται από το αστικό κέντρο. Πρόκειται για ένα έργο που κατά καιρούς εξαγγέλλεται και επανήλθε πρόσφατα στην επικαιρότητα, με δραματικό τρόπο, λόγω των εν γένει επιπτώσεων από την πανδημία, αλλά και ειδικότερα της ανάδειξης του ΠΓΝΑ σε Νοσοκομείο αναφοράς για ασθενείς με COVID19. Σύμφωνα με συνέντευξη του Διευθύνοντος Συμβούλου της Εγνατίας Οδού ΑΕ, το έργο έχει δρομολογηθεί και έχει ήδη ολοκληρωθεί η σχετική μελέτη¹³³.
- Προώθηση των συνδέσεων: α) της Εθνικής Οδού 2 στην περιοχή των Δικέλλων και β) της τοπικής οδού Φερών - Πυλαίας με την Εγνατία Οδό.
- Δημιουργία Σταθμών Εξυπηρέτησης Αυτοκινητιστών (ΣΕΑ) για τη βελτίωση της λειτουργικότητας της οδού.

II. Περιφερειακή Οδός Αλεξανδρούπολης

Η διαπίστωση για την ανάγκη δημιουργίας Περιφερειακής Οδού (που θα περιβάλλει το αστικό κέντρο, θα παραλαμβάνει και εκτρέπει υπερτοπικές και ευρύτερες ροές, θα επιτρέψει ταχεία μετακίνηση μεταξύ των συνοικιών και θα διοχετεύει την κυκλοφορία από και προς το Λιμάνι, καθώς και τη ζώνη μεταποίησης εκτός πόλης), υφίσταται από πολύ παλιά και προβλέπεται ήδη από το αρχικό ΓΠΣ (ΦΕΚ 9Δ/1988). Η νεώτερη τροποποίηση / αναθεώρηση (ΦΕΚ 844Δ/1999) προέβλεψε τη δημιουργία ενός ευρύτερου δυτικού κλάδου που θα διέρχεται ανάντη του στρατοπέδου Γιαννούλη και κατά τα λοιπά ουσιαστικά υιοθέτησε τη σχετική πρόβλεψη του αρχικού ΓΠΣ, με περιορισμένες παρεμβάσεις. Έκτοτε ως ανάγκη αναπαράγεται σε όλα τα σχετικά με το σχεδιασμό κείμενα, με πιο πρόσφατο το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018) όπου στις κατευθύνσεις για το οδικό δίκτυο αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι προωθείται "*Δημιουργία περιφερειακής οδού Αλεξανδρούπολης: Σύνδεση Εγνατίας Οδού με αεροδρόμιο και λιμάνι και ολοκλήρωση της κατασκευής του δυτικού τμήματος*" (άρθρο 12, ενότητα Α).

¹³³ Άρθρο: "*Κόμβος Εγνατίας στο Νοσοκομείο*", 12-9-2020 (<https://elthraki.gr/2020/09>).

Οι σχετικές προβλέψεις των ΓΠΣ (1988/1999) δεν έχουν ολοκληρωθεί στο σύνολό τους, παρόλο που σημαντικά τμήματα έχουν αποδοθεί στην κυκλοφορία. Φερ' ειπείν η λεγόμενη δυτική "μικρή περιφερειακή" οδός, αποτελεί υλοποίηση τμήματος της πρόβλεψης του αρχικού ΓΠΣ-Α/1988 για περιμετρική οδό της πόλης. Πρόκειται για οδό, διπλής κυκλοφορίας, χωρίς διαχωριστικό στοιχείο ασφαλείας, με ποδηλατόδρομους εκατέρωθεν. Εκκινεί από την ΕΟ2 στο ύψος του δημοτικού κάμπινγκ, στρέφεται προς τα βορειοανατολικά στο όριο του υπάρχοντος πολεοδομικού ιστού, έως την οδό Ηροδότου και στη συνέχεια κινείται επί υφιστάμενης "εσωτερικής" οδού (Γεωργιάδη), μέχρι τη συνάντησή της με την οδό Γιαννούτσου, στο ίχνος της οποίας προβλέπεται να κινηθεί και ο ανατολικός κλάδος του Περιφερειακού Δακτυλίου (βλέπε παρακάτω).

Τα οφέλη για την πόλη από την πλήρη λειτουργία μιας περιφερειακής οδού είναι πολλαπλά και έχουν επανειλημμένα διατυπωθεί σε διάφορες μελέτες, άρθρα, εισηγήσεις κλπ (όπως και στο Α' στάδιο της παρούσης¹³⁴). Τα ερωτήματα όμως (ή ίσως διλήμματα) που προκύπτουν κατά το σχεδιασμό εντός τέτοιου εγχειρήματος σε μια πόλη όπως η Αλεξανδρούπολη είναι αρκετά και συνοψίζονται στα εξής (χωρίς αξιολογική κατάταξη):

1. Βαθμός εγγύτητας στον αστικό ιστό

Η επαφή μιας περιφερειακής οδού με τον υλοποιημένο πολεοδομικό ιστό, παρόλο που δημιουργεί αίσθηση ρεαλισμού αποδίδει μόνο σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα, δεδομένου ότι η συνήθης τάση των πόλεων είναι να επεκτείνονται, οπότε αργά ή γρήγορα θα υπάρξει μετάπτωσή της σε αστική οδό. Εν προκειμένω, είναι χαρακτηριστικό ότι ήδη στο δυτικό της σκέλος η υλοποιημένη "μικρή περιφερειακή", μετά την ενεργοποίηση της δυτικής επέκτασης (2016) θα απολέσει το χαρακτήρα της. Αλλά και στον ανατολικό κλάδο, η παρουσία της επεκτεινόμενης, άτυπης μουσουλμανικής συνοικίας, που έχει διευρύνει με άναρχο τρόπο τον αστικό ιστό, δε συμβάλλει στην εξυπηρέτηση της "περιφερειακής" λειτουργίας της. Παράλληλα, προβληματισμός υπάρχει και στη σχέση της οδού με τα υφιστάμενα στρατόπεδα (στο ύψος της οδού Ηροδότου).

2. Σχέση με τις σιδηροδρομικές γραμμές

Η περιφερειακή οδός της Αλεξανδρούπολης, σύμφωνα με τα σημερινά δεδομένα, είναι αναγκασμένη να συναντήσει σιδηροδρομικές γραμμές σε δύο σημεία, δηλαδή τόσο

¹³⁴ Ενδεικτικά:

- Απευθείας και ταχεία σύνδεση της ανατολικής με τη δυτική πλευρά της πόλης, καθώς και όλες τις ενδιάμεσες "περιμετρικές" συνοικίες.
- Απευθείας σύνδεση του Λιμένα με την Εγνατία Οδό, που πέραν της αποδοτικότερης λειτουργίας του (συνδυασμένες μετακινήσεις) θα επέτρεπε την κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση της ζώνης επαφής με τον αστικό ιστό που σήμερα δέχεται όλη την επιβατική και εμπορευματική κίνηση.
- Βελτίωση των συνθηκών πρόσβασης στο Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο και το Αεροδρόμιο.
- Διοχέτευση των κινήσεων από το βασικό οδικό δίκτυο της περιοχής στην Εγνατία Οδό.
- Βελτίωση της λειτουργίας του υπόλοιπου οδικού δικτύου εντός πόλης, λόγω της εκτροπής της διαμπερούς κίνησης και γενικώς του περιορισμού της χρήσης του.

στην περιοχή του Λιμένα, όσο και στην περιοχή της οδού Άβαντος (τα οποία μάλιστα απέχουν μεταξύ τους λιγότερο από 1,5 χλμ.). Το εύλογο ερώτημα που τίθεται είναι ως προς τη διαμόρφωση της συνάντησης (ισόπεδη ή ανισόπεδη)

3. Τύπος οδού (κλειστός / ανοιχτός)

Ο επιθυμητός τύπος οδού σχετίζεται με το ρόλο που καλείται αυτή να διαδραματίσει, την εγγύτητά της στο σχέδιο και το διαθέσιμο πλάτος. Στο βαθμό που θα κριθεί απαραίτητος ένας κλειστού τύπου δρόμος, με ελάχιστες συνδέσεις με το υπόλοιπο οδικό δίκτυο, τότε είναι απαραίτητος και ένας παράπλευρος περιμετρικός δρόμος για την εξυπηρέτηση των τοπικών μετακινήσεων και τη λειτουργική ολοκλήρωση του αστικού οδικού δικτύου.

4. Θέσεις και τύπος κόμβων (ανισόπεδοι / ισόπεδοι / υπόγειες διαβάσεις / φωτοσηματοδοτούμενοι)

Η επιλογή του τύπου των κόμβων εξαρτάται από το διαθέσιμο χώρο, το κόστος των απαλλοτριώσεων, το γενικότερο κόστος κατασκευής, τον επιθυμητό τύπο της οδού κλπ. Ανάλογα είναι τα δεδομένα και στην επιλογή του αριθμού των κόμβων, που συνήθως προσδιορίζουν και τις θέσεις (με τους βασικότερους άξονες να τίθενται σε προτεραιότητα).

5. Κυκλοφοριακή ικανότητα – πλάτος οδού

Οι πιθανές επιλογές αφορούν στον αριθμό των λωρίδων κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση, την παρουσία (ή μη) λωρίδων Έκτακτης Ανάγκης, την πρόβλεψη (ή μη) διαχωριστικής νησίδας κλπ. και εξαρτώνται από τον τύπο της οδού, τη λειτουργικά αναγκαία διατομή και την πρόνοια διασφάλισης ικανού πλάτους τόσο για τις παρούσες όσο και μελλοντικές ανάγκες.

Στη δεκαετία του 2000 μελετήθηκε από την Εγνατία Οδό ο λεγόμενος Περιφερειακός Δακτύλιος Αλεξανδρούπολης, η χάραξη του οποίου φαίνεται να αποτελεί εφαρμογή σε επίπεδο οδοποιίας, της σχετικής πρόβλεψης του ΓΠΣ-Α/1999 (βλέπε ενότητα Α.4.12.12/IV, του τεύχους Α.4 και Α.3.3.5.1/Ι, του τεύχους Α.3 του Α' σταδίου). Ο Περιφερειακός Δακτύλιος, "απαντώντας" στα ανωτέρω ζητήματα¹³⁵:

- Έχει σχεδιαστεί ως κλειστή οδός, με δύο λωρίδες ανά κατεύθυνση και νησίδα πλάτους 4μ.
- Προβλέπει τη δημιουργία ανισόπεδου κόμβου στο ανατολικό άκρο της (συμβολή με την ΕΟ2 και τη σιδηροδρομική γραμμή), ανισόπεδης διάβασης στο ύψος της οδού

¹³⁵ Σύμφωνα με την αρχική μελέτη, στοιχεία της οποίας τέθηκαν υπόψη της Ομάδας Μελέτης.

Άβαντος και του εκεί σιδηροδρομικού άξονα και ισόπεδων κόμβων στη συνάντηση με τους κύριους άξονες της πόλης.

- Προβλέπει την δημιουργία παράπλευρων οδών (τουλάχιστον στον ανατολικό κλάδο).
- Κατά το μεγαλύτερο μέρος του εφάπτεται στο σχέδιο πόλης, διασχίζει το στρατόπεδο Ζήση (στο ύψος της οδού Ηροδότου, στα βόρεια), ενώ στη δυτική του απόληξη εισέρχεται για 600 μ. περίπου στο σχέδιο πόλης.
- Δεν παρακάμπτει τη λεγόμενη "μουσουλμανική συνοικία".
- Σύμφωνα με δημοσιεύματα στον έντυπο και ηλεκτρονικό τύπο προωθείται η δημοπράτησή του¹³⁶ (χωρίς να είναι γνωστό αν εν τω μεταξύ έχουν τυχόν επέλθει διαφοροποιήσεις σε σχέση με την αρχική μελέτη).

Θέση επί του θέματος έχει λάβει και η Κυκλοφοριακή Μελέτη Αλεξανδρούπολης¹³⁷, που εγκρίθηκε με την ΑΔΣ 164/2016. Σύμφωνα με τη μελέτη για την εξυπηρέτηση των αναγκών περιμετρικής μετακίνησης επιλέγεται δυτικά η "μικρή περιφερειακή", ενώ στην ανατολική - βορειοανατολική περίμετρο υιοθετείται η χάραξη του ανατολικού κλάδου του Περιφερειακού Δακτυλίου (από το ύψος του τ. στρατοπέδου Παρμενίων έως την ΕΟ 2 στο ανατολικό άκρο της πόλης), χωρίς όμως: α) τα πλήρη γεωμετρικά χαρακτηριστικά αυτού, β) τις άνω διαβάσεις στα δύο σημεία διασταύρωσης με τη σιδηροδρομική γραμμή και το εθνικό δίκτυο και γ) την είσοδο της οδού στο Λιμένα. Η πρόταση της ΚΜΑ, αποτελεί "ενδιάμεση", εναλλακτική επιλογή περιμετρικής οδού, με αμιγώς αστικό χαρακτήρα, που προσιδιάζει στην πρόταση του ΓΠΣ-Α/1988, διαθέτει στοιχεία ρεαλισμού και εφικτότητας (σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα) και μετά την πλήρη διάνοιξη των αδιάνοικτων τμημάτων θα μπορούσε να απορροφήσει μεγάλο μέρος των αναγκών σε διαμπερείς μετακινήσεις. Παράλληλα, όμως, με σημαντικά τμήματά της να διασχίζουν τον πολεοδομικό ιστό (υλοποιημένο ή προβλεπόμενο), χωρίς παράπλευρό δίκτυο και με ισόπεδη διασταύρωση με τη σιδηροδρομική γραμμή (σε δύο σημεία), εκτιμάται ότι σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα δε θα μπορεί να εξυπηρετήσει τις αναπτυξιακές προοπτικές της πόλης (όπως αυτές διαμορφώνονται και από τις προοπτικές ανάπτυξης του Λιμένα της), ενώ -ως οδός αστικού χαρακτήρα- θα είναι δύσκολο να υπηρετήσει το ρόλο "συνδετικού κρίκου" των 4 μεταφορικών λειτουργιών (εναέριας, θαλάσσιας, σιδηροδρομικής και διεθνούς οδικής), με τις οποίες είναι προικισμένη η πόλη.

¹³⁶ π.χ. <https://www.e-evros.gr/gr/eidhseis/3/dhmoprataitai-h-anatolikh-perifereiakh-odos-ale3androypolhs/post41432> (4-10-2020).

¹³⁷ Ανάδοχο σχήμα: Β.ΔΟΜΙΤΣΟΓΛΟΥ-Σ.ΔΙΑΜΑΝΤΙΔΟΥ & Σια Ε.Ε, με δτ "Δ+Δ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ" - ΒΟΣΚΟΓΛΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ - Γ.ΔΕΛΛΟΥΔΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ με δ.τ. "ΣΥΝΑΡΜΟΓΗ ΜΕΛΕΤΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧ/ΚΟΙ".

Σύμφωνα με όλα τα ανωτέρω, με την παρούσα μελέτη προτείνονται τα εξής:

- A. Για τον ανατολικό κλάδο (ανατολικά της οδού Ηροδότου) προτείνεται η υιοθέτηση της μελέτης του Περιφερειακού Δακτυλίου, δεδομένου ότι είναι κρίσιμος για την εξυπηρέτηση του Λιμένα, φαίνεται να βρίσκεται σε τελικό στάδιο ωρίμανσης και αντιμετωπίζει με ρεαλιστικό τρόπο τις διασταυρώσεις με τη σιδηροδρομική γραμμή (για την οποία δεν προβλέπεται απομάκρυνση εκτός του αστικού ιστού σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα).
- B. Για το δυτικό κλάδο προτείνεται η χάραξη μιας νέας δυτικής περιφερειακής για τη σύνδεση της οδού Ηροδότου (οδός σύνδεσης της πόλης με την Εγνατία Οδό) με την κάθετη οδό που οδηγεί στο Νοσοκομείο. Η προτεινόμενη νέα οδός:
- Εκφεύγει από τον τύπο του εγγύς "ημιδακτυλίου", επιδιώκοντας να εκτρέψει τη διαμπερή κυκλοφορία πιο περιφερειακά του πολεοδομικού ιστού της πόλης
 - Αξιοποιεί τμήμα της λεγόμενης "μεγάλης περιφερειακής" από την οποία, στο ύψος του στρατοπέδου Γιαννούλη (προέκταση οδού Νικηταρά), εκτρέπεται κινούμενη σχεδόν παράλληλα με το όριο του ισχύοντος σχεδίου πόλης.
 - Χαράσσεται στο ύψος περίπου της γραμμής υψηλής τάσης της ΔΕΗ και κατά το δυνατόν στο ίχνος υφιστάμενων αγροτικών οδών (για τη μείωση των απαλλοτριώσεων και γενικότερα του κόστους υλοποίησης).
 - Προορίζεται να παραλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος της κίνησης που από δυτικά (Μάκρη, παραλιακό μέτωπο κλπ.) κατευθύνεται στην Αλεξανδρούπολη διερχόμενη σήμερα από τον οικισμό Ν. Χηλής, δεδομένου ότι μετά την έγκριση της δυτικής επέκτασης στην ΠΕ 4, το υπόψη τμήμα της Εθνικής Οδού 2 έχει ενσωματωθεί σε σχέδιο πόλης και μετά την οικιστική ενεργοποίησή του η οδός αναπόφευκτα θα μετατραπεί -λειτουργικά- σε κύρια οδό αστικού περιβάλλοντος¹³⁸.
 - Προορίζεται να εξασφαλίζει ταχεία σύνδεση της πόλης με το Νοσοκομείο, δεδομένου ότι η σχετική Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης δεν προέβλεψε επαρκή δρόμο παράκαμψης του κεντρικού τμήματος της Ν. Χηλής.
 - Συνδέεται με τον ανατολικό κλάδο (οδός Γιαννούτσου), χωρίς πρόβλεψη διέλευσης από το στρατόπεδο Ζήση (με τις ενδεχόμενες συνεπαγόμενες εμπλοκές και καθυστερήσεις). Στο βαθμό που κατά την υλοποίηση του λεγόμενου Περιφερειακού Δακτυλίου (που όπως αναφέρθηκε νωρίτερα προωθείται η δημοπράτησή του), εξακολουθεί να υφίσταται η σχετική πρόβλεψη διέλευσης από το χώρο του στρατοπέδου και αρθούν τα σχετικά προσκόμματα, θα προσαρμοστεί

¹³⁸ Παρόλο που το σχέδιο πόλης της περιοχής προέβλεψε τη δημιουργία παράπλευρου δικτύου ώστε να αμβλύνει τις επιπτώσεις από αυτή την εξέλιξη η πρόβλεψη αυτή δεν έχει εφαρμοστεί σε όλο το μήκος της οδού.

αναλόγως και η πρόταση του ΓΠΣ (καθότι έτσι εξομαλύνονται σημαντικά τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της οδού).

Σημειώνεται ότι το ανωτέρω αποτελεί το ήπιο σενάριο (σενάριο Α) της προτεινόμενης -κατά το Α' στάδιο- νέας χάραξης οδού, μεταξύ τεσσάρων εναλλακτικών σεναρίων διαδοχικής κλιμάκωσης του κόστους υλοποίησης, του χρόνου διεκπεραίωσης, αλλά και των προσδοκώμενων ωφελειών. Συγκεκριμένα, κατά το σενάριο Β' παρακάμπτονταν τα στρατόπεδα Ζήση και Ιωάννου και η οδός κατέληγε επίσης στην προέκταση της οδού Ηροδότου (στο ύψος του στρατοπέδου Κανδηλάπτη), κατά το σενάριο Γ' η οδός συνέχιζε βόρεια των εργατικών κατοικιών Παλαγίας και του κοιμητηρίου και κατέληγε στην οδό Άβαντος, ενώ κατά το πιο δυναμικό σενάριο Δ', η οδός διέσχισε το σύνολο σχεδόν της περιστατικής ζώνης καταλήγοντας στην Επαρχιακή Οδό 2α (οδός προς Αμφιρίτη)¹³⁹. Με γνώμονα τις εδαφικές και άλλες δυσκολίες, καθώς και τις αυξημένες απαιτήσεις σε τεχνικά έργα, τα υψηλά κόστη απαλλοτριώσεων και την εκτίμηση για χρόνους υλοποίησης πολύ πέραν του έτους-στόχου της παρούσας μελέτης, επελέγη τελικά η πιο ρεαλιστική προσέγγιση του σεναρίου Α' που υπερκαλύπτει τις απαιτήσεις σε βραχυπρόθεσμο και μεσοπρόθεσμο ορίζοντα.

Π.2.7.2 Σιδηροδρομικό δίκτυο

Το σιδηροδρομικό δίκτυο στο Δήμο Αλεξανδρούπολης εκτείνεται σε μήκος 82χλμ. και αποτελεί μέρος του ευρύτερου σιδηροδρομικού άξονα Θεσσαλονίκη - Στρυμόνας - Αλεξανδρούπολη - Ορμένιο (συνολικού μήκους 620χλμ.¹⁴⁰). Από τους πέντε ως πρόσφατα ενεργούς σιδηροδρομικούς σταθμούς και στάσεις της περιοχής μελέτης (στη Μέστη, στην Κίρκη, στην Αλεξανδρούπολη, στις Φέρες και στον Πέπλο), σήμερα εξακολουθεί λειτουργεί μόνο ο επιβατικός και εμπορευματικός Σταθμός εντός της Αλεξανδρούπολης (στη ζώνη μεταξύ Λιμένα και πόλης).

Ο -κατά πολλούς- βασικός παράγοντας πίσω από την ανάπτυξη της πόλης στα μέσα του 19ου αιώνα, σήμερα υπολειτουργεί και παρουσιάζει σημάδια εγκατάλειψης και παρακμής. Ωστόσο, γίνονται έργα, υφίστανται προοπτικές και διατυπώνονται εξαγγελίες για την αναβάθμιση της λειτουργίας και των παρεχόμενων υπηρεσιών κυρίως στη μεταφορά εμπορευμάτων. Σε αυτό το πλαίσιο, σχετικά πρόσφατα ολοκληρώθηκε η κατασκευή τερματικής σιδηροδρομικής γραμμής στο νέο προβλήτα εμπορευματοκιβωτίων του Λιμένα, για τη σύνδεση Σταθμού Εμπορευματοκιβωτίων (ΣΕΜΠΟ) με τον εμπορευματικό σιδηροδρομικό σταθμό. Η σύνδεση αυτή αναμένεται να συμβάλει στη δυνατότητα πραγματοποίησης συνδυασμένων μεταφορών (τρένο-πλοίο) αναβαθμίζοντας την εξυπηρέτηση και των δύο μέσων. Τονίζεται ότι με την εν λόγω σύνδεση επαναπροσδιορίζεται και ενδυναμώνεται η σχέση θαλάσσιων και σιδηροδρομικών μετακινήσεων, που (αν και έχει ατονήσει τα τελευταία χρόνια) είχε αποτελέσει τη βασική

¹³⁹ Ειδικά το σενάριο Δ', αν και προϋποθέτει τεχνικά έργα πολύ αυξημένων απαιτήσεων (ιδίως στις διασταυρώσεις με το ρέμα Μαΐστρου και τη σιδηροδρομική γραμμή) αποτελεί την πιο "καθαρή" περίπτωση περιφερειακής οδού, με μακρόπνοη αντίληψη και προοπτική.

¹⁴⁰ <http://www.ose.gr/el/2>.

γενεσιουργό αιτία της εξέλιξης του οικισμού σε αστικό κέντρο και εκτιμάται ότι μπορεί να αποδειχθεί καταλύτης της μελλοντικής ανάπτυξης της πόλης. Σε κάθε περίπτωση, η υλοποίηση έργων που προάγουν έμπρακτα την εξυπηρέτηση των συνδυασμένων μεταφορών αποτελεί ελκυστή (αλλά και προϋπόθεση για την εφαρμογή) υπερτοπικών προγραμμάτων, όπως το υπό μελέτη διευρωπαϊκό πρόγραμμα Sea2Sea (για το οποίο γίνεται σχετική αναφορά στην υποενότητα για το Λιμένα παρακάτω).

Για τις ανάγκες μεταφοράς της σιδηροδρομικής κίνησης εκτός της αστικής περιοχής, έχει προβλεφθεί χάραξη νέου παρακαμπτήριου κλάδου (μήκους περίπου 5χλμ.) από το ύψος της Εγνατίας Οδού (περίπου 2χλμ. βόρεια της Αλεξανδρούπολης), που παρακάμπτει την πόλη από ανατολικά και "συναντά" το υφιστάμενο δίκτυο μεταξύ των οικισμών Μαϊστρου και Απαλού (στο χώρο του άτυπου "ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση"). Οι οριστικές μελέτες του έργου (που περιλαμβάνουν και ανακαίνιση επιδομής του Σιδηροδρομικού Σταθμού Αλεξανδρούπολης) έχουν ολοκληρωθεί και εγκριθεί από την ΕΡΓΟΣΕ, αλλά η υλοποίηση του έργου δε φαίνεται να έχει ορατό χρονικό ορίζοντα¹⁴¹. Επισημαίνεται ότι η δημιουργία νέου σιδηροδρομικού κλάδου που θα παρακάμπτει την πόλη προβλέπονταν ήδη (με μάλλον ενδεικτική χάραξη) τόσο από το αρχικό ΓΠΣ-Α/1988, όσο και από το ισχύον ΓΠΣ-Α/1999, παράλληλα με τη μεταφορά εκτός πόλης του σταθμού διαλογής του ΟΣΕ (βλέπε οικείες ενότητες Α' σταδίου της παρούσας μελέτης). Σε κάθε περίπτωση τυχόν υλοποίηση της σιδηροδρομικής παράκαμψης ανατολικά της πόλης, θα αλλάξει τα χωρικά και λειτουργικά δεδομένα, τόσο εντός του οικιστικού περιβάλλοντος όσο και εκτός αυτού, όπου συγκεντρώνεται πλήθος παραγωγικών δραστηριοτήτων και μεταφορικών συνδέσεων.

Ακόμη, αξίζει να σημειωθεί ότι κατά το παρελθόν την περιοχή μελέτης διέσχιζε και δεύτερη σιδηροδρομική γραμμή που συνέδεε τον Πόταμο με τις Φέρες και διακλαδώνονταν με την κύρια γραμμή (αντίστοιχα στο ύψος Πόταμου και Φερών). Η γραμμή αυτή έχει αποξηλωθεί και μετατραπεί σε οδικό άξονα, τμήμα του οποίου έχει χαρακτηριστεί δευτερεύουσα επαρχιακή οδός (ΦΕΚ 47Α/1956).

Ακόμη, αξίζει να σημειωθεί ότι ο κλάδος που παλαιότερα συνέδεε τον Πόταμο με τις Φέρες¹⁴² έχει αποξηλωθεί και η ζώνη κατάληψής του λειτουργεί ως οδικός άξονας, τμήμα του οποίου έχει χαρακτηριστεί δευτερεύουσα επαρχιακή οδός (ΦΕΚ 47Α/1956).

¹⁴¹ Έγγραφο 270995/15-12-2015 της ΕΡΓΟΣΕ, προς την Ομάδα Μελέτης.

¹⁴² Κατά τις αρχικές χαράξεις στην περιοχή υπήρχαν: α) η σιδηροδρομική σύνδεση Αλεξανδρούπολης – Διδυμοτείχου - Ορμενίου – Αδριανούπολης και β) η γραμμή από Θεσσαλονίκη, η οποία διερχόμενη από Πόταμο κατέληγε στις Φέρες (απ' όπου εξυπηρετούνταν η Αλεξανδρούπολη). Όταν μεταγενέστερα επετεύχθη η απευθείας σύνδεση της Αλεξανδρούπολης (με τον "κάθετο" άξονα στο ύψος Ποτάμου) το τμήμα Πόταμος – Φέρες έπαψε να έχει λειτουργική σκοπιμότητα και καταργήθηκε.

Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ισχύοντος Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου (ΠΧΠ) Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018):

- ◆ Αναγνωρίζεται η σημασία του σιδηροδρομικού δικτύου ως δομικού στοιχείου των αναπτυξιακών αξόνων της Περιφέρειας. Ιδιαίτερη αναφορά γίνεται στη σημασία του ως εν δυνάμει διαδρόμου εμπορευματικής διασύνδεσης των χωρών της Βαλκανικής και της Μαύρης Θάλασσας με τη Μεσόγειο (παράλληλα με το οδικό δίκτυο) και περαιτέρω ως βασικό συστατικό του δευτερεύοντος εθνικού αναπτυξιακού άξονα Αλεξανδρούπολης – Ορμενίου (με ισχυρό διεθνή προσανατολισμό), η ενίσχυση του οποίου πρέπει να αποτελεί προτεραιότητα.
- ◆ Τίθεται ως στρατηγική κατεύθυνση η σταδιακή αποκατάσταση της ισορροπίας μεταξύ οδικών και σιδηροδρομικών μεταφορών, τόσο στο επίπεδο των εμπορευματικών όσο και των επιβατικών ροών.
- ◆ Προβλέπεται η αναβάθμιση και ηλεκτροκίνηση της σιδηροδρομικής γραμμής Αλεξανδρούπολης - Ορμενίου (κατά προτεραιότητα), καθώς και της σιδηροδρομικής γραμμής Αλεξανδρούπολης - Θεσσαλονίκης.
- ◆ Προωθείται η δρομολόγηση της διαδικασίας δημιουργίας νέας σύνδεσης υψηλής ταχύτητας: Θεσσαλονίκη - Αμφίπολη / Ν. Ζίχνη - Καβάλα - Τοξότες με πρόβλεψη επέκτασης και ως την Αλεξανδρούπολη.
- ◆ Προωθείται η ανάπτυξη προαστιακής σιδηροδρομικής σύνδεσης μεταξύ των πόλεων της Περιφέρειας και κατά προτεραιότητα μεταξύ Ξάνθης, Κομοτηνής και Αλεξανδρούπολης.
- ◆ Προβλέπεται η επέκταση - επαναχάραξη της σιδηροδρομικής γραμμής για την εξυπηρέτηση του αεροδρομίου (σε πρώτη φάση) και την παράκαμψη της πόλης (σε επόμενο στάδιο).
- ◆ Προβλέπεται η διερεύνηση δημιουργίας Επιχειρηματικού / Εμπορευματικού Πάρκου Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕΕΕ, όπως ορίζεται στον ν. 4302/2014) στην περιοχή του «ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση», κατεύθυνση συνυφασμένη και με την αναβάθμιση της σιδηροδρομικής εξυπηρέτησης.

Με βάση τα δεδομένα του Α' σταδίου και τις κατευθύνσεις του ΠΧΠ-ΑΜΘ με την παρούσα μελέτη προτείνονται τα εξής:

- Υιοθέτηση της πρότασης για τη δημιουργία παρακαμπτήριου κλάδου που θα εκτρέπει τη σιδηροδρομική κίνηση εκτός του αστικού κέντρου, σύμφωνα και με την εγκεκριμένη μελέτη της ΕΡΓΟΣΕ και τη σχετική κατεύθυνση του ΠΧΠ, ώστε να διασφαλιστεί από τώρα η ζώνη διέλευσής της.

Αναγνωρίζοντας, όμως, ότι ο χρονικός ορίζοντας της εν λόγω πρότασης πιθανότατα εκφεύγει του έτους-στόχου της παρούσας μελέτης, προτείνεται ο σχεδιασμός της πόλης να γίνει λαμβάνοντας υπόψη τις δυσκολίες από την παρουσία της σιδηροδρομικής κίνησης εντός αστικού ιστού, ώστε να διατηρηθεί ο ρεαλισμός των υπόλοιπων επιμέρους προτάσεων που επηρεάζονται (άμεσα ή έμμεσα) από αυτήν. Εξ άλλου, σε τυχόν περίπτωση απομάκρυνσης του τρένου από τον αστικό χώρο, εκτιμάται ότι η προσαρμογή του σχεδιασμού της πόλης στο νέο δεδομένο (π.χ. ως προς τις χρήσεις γης ή το οδικό κυκλοφοριακό δίκτυο) θα είναι ιδιαίτερα ευχερής.

Σε κάθε περίπτωση επισημαίνεται ότι η εκτροπή της σιδηροδρομικής κίνησης αφορά στον "κάθετο" κλάδο (από Πόταμο, που διασχίζει σημαντικό μέρος του αστικού ιστού και της περιαστικής ζώνης) και προφανώς όχι στον "οριζόντιο" (από Λιμένα προς Φέρες), που θα πρέπει να διατηρηθεί για την εξυπηρέτηση του Λιμένα.

- Αναβίωση μικρού τμήματος (μήκους 5χλμ περίπου) της σιδηροδρομικής γραμμής που συνέδεε τον Πόταμο με τις Φέρες, προκειμένου να εξυπηρετηθεί σιδηροδρομικά η ΒΙΠΕ Αλεξανδρούπολης (ανατολικά του οικισμού Άβας), ικανοποιώντας πάγιο σχετικό αίτημα των εκεί εγκατεστημένων επιχειρήσεων¹⁴³ και προσδίδοντας επιπλέον πλεονεκτήματα και ελκυστικότητα στον οργανωμένο υποδοχέα (βλέπε και ενότητα Π.2.3.1).

Σημειώνεται ότι το τμήμα αυτό αποτελεί ήδη ζώνη ιδιοκτησίας ΓΑΙΑΟΣΕ¹⁴⁴, με κατάλληλα γεωμετρικά χαρακτηριστικά σιδηροδρομικής χάραξης (πλάτος, καμπυλότητες κλπ.).

Η επανένταξη του κλάδου στο σιδηροδρομικό δίκτυο κρίνεται εφικτή, καθώς (αν δε διασφαλιστεί η παράλληλη συνύπαρξη οδού και σιδηροδρομικής γραμμής) η απένταξή του από το επαρχιακό δίκτυο, δε συνεπάγεται αποκλεισμούς στις οδικές κυκλοφοριακές συνδέσεις σημαντικών στοιχείων της ευρύτερης περιοχής.

- Κατάλληλη διαρρύθμιση στην υφιστάμενη σιδηροδρομική γραμμή για την εξυπηρέτηση του αεροδρομίου, μετά από εκπόνηση των σχετικών απαραίτητων μελετών και έργων (εξυπηρέτηση συνδυασμένων μεταφορών).
- Εκπόνηση μελέτης σκοπιμότητας / εφικτότητας για την ανάπτυξη προγράμματος ανατολικού, προαστιακού σιδηροδρόμου, τακτικής, τοπικής εξυπηρέτησης που θα μπορούσε να ενδυναμώσει τη χωρική συνοχή επιμέρους περιοχών του Δήμου (π.χ. ταχεία διασύνδεση των έδρων των επιμέρους Δημοτικών Ενοτήτων) αλλά και του Νομού Έβρου συνολικά (π.χ. τακτική σιδηροδρομική εξυπηρέτηση Ορεστιάδας – Διδυμοτείχου – Σουφλίου – Αλεξανδρούπολης).

¹⁴³ Σύμφωνα και με το έγγραφο 38370/23-11-2015 της ΕΤΒΑ ΑΕ προς την Ομάδα Μελέτης.

¹⁴⁴ Όπως επιβεβαιώνεται και από το σχετικό ψηφιακό αρχείο που χορηγήθηκε στην Ομάδα Μελέτης, με το 34233/24-8-2015 έγγραφό της ΓΑΙΑΟΣΕ.

Επισημαίνεται ότι υπέρ της πρότασης αυτής συνηγορούν: α) η προοπτική της σημαντικής αναβάθμισης της γραμμής Αλεξανδρούπολη – Ορμένιο μετά την ηλεκτροκίνησή της, β) η προοπτική των απευθείας συνδέσεων με Λιμένα και Αεροδρόμιο (απευθείας εξυπηρέτηση των κατοίκων του βόρειου Έβρου, αλλά και αντίστροφα των εν δυνάμει επισκεπτών της παραμεθόριας περιοχής), γ) η παρεύρεια, πεδινή διαδρομή που επιτρέπει υψηλές ταχύτητες και διαδρομή σε ευχάριστο περιβάλλον, δ) η σημαντική "δεξαμενή" εν δυνάμει εξυπηρετούμενων, που σχετίζονται με τις Ένοπλες Δυνάμεις.

Ως προς την κατεύθυνση του ΠΧΠ για "δυτικό" προαστιακό σιδηρόδρομο (προς Κομοτηνή και Ξάνθη) αυτή θα μπορούσε να αναπτυχθεί σε δεύτερο χρόνο, αν και η προοπτική της βαρύνεται από το γεγονός ότι ο λεγόμενος "Προαστιακός Θράκης" που λειτούργησε βραχύβια στη διαδρομή αυτή (2009-2010), δε φαίνεται να μπόρεσε να ανταγωνιστεί την Εγνατία Οδό, ίσως λόγω και της ορεινής του διαδρομής.

Π.2.7.3 Λιμενικές εγκαταστάσεις

Οι λιμενικές υποδομές στην περιοχή μελέτης εντοπίζονται στη Δημοτική Ενότητα (ΔΕ) Αλεξανδρούπολης και περιλαμβάνουν το Λιμένα της Αλεξανδρούπολης, το μικρότερο λιμάνι στη Μάκρη, που χαρακτηρίζεται ως αλιευτικό καταφύγιο και ένα ακόμη πιο μικρό αλιευτικό καταφύγιο στην παραλία του Μαΐστρου.

I. Λιμένας Αλεξανδρούπολης

Ο Λιμένας Αλεξανδρούπολης αποτελεί τον έναν εκ των δύο κύριων λιμένων της Περιφέρειας Αν. Μακεδονίας – Θράκης¹⁴⁵ και την ανατολικότερη υδάτινη πύλη του ηπειρωτικού χώρου της ΠΑΜΘ, με σύνδεση με τα αστικά κέντρα της Περιφέρειας αλλά και με τα Διευρωπαϊκά Οδικά και Σιδηροδρομικά Δίκτυα προς την Ανατολική και Δυτική Ευρώπη. Εκ του ρόλου αυτού κατατάσσεται στις ανώτερες βαθμίδες των σχετικών διαβαθμίσεων, χαρακτηριζόμενος ως Λιμένας Διεθνούς Ενδιαφέροντος¹⁴⁶ (κατά την ΚΥΑ 8315.2/02/07/2-2-2007, ΦΕΚ 202Β/2007), ως Λιμένας Διεθνούς Εμβέλειας (κατά το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, ΦΕΚ 128Α/3-7-2008) και ως Λιμένας / Πύλη Διεθνούς Εμβέλειας και μέρος του εκτεταμένου δικτύου ευρωπαϊκών λιμένων (κατά το ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Ανατολικής Μακεδονίας Θράκης, ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018).

¹⁴⁵ Μαζί με τον Λιμένα της Καβάλας.

¹⁴⁶ Παράλληλα με τους Λιμένες Πειραιά, Θεσσαλονίκης, Πατρών, Καβάλας, Βόλου, Ηρακλείου κλπ.

Χωρικά, εκτείνεται στο ανατολικό ήμισυ του παράκτιου μετώπου του αστικού κέντρου, σε μήκος ακτής περίπου 2,5χλμ. Σε σημαντικό τμήμα της ζώνης επαφής παρεμβάλλονται εκτάσεις και εγκαταστάσεις του ΟΣΕ (επιβατικός σταθμός, αποθήκες, μηχανοστάσιο, εμπορευματικός σταθμός), με το δίκτυο του οποίου υπάρχει απευθείας σύνδεση. Με το οδικό δίκτυο η σύνδεση γίνεται μέσω τριών εξόδων, εκ των οποίων η δυτικότερη εξυπηρετεί το επιβατικό τμήμα του Λιμένα και οι άλλες δύο το εμπορευματικό. Βάσει της ιστορικής του εξέλιξης, υφίσταται μια άτυπη διάκριση του Λιμένα σε “δυτικό” ή “Παλαιό Λιμένα” και σε “ανατολικό” ή “Νέο Λιμένα” με τις αντίστοιχες λιμενολεκάνες να έχουν εμβαδό 280στρ. η δυτική και 1.100στρ. η ανατολική. Στο λεγόμενο Παλαιό Λιμένα εξυπηρετείται σήμερα το σύνολο των εμπορευματικών, ακτοπλοϊκών και λοιπών κινήσεων και φορτοεκφορτώσεων σκαφών ενώ ο Νέος Λιμένας, στον οποίο εκτελούνται έργα επιχωμάτωσης και διαμόρφωσης της ακτογραμμής και της χερσαίας ζώνης, θα αποτελέσει στο μέλλον το χώρο ελλιμενισμού και φορτοεκφορτώσεων των εμπορικών πλοίων (περιλαμβανομένων και εμπορευματοκιβωτίων). Η προστασία από τους κυματισμούς νότιας και νοτιοδυτικής κατεύθυνσης εξασφαλίζεται από τον προσήνεμο μώλο μήκους 1.715μ. ενώ ο υπήνεμος μώλος προσφέρει προστασία από τους κυματισμούς νότιας και νοτιοανατολικής κατεύθυνσης.

Η επιβατική κίνηση του Λιμένα αφορά σχεδόν αποκλειστικά στη σύνδεση της Αλεξανδρούπολης με τη Σαμοθράκη, προς την οποία εκτελούνται δρομολόγια καθημερινά κατά τη θερινή περίοδο με Επιβατηγό - Οχηματαγωγό (Ε/Γ-Ο/Γ) πλοίο, ενώ η συχνότητά τους μειώνεται τους χειμερινούς μήνες. Η εμπορευματική κίνηση αφορά στη διοχέτευση των προϊόντων αγροτικής παραγωγής, αδρανή υλικά, δομικά υλικά και ξυλεία, χωρίς ακόμα να διενεργείται διακίνηση εμπορευματοκιβωτίων (ωστόσο ο λιμένας έχει χρησιμοποιηθεί και για την εκφόρτωση υλικών και εξοπλισμού έργων μεγάλου μεγέθους, όπως τμημάτων ανεμογεννητριών). Διαθέτει επίσης Αλιευτικό Καταφύγιο εξυπηρέτησης της αλιευτικής δραστηριότητας (όπου ελλιμενίζονται σκάφη μέσης και παράκτιας αλιείας) και Μαρίνα σκαφών (όπου ελλιμενίζεται αξιόλογος αριθμός σκαφών αναψυχής). Η Χερσαία Ζώνη του (όπως καθορίστηκε προς τα μέσα του προηγούμενου αιώνα και επανακαθορίστηκε με την υπ' αριθμ. 4244/16-07-2008 απόφαση του ΓΓ ΠΑΜΘ, ΦΕΚ 369ΑΑΠ/2008), εκτείνεται και πέραν των καθαρά λιμενικών δραστηριοτήτων (ιδίως προς τη δυτική της πλευρά).

Το Σχέδιο Χωροταξικής Οργάνωσης του Λιμένα Αλεξανδρούπολης (Master Plan), όπως εγκρίθηκε το 2007, επικυρώθηκε με την ΥΑ 8216.04/04/12/30-4-2012 (ΦΕΚ 152ΑΑΠ/2012) και τροποποιήθηκε με την ΥΑ 8216/94/2013 (ΦΕΚ 132ΑΑΠ/2013), αποτελεί σύνθεση των προγραμματικών κατευθύνσεων των εμπλεκόμενων υπηρεσιών και του ΟΛΑ ΑΕ σχετικά με το προσδοκώμενο ρόλο της εγκατάστασης, τις μελλοντικές

απαιτήσεις των χρηστών της και τον βέλτιστο τρόπο ικανοποίησης των αναγκών. Βάσει των προβλέψεων του Master Plan ο Λιμένας διαχωρίζεται σε 6 επιμέρους περιοχές.

- Περιοχή Α: Κρηπίδωμα ακτοπλοΐας, Λιμενίσκος και κρηπίδωμα σκαφών αναψυχής
- Περιοχή Β: Βόρειο κρηπίδωμα παλαιού λιμένα – Κεντρικός εμπορικός προβλήτας στον δυτικό τομέα του λιμένα – Υφιστάμενος αλιευτικός λιμενίσκος.
- Περιοχή Γ: Τερματικοί λιμενικοί σταθμοί διακίνησης Εμπορευματοκιβωτίων (Ε/Κ) και χύδην φορτίου.
- Περιοχή Δ: Μελλοντικά βόρεια εμπορικά κρηπιδώματα και Πολυχρηστικός Σταθμός στον ανατολικό τομέα του λιμένα.
- Περιοχή Ε: Περιοχή υποδοχής κτιριακών εγκαταστάσεων Διοίκησης Λιμένα, και δραστηριοτήτων διαχείρισης φορτίων Εμπορευματικού Κέντρου, car terminal.
- Περιοχή ΣΤ: Νέος αλιευτικός λιμενίσκος – Ζώνη αναψυχής και εμπορίου στον ανατολικό τομέα του λιμένα.

Επισημαίνεται ότι ο αρμόδιος φορέας θεωρεί αναγκαία την προώθηση της διαδικασίας εκ νέου αναθεώρησης του Master Plan, προκειμένου να ληφθούν υπόψη (ενδεικτικά) η ανάγκη χωροθέτησης υδατοδρομίου, η διερεύνηση εξυπηρέτησης κρουαζιέρας και χωροθέτησης μαρίνας, η επανεξέταση του τελικού βάθους λειτουργίας της νέας λιμενολεκάνης, η οριστική διεύθυνση του ορίου της Χερσαίας Ζώνης (σε σχέση με τα όρια της πόλης και τις εγκαταστάσεις του ΟΣΕ) κλπ. Η αναθεώρηση αναμένεται να επέλθει μετά την ολοκλήρωση του πρόσφατου διαγωνισμού (Οκτώβριος 2020) που διενήργησε το ΤΑΙΠΕΔ (για την απόκτηση συμμετοχής σε ποσοστό τουλάχιστον 67% στο μετοχικό κεφάλαιο)¹⁴⁷, με συνεκτίμηση και των γενικότερων γεωπολιτικών ανακατατάξεων που προσδίδουν στο Λιμένα επιπλέον ρόλους και σημασία (π.χ. εφαρμογή του Ν.4660/2020 – βλέπε παρακάτω).

Σχετικά με εξελίξεις σε θέματα που αφορούν στο Λιμένα και τις γενικότερες προοπτικές του, πρέπει να αναφερθούν ακόμη τα εξής:

- Στο πλαίσιο εναλλακτικής σύνδεσης των λιμένων της Περιφέρειας ΑΜΘ στο βόρειο Αιγαίο με τον Εύξεινο Πόντο και τους λιμένες στο παραλιακό μέτωπο της Βουλγαρίας (που μέχρι σήμερα γίνεται αποκλειστικά από τη θάλασσα, μέσω των στενών του Βοσπόρου), σχεδιάζεται η χερσαία σύνδεση τους με το **δίκτυο Sea2Sea**. Πρόκειται για ένα νέο πολυτροπικό, εμπορευματικό διάδρομο σύνδεσης του Αιγαίου Πελάγους με τον Εύξεινο Πόντο και το Δούναβη. Η σχετική πρόταση που διατυπώθηκε κατόπιν

¹⁴⁷ <http://www.ola-sa.gr/News/Details/tabid/126/ID/405/Default.aspx>.

εκπόνησης ειδικής μελέτης¹⁴⁸ περιλαμβάνει κεντρικές διαδρομές σύνδεσης των λιμένων με ενδιάμεσους σταθμούς και συμπληρωματικές συνδέσεις επέκτασης του δικτύου. (βλέπε και ενότητα Α.3.3.5.1/IV, του τεύχους Α.3, του Α' σταδίου). Επισημαίνεται ότι το προτεινόμενο έργο του διαδρόμου εμπορευματικών μεταφορών, που θα συνδέει τον Δούναβη στην περιοχή του Ρούσε στη Βουλγαρία, με τις εμπορευματικές ζώνες των λιμένων της Μαύρης Θάλασσας, Βάρνα και Μπουργκάς και τους λιμένες Καβάλας και Αλεξανδρούπολης στο Αιγαίο Πέλαγος, καταλαμβάνει ιδιαίτερη θέση στο χάρτη του Διευρωπαϊκού Δικτύου Μεταφορών (ΔΕΔ-Μ). Τα ανωτέρω προϋποθέτουν βελτίωση, αναβάθμιση και ίσως επέκταση των σιδηροδρομικών γραμμών.

- Στον τομέα των ακτοπλοϊκών δρομολογίων διερευνώνται οι προοπτικές σύνδεσης με λιμένες των γειτονικών τουρκικών παραλιών (Ιμβρος, Αίνος, Τσανάκαλε)¹⁴⁹, καθώς και γενικότερα αναβίωσης του άξονα του ανατολικού Αιγαίου για την ακτοπλοΐα¹⁵⁰
- Το 2013 υπογράφηκε συμφωνητικό μίσθωσης των **αποθηκών** που βρίσκονται βορείως του λιμενίσκου σκαφών αναψυχής μεταξύ του Οργανισμού Λιμένος και του Δήμου Αλεξανδρούπολης. Βάσει του συμφωνητικού ο Δήμος αναλαμβάνει την ανακατασκευή – ανάπλασή τους προκειμένου να στεγάσουν μελλοντικά πολιτιστικές λειτουργίες και συνοδές χρήσεις όπως χώροι τουριστικής προβολής της ευρύτερης περιοχής, πώλησης τοπικών προϊόντων και υποδοχής επισκεπτών, πολιτιστικό κέντρο, αίθουσες εκδηλώσεων και εκθέσεων κ.α.
- Το 2016 λήφθηκε η υπ' αριθμ. 18/03/10-3-2016 Απόφαση ΔΣ ΟΛΑ ΑΕ περί παραχώρησης χρήσης τμημάτων της **Δυτικής Χερσαίας Ζώνης** στο Δήμο Αλεξανδρούπολης, για την υλοποίηση της Πράξης "**Ανάπλαση Δυτικής Χερσαίας Ζώνης Λιμένα Αλεξανδρούπολης**". Η παραχώρηση αφορά περιορισμένα τμήματα που δεν κρίθηκαν τότε απαραίτητα για τη λειτουργία του Λιμένα και των συναφών δραστηριοτήτων του. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι με εξαίρεση την περιοχή κατάντη των Δικαστηρίων, όπου παραχωρήθηκε "συμπαγής" έκταση, η υπόλοιπη παραχώρηση χαρακτηρίζεται από αποσπασματικότητα, ακανόνιστο σχήμα και μεταβαλλόμενο βάθος, δεδομένου ότι εξαιρούνται η έκταση του πάρκινγκ, η έκταση του "λούνα πάρκ", καθώς και σημαντικού μεγέθους μη διαμορφωμένη έκταση παρά το χώρο άφιξης / αναχώρησης πλοίων και οχημάτων για Σαμοθράκη.
- Στις αρχές του 2020, με την ψήφιση του **N.4660/2020** (ΦΕΚ 23Α/4-2-2020) κυρώθηκε με ισχύ νόμου το συνδημοσιευόμενο «*Πρωτόκολλο Τροποποίησης της Συμφωνίας*

¹⁴⁸ ΑΔΚ ΑΕ, ΑΚΚΤ ΕΕ, ΕΒΙΑΜ ΕΠΕ, Μηλιώνης-Ηλιοπούλου, "Ανάλυση σκοπιμότητας και έλεγχος βιωσιμότητας προτάσεων υλοποίησης πολύτροπου διαδρόμου της Εγκεκριμένης Δράσης Sea2Sea στα πλαίσια του Ευρωπαϊκού Προγράμματος Δίκτυα Ευρωπαϊκών Μεταφορών", Δεκέμβριος 2014.

¹⁴⁹ Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 793/7-7-2015 έγγραφο του ΟΛΑ ΑΕ.

¹⁵⁰ <http://www.ola-sa.gr/News/Details/tabid/126/ID/401/Default.aspx>.

Αμοιβαίας Αμυντικής Συνεργασίας μεταξύ της Κυβέρνησης της Ελληνικής Δημοκρατίας και της Κυβέρνησης των Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής» με το οποίο, μεταξύ άλλων, έγινε δεκτό ότι μπορεί να υπάρξει ανάγκη χρήσης από τις ΗΠΑ μη στρατιωτικών εγκαταστάσεων και υποδομών της Ελλάδας, που δεν θα είναι μόνιμη ή διαρκής ή αποκλειστική και ότι γι' αυτές τις περιπτώσεις χορηγείται στις ΗΠΑ "καθεστώς προτεραιότητας (ανεμπόδιστη πρόσβασης και χρήσης)", για ικανοποίηση προγραμματισμένων ή έκτακτων απαιτήσεων και ως καταρχήν χώρος εφαρμογής ορίστηκε ρητά ο Λιμένας Αλεξανδρούπολης.

Ήδη, στο πλαίσιο της πιο πάνω συμφωνίας, στο τρίτο δεκαήμερο του Ιουλίου 2020 ο λιμένας της Αλεξανδρούπολης χρησιμοποιήθηκε για την αποβίβαση και διέλευση τμημάτων της 101ης Αμερικανικής Αερομεταφερόμενης Ταξιαρχίας, που θα λάμβανε μέρος στη Νατοϊκή άσκηση Atlantic Resolve 2020 στη Ρουμανία.¹⁵¹

Η κλίμακα των εν γένει χωρικών και λειτουργικών επιβαρύνσεων που καταγράφηκαν στο πλαίσιο της πιο πάνω εφαρμογής, οριοθετούν -ως δοκιμή πλήρους κλίμακας- τους τομείς και έκταση των αναγκαίων παρεμβάσεων σε σχέση με τα δεδομένα χωροταξικής οργάνωσης και λειτουργίας του λιμένα και εξυπηρέτησής του από επίγεια μεταφορικά δίκτυα

- Το φθινόπωρο του 2020 δημοσιεύθηκε σε ΦΕΚ η κήρυξη της **αναγκαστικής απαλλοτριώσης** των ακινήτων που εμπίπτουν εντός της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα Αλεξανδρούπολης και απαιτούνται για το έργο *“Μελέτη, κατασκευή, χρηματοδότηση, λειτουργία, συντήρηση και εκμετάλλευση του έργου του λιμένα Αλεξανδρούπολης μετά των οδικών συνδέσεων αυτού με την Εγνατία Οδό και τη βιομηχανική περιοχή Αλεξανδρούπολης”* συνολικού εμβαδού 194.979,20 τ.μ. και με δέσμευση 3.140.000,00€, από τον Ειδικό Φορέα «Γενική Γραμματεία Λιμένων, Λιμενικής Πολιτικής και Ναυτιλιακών Επενδύσεων» του ΥΝΑΝΠ (ΚΥΑ 3100.2/64419/2020/1-10-2020, ΦΕΚ 656Δ/9-10-2020)¹⁵².

Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ισχύοντος Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου (ΠΧΠ) Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018):

- ◆ Ο Λιμένας Αλεξανδρούπολης χαρακτηρίζεται Πύλη Διεθνούς Εμβέλειας και εντάσσεται κατά προτεραιότητα στα διευρωπαϊκά δίκτυα ως μέρος του εκτεταμένου δικτύου λιμένων.
- ◆ Αναγνωρίζεται η ανάγκη ολοκλήρωσης της επέκτασης της χερσαίας λιμενικής ζώνης, προκειμένου να οργανωθεί ο Σταθμός Εμπορευματοκιβωτίων.

¹⁵¹ Βλέπε δηλώσεις Αμερικανού Πρέσβη κ. Πάιατ στις 23-7-2020 για την άφιξη της 101 Ταξιαρχίας, στο <https://gr.usembassy.gov/el/diloseis-pyatt-alexandroupolis>

¹⁵² <http://www.ola-sa.gr/News/Details/tabid/126/ID/402/Default.aspx>.

- ◆ Προωθείται δίκτυο μεταφορών με υδροπλάνα, για τη σύνδεση των νησιών του Βορείου και Ανατολικού Αιγαίου, αλλά και ευρύτερα, με κατάλληλα σημεία υποδοχής όπως τα λιμάνια Καβάλας και Αλεξανδρούπολης.
- ◆ Προωθείται η οργάνωση Εμπορευματικού Πάρκου Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας στην παρακείμενη περιοχή (δεξαμενών-αεροδρομίου).

Με βάση τα ανωτέρω, τα δεδομένα του Α' σταδίου και τις κατευθύνσεις του ΠΧΠ-ΑΜΘ με την παρούσα μελέτη προτείνονται τα εξής:

- Στη δυτική Χερσαία Ζώνη και συγκεκριμένα στο τμήμα αυτής που δεν καλύπτει άμεσες λειτουργικές ανάγκες των λιμενικών δραστηριοτήτων προτείνεται να οριστεί περιοχή για εκπόνηση ειδικής μελέτης. Οι στόχοι της μελέτης αυτής θα είναι ο εμπλουτισμός των ελεύθερων χώρων της πόλης, η αισθητική αναδιαμόρφωση / ανάπλαση του μικρού παράκτιου μετώπου όπου υπάρχει άμεση οπτική επαφή με το αστικό κέντρο και η διερεύνηση της δυνατότητας δημιουργίας αρχιτεκτονήματος υψηλής αισθητικής και προβολής για την ανάδειξη της ταυτότητας της πόλης και ενίσχυση της εικόνας της (βλέπε σχετική ενότητα κεφαλαίου Π.3). Στο πλαίσιο της μελέτης αυτής θα μπορούσε να προταθεί και εξαίρεση τμημάτων από τη Χερσαία Ζώνη, καθώς και τροποποίηση του ισχύοντος σχεδίου, που προβλέπει δημιουργία Δημαρχιακού Μεγάρου (μετά από εμπλησμό) έμπροσθεν του χώρου όπου υφίστανται σήμερα τα Δικαστήρια.
- Στην κεντρική Χερσαία Ζώνη, όπου εξυπηρετούνται σήμερα οι κυρίως λιμενικές δραστηριότητες, προτείνεται προσδιορισμός χρήσης συγκοινωνιακών υποδομών.
- Στην ανατολική Χερσαία Ζώνη, όπου προβλέπεται η επέκταση των λιμενικών και εμπορευματικών δραστηριοτήτων, προτείνεται προσδιορισμός χρήσης συγκοινωνιακών υποδομών, παράλληλα με:
 - Σεβασμό του αλσουλίου, στη βάση του προβλήτα εμπορευματοκιβωτίων (κατάλοιπο/μνήμη της παρουσίας έντονης υδροχαρούς βλάστησης παρά την εκβολή του χειμάρρου Μαίστρου/Ειρήνης, πριν την εκτροπή και διευθέτησή του με τεχνικά έργα).
 - Αποσαφήνιση των ορίων ευθύνης κλπ. μεταξύ των δύο συγκοινωνιακών φορέων (ΟΛΑ και ΟΣΕ)
 - Καθορισμό χρήσης Χονδρεμπορίου σε μικρή ζώνη ιδιοκτησιών που βρίσκεται εκτός της (υπό απαλλοτρίωση) Χερσαίας Ζώνης Λιμένα και εκτός της απαλλοτριωθείσας ζώνης υπέρ του ΟΣΕ.

Τέλος, κρίσιμη θεωρείται η εξασφάλιση λειτουργικής οδικής σύνδεσης του Λιμένα με την Εγνατία Οδό για την εξυπηρέτηση βαρέων οχημάτων μεταφοράς εμπορευμάτων,

με τη μικρότερη δυνατή επιβάρυνση του αστικού ιστού. Ήδη προωθείται η υλοποίηση του ανατολικού κλάδου του Περιφερειακού Δακτυλίου, ενώ μια εναλλακτική σύνδεση θα μπορούσε να είναι μέσω της Επαρχιακής Οδού 2α, σε περίπτωση αναβάθμισης του "ημικόμβου" Αμφιτρίτης σε πλήρη ανισόπεδο κόμβο.

II. Αλιευτικός λιμένας Μάκρης

Βρίσκεται στην παραθαλάσσια ζώνη νότια του ομώνυμου οικισμού και σε απόσταση περίπου 500μ. από αυτόν. Μετά τα έργα επέκτασης (κατά τις δεκαετίες του '80 και του '90) διαθέτει λιμενολεκάνη άνω των 20 στρ. και εξυπηρετεί την ευρύτερη περιοχή από το αστικό κέντρο μέχρι τις ακτές της Μαρώνειας. Φιλοξενεί τόσο μόνιμα, επαγγελματικά σκάφη παράκτιας αλιείας, όσο και ερασιτεχνικά σκάφη (που κατά τη θερινή περίοδο αιχμής φτάνουν και τα 200). Η Χερσαία Ζώνη του λιμένα καθορίστηκε με την υπ' αριθμ. Λ.Τ.846/1-10-1999 απόφαση ΓΓ ΠΑΜΘ (ΦΕΚ 803Δ/1999), έχει έκταση 8στρ. περίπου και υδρεύεται και ηλεκτροδοτείται από σύγχρονα δίκτυα.

Σύμφωνα με έγγραφο του Τοπικού Διαμερίσματος Μάκρης υπάρχει ανάγκη επαναπροσδιορισμού της Χερσαίας Ζώνης, σε συνδυασμό με τον επαναπροσδιορισμό της γραμμής αιγιαλού. Παράλληλα, από το ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ) Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018) δίνεται γενική κατεύθυνση για δράσεις βελτίωσης υποδομών στα μικρά λιμάνια και αλιευτικά καταφύγια της Περιφέρειας.

Επιπλέον των ανωτέρω, στην ευρύτερη περιοχή καταγράφεται η αναγκαιότητα εγκατάστασης καταφυγής ανάγκης στη δυτική περιοχή του παράκτιου μετώπου, για την εξυπηρέτηση των ερασιτεχνών αλιέων Δικέλλων και Μεσημβρίας, επειδή σε περίπτωση δυσμενών καιρικών συνθηκών τα υφιστάμενα καταφύγια της Μάκρης (στα ανατολικά) και του Αγ. Χαραλάμπους (δυτικότερα, εκτός Δήμου στην περιοχή της Μαρώνειας), βρίσκονται σε σημαντικές αποστάσεις (5 και 8 μιλίων αντίστοιχα).

Στα πλαίσια του προτεινόμενου -από την παρούσα- Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για το Δυτικό Παράκτιο Μέτωπο (βλέπε ενότητα Π.2.4.3) προτείνεται να περιληφθούν:

- Ο επαναπροσδιορισμός της Χερσαίας Ζώνης του λιμενίσκου σε συνδυασμό με τον επαναπροσδιορισμό της γραμμής αιγιαλού και τις ευρύτερες επιδιώξεις για την περιοχή.
- Η διερεύνηση κατάλληλης θέσης χωροθέτησης εγκατάστασης καταφυγής ανάγκης για την εξυπηρέτηση των ερασιτεχνών αλιέων Δικέλλων και Μεσημβρίας

III. Αλιευτικό καταφύγιο Μαΐστρου

Βρίσκεται στην παραλία του ομώνυμου οικισμού ανατολικά του Λιμένα Αλεξανδρούπολης και της εκβολής του ρ. Μαΐστρου / Ειρήνης. Το μικρό αυτό καταφύγιο (με λιμενολεκάνη περίπου 6,5στρ. που προστατεύεται από μώλο) έχει άτυπη -μη αδειοδοτημένη- τοπική λειτουργία και εξυπηρετεί αποκλειστικά αλιείς του Μαΐστρου. Στον ελάχιστο (άτυπο) χερσαίο χώρο του, έχουν κατασκευαστεί πρόχειρα οικήματα.

Στα πλαίσια του προωθούμενου -από την παρούσα- Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για το Ανατολικό Παράκτιο Μέτωπο (βλέπε ενότητα Π.2.4.4) θα πρέπει να διερευνηθεί η σκοπιμότητα διατήρησής του (δεδομένης της ύπαρξης καταφυγίου εντός του κυρίου Λιμένα) και σε περίπτωση θετικού πορίσματος να προωθηθούν μελέτες και έργα επιστημοποίησης της λειτουργίας του και επέκτασης του χερσαίου χώρου του.

Π.2.7.4 Αεροπορικές μεταφορές

Στη ΔΕ Αλεξανδρούπολης, 5χλμ ανατολικά του αστικού κέντρου, λειτουργεί ο Κρατικός Αερολιμένας Αλεξανδρούπολης «Δημόκριτος» (ΚΑΑΛΔ). Εκτείνεται μεταξύ της Εθνικής Οδού "2" (ΕΟ 2) και της σιδηροδρομικής γραμμής, στην περιοχή μεταξύ των οικισμών Απαλός (της ΔΕ Αλεξανδρούπολης) και Άνθεια (της ΔΕ Τραϊανούπολης) και εφάπτεται στο δυτικό όριο του Εθνικού Υγροτοπικού Πάρκου Δέλτα Έβρου. Είναι μέσης δυναμικότητας αεροδρόμιο, ως προς τη διενέργεια πτήσεων και τη διακίνηση επιβατών, καλύπτει όμως τις ανάγκες αεροπορικών μεταφορών τουλάχιστον του Ν. Έβρου και συντελεί στη λειτουργία της Αλεξανδρούπολης ως πύλης διεθνούς και διαπεριφερειακής εμβέλειας. Διαθέτει ένα διάδρομο προσγείωσης-απογείωσης με μήκος περίπου 2.600μ., επαρκή κατ' αρχήν για τις ανάγκες σύγχρονων αεροσκαφών και έχει χαρακτηριστεί ως "γενικότερης σημασίας", με στρατηγικό στόχο την ένταξή του στα Αεροδρόμια "Κοινοτικού Ενδιαφέροντος", δηλαδή να λειτουργεί ως πύλη της χώρας και της ΕΕ. Η πρόσβαση γίνεται είτε από την ΕΟ 2, είτε από την Εγνατία Οδό (μέσω του Α/Κ της ΒΙΠΕ και της Επαρχιακής Οδού 2α), ενώ εξυπηρετείται τακτικά και από την αστική συγκοινωνία. Στον αερολιμένα λειτουργεί και η Αερολέσχη Αλεξανδρούπολης,.

Σύμφωνα με τα χορηγηθέντα στοιχεία του Α' σταδίου μεταξύ των προβλημάτων στην εκτέλεση του υπηρεσιακού έργου είναι η ανάγκη για διαμόρφωση των κυκλοφοριακών οδικών κόμβων στην είσοδο και έξοδο του, ενώ δεν τέθηκαν ζητήματα που να επηρεάζουν τη χωρική διάταξη των χρήσεων γης της περιοχής (και που αποτελούν το κύριο αντικείμενο του παρόντος Β1 σταδίου).

Οι κατευθύνσεις που δίνονται από το ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ) Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018) για τον Αερολιμένα περιλαμβάνουν:

- ◆ Ορισμός του ως Κύριου Διεθνούς Αερολιμένα.
- ◆ Ένταξη της έκτασής του σε πολύ ευρύτερη Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ), που εκτείνεται μέχρι το Λιμένα και την άτυπη συγκέντρωση μεταποιητικών δραστηριοτήτων μεταξύ των οικισμών Μαΐστρου και Απαλού ("ΒΙΠΑ / ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση"), με στόχο το συντονισμό και ενιαίο προγραμματισμό όλων των απαιτούμενων παρεμβάσεων, που απαιτούνται για την περιοχή και που υλοποιούνται από διαφορετικούς φορείς.

Ως εργαλείο οι ΠΕΧΠ προβλέπονται από το άρθρο 11, του Ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207Α/1999). Για τη θεσμοθέτησή τους προβλέπεται η έκδοση Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ), κατόπιν ειδικής χωροταξικής μελέτης για την οποία όμως δεν έχουν εκδοθεί οι προβλεπόμενες προδιαγραφές εκπόνησης, ενώ εκκρεμεί και η έκδοση Προεδρικού Διατάγματος (βάσει της παρ.1β, του άρθρου 12, του Ν.4447/2016) για την εναρμόνιση (και) των εν λόγω διατάξεων με το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Κατά συνέπεια αποτελεί -προς το παρόν- ένα εργαλείο μάλλον ανενεργό. Σε κάθε περίπτωση η ένταξη της έκτασής του σε ΠΕΧΠ φαίνεται να σχετίζεται περισσότερο με την εξασφάλιση καλλίτερης συνδεσιμότητας με τις λοιπές υποδομές μεταφορικής υποδομής και όχι με την ίδια τη λειτουργία του.

- ◆ Πρόβλεψη επέκτασης - επαναχάραξης της σιδηροδρομικής γραμμής για την εξυπηρέτηση του αεροδρομίου, μέσω της οποίας επιχειρείται και σύνδεση με το Λιμένα.
- ◆ Διερεύνηση της δυνατότητας ανάπτυξης εμπορευματικών αερομεταφορών (cargo), για τη μεταφορά ευαίσθητων προϊόντων.

Επιπλέον των ανωτέρω πρέπει να επισημανθεί και η παρουσία Ελικοδρομίου στο Γενικό Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο, η λειτουργία της Αερολέσχης Αλεξανδρούπολης εντός του χώρου του αερολιμένα (που τους καλοκαιρινούς μήνες εκτελεί και πτήσεις πυρασφάλειας) και η κατεύθυνση του ΠΧΠ-ΑΜΘ σχετικά με την προώθηση δικτύου μεταφορών με υδροπλάνα για τη σύνδεση των νησιών του Βορείου και Ανατολικού Αιγαίου (αλλά και ευρύτερα).

Σε σχέση με τις αεροπορικές μεταφορές, με την παρούσα μελέτη (σε σύμπνοια και προς τον υπερκείμενο περιφερειακό σχεδιασμό) προτείνεται:

- Αναβάθμιση της λειτουργίας του Αερολιμένα (τόσο ως προς τη διακίνηση επιβατών, όσο και ως προς τη διακίνηση εμπορευμάτων), καθώς και της θέσης του στη σχετική κατηγοριοποίηση. Ένταξή του στα Αεροδρόμια "Κοινοτικού Ενδιαφέροντος".
- Εκπόνηση των απαραίτητων μελετών και έργων για τη βελτίωση της συνδεσιμότητας

του Αερολιμένα με τα λοιπά δίκτυα μεταφορών (οδικό: βελτίωση κυκλοφοριακής σύνδεσης, σιδηροδρομικό: συμπλήρωση χαράξεων κλπ.).

- Εκπόνηση ειδικής μελέτης για τον προσδιορισμό κατάλληλου χώρου ανάπτυξης υδατοδρομίου με τις συνοδές του υποδομές (περιοχή ελλιμενισμού αεροσκαφών και τυχόν αναγκαίες κτιριακές και άλλες εγκαταστάσεις), κατά τις κείμενες διατάξεις (σήμερα Ν.4663/2020, ΦΕΚ 30Α/2020). Ήδη ο Οργανισμός Λιμένα Αλεξανδρούπολης έχει εκφράσει το ενδιαφέρον του να εντάξει τέτοια υποδομή στο πλαίσιο της επόμενης αναθεώρησης του Master Plan για το Λιμένα.

Π.2.7.5 Δίκτυα κοινής ωφέλειας και ενεργειακές υποδομές

Στην παρούσα ενότητα εκτίθενται οι προτάσεις της μελέτης για τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και τα διαμήκη ενεργειακά δίκτυα που διατρέχουν τον εξωαστικό χώρο (σχετικός ο χάρτης Π.2.β), καθώς και τις εν γένει ενεργειακές υποδομές (π.χ. ΑΠΕ) της περιοχής μελέτης.

Ι. Ύδρευση

Η περιοχή μελέτης υδρεύεται τόσο από πηγαία ύδατα, όσο και από ταμίευση επιφανειακών υδάτων με την κατασκευή φράγματος και διακρίνεται σε τρεις κύριες ζώνες υδροδότησης: α) την κεντρική ζώνη, που περιλαμβάνει την υδροδότηση της ΔΚ Αλεξανδρούπολης, κυρίως από τον υδροταμιευτήρα στην περιοχή της Αισύμης, β) τη δυτική και υπόλοιπη αγροτική και ημιορεινή ζώνη που περιλαμβάνει την υδροδότηση του υπολοίπου τμήματος της ΔΕ Αλεξανδρούπολης και γ) την ανατολική ζώνη, που περιλαμβάνει την υδροδότηση της ΔΕ Φερών αποκλειστικά από γεωτρήσεις.

Η μελέτη αποδέχεται την παρουσία των εκτεταμένων δικτύων ύδρευσης της περιοχής μελέτης¹⁵³ (για την κάλυψη των υδρευτικών αναγκών όλων των οικιστικών περιοχών, κοινωφελών μονάδων του εξωαστικού χώρου και αρκετών παραγωγικών δραστηριοτήτων), που εικονίζονται στο χάρτη Π.2β.

Επίσης προτείνεται η ανάλογη επέκταση και ενίσχυση των δικτύων ύδρευσης για την κάλυψη των προτεινόμενων επεκτάσεων. Επισημαίνεται ότι οι κύριες επεκτάσεις που προτείνονται από την παρούσα μελέτη, δεδομένου ότι φέρουν διάσπαρτη δόμηση ή περικλείονται από αστικό ιστό, καλύπτονται ήδη σε σημαντικό βαθμό από λειτουργούντα δίκτυα ύδρευσης.

¹⁵³ Αναλυτική περιγραφή τους έχει γίνει στο Α' στάδιο της μελέτης.

II. Αποχέτευση

Τα υφιστάμενα δίκτυα αποχέτευσης ακαθάρτων στην περιοχή μελέτης διαθέτουν εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων σε λειτουργία και εξυπηρετούν τις περιοχές όπου συγκεντρώνεται ο κύριος όγκος του πληθυσμού του Δήμου. Συγκεκριμένα:

- Το δίκτυο ακαθάρτων στη ΔΕ Αλεξανδρούπολης καλύπτει το ομώνυμο αστικό κέντρο, τους περιαστικούς οικισμούς Απαλός, Μαϊστρος, Παλαγία, Νέα Χηλή και την περιοχή του Νοσοκομείου και τα λύματα οδηγούνται στην Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ), η οποία βρίσκεται στην παραλία του Μαϊστρού, ανατολικά της πόλης.
- Το δίκτυο ακαθάρτων στις Φέρες έχει κατασκευαστεί στο σύνολο της ενεργού οικιστικής περιοχής του οικισμού και ολοκληρώθηκε πρόσφατα, μετά από διαδοχικές επεκτάσεις του αρχικού μικρού αποχετευτικού δικτύου, που κάλυπτε μόνο το κεντρικό τμήμα του οικισμού. Το σύστημα λειτουργεί με ελεύθερη ροή προς ανατολικά, όπου συλλέγεται στον Κεντρικό Αποχετευτικό Αγωγό (ΚΑΑ) του δικτύου για τη μεταφορά του στη ΕΕΛ Φερών, νότια του οικισμού.
- Στον οικισμό Μάκρη έχει μελετηθεί η κατασκευή δικτύου ακαθάρτων και μονάδα επεξεργασίας 2χλμ. βορειοανατολικά του οικισμού (ανάντη της Εγνατίας Οδού). Η διάθεση των επεξεργασμένων λυμάτων προβλέπεται να γίνεται υπεδάφια.
- Οι υπόλοιποι οικισμοί δε διαθέτουν δίκτυο αποχέτευσης και εξυπηρετούνται με ατομικούς βόθρους.

Υφιστάμενα δίκτυα αποχέτευσης ομβρίων έχει κατασκευαστεί και λειτουργούν στην ευρύτερη αστική περιοχή της Αλεξανδρούπολης, ενώ στις Φέρες υφίσταται σημειακή παροχέτευση ομβρίων και πολύ περιορισμένο δίκτυο, που η κατάληξη του φαίνεται να είναι το ρ. Κοτζιά, το οποίο διασχίζει τον οικισμό.

Με την παρούσα μελέτη προτείνονται:

- Επέκταση των δικτύων αποχέτευσης ακαθάρτων / ομβρίων για την κάλυψη των προτεινόμενων επεκτάσεων.
Επισημαίνεται ότι οι κύριες επεκτάσεις που προτείνονται από την παρούσα μελέτη, δεδομένου ότι ήδη φέρουν διάσπαρτη δόμηση ή περικλείονται από αστικό ιστό, καλύπτονται ήδη σε σημαντικό βαθμό από λειτουργούντα δίκτυα αποχέτευσης ακαθάρτων / ομβρίων και η ένταξη στο σχέδιο θα επιτρέψει οι οδεύσεις των δικτύων να αντιστοιχηθούν σε κοινόχρηστους χώρους (όπου αυτό δε συμβαίνει ήδη και είναι εφικτό) και η διάταξή τους να γίνει ολοκληρωμένη, λειτουργική και πιο αποδοτική.
- Ενεργοποίηση του προβλεπόμενου (και ήδη μελετημένου) δικτύου αποχέτευσης της

Μάκρης.

- Μελέτη / κατασκευή δικτύου αποχέτευσης στους οικισμούς Άβαντα, Πέπλου και Αμφιπρίτης.
- Μελέτη / κατασκευή δικτύων αποχέτευσης σε επιμέρους θέσεις του δυτικού παραλιακού μετώπου (όπως αυτές θα προσδιοριστούν από το προτεινόμενο Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο – βλέπε ενότητα Π.2.4.3).
- Μελέτη / κατασκευή αποχέτευσης ομβρίων σε όλους τους οικισμούς.

III. Άρδευση

Στην περιοχή μελέτης οι αρδευόμενες εκτάσεις εντοπίζονται κατ' αρχήν στην αγροτική παρέβρια ζώνη της Δημοτικής Ενότητας (ΔΕ) Φερών και κατά δεύτερο λόγο στην παράκτια πεδινή ζώνη δυτικά της Αλεξανδρούπολης.

Στη παρέβρια ζώνη της ΔΕ Φερών, που ανήκει στο νοτιότερο τμήμα της λεκάνης του π. Έβρου, υπάρχει εκτεταμένο επιφανειακό αρδευτικό δίκτυο, που τροφοδοτείται από τον ποταμό. Η υδροληψία βρίσκεται στη ΔΚ Πέπλου, νότια του ομώνυμου οικισμού, σε δύο θέσεις που αρδεύουν εκτάσεις 7.400στρ. και 65.000στρ. Τα εγγειοβελτιωτικά έργα του Πέπλου φαίνεται να είναι τα σημαντικότερα όλης της λεκάνης του π. Έβρου. Οι εκτάσεις ανάντη της σιδηροδρομικής γραμμής είναι περιοδικά αρδευόμενες μέσω αντλιοστασίων, βάσει αναγκών και διαθεσιμότητας.

Η αρδευόμενη περιοχή στη ΔΕ Αλεξανδρούπολης, δυτικά της αστικής περιοχής, περιλαμβάνει τμήμα του ιστορικού Ελαιώνα Μάκρης, ανατολικά του ομώνυμου οικισμού. Η άρδευση γίνεται μέσω γεωτρήσεων, δεξαμενών αποθήκευσης ύδατος και υπόγειου δικτύου. Η λειτουργία του δικτύου σήμερα αντιμετωπίζει προβλήματα κυρίως λόγω παλαιότητας και αποσπασματικότητας, ενώ η πλήρης αξιοποίηση της υφιστάμενης υποδομής δε φαίνεται να επιβεβαιώνεται.

Τα έργα ταμίευσης υδάτων, που κατασκευάστηκαν στην περιοχή μελέτης για κάλυψη υδρευτικών αναγκών και ειδικότερα στις περιοχές Αισύμης (ΔΕ Αλεξανδρούπολης) και Ιτέας (ΔΕ Φερών), δεν έχουν αξιοποιηθεί και για αρδευτικές ανάγκες.

Με την παρούσα μελέτη προτείνεται η πλήρης ενεργοποίηση των δικτύων άρδευσης και η επέκταση αυτών όπου κρίνεται εφικτό και αποδοτικό από σχετικές μελέτες, για την ενίσχυση της πρωτογενούς παραγωγής και τη βέλτιστη αξιοποίηση των φυσικών πόρων. Επισημαίνεται ότι τα ανωτέρω δεδομένα λήφθησαν υπόψη στο προσδιορισμό ζωνών χρήσεων γης και ειδικότερα στον προσδιορισμό της Περιοχής Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) Γεωργικής Γης Κύριας Χρήσης (βλέπε ενότητα Π.2.5.4 και χάρτη Π.2α).

IV. Τηλεπικοινωνίες

Το σύστημα τηλεπικοινωνιών στην περιοχή μελέτης περιλαμβάνει το δίκτυο σταθερής τηλεφωνίας και την πρόσβαση στο διαδίκτυο που παρέχεται μέσω των υποδομών του ΟΤΕ (που χρησιμοποιείται και από ιδιώτες πάροχους), τις κεραιές κινητής τηλεφωνίας που παρέχονται από τρεις εταιρίες και τους αναμεταδότες εκπομπής ραδιοηλεκτρομαγνητικού σήματος.

Από στοιχεία των αρμόδιων τμημάτων του ΟΤΕ¹⁵⁴ ο βαθμός κάλυψης ενσύρματης τηλεφωνίας στην περιοχή μελέτης ανέρχεται στο 100% για το σύνολο των οικισμών και των (κατά ΕΛΣΤΑΤ) οικιστικών θέσεων της παραλιακής ζώνης. Ο βαθμός κάλυψης ενσύρματης πρόσβασης στο διαδίκτυο ανέρχεται επίσης σχεδόν στο 100% για τους περισσότερους οικισμούς και τις οικιστικές θέσεις. Σε εξέλιξη βρίσκεται και η σταδιακή επέκταση δικτύων ευρυζωνικών συνδέσεων (οπτικές ίνες και ασύρματο δίκτυο), με την υποδομή να ανταποκρίνεται γενικά στην υφιστάμενη περιορισμένη ζήτηση στις αγροτικές περιοχές. Εντός αστικού κέντρου, όπου η ζήτηση είναι υψηλότερη, η κάλυψη κρίνεται αρκετά ικανοποιητική, με συνεχή ποιοτική αναβάθμιση της υποδομής, που επιτρέπει την εφαρμογή του πλήρους φάσματος των ευρυζωνικών τηλεπικοινωνιακών υπηρεσιών.

Η κάλυψη των κεραιών κινητής τηλεφωνίας αλλά και των αναμεταδοτών των ραδιοηλεκτρομαγνητικών σταθμών κρίνεται ικανοποιητική στο μεγαλύτερο μέρος των κατοικημένων περιοχών (εντός και εκτός οικισμών).

Με την παρούσα μελέτη προτείνεται η επέκταση των δικτύων τηλεπικοινωνιών για την κάλυψη των προτεινόμενων επεκτάσεων. Επισημαίνεται ότι οι κύριες επεκτάσεις που προτείνονται από την παρούσα μελέτη, δεδομένου ότι ήδη φέρουν διάσπαρτη δόμηση ή περικλείονται από αστικό ιστό, καλύπτονται ήδη σε σημαντικό βαθμό από τα παραπάνω δίκτυα.

V. Ηλεκτρική ενέργεια

Όλοι οι οικισμοί και οι οικιστικές θέσεις της περιοχής μελέτης καλύπτονται πλήρως από το εθνικό δίκτυο παροχής ηλεκτρικής ενέργειας. Παράλληλα έχουν διαμορφωθεί δίκτυα για την αξιοποίηση της παραγόμενης ενέργειας από τις ΑΠΕ, κυρίως των

¹⁵⁴ Η πλειονότητα των οικισμών υπάγεται στον ΟΤΕ Αλεξανδρούπολης, το Τεχνικό Τμήμα του οποίου χορήγησε σχετικά στοιχεία με το από 28-5-2015 e-mail (σε απάντηση οικείου αιτήματος της Ομάδας Μελέτης) και παράλληλα γνωστοποίησε ότι για τους οικισμούς Συκορράχη, Μέστη, Πέραμα, Κόμαρος, Ατάρνη, Αύρα, αρμόδιος είναι ο ΟΤΕ Ροδόπης (απηχώντας εν μέρει και το διαφορετικό διοικητικό παρελθόν ορισμένων εκ των οικισμών αυτών). Κατόπιν νέου αιτήματος, το Τεχνικό Τμήμα του ΟΤΕ Ροδόπης απάντησε με το υπ' αριθμ. 52/1179/7-12-2015 έγγραφο, με το οποίο χορήγησε τα σχετικά στοιχεία για τους οικισμούς αρμοδιότητάς του.

υφιστάμενων αιολικών πάρκων του τόξου Αισύμης - Λεπτοκαρυάς – Άβαντα, για την εξυπηρέτηση των οποίων έχουν κατασκευαστεί δύο υποσταθμοί.

Το δίκτυο υψηλής τάσης της ΔΕΗ (ΔΕΔΔΗΕ) εισέρχεται στο Δήμο υπεργείως από δυτικά (βλέπε χάρτη Π.2β) μεταφέροντας ηλεκτρική ενέργεια από τις εγκαταστάσεις παραγωγής στη Δυτική Μακεδονία. Η γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 150kV διέρχεται νότια της Μέστης, μεταξύ Κόμαρου και Αύρας και ακολουθώντας την παλιά Εθνική Οδό διέρχεται σε μικρή απόσταση από τον Α/Κ Μάκρης της Εγνατίας Οδού. Από εκεί ακολουθεί ανατολική πορεία, διερχόμενη νότια του Νοσοκομείου (ΠΓΝΑ) και βόρεια της Ν. Χηλής, καταλήγοντας στον υποσταθμό υποβιβασμού της τάσης από υψηλή σε μέση (20kV), που βρίσκεται 1χλμ. βόρεια της Αλεξανδρούπολης, επί της δημοτικής οδού Αλεξανδρούπολη - Παλαγία. Στη συνέχεια με υπέργεια γραμμή μεταφοράς απλού κυκλώματος και διατηρώντας ανατολική διεύθυνση διασχίζει το υπόλοιπο της Δημοτική Ενότητας (ΔΕ) Αλεξανδρούπολης, βορείως του Μαΐστρου και του Απαλού, καθώς και τη ΔΕ Τραϊανούπολης. Έπειτα εισέρχεται στη ΔΕ Φερών, διέρχεται μεταξύ Μοναστηρακίου και Δορίσκου, και ακολουθεί εκ νέου την παλιά Εθνική Οδό μέχρι το Αρδάνιο απ' όπου μετά κινείται παράλληλα με την ΕΟ 51 προς το Δήμο Σουφλίου.

Επισημαίνεται ότι: α) η αποφυγή της όδευση του δικτύου υψηλής τάσης αποτέλεσε σημαντικό παράγοντα κατά τον προσδιορισμό των ορίων των προτεινόμενων επεκτάσεων του σχεδίου πόλης και β) οι κύριες επεκτάσεις που προτείνονται από την παρούσα μελέτη, δεδομένου ότι ήδη φέρουν διάσπαρτη δόμηση ή περικλείονται από αστικό ιστό, καλύπτονται ήδη σε σημαντικό βαθμό από δίκτυα ηλεκτροδότησης.

Με την παρούσα μελέτη προτείνεται η επέκταση του δικτύου ηλεκτροδότησης για την κάλυψη των προτεινόμενων επεκτάσεων.

VI. Αγωγοί υδρογονανθράκων

Ο Δήμος Αλεξανδρούπολης έχει εύλογα χαρακτηριστεί "ενεργειακός κόμβος", λόγω της στρατηγικής θέσης της περιοχής του για τη διέλευση αγωγών μεταφοράς υδρογονανθράκων προς τη δυτική Ευρώπη, από κοιτάσματα της Ρωσίας, των χωρών του Καυκάσου και της Κασπίας και ανατολικότερων περιοχών της Ασίας. Συγκεκριμένα (βλέπε και χάρτη Π.2.β):

1. Από την περιοχή μελέτης διέρχεται ο **ανατολικός κλάδος του ΕΣΜΦΑ** (Εθνικό Σύστημα Μεταφοράς Φυσικού Αερίου) που τροφοδοτείται από βουλγαρικά και τουρκικά δίκτυα μεταφέροντας φυσικό αέριο υψηλής πίεσης στην ηπειρωτική Ελλάδα. Είναι κατασκευασμένος υπόγεια σε βάθος περίπου 2μ. Διασχίζει τον αγροτικό χώρο στο βόρειο τμήμα της ΔΚ Πέπλου διέρχεται βόρεια των Αρδανίου και Καβησού, και με δυτική κατεύθυνση εισέρχεται στη ΔΕ Τραϊανούπολης (όπου η απεικόνιση της

διαδρομής του στο χάρτη Π.2.β είναι σχηματική). Νότια της Αγνάντιας εισέρχεται στη ΔΕ Αλεξανδρούπολης διέρχεται νότια της Αμφιρίτης και βόρεια της Παλαγίας και διασχίζει την κεντρική ημιορεινή περιοχή έως τη πεδινή περιοχή δυτικά της Συκορράχης. Στην πορεία του αγωγού λειτουργούν τρεις σταθμοί ρύθμισης, ο πρώτος δυτικά των συνόρων ο δεύτερος βόρεια των Φερών και ο τρίτος νότια της Αμφιρίτης. Από τον τρίτο σταθμό έχουν κατασκευαστεί δύο αγωγοί τροφοδοσίας ο ένας για την ΒΙΠΕ και ο δεύτερος δια του Μαΐστρου και της πόλης, για το νοσοκομείο. Στον Μαΐστρο υπάρχει διακλάδωση για την μελλοντική εξυπηρέτηση των επιχειρήσεων στο άτυπο “Βιοτεχνικό Πάρκο”.

2. Παράλληλα στην πορεία του ΕΣΜΦΑ έχει κατασκευαστεί ο **Διαδριατικός Αγωγός φυσικού αερίου (Trans Adriatic Pipeline – TAP)**, για μεταφορά φυσικού αερίου από την περιοχή της Κασπίας Θάλασσας (κοίτασμα Shah Deniz II του Αζερμπαϊτζάν) στην Ευρώπη. Ο μήκος περίπου 878 χλμ. αγωγός συνδέεται με τον αγωγό Trans Anatolian Pipeline (TANAP) στους Κήπους στα ελληνοτουρκικά σύνορα, και διασχίζει την Ελλάδα, την Αλβανία και την Αδριατική θάλασσα, προτού εξέλθει στην ξηρά στη Νότια Ιταλία. Έχει μεταφορική ικανότητα 10 δισ. κυβικών μέτρων φυσικού αερίου το χρόνο με δυνατότητα επαύξησης στα 20 δισ. στο μέλλον, ενώ η μελλοντική σύνδεση του με τον υπό κατασκευή Διασυνδετήριο Αγωγό Ελλάδας-Βουλγαρίας (IGB), αναμένεται να συμβάλλει περαιτέρω στη διαφοροποίηση και ασφάλεια του ενεργειακού εφοδιασμού της Χώρας^{155,156}. Στη Δημοτική Ενότητα Φερών, σε θέση όμορη του υφιστάμενου μετρητικού / ρυθμιστικού σταθμού του ΕΣΜΦΑ, έχει κατασκευαστεί ο σταθμός συμπίεσης του TAP, με πολλαπλά οφέλη για την περιοχή, λόγω της πρόβλεψης για μεταφορά ζεστού νερού σε οικισμούς της ΔΕ Φερών (Φέρες, Πέπλος, Κήποι, Γεμιστή, Βρυσούλα, Αρδάνιο, Καβησός), με σκοπό την παροχή θέρμανσης στο σύνολο ή σε τμήματά τους για την εξυπηρέτηση περίπου 7.000 κατοίκων, δεδομένο πολύ σημαντικό τόσο για την εξοικονόμηση πόρων, αλλά και ως παράγοντας συγκράτησης (η ακόμα και προσέλκυσης) πληθυσμού στους στάσιμους και φθίνοντες οικισμούς της περιοχής.
3. Στη θαλάσσια περιοχή νότια της Μάκρης και σε απόσταση 10χλμ. από την ακτογραμμή, προβλέπεται η κατασκευή υπεράκτιου σταθμού αεριοποίησης υγροποιημένου φυσικού αερίου (LNG) και αγωγών διασύνδεσης του σταθμού με το ΕΣΜΦΑ. Το έργο του **Ανεξάρτητου Συστήματος Φυσικού Αερίου (ΑΣΦΑ)** Αλεξανδρούπολης, αποτελεί πύλη εισαγωγής φυσικού αερίου στην Ελλάδα, τα Βαλκάνια και κατ' επέκταση την Ευρώπη. Ο υπεράκτιος σταθμός θα παρέχει φυσικό

¹⁵⁵ Άρθρο (24-11-2019): <https://m.naftemporiki.gr/story/1535997>

¹⁵⁶ Άρθρο (17-11-2020): <https://ecozen.gr/2020/11/oloklirosi-tap-orosimo-tin-energeiaki-asfaleia/>

αέριο μέσω υποθαλάσσιου και στη συνέχεια χερσαίου αγωγού στο ΕΣΜΦΑ, στη περιοχή της Αμφιτρίτης.

4. Η υλοποίηση του προγραμματισθέντος προ ετών πετρελαιοαγωγού **Μπουργκάς – Αλεξανδρούπολης** προς το παρόν τουλάχιστον έχει ανασταλεί.

Για την προστασία των παραπάνω υπερτοπικών ενεργειακών αγωγών ισχύουν περιορισμοί σύμφωνα με την οικεία νομοθεσία, και για αυτό η παρούσα μελέτη περιέχει πρόταση για Ειδική Ζώνη Προστασίας τους (βλέπε ενότητα Π.2.6.7).

VII. Αιολική ενέργεια

Όπως καταγράφηκε στο Α' στάδιο, η περιοχή μελέτης εμφανίζει σημαντικό αιολικό δυναμικό με μέση ταχύτητα ανέμου άνω των 5m/sec, εξ ου και το σύνολο του Δήμου Αλεξανδρούπολης έχει ενταχθεί στις Περιοχές Αιολικής Προτεραιότητας 1 (ΠΑΠ 1), βάσει του ισχύοντος Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ), δηλαδή ανήκει στις κατεχοχόν κατάλληλες περιοχές για τη χωροθέτηση αιολικών πάρκων, λόγω της σημαντικής έντασης, αλλά και της σημαντικής διάρκειας των πνεόντων ανέμων.

Ήδη στην περιοχή μελέτης έχει αναπτυχθεί σημαντικός αριθμός αιολικών πάρκων σε τρεις κυρίως ζώνες της Δημοτικής Ενότητας (ΔΕ) Αλεξανδρούπολης και μία ζώνη της ΔΕ Φερών. Η μεγαλύτερη συγκέντρωση παρατηρείται στον ορεινό και ημιορεινό χώρο Αισύμης-Λεπτοκαρυάς (βόρεια της Αισύμης και ανατολικά – ΒΑ της Λεπτοκαρυάς έως το βόρειο όριο της περιοχής μελέτης). Η δεύτερη συγκέντρωση αποτελείται από δύο αιολικά πάρκα βορειοανατολικά του Άβαντα. Η τρίτη ζώνη εντοπίζεται περίπου 1χλμ. βορειοανατολικά της Πλάκας και αποτελεί το νοτιότερο και παλαιότερο αιολικό πάρκο της περιοχής μελέτης. Στη ΔΕ Φερών λειτουργεί ένα αιολικό πάρκο βόρεια της Μελίας. Οι μελλοντικές εγκαταστάσεις αφορούν σε τουλάχιστον 8 νέα πάρκα, αλλά και επεκτάσεις υφισταμένων με τάσεις διπλασιασμού της παραγώμενης ισχύος.

Βάσει των ανωτέρω με την παρούσα μελέτη προτείνεται να διατηρηθεί η δυνατότητα αξιοποίησης του πολύ σημαντικού αιολικού δυναμικού της περιοχής και ως εκ τούτου να επιτρέπεται η εγκατάσταση αιολικών πάρκων τόσο στην ΠΕΠ Δασών και δασικών εκτάσεων όσο και στην ΠΕΠΔ Αγροτικού Χώρου, κατόπιν έγκρισης και τήρησης των περιβαλλοντικών τους όρων.

Πλέον των ανωτέρω επισημαίνεται ακόμη ότι σύμφωνα με το εθνικό πρόγραμμα ανάπτυξης Θαλάσσιων Αιολικών Πάρκων (ΘΑΠ), με αρχή σχεδιασμού το Κέντρο Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΚΑΠΕ), έχουν προσδιοριστεί προκαταρκτικά

διευρυμένες θέσεις ανάπτυξης ΘΑΠ. Στην ΠΑΜΘ έχουν προταθεί 4 περιοχές, μεταξύ των οποίων νοτίως της Αλεξανδρούπολης και βόρεια της Σαμοθράκης. Η εγκατάσταση αιολικών πάρκων στις θαλάσσιες αυτές περιοχές ενδέχεται να προκαλέσει προβλήματα που εστιάζονται στην ύπαρξη των λιβαδιών Ποσειδωνίας στη θαλάσσια περιοχή των ΘΑΠ Αλεξανδρούπολης, Φαναρίου και Σαμοθράκης (ήδη από το 2017 η θαλάσσια περιοχή νοτίως του Δήμου Αλεξανδρούπολης και μέχρι 10χλμ. περίπου από την ακτή έχει ενταχθεί στο δίκτυο Natura 2000, με κωδικό GR1110013 και ονομασία "Θαλάσσια Περιοχή Θράκης"). Ειδικά για το ΘΑΠ Αλεξανδρούπολης, επειδή βρίσκεται νοτίως του Δέλτα Έβρου, απαιτείται προσεκτικός σχεδιασμός διότι μπορεί να έχει σημαντικές επιπτώσεις στην ορνιθοπανίδα και τα μεταναστευτικά περάσματα της περιοχής¹⁵⁷.

VIII. Ηλιακή ενέργεια

Στο Α' στάδιο διαπιστώθηκε ότι στον εξωαστικό χώρο καταγράφεται σημαντικός αριθμός εγκαταστάσεων φωτοβολταϊκών συστημάτων ποικίλου δυναμικού, σε αγροτεμάχια τόσο της Δημοτικής Ενότητας (ΔΕ) Αλεξανδρούπολης όσο και της ΔΕ Φερών. Ως προς τη χωρική κατανομή διαπιστώνεται σημαντική διασπορά (κυρίως στον πεδινό και ημιορεινό χώρο), αλλά και μικρές κατά τόπους συγκεντρώσεις (π.χ. μεταξύ Αμφιτρίτης και Άβαντα, μεταξύ Δορίσκου και Φερών κλπ.).

Δεδομένης της δυναμικής του κλάδου και των ωφελειών που προσφέρει στο περιβάλλον, με την παρούσα μελέτη προτείνεται να διατηρηθεί η δυνατότητα εγκατάστασης μεμονωμένων φωτοβολταϊκών εγκαταστάσεων με χωρική διασπορά στις περισσότερες από τις ζώνες επιτρεπόμενων χρήσεων. Παράλληλα, προτείνεται η εκπόνηση μελέτης διερεύνησης κατάλληλων θέσεων, σε εδάφη χαμηλής παραγωγικής ικανότητας, για τη δημιουργία φωτοβολταϊκών πάρκων εντός της ΠΕΠΔ Αγροτικού Χώρου.

IX. Γεωθερμία

Σύμφωνα με την ΥΑ Δ9Β/Φ166/12647/ΓΔΦΠ3557/193/8-7-2005 (ΦΕΚ 1012Β/2005), στο Δήμο Αλεξανδρούπολης εντοπίζονται: α) το βεβαιωμένο γεωθερμικό πεδίο χαμηλής θερμοκρασίας Αρίστηνου και β) το (πολύ ευρύτερο) πιθανό γεωθερμικό πεδίο χαμηλής θερμοκρασίας Αρίστηνου. Ο Δήμος έχει εκμισθώσει από το Ελληνικό Δημόσιο το δικαίωμα διαχείρισης και αξιοποίησης του βεβαιωμένου γεωθερμικού πεδίου χαμηλής ενθαλπίας (έως 90°C) Αρίστηνου, σε έκταση 20.000στρ., το μεγαλύτερο μέρος

¹⁵⁷ Η αναφορά στο θέμα των ΘΑΠ γίνεται για λόγους πληρότητας, χωρίς περαιτέρω εξειδίκευση προτάσεων διότι η θαλάσσια ζώνη δεν περιλαμβάνεται στο αντικείμενο της μελέτης του ΓΠΣ.

του οποίου εμπίπτει στη Δημοτική Ενότητα Τραϊανούπολης (εκτός περιοχής μελέτης), ενώ μικρό τμήμα εμπίπτει στην περιοχή μελέτης και συγκεκριμένα στην περιοχή του οικισμού Αγνάντια.

Το προς αξιοποίηση γεωθερμικό πεδίο Αρίστηνου, έχει μέγιστη θερμική ισχύ περίπου 10 MW, εκ των οποίων τα 9 MW προβλέπεται να χρησιμοποιούνται για την τηλεθέρμανση θερμοκηπίων σε 3 αγροτικές περιοχές και το υπόλοιπο 1 MW για την τηλεθέρμανση 22 δημοτικών κτιρίων καθώς και του Παιδικού Χωριού SOS (στον οικισμό Αρίστηνο), για το οποίο ο Δήμος έχει αναλάβει την παροχή θέρμανσης¹⁵⁸. Ως απώτεροι στόχοι (με ενδεχόμενη αξιοποίηση και του πολύ ευρύτερου πιθανού γεωθερμικού πεδίου) είναι η αστική τηλεθέρμανση 6 οικισμών (Αγνάντια, Αετοχώρι, Άνθεια, Αρίστηνο, Δωρικό, Λουτρός), η διευρυμένη αγροτική τηλεθέρμανση, η χρήση για βιομηχανικούς σκοπούς (όπως η παραγωγή pellet) και η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας¹⁵⁹.

Η παρούσα μελέτη υιοθετεί τους ανωτέρω σχεδιασμούς, θεωρώντας τους ιδιαίτερα σημαντικούς για την εξοικονόμηση πόρων, αλλά και ως παράγοντες συγκράτησης (η ακόμα και προσέλκυσης) πληθυσμού στους στάσιμους και φθίνοντες οικισμούς της περιοχής.

Χ. Διαχείριση απορριμμάτων

Στο τομέα των απορριμμάτων, ο Δήμος Αλεξανδρούπολης έχει σημαίνοντα ρόλο φιλοξενώντας μονάδα διαχείρισης υφιστάμενων και προγραμματιζόμενων εγκαταστάσεων, με ακτίνες εξυπηρέτησης πολύ ευρύτερες των ορίων του, που εκτείνονται και σε γειτονικούς Δήμους, ακόμα και πέραν των ορίων της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου. Οι σχετικές εγκαταστάσεις από το 2004 λειτουργούν με Φορέα Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (ΦΟΔΣΑ) την Αναπτυξιακή Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απορριμμάτων Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης (ΔΙΑΑΜΑΘ ΑΑΕ).

Σύμφωνα με το **Περιφερειακό Σχέδιο Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων της ΑΜΘ** (ΠΕΣΣΔΑ/ΑΜΘ), η Αλεξανδρούπολη επωμίζεται τη διαχείριση των Αστικών Στερεών Αποβλήτων (ΑΣΑ), που παράγονται στην Περιφερειακή Ενότητα Έβρου και μέρους των ΑΣΑ που παράγονται στην ΠΕ Ροδόπης. Το Περιφερειακό Σχέδιο Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων της ΑΜΘ (ΠΕΣΣΔΑ/ΑΜΘ), αποτελεί εφαρμογή σε επίπεδο Περιφέρειας του υπερκείμενου Εθνικού Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων (ΕΣΔΑ), εγκρίθηκε αρχικά το 2002

¹⁵⁸ Άρθρο (4-6-2019): <https://ypodomes.com/aleksandroypoli-oristikos-anadoxos-gia-ta-ergo-geothermias-sto-aristino/>

¹⁵⁹ Εισήγηση σε συνέδριο (21-11-2019): <https://www.iene.eu/articlefiles/falekas.pdf>

και στη συνέχεια τροποποιήθηκε, αναθεωρήθηκε και επικαιροποιήθηκε αντιστοίχως το 2006, το 2009 και το 2016.

Το επικαιροποιημένο ΠΕΣΔΑ του 2016, σε εναρμόνιση με το ΕΣΔΑ/2015 και τον Ν.4042/2012, προέβλεψε σύντομη μεταβατική περίοδο σχεδιασμού 2016-2017, για την εγκατάσταση πέντε (5) μικρών αποκεντρωμένων Μονάδων Επεξεργασίας Απορριμμάτων (ΜΕΑ) στην Περιφέρεια, εκ των οποίων δύο στον Έβρο (Σαμοθράκη και βόρειο Έβρο), με συνεπαγόμενες αλλαγές στο σχεδιασμό της δυναμικότητας της ΜΕΑ Αλεξανδρούπολης. Επίσης, προέβλεψε τη σταδιακή ανάπτυξη "Πράσινων Σημείων"¹⁶⁰ (ΠΣ)" και άλλων ρυθμίσεων που αφορούν στη διασπορά των μέσων διαχείρισης απορριμμάτων.

Το 2020 εγκρίθηκε αναμόρφωση του ΕΣΔΑ, με την Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου 39/31-8-2020 "Έγκριση του Εθνικού Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων" (ΦΕΚ 185Α/29-9-2020), στο οποίο τίθενται αναβαθμισμένοι γενικοί και ειδικότεροι στόχοι σε σχέση με τη διαχείριση των αποβλήτων¹⁶¹ και αναμένεται προώθηση ενεργειών τυχόν προκυπτουσών αναγκαίων προσαρμογών του ΠΕΣΔΑ/ΑΜΘ.

Σε εφαρμογή των ανωτέρω διαχρονικά εξελισσόμενων σχεδιασμών, από το 2010 στην περιοχή Πόταμος της ΔΕ Αλεξανδρούπολης, στην τοποθεσία "Μαυρότοπος", 5χλμ βόρεια της πόλης, λειτουργεί το Κέντρο Διαλογής Ανακυκλώσιμων Υλικών (ΚΔΑΥ), σε έκταση περίπου 10στρ. με ικανότητα εξυπηρέτησης 100.000 κατ. Η περιοχή αυτή προβλέφθηκε για την υποδοχή των σύγχρονων υποδομών ολοκληρωμένης διαχείρισης απορριμμάτων, σύμφωνα με τα σύγχρονα περιβαλλοντικά πρότυπα και τον αειφόρο τρόπο διαχείρισης τους, καθιστώντας το τμήμα αυτό της περιοχής μελέτης, πυρήνα υποδομών του ανατολικού τομέα ολοκληρωμένης διαχείρισης απορριμμάτων της ΠΑΜΘ. Στη συνέχεια, σύμφωνα με τη σχετική πρόβλεψη του τότε σχεδιασμού και προκειμένου να περιέλθει στον έλεγχο της ΔΙΑΑΜΑΘ ΑΑΕ, καθορίστηκε αναλόγως η χρήση έκτασης 550 περίπου στρεμμάτων στο αγρόκτημα Ποτάμου (με εφαρμογή του άρθρου 3, του Ν.1512/1985), με την 4038/2012 Απόφαση Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης ΑΜΘ "Καθορισμός της χρήσης γης, στο αγρόκτημα Ποτάμου, Δήμου Αλεξανδρούπολης Περιφερειακής Ενότητας Έβρου ...έκτασης 548,510 στρεμμάτων ... ως χώρου για την υλοποίηση του έργου «Ολοκληρωμένη Εγκατάσταση Επεξεργασίας Αποβλήτων

¹⁶⁰ Τα Πράσινα Σημεία αποτελούν μια διεθνή και δοκιμασμένη πρακτική που βασίζεται στη συμμετοχή των πολιτών και σκοπεύει στην ανακύκλωση ειδικών ρευμάτων υλικών. Αναμένεται να συμβάλουν σημαντικά σε όλα τα επίπεδα της ιεράρχησης των στόχων που έχουν τεθεί για τη διαχείριση των ΑΣΑ. Περιλαμβάνουν χώρο διαλογής μικρών ανακυκλώσιμων αποβλήτων, χώρο διαλογής ογκωδών αποβλήτων, χώρο προσωρινής αποθήκευσης και προετοιμασίας για μεταφορά μικρών ανακυκλώσιμων υλικών και βοηθητικούς χώρους (Δήμος Αλεξανδρούπολης, Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων, Οκτώβριος 2015).

¹⁶¹ Ποσοτική διεύρυνση και πλουτισμός των δράσεων ανακύκλωσης με περιορισμό της υγειονομικής ταφής στο 10%, δυνατότητα μεγέθυνση και τεχνολογική αναβάθμιση των ΚΔΑΥ με προοπτική και παραγωγής καυσίμων κλπ.

Ανατολικού Τομέα Περιφέρειας Α.Μ.Θ.» (ΦΕΚ 633 Δ/31-10-2012). Ο σχετικός σχεδιασμός του χώρου περιλαμβάνει εγκαταστάσεις υποδομών εξυπηρέτησης των Νομών Έβρου και Ροδόπης για εξυπηρετούμενο πληθυσμό 260.000 μόνιμων κατοίκων και συγκεκριμένα Κέντρο Διαλογής Ανακυκλώσιμων Υλικών (ΚΔΑΥ), Μονάδα Επεξεργασίας Απορριμμάτων (ΜΕΑ), Χώρο Υγειονομικής Ταφής Υπολειμμάτων (ΧΥΤΥ), χώρο επεξεργασίας στραγγισμάτων του ΧΥΤΥ, χώρο δεματοποίησης και προσωρινής αποθήκευσης υπολειμμάτων και χώρο διοίκησης για την εύρυθμη λειτουργία των εγκαταστάσεων διαχείρισης.

Στη ΔΕ Φερών λειτουργεί ο Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ) Φερών από τον οποίο διακινούνται τα απορρίμματα της Δημοτικής Ενότητας. Ο σταθμός έχει χωροθετηθεί σε κεντροβαρικό σημείο ως προς τις πηγές παραγωγής των απορριμμάτων, ώστε να επιτυγχάνεται η ελάχιστη δυνατή απόσταση μεταφοράς τους. Βρίσκεται 3χλμ. βορειοδυτικά των Φερών, σε αγροτική περιοχή, εξυπηρετώντας πιθανόν και τμήμα της ΔΕ Τραϊανούπολης. Από το ΣΜΑ μεταφέρονται τα απορρίμματα στη μονάδα επεξεργασίας και το χώρο τελικής διάθεσης.

Οι σχεδιαζόμενες υποδομές στο Δήμο Αλεξανδρούπολης προβλέπουν τη λειτουργία της ΟΕΔΑ (Ολοκληρωμένη Εγκατάσταση Διάθεσης Απορριμμάτων) σύμμεικτων ΑΣΑ (με τη ΜΕΑ, το ΚΔΑΥ, το ΧΥΤΥ και τις λοιπές υποδομές), 1 μεγάλο Πράσινο Σημείο και 3 μικρότερα (εκ των οποίων το ένα στη ΔΕ Φερών), 2 σημεία συλλογής ογκωδών και πράσινων αποβλήτων και συνέχιση της λειτουργίας του ΣΜΑ Φερών. Εκτιμάται ότι οι ήδη προβλεπόμενοι χώροι για εγκαταστάσεις διαχείρισης αποβλήτων στην περιοχή μελέτης θα μπορέσουν να επωμισθούν και τους ρόλους που μπορεί να τους ανατεθούν και στο πλαίσιο του ΕΣΔΑ/2020.

Βάσει των ανωτέρω, με το παρόν σχέδιο προτείνεται:

- Στη ΔΕ Αλεξανδρούπολης η διατήρηση της πρόβλεψης του καθορισμένου χώρου των 550 στρεμμάτων ως προοριζόμενου για υποδομές σχετιζόμενες με τη διαχείριση απορριμμάτων.
- Στη ΔΕ Φερών η διατήρηση του Σταθμού Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων.
- Η επέκταση των δικτύων αποκομιδής στις προτεινόμενες προς πολεοδόμηση περιοχές.

Π.2.8 Γενικές και μεταβατικές διατάξεις

Για την επίτευξη των στόχων του σχεδίου και την εναρμόνιση με την κείμενη νομοθεσία, ορίζονται διατάξεις γενικής εφαρμογής, με ισχύ σε ολόκληρη την περιοχή παρέμβασης ή σε σαφώς προσδιορισμένες υποπεριοχές αυτής. Παράλληλα, σε εφαρμογή της αρχής της "μη παραβίασης της προστατευόμενης εμπιστοσύνης", για τις περιπτώσεις που οι τελικές ρυθμίσεις θα οδηγούν σε καταστάσεις δυσμενέστερες για τις ιδιοκτησίες, αυτές συνοδεύονται από προβλέψεις μεταβατικών διατάξεων (εσαεί ή με χρονικό ορίζοντα κατά περίπτωση) για κατ' εξαίρεση προστασία δικαιωμάτων και καταστάσεων, που έχουν δημιουργηθεί δυνάμει ατομικών, διοικητικών πράξεων, στηριζόμενων στο ισχύον κατά την έκδοσή τους νομοθετικό καθεστώς (όπως άλλωστε δέχεται η νομολογία π.χ. ΣΤΕ 2172/2006), προκειμένου να τηρείται το πνεύμα χρηστής διοίκησης και με πρόθεση να μη δημιουργούνται προβλήματα και ανακολουθίες στις νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες, στις δρομολογημένες προθέσεις δόμησης κλπ. Ειδικότερα:

ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

- ◆ Εξαιρούνται των ρυθμίσεων του παρόντος έργα που αφορούν την άμυνα της Χώρας, έργα εθνικής σημασίας μετά από έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου ή με ειδικό Νόμο, καθώς επίσης έργα και επεμβάσεις λόγω έκτακτης ανάγκης (σεισμών, κατολισθήσεων, πλημμύρων, θεομηνιών κλπ).
- ◆ Ο καθορισμός και η τροποποίηση ορίων αρχαιολογικών χώρων, μνημείων και των ζωνών προστασίας τους, ιστορικών τόπων, περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δασών, δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων και περιοχών προστασίας της φύσης, ρυθμίζεται από τις κείμενες διατάξεις, όπως εκάστοτε ισχύουν (υπό την προϋπόθεση ότι οι προβλεπόμενοι όροι, περιορισμοί και ρυθμίσεις είναι αυστηρότεροι της παρούσας) και με τις εκάστοτε ισχύουσες διαδικασίες. Το αυτό ισχύει και για τα τυχόν όρια εσωτερικών υποτομών αυτών.
- ◆ Για την προστασία και διαφύλαξη της κοίτης των οριοθετημένων και μη υδατορεμάτων ισχύουν οι διατάξεις της εκάστοτε κείμενης νομοθεσίας.
- ◆ Περιοχές με ίδιο νομικό καθεστώς δόμησης εξαιρούνται των προτεινομένων από την παρούσα ρυθμίσεων.
- ◆ Περιοχές για τις οποίες ισχύουν εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια μικρής κλίμακας (τοπικά ρυμοτομικά σχέδια, οικοδομικοί συνεταιρισμοί κλπ) ή καθορισμός ειδικών όρων δόμησης και οι οποίες τυχόν δεν απεικονίζονται λόγω κλίμακας κλπ,

εξακολουθούν να ισχύουν και να δομούνται σύμφωνα με τις ρυθμίσεις της εγκριτικής τους πράξης.

- ◆ Έργα που αφορούν σε αξιοποίηση, διαχείριση κλπ. υδατικών πόρων συμπεριλαμβανομένων και των μέτρων για την προστασία και αποκατάσταση του υδάτινου περιβάλλοντος, θα πρέπει να είναι συμβατά με το εκάστοτε ισχύον Σχέδιο Διαχείρισης του οικείου Υδατικού Διαμερίσματος, καθώς και τις κατευθύνσεις και τους όρους που εκάστοτε ισχύουν από τα εγκεκριμένα Σχέδια Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας.
- ◆ Για την χωροθέτηση, την έκδοση οικοδομικής άδειας και την λειτουργία όσων από τις επιτρεπόμενες χρήσεις και εγκαταστάσεις υπάγονται σε διατάξεις της περιβαλλοντικής νομοθεσίας και την έγκριση ειδικών φορέων, αυτές εφαρμόζονται όπως εκάστοτε ισχύουν.
- ◆ Επιτρέπεται η κατασκευή δικτύων και στοιχείων τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας, μετά από σχετική περιβαλλοντική αδειοδότηση. Κατά μήκος ή περίρι των πιο πάνω εγκαταστάσεων, τηρούνται οι εκάστοτε -τυχόν- ισχύουσες δεσμεύσεις, δουλείες και περιορισμοί. Τα ανωτέρω -μετά την τήρηση των κείμενων διαδικασιών- επιτρέπονται ακόμα κι αν δεν προβλέπονται στο κείμενο ή στους χάρτες της παρούσας ή προβλέπονται σε διαφορετική θέση.
- ◆ Νομίμως υφιστάμενα κτίρια και εγκαταστάσεις κατά την ημέρα δημοσίευσης της απόφασης έγκρισης του ΓΠΣ, των οποίων η χρήση δεν επιτρέπεται από τις διατάξεις της παρούσας, μπορούν να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί, με δυνατότητα επισκευών και διαρρυθμίσεων, οι οποίες είναι τελείως απαραίτητες για τη λειτουργικότητα, τη στατική επάρκεια, την πυρασφάλεια, τη βελτίωση της περιβαλλοντικής τους απόδοσης και την αισθητική και ενεργειακή αναβάθμισή αυτών. Σε περιπτώσεις επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, αυτές μπορούν επιπλέον να ανανεώνουν και να μεταβιβάζουν τις άδειες λειτουργίας τους και να εκσυγχρονίζουν τον εξοπλισμό τους, χωρίς να επιτρέπεται αύξηση των υφιστάμενων ορίων του βαθμού όχλησης ή μεταβολής προς το χείρον της κατηγορίας περιβαλλοντικής κατάταξης στην οποία υπάγονται.
- ◆ Οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν προ της ημερομηνίας δημοσίευσης του παρόντος εφαρμόζονται με τους όρους που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσής τους.
- ◆ Οικοδομικές άδειες για τις οποίες έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία εκδίδονται με τους όρους που ίσχυαν κατά την ημερομηνία κατάθεσης του σχετικού φακέλου, έστω και αν έρχονται σε αντίθεση με τις διατάξεις του παρόντος. Ομοίως αντιμετωπίζονται περιπτώσεις στις οποίες έχει εκδοθεί

περιβαλλοντική αδειοδότηση ή προέγκριση χωροθέτησης λειτουργιών και δραστηριοτήτων ή έχει συνταχθεί εργολαβικό προσύμφωνο ανέγερσης οικοδομής, προ της ημερομηνίας δημοσίευσης του παρόντος, εφόσον οι σχετικοί πλήρεις φάκελοι οικοδομικών αδειών κατατεθούν εντός ενός (1) έτους από την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας..

ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ (ΠΕΠ - ΠΕΠΔ)

- ◆ Για όλες τις προβλεπόμενες χρήσεις στην εκτός σχεδίου περιοχή ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης και η ειδικότερη κείμενη νομοθεσία για κάθε δραστηριότητα ή έργο (τήρηση αποστάσεων κλπ.), εκτός από τις περιπτώσεις που από την παρούσα μελέτη προβλέπονται αυστηρότερες ρυθμίσεις.
- ◆ Σε περιπτώσεις που στο ίδιο γήπεδο αναγείρονται κτήρια και εγκαταστάσεις διαφορετικών χρήσεων, ισχύουν για το σύνολο οι τυχόν αυστηρότεροι όροι και περιορισμοί που προβλέπονται για αυτές.
- ◆ Σε γήπεδα που υπάγονται σε περισσότερες της μίας περιοχές επιτρεπόμενων χρήσεων, το κτίριο κατασκευάζεται μόνο σε τμήμα του γηπέδου όπου η συγκεκριμένη χρήση επιτρέπεται και σύμφωνα με τους όρους δόμησης του τομέα στον οποίο το τμήμα αυτό ανήκει. Η αρτιότητα και ο συντελεστής δόμησης υπολογίζονται στο σύνολο του γηπέδου.
- ◆ Επιτρέπονται έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων, έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών, καθώς και έργα στήριξης εδαφών και εν γένει προστασίας από διάβρωση και κατολισθήσεις.
- ◆ Επιτρέπονται ήπιες εγκαταστάσεις ανάδειξης και προβολής του φυσικού περιβάλλοντος (περίπτερα ενημέρωσης κοινού, πινακίδες, στέγαστρα κλπ.).
- ◆ Επιτρέπονται σταθμοί λήψης - καταγραφής δεδομένων (μετεωρολογικών, αστρονομικών, γεωδυναμικών κλπ.).
- ◆ Επιτρέπεται η διαμόρφωση χώρων στάθμευσης, αυτοτελώς και για την εξυπηρέτηση των αναγκών των επιτρεπομένων λειτουργιών και εγκαταστάσεων, εφόσον δεν επιφέρουν αλλοίωση του φυσικού αναγλύφου με εκσκαφές ή επιχώσεις άνω των 2μ.
- ◆ Επιτρέπεται η χωροθέτηση κοιμητηρίων κατά τους όρους της κείμενης ειδικής νομοθεσίας (όπως εκάστοτε ισχύει) και μετά από σχετική περιβαλλοντική αδειοδότηση.

- ◆ Επιτρέπονται αντλητικές εγκαταστάσεις, φρέατα και υδατοδεξαμενές, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, όπως εκάστοτε ισχύει.
- ◆ Ειδικά για τις εγκαταστάσεις κτηνοτροφικών δραστηριοτήτων ανεξαρτήτως δυναμικότητας, θα πρέπει επιπλέον των γενικών όρων να εξασφαλίζεται απόσταση τουλάχιστον 100μ. από τα όρια των οικισμών, καθώς και από τα όρια των ζωνών όπου αυτές δεν επιτρέπονται.
- ◆ Εντός των περιοχών του δικτύου Natura 2000, τυχόν ειδικότερες ρυθμίσεις που μπορεί να προκύψουν μετά από εκπόνηση Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης (ΕΠΜ) και έκδοσης του προβλεπόμενου ΠΔ (παρ.4, του α.21, του Ν.1650/1986, όπως ισχύει μετά την παρ.1, του α.47, του Ν.4685/2020) θα κατισχύουν των ρυθμίσεων της παρούσας.

ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΩΝ ΠΕΠΔ

- ◆ Επιτρέπονται σε όλες τις ΠΕΠΔ εγκαταστάσεις παραγωγής ήπιων / ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, προς οικιακή ή εμπορική εκμετάλλευση, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία όπως εκάστοτε ισχύει. Ειδικά στην ΠΕΠΔ 1α επιτρέπονται μόνο για οικιακή εκμετάλλευση.
- ◆ Επιτρέπεται σε όλες τις ΠΕΠΔ, σε συνέχεια με τους υφιστάμενους οικισμούς, η μελλοντική οικιστική τους επέκταση, ανάλογα με τις προκύπτουσες ανάγκες, μετά από τροποποίηση της παρούσας και σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ

- ◆ Μέχρι την έγκριση των σχετικών Πολεοδομικών Μελετών, τα γήπεδα που εμπίπτουν στις οριζόμενες προς επέκταση περιοχές επιτρέπεται να δομούνται με τους γενικούς όρους της εκτός σχεδίου δόμησης και για χρήσεις συμβατές με τα όσα ορίζονται από την παρούσα.
- ◆ Κατά την πολεοδόμηση των προβλεπόμενων επεκτάσεων των οικισμών του Δήμου, που τυχόν περιλαμβάνουν ή γεινιάζουν με ιδιαίτερα στοιχεία τεχνικής υποδομής (π.χ. γραμμές υψηλής τάσης της ΔΕΗ) το σχέδιο πόλης θα πρέπει να προσαρμόζεται στις δεσμεύσεις από τις σχετικές δουλείες, απαγορεύσεις και περιορισμούς, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

- ◆ Στους χάρτες Π.3.1 (Πολεοδομική Οργάνωση Οικισμών) η χωροθέτηση της κοινωνικής υποδομής και των κοινόχρηστων χώρων στις περιοχές ένταξης - επέκτασης είναι ενδεικτική και η ακριβής θέση θα αποτελέσει αντικείμενο της Πολεοδομικής Μελέτης που θα ακολουθήσει.
- ◆ Στο πλαίσιο των Πολεοδομικών Μελετών επέκτασης των εγκεκριμένων σχεδίων ή ένταξης στο σχέδιο οριοθετημένων τμημάτων, θα πρέπει να προβλέπεται και η παράλληλη εκπόνηση μελετών γεωλογικής καταλληλότητας, για ακόμα πιο λεπτομερή διερεύνηση (ανεξάρτητα από τα -κατ' αρχήν- θετικά πορίσματα της γενικής διερεύνησης που πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια της παρούσας), έτσι ώστε να ορισθούν τυχόν απαιτούμενοι όροι και ρυθμίσεις προστασίας και η -τυχόν- εξαίρεση από δόμηση ή πολεοδόμηση ακατάλληλων ζωνών.
- ◆ Στο πλαίσιο των Πολεοδομικών Μελετών επέκτασης των εγκεκριμένων σχεδίων ή ένταξης στο σχέδιο οριοθετημένων τμημάτων, θα πρέπει να προβλέπονται παράλληλα και μελέτες οριοθέτησης των τυχόν υφιστάμενων ρεμάτων. Κατά την πολεοδόμηση τα ρέματα δε θα πρέπει να συμπεριληφθούν σε ΟΤ, ενώ εκατέρωθεν αυτών θα πρέπει να προβλεφθούν κοινόχρηστοι χώροι (π.χ. πεζόδρομοι, ζώνες πρασίνου κλπ.) ώστε να διασφαλίζεται η πρόσβαση συνεργείων για τη συντήρηση και τον καθαρισμό τους από φερτά υλικά, για την αντιμετώπιση πλημμυρικών φαινομένων κλπ.
- ◆ Στους χάρτες του ΓΠΣ τόσο λόγω κλίμακας, όσο και λόγω επιπέδου σχεδιασμού, η μορφή των Οικοδομικών Τετραγώνων είναι ενδεικτική, δηλαδή αφενός δεν πρέπει να αντιμετωπίζεται ως ακριβές και πλήρες ρυμοτομικό σχέδιο, αφετέρου δεν προκαλεί παγίωση της θεσμοθετημένης ρυμοτομίας, η οποία εξακολουθεί να μπορεί να τροποποιηθεί σύμφωνα με τις κείμενες και εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Επίσης το ΓΠΣ δεν υπεισέρχεται παρά μόνο ενδεικτικά σε κυκλοφοριακές ρυθμίσεις τοπικής κλίμακας, οι οποίες θα μπορούν να εξειδικεύονται κατά τον υποκείμενο πολεοδομικό σχεδιασμό.

Π.3 - ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Π.3.1 Εισαγωγή

Στο παρόν κεφάλαιο εκτίθενται οι προτεινόμενες κατευθύνσεις και ρυθμίσεις που αφορούν στην οργάνωση, τη δόμηση και γενικότερα τον τρόπο ανάπτυξης των οικισμών¹⁶². Το οικιστικό δίκτυο της περιοχής μελέτης κυριαρχείται από την παρουσία του αστικού κέντρου της Αλεξανδρούπολης, που έχει ήδη "προσεταιριστεί" δημογραφικά τέσσερις δορυφόρους οικισμούς (Ν. Χηλή, Μαΐστρος, Απαλός και Παλαγία) εκ των οποίων με την Ν. Χηλή δυτικά έχει ήδη συνεχόμενο πολεοδομικό ιστό. Στη Δημοτική Ενότητα Φερών, η ομώνυμη κωμόπολη λειτουργεί ως κέντρο εξυπηρέτησης για πλήθος υποδομών. Δευτερεύοντα τοπικά κέντρα έχουν αναδυθεί και στις δύο Δημοτικές Ενότητες (Μάκρη, Άβας και Πέπλος). Από τους υπόλοιπους 27 οικισμούς ορισμένοι φαίνεται να έχουν μεγαλύτερες προοπτικές θετικής εξέλιξης, καθώς λόγω θέσης ή άλλων χαρακτηριστικών τους αναλαμβάνουν ή μπορούν να αναλάβουν αναβαθμισμένο ρόλο (βλέπε και ενότητα Π.1.5, του κεφαλαίου Π.1).

Με βάση τα ανωτέρω το παρόν κεφάλαιο χωρίζεται σε δύο κύρια μέρη για τις ισάριθμες Δημοτικές Ενότητες της περιοχής μελέτης και περαιτέρω σε επτά συνολικά επιμέρους τομείς, ως εξής:

- ΜΕΡΟΣ Ι: ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ (ΔΕ) ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ:
 - Τομέας Αστικού Συνόλου Αλεξανδρούπολης
(Αλεξανδρούπολη, Ν. Χηλή, Μαΐστρος, Απαλός)
 - Κεντρικός Τομέας ΔΕ Αλεξανδρούπολης, με κέντρο την Αλεξανδρούπολη
(Παλαγία & Νέος Πόντος Παλαγίας, Αμφιτρίτη, Αγνάντια)
 - Βόρειος Τομέας ΔΕ Αλεξανδρούπολης, με κέντρο τον Άβαντα
(Άβας, Αισύμη, Λεπτοκαρυά)
 - Δυτικός Τομέας ΔΕ Αλεξανδρούπολης, με κέντρο τη Μάκρη
(Μάκρη, Ατάρνη, Αύρα, Δίκελλα, Κίρκη, Κόμαρος, Μεσήμβρια, Μέστη, Πέραμα, Πλάκα, Συκορράχη)

¹⁶² Για λόγους συνεκτικότητας, οι σχετικές προτάσεις εκτίθενται κατά οικισμό..

- ΜΕΡΟΣ ΙΙ: ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ (ΔΕ) ΦΕΡΩΝ:
 - Τομέας Ημιαστικού Κέντρου Φερών (Φέρες)
 - Κεντρικός Τομέας ΔΕ Φερών, με κέντρο τις Φέρες (Αρδάνιο, Δορίσκος, Καβησσός, Κοίλα, Μελία, Μοναστηράκι, Πυλαία, Πόρος)
 - Βορειοανατολικός Τομέας ΔΕ Φερών, με κέντρο τον Πέπλο (Πέπλος, Βρυσούλα, Γεμιστή, Ιτέα, Κήποι, Τριφύλλι)

Ειδικά για το αστικό κέντρο το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΠΧΠ-ΑΜΘ, ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018) περιέχει κατευθύνσεις ανάπτυξης και συγκεκριμένα:

- ◆ Οργάνωση των χρήσεων γης.
- ◆ Προώθηση αναπλάσεων του αστικού παράκτιου μετώπου με γενικό προσανατολισμό τη δημιουργία Κοινόχρηστων Χώρων - Χώρων Πρασίνου - Αθλητικών Εγκαταστάσεων
- ◆ Προώθηση του αστικού και συνεδριακού τουρισμού.
- ◆ Αναβάθμιση των τουριστικών εγκαταστάσεων και δημιουργία πρόσθετων εγκαταστάσεων υποδοχής επιβατών κρουαζιέρας και μαρίνων σκαφών αναψυχής.
- ◆ Δημιουργία / ολοκλήρωση Περιφερειακής Οδού.
- ◆ Ολοκλήρωση των έργων επέκτασης και αναβάθμισης του εμπορευματικού τομέα του λιμένα, με εξασφάλιση ικανής χερσαίας ζώνης συμπληρωματικών λειτουργιών και διασύνδεση του λιμένα με τα υπόλοιπα μεταφορικά δίκτυα κατά περίπτωση.
- ◆ Ενίσχυση της εξωστρέφειας με πολιτιστικές υποδομές και μουσεία.
- ◆ Ενίσχυση (διευκόλυνση) υπηρεσιών διαπεριφερειακής εμβέλειας και διασυνοριακής συνεργασίας, καθώς και των υποδομών έρευνας και καινοτομίας.
- ◆ Παροχή δυνατότητας κατάρτισης ΣΟΑΠ (Σχέδιο Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων) τόσο για την πόλη όσο και για την περιαστική της περιοχή.

Αντιθέτως για τις Φέρες και τους λοιπούς οικισμούς της περιοχής μελέτης δεν παρέχονται συγκεκριμένες κατευθύνσεις από το ΠΧΠ-ΑΜΘ 2018. Στις γενικές κατευθύνσεις συγκαταλέγονται οι εξής:

- ◆ Στις παράκτιες ζώνες, ο περιορισμός νέων οικιστικών επεκτάσεων στις απολύτως αναγκαίες.
- ◆ Στον πεδινό - ημιορεινό αγροτικό χώρο, για τις οικιστικές επεκτάσεις να λαμβάνεται υπόψη η πληθυσμιακή δυναμική και το υφιστάμενο οικιστικό απόθεμα και να αποφεύγεται κατά το δυνατόν η επέκταση σε Γεωργική Γη Υψηλής Παραγωγικότητας.
- ◆ Στους μεσαίους οικισμούς δίδεται η κατεύθυνση βελτίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος με εξειδικευμένες αναπλάσεις τοπικού επιπέδου.

ΜΕΡΟΣ Ι

Π.3.2 Αστικό Σύνολο Αλεξανδρούπολης

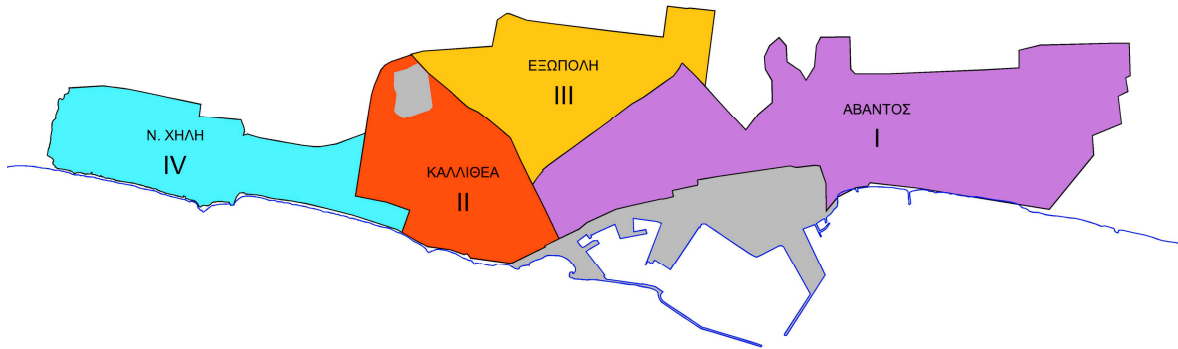
(Αλεξανδρούπολη – Ν. Χηλή – Μαΐστρος – Απαλός)

Π.3.2.1 Πληθυσμός Σχεδιασμού - Πολεοδομική / Λειτουργική δομή

Το ισχύον δομικό σχέδιο που είχε εισάγει το ΓΠΣ-Α/1999 για την έκταση του αστικού συνόλου προβλέπει οργάνωση σε τέσσερις (4)¹⁶³ ευμεγέθεις Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ), στις οποίες περιλαμβάνονται και οι περιοχές των τότε επεκτάσεων, ως εξής (βλέπε και εικόνα Π.3.2.1):

- ◆ ΠΕ Άβαντος "I": με προγραμματικό πληθυσμό 18.000 άτομα και έκταση 6.000 περίπου στρεμμάτων, που περιλαμβάνει τμήμα του κέντρου, τη νοτιοανατολική ζώνη της πόλης, τους οικισμούς Μαΐστρο και Απαλό, καθώς και την ευρεία ζώνη επαγγελματικών χρήσεων μεταξύ αυτών.
- ◆ ΠΕ Καλλιθέας "II": με προγραμματικό πληθυσμό 14.000 άτομα και έκταση 2.150 περίπου στρεμμάτων, που περιλαμβάνει τμήμα του κέντρου και τη δυτική - βορειοδυτική ζώνη της κυρίως πόλης.
- ◆ ΠΕ Εξώπολης "III": με προγραμματικό πληθυσμό 12.000 άτομα και έκταση 2.300 περίπου στρεμμάτων, που περιλαμβάνει μικρό τμήμα του κέντρου, τη βόρεια ζώνη της πόλης και το τμήμα της άτυπης μουσουλμανικής συνοικίας που προβλέπεται για ένταξη στο σχέδιο.
- ◆ ΠΕ Ν.Χηλής "IV": με προγραμματικό πληθυσμό 6.000 άτομα και έκταση 2.350 περίπου στρεμμάτων, που περιλαμβάνει τον ομώνυμο οικισμό στα δυτικά, το συγκρότημα Εργατικών Κατοικιών Αγ. Ανδρέα και γραμμική ζώνη περιορισμένου βάθους πέρας αυτών, σε συνέχεια με την κυρίως πόλη.

¹⁶³ Σημειώνεται ότι οι ΠΕ του ΓΠΣ-Α/1999, είναι κατά μία περισσότερες σε σχέση με το ΓΠΣ-Α/1988, καθώς η σημαντική διεύρυνση των επεκτάσεων δυτικά οδήγησε (τότε) στην ανάγκη μερικού αναπροσδιορισμού του δομικού σχεδίου, τόσο ως προς τον αριθμό, όσο και ως προς τα όρια αυτών, χωρίς όμως ριζική ανατροπή της δομής του ΓΠΣ-Α/1988.



Εικόνα Π.3.2.1: Ισχύουσα από το ΓΠΣ-Α/1999 οργάνωση αστικού κέντρου Αλεξανδρούπολης σε Πολεοδομικές Ενότητες (ιδία επεξεργασία)

Όπως διαπιστώθηκε ήδη από το Α' στάδιο της παρούσας μελέτης η ισχύουσα οριοθέτηση των Πολεοδομικών Ενοτήτων (ΠΕ), αν και διαθέτει πρωτοποριακά για την εποχή της στοιχεία (όπως η σημαντική έκταση των ΠΕ που αποσόβησε τον "λειτουργικό κατακερματισμό" του αστικού χώρου, που παρατηρείται σε ΓΠΣ άλλων αστικών κέντρων), εκφράζει και επιλογές που σήμερα κρίνονται για την ευστοχία τους. Ειδικότερα:

- Προβλέφθηκε "διχοτόμηση" του κέντρου, που δε φαίνεται να εξυπηρετεί κάποιον ιδιαίτερο λειτουργικό σκοπό.
- Δε λήφθηκαν υπόψη σημαντικές τομές και ασυνέχειες του οικιστικού ιστού, όπως οι σιδηροδρομικές γραμμές (που αν και προτεινόταν να μεταφερθούν εκτός πόλης, η πρόβλεψη δεν υλοποιήθηκε).
- Η ΠΕ Άβαντος εκτείνεται σε μήκος 5,5χλμ από το κέντρο ως το αεροδρόμιο, προκειμένου να συμπεριλάβει τους οικισμούς Μαΐστρο και Απαλό, παρόλο που αυτοί διατηρούσαν την αυτοτέλεια τους, τόσο λειτουργικά (οικισμοί με ενεργές, βασικές υποδομές κοινωνικών εξυπηρετήσεων), όσο και χωρικά (δεδομένης της παρουσίας του ρ. Ειρήνης/Μαΐστρου).
- Το όριο μεταξύ των ΠΕ Καλλιθέας και ΠΕ Εξώπολης διατηρήθηκε επί της αρχικά προβλεπόμενης οδού εισόδου στη πόλη από βορειοδυτικά (οδός Αγ. Δημητρίου), παρόλο που μετά την οριστικοποίηση της χάραξης της Εγνατίας Οδού, η είσοδος της πόλης από τον αντίστοιχο κόμβο είχε ήδη οριστεί ότι θα ακολουθεί την οδό Ηροδότου.
- Η ΠΕ IV "Ν. Χιλής" χαρακτηρίζεται από έντονη γραμμικότητα -εξ ανάγκης- δεδομένου του μικρού βάθους επέκτασης του σχεδίου πόλης.

Για τη θεραπεία των προβλημάτων, αλλά και την αρμονική ενσωμάτωση των προτεινόμενων νέων περιοχών οικιστικής επέκτασης (βλέπε ενότητες Π.1.6.4 και Π.2.2.3) προτείνεται νέο μοντέλο λειτουργικής δομής με γνώμονες:

- Την ενοποίηση των κεντρικών περιοχών, που διαθέτουν κοινά χαρακτηριστικά (άρα και κοινά προβλήματα και ανάγκες) σε νέα ΠΕ και οριοθέτησή αυτής σε βασικούς και ευδιάκριτους συγκοινωνιακούς άξονες.
- Τη διάσπαση της υπερμεγέθους ΠΕ Άβαντος με παράλληλη ανεξαρτητοποίηση των αυτοτελών οικισμών Μαίστρου και Απαλού.
- Την ανεξαρτητοποίηση της λεγόμενης μουσουλμανικής συνοικίας σε διακριτή ΠΕ, για λόγους θεσμικούς και λειτουργικούς.
- Την πρόσδωση βάθους στην ΠΕ Ν. Χηλής με την ένταξη σε αυτήν της αντίστοιχης κύριας προτεινόμενης επέκτασης.
- Την ομαλοποίηση ορίων και άρση μικρο-ασοχιών (π.χ. ενσωμάτωση του χώρου του camping στην ΠΕ Καλλιθέας αντί της ΠΕ Ν. Χηλής κλπ.).

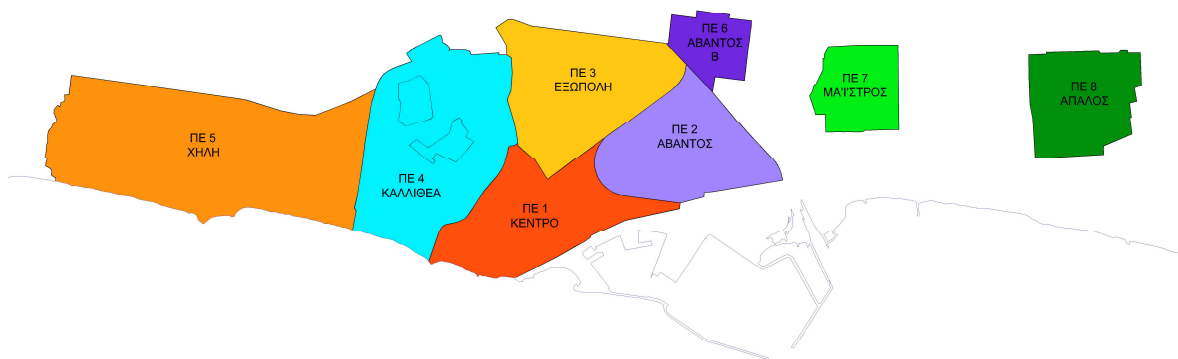
Υπό το πρίσμα των ανωτέρω το προτεινόμενο νέο μοντέλο πολεοδομικής / λειτουργικής δομής του Αστικού Συνόλου Αλεξανδρούπολης αποτελείται από οκτώ (8) Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ) ως εξής (βλέπε και εικόνα Π.3.2.2¹⁶⁴):

- ❖ ΠΕ1 – Κέντρο: Περιλαμβάνει το κέντρο της πόλης με όρια τις οδούς Παπαναστασίου, 14ης Μαΐου, Εθν. Αντιστάσεως και Κωνσταντινουπόλεως (σιδηροδρομική γραμμή) και έχει έκταση 136,9 Ha, προγραμματικό πληθυσμό 19.000 κατοίκους και προκύπτουσα πυκνότητα 139 ατ/Ha.
- ❖ ΠΕ2 – Άβαντος: Περιλαμβάνει το ανατολικό τμήμα της πόλης, με όρια τις οδούς Κωνσταντινουπόλεως (σιδηροδρομική γραμμή) και Γιαννούτσου, έκταση 123,5 Ha, προγραμματικό πληθυσμό 9.000 κατοίκους και προκύπτουσα πυκνότητα 73 ατ/Ha.
- ❖ ΠΕ3 – Εξώπολη: Περιλαμβάνει το βόρειο τμήμα της πόλης με όρια τις οδούς Ηροδότου, 14ης Μαΐου, Εθν. Αντιστάσεως- σιδηροδρομική γραμμή και Γιαννούτσου, έκταση 156,6 Ha, προγραμματικό πληθυσμό 12.500 κατοίκους και προκύπτουσα πυκνότητα 80 ατ/Ha.
- ❖ ΠΕ4 – Καλλιθέα: Περιλαμβάνει το δυτικό τμήμα της κυρίως πόλης με όρια βόρεια τα στρατόπεδα Ιωάννου-Ζήση, ανατολικά τις οδούς Ηροδότου-Παπαναστασίου και δυτικά

¹⁶⁴ Από τη σύγκριση των εικόνων Π.3.2.1 και Π.3.2.2 είναι εμφανές ότι σημαντικό μέρος των προτεινόμενων επεκτάσεων είναι υιοθετήσεις ή μετασχηματισμοί παλαιών ισχυουσών ρυθμίσεων.

την προταθείσα από το ΓΠΣ-Α/1999 μεγάλη παράκαμψη, με έκταση 179,4 Ha, προγραμματικό πληθυσμό 10.500 κατοίκους και προκύπτουσα πυκνότητα 59 ατ/Ha.

- ❖ ΠΕ5 - Ν.Χηλή: Περιλαμβάνει τον οικισμό της Ν.Χηλής με τις εγκριθείσες σχετικά πρόσφατα επεκτάσεις που την ενοποιούν με την κυρίως πόλη και τις προτεινόμενες με την παρούσα μελέτη επεκτάσεις με όρια, βόρεια την προτεινόμενη νέα περιμετρική οδό, ανατολικά την προταθείσα από το ΓΠΣ-Α/1999 μεγάλη παράκαμψη, δυτικά το όριο του σχεδίου (ρέμα). Η έκτασή της ανέρχεται σε 281,9 Ha, ο προγραμματικός πληθυσμός σε 10.500 κατοίκους και η προκύπτουσα πυκνότητα σε 37 ατ/Ha.
- ❖ ΠΕ6 - Άβαντος Β': Περιλαμβάνει κυρίως τον άτυπο οικισμό των Ρομά ΒΑ της οδού Γιαννούτσου εκατέρωθεν της οδού Άβαντος και της σιδηροδρομικής γραμμής, με έκταση 40,0 Ha προγραμματικό πληθυσμό 2.500 κατοίκους και προκύπτουσα πυκνότητα 63 ατ/Ha.
- ❖ ΠΕ7 – Μαΐστρος: Περιλαμβάνει τον οικισμό του Μαΐστρου και τις προτεινόμενες επεκτάσεις του, με συνολική έκταση 56,8 Ha, προγραμματικό πληθυσμό 3.000 κατοίκους και προκύπτουσα πυκνότητα 53 ατ/Ha.
- ❖ ΠΕ8 – Απαλός: Περιλαμβάνει τον οικισμό του Απαλού και τις προτεινόμενες επεκτάσεις του, με συνολική έκταση 90,1 Ha, προγραμματικό πληθυσμό 3.000 κατοίκους και προκύπτουσα πυκνότητα 33 ατ/Ha.



Εικόνα Π.3.2.2: Προτεινόμενη οργάνωση αστικού συνόλου Αλεξανδρούπολης σε Πολεοδομικές Ενότητες

Πίνακας Π.3.2.1: Προτεινόμενες πολεοδομικές ενότητες Αστικού Συνόλου Αλεξανδρούπολης

Πολεοδομική Ενότητα (ΠΕ)	Προγραμματικός πληθυσμός (ατ.)	Έκταση (Ha)	Πυκνότητα brutto (ατ./Ha)
ΠΕ 1: Κέντρο	19.000	136,9	139
ΠΕ 2: Άβαντος	9.000	123,5	73
ΠΕ 3: Εξώπολη	12.500	156,6	80
ΠΕ 4: Καλλιθέα	10.500	179,4	59
ΠΕ 5: Ν.Χηλή	10.500	281,9	37
ΠΕ 6: Άβαντος Β'	2.500	40,0	63
ΠΕ 7: Μαΐστρος	3.000	56,8	53
ΠΕ 8: Απαλός	3.000	90,1	33
ΣΥΝΟΛΟ	70.000	1.065,2	

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

- Επισημάνσεις:
1. Στην έκταση της ΠΕ 4 Καλλιθέας δεν προσμετρούνται τα δύο στρατόπεδα που περικλείει..
 2. Ως οίονει πολεοδομική ενότητα του αστικού κέντρου ("ΠΕ9") θα μπορούσε να εκληφθεί και το απομακρυσμένο οικιστικό σύνολο Παλαγίας / Νέου Πόντου Παλαγίας, που περιγράφεται στην ενότητα Π.3.3.1 και μαζί με τις προτεινόμενες επεκτάσεις του έχει έκταση 56,8 Ha, προγραμματικό πληθυσμό 3.000 κατοίκους και πυκνότητα 53 ατ./Ha.

Π.3.2.2 Γενικές χρήσεις γης

Π.3.2.2.1 Θεσμικό πλαίσιο

Η παρούσα μελέτη εκπονείται σε μια πολύ ιδιαίτερη -και παρατεταμένη- φάση του ελληνικού συστήματος χωρικού σχεδιασμού, κατά την οποία επιχειρείται η -κατά κοινή ομολογία μη ιδιαίτερος ομαλή- μετάβαση από το θεσμικό πλαίσιο του Ν.2508/1997 σε αυτό του Ν.4447/2016 (με ενδιάμεσο "σταθμό" τη βραχύβια ισχύ του Ν.4269/2014). Παρόλο που για τις μεταπτώσεις για τα περισσότερα θέματα ο νομοθέτης τήρησε με συνέπεια την αρχή της Μεταβατικότητας¹⁶⁵ ειδικά για το -θεμελιώδες για μια μελέτη ΓΠΣ- αντικείμενο των επιτρεπόμενων χρήσεων γης είναι παραπάνω από εμφανής η πρόθεση για εγκατάλειψη της εφαρμογής των προϊσχυσάντων πλαισίων, καθώς επανειλημμένα έχει απαιτηθεί η άμεση εναρμόνιση με το εκάστοτε νέο θεσμικό πλαίσιο χρήσεων γης σχεδόν του συνόλου των εκπονούμενων μελετών πολεοδομικού σχεδιασμού¹⁶⁶.

¹⁶⁵ Ολοκλήρωση τρεχουσών διαδικασιών, σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο που ίσχυε κατά την έναρξή τους.

¹⁶⁶ Συγκεκριμένα, για το εν λόγω θέμα η αρχή της Μεταβατικότητας φαίνεται να περιορίζεται αποκλειστικά στο στενό υποσύνολο των μελετών για τις οποίες ουσιαστικά έχει ολοκληρωθεί το μελετητικό τους αντικείμενο (έχουν δηλαδή λάβει γνωμοδότηση ΣΥΠΟΘΑ ή Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού, που αποτελεί "προθάλαμο" της τελικής τους έγκρισης).

Η μελέτη, προφανώς χωρίς υπαιτιότητα Εργοδότη ή Αναδόχου, έχει υποχρεωθεί να "παρακολουθήσει" τις γενόμενες αλλαγές με αποτέλεσμα σημαντικές καθυστερήσεις στο χρονοδιάγραμμά της, αλλά και εκπόνηση επιπλέον μελετητικού έργου. Επιγραμματικά αναφέρονται τα εξής για το θέμα των χρήσεων γης:

- Κατά το Α' στάδιο της μελέτης ίσχυε το κεφάλαιο Β' (άρθρα 14 έως 33), του Ν.4269/2014 "Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη" (ΦΕΚ142/28-6-2014), με το οποίο αντικαταστάθηκε το μέχρι τότε ισχύσαν (επί 27 έτη) θεσμικό πλαίσιο του ΠΔ 23-2-1987, "Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης" (ΦΕΚ 166Δ/6-3-1987).

Ως προς τη μεταβατικότητα, σημειώνεται ότι με το ακροτελεύτιο άρθρο 33 του Κεφαλαίου Β' (παρ.2), ορίστηκε ότι "Σε εκκρεμείς, κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 13α, ως προς τις χρήσεις γης εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.", ενώ καθορίστηκαν και εξαιρέσεις, στις οποίες όμως δεν ενέπιπτε η παρούσα μελέτη.

- Το 2016, με το άρθρο 238 του Ν.4389/2016 "Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ 94Α/27-5-2016) καταργήθηκε ολόκληρο το κεφάλαιο Β του Ν.4269/2014 και επανήλθαν "προσωρινά" σε ισχύ οι διατάξεις του ΠΔ 23-2-1987, καθώς προαναγγέλθηκε η έκδοση νέου ΠΔ για τη ρύθμιση των χρήσεων γης.

Ως προς τη μεταβατικότητα, σημειώνεται ότι και πάλι με την παρ. 2 του ειρημμένου άρθρου τέθηκε αυστηρός περιορισμός για εφαρμογή μεταβατικής ρύθμισης καθώς ορίστηκε ότι: "Εκκρεμείς διαδικασίες σχεδιασμού χωροταξικού - πολεοδομικού επιπέδου οι μελέτες των οποίων εκπονήθηκαν με εφαρμογή των διατάξεων του Κεφαλαίου Β' του ν. 4269/2014 ολοκληρώνονται σύμφωνα με αυτές, εφόσον κατά το χρόνο θέσης σε ισχύ της παρούσας διάταξης, έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος στην αρμόδια υπηρεσία", προϋπόθεση που δεν ίσχυε για την παρούσα μελέτη.

- Κατά την έναρξη του Β1 σταδίου της μελέτης ίσχυε "προσωρινά" το ΠΔ 23-2-1987, (βάσει του οποίου έχουν καθοριστεί κατά το παρελθόν οι ισχύουσες επιτρεπόμενες χρήσεις γης στον αστικό χώρο και τους λοιπούς οικισμούς, από τα εκάστοτε διατάγματα ρυμοτομίας).
- Το 2018 επήλθε η δημοσίευση του ΠΔ 59/21-6-2018, (ΠΔ 59/2018 εφεξής χάριν συντομίας) "Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης" (ΦΕΚ 114Α/29-6-2018), με το άρθρο 17 του οποίου (Γενικές και μεταβατικές διατάξεις) ορίστηκε ότι: "4. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος η έγκριση ή αναθεώρηση των εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ κ.λπ.) ακολουθεί τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος, εκτός αν έχει γνωμοδοτήσει το αρμόδιο όργανο (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α./Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού). Είναι δυνατό μετά από

αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας και σύμφωνη γνώμη του αρμοδίου οργάνου (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α./Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού) να ισχύσουν οι διατάξεις του παρόντος." αναπαράγοντας κατ' ουσία την μειωμένης μεταβατικότητας αντίληψη του Ν.4269/2014 για το θέμα των χρήσεων γης.

- Το 2020 ψηφίστηκαν οι Νόμοι 4685/2020 και 4759/2020 που επέφεραν τροποποιήσεις σε άρθρα του ΠΔ 59/2018. Παράλληλα με το κεφάλαιο Δ του δεύτερου εξ αυτών "προαναγγέλθηκε" η διαμόρφωση νέου πλαισίου με την ονομασία Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης (άρθρο 42), με πρόβλεψη έκδοσης νέου Προεδρικού Διατάγματος (άρθρο 45), το οποίο δεν έχει εκδοθεί έως σήμερα.
- Με την παρούσα επανυποβολή του Β1 σταδίου η μελέτη προσαρμόζεται στο ισχύον σήμερα θεσμικό πλαίσιο του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114Α/2018).

Το ισχύον θεσμικό πλαίσιο (όπως και το προϊσχύσαν ΠΔ/1987, αλλά και τα σχετικά άρθρα του βραχύβιου Ν.4269/2014), διέπεται από λογική σχετικά ελαστικής "ζωνοποίησης" (zoning), είναι όμως εμπλουτισμένο τόσο με νέες χρήσεις όσο και με νέες οπτικές, όπως οι περιορισμοί μεγέθους, όχι μόνο ως προς το δυναμικό, αλλά και ως προς τη θέση και επιφάνεια κατάληψης ορισμένων χρήσεων. Ακόμα δεν έχει τύχει συστηματικής εφαρμογής και είναι νωρίς για να εκτιμηθεί (στη "βάσανο" της πράξης) κατά πόσο θα εμφανίσει αδυναμίες π.χ. ανάλογες του προηγθέντος Δ/τος (όπως ευστοχία "αποκλεισμών" ή συνυπάρξεων χρήσεων, σαφήνεια ρυθμίσεων, βαθμός εφαρμοσιμότητας, βαθμός συμβατότητας με τις αρχές της "συμπαγούς πόλης" κλπ.).

Π.3.2.2.2 Προτεινόμενες χρήσεις γης - Περιεχόμενο

Καθορίζονται επιτρεπόμενες χρήσεις γης σε όλη την έκταση των εντός σχεδίου και των προς πολεοδόμηση περιοχών, όπως απεικονίζονται στο χάρτη Π.3.1α και το περιεχόμενό τους προσδιορίζεται στη συνέχεια. Οι χρήσεις γης ακολουθούν τα προβλεπόμενα από το ΠΔ 59/21-6-2018, "Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης" (ΦΕΚ 114Α/29-6-2018)¹⁶⁷ και οι περιπτώσεις αποκλίσεων από τα επιμέρους άρθρα αυτού (επιβολή επιπλέον απαγορεύσεων / περιορισμών σε εφαρμογή της εξουσιοδοτικής διάταξης του άρθρου 17, παρ.1) επισημαίνονται ρητώς.

¹⁶⁷ ΠΔ 59/2018 εφεξής, χάριν συντομίας.

❖ Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης / Πολεοδομικό Κέντρο

Στους οικοδομήσιμους χώρους με χαρακτηρισμό "Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης", επιτρέπονται οι τακτικές χρήσεις του άρθρου 4, του ΠΔ 59/2018 (δηλαδή στην πλήρη τους εκδοχή), όπως εκάστοτε ισχύει.

Διευκρινίζεται ότι επιτρέπονται φροντιστήρια ενισχυτικής εκπαίδευσης και ξένων γλωσσών, καθώς και πάσης φύσεως σχολές δεξιοτήτων και ότι δεν προβλέπονται περιοχές με χρήση "Τοπικά Κέντρα Συνοικίας – Γειτονιάς".

❖ Γενική Κατοικία

Στους οικοδομήσιμους χώρους με χαρακτηρισμό "Γενική Κατοικία", επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 3, του ΠΔ 59/2018, όπως εκάστοτε ισχύει.

Διευκρινίζεται ότι στις επιτρεπόμενες χρήσεις περιλαμβάνονται και τα φανοποιεία – βαφεία, υπό τις τιθέμενες προϋποθέσεις του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018 (δηλαδή να είναι χαμηλής όχλησης και ως συνοδή χρήση συνεργείου).

Διευκρινίζεται ότι επιτρέπονται φροντιστήρια ενισχυτικής εκπαίδευσης και ξένων γλωσσών, καθώς και πάσης φύσεως σχολές δεξιοτήτων.

❖ Γενική Κατοικία μειωμένου περιεχομένου

Στους οικοδομήσιμους χώρους με χαρακτηρισμό "Γενική Κατοικία μειωμένου περιεχομένου", επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 3, του ΠΔ 59/2018, με τις εξής διαφοροποιήσεις (κατά την εξουσιοδότηση της παρ.1, του α.17 αυτού):

- δεν επιτρέπονται οι περιπτώσεις "17", "18", "19.1", "21", "26", "27", "41" και "45",
- από την περίπτωση "3" δεν επιτρέπεται η υποπερίπτωση 3.4,
- από την περίπτωση "8" δεν επιτρέπονται οι υποπερίπτώσεις 8.2.2, 8.3 και 8.4,
- από την περίπτωση "10" δεν επιτρέπεται η υποπερίπτωση 10.3,
- από την περίπτωση "11" δεν επιτρέπονται τα Κέντρα Έρευνας,
- από την περίπτωση "15", επιτρέπονται μόνο τουριστικά καταλύματα και ο μέγιστος αριθμός των κλινών περιορίζεται σε 50,
- από την περίπτωση "22", επιτρέπονται μόνο αρτοποιεία, εργαστήρια ζαχαροπλαστικής, καφεκοπτεία, κλειθροποιεία, φωτογραφεία, πλυντήρια-στεγνοκαθαριστήρια-σιδερωτήρια ενδυμάτων, καθώς και εργαστήρια επιδιόρθωσης ενδυμάτων, υποδημάτων, ηλεκτρονικών υπολογιστών και εξοπλισμού επικοινωνίας, ενώ η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης για αυτή τη χρήση περιορίζεται σε 200τ.μ.
- από την περίπτωση "30" δεν επιτρέπονται τα Μικρά πράσινα σημεία,

Διευκρινίζεται ότι επιτρέπονται φροντιστήρια ενισχυτικής εκπαίδευσης και ξένων γλωσσών, καθώς και πάσης φύσεως σχολές δεξιοτήτων.

❖ Αμιγής Κατοικία

Στους οικοδομήσιμους χώρους με χαρακτηρισμό "Αμιγής Κατοικία", επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 2, του ΠΔ 59/2018, όπως εκάστοτε ισχύει.

❖ Τουρισμός - Αναψυχή

Στους οικοδομήσιμους χώρους με χαρακτηρισμό "Τουρισμός - Αναψυχή", επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 5, του ΠΔ 59/2018, όπως εκάστοτε ισχύει.

Ειδικά στο ΟΤ 224 της ΠΕ Ν.Χηλής επιτρέπεται η χρήση σχολής τουριστικών επαγγελματιών – ξενοδοχείου (ΦΕΚ 27ΑΑΠ/2016).

❖ Συγκροτήματα κατοικιών μέσω οργανωμένης δόμησης

Τα συγκροτήματα κατοικιών μέσω οργανωμένης δόμησης αποτελούν περιοχές με ίδιο νομικό καθεστώς ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, που καθορίζονται από τις οικείες, εκάστοτε, εγκριτικές διοικητικές πράξεις αυτών. Ως εκ τούτου, η αρμοδιότητα για τη διαχείρισή τους ασκείται από τον εκάστοτε φορέα στον οποίο υπάγονται. Εξαιρέση αποτελούν οι χώροι ειδικού προορισμού (κοινοφελείς, κοινόχρηστοι και χώροι διοίκησης), στους οποίους η αρμοδιότητα ασκείται από το Δήμο και ως εκ τούτου συγκαταλέγονται στις προτάσεις της παρούσας.

❖ Χονδρεμπόριο

Στους οικοδομήσιμους χώρους με χαρακτηρισμό "Χονδρεμπόριο", επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 9, του ΠΔ 59/2018, όπως εκάστοτε ισχύει.

❖ Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας

Στους χώρους με χαρακτηρισμό "Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας" επιτρέπεται η εκάστοτε περίπτωση, του άρθρου 12, του ΠΔ 59/2018, ανάλογα με τη σημειούμενη ένδειξη εξειδίκευσης.

Ως προς τις χρήσεις γης, σε περίπτωση παύσης της λειτουργίας τους στο μέλλον, μεταπίπτουν αυτόματα στη γενική κατηγορία χρήσεων της περιοχής τους.

❖ Ειδικές χρήσεις

Στους χώρους με χαρακτηρισμό "Ειδικές χρήσεις" επιτρέπεται η εκάστοτε περίπτωση, του άρθρου 13, του ΠΔ 59/2018 (ανάλογα με τη σημειούμενη ένδειξη εξειδίκευσης) και διέπονται από το εκάστοτε ίδιο νομικό καθεστώς.

Σε περίπτωση παύσης της λειτουργίας τους στο μέλλον, οι επιτρεπόμενες χρήσεις θα επαναπροσδιοριστούν κατόπιν ειδικής μελέτης, με βάση τις τότε συνθήκες (εκτός αν για συγκεκριμένες θέσεις / περιοχές ορίζεται διαφορετικά στην παρούσα).

❖ Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς

Στους χώρους με χαρακτηρισμό "Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς" επιτρέπεται η εκάστοτε υποπερίπτωση και οι συνοδές χρήσεις της περίπτωσης 26 του άρθρου 13, του ΠΔ 59/2018 (ανάλογα με τη σημειούμενη ένδειξη εξειδίκευσης), καθώς και οι χρήσεις του εκάστοτε τυχόν ειδικότερου θεσμικού πλαισίου.

Σε περίπτωση παύσης της λειτουργίας τους στο μέλλον, οι επιτρεπόμενες χρήσεις θα επαναπροσδιοριστούν κατόπιν ειδικής μελέτης, με βάση τις τότε συνθήκες (εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στην παρούσα).

❖ Ειδικό Πλαίσιο Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων

Στους χώρους με χαρακτηρισμό "Ειδικό Πλαίσιο Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων"¹⁶⁸ επιτρέπονται πάσης φύσεως δημόσιου χαρακτήρα κοινωφελείς και διοικητικές λειτουργίες, κοινόχρηστες εγκαταστάσεις (χώροι πρασίνου, χώροι στάθμευσης κλπ.) ή / και συνδυασμός μεταξύ αυτών. Θεσμικά υπάγονται στο άρθρο 4 του ΠΔ 59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/29-6-2018), από το περιεχόμενο του οποίου επιτρέπονται μόνο (δημόσιου χαρακτήρα):

- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (3) Εκπαίδευση.
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
- (7) Διοίκηση.
- (8) Περίθαλψη.
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού.
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης

¹⁶⁸ Πρόκειται για χώρους που είτε αφήνονται ως απόθεμα γης για την κάλυψη μελλοντικών ή έκτακτων αναγκών, είτε έχουν χαρακτηρισμό που έρχεται σε αντίφαση με νεώτερα δεδομένα, είτε αποτελούν τμήματα ευρύτερων χώρων που μειώθηκαν λόγω μερικού αποχαρακτηρισμού και δεν επαρκούν πλέον για την αρχική πρόβλεψη, είτε πρόκειται για χώρους στους οποίους έχει εγκαταλειφθεί η αρχική χρήση τους και παραμένουν ανενεργοί. Σε κάθε περίπτωση αποτελούν χώρους για τους οποίους η μελέτη επιθυμεί να παρέξει τη μέγιστη ευελιξία στο επόμενο επίπεδο σχεδιασμού, ώστε να επιλεγεί ο προσφορότερος χαρακτηρισμός, ανάλογα με τις μελλοντικές εξελίξεις, χωρίς ωστόσο να ελλείπουν και περιπτώσεις όπου κρίνεται αναγκαίος ο προσδιορισμός συγκεκριμένων χρήσεων σε τμήματα του χώρου (σημειούμενα με κατάλληλη ένδειξη εξειδίκευσης).

Επισημαίνεται ότι βάσει της παρ.7, του άρθρου 17, του ΠΔ 59/2018 "*Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι και χώροι αστικού πρασίνου προβλέπονται σε όλες τις γενικές ή ειδικές κατηγορίες χρήσεων.*"

Διευκρινίζεται ότι στον όρο Διοίκηση συγκαταλέγονται και διοικητικοί χώροι φορέων με δημόσιο χαρακτήρα (π.χ. των Ενόπλων Δυνάμεων, των Σωμάτων Ασφαλείας, Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας κλπ.)

❖ Κοινωνική Πρόνοια

Στους κοινωφελείς χώρους με χαρακτηρισμό "Κοινωνική Πρόνοια", επιτρέπεται η περίπτωση 2, του άρθρου 6, του ΠΔ 59/2018 (ή η τυχόν εκάστοτε υποπερίπτωση ανάλογα με τη σημειούμενη ένδειξη εξειδίκευσης).

❖ Εκπαίδευση

Στους κοινωφελείς χώρους με χαρακτηρισμό "Εκπαίδευση", επιτρέπεται η περίπτωση 3, του άρθρου 6, του ΠΔ 59/2018 (ή η τυχόν εκάστοτε υποπερίπτωση ανάλογα με τη σημειούμενη ένδειξη εξειδίκευσης).

❖ Αθλητικές Εγκαταστάσεις

Στους κοινωφελείς χώρους με χαρακτηρισμό "Αθλητικές Εγκαταστάσεις", επιτρέπεται η περίπτωση 4, του άρθρου 6, του ΠΔ 59/2018 (ή η τυχόν εκάστοτε υποπερίπτωση ανάλογα με τη σημειούμενη ένδειξη εξειδίκευσης).

❖ Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις

Στους κοινωφελείς χώρους με χαρακτηρισμό "Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις", επιτρέπεται η περίπτωση 6, του άρθρου 6, του ΠΔ 59/2018 (ή η τυχόν εκάστοτε υποπερίπτωση ανάλογα με τη σημειούμενη ένδειξη εξειδίκευσης).

❖ Περίθαλψη

Στους κοινωφελείς χώρους με χαρακτηρισμό "Περίθαλψη", επιτρέπεται η περίπτωση 8, του άρθρου 6, του ΠΔ 59/2018 (ή η τυχόν εκάστοτε υποπερίπτωση ανάλογα με τη σημειούμενη ένδειξη εξειδίκευσης).

❖ Θρησκευτικοί Χώροι / Χώροι θρησκευτικής λατρείας

Στους κοινωφελείς χώρους με χαρακτηρισμό "Θρησκευτικοί Χώροι", επιτρέπεται η περίπτωση 5, της ενότητας II, του άρθρου 1, του ΠΔ 59/2018.

❖ Αστικό Πράσινο - Ελεύθεροι Χώροι

Οι χώροι με χαρακτηρισμό "Αστικό Πράσινο - Ελεύθεροι χώροι", εμπίπτουν στο άρθρο 7, του ΠΔ 59/2018 και περιλαμβάνουν πάσης φύσεως (υλοποιημένους ή προβλεπόμενους) κοινόχρηστους χώρους για την εκτόνωση, ανάπαυση και αναψυχή των πολιτών, όπως πάρκα, πλατείες, παιδικές χαρές, χώρους πρασίνου, υπαίθριες-κοινόχρηστες αθλητικές υποδομές, υπαίθριες-κοινόχρηστες πολιτιστικές υποδομές, υπαίθριους-κοινόχρηστους χώρους συνάθροισης κοινού. Στους ίδιους χώρους συγκαταλέγονται και οι ανοιχτοί (κοινόχρηστοι) χώροι στάθμευσης.

Επισημαίνεται ότι βάσει της παρ.7, του άρθρου 17, του ΠΔ 59/2018 "*Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι και χώροι αστικού πρασίνου προβλέπονται σε όλες τις γενικές ή ειδικές κατηγορίες χρήσεων.*"

❖ Αστικό Άλσος

Οι χώροι με χαρακτηρισμό "Αστικό Άλσος" αφορούν σε εκείνους που έχουν κριθεί ως δασικού χαρακτήρα και παρόλο που περιβάλλονται από σχέδιο πόλης, έχουν εξαιρεθεί της ένταξης σε αυτό. Θεσμικά διέπονται από τις οικείες διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

❖ Ανενεργά Κοιμητήρια

Οι χώροι των υφιστάμενων κοιμητηρίων που προβλέπεται να απενεργοποιηθούν διατηρούν την υφιστάμενη φυτοκάλυψη, καθώς και όσα στοιχεία εξοπλισμού κλπ. κριθούν χρήσιμα κατά περίπτωση, ώστε να αποτελέσουν χώρους με διάσταση πολιτιστικής κληρονομιάς, ιστορίας και παρακαταθήκης μνήμης.

Π.3.2.2.3 Προτεινόμενες χρήσεις γης - Χωρική κατανομή (χάρτης Π.3.1α)

Η προσαρμογή των προτάσεων στο ΠΔ 59/2018 επιβάλλει την επανεξέταση του ισχύοντος μοντέλου, υπό το σύγχρονο πρίσμα που εισάγει το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, παρότι διατηρήθηκαν ως ορολογία αρκετοί από τους όρους του προγενέστερου ΠΔ/1987 (π.χ. Αμιγής και Γενική Κατοικία). Για την προσαρμογή στο νέο θεσμικό πλαίσιο, την άρση ασυνεπειών, την εκλογίκευση των περιορισμών, την ικανοποίηση διαφαινόμενων τάσεων και την εξυπηρέτηση των σύγχρονων αναγκών του αστικού κέντρου, προτείνεται η διαμόρφωση **νέου μοντέλου επιτρεπόμενων χρήσεων γης** με τις εξής παραμέτρους χωρικής κατανομής (βλέπε και χάρτη Π.3.1α):

- Αποδοχή και υιοθέτηση της μονοκεντρικότητας της πόλης, με παράλληλη μερική διεύρυνση της περιοχής των κεντρικών λειτουργιών

- > Η συστηματική καταγραφή χρήσεων γης που διενεργήθηκε στο Α' στάδιο δεν επιβεβαίωσε την παρουσία ή τάση διαμόρφωσης ευδιάκριτων υπόκεντρων, με τέτοια ένταση επαγγελματικών χρήσεων που να μην καλύπτονται από το περιεχόμενο της Γενικής Κατοικίας.
- > Υφιστάμενα πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας και τα συνεργεία αυτοκινήτων στην περιοχή Κεντρικών Λειτουργιών δύνανται να συνεχίσουν τη λειτουργία τους, να μεταβιβάζονται και να εκσυγχρονίζονται.
- Διαμόρφωση, πέριξ του κέντρου, δύο "ομόκεντρων" ζωνών Γενικής Κατοικίας διαβαθμισμένης αυστηρότητας, με την απαραίτητη προσαρμογή του μοντέλου σε περιοχές σημαντικών οδικών αξόνων που εκ των πραγμάτων έλκουν ποικίλες επαγγελματικές χρήσεις.
- Αποδοχή και υιοθέτηση της θεσμοθετημένης γραμμικής ανάπτυξης χρήσης Τουρισμού – Αναψυχής με μικρή επέκταση και στα πρώτα ΟΤ της περιοχής Απολλωνιάδα, ώστε να καλύπτει το σύνολο σχεδόν του παραλιακού μετώπου, δυτικά του Λιμένα.
- Υπαγωγή των περιαστικών οικισμών Ν. Χηλή, Μαΐστρος, Απαλός, καθώς και της επέκτασης ανάντη της ανατολικής περιφερειακής σε καθεστώς Γενικής Κατοικίας.
 - > Ειδικά στη Ν. Χηλή, τα ΟΤ νότια της Εθνικής Οδού εντάσσονται στην περιοχή Τουρισμού – Αναψυχής, ενώ βόρεια αυτής και συγκεκριμένα στα πρόσωπα των πρώτων ΟΤ επιβάλλεται χρήση Κεντρικών Λειτουργιών.
- Επιβολή χρήσης Αμιγούς Κατοικίας στην προτεινόμενη δυτική επέκταση, καθώς και σε τμήμα του ισχύοντος σχεδίου (ενδεικτικά από το όριο της Ν. Χηλής και βορειότερα)
- Επιβολή χρήσης Χονδρεμπορίου στις ιδιοκτησίες που βρίσκονται εγκλωβισμένες μεταξύ Χερσαίας Ζώνης Λιμένα και Ζώνης εξυπηρέτησης Σιδηροδρομικού Σταθμού.
- Διατήρηση του ιδιαίτερου καθεστώτος των συγκροτημάτων κατοικιών μέσω οργανωμένης δόμησης.

Με το προτεινόμενο μοντέλο επιτρεπόμενων χρήσεων γης:

- Αναδιοργανώνεται η χωρική κατανομή των κανόνων χωροθέτησης, με άρση ασυνεπειών, εκλογίκευση περιορισμών, ικανοποίηση διαφαινόμενων τάσεων και εξυπηρέτηση σύγχρονων αναγκών.
- Ενισχύεται η επιχειρηματικότητα, με διαβαθμισμένη ώθηση από το κέντρο προς την περιφέρεια, προκειμένου να αποφεύγονται οι συγκρούσεις χρήσεων γης, αλλά και η δημιουργία ζωνών αποκλειστικών χρήσεων εντός του περιγράμματος της κυρίως πόλης.
- Υπηρετείται η κατεύθυνση του ΠΧΠ-ΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018) για την προώθηση και ενίσχυση του αστικού τουρισμού στην Αλεξανδρούπολη και την εν γένει αναβάθμιση των τουριστικών εγκαταστάσεων.

- Τονίζεται ο προαστιακός χαρακτήρας της δυτικής επέκτασης με επιβολή ανάλογης χρήσης (Αμιγής Κατοικία).
- Αναγνωρίζεται ο ιδιαίτερος χαρακτήρας των θυλάκων οργανωμένης δόμησης (Εργατικές Κατοικίες, ΣΟΑ κλπ.)
- Επιδιώκεται να μη διαταραχθεί ο "μικτός" χαρακτήρας των περιαστικών οικισμών (αστικός-αγροτικός).

Π.3.2.3 Μέσοι Συντελεστές Δόμησης

Σε ότι αφορά στο θέμα των κανονιστικών όρων και περιορισμών δόμησης, που διέπουν τον ισχύοντα Πολεοδομικό Κανονισμό μιας περιοχής, τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια έχουν ως βασικό αντικείμενο τη διαχείριση των Μέσων Συντελεστών Δόμησης (ΜΣΔ), με δυνατότητα καθορισμού αυτού ακόμα και κατά τμήματα Πολεοδομικών Ενοτήτων (Ν.2508/1997, α.4, παρ.5).

Το ισχύον μοντέλο των τομέων ΣΔ της Αλεξανδρούπολης, με την εμφανή πρόθεση διάταξης σε ομόκεντρους ημιδακτύλιους, που κορυφώνονται στο κέντρο και μειώνονται σταθερά προς την περίμετρο, εφαρμόζει το σύνηθες μοντέλο κατανομής επιτρεπόμενης δόμησης στα ελληνικά αστικά κέντρα μεσαίου μεγέθους, που εκφράζει - υποθάλλει τη μονοκεντρικότητα. Επιβλήθηκε (βασικά) με το διάταγμα του 1979, το οποίο αναπαρήγαγε τη λογική του μοντέλου όρων δόμησης που είχε προηγηθεί με τα διατάγματα του 1962 και του 1968.

Δεδομένου ότι δε διαπιστώνεται ανάγκη αναθεώρησης των θεσμοθετημένων σε επίπεδο ρυμοτομίας όρων δόμησης (ούτε και τέθηκε από τον εργοδότη Δήμο οποιοδήποτε σχετικό αίτημα), ενώ αντιθέτως διαπιστώνεται ανάγκη επανεξέτασης και εξορθολογισμού των ΜΣΔ, που εισήγαγε το ισχύον ΓΠΣ-Α/1999 (και οι οποίοι ουδέποτε θεσμοθετήθηκαν σε επίπεδο Πολεοδομικής Μελέτης), προτείνεται να εφαρμοστεί η δυνατότητα προσδιορισμού ΜΣΔ κατά κατάλληλα τμήματα Πολεοδομικών Ενοτήτων, ώστε να αντιστοιχούν στους ισχύοντες¹⁶⁹.

Στις προτεινόμενες επεκτάσεις, οι συντελεστές δόμησης προσαρμόζονται στο ισχύον μοντέλο, των ήδη ενταγμένων σε σχέδιο παρακείμενων περιοχών, ανάλογα και με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε μίας εξ αυτών (βλέπε και ενότητα Π.3.2.7).

Επισημαίνεται ότι μετά την ψήφιση του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/9-12-2020) και συγκεκριμένα με το άρθρο 102 αυτού επήλθε αντικατάσταση της παραγράφου 1, του

¹⁶⁹ Αυτή η επιλογή επιτρέπει, συν τοις άλλοις, να μην απαιτηθεί ο -χωρίς αποχρώντα λόγο- εκ νέου προσδιορισμός των ΣΔ, μέσω πολεοδομικής μελέτης, μετά την έγκριση αναθεώρησης του ΓΠΣ.

άρθρου 10 "κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές" του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ/2012) και πλέον η Αλεξανδρούπολη (ως οικισμός με πληθυσμό μεγαλύτερο των πενήντα χιλιάδων (50.000) κατοίκων, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμού) εκπληρώνει τις (τροποποιημένες) προϋποθέσεις εφαρμογής των κινήτρων του υπόψη άρθρου, που -μεταξύ άλλων- περιλαμβάνουν:

- Αύξηση της εκμετάλλευσης, με την προϋπόθεση θέσης σε κοινή χρήση τμήματος οικοπέδου.
- Δυνατότητα τοπικής ή γενικευμένης εφαρμογής του μέτρου της ενοποίησης ακαλύπτων χώρων, με χορήγηση αυξημένου συντελεστή δόμησης.
- Δυνατότητα χορήγησης παρεκκλίσεων για τη δημιουργία "μητροπολιτικών πόλων πολλαπλών λειτουργιών" ή και εφαρμογής "πρότυπων προγραμμάτων αστικής ανάπτυξης ή ανασυγκρότησης".

Τέλος, πρέπει να αναφερθεί ότι αρκετές περιοχές του Αστικού Συνόλου (και ιδίως οι πιο περιφερειακές) θα μπορούσαν να αποτελέσουν Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή. Συγκεκριμένα, με δεδομένες και τις χαμηλές πυκνότητες, εκτιμάται ότι οι ζώνες με ισχύοντα ΣΔ μικρότερο του 1,0, θα μπορούσαν να υποδεχθούν μέχρι και 0,2 επιπλέον ΣΔ, χωρίς αλλοίωση των συνθηκών διαβίωσης (υπαρκτών ή προσδοκώμενων). Με αυτόν τον τρόπο:

- Θα καταστεί δυνατή η "απορρόφηση" δικαιωμάτων μεταφοράς ΣΔ εντός του ίδιου Δήμου (χωρίς δηλαδή επιβάρυνση έτερων οικιστικών περιοχών).
- Θα επιταχυνθεί η οικιστική / επιχειρηματική ενεργοποίηση των αδόμητων σήμερα περιοχών.
- Θα επέλθει ουσιαστική αναβάθμιση των μερικώς δομημένων περιοχών.

Επισημαίνεται, βέβαια, ότι σύμφωνα με το α.72 του Ν.4495/2017 οι ΖΥΣ εγκρίνονται με Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται μετά από σχετική μελέτη και πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή στο πλαίσιο εκπόνησης Τοπικών Χωρικών (και ήδη Πολεοδομικών) Σχεδίων (που εγκρίνονται επίσης με ΠΔ). Συνεπώς η εν λόγω πρόταση υπαγωγής σε ΖΥΣ δεν ανήκει στο τακτικό αντικείμενο του ΓΠΣ (και για αυτό δε μπορεί να απεικονιστεί στον οικείο χάρτη), αλλά τίθεται ως επιθυμητή και εφικτή κατεύθυνση / ανάδραση προς υπερκείμενα / παράλληλα επίπεδα σχεδιασμού, δεδομένου ότι για τις ανωτέρω αναφερόμενες ζώνες ικανοποιούνται ή μπορούν να ικανοποιηθούν οι προϋποθέσεις της παρ.5 του α.72, του ειρημένου Νόμου.

Π.3.2.4 Περιοχές Ειδικού Ενδιαφέροντος

Στο παρόν κεφάλαιο γίνεται ειδική αναφορά σε επιμέρους περιοχές του αστικού ιστού, που παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον και που λόγω θέσης, μεγέθους και γενικότερα "βαρύτητας" δύνανται (με κατάλληλη -και ενίοτε ειδική- πολεοδομική διαχείριση) να αναβαθμίσουν την εικόνα της πόλης, ακόμα και να εμπλουτίσουν ή να αναδιαμορφώσουν την ταυτότητά της. Όπου κρίνεται απαραίτητο παρατίθενται (συνοπτικά) στοιχεία από το Α' στάδιο της παρούσας μελέτης.

Π.3.2.4.1 Περιοχή Δυτικής Χερσαίας Ζώνης Λιμένα

Η αναφερόμενη ως περιοχή Δυτικής Χερσαίας Ζώνης Λιμένα Αλεξανδρούπολης, αφορά στο μικρό τμήμα της ΧΖΛ που εκτείνεται δυτικά του διαμορφωμένου προβλήτα εξυπηρέτησης της ακτοπλοϊκής συγκοινωνίας και δε χρησιμοποιείται ενεργά στις λιμενικές δραστηριότητες, καθώς και το λεγόμενο γραμμικό Πάρκο Μεραρχίας (εκτός ΧΖΛ) επί της ακτογραμμής δυτικότερα. Πρόκειται για περιοχή της τάξης των 75 στρ. που σήμερα φιλοξενεί υπαίθριο χώρο αναψυχής ("λούνα παρκ"), υπαίθριο χώρο στάθμευσης (επί πληρωμή), τα γραφεία των Ναυτοπροσκόπων Αλεξανδρούπολης, Ναυδριο κλπ.

Το ισχύον ΓΠΣ-Α/1999 εντάσσει την εν λόγω έκταση σε περιοχή ευρύτερης παρέμβασης στο παραλιακό μέτωπο για τη διαμόρφωση Πολιτιστικού Πάρκου Παραλίας έμπροσθεν του εμπορικού κέντρου της πόλης για τη χωροθέτηση Μουσείου, Δημαρχείου, χώρων πράσινου, αθλητικών εγκαταστάσεων και χώρων τουρισμού-αναψυχής, με προϋπόθεση εμπλησμού για την αύξηση του χερσαίου χώρου.

Το αναθεωρημένο Master Plan του Λιμένα (ΦΕΚ 132ΑΑΠ/2013) προβλέπει (κυρίως): α) ζώνη μελλοντικής επέκτασης του επιβατικού λιμένα (ΟΤ II), β) ζώνη υπαίθριων εκδηλώσεων – εκθέσεων (ΟΤ I), γ) διεύρυνση του υπαίθριου χώρου στάθμευσης (ΟΤ I), δ) ζώνη περιπάτου – αναψυχής (ΟΤ I). Ως επιτρεπόμενες χρήσεις στο ΟΤ I έχουν οριστεί τα αναψυκτήρια, οι πολιτιστικές εγκαταστάσεις, οι θρησκευτικοί χώροι, η στάθμευση, οι αθλητικές εγκαταστάσεις, οι χώροι συνάθροισης κοινού, οι εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων και οι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι. Αντίστοιχα οι όροι δόμησης που έχουν καθοριστεί είναι ΣΔ 0,1, κάλυψη 0,1 και ύψος 4,5μ (+1μ. στέγη).

Το 2016 λήφθηκε η υπ' αριθμ. 18/03/10-3-2016 Απόφαση ΔΣ ΟΛΑ ΑΕ περί παραχώρησης χρήσης στο Δήμο τμημάτων της Δυτικής Χερσαίας Ζώνης για την υλοποίηση της Πράξης "Ανάπλαση Δυτικής Χερσαίας Ζώνης Λιμένα Αλεξανδρούπολης". Η παραχώρηση αφορά περιορισμένα τμήματα που δεν κρίθηκαν τότε απαραίτητα για τη λειτουργία του Λιμένα και των συναφών δραστηριοτήτων του. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι

με εξαίρεση της περιοχής κατάντη των Δικαστηρίων, όπου παραχωρήθηκε "συμπαγής" έκταση, η υπόλοιπη παραχώρηση χαρακτηρίζεται από αποσπασματικότητα, ακανόνιστο σχήμα και μεταβαλλόμενο βάθος, δεδομένου ότι εξαιρούνται η έκταση του πάρκινγκ, η έκταση του "λούνα πάρκ", καθώς και σημαντικού μεγέθους μη διαμορφωμένη έκταση παρά το χώρο άφιξης / αναχώρησης πλοίων και οχημάτων για Σαμοθράκη.

Η υπόψη ζώνη παρότι έχει άμεση οπτική επαφή με το εμπορικό κέντρο και τη γραμμική πλατεία Φάρου (τοπόσημο και σημείο αναφοράς της πόλης), κείται σε ζώνη με υψομετρική διαφορά από τις κυρίως αστικές δραστηριότητες και παραμένει ως επί το πλείστον αδιαμόρφωτη σήμερα. Η παραχώρηση του 2016 ήταν ένα θετικό βήμα προς την κατεύθυνση της αναβάθμισης και της αξιοποίησης του παραλιακού μετώπου, αλλά έγινε με όρους που δεν ευνοούν την ανάδειξη της πραγματικής δυναμικής, μιας περιοχής που μπορεί να δώσει νέα ώθηση στην εικόνα και στην ελκυστικότητα της πόλης, σε εναρμόνιση και με τις γενικές κατευθύνσεις του ΠΧΠ ΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018 – βλέπε ενότητα Π.3.1)

Με την παρούσα προτείνεται η εκπόνηση ειδικής μελέτης, με στόχο τη διαμόρφωση Πάρκου Πόλης Πολιτισμού και Αναψυχής και με ειδικότερα αντικείμενα:

- Τη διαμόρφωση ενός νέου πολυτροπικού κοινόχρηστου χώρου, ως κεντρικό σημείο αναφοράς κατοίκων και επισκεπτών, αντάξιο του μεγέθους και της σημασίας του αστικού κέντρου, μέσα από την πολεοδομική - λειτουργική - αισθητική κλπ. αναβάθμισή της περιοχής και την ενοποίηση με την υπερκείμενη γραμμική πλατεία Φάρου και το Πάρκο Ανεξαρτησίας.
- Την τροποποίηση του ορίου της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα, ώστε να εξαιρεθούν οι μη αναγκαίες εκτάσεις από αυτήν.
- Την εξασφάλιση επαρκών προσβάσεων.
- Τη διερεύνηση της σκοπιμότητας (και της δυνατότητας) περιορισμένου εμπλησμού για την αύξηση του δημόσιου χώρου, μετά από περιβαλλοντική και ακτομηχανική μελέτη.
- Τη διερεύνηση της δυνατότητας αξιοποίησης της υψομετρικής διαφοράς με τη χωροθέτηση υπαίθριου θεάτρου.
- Τη διερεύνηση της δυνατότητας αξιοποίησης της υψομετρικής διαφοράς με την αξιοποίηση και ανάπτυξη νέων υπόσκαφων εγκαταστάσεων με αστικές χρήσεις.
- Τη χωροθέτηση νέου "κτιρίου – ελκυστή" προς τη νότια πλευρά. Στο βαθμό που από τη μελέτη θα μπορέσουν να εξασφαλιστούν επαρκής χώρος ανάπτυξης και κατάλληλα πολεοδομικά μεγέθη, θα μπορούσε να αναπτυχθεί ένα κτίριο "υψηλής αρχιτεκτονικής και προβολής" (κατόπιν αρχιτεκτονικού διαγωνισμού), ένα νέο τοπόσημο δηλαδή, κατά προτίμηση με μορφή που να "επικοινωνεί" και να εναρμονίζεται με το υδάτινο στοιχείο και σε οριζόντια ανάπτυξη ώστε να μην "ανταγωνίζεται" το Φάρο. Ως προς τη

χρήση του νέου κτιρίου θα πρέπει να προκριθούν δραστηριότητες που θα συνάδουν με την ιδιαίτερη θέση στο αστικό ανάπτυγμα, αλλά και γενικότερα την ταυτότητα της πόλης όπως π.χ. ένα ενυδρείο¹⁷⁰ ή μια μικρή αίθουσα συναυλιών ή ένα συνεδριακό κέντρο κλπ.

- Το εργαλείο αυτής της παρέμβασης θα μπορούσε να είναι το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο του άρθρου 8 του Ν.4447/2016, ο Πόλος Πολλαπλών Δραστηριοτήτων του α.10, του Ν.4067/2012 ή κάποιο άλλο ανάλογο ειδικό πλαίσιο.

Π.3.2.4.2 Περιοχή Camping – Ξενοδοχείου Εγνατία – Εθνικού Σταδίου

Πρόκειται για το "προνομοιούχο" δυτικό παραλιακό μέτωπο της κυρίως πόλης, που δεν είναι δεσμευμένο από λιμενικές δραστηριότητες και εκτείνεται σε μήκος 1.400μ. περίπου. Περιλαμβάνει το Δημοτικό Camping, το αθλητικό κέντρο "Μαρακανά", τη μεγάλη ξενοδοχειακή μονάδα "Αστέρας" / "Εγνατία", το Δημοτικό Αθλητικό Κέντρο (ΔΑΚ) Αλεξανδρούπολης (με το στάδιο Φώτης Κοσμάς και λοιπές αθλητικές εγκαταστάσεις), το Πάρκο κυκλοφοριακής αγωγής και το Πάρκο Προσκόπων. Το δυτικό (και μεγαλύτερο) τμήμα της γραμμικής περιοχής ανήκει στο ΤΑΙΠΕΔ (και κατ' επέκταση στην ΕΤΑΔ και πλέον στην ΕΕΣΥΠ¹⁷¹, γνωστή και ως "Υπερταμείο"), εμπίπτει σε ανοιχτό ΟΤ με ειδικούς όρους δόμησης και η τελική διαχείρισή του διέπεται από ειδική νομοθεσία (Ν.3986/2011)¹⁷². Το ισχύον ΓΠΣ-Α/1999 προβλέπει τη διατήρηση των υφιστάμενων δραστηριοτήτων, αλλά και τη δημιουργία λιμενίσκου τουριστικών σκαφών (Μαρίνας) και συνοδών χρήσεων νότια του Σταδίου, πρόβλεψη, που είχε ως προϋπόθεση σημαντικό εμπλησμό στο παράκτιο μέτωπο και δεν υλοποιήθηκε.

Με την παρούσα προτείνεται η εκπόνηση ειδικής μελέτης, με αντικείμενα:

- Τη διασφάλιση επαρκών προσβάσεων στο παραλιακό μέτωπο (ανεξαρτήτως των χρήσεων και διαδικασιών που τελικά θα επιλεγούν), τόσο σε κάθετες κινήσεις (προς και από την παραλία), όσο και κατά μήκος.
- Τη διερεύνηση της δυνατότητας μετεγκατάστασης των μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων σε κατάλληλες "μεσόγειες" θέσεις, για την απόδοση του χώρου τους σε χρήσεις πιο προσιτές στο ευρύτερο κοινωνικό σύνολο.

¹⁷⁰ Σύμφωνα με το Ν.4277/2014 (ΡΣΑ), α.16, παρ.4, το ενυδρείο ανήκει στις χρήσεις υπερτοπικής αναψυχής, πολιτισμού και άθλησης. Επισημαίνεται ότι δεν υπάρχει ανάλογη εγκατάσταση στη Βόρεια Ελλάδα.

¹⁷¹ ΕΕΣΥΠ: Ελληνική Εταιρία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

¹⁷² Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. έγγραφο 21258/22-7-2015 του ΤΑΙΠΕΔ προς την Ομάδα Μελέτης, σε συνέχεια σχετικού αιτήματος παροχής στοιχείων, στον προκαταρκτικό σχεδιασμό για την αξιοποίηση του ακινήτου περιλαμβάνονται αναπτύξεις τουρισμού και αναψυχής με τη δημιουργία ξενοδοχειακής μονάδας, αθλητικών εγκαταστάσεων, εξοχικών κατοικιών, χώρων εστίασης - αναψυχής και εμπορικών καταστημάτων.

- Τη διερεύνηση της σκοπιμότητας δημιουργίας Μαρίνας, στο βαθμό που θα κριθεί ότι η υφιστάμενη εντός του κυρίως Λιμένα, δεν επαρκεί ή ότι χρειάζεται διαχωρισμός δραστηριοτήτων.
- Τη διασφάλιση κοινόχρηστων χώρων και ήπιων αθλητικών εγκαταστάσεων στα πλαίσια της ανάπτυξης του Δημόσιου Ακινήτου, σε εναρμόνιση προς τις κατευθύνσεις του ΠΧΠ-ΑΜΘ 2018.
- Τη διατήρηση και αναβάθμιση του πάρκου κυκλοφοριακής αγωγής και της παρακείμενης υποδομής θερινού κινηματογράφου.
- Τη εκπόνηση ακτομηχανικής μελέτης, μεταξύ άλλων και για την πρόταση μέτρων πρόληψης κινδύνων από φαινόμενα τύπου "τσουνάμι" (βλέπε και Π.3.2.9.1)

Π.3.2.4.3 Στρατόπεδα εντός ή σε επαφή με τον αστικό ιστό

Για λόγους που σχετίζονται με τη γεωστρατηγική σημασία της πόλης (και εν γένει της περιοχής), υφίσταται σημαντικός αριθμός μεγάλων στρατιωτικών εγκαταστάσεων, εντός των ορίων της, αλλά και στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή της. Σήμερα, που ο αστικός ιστός ολοένα και εξαπλώνεται οι εκτάσεις των στρατοπέδων (απενεργοποιημένων ή ενεργών με προγραμματισμό απομάκρυνσης) αποτελούν προφανή σημεία ειδικού ενδιαφέροντος και ενίοτε αποδεικνύονται εξαιρετικά ευτυχείς συγκυρίες στην προσπάθεια βελτίωσης τοπικών ή ευρύτερων πολεοδομικών συνθηκών. Ήδη ένα στρατόπεδο ("Παρμενίων") έχει απενεργοποιηθεί και παραχωρηθεί για κοινόχρηστες και κοινωφελείς λειτουργίες, δύο στρατόπεδα έχουν "εγκλωβισθεί" στον πολεοδομικό ιστό της πόλης (στρατόπεδα "Πατσούκα", με την επέκταση της πόλης το 1989 και "Γιαννούλη" με την επέκταση Καλλιθέας – Χηλής, το 2016) και για άλλα δύο ("Ιωάννου" και "Ζήση"), παρά το βόρειο όριο της πόλης, υπάρχουν σε εξέλιξη μελέτες πολεοδόμησης.

Το πολεοδομικό ενδιαφέρον για τις εκτάσεις αυτές επιτείνεται από το γεγονός ότι βορειοδυτικά της πόλης, ανάντη της Εγνατίας Οδού, έχει δεσμευτεί έκταση περίπου 1.500στρ. για την κατασκευή νέου, πολυδύναμου στρατοπέδου και στέγαση της πλειονότητας (αν όχι του συνόλου) των λειτουργιών που στεγάζονται ακόμη στους ανωτέρω χώρους, (διαδικασία που αν και για διάφορους λόγους δεν τελεσφόρησε ακόμη, εξακολουθεί να διατηρεί το ενδιαφέρον της Στρατιωτικής Υπηρεσίας¹⁷³). Η παρούσα μελέτη στηρίζει και ενθαρρύνει αυτή την προοπτική που θα επιτρέψει την αξιοποίηση πολύτιμων χώρων για τη λειτουργία της πόλης και θα άρει τα "πολεοδομικά κενά" που αναπόφευκτα δημιουργεί η παρουσία τους.

¹⁷³ Σύμφωνα με τα λεγόμενα αρμοδίων, σε σύσκεψη που διενεργήθηκε με μέλη της Ομάδας Μελέτης, στις 5-11-2015, παρουσία των Επιβλεπόντων της μελέτης.

I. τέως Στρατόπεδο "Παρμενίων"

Το τέως στρατόπεδο "Παρμενίων" παρά το βόρειο όριο του αστικού ιστού και σε επαφή με την περιφερειακή οδό, έχει ήδη ενταχθεί στο σχέδιο πόλης με την υπ' αριθμ. 18924/21-3-2013 Απόφαση Αν.Υπουργού ΠΕΚΑ (ΦΕΚ 97 ΑΑΠ/22-3-2013), σε εφαρμογή ανάλογων προβλέψεων του ΓΠΣ Αλεξανδρούπολης του 1988. Το σχέδιο που εγκρίθηκε διαθέτει το σύνολο της έκτασης του στρατοπέδου (130στρ. περίπου), για δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων (για υποδομές εκπαίδευσης και αθλητισμού, για δύο πάρκα επιπέδου πόλης 38 και 35 στρ. περίπου και για διαμόρφωση δικτύου πεζοδρόμων). Με την ίδια Απόφαση καθορίστηκαν και αντίστοιχοι όροι και περιορισμοί δόμησης και ήδη έχουν προχωρήσει εργασίες για τη διαμόρφωσή του.

Με την παρούσα μελέτη προτείνεται διατήρηση των προβλέψεων του σχεδιασμού που εγκρίθηκε το 2013 (ανεξάρτητα από την όποια θετική ή αρνητική κριτική για το βαθμό ευστοχίας του). Στο βαθμό που θα προωθηθεί απομάκρυνση του Σταδίου "Φώτης Κοσμάς" από το παραλιακό μέτωπο και αναζήτηση νέου χώρου, θα πρέπει να εξεταστεί (μέσω μελέτης σκοπιμότητας) η ενδεχόμενη χωροθέτηση νέου γηπέδου στη θέση του βόρειου πάρκου και του χώρου αθλητικών εγκαταστάσεων (χωρίς δηλαδή να επηρεαστούν το νότιο πάρκο και ο χώρος εκπαίδευσης), με ταυτόχρονη διαμόρφωση του παραλιακού χώρου σε πάρκο με υποδομές ήπιων αθλητικών εγκαταστάσεων.

II. Στρατόπεδο "Πατσούκα – ΚΙΧΝΕ"

Το στρατόπεδο "Πατσούκα – ΚΙΧΝΕ"¹⁷⁴ βρίσκεται στη δυτική πλευρά της κυρίως πόλης, κατάντη της δυτικής περιφερειακής οδού και περιβάλλεται από πολεοδομικό ιστό (κατά το μεγαλύτερο μέρος ήδη διαμορφωμένο και οικοδομικά ενεργοποιημένο), με την παρουσία του να δημιουργεί σημαντικό "πολεοδομικό κενό" στη συνέχεια του αστικού ιστού. Παρόλο που σύμφωνα με τη Στρατιωτική Υπηρεσία εξακολουθεί να φέρεται ως ενεργό, ήδη κατά το ισχύον ΓΠΣ-Α/1999 η έκτασή του προβλέπεται για πάρκο πόλης¹⁷⁵, χωρίς η εν λόγω πρόβλεψη να επιβληθεί και σε επίπεδο ρυμοτομίας, κατά την έγκριση της δυτικής επέκτασης του σχεδίου (ΦΕΚ 27ΑΑΠ/2016). Επισημαίνεται ωστόσο ότι τμήματα της αρχικής του έκτασης έχουν ήδη πολεοδομηθεί είτε για κοινωφελείς σκοπούς, είτε για

¹⁷⁴ ΚΙΧΝΕ: Κινητό Χειρουργικό Νοσοκομείο Εκστρατείας.

¹⁷⁵ Μάλιστα, πρόκειται για υιοθέτηση ακόμα παλαιότερης ανάλογης και ευρύτερης πρόβλεψης του αρχικού ΓΠΣ-Α/1988.

την ανέγερση Στρατιωτικών Οικημάτων Αξιωματικών (ΣΟΑ), χωρίς όμως να έχουν προωθηθεί και οι ανάλογες διαμορφώσεις και υλοποιήσεις.

Με την παρούσα προτείνεται η εκπόνηση ειδικής μελέτης, μετά την απομάκρυνση των στρατιωτικών λειτουργιών, με αντικείμενα:

- Τη διαμόρφωση νέου πάρκου πόλης, έκτασης τουλάχιστον 100 στρ. Το πάρκο θα μπορούσε να έχει και θεματικό χαρακτήρα, π.χ. με προβολή της στρατιωτικής ιστορίας της πόλης, λειτουργία αθλητικού σκοπευτηρίου, στρατιωτικό μουσείο κλπ.
- Τη δυνατότητα χωροθέτησης κοινωφελών λειτουργιών (τοπικής και υπερτοπικής κλίμακας) για την κάλυψη μελλοντικών αναγκών .
- Τη μελέτη ενδεχόμενης αξιοποίησης ορισμένων κτισμάτων.
- Την απόδοση οικοδομήσιμων χώρων για τις ανάγκες της Στρατιωτικής Υπηρεσίας, με ένταση δόμησης ανάλογη της γύρω περιοχής.
- Τη διαμόρφωση χώρου κατάλληλου για τη λειτουργία περιοδικής αγοράς (κατά προτίμηση προς τη νοτιοανατολική πλευρά).¹⁷⁶

III. Στρατόπεδο "Γιαννούλη"

Το στρατόπεδο "Γιαννούλη" βρίσκεται στη δυτική πλευρά της κυρίως πόλης, μεταξύ της υλοποιημένης δυτικής περιφερειακής οδού και του προβλεπόμενου νέου δυτικού κλάδου και περιβάλλεται από πολεοδομικό ιστό (μη διαμορφωμένο και οικοδομικά ενεργοποιημένο). Εξακολουθεί να είναι ενεργό και σχετικά αραιοδομημένο. Μετά την πλήρη οικοδομική ενεργοποίηση της περιβάλλουσας περιοχής θα καταστεί εμφανές ότι η παρουσία του δημιουργεί σημαντικό "πολεοδομικό κενό" στη συνέχεια του πολεοδομικού ιστού. Κατά την πολεοδότηση της δυτικής επέκτασης το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης του εξαιρέθηκε ρητώς, της ένταξης σε σχέδιο πόλης, πλην μικρών τμημάτων του που προορίζονται για την ανάπτυξη Στρατιωτικών Οικημάτων Αξιωματικών (ΣΟΑ), κατ' εφαρμογή ανάλογων προβλέψεων του ισχύοντος ΓΠΣ-Α/1999.

Με την παρούσα προτείνεται η εκπόνηση ειδικής μελέτης, μετά την απομάκρυνση των στρατιωτικών λειτουργιών, με αντικείμενο:

- Την αξιοποίηση του χώρου του στρατοπέδου με γενική κατεύθυνση την ενίσχυση των υποδομών της πόλης στον τομέα των αθλητικών δραστηριοτήτων (π.χ. διαμόρφωση

¹⁷⁶ Ο χώρος αυτός θα μπορούσε να χρησιμοποιείται τόσο σε εβδομαδιαία βάση για τις τοπικές ανάγκες (λειτουργία "λαϊκής" αγοράς, ώστε να μην επιφορτίζεται το οδικό δίκτυο), όσο και σε εποχική βάση για τη φιλοξενία μεγαλύτερων γεγονότων (π.χ. Χριστουγεννιάτικη αγορά), ενώ κατά τον υπόλοιπο χρόνο μπορεί να λειτουργεί ως ελεύθερος χώρος στάθμευσης, τόσο για τις ανάγκες προσπελασιμότητας του πάρκου, όσο και για τις ανάγκες της γύρω αστικής περιοχής.

αθλητικού πυρήνα τύπου Β¹⁷⁷), που ευνοούνται και από την εξαιρετική προσπελασιμότητα.

- Την επανεξέταση του υφιστάμενου σχεδιασμού και τη διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων κυρίως προς την ανατολική πλευρά.
- Την απόδοση οικοδομήσιμων χώρων για τις ανάγκες της Στρατιωτικής Υπηρεσίας, με ένταση δόμησης ανάλογης της γύρω περιοχής.
- Τη διαμόρφωση κοινωφελών λειτουργιών τοπικής κλίμακας.

IV. Στρατόπεδα "Ιωάννου" και "Ζήση"

Τα στρατόπεδα "Ιωάννου" και "Ζήση", βρίσκονται σχεδόν σε επαφή μεταξύ τους (διαχωρίζονται από ρέμα), εντοπίζονται παρά το βόρειο όριο του ισχύοντος πολεοδομικού ιστού και παρόλο που εξακολουθούν να είναι ενεργά έχει ανατεθεί και εκπονηθεί πολεοδομική μελέτη για την ένταξή τους στο σχέδιο πόλης (συνοδευόμενη και από τις απαραίτητες μελέτες υποστήριξης¹⁷⁸), που ακόμη δεν έχει εγκριθεί. Σύμφωνα με το άρθρο 3 της εγκριτικής απόφασης πολεοδότησης του παρακείμενου πρώην στρατοπέδου "Παρμενίων" (ΦΕΚ 97ΑΑΠ/2013), τα εκεί δικαιώματα δόμησης του ΤΕΘΑ, θα αποδοθούν κατά την ένταξη των δύο αυτών στρατοπέδων στο σχέδιο πόλης. Σημειώνεται ότι το στρατόπεδο "Ζήση", το οποίο έχει πρόσωπο επί της επαρχιακής οδού 3β (κύρια είσοδος της πόλης από την Εγνατία Οδό), τέμνεται από τον προταθέντα από τη μελέτη της Εγνατίας Οδού ΑΕ, Περιφερειακού Δακτυλίου της πόλης.

Για τα στρατόπεδα "Ιωάννου" και "Ζήση", προτείνονται:

- Η ολοκλήρωση και έγκριση της μελέτης πολεοδότησης και των απαραίτητων υποστηρικτικών μελετών αυτής.
- Η ενσωμάτωση στο σχεδιασμό της πρόβλεψης διέλευσης του σχεδιαζόμενου Περιφερειακού Δακτυλίου της πόλης από το στρατόπεδο Ζήση (στο βαθμό που δεν έχει εντωμεταξύ τροποποιηθεί η όδυσή του).
- Η απόδοση των δικαιωμάτων δόμησης του ΤΕΘΑ (όπως αυτά προκύψαν από την απόδοση του τ. στρατοπέδου Παρμενίων σε κοινόχρηστες/κοινωφελείς χρήσεις).

¹⁷⁷ Ο Αθλητικός Πυρήνας τύπου Β', χωροθετείται σε πόλεις 30.000 κατοίκων και άνω, απαιτεί έκταση τουλάχιστον 40 στρεμμάτων και προβλέπει Γήπεδο Ποδοσφαίρου με κερκίδες, πλήρη στίβο 400μ. με βαλβίδες και σκάμματα, κλειστό γυμναστήριο, κολυμβητήριο με κερκίδες, αίθουσα βαρέων αθλημάτων, 3 (τουλάχιστον) γήπεδα μικτής χρήσης αθλοπαιδιών, γήπεδα τένις, γήπεδο χάντμπολ, αποδυτήρια και βοηθητικούς χώρους" (Παράρτημα της ΥΑ 10788/2004, ΦΕΚ 285Δ/2004).

¹⁷⁸ Γεωλογικής Καταλληλότητας, ΣΜΠΕ και οριοθέτησης ρέματος.

Επισημαίνεται ότι η προτεινόμενη από την παρούσα μελέτη περιορισμένη επέκταση στην περιοχή Καλλιθέα αποσκοπεί στην αρμονική συνέχεια του πολεοδομικού ιστού (και την αποφυγή δημιουργίας "πολεοδομικού κενού"), μετά την ένταξη των δύο στρατοπέδων στο σχέδιο πόλης. Ως εκ τούτου η επέκταση αυτή δεν τίθεται σε πρώτη προτεραιότητα και προτείνεται να προωθηθεί μετά την έγκριση της ανωτέρω πολεοδομικής μελέτης.

Π.3.2.5 Εργαλεία παρέμβασης στον αστικό χώρο

Π.3.2.5.1 Αναπλάσεις με ενεργοποίηση του κεφαλαίου Β του Ν.2508/1997

Είναι γεγονός ότι ο όρος "Ανάπλαση" μιας περιοχής έχει κατά καιρούς λάβει διάφορες έννοιες και ερμηνείες, τόσο στη (γενική και ειδική) αρθρογραφία, όσο και στη βιβλιογραφία (βλέπε και κεφάλαιο Α.5.3.6, του Α' σταδίου). Ωστόσο, η "Ανάπλαση" ως όρος του πολεοδομικού σχεδιασμού αναφέρεται σε συγκεκριμένες διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας και ειδικότερα στο κεφάλαιο Β (άρθρα 8 έως 15) του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124Α/1997), σύμφωνα με το οποίο:

- 1. Ανάπλαση περιοχής είναι το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, που προκύπτουν από σχετική μελέτη και που αποσκοπούν κυρίως στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.*
- 2. Περιοχές ανάπλασης είναι εκείνες οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών, στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος που δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν μόνο με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης. Η περιοχή ανάπλασης μπορεί να περιλαμβάνει μία ή περισσότερες πολεοδομικές ενότητες ή τμήματα πολεοδομικών ενοτήτων.*

Για την εφαρμογή των σχετικών διατάξεων προβλέπεται (από τον Ν.2508/1997) η έκδοση δευτερογενούς νομοθεσίας (προδιαγραφές, αρμοδιότητες κλπ.) που ουδέποτε δημοσιεύθηκε, ενώ σήμερα (μετά τις αλλαγές στο ευρύτερο θεσμικό πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού) προβλέπεται επιπλέον η έκδοση Προεδρικού Διατάγματος για την προσαρμογή -μεταξύ άλλων- των διατάξεων του κεφαλαίου Β "προς την ορολογία, τα επίπεδα, τα μέσα και τις διαδικασίες" του νέου συστήματος χωρικού σχεδιασμού, το οποίο επίσης δεν έχει δημοσιευθεί (παρόλο που η πρόβλεψη υπάρχει ήδη από τον Ν.4269/2014 με χρονικό ορίζοντα τους έξι μήνες και αναπαράχθηκε στον Ν.4447/2016, με το ίδιο χρονοδιάγραμμα). Κατά συνέπεια το πολεοδομικό εργαλείο των αναπλάσεων μετά την

πάροδο δύο και πλέον δεκαετιών από την ψήφισή του παραμένει ανενεργό, ενώ δε φαίνεται και να είναι στις άμεσες προτεραιότητες του ΥΠΕΝ.

Παράλληλα επισημαίνεται ότι έχει διαπιστωθεί πως κλιμάκια της διοίκησης έχουν ενστερνιστεί την άποψη ότι εάν μία περιοχή καθοριστεί από ΓΠΣ "περιοχή ανάπτυξης", οι όποιες περαιτέρω επεμβάσεις στα πολεοδομικά δεδομένα της (ρυμοτομία, όροι δόμησης) επιτρέπονται μόνο στο βαθμό που προωθούνται στο πλαίσιο της αντίστοιχης τυπικής διαδικασίας. Τούτο σημαίνει ότι μέχρι την ενεργοποίηση πλαισίου διαδικασιών κατά τις διατάξεις του κεφ. Β του Ν.2508/1997 μπορεί να υπάρξει "αδρανοποίηση" της δυνατότητας έστω και επιβεβλημένων τροποποιήσεων.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, κρίνεται μη σκόπιμο να προταθεί από την παρούσα μελέτη "μονοδιάστατος" καθορισμός περιοχών ανάπτυξης του Ν.2508/1997. Ωστόσο, διευκρινίζεται ότι, εφόσον στο μέλλον υπάρξει μεταβολή των σημερινών αποτρεπτικών συνθηκών θα μπορούσε να εξεταστεί και αυτοτελώς η υπαγωγή σε περιοχή ανάπτυξης, με τις διαδικασίες της παρ.2, του άρθρου 9, του Ν.2508/1997, κατόπιν εφαρμογής της παρ.4, του άρθρου 8¹⁷⁹, του ειρημένου Νόμου ή νεώτερων ανάλογων διατάξεων, δεδομένου ότι για το αστικό κέντρο υπάρχει γενική κατεύθυνση υπαγωγής σε ΣΟΑΠ (βλέπε επόμενη ενότητα) από το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο ΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018).

Π.3.2.5.2 Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ)

Τα τελευταία έτη με την οικονομική κρίση να έχει εντείνει τις τάσεις υποβάθμισης αστικών, προβληματικών περιοχών, έχει συνειδητοποιηθεί η αναγκαιότητα σύνδεσης της κοινωνικής συνοχής, με την αντίστοιχη χωρική, οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη, καθώς και δημιουργία ενισχυμένου ενδοδιοικητικού πλαισίου συντονισμού των πολιτικών, σε οριζόντιο και κάθετο επίπεδο, ώστε να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα αστικών περιοχών σε κρίση.

Με το Νόμο 2742/1999 (ΦΕΚ 207Α/7-10-1999) και ειδικότερα το άρθρο 12 αυτού θεσπίστηκαν ειδικές διατάξεις για περιοχές εντός και εκτός σχεδίου που "*παρουσιάζουν κρίσιμα και σύνθετα προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης κοινωνικής και οικονομικής συνοχής, περιβαλλοντικής υποβάθμισης και ποιότητας ζωής*" για τις οποίες καταρτίζονται Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ). Με την εφαρμογή των ΣΟΑΠ, επιδιώκονται η βελτίωση των υποδομών και των βασικών κοινωνικών εξυπηρετήσεων, η αντιμετώπιση της ανεργίας, η ενσωμάτωση των λειτουργιών και των κοινωνικών ομάδων

¹⁷⁹ "4. Στις περιπτώσεις που η περιοχή ανάπτυξης δεν ορίζεται από το αντίστοιχο ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ρυθμιστικό σχέδιο, μπορεί να καθορισθεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εφόσον η ανάπτυξη εναρμονίζεται με τις βασικές κατευθύνσεις του σχεδίου αυτού." (παρ.4, άρθρου 8, Ν.2508/1997)

στον αστικό ιστό, η καταπολέμηση του κοινωνικού αποκλεισμού, η αρμονική διάρθρωση των χρήσεων γης, η αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών, η διατήρηση και ανάδειξη της αστικής πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και η γενικότερη αναζωογόνηση των περιοχών αυτών.

Από τα ανωτέρω είναι εμφανές ότι τα ΣΟΑΠ δεν αποτελούν μελέτες πολεοδομικού χαρακτήρα, αλλά σχέδια στρατηγικού επιπέδου που προσδιορίζουν προγράμματα δράσεων καλύπτοντας ευρύτερα το τρίπτυχο "Περιβάλλον – Κοινωνία – Οικονομία", εντός όμως των πλαισίων που θέτουν ο εθνικός και ο περιφερειακός χωροταξικός σχεδιασμός. Παράλληλα, σύμφωνα με ανακοινώσεις του αρμόδιου Υπουργείου (ΥΠΕΝ), τα ΣΟΑΠ είναι για την Τοπική Αυτοδιοίκηση πολύτιμα εργαλεία καθώς μέσα από την πολυεπίπεδη χωρική, κοινωνικο-οικονομική και ανθρωπογεωγραφική μελέτη εντοπίζονται τόσο οι αδυναμίες και τα προβλήματα, όσο και οι δυνατότητες και οι ιδιαιτερότητες των τοπικών κοινωνιών. Προσφέρουν δε ευκαιρίες ανάπτυξης μέσω των χρηματοδοτικών προγραμμάτων του ΕΣΠΑ και ειδικότερα του καινοτόμου θεσμού των ΟΧΕ/ΒΑΑ (Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων για Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη).

Παρόλο που οι σχετικές προδιαγραφές έχουν εγκριθεί από το 2012 (ΥΑ 18150/9-4-2012, ΦΕΚ 1341Β/2012) δεν υπάρχει εκτεταμένη εμπειρία εφαρμογής του εν λόγω εργαλείου, καθώς έχουν εγκριθεί και δημοσιευθεί μόλις δύο σχετικά σχέδια (Κεντρικής Περιοχής Αθηνών – ΦΕΚ 64Β/2015 και Ηρακλείου – ΦΕΚ 494Β/2020), ενώ έχουν ωριμάσει και βρίσκονται σε φάση επεξεργασίας του σχεδίου Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ), άλλα δύο (Πειραιώς και Δυτικής Αθήνας).¹⁸⁰

Στην περιοχή μελέτης, σύμφωνα με το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο ΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ) και συγκεκριμένα με το άρθρο 17 αυτού, προβλέπεται η δυνατότητα κατάρτισης ΣΟΑΠ για το αστικό κέντρο και την περιαστική του περιοχή. Ακόμη ορίζεται ότι οι δράσεις και οι παρεμβάσεις του Σχεδίου πρέπει να στοχεύουν:

- στην άμεση αντιμετώπιση των κοινωνικών συνεπειών της κρίσης με την αναζωογόνηση περιοχών όπου συγκεντρώνονται οι πλέον σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις,
- στην ανάπτυξη μέσων πρόσβασης και διακίνησης ανθρώπων και αγαθών φιλικών προς το περιβάλλον,
- στην αντιστροφή της υποβάθμισης γειτονιών κατοικίας ευάλωτων ομάδων,
- στην ομαλή ένταξη περιοχών εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών/ βιοτεχνικών/ επαγγελματικών ζωνών,
- στη διατήρηση και ανάδειξη της αστικής πολιτιστικής κληρονομιάς.

¹⁸⁰ ΣΟΑΠ εκπονούνται και για άλλα αστικά κέντρα (όπως η Θήβα, η Λάρισα, η Καλαμάτα κλπ.), σε διάφορες φάσεις μελετητικής διαδικασίας.

Με την παρούσα μελέτη, σε εναρμόνιση προς τις κατευθύνσεις του ΠΧΠ-ΑΜΘ 2018, προτείνεται το σύνολο της αστικής (πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές) και περιαστικής περιοχής (ΠΕΠΔ 1) ως εν δυνάμει πεδίο εφαρμογής του εν λόγω εργαλείου¹⁸¹. Στο βαθμό που θα τεθεί θέμα εσωτερικής προτεραιοποίησης (και χωρίς να τίθενται σε αξιολογική κατάταξη μεταξύ τους), οι κάτωθι υποπεριοχές θεωρείται ότι απαντούν πιο συγκεκριμένα στους γενικούς στόχους του α.12 του Ν.2742/1999:

- ❖ Πολεοδομική Ενότητα 6 - Άβαντος Β και εγγύς περιαστική περιοχή με όμοια χαρακτηριστικά
- ❖ Θύλακες εντός της Πολεοδομικής Ενότητας Άβαντος (Μαϊστριανά) με προϋφιστάμενες του σχεδίου αυθόρμητες οικιστικές συγκεντρώσεις.
- ❖ Πολεοδομική Ενότητα 1 - Κέντρου (γήρανση οικιστικού αποθέματος, έλλειψη κοινόχρηστων χώρων)

Π.3.2.5.3 Ζώνες Κινήτρων και Πολεοδομικών Μηχανισμών

Η πολεοδομική (και όχι μόνο) νομοθεσία (ήδη από την απαρχή της ΕΠΑ) πλέον των κλασικών μέσων (χάραξη ρυμοτομίας και επιβολή πολεοδομικού κανονισμού) επικαλείται τη δυνατότητα χρήσης πλήθους ειδικών "εργαλείων" (που ενδεικτικά ομαδοποιούνται σε κίνητρα οικονομικών παροχών, κίνητρα πολεοδομικών παροχών, χρηματοδοτικά μέσα, δυνατότητες ευέλικτης κάρπωσης του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, δυνατότητες άμεσης κρατικής παρέμβασης κλπ.)¹⁸², τα οποία ως κοινό στόχο έχουν τη διευκόλυνση της υλοποίησης του επιθυμητού σχεδιασμού. Στην πράξη ωστόσο, η πλειονότητα αυτών των εργαλείων είτε παρέμεινε ανενεργή (λόγω μη έκδοσης των εφαρμοστικών διοικητικών πράξεων) ή κατέστη ανενεργή (λόγω μεταγενέστερης

¹⁸¹ Λόγω της ευρύτητας της περιοχής δεν κρίνεται σκόπιμη η απεικόνιση σχετικού ορίου στους χάρτες.

¹⁸² Τα οικονομικά κίνητρα που αναφέρονται στο άρθρο 22 του Ν 2508/1997 είναι:

- Η επιδότηση στεγαστικών δανείων (βλέπε απόφαση 1725/320/00 ΦΕΚ 191/Β/18-2-00)
- Η οικονομική ενίσχυση του οικείου ΟΤΑ ή άλλου αρμόδιου φορέα (Βλ. και Ν.3852/2010 "Πρόγραμμα Καλλικράτης", άρθρο 261, παρ.2 και 259 παρ. 1γ)
- Η επιδότηση συμβάσεων που συνάπτει ο φορέας με τρίτους για την εκτέλεση βασικών κοινοχρήστων έργων καθώς και έργων ανάπλασης ή οικιστικής ανάπτυξης (Ν 3044/ΦΕΚ 197/Α/27-8-02 άρθρο 14 και συνοδευτικές αποφάσεις).

Τα πολεοδομικά κίνητρα (άρθρο 12, Ν 2508/1997) είναι:

- το δικαίωμα προτίμησης αγοράς ακινήτων υπέρ του φορέα ανάπλασης
- αυξημένος Συντελεστής Δόμησης υπό όρους
- το δικαίωμα μεταφοράς ΣΔ για υπαίθριες χρήσεις (όπως ισχύει μετά το Ν.4495/2017)
- η ανταλλαγή με ίσης αξίας ακίνητα
- η επιβολή εισφοράς σε γη σε περιοχές αναθεώρησης του σχεδίου υπό όρους

Επιπλέον από άλλα νομοθετήματα υπάρχουν:

- οι Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης και Ειδικών Κινήτρων του Ν 1337/83, άρθρο 11,
- οι Ζώνες Ελεγχόμενης Ανάπτυξης του Ν.1892/1990, άρθρο 99, παρ.2,
- ο θεσμός της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων του Ν.4495/2017,
- η επιβολή ενοποίησης ακαλύπτων χώρων για τη δημιουργία δικτύου κοινοχρήστων, του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ), άρθρο 10, παρ.7β
- η οριοθέτηση περιοχών με δυνατότητα ισχύος -υπό προϋποθέσεις- ειδικών διατάξεων δόμησης, του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ), άρθρο 10, παρ.7γ και 7δ κλπ.

αρνητικής κρίσης ως προς τη συνταγματικότητά τους, μεταγενέστερης κατάργησης του φορέα διαχείρισης τους κλπ.).

Στα ΓΠΣ της περιόδου 1985-1995¹⁸³ ("ΓΠΣ πρώτης γενιάς") καταγράφεται συστηματική πρόβλεψη εφαρμογής τέτοιων εργαλείων, με το αρχικό ΓΠΣ της Αλεξανδρούπολης (ΓΠΣ-Α/1988) να μην αποτελεί εξαίρεση, δεδομένου ότι καθόρισε:

- Ζώνη Κοινωνικού Συντελεστή (ΖΚΣ)
- Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ)
- Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ)
- Ζώνες Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ)
- Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ)

Ωστόσο, σε σχέση με τις ανωτέρω προβλέψεις, πρέπει να επισημανθούν τα ακόλουθα:

- Το αναθεωρημένο και ισχύον σήμερα ΓΠΣ-Α/1999 με εξαίρεση τη διατήρηση της ΖΕΕ στην περιοχή του "ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση", δε φαίνεται να υιοθέτησε κάποια άλλη από τις ζώνες του ΓΠΣ-Α/1988, αλλά ούτε και τις κατάργησε ρητά.
- Με εξαίρεση τις ΖΑΣ και ΖΚΣ, καμία από τις υπόλοιπες ζώνες δεν καθορίστηκε και σε επίπεδο σχεδίου πόλης (κατά τις οικείες διατάξεις).
- Οι ΖΚΣ που προσδιορίστηκαν μεταγενέστερα σε επίπεδο σχεδίου πόλης με το ΠΔ/1993 (σε περιοχές που υπάχθηκαν στο άρθρο 13, του Ν.1337/1983), δεν ήταν σύμφωνες με το οικείο θεσμικό πλαίσιο, που προέβλεπε καθορισμό τέτοιων ζωνών, μόνο σε περιοχές επέκτασης του σχεδίου πόλης.
- Στην πράξη καμία από τις ανωτέρω προβλέψεις κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών δεν εφαρμόστηκε, κατά την οικιστική αξιοποίηση των αντίστοιχων περιοχών της πόλης.
- Ο θεσμός της μεταφοράς σ. δόμησης (που ενεργοποιεί τις ΖΑΣ / ΕΖΥΣ) έχει αντιμετωπιστεί στο πλαίσιο της νομολογίας πολύ επιφυλακτικά και ρυθμίσεις για τις προϋποθέσεις και διαδικασίες εφαρμογής του, τόσο όπως ορίζονταν από τον αρχικό Ν.880/1978, όσο και από τους Ν.2300/1995 και Ν.3044/2002 που τον διαδέχθηκαν, κρίθηκαν αντισυνταγματικές.
- Η ενεργοποίηση των ΖΚΣ¹⁸⁴ προϋποθέτει πλήρη ενημέρωση και προσέλκυση της προσοχής των ενδιαφερομένων και στη συνέχεια ανάπτυξη μηχανισμού συστηματικής

¹⁸³ Κύρια περίοδος εφαρμογής της "Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης" (ΕΠΑ).

¹⁸⁴ Παροχή δυνατότητας χρήσης δεύτερου (επιπλέον) ΣΔ, υπό την προϋπόθεση διανομής του πλεονάσματος δόμησης μεταξύ ενδιαφερομένου και οικείου ΟΤΑ.

παρακολούθησης της εφαρμογής των ιδιαίτερων διατάξεων (σύναψη συμφωνιών, έλεγχος εφαρμογής αυτών και διαχείριση ωφελειών).

- Για τις ΖΚΣ που καθορίζονται σε εκτέλεση ΓΠΣ του Ν.2508/1997, δεν υπάρχει πλήρες θεσμικό πλαίσιο εφαρμογής.
- Δεν έχουν εκδοθεί τα προβλεπόμενα ΠΔ για τις λεπτομέρειες εφαρμογής και την ενεργοποίηση των ΖΕΚ και ΖΕΕ¹⁸⁵.
- Στο πλαίσιο των πρόσφατων αναδιορθώσεων του διοικητικού μηχανισμού του κράτους έχει καταργηθεί ο κύριος φορέας εκτέλεσης έργων Ενεργού Πολεοδομίας (ΔΕΠΟΣ).
- Η δυσμενής οικονομική κατάσταση καθιστά μάλλον ουτοπική οποιαδήποτε πρόθεση παροχής οικονομικών κινήτρων ή οικονομικών ενισχύσεων.

Με βάση τα ανωτέρω εκτιμάται ότι ο καθορισμός νέων Ζωνών Κινήτρων και Πολεοδομικών Μηχανισμών (και γενικότερα ανενεργών πολεοδομικών εργαλείων) ή ακόμα και η υιοθέτηση των προβλεπόμενων από τα ΓΠΣ-Α/1999 και ΓΠΣ-Α/1988, στερούνται πρακτικής σημασίας και μάλλον θα καλλιεργούσαν αβάσιμες προσδοκίες, προς ανέφικτους στόχους. Γι' αυτό θεωρείται ότι μάλλον δεν έχει πρακτικό αποτέλεσμα στην κατεύθυνση θετικών εξελίξεων -άρα και ουσιαστικό νόημα- η διατύπωση προτάσεων καθορισμού/διατήρησης λοιπών τέτοιων ζωνών. Εξαιρεση αποτελεί (ίσως) η εφαρμογή του νέου θεσμικού πλαισίου των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ) του Ν.4495/2017, που όμως δεν καθορίζονται ρητά μέσω των ΓΠΣ αλλά μετά από ειδικές προς τούτο μελέτες (για τη σκοπιμότητα και το ενδεχόμενο πεδίο εφαρμογής ΖΥΣ, βλέπε και ενότητα Π.3.2.3).

Π.3.2.5.4 Ανάγκες αναθεώρησης του σχεδίου πόλης

Σε γενικές γραμμές οι πολεοδομικές παρεμβάσεις του πρόσφατου σχετικά παρελθόντος έχουν αντιμετωπίσει τις σημαντικότερες ανάγκες αναθεώρησης του σχεδίου πόλης (π.χ. Φυτώριο, Μαϊστριανά κλπ.). Οι περιοχές όπου εξακολουθούν να υφίστανται ανάλογες ανάγκες και προτείνονται ως "Ζώνες επανεξέτασης της ρυμοτομίας" είναι:

- Μικρή ζώνη στο παραλιακό μέτωπο που περιλαμβάνει ΟΤ με χρήση Δημαρχείου και το Πάρκο Ανεξαρτησίας, που θα μπορούσε να αντιμετωπιστεί και στα πλαίσια της προτεινόμενης ειδικής μελέτης της ευρύτερης περιοχής.

¹⁸⁵ Ούτε και φαίνεται να αποτελεί, σήμερα, αντικείμενο προτεραιότητας της ηγεσίας του ΥΠΕΝ η έκδοση των Δ/γμάτων αυτών.

- Το ακίνητο ιδιοκτησίας ΤΑΙΠΕΔ, το οποίο εξακολουθεί να ορίζεται από ανοιχτό Οικοδομικό Τετράγωνο.
- Ζώνη παρά το ρέμα Βανικιώτη, όπου θα πρέπει η ρυμοτομία να προσαρμοστεί στα δεδομένα της παρουσίας του ανοιχτού ρέματος.
- Το μη ενεργοποιημένο τμήμα της επέκτασης Απαλού (έτους 1971) νότια και νοτιοδυτικά του οικισμού για την οποία ήδη ο Δήμος έχει εκφραστεί υπέρ της μερικής ακύρωσης του (ανενεργού) σχεδίου πόλης.¹⁸⁶

Επισημαίνεται ότι:

- Σημειακές τροποποιήσεις της ρυμοτομίας μπορούν να προωθούνται ακόμα κι αν δεν εμπίπτουν στις ανωτέρω ζώνες, όπως:
 - στην περιοχή που περικλείεται από τις οδούς Κωνσταντινουπόλεως-σιδηροδρομική γραμμή, Άβαντος, Τούντζα, Δωδεκανήσου, όπου η προϋφιστάμενη δόμηση καθιστά δυσχερή την εφαρμογή του σχεδίου και τυχόν τροποποίηση θα έδινε δυνατότητα ανανέωσης του οικιστικού αποθέματος,
 - στην περιοχή ΝΑ του Ι.Ναού Αγ. Νεκταρίου σε παράδους της οδού Άβαντος (4 ΟΤ), για την επανεξέταση των επιβληθέντων προκηπίων ή την κατάργησή τους προκειμένου η οικοδομήσιμη έκταση των οικοπέδων να δίνει βιώσιμες διαστάσεις κτηρίου και να είναι δυνατή η ανανέωσή του οικιστικού αποθέματος,
 - σε κάθε περίπτωση που η διαφοροποίηση του σχεδίου μπορεί να επιλύσει χρονίζοντα προβλήματα.
- Ανεξαρτήτως των ανωτέρω ζωνών, μετά την έγκριση της παρούσας μελέτης θα απαιτηθεί προσαρμογή των χρήσεων γης (εναρμόνιση) και στο επίπεδο της ρυμοτομίας.

Π.3.2.6 Κοινωνική Υποδομή

Η εκτίμηση των μελλοντικών αναγκών (στο έτος-στόχο) και του βαθμού κάλυψης (επάρκεια) από την υφιστάμενη και προτεινόμενη κοινωνική υποδομή αποτελεί καθ' ύλην αντικείμενο του παρόντος Β1 σταδίου, στο οποίο προσδιορίζονται με ακρίβεια ο προγραμματικός πληθυσμός / πληθυσμός σχεδιασμού, οι επιλογές πολεοδομικών προτύπων κλπ. του νέου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Στο παράρτημα που συνοδεύει τα κείμενα της μελέτης επισυνάπτονται πίνακες κοινωνικής υποδομής κατά Πολεοδομική Ενότητα (ΠΕ), καθώς και συγκεντρωτικός πίνακας σε επίπεδο πόλης. Ανά κατηγορία χρήσης συμπεραίνονται τα ακόλουθα.

¹⁸⁶ Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Αλεξανδρούπολης υπ' αριθμ. 623/2017.

I. Εκπαίδευση

- Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση: Οι υλοποιημένες και προβλεπόμενες μονάδες του Αστικού Συνόλου, με σταθερότυπο γης 1,4 τμ/κατ επαρκούν για 85.067 κατοίκους, υπερκαλύπτοντας τις ανάγκες του προγραμματικού πληθυσμού της πόλης (70.000 άτομα). Προϋπόθεση για αυτό αποτελεί, προφανώς, η πραγματική ενεργοποίηση όλων των προβλεπόμενων χώρων. Σε τοπικό επίπεδο οι ανάγκες καλύπτονται είτε εντός των ΠΕ, είτε με δάνεια εξυπηρέτησης από όμορες περιοχές. Μερική ενίσχυση μονάδων για λόγους τήρησης ακτίνων εξυπηρέτησης (π.χ. χωροθέτηση νηπιαγωγείου εντός του οικοπέδου του 1ου Δημοτικού Σχολείου στην ΠΕ1), δε μεταβάλλουν τη γενική εικόνα.
- Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση (γενική): Οι υλοποιημένες και προβλεπόμενες μονάδες του Αστικού Συνόλου, με σταθερότυπο γης 0,9 τμ/κατ επαρκούν για 104.942 κατοίκους, υπερκαλύπτοντας τις ανάγκες του προγραμματικού πληθυσμού της Δημοτικής Ενότητας (77.250 άτομα). Προϋπόθεση για αυτό αποτελεί, προφανώς, η πραγματική ενεργοποίηση όλων των προβλεπόμενων χώρων. Σε τοπικό επίπεδο οι ανάγκες καλύπτονται είτε εντός των ΠΕ, είτε με δάνεια εξυπηρέτησης από όμορες περιοχές. Για την άμβλυνση του φαινομένου της υπέρμετρης συγκέντρωσης και τη βελτίωση της παρεχόμενης εξυπηρέτησης (δεδομένου σε ολόκληρη τη ΔΕ μόνο στην πόλη λειτουργεί Γυμνάσιο ή Λύκειο), προτείνεται η χωροθέτηση Γυμνασίου στη Μάκρη (με ακτίνα εξυπηρέτησης όλο το Δυτικό Τομέα).
- Επαγγελματική Εκπαίδευση: Ο υπολογισμός αναγκών σε επαγγελματικού τύπου εκπαίδευση, δεν αποτελεί αντικείμενο των ΓΠΣ. Σημειώνεται ωστόσο ότι σύμφωνα με την αρμόδια υπηρεσία¹⁸⁷ έχει προταθεί η συγκέντρωση όλων των σχετικών μονάδων στον προβλεπόμενο χώρο εκπαίδευσης στο τ. στρατόπεδο "Παρμενίων", σε έκταση 32 περίπου στρεμμάτων, προοπτική με την οποία συμφωνεί η παρούσα μελέτη, λόγω και της πολύ καλής προσπελασιμότητας του υπόψη χώρου, που εξυπηρετεί το υπερτοπικό χαρακτήρα της χρήσης. Σε περίπτωση υλοποίησης της μεταστέγασης οι χρησιμοποιούμενοι σήμερα χώροι, στο βαθμό που δεν είναι μισθωμένοι, θα μπορούν να αξιοποιηθούν για άλλες υποδομές εκπαίδευσης.
- Τριτοβάθμια εκπαίδευση: Στην περιοχή μελέτης εδρεύουν σχολές του Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης (ΔΠΘ). Εντός των ορίων του αστικού κέντρου, νότια της Ν. Χηλής λειτουργεί το Παιδαγωγικό Τμήμα Δημοτικής Εκπαίδευσης ("Ακαδημία"), σε επιφάνεια 31 στρεμμάτων, ο χώρος της οποίας προτείνεται να διατηρηθεί, κατά την

¹⁸⁷ Υπ' αριθμ. Φ.3.1/3028/24-8-2015 έγγραφο προς την Ομάδα Μελέτης, σε συνέχεια αντίστοιχου αιτήματος.

προτεινόμενη ένταξη της περιοχής σε σχέδιο πόλης (εμπίπτει στο μικρό τμήμα της επέκτασης του 2016, που εξαιρέθηκε της ένταξης). Η Ιατρική Σχολή λειτουργεί εκτός πόλης, δυτικά της Ν.Χηλής σε άμεση επαφή με το Πανεπιστημιακό Γενικό Νοσοκομείο και με την παρούσα μελέτη προτείνεται η διατήρησή των λειτουργιών αυτών. Για την καλλίτερη και πιο ευέλικτη αξιοποίηση του συνόλου της παραχωρημένης έκτασης προτείνεται η υπαγωγή της στο Ειδικό Πλαίσιο Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων.

- Λοιπές υποδομές: Η μελέτη προτείνει τη διατήρηση των λοιπών υποδομών εκπαίδευσης (όπως π.χ. τα σχολεία ειδικής αγωγής).

II. Πρόνοια

- Παιδικοί – Βρεφονηπιακοί σταθμοί: Οι υλοποιημένες και προβλεπόμενες μονάδες του Αστικού Συνόλου, με σταθερότυπο γης 0,25 τμ/κατ επαρκούν για 80.324 κατοίκους, υπερκαλύπτοντας τις ανάγκες του προγραμματικού πληθυσμού της πόλης (70.000 άτομα). Προϋπόθεση για αυτό αποτελεί, προφανώς, η πραγματική ενεργοποίηση όλων των προβλεπόμενων χώρων. Σε τοπικό επίπεδο οι ανάγκες καλύπτονται είτε εντός των ΠΕ, είτε με δάνεια εξυπηρέτησης από όμορες περιοχές.
- ΚΑΠΗ: Για τα ΚΑΠΗ (Κέντρα Ανοικτής Προστασίας Ηλικιωμένων) και τις άλλες ανάλογες δομές δεν παρέχεται σταθερότυπο από τις προδιαγραφές, δεδομένου ότι δεν απαιτούν απαραίτητα αποκλειστικό χώρο για τη λειτουργία τους. Είναι σκόπιμο να υπάρχει τουλάχιστον μία σχετική μονάδα (ΚΑΠΗ, Γεροντική Στέγη, ΚΗΦΗ κλπ.) ανά Πολεοδομική Ενότητα.
- Λοιπές υποδομές: Η μελέτη προτείνει τη διατήρηση των λοιπών υποδομών πρόνοιας (γηροκομείο, πολυκοινωνικό κέντρο κλπ.).

III. Περίθαλψη

Η εγγύτητα του Γενικού Πανεπιστημιακού Νοσοκομείου (ΓΠΝΑ) με το αστικό κέντρο επιτρέπει την άμεση κάλυψη των αναγκών των κατοίκων του σε περίθαλψη ακόμα και πρώτου βαθμού. Εντούτοις, από το διάταγμα ρυμοτομίας του Φυτωρίου (ΠΕ 3 Εξώπολη) προβλέπεται χώρος για Κέντρο Υγείας, που με την παρούσα προτείνεται να διατηρηθεί, ώστε να υπάρχει μονάδα πρωτοβάθμιας περίθαλψης και εντός της πόλης. Οι υφιστάμενες δομές ειδικού τύπου (Κέντρο Ψυχικής Υγείας και Κέντρο Θεραπείας Εξαρτημένων Ατόμων - ΚΕΘΕΑ) διατηρούν τη χρήση τους.

IV. Αθλητισμός

Η εφαρμογή του προτύπου των προδιαγραφών (5,5τ.μ./κάτοικο) είναι δεδομένο ότι ειδικά στα αστικά κέντρα δημιουργεί την αίσθηση ανυπέρβλητων ελλειμμάτων στις σχετικές υποδομές. Ωστόσο, πρέπει να επισημανθεί ότι το εν λόγω σταθερότυπο, όπως αναφέρεται εξάλλου στη σχετική ΥΑ, αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Δ3, ΦΕΚ 285Δ/2004). Οι υλοποιημένες και προβλεπόμενες μονάδες του Αστικού Συνόλου, αντιστοιχούν σε 2,7τ.μ./κάτοικο, που θεωρείται επαρκές μέγεθος για τα δεδομένα της πόλης. Περαιτέρω αισθητή βελτίωση αυτού του δείκτη θα μπορούσε να επιτευχθεί με την υλοποίηση μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων π.χ. με την αξιοποίηση δημόσιων χώρων εντός ή στον περίγυρο του αστικού ιστού (βλέπε και ενότητες Π.3.2.4.2 και Π.3.2.4.3).

Ως προς τις τοπικού χαρακτήρα ανάγκες, αυτές εκτιμάται ότι χρήζουν ενίσχυσης που μπορεί να επιτευχθεί εν μέρει και με τη διαμόρφωση υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων εντός κοινόχρηστων χώρων (στο βαθμό που δεν αλλοιώνεται ο αρχικός προορισμός του χώρου). Επισημαίνεται ότι στην πράξη ανάλογες ανάγκες καλύπτουν ακόμα και οι διαμορφώσεις περιπατητικών διαδρομών (π.χ. κατά μήκος της παραλίας ή σε παραρεμάτιες ζώνες).

Σχετικά με την μετεγκατάσταση του Σταδίου Φώτης Κοσμάς, η παρούσα μελέτη είναι θετική, στο βαθμό που θα βρεθεί χώρος με κατάλληλα γεωμετρικά χαρακτηριστικά.

V. Πολιτισμός

Οι υλοποιημένες και προβλεπόμενες μονάδες του Αστικού Συνόλου, σε τοπικού χαρακτήρα υποδομές (πνευματικά / πολιτιστικά κέντρα, αίθουσες εκδηλώσεων κλπ.) υπερκαλύπτουν τις ανάγκες του προγραμματικού πληθυσμού. Προϋπόθεση για αυτό αποτελεί, προφανώς, η πραγματική ενεργοποίηση όλων των προβλεπόμενων χώρων. Σε τοπικό επίπεδο οι ανάγκες καλύπτονται είτε εντός των ΠΕ, είτε με δάνεια εξυπηρέτησης από όμορες περιοχές.

Υπερτοπικές πολιτιστικές υποδομές (όπως τα Μουσεία της πόλης) υποστηρίζονται από την παρούσα, σε εναρμόνιση προς το ΠΧΠ-ΑΜΘ 2018, καθώς παράλληλα ενισχύουν την εξωστρέφεια της πόλης.

VI. Θρησκευτικοί Χώροι

Η Αλεξανδρούπολη αποτελεί έδρα Ιεράς Μητρόπολης, που καλύπτει ολόκληρη την περιοχή του Δήμου Αλεξανδρούπολης, τη νήσο Σαμοθράκη και τη ΔΕ Τυχερού (του Δήμου Σουφλίου). Εντός του αστικού κέντρου, κάθε γειτονιά διαθέτει Χριστιανικό Ι. Ναό,

(στον οποίο -σε αρκετές περιπτώσεις- στηρίζεται η ονοματοδοσία της), καλύπτοντας τις σχετικές ανάγκες. Παράλληλα, ως πόλη που (και από παράδοση) υποστηρίζει την πολυπολιτισμικότητα υφίστανται και θρησκευτικοί χώροι άλλων θρησκειών και δογμάτων. Η παρούσα μελέτη προβλέπει τη διατήρηση όλων των ανάλογων χώρων.

VII. Διοίκηση

Η Αλεξανδρούπολη, ως οικισμός 2ου επιπέδου και έδρα της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου, συγκεντρώνει πλήθος διοικητικών υπηρεσιών, με ευρείες ακτίνες εξυπηρέτησης επιβεβαιώνοντας το ρόλο της ως σημαίνοντος διοικητικού κέντρου της Θράκης. Με την παρούσα μελέτη προτείνεται διεύρυνση των περιοχών Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης (όπου η υπόψη χρήση επιτρέπεται χωρίς όρους και προϋποθέσεις) για την κάλυψη των υφιστάμενων και την περαιτέρω διευκόλυνση σχετικών χωροθετήσεων.

VIII. Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο

Σύμφωνα με τα ισχύοντα πολεοδομικά πρότυπα (ΥΑ 10788/2004, ΦΕΚ 285Δ/2004) οι ελεύθεροι χώροι διακρίνονται στις εξής κατηγορίες, οι οποίες και συνθέτουν το επιθυμητό σταθερότυπο των 8τ.μ./ κάτοικο):

- Πάρκα Πόλης (σταθερότυπο 5,5τ.μ//κατ.)
Εκτεταμένοι χώροι πρασίνου (άνω των 15 στρ.), οι οποίοι μπορεί να περιλαμβάνουν και άλλες συναφείς δραστηριότητες, έχουν ακτίνα εξυπηρέτησης ολόκληρη την πόλη ή ευρύτατα τμήματα αυτής και λόγω μεγέθους, φυσικών διαμορφώσεων και εξυπηρέτησεων επιτρέπουν την αίσθηση "φυγής" από το αστικό περιβάλλον.
- Πάρκα Συνοικίας (σταθερότυπο 1,5τ.μ./κατ.)
Μεγάλοι, διαμορφωμένοι, κοινόχρηστοι χώροι (5 - 15 στρ.), τοπικής κατ' αρχήν εξυπηρέτησης, που πλέον του πρασίνου μπορεί να περιλαμβάνουν δραστηριότητες ενεργητικής αναψυχής.
- Πλατείες – Παιδικές Χαρές – Λοιποί χώροι πρασίνου (αθροιστικά 1 τ.μ./κατ.)
Κοινόχρηστοι χώροι τοπικής κλίμακας (0,5 - 5 στρ) στους οποίους η φυτοκάλυψη μπορεί να μην είναι το κυρίαρχο στοιχείο και χρησιμοποιούνται ως χώροι κοινωνικής επαφής και αναψυχής.

Με βάση τα ανωτέρω, στα πλαίσια της παρούσας μελέτης, επιλέγεται ως πιο πρόσφορος ο διακριτός έλεγχος κάλυψης των αναγκών σε τοπικής και υπερτοπικής κλίμακας ελεύθερους χώρους, προκειμένου να εξαχθούν πιο ασφαλή συμπεράσματα.

Από τους πίνακες κατά ΠΕ διαπιστώνεται ότι αυτές σχεδόν στο σύνολο τους καλύπτονται σε κοινόχρηστους χώρους τοπικού επιπέδου.

Εξαιρέση αποτελεί μόνο η ΠΕ 1 (Κέντρο), η οποία για λόγους που σχετίζονται με την πυκνότητα οίκησης, τα αρχικά διατάγματα ρυμοτομίας, αλλά και γενικότερα με την ιστορία της πόλης, στερείται επαρκών κοινόχρηστων χώρων, ιδίως στην ανατολική της πλευρά. Η έλλειψη κεντρικής πλατείας υποκαθίσταται σε σημαντικό βαθμό από το γραμμικό πάρκο του Φάρου¹⁸⁸ και το Πάρκο Εθνικής Ανεξαρτησίας (που όμως φιλοξενεί και άλλες χρήσεις). Μέρος των αναγκών της ΠΕ καλύπτεται και στο λεγόμενο Πάρκο Προσκόπων (υπερτοπικής κλίμακας), που όμως βρίσκεται στο δυτικό της όριο (έκκεντρα, δηλαδή, σε σχέση με το εμπορικό κέντρο). Στην ανατολική πλευρά, μέρος των αναγκών μπορεί να καλυφθεί με αξιοποίηση τμήματος του χώρου που καταλαμβάνεται από λειτουργίες της ΔΕΗ.

Σε επίπεδο πόλης οι υλοποιημένες και προβλεπόμενες μονάδες του Αστικού Συνόλου, αντιστοιχούν σε 5,6τ.μ./κάτοικο, που θεωρείται ικανοποιητικό μέγεθος για μια ελληνική πόλη μεσαίου μεγέθους. Παρόλο που και στην περίπτωση του προτύπου για ελεύθερους χώρους (8τ.μ./κάτοικο) στην οικεία ΥΑ αναφέρεται ότι αφορά *"στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση"* (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Ε1, ΦΕΚ 285Δ/2004), είναι αισθητή η έλλειψη σε πάρκα επιπέδου πόλης. Στο βαθμό που θα μπορέσουν να ξεπεραστούν οι θεσμικές κλπ. δυσκολίες, η παρούσα μελέτη προτείνει αφενός την υιοθέτηση των ήδη προβλεπόμενων (τ. στρατόπεδο Παρμενίων και "Πάρκο Προσκόπων"), αφετέρου τη διαμόρφωση τριών (3) νέων τέτοιων πάρκων (που εκτιμάται ότι θα μπορούσαν να συμβάλλουν ώστε ακόμα και να επιτευχθεί ο επιθυμητός στόχος):

- α) Στην περιοχή της Δυτικής Χερσαίας Ζώνης Λιμένα (βλέπε ενότητα Π.3.2.4.1).
- β) Στην περιοχή του στρατοπέδου "Πατσούκα" (βλέπε ενότητα Π.3.2.4.3).
- γ) Στην περιοχή του Απαλού (μεταξύ οικισμού και εγκαταστάσεων αεροδρομίου).

Σημειώνεται τέλος ότι στους κοινόχρηστους χώρους συγκαταλέγονται και οι ελεύθεροι, ανοιχτοί χώροι στάθμευσης, καθώς και ότι σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 17 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114Α/2018) *"7. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι και χώροι αστικού πρασίνου προβλέπονται σε όλες τις γενικές ή ειδικές κατηγορίες χρήσεων"*. Ειδική αναφορά πρέπει να γίνει και για το αλσύλλιο εντός του χώρου του Λιμένα, που ανεξαρτήτως των δυσκολιών πρόσβασης από το ευρύ κοινό, η μελέτη προτείνει να διατηρηθεί.

¹⁸⁸ Επισημαίνεται ότι, τυπικά, ο ευρύς πεζόδρομος του Φάρου δεν συγκαταλέγεται στους κοινόχρηστους χώρους που προσμετρούνται για την κάλυψη αναγκών.

ΙΧ. Ειδικό Πλαίσιο Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων

Για χώρους για τους οποίους κρίνεται επιθυμητή η παροχή εύλογης ευελιξίας επιλογών ως προς τον μελλοντικό προορισμό τους, εισάγεται (ως "ομπρέλα" χρήσεων) το "Ειδικό Πλαίσιο Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων", όπου επιτρέπονται πάσης φύσεως δημόσιου χαρακτήρα κοινωφελείς και διοικητικές λειτουργίες, κοινόχρηστες εγκαταστάσεις (χώροι πρασίνου, χώροι στάθμευσης κλπ.) ή / και συνδυασμός μεταξύ αυτών (βλέπε ενότητα Π.3.2.2.2)

Πρόκειται για χώρους που κρίνεται σκόπιμος ο εμπλουτισμός των επιτρεπόμενων χρήσεων, ή που έχουν χαρακτηρισμό που έρχεται σε αντίφαση με νεώτερα δεδομένα, ή που έχουν αδρανοποιηθεί λόγω εγκατάλειψης της αρχικής χρήσης τους, ή που μειώθηκαν λόγω μερικού αποχαρακτηρισμού και δεν επαρκούν πλέον για την αρχική πρόβλεψη, ή που αφήνονται ως απόθεμα γης για την κάλυψη μελλοντικών ή έκτακτων αναγκών κλπ.

Π.3.2.7 Επεκτάσεις σχεδίου πόλης

Οι προτεινόμενες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης έχουν περιγραφεί στην ενότητα Π.2.2.3 του κεφαλαίου Π.2. Στην παρούσα ενότητα καθορίζονται οι ειδικότερες πολεοδομικές παράμετροι, ως πλαίσιο κατευθύνσεων προς το υποκείμενο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού.

Επέκταση στην περιοχή βόρεια της Χηλής

Αποτελεί την κυρίως επέκταση του αστικού κέντρου και συνδυάζεται με τη χάραξη νέου περιμετρικού δρόμου (που θα μπορούσε να εξελιχθεί και σε επέκταση / συμπλήρωση της περιφερειακής οδού), για την εκτροπή μέρους των κυκλοφοριακών ροών που εξυπηρετεί η Εθνική Οδός "2" και την καλλίτερη προσπελασιμότητα του Νοσοκομείου. Προτείνεται:

- Έκταση: 821 στρ. (82,1 Ha).
- Πολεοδομική Ενότητα στην οποία εντάσσεται: ΠΕ 5 "Ν.Χηλή".
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Αμιγής Κατοικία (άρθρο 2, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης: Κλιμακωτός 0,4 ως 0,6 (με τους ίδιους όρους, όπως στην όμορη εντός σχεδίου περιοχή, ΦΕΚ 27ΑΑΠ/2016).
- Λοιπές κατευθύνσεις:
 - > Οριοθέτηση ρεμάτων.

- > Εκπόνηση Γεωλογικής Μελέτης.
 - > Χωροθέτηση κοινόχρηστων χώρων.
 - > Απόδοση μέρους της εισφοράς σε γη για τη διάνοιξη / διαπλάτυνση της περιμετρικής οδού.
 - > Επέκταση δικτύων τεχνικής υποδομής.
- Προτεραιότητα: Α'

Επέκταση στην περιοχή του κοιμητηρίου Ν.Χηλής

Αποτελεί τμήμα των προβλεπόμενων από το ισχύον ΓΠΣ-Α/1999 επεκτάσεων, το οποίο εξαιρέθηκε της έγκρισης της οικείας πολεοδομικής μελέτης (ΦΕΚ 27ΑΑΠ/2016) και αποσκοπεί στο να επανορθώσει τις πολεοδομικές ασάφειες που επήλθαν από την επιβολή της μη ένταξής της στο σχέδιο. Προτείνεται:

- Έκταση: 154 στρ. (15,4 Ha).
- Πολεοδομική Ενότητα στην οποία εντάσσεται: ΠΕ 5 "Ν.Χηλή".
- Επιτρεπόμενες Γενικές Χρήσεις Γης:
 - > Τουρισμός – Αναψυχή (άρθρο 5, ΠΔ 59/2018) στο μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης.
 - > Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης (άρθρο 4, ΠΔ 59/2018) σε τμήματα δύο ΟΤ.
 - > Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018) σε τμήμα ενός ΟΤ.
- Συντελεστής Δόμησης:
 - > Για την περιοχή κατάντη της Εθνικής Οδού 2: Κλιμακωτός 0,4 ως 0,5 (με τους ίδιους όρους, όπως στην όμορη εντός σχεδίου περιοχή, ΦΕΚ 27ΑΑΠ/2016).
 - > Για την περιοχή ανάντη της Εθνικής Οδού 2: Κλιμακωτός 0,4 ως 0,6 (με τους ίδιους όρους, όπως στην όμορη εντός σχεδίου περιοχή, ΦΕΚ 27ΑΑΠ/2016).
- Λοιπές κατευθύνσεις:
 - > Κατάργηση λειτουργίας υφιστάμενου κοιμητηρίου.
 - > Κάλυψη από την εκπονηθείσα (ευρύτερη) Γεωλογική Μελέτη.
 - > Προσαρμογή της ισχύουσας ρυμοτομίας για την ομαλή ένταξη της περιοχής.
 - > Οριοθέτηση της υφιστάμενης λειτουργίας πανεπιστημιακής εκπαίδευσης.
 - > Χωροθέτηση κοινόχρηστων χώρων.
 - > Επέκταση δικτύων τεχνικής υποδομής.
- Προτεραιότητα: Α' (μετά την άρση των κωλυμάτων από την παρουσία του κοιμητηρίου)

Επέκταση στην περιοχή Καλλιθέα

Πρόκειται για επέκταση πολύ μικρής κλίμακας μεταξύ του υφιστάμενου ορίου του σχεδίου πόλης και των στρατοπέδων "Ιωάννου" και "Ζήση", που αποσκοπεί στην αποφυγή δημιουργίας "πολεοδομικού κενού" μεταξύ του ισχύοντος σχεδίου και των υπό ένταξη εκτάσεων, εν όψει της αναμενόμενης προώθησης διαδικασιών έγκρισης των εκπονούμενων πολεοδομικών μελετών ένταξης των υπόψη στρατοπέδων σε σχέδιο πόλης. Προτείνεται:

- Έκταση: 64 στρ. (6,4 Ha).
- Πολεοδομική Ενότητα στην οποία εντάσσεται: ΠΕ 4 "Καλλιθέα".
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Αμιγής Κατοικία (άρθρο 2, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης: Κλιμακωτός 0,4 ως 0,6 (με τους ίδιους όρους, όπως στην όμορη εντός σχεδίου περιοχή, ΦΕΚ 27ΑΑΠ/2016).
- Λοιπές κατευθύνσεις:
 - > Οριοθέτηση ρεμάτων.
 - > Εκπόνηση Γεωλογικής Μελέτης.
 - > Απόδοση μέρους της εισφοράς σε γη για τη διάνοιξη της περιμετρικής οδού.
 - > Επέκταση δικτύων τεχνικής υποδομής.
- Προτεραιότητα: Β'

Επέκταση στην περιοχή των Ρομά (Μουσουλμανική συνοικία)

Εκτείνεται στη βορειοανατολική πλευρά της πόλης, εκατέρωθεν της οδού Άβαντος και της σιδηροδρομικής γραμμής (κατά το πλείστον ανατολικά αυτής), υπαγορεύεται από ανάγκη πολεοδομικού εξορθολογισμού μιας έκτασης με έντονη εκτός σχεδίου, άτυπη δόμηση, υιοθετεί ανάλογη (εκκρεμή) πρόταση του ΓΠΣ-Α/1999, με προσαρμογή των ορίων της προς ένταξη περιοχής, στα νεότερα δεδομένα και τις τάσεις της διαμορφωμένης κατάστασης και αποτελεί τη δεύτερη κυριότερη επέκταση του σχεδίου πόλης του αστικού κέντρου. Προτείνεται:

- Έκταση: 400 στρ. (40,0 Ha).
- Πολεοδομική Ενότητα στην οποία εντάσσεται: ΠΕ 6 "Άβαντος Β".
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Μέσος Συντελεστής Δόμησης: 0,8.
- Λοιπές κατευθύνσεις:
 - > Οριοθέτηση (τυχόν) ρεμάτων.

- > Εκπόνηση Γεωλογικής Μελέτης.
 - > Οριοθέτηση της υφιστάμενης λειτουργίας Νηπιαγωγείου.
 - > Χωροθέτηση Δημοτικού Σχολείου και Παιδικού Σταθμού.
 - > Χωροθέτηση κοινόχρηστων χώρων.
 - > Επέκταση δικτύων τεχνικής υποδομής.
- Προτεραιότητα: Α'

Επέκταση στην περιοχή του Μαΐστρου

Εκτείνεται στη βόρεια και ανατολική πλευρά του περιαστικού οικισμού και αποτελεί κατά βάση υιοθέτηση των προβλεπόμενων (αλλά μη εγκεκριμένων σε επίπεδο ΠΜ) από το ΓΠΣ-Α/1988-99 επεκτάσεων, με μερικό μετασχηματισμό αυτών, δεδομένης και της παρουσίας ισχυρών περιοριστικών παραγόντων οικιστικής ανάπτυξης στη νότια και δυτική πλευρά του οικισμού (κοιμητήρια, εγκαταστάσεις που εμπίπτουν στην οδηγία SEVESO III, χείμαρρος Ειρήνη). Προτείνεται:

- Έκταση: 275 στρ. (27,5 Ha).
 - Πολεοδομική Ενότητα στην οποία εντάσσεται: ΠΕ 7 "Μαΐστρος".
 - Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
 - Μέσος Συντελεστής Δόμησης: 0,8.
 - Λοιπές κατευθύνσεις:
 - > Οριοθέτηση ρεμάτων.
 - > Εκπόνηση Γεωλογικής Μελέτης.
 - > Χωροθέτηση κοινόχρηστων χώρων.
 - > Επέκταση δικτύων τεχνικής υποδομής.
- Προτεραιότητα: Α'

Επέκταση στην περιοχή του Απαλού

Εκτείνεται στην ανατολική και στη δυτική πλευρά του περιαστικού οικισμού, αποτελεί κατά βάση υιοθέτηση των προβλεπόμενων (αλλά μη εγκεκριμένων σε επίπεδο ΠΜ) από το ΓΠΣ-Α/1988-99 επεκτάσεων και αποσκοπεί στον εξορθολογισμό των ορίων του οικισμού, αλλά και στη μερική αντιστάθμιση από την πρόταση για εγκατάλειψη της οικιστικής επέκτασης του έτους 1971 (κατά το μέρος που εκτείνεται κατάντη της σιδηροδρομικής γραμμής), με συνεκτίμηση και της στενής γειτνίασης με τον αερολιμένα. Προτείνεται:

- Έκταση: 248 στρ. (24,8 Ha).

- Πολεοδομική Ενότητα στην οποία εντάσσεται: ΠΕ 8 "Απαλός".
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Μέσος Συντελεστής Δόμησης: 0,8.
- Λοιπές κατευθύνσεις:
 - > Οριοθέτηση ρεμάτων.
 - > Εκπόνηση Γεωλογικής Μελέτης.
 - > Οριοθέτηση της υφιστάμενης λειτουργίας Νηπιαγωγείου.
 - > Χωροθέτηση Παιδικού Σταθμού, Νηπιαγωγείου, Δημοτικού και Αθλητικών Εγκαταστάσεων.
 - > Χωροθέτηση κοινόχρηστων χώρων.
 - > Δημιουργία πάρκου πόλης στα ανατολικά (και ως στοιχείου "μόνωσης" από τον αερολιμένα)
 - > Επέκταση δικτύων τεχνικής υποδομής.
- Προτεραιότητα: Α'

Π.3.2.8 Δίκτυα αστικής υποδομής

Π.3.2.8.1 Μεταφορικό δίκτυο - Κυκλοφορία

Όπως έχει αναφερθεί επανειλημμένα, το αστικό κέντρο της Αλεξανδρούπολης εξυπηρετείται -και μάλιστα σε εγγύτητα- από όλα τα μέσα υπερτοπικής μεταφοράς και κυκλοφορίας, (Διεθνή Αυτοκινητόδρομο, δίκτυο Εθνικών και Επαρχιακών οδών, Σιδηροδρομικό δίκτυο, Λιμένα και Αερολιμένα). Οι προτάσεις της παρούσας για τις σχετικές υποδομές και οι αναφορές για τη σημασία της λειτουργίας τους ως συνδέσμων υπερτοπικής εμβέλειας, παραγόντων ανάπτυξης κλπ έχουν τύχει εκτενούς ανάπτυξης στις οικείες ενότητες του κεφαλαίου Π.2, όπου έχει ενσωματωθεί και ειδική αναφορά για τις προτάσεις του ΓΠΣ σχετικά με την Περιφερειακή Οδό Αλεξανδρούπολης (Π.2.7.1.ΙΙ).

Ως προς την δομή και ιεράρχηση των οδών του εσωτερικού οδικού δικτύου, τη διαχείριση των θεμάτων κυκλοφορίας τη λειτουργία δικτύου ποδηλατοδρόμων κλπ τα θέματα έχουν καλυφθεί πλήρως από τη σχετικά πρόσφατη έγκριση Κυκλοφοριακής Μελέτης¹⁸⁹ (ΑΔΣ 164/2016), που αντιμετώπισε τα θέματα που άπτονται των μεταφορών της πόλης με εξειδικευμένο και αναλυτικό τρόπο. Κρίνεται ωστόσο αναγκαίο να εκτεθούν

¹⁸⁹ Ανάδοχο σχήμα: Β.ΔΟΜΙΤΣΟΓΛΟΥ-Σ.ΔΙΑΜΑΝΤΙΔΟΥ & Σια Ε.Ε, με δτ "Δ+Δ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ" - ΒΟΣΚΟΓΛΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ - Γ.ΔΕΛΛΟΥΔΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ με δ.τ. "ΣΥΝΑΡΜΟΓΗ ΜΕΛΕΤΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧ/ΚΟΙ".

στη συνέχεια οι εκτιμήσεις και προτάσεις της παρούσας σχετικά με θέματα της βασικής δομής της κυκλοφοριακής λειτουργίας της πόλης.¹⁹⁰

Το πραγματικό **βασικό οδικό δίκτυο** της πόλης, όπως έχει διαμορφωθεί στην πράξη αλλά και όπως προβλέπεται να συμπληρωθεί από υφιστάμενους σχεδιασμούς αποτελείται από τις παρακάτω οδούς:

- Οδός Μάκρης - Λ.Δημοκρατίας η οποία αποτελεί:
 - Το εντός πόλης τμήμα της ΕΟ2 και επομένως είσοδο στην πόλη από δυτικά και ανατολικά, και (κατά παράδοση) σύνδεσή της με την υπόλοιπη Περιφέρεια και Χώρα στη μεγάλη κλίμακα, αλλά και με σημαντικά τμήματα της επικράτειας του Δήμου (δυτική και ανατολική ζώνη της ΔΕ Αλεξανδρούπολης και ΔΕ Τραϊανούπολης και Φερών).
 - Βασική οδό διαμήκους σύνδεσης των τομέων της πόλης και πρόσβασης στην κεντρική της περιοχή, από ανατολικά και δυτικά.
 - Βασική οδό σύνδεσης της πόλης με τις περιαστικές περιοχές (οικιστικές ή παραγωγικής κλπ υποδομής) στα δυτικά και ανατολικά.
- Δίδυμο οδών 14ης Μαΐου και Καβύρη σε συνδυασμό με την οδό Ηροδότου, που αποτελούν:
 - Το εντός πόλης τμήμα της οδού σύνδεσης με τον αυτοκινητόδρομο (“Εγνατία Οδό”), αλλά και την κατάληξη της οδού σύνδεσης με το προάστιο Παλαγία και κατά συνέπεια βασική είσοδο/έξοδο της πόλης.
 - Βασική οδό διαμπερούς σύνδεσης του βόρειου τομέα της πόλης, και πρόσβασης στην κεντρική της περιοχή.
- Οδός Άβαντος, η οποία αποτελεί:
 - Το εντός πόλης τμήμα της δευτερεύουσας Εθνικής Οδού 53 και ταυτόχρονα οδό σύνδεσης με τον ομώνυμο οικισμό, αλλά και τους οικισμούς του Β-ΒΔ τομέα της Δημοτικής Ενότητας.
 - Άξονα περί τον οποίο αρθρώνεται εν μέρει το οδικό δίκτυο του ανατολικού τομέα της πόλης, αλλά λόγω των παρεμβαλλόμενων σιδηροδρομικών γραμμών είναι ασαφής και προβληματική η λειτουργική σχέση της με το υπόλοιπο βασικό οδικό δίκτυο.

¹⁹⁰ Τα δεδομένα και το μέγεθος του αστικού ιστού (υφιστάμενου και επεκτάσεων) υπαγορεύουν ότι ανάγκες εσωτερικών μετακινήσεων μέσα στην περιοχή του μπορούν να εξυπηρετηθούν μόνο από την οδική υποδομή (δεν τίθεται θέμα φερ' ειπείν για μέσα σταθερής τροχιάς), επομένως στο πλαίσιο του παρόντος κεφαλαίου η αναφορά σε “μεταφορική υποδομή” ταυτίζεται με αναφορά στα δεδομένα, ανάγκες, ρόλους και δυνατότητες του οδικού δικτύου.

- Οδό Παπαναστασίου, η οποία:
 - Διαμορφώθηκε στο ίχνος του νότιου τμήματος του ρέματος Βανικιώτη.
 - Συνδέει το σημείο μετάβασης από το δίδυμο 14ης Μαΐου-Καβύρη στη συνεχόμενη οδό Ηροδότου, με το δυτικό τμήμα της οδού Μάκρης-Λ.Δημοκρατίας.
 - Διασφαλίζει δυνατότητα πρόσβασης από τη δυτική οδό εισόδου, στην καρδιά του βόρειου τομέα της πόλης, χωρίς ανάγκη διέλευσης από την περιοχή των κεντρικών λειτουργιών.
- Οδό Εθνικής Αντίστασης, η οποία:
 - Προέκυψε από την αποδέσμευση από τη σιδηροδρομική χρήση του άξονα πρόσβασης στον καταργηθέντα δυτικό Σιδηροδρομικό Σταθμό.
 - Τέμνει διαγωνίως περιοχή με ορθογώνιο κάναβο οδών.
 - Συνδέει την οδό Μάκρης-Λ.Δημοκρατίας με την περιοχή των ημιενεργών σιδηροδρομικών εγκαταστάσεων, στο ύψος της οδού Τραϊανουπόλεως,
 - Διασφαλίζει σύνδεση της βόρειας ζώνης του κεντρικού τομέα της πόλης με την οδό Μάκρης-Λ.Δημοκρατίας χωρίς ανάγκη διέλευσης από την περιοχή των κεντρικών λειτουργιών.

Το ως άνω βασικό οδικό δίκτυο προβλέπεται να συμπληρωθεί από προβλεπόμενη από το σχέδιο ανώνυμη και μη διανοιγμένη μέχρι τώρα οδό στην περιοχή Φυτωρίου, η οποία θα συνδέει το βόρειοανατολικό τμήμα του υπό σταδιακή διαμόρφωση Περιφερειακού (Ημι)Δακτυλίου της πόλης, με την κεντροβαρική ζώνη της πόλης (σύνδεση με οδό Σοφοκλέους-Τραϊανουπόλεως στο ύψος του τέλους της οδού Εθνικής Αντίστασης).

Ειδική αναφορά πρέπει να γίνει και στο γεγονός ότι το οδικό δίκτυο της πόλης επιβαρύνεται στην ομαλή και αποδοτική κυκλοφοριακή λειτουργία και διαμόρφωσή του από το γεγονός της παρουσίας σιδηροδρομικού δικτύου, που διασχίζει τον αστικό ιστό συνιστώντας πολύ σημαντική τομή και λύση της συνέχειάς του με επιπτώσεις όχι μόνο στην ομαλή κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση μεγάλου τμήματός του, αλλά και της πόλης γενικότερα καθώς, αποκόπτει ουσιαστικά ολόκληρο το νοτιοανατολικό τομέα της, ιδίως σε ότι αφορά στη σύνδεσή του με την περιοχή του Φυτωρίου, αλλά και με τον κεντρικό της τομέα. Η παρούσα μελέτη θεωρεί ως απαραίτητο όρο επίτευξης ομαλής κυκλοφοριακής λειτουργίας της πόλης την απομάκρυνση της σιδηροδρομικής γραμμής από τον αστικό ιστό, εκτιμά όμως ότι στις παρούσες γενικότερες συνθήκες δεν αποτελεί βέβαιη προοπτική η πραγματοποίησή στο πλαίσιο του χρονικού ορίζονται μέχρι το έτος στόχο. Επομένως διατυπώνει και προτάσεις που αποβλέπουν στην προσωρινή επίτευξη ομαλότερων κυκλοφορικών συνθηκών ακόμη και στο διάστημα πριν την κατάργηση της σιδηροδρομικής κυκλοφορίας.

Το βασικό οδικό δίκτυο επιστέφεται από Περιμετρική Οδό (ή "ημιδακτύλιο", που προβλέπονταν και από το ΓΠΣ-Α/1988, ως -εν πολλοίς- όριο του τότε πολεοδομικού ιστού και των τότε επεκτάσεών του), η οποία δεν έχει διαμορφωθεί στο σύνολο της προβλεπόμενης διαδρομής της (όπως αναλύεται στη συνέχεια) και μπορεί να διακριθεί σε τρία επιμέρους τμήματα:

A. Το δυτικό τμήμα, γνωστό ως "μικρή Δυτική Περιφερειακή", ολοκληρώθηκε και τέθηκε σε κυκλοφορία σχετικά πρόσφατα και συνδέει την οδό Μάκρης στα δυτικά με την οδό Ηροδότου και παρέχει τη δυνατότητα παροχέτευσης των ροών που σχετίζονται με τη δυτική περιοχή και προορισμούς στα βόρεια (σύνδεση με Εγνατία ή με βόρεια περιαστική και προαστιακή ζώνη), χωρίς ανάγκη διέλευσης από το κέντρο της πόλης. Το τμήμα αυτό μπορεί να λειτουργήσει ως βασική οδός διασύνδεσης και αναβαθμισμένης εξυπηρέτησης (είτε με τις απευθείας συνδέσεις με τις οδούς των παρόδιων ζωνών, είτε μέσω σημαντικών κάθετων οδών όπως η Αγ. Δημητρίου και το πλήρως διανοιγμένο τμήμα της οδού Νικηταρά), τουλάχιστο των επιμέρους περιοχών του δυτικού και βόρειου τομέα της πόλης.

B. Το βόρειο τμήμα, περιλαμβάνει τη διαμορφωμένη οδό Γεωργιάδη και το συνεχόμενο διαμορφωμένο τμήμα της οδού Γιαννούτσου¹⁹¹, αλλά διακόπτεται στο ύψος της συνάντησής της με την οδό Καρτάλη (όπου η κίνηση εκτρέπεται στην οδό Σοφοκλέους). Το υπόψη τμήμα επεκτείνει τον ήδη περιγραφέντα ρόλο της "μικρής Δυτικής Περιφερειακής" προς τα βόρεια και ανατολικά, διασφαλίζει -δια των οδών Καρτάλη-Σοφοκλέους ή Αγριάνων- εναλλακτική διαδρομή πρόσβασης στον πυρήνα του κεντρικού τομέα της πόλης και παρέχει δυνατότητα (σε συνδυασμό με τις οδούς Δημοκρατίας και Εθνικής Αντίστασης ή και με τις οδούς Δημοκρατίας-Παπαναστασίου-Θράκης-Ανδρόνικου), δημιουργίας περιφερειακών δακτυλίων οργάνωσης της κυκλοφορίας στο βορειο-δυτικό-κεντρικό τομέα της πόλης.

Γ. Το ανατολικό τμήμα, περιλαμβάνει τμήμα της οδού Γιαννούτσου μεταξύ της οδού Άβαντος και Λ.Δημοκρατίας, το οποίο δεν έχει αποκτήσει ακόμη συνέχεια με τα υπόλοιπα τμήματα του δακτυλίου. Το τμήμα αυτό, όταν συνδεθεί με το βόρειο θα επιτρέψει εκτροπή των ροών μεταξύ ανατολικής και βόρειας ζώνης (χωρίς ανάγκη διέλευσης από τον αστικό ιστό της πόλης) και μπορεί να λειτουργήσει ως βασική οδός διασύνδεσης και εξυπηρέτησης των επιμέρους υποζωνών της ανατολικότερης ζώνης του ανατολικού τομέα της πόλης, είτε με τις απευθείας συνδέσεις με τις οδούς των παρόδιων ζωνών, είτε μέσω σχετικά σημαντικών οδών, όπως η Ποιμενίδη σε συνδυασμό με την Πολυζωΐδη.

¹⁹¹ Η οποία προβλέπονταν από τότε να αποτελεί το βόρειο και ανατολικό όριο της πόλης.

Παρά την ύπαρξη η μερική έστω λειτουργία των βασικών οδών που περιγράφηκαν πιο πάνω, η κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση σε μεγάλα τμήματα της πόλης εξακολουθεί να υστερεί και η παρούσα εκτιμά ως βασικές προτάσεις:

- Τη διάνοιξη του τμήματος της οδού Ανδρόνικου που κωλύει την ολοκλήρωση του εσωτερικού ημιδακτυλίου δηλαδή την απευθείας σύνδεση, δια της οδού Κονδύλη, της βόρειας εισόδου της πόλης με το νοτιοανατολικό της τομέα και τους προορισμούς ανατολικά της πόλης.
- Την υλοποίηση των προβλεπόμενων από το σχέδιο σημαντικών οδών στην περιοχή δυτικά των παλιών κοιμητηρίων η οποία καθιστά ασαφή και δυσχερή την κυκλοφορία στο τμήμα αυτό της πόλης, παρά το γεγονός ότι διαθέτει επαρκείς (διανοιγμένους και μη) άξονες όπως η Ποιμενίδα, η Πολυζωΐδη και η Κρώμνης-Ευσταθίου, για οργάνωση της κυκλοφορίας και σύνδεση με το βασικό δίκτυο (Γιαννούτσου και Λ.Δημοκρατίας).
- Τη συνέχιση της περιφερειακής από το ύψος του στρατοπέδου παράλληλα προς την ΕΟ2, (δηλαδή από Ηροδότου έως Νοσοκομείο) ώστε να αποτελέσει ταυτόχρονα και όριο της προτεινόμενης επέκτασης ώστε να ανακουφίσει σημαντικά την ΕΟ2 και για μεγάλο τμήμα της πόλης αλλά και των εκτός Αλεξανδρούπολης περιοχών να εξασφαλίσει ταχύτερη πρόσβαση στο Νοσοκομείο
- Να γίνουν οι αναγκαίες διανοίξεις και λοιπες απαιτούμενες παρεμβάσεις για να καταστεί ουσιαστικά λειτουργική η ολοκλήρωση του εσωτερικού ημιδακτυλίου (Παπαναστασίου, Θράκης, Ανδρόνικου Κρώμνης, Ευσταθίου) που πρότείνει η κυκλοφοριακή μελέτη ως βασική εσωτερική παράκαμψη του κέντρου της πόλης.
- Στη ΠΕ Χηλής είναι επιτακτικά αναγκαία η πρόβλεψη κάθετων συνδέσεων με την προτεινόμενη οδό από Ηροδότου προς το Νοσοκομείο.

Π.3.2.8.2 Λοιπά δίκτυα τεχνικής υποδομής και αστικής υγιεινής

Η μελέτη αποδέχεται την παρουσία των εκτεταμένων δικτύων τεχνικής υποδομής, καθώς και τις υφιστάμενες υποδομές αστικής υγιεινής¹⁹² τα οποία εκτιμά επαρκή για τα παρόντα δεδομένα ενώ έχει επισημανθεί η ανάγκη και για την ανάπτυξη δικτύου παροχής αερίου και στο σύνολο του αστικού ιστού (υφιστάμενου και επεκτάσεων).

Η μελέτη προτείνει τη σταδιακή επέκτασή όλων των δικτύων και υποδομών για την κάλυψη των προτεινόμενων οικιστικών επεκτάσεων, καθώς και των οργανωμένων υποδοχών, αναλόγως του ρυθμού ενεργοποίησής τους. Επισημαίνεται ότι οι περιοχές όπου καταγράφεται διάσπαρτη δόμηση ή περικλείονται από αστικό ιστό, καλύπτονται ήδη σε σημαντικό βαθμό από λειτουργούντα δίκτυα (π.χ. ύδρευσης, ηλεκτρικής ενέργειας κλπ.).

¹⁹² Αναλυτική περιγραφή τους έχει γίνει στο Α' στάδιο της μελέτης.

Π.3.2.9 Ασφάλεια – Προστασία οικισμού

Π.3.2.9.1 Ασφάλεια - προστασία από φυσικές καταστροφές

Για το αστικό κέντρο της Αλεξανδρούπολης, σύμφωνα με το Τμήμα Πολιτικής Προστασίας της ΠΕ Έβρου¹⁹³, δεν υπάρχουν εγκεκριμένα σχέδια αντιμετώπισης φυσικών καταστροφών (υπάρχει σχέδιο που συντάχθηκε με πρωτοβουλία του Δήμου, το οποίο όμως δεν έχει λάβει τις απαραίτητες εγκρίσεις).

Το ΓΠΣ-Α/1988 (κατά το μέρος που δεν τροποποιήθηκε από το ΓΠΣ-Α/1999 και τεκμαίρεται ότι εξακολουθεί να ισχύει), για τη συγκέντρωση πληθυσμού σε περίπτωση σεισμού προβλέπει την αξιοποίηση κοινόχρηστων χώρων (π.χ. παραλιακή ζώνη Φάρου, πάρκο Εθνικής Ανεξαρτησίας), ανοιχτών αθλητικών χώρων (π.χ. εθνικό στάδιο, γήπεδο Απαλού), αύλειων χώρων σχολείων και Ι. Ναών (π.χ. Γυμνάσια, ΙΝ μεταμόρφωσης Σωτήρα) και λοιπών υπαίθριων χώρων με ή χωρίς υποδομές (π.χ. Δημοτικό Κάμπινγκ, Λιμάνι, ΚΕΓΕ, Φυτώριο, Πλατανότοπος).

Το Τμήμα Πολιτικής Προστασίας της ΠΕ Έβρου, σύμφωνα με σχετική σύσκεψη που πραγματοποιήθηκε στα γραφεία του, με μέλη της Ομάδας Μελέτης κατά το Α' στάδιο, σε ότι αφορά σε θέματα προστασίας του πληθυσμού ή πρόληψης κινδύνων διαπιστώνει ότι:

- Στην Αλεξανδρούπολη υπάρχει έλλειψη τόσο σε χώρους συνάθροισης πληθυσμού¹⁹⁴, όσο και σε χώρους καταυλισμού¹⁹⁵, μετά από φυσική καταστροφή, πυρκαγιά κλπ.
- Η έλλειψη χώρων συνάθροισης πληθυσμού συνδέεται άμεσα με την έλλειψη επαρκούς αριθμού και μεγέθους κοινόχρηστων χώρων.
- Η ιδανική επιδίωξη συνάθροισης πληθυσμού σε ελεύθερους χώρους περιορισμένης έκτασης (πλατείες, αυλές σχολείων, αυλές Ι. Ναών κλπ.) ανά 200-300 μέτρα, δε δύναται να εφαρμοστεί για τα πολεοδομικά δεδομένα της Αλεξανδρούπολης, λόγω της αυξημένης πυκνότητας του πληθυσμού και των χαρακτηριστικών του οικιστικού ιστού.
- Δεν υπάρχει επαρκής ενημέρωση, σχεδιασμός και προγραμματισμός, για τις διαδικασίες που ακολουθούνται σε περίπτωση φυσικής καταστροφής.

¹⁹³ Σημειώνεται ότι το υπόψη Τμήμα δεν απάντησε εγγράφως στο σχετικό αίτημα της Ομάδας Μελέτης για παροχή στοιχείων, αλλά διενεργήθηκε ειδική σύσκεψη, κατά την οποία εκτέθηκε το γενικό πλαίσιο αντιμετώπισης των σχετικών προβλημάτων, αλλά δεν αναφέρθηκαν στοιχεία σχετικά με σημεία αποθήκευσης υλικών για την αντιμετώπιση ειδικών και έκτακτων καταστάσεων ή για νέους προγραμματισμούς (π.χ. για την κάλυψη της έλλειψης εγκεκριμένου σχεδίου αντιμετώπισης φυσικών καταστροφών), αν και είχαν ζητηθεί στο σχετικό γραπτό αίτημα.

¹⁹⁴ Η συνάθροιση του πληθυσμού έχει τον χαρακτήρα της πρώτης συγκέντρωσης σε προσωρινό χώρο (με διάρκεια το πρώτο 48ώρο) και ακολουθεί η μεταφορά του πληθυσμού στους χώρους καταυλισμού.

¹⁹⁵ Στους χώρους καταυλισμού απαιτείται διαθέσιμος χώρος τουλάχιστον 2τ.μ. ανά κάτοικο.

- Απαιτείται άμεση οργάνωση του καταυλισμού αθιγγάνων (μουσουλμανική συνοικία), όπου υφίσταται έντονη αυθαίρετη δόμηση, παντελής έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και εν γένει υποδομών (δίκτυα κλπ.), λόγω και της απουσίας πολεοδομικού σχεδιασμού.
- Ο σεισμικός έλεγχος στα κτίρια είναι ελλιπής. Προ ετών έγινε ο 1ος προσεισμικός έλεγχος, εξωτερικά στο κέλυφος των δημοσίων κτιρίων, αλλά δεν ακολούθησε 2ος προσεισμικός έλεγχος, στο εσωτερικό των κτιρίων.
- Η παραλιακή ζώνη είναι ανοχύρωτη σε κυματισμούς άνω των 9bf.
- Σε περίπτωση "τσουνάμι" υπάρχει σοβαρός κίνδυνος εκτεταμένων φθορών, σε οικιστικές περιοχές όπως ο Απαλός (λόγω χαμηλού υψομέτρου), και η τουριστική ζώνη από Ξενοδοχείο Εγνατία έως camping ΕΟΤ, με πιθανές φθορές ίσως και βορειότερα της εθνικής οδού.
- Υπάρχει ανάγκη διαχείρισης τυχόν διαρροών πετρελαίου στη θαλάσσια παράκτια ζώνη και έλεγχος ρύπανσης.
- Απαιτείται εκπόνηση σχεδίου αντιμετώπισης, σε περίπτωση διαρροής φυσικού αερίου, για την προστασία κτιρίων, ανταπόκριση των μέσων επιχείρησης και αποκατάσταση των ζημιών.

Στη συνέχεια και δεδομένου ότι δεν υπάρχει επίσημο σχέδιο αντιμετώπισης φυσικών καταστροφών για την πόλη, η παρούσα μελέτη (βάσει των δεδομένων που προηγήθηκαν) προτείνει -ενδεικτικά και όχι περιοριστικά- πιθανούς χώρους πρώτης συνάθροισης κοινού, ορισμένοι εκ των οποίων θα μπορούσαν να λειτουργήσουν και ως χώροι καταυλισμού¹⁹⁶⁻¹⁹⁷ (χάρτης Π.3.3):

- ❖ Διαμορφωμένοι, ευμεγέθεις κοινόχρηστοι χώροι:
 - παραλιακή ζώνη
 - πάρκο Εθνικής Ανεξαρτησίας
 - πάρκο Μεραρχίας
 - πάρκο Προσκόπων
 - πάρκο Κυκλοφοριακής Αγωγής
 - πάρκο Ανατολικής Θράκης
 - πάρκο Αλτιναλμάζη (τέως στρατόπεδο Παρμενίων)
 - πλατεία επί της οδού Ποιμενίδη

¹⁹⁶ Στους πιθανούς χώρους επιλέχθηκε να μη συμπεριληφθούν οι αύλειοι χώροι Ιερών Ναών, λόγω παλαιότητας κτισμάτων ή παρουσίας ψηλών καμπαναριών κλπ.

¹⁹⁷ Η ενδεχόμενη χρήση ή μη των μνημονευόμενων χώρων είναι συνάρτηση και των χαρακτηριστικών του συγκεκριμένου κατά περίπτωση συμβάντος.

- ❖ Ευμεγέθεις αθλητικοί χώροι περιορισμένης δόμησης:
 - Στάδιο "Φώτης Κοσμάς"
 - γήπεδο ποδοσφαίρου αθλητικού κέντρου "Μαρακανά"
 - γήπεδο ποδοσφαίρου Χηλής
 - γήπεδο ποδοσφαίρου Μαίστρου
 - γήπεδο ποδοσφαίρου Απαλού
- ❖ Σχολεία ή σχολικά συγκροτήματα με "αδιάσπαστους", αύλειους χώρους, σημαντικού μεγέθους
 - 1ο δημοτικό σχολείο στην 28ης Οκτωβρίου & Αν. Θράκης
 - συγκρότημα στη 14ης Μαΐου & Ανθεμίου
- ❖ Στρατόπεδα σε εγγύτητα προς τον αστικό ιστό¹⁹⁸:
 - στρατόπεδο Πατσούκα / ΚΙΧΝΕ
 - στρατόπεδο Γιαννούλη
 - στρατόπεδο Ιωάννου
 - στρατόπεδο Ζήση
- ❖ Χώροι ειδικών λειτουργιών, με πλεόνασμα ακάλυπτων χώρων:
 - Δημοτικό Camping¹⁹⁹
 - Λιμάνι
- ❖ Μη διαμορφωμένοι, κοινωφελείς χώροι (μέχρι την υλοποίηση των προβλεπόμενων, σε αυτούς, υποδομών):
 - Φυτώριο (νότια κολυμβητηρίου)
 - χώρος ΚΕΓΕ

Επίσης για την καλλίτερη θωράκιση απέναντι σε φυσικές καταστροφές προτείνονται τα εξής:

- Εκπόνηση σχεδίου αντιμετώπισης διαρροής φυσικού αερίου (προστασία κτιρίων, συντονισμός μέσων επιχείρησης και αποκατάσταση ζημιών).
- Εκπόνηση σχεδίου αντιμετώπισης σε περίπτωση διαρροής πετρελαίου στη θαλάσσια παράκτια ζώνη.
- Εγκατάσταση συστήματος έγκαιρης ειδοποίησης σε περίπτωση τσουνάμι, λόγω αρκετών περιοχών με πολύ χαμηλό υψόμετρο.
- Υλοποίηση προγράμματος προσεισμικού ελέγχου σε όλα τα δημόσια κτίρια.

¹⁹⁸ Οι υπόψη εγκαταστάσεις ενδείκνυνται όχι μόνο για χώροι συγκέντρωσης, αλλά και για χώροι καταυλισμού, λόγω υποδομών και υλικοτεχνικού εξοπλισμού.

¹⁹⁹ Όπως παραπάνω.

Π.3.2.9.2 Ασφάλεια - προστασία από τεχνολογικά ατυχήματα

Ανατολικά της κυρίως πόλης και συγκεκριμένα στο παραλιακό μέτωπο, στο ύψος των περιαστικών οικισμών Μαΐστρος και Απαλός υφίστανται εγκαταστάσεις υπαγόμενες στο πεδίο εφαρμογής των οδηγιών SEVESO²⁰⁰ (οδηγίες 82/501/ΕΟΚ, 96/82/ΕΚ, 2003/105/ΕΚ και 2012/18/ΕΕ, όπως έχουν πιο πρόσφατα ενσωματωθεί στο ελληνικό δίκαιο με την ΚΥΑ 172058/11-2-2016, ΦΕΚ 354Β/17-2-2016, γνωστή και ως "SEVESO III"). Πρόκειται για τέσσερις σχετικά μικρής κλίμακας εγκαταστάσεις αποθήκευσης καυσίμων και μία εγκατάσταση αποθήκευσης χημικών, οι οποίες γειτνιάζουν τόσο σε οικιστικές περιοχές, όσο και σε κρίσιμες μεταφορικές υποδομές (Λιμένας και Αερολιμένας).

Ως μέτρο απόκρισης στις προκλήσεις που συνεπάγεται η παρουσία των εγκαταστάσεων αυτών σε επίπεδο χωρικού κλπ. σχεδιασμού και με βάση τα στοιχεία που χορηγήθηκαν από τον Εργοδότη Δήμο, η παρούσα προτείνει τα εξής:

- Απαγόρευση εγκατάστασης νέων μονάδων που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας SEVESO, στην περιοχή πεπδ-4 "Ανατολικού Παράκτιου Μετώπου", καθώς και επέκτασης των ήδη υφιστάμενων (βλέπε ενότητα Π.2.4.4).
- Απαγόρευση χωροθέτησης: α) μονάδων υψηλής όχλησης, β) μονάδων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας SEVESO, στην περιοχή του προτεινόμενου υποδοχέα οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων – Ζώνη II (βλέπε ενότητα Π.2.3.2).
- Μετασχηματισμός των προβλεπόμενων από το ισχύον ΓΠΣ-Α/1999 επεκτάσεων του οικισμού Μαΐστρου, με περικοπή της επέκτασης του οικισμού προς Νότο.
- Επιβολή απομάκρυνσης των υφιστάμενων εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα (δημόσιων και ιδιωτικών) από την περιοχή του προτεινόμενου υποδοχέα οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων. Τυχόν νέες κοινωφελείς δραστηριότητες στα πλαίσια λειτουργίας του υποδοχέα, θα πρέπει να χωροθετούνται ανάντη της Εθνικής Οδού "2" και σε απόσταση τουλάχιστον 100μ. από τον άξονά της.
- Λήψη μέτρων από τις ίδιες τις επιχειρήσεις για την ελαχιστοποίηση των κινδύνων (κατά το άρθρο 5, της ΚΥΑ 172058/11-2-2016, ΦΕΚ 354Β/17-2-2016).
- Αντιμετώπιση τυχόν συμβάντων στα πλαίσια των οδηγιών που έχουν εγκριθεί με το Γενικό Σχέδιο Αντιμετώπισης Τεχνολογικών Ατυχημάτων Μεγάλης Έκτασης (Γενικό

²⁰⁰ Εγκαταστάσεις επεξεργασίας / αποθήκευσης επικίνδυνων ουσιών για τις οποίες εκπονούνται Σχέδια Αντιμετώπισης Τεχνολογικών Ατυχημάτων Μεγάλης Έκτασης (ΣΑΤΑΜΕ).

ΣΑΤΑΜΕ, 3η έκδοση, Φεβρουάριος 2020²⁰¹) με την κωδική ονομασία "ΗΡΑΚΛΕΙΤΟΣ", με το οποίο επιδιώκεται η άμεση και συντονισμένη απόκριση των εμπλεκόμενων Φορέων σε Κεντρικό, Περιφερειακό και Τοπικό επίπεδο για την υποστήριξη του έργου του Πυροσβεστικού Σώματος στην καταστολή των βιομηχανικών ατυχημάτων, καθώς και την αποτελεσματική αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών και την άμεση διαχείριση συνεπειών λόγω βιομηχανικών ατυχημάτων.

Τέλος αξίζει να αναφερθεί ότι σε σχέση με τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στο σχεδιασμό από την ύπαρξη εγκαταστάσεων υπαγόμενων στην υπόψη ΚΥΑ/2016, έχει ήδη ανατεθεί από το ΥΠΕΝ η από 23-9-2020 σύμβαση με αντικείμενο την *"Απευθείας ανάθεση παροχής υπηρεσιών συμβούλου για τον προσδιορισμό Κανόνων Σχεδιασμού Χρήσεων Γης στις περιβάλλουσες ζώνες των μονάδων SEVESO"*, τα πορίσματα της οποίας αναμένεται να συγκεκριμενοποιήσουν έτι περαιτέρω τη σχέση μεταξύ των διατάξεων της ΚΥΑ/2016 και του χωρικού σχεδιασμού.

²⁰¹ Έγγραφο με α.π. 942/6-2-2020, του Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη / ΓΓ Πολιτικής Προστασίας / Δ/νση Σχεδιασμού και Αντιμετώπισης Έκτακτων Αναγκών / Τμήμα Σχεδιασμού, Πρόληψης και Αντιμετώπισης Τεχνολογικών και Λοιπών Καταστροφών (ΑΔΑ ΨΤΖ946ΜΤΛΒ-77Ω).

Π.3.3 Οικισμοί Κεντρικού Τομέα ΔΕ Αλεξανδρούπολης (Παλαγία, Αγνάντια, Αμφιτρίτη)

Π.3.3.1 Παλαγία (και Νέος Πόντος Παλαγίας)

Ο οικισμός Παλαγία εντοπίζεται βόρεια της πόλης, έχει έλξει σημαντική συγκέντρωση δόμησης και στην ευρύτερη περιοχή του και έχει εξελιχθεί σε δυναμικό προάστιο της Αλεξανδρούπολης. Από το 2001 απώλεσε την ιδιαίτερη μερίδα απογραφής και οι κάτοικοί του συναριθμούνται στο συνολικό πληθυσμό του αστικού κέντρου²⁰². Διαθέτει υποτυπώδη διανομή οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας (τόσο αποσπασματική και διάσπαρτη που δε μπορεί να θεωρηθεί ολοκληρωμένο σχέδιο πόλης) και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80. Το 2010 ανατέθηκε πολεοδομική μελέτη ένταξης στο σχέδιο της οριοθετημένης περιοχής του οικισμού και περαιτέρω επέκτασης, για την οποία εκπονήθηκε το Α' στάδιο, αλλά σήμερα τελεί υπό αναστολή.

Η οικιστική εγκατάσταση παλιννοστούντων ομογενών με το όνομα "Νέος Πόντος Παλαγίας" υλοποιήθηκε μετά από παραχώρηση έκτασης στο Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Παλιννοστούντων Ομογενών (ΕΙΥΑΠΟΕ), εκπόνηση μελέτης από την τότε Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας Οικιστικής & Στέγασης (ΔΕΠΟΣ) και έγκριση Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου (ΤΡΣ) που δημοσιεύθηκε το 1997 (ΦΕΚ 80Δ/1997), για την ανάπτυξη επείγοντος στεγαστικού προγράμματος (κατά το άρθρο 26, του Ν.1337/1983), το οποίο εν μέρει ενεργοποιήθηκε (με παραχωρήσεις οικοπέδων, διάνοιξη οδών και ανέγερση κατοικιών σε τμήμα του). Μετά τη διαπίστωση ότι κατά την έγκριση του ΤΡΣ είχαν υπάρξει πλημμέλειες (στην περιοχή που είχε ενταχθεί στο σχέδιο είχαν περιληφθεί και δασικές εκτάσεις και δεν είχαν οριοθετηθεί τα ρέματα που τη διασχίζουν), στο διάστημα 2004-2012 έγιναν ενέργειες για την τακτοποίηση αναφυέντων προβλημάτων. Το 2012, μετά από σχετική αλληλογραφία με το τότε ΥΠΕΚΑ, εκπονήθηκε με μέριμνα του Δήμου μελέτη "Τροποποίησης Ρυμοτομικού Σχεδίου Οικισμού Παλιννοστούντων Ομογενών Παλαγίας Ν. Έβρου", για την εξαίρεση από το σχέδιο των δασικών εκτάσεων και τακτοποίηση των πολεοδομικών και λοιπών συνεπειών που συνεπάγεται η μη συμπερίληψή τους στο σχέδιο και η σχετική πρόταση υποβλήθηκε στο ΥΠΕΚΑ. Στην πορεία κρίθηκε απαραίτητο το αίτημα έγκρισης να διαφοροποιηθεί από "τροποποίηση" σε (επαν)"έγκριση". Τελικά το Β' Τμήμα Διακοπών του ΣΤΕ, στο οποίο είχε εισαχθεί προς

²⁰² Παρά τη δημογραφική αντιμετώπισή του (από την ΕΛΣΤΑΤ) ως τμήματος του αστικού κέντρου της Αλεξανδρούπολης, λόγω απόστασης και χωρικής ασυνέχειας διατηρεί σαφή αυτοτέλεια και για αυτό η αναφορά στις προτάσεις κλπ της παρούσας γίνεται στην παρούσα διακριτή ενότητα.

γνωμοδότηση το σχέδιο Δ/τος έγκρισης του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου, στη συνεδρίαση της 18-8-2014, επικαλούμενο τις σχετικές διατάξεις και συναφή νομολογία εκτίμησε με τη γνωμοδότηση 215/2014, ότι το σχέδιο Δ/τος δεν προτείνεται νομίμως, καθώς: α) από τα στοιχεία του φακέλου δεν προέκυπτε ότι η δημιουργία και θέση του νέου οικισμού προβλέπονταν από συγκεκριμένο πλαίσιο ευρύτερου χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού, β) κρίθηκε ότι για την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου δεν αρκεί η διενέργεια περιβαλλοντικού προελέγχου αλλά απαιτείται διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης²⁰³. Η παρούσα μελέτη, ως υπερκείμενος πολεοδομικός σχεδιασμός με ταυτόχρονη εκπόνηση ΣΜΠΕ, δύναται να καλύψει τις τεθείσες προϋποθέσεις που έθεσε το ΣΤΕ, ώστε μετά την έγκρισή των ρυθμίσεων της να προωθηθούν εκ νέου διαδικασίες για την (επαν)έγκριση του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου.

Ένταξη – Επέκταση οικισμού Παλαγίας

Όπως ήδη αναφέρθηκε, λόγω θέσης και ελκυστικών χαρακτηριστικών οίκησης η περιοχή αποτελεί πεδίο εκτόνωσης της ζήτησης για προαστιακή κατοικία, γεγονός που σε συνδυασμό με την απουσία συνεκτικού σχεδιασμού κατά τη διανομή οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας υπαγορεύει την πρόταση για άμεση ένταξη σε σχέδιο πόλης του οριοθετημένου τμήματος, αλλά και τμημάτων εκτός αυτού, για τον έλεγχο των παρατηρούμενων φαινομένων αυθόρμητης οικιστικής ανάπτυξης και τον εξορθολογισμό του ορίου του, ώστε να διευκολύνεται η σχέση του σχεδιασμού με το ιδιοκτησιακό καθεστώς και να μπορεί να χαραχθεί ένας εύλογος περιμετρικός δρόμος. Τα τμήματα πέραν του οριοθετημένου οικισμού που προτείνονται για ένταξη στο σχέδιο πόλης εκτείνονται περιμετρικά του ορίου και έχουν συνολική έκταση 172στρ. (17,2 Ha).

Έγκριση καταλληλότητας Νέου Πόντου Παλαγίας

Προτείνεται η έγκριση της καταλληλότητας της θέσης βορειοδυτικά του οριοθετημένου οικισμού Παλαγία για οικιστική χρήση και ανάπτυξη - επανενεργοποίηση ειδικού στεγαστικού προγράμματος, με την προϋπόθεση εξαίρεσης από την περιοχή που παραχωρήθηκε στον ΕΙΥΑΠΟΕ, των πάσης φύσεως εκτάσεων δασικού χαρακτήρα. Επίσης, προϋπόθεση έγκρισης σχεδίου είναι και η τήρηση του όρου για διάθεση τουλάχιστον του 30% της έκτασης για κοινόχρηστους και κοινωφελείς σκοπούς (τελευταίο εδάφιο του α.26, του Ν.1337/1983).

²⁰³ Επισημαίνεται ότι η διαπίστωση ότι συντρέχουν δύο βασικές ελλείψεις ενδεχομένως απέτρεψε την περαιτέρω επισήμανση άλλων προβλημάτων, όπως ενδεχομένως τη μη ύπαρξη γεωλογικής διερεύνησης της περιοχής του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου.

Πολεοδομική / Λειτουργική δομή – Πληθυσμός σχεδιασμού

Οι δύο οικιστικές οντότητες (οριοθετημένος οικισμός και τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο), λόγω εγγύτητας και αλληλοσυμπληρούμενων υποδομών, μπορούν να θεωρηθούν λειτουργικά ως μία Πολεοδομική Ενότητα, η οποία, όμως, θεσμικά διακρίνεται σε δύο υποενότητες: α) την περιοχή του οριοθετημένου οικισμού με τις επεκτάσεις του και β) την περιοχή του "επείγοντος στεγαστικού προγράμματος". Υπό αυτό το πρίσμα επιτρέπεται η διακριτή προώθηση έγκρισης Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου στην υποενότητα "β".

Ως πληθυσμός σχεδιασμού του οικιστικού συνόλου ορίζεται το μέγεθος των 3.000 κατοίκων.

Γενικές Χρήσεις Γης

Στον οριοθετημένο οικισμό και τις επεκτάσεις του (υποενότητα "Α"), λόγω του χαρακτήρα του προτείνεται να επιτρέπονται οι χρήσεις της Γενικής Κατοικίας ειδικού (μειωμένου) περιεχομένου, όπως προσδιορίστηκαν στην ενότητα Π.3.2.2.2, με εξαίρεση δύο περιορισμένες ζώνες Κεντρικών Λειτουργιών (κατά το άρθρο 4, του ΠΔ 59/2018), στο κέντρο του οικισμού και σε συσχέτιση με τον Ι. Ναό. Με τις προτεινόμενες χρήσεις ο οικισμός διατηρεί τον προαστιακό του χαρακτήρα και ταυτόχρονα δύναται να αναπτύξει σχετική αυτάρκεια τοπικής αγοράς και λοιπών συναφών χρήσεων, ώστε να μην είναι πλήρως εξαρτημένος από την Αλεξανδρούπολη.

Στην περιοχή του "επείγοντος στεγαστικού προγράμματος" (υποενότητα "Β") προτείνεται η χρήση της Κατοικίας (όπως συνάδει με το χαρακτήρα του προγράμματος), με δυνατότητα προσδιορισμού ΟΤ (σε περιορισμένη έκταση) εμπορικών και συναφών χρήσεων.

Μέσοι Συντελεστές Δόμησης

Στον οριοθετημένο οικισμό και τις επεκτάσεις του (υποενότητα "Α"), προτείνεται Μέσος Συντελεστής Δόμησης 0,8, ενώ στην περιοχή του "επείγοντος στεγαστικού προγράμματος" (υποενότητα "Β") προτείνεται 0,6. Μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις.

Κοινωνική Υποδομή

Το οικιστικό σύνολο εμφανίζει επάρκεια σε Νηπιαγωγείο (υποενότητα Α) και Δημοτικό (υποενότητα Β), ενώ για Γυμνάσιο – Λύκειο εξυπηρετείται από την

Αλεξανδρούπολη. Διαθέτει ΚΑΠΗ (υποενότητα Β), Ι. Ναό (υποενότητα Α) και χώρο πολιτισμού (υποενότητα Α), καθώς και γήπεδο ποδοσφαίρου σε εγγύς εκτός σχεδίου και εκτός ορίου θέση. Κατά την πολεοδόμηση προτείνονται περαιτέρω χωροθετήσεις:

- Παιδικού Σταθμού (στην υποενότητα Β).
- Αθλητικών εγκαταστάσεων (στην υποενότητα Β αλλά σε εγγύτητα προς την υποενότητα Α).
- Δεύτερου Ι. Ναού (στην υποενότητα Β).
- Περιφερειακού Ιατρείου (στην υποενότητα Β).
- Κοινόχρηστων χώρων (με επιμελημένη διασπορά σε όλη την έκταση του οικιστικού συνόλου), σε συνδυασμό και με υπαίθριους αθλητικούς χώρους.

Τεχνική Υποδομή

Προτείνεται διατήρηση της υπάρχουσας τεχνικής υποδομής με τις κάτωθι ενισχύσεις:

- Επέκταση των δικτύων κοινής ωφέλειας και αστικής υγιεινής, ώστε να καλύπτουν το σύνολο της τελικής έκτασης της Πολεοδομικής Ενότητας.
- Βελτίωση της κυκλοφοριακής ικανότητας και των λοιπών χαρακτηριστικών της οδού σύνδεσης με την Αλεξανδρούπολη, για την εξυπηρέτηση των αυξανόμενων φόρτων.
- Σεβασμός του υφιστάμενου οδικού δικτύου, κατά τη χάραξη του ρυμοτομικού σχεδίου.
- Κάλυψη από δίκτυο φυσικού αερίου.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.3.2 Αγνάντια

Μεσόγειος, πεδινός οικισμός, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 1η ομάδα (οικισμοί που έχουν μεγαλύτερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).

- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 200 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κεκτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
 - > Οριοθέτηση του ρέματος που εφάπτεται στον οικισμό.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Αλεξανδρούπολη και Άνθεια.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.3.3 Αμφιτρίτη

Μεσόγειος οικισμός στην λοφώδη ζώνη ανατολικά της Αλεξανδρούπολης, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 1η ομάδα (οικισμοί που έχουν μεγαλύτερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 200 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Αλεξανδρούπολη και Μαΐστρο.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Κάλυψη του οικισμού με αποχετευτικό δίκτυο.

- > Διατήρηση των λοιπών σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.4 Οικισμοί Βόρειου Τομέα ΔΕ Αλεξανδρούπολης

(Αβας, Αισύμη, Λεπτοκαρυά)

Π.3.4.1 Αβας

Μεσόγειος οικισμός, σε στενωπό λοφώδους ζώνης βόρεια της Αλεξανδρούπολης, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας, μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80 και έγκριση πολεοδομικής μελέτης ένταξης σε σχέδιο πόλης (ΦΕΚ 581Δ/1995). Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 1η ομάδα (οικισμοί που έχουν μεγαλύτερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 650 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης: Κλιμακωτός 0,4 - 0,6 (ΦΕΚ 581Δ/1995) και 0,8 (διανομή)
Ο οικισμός είναι κατάλληλος για εφαρμογή του θεσμού των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (Ν.4495/2017), με όριο τελικού συντελεστή 0,8.
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση μελέτης εφαρμογής της εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης, ώστε να καταστεί εφικτή η οικιστική ενεργοποίηση της επέκτασής του.
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
 - > Οριοθέτηση των ρεμάτων που διασχίζουν τον οικισμό.

- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης προς Αισύμη και Λεπτοκαρυά.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Κάλυψη του οικισμού με αποχετευτικό δίκτυο.
 - > Διατήρηση των λοιπών σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.4.2 Αισύμη

Μεσόγειος, ημιορεινός οικισμός, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 1η ομάδα (οικισμοί που έχουν μεγαλύτερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 250 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κερτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών

οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.

- > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
- > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- > Εκπόνηση ειδικής μελέτης για τον καθορισμό δράσεων ανάδειξης του οικισμού ως αγροτουριστικού κέντρου και "πύλης" προς το βουνό.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Άβαντα.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Τακτοποίηση πολεοδομικού καθεστώτος γηπέδου ποδοσφαίρου.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.4.3 Λεπτοκαρυά

Μεσόγειος, ορεινός οικισμός, με οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.

- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 100 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κекτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης, καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Άβαντα.
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.5 Οικισμοί Δυτικού Τομέα ΔΕ Αλεξανδρούπολης

(Μάκρη, Ατάρνη, Αύρα, Δίκελλα, Κίρκη, Κόμαρος, Μεσήμβρια, Μέστη, Πέραμα, Πλάκα, Συκορράχη)

Π.3.5.1 Μάκρη

Πεδινός οικισμός, δυναμικά αναπτυσσόμενος, στο δυτικό παράκτιο μέτωπο, που αλληλεπιδρά με την επιμήκη ζώνη τουρισμού και αναψυχής. Αποτελεί συνέχεια αρχαίου και βυζαντινού οικισμού (τυπικά οικισμού προϋφιστάμενου του 1923), με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80.

Το μέγεθος και η κομβική θέση του οικισμού στο μέσο του δυτικού παράκτιου μετώπου, επί της ΕΟ 2 και πλησίον ανισόπεδου κόμβου της Εγνατίας Οδού παρέχουν τα εχέγγυα αναγνώρισής του ως τοπικού κέντρου, που λειτουργεί: α) ως σημείο παροχής κοινωνικών υπηρεσιών στο σύνολο των οικισμών της ευρύτερης δυτικής ζώνης (παράκτιας και μεσόγειας) της ΔΕ Αλεξανδρούπολης, β) ως δυναμικός πόλος εξυπηρέτησης της τουριστικής κίνησης και γ) ως προάστιο του αστικού κέντρου, λόγω προσπελασιμότητας και πύκνωσης εξωαστικών λειτουργιών και δραστηριοτήτων στην περιοχή του. Υπό αυτό το πρίσμα τείνει (ήδη) να εξελιχθεί σε οικισμό 4ου επιπέδου (κατά τα Πολεοδομικά Πρότυπα 2004).

Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 1η ομάδα (οικισμοί που έχουν μεγαλύτερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 1.150 ατ.
- Επιτρεπόμενες Γενικές Χρήσεις Γης:
 - > Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης (άρθρο 4, ΠΔ 59/2018) στην κεντρική ζώνη του οικισμού.
 - > Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018) στον υπόλοιπο οικισμό.

- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κεκτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Επανεξέταση των δεδομένων του οικισμού κατά την εκπόνηση της μελέτης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου που προτείνεται για το δυτικό παράκτιο μέτωπο.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης προς τους οικισμούς του Δυτικού Τομέα.
 - > Χαρακτηρισμός χώρου για Γυμνάσιο.
 - > Χαρακτηρισμός χώρου για Παιδικό Σταθμό.
 - > Χαρακτηρισμός χώρου για πάρκο σε μη δομήσιμα οικόπεδα παρά τον κόμβο της Εγνατίας Οδού, σε συναρμογή με τον προτεινόμενο χώρο Γυμνασίου.
 - > Θεσμική τακτοποίηση του υλοποιημένου Νηπιαγωγείου – Δημοτικού (που βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός ορίου)
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Οριοθέτηση ρεμάτων.
 - > Υλοποίηση της μελέτης αποχετευτικού δικτύου (και εκσυγχρονισμός της στο βαθμό που απαιτείται).
 - > Διατήρηση των λοιπών σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.5.2 Ατάρνη

Ημιορεινός οικισμός, με οριοθέτηση κατά τη δεκαετία του '80, που περιέλαβε τη μία από τις δύο διακεκριμένες συστάδες οίκησης του οικισμού. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 100 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κερτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών. Ειδικά στην Ατάρνη θα πρέπει να εξεταστεί η ένταξη εντός του ορίου της προϋφιστάμενης (τουλάχιστον) της δεκαετίας του '80 οικιστικής συγκέντρωσης δυτικά του οικισμού.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης, καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Μάκρη και Αύρα.
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.5.3 Αύρα

Ημιορεινός οικισμός, με οριοθέτηση κατά τη δεκαετία του '80, που λειτουργεί ως τοπικό κέντρο εξυπηρέτησης στον τομέα της εκπαίδευσης (μειονοτικό νηπιαγωγείο και δημοτικό σχολείο). Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 1η ομάδα (οικισμοί που έχουν μεγαλύτερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 170 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κεκτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης, καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.

- > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από τη Μάκρη και προς τους μειονοτικούς οικισμούς του Τομέα.
- > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
- > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.5.4 Δίκελλα

Πεδινός οικισμός στο δυτικό παράκτιο μέτωπο, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 1η ομάδα (οικισμοί που έχουν μεγαλύτερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 350 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8 (μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κερτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται

από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).

- > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- > Επανεξέταση των δεδομένων του οικισμού κατά την εκπόνηση της μελέτης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου που προτείνεται για το δυτικό παράκτιο μέτωπο.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Μάκρη και Αύρα.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Οριοθέτηση του ρέματος που διασχίζει τον οικισμό.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.5.5 Κίρκη

Ημιορεινός οικισμός στη λοφώδη περιοχή της ΔΕ με οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80. Εντοπίζεται στο πέρασμα μεταξύ πεδιάδας Κομοτηνής και πεδιάδας Έβρου και λόγω θέσης αποτελούσε στάση των караβανιών και στη συνέχεια σταθμό των σιδηροδρόμων (με αποτέλεσμα την πληθυσμιακή ευρωστία κατά το παρελθόν, οπότε και αριθμούσε πάνω από 500 κατοίκους). Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 100 ατ.

- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κекτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης, καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Μάκρη.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.5.6 Κόμαρος

Ημιορεινός οικισμός, με οριοθέτηση κατά τη δεκαετία του '80. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 200 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϋσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κεκτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης, καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Μάκρη και Αύρα.
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.5.7 Μεσήμβρια

Πεδινός οικισμός στο δυτικό παράκτιο μέτωπο, με οριοθέτηση κατά τη δεκαετία του '80. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 1η ομάδα (οικισμοί που έχουν μεγαλύτερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 180 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κекτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης, καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
 - > Επανεξέταση των δεδομένων του οικισμού κατά την εκπόνηση της μελέτης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου που προτείνεται για το δυτικό παράκτιο μέτωπο.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Μάκρη και Αύρα.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).

- > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
- > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
- > Οριοθέτηση των ρεμάτων που διασχίζουν τον οικισμό.
- > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.5.8 Μέστη

Πεδινός οικισμός, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80, σε άμεση εγγύτητα σε κόμβο της Εγνατίας Οδού. Σε απόσταση από τον οικισμό υφίστανται ανενεργές εγκαταστάσεις σιδηροδρομικού σταθμού. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 130 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κερτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς

και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).

- > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Μάκρη και Αύρα.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Οριοθέτηση του ρέματος που διασχίζει τον οικισμό.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.5.9 Πέραμα

Ημιορεινός οικισμός, με οριοθέτηση κατά τη δεκαετία του '80. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 120 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8

(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)

- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κекτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης, καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Μάκρη και Αύρα.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.5.10 Πλάκα

Ημιορεινός οικισμός, με οριοθέτηση κατά τη δεκαετία του '80. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 120 ατ.

- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κεκτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης, καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Μάκρη και Αύρα.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.5.11 Συκορράχη

Πεδινός οικισμός, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80, που διασχίζεται από τη σιδηροδρομική γραμμή. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.

- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 230 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κекτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Μάρκη.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Οριοθέτηση του ρέματος που διασχίζει τον οικισμό.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

ΜΕΡΟΣ ΙΙ

Π.3.6 Φέρες

Οι Φέρες είναι ο δεύτερος μεγαλύτερος οικισμός της περιοχής μελέτης και έδρα της ομώνυμης Δημοτικής Ενότητας (τέως "καποδιστριακός" Δήμος). Η σημερινή κωμόπολη αποτελεί διάδοχο και εξέλιξη του οικιστικού πυρήνα, που σχετίστηκε (κατά την τελευταία βυζαντινή περίοδο) με την οχυρωμένη Ι.Μονή, στο λόφο της Βήρας, η οποία ιδρύθηκε στα τέλη του 12ου αιώνα και είχε Καθολικό τον Ι. Ναό της Παναγίας Κοσμοσώτειρας. Διαθέτει ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ13097/411/10-2-1987, ΦΕΚ 165Δ/3-3-1987²⁰⁴, ΓΠΣ-Φ/1987 εφεξής, χάριν συντομίας), που συντάχθηκε στα πλαίσια της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ) κατά τη δεκαετία του '80. Βάσει του ΓΠΣ-Φ/1987 έχουν εγκριθεί και Πολεοδομικές Μελέτες Επέκτασης και Αναθεώρησης για την προσαρμογή του σχεδίου πόλης στις κατευθύνσεις του, καθώς και Πράξη Εφαρμογής για τις επεκτάσεις (πλήρης καταγραφή και ανάλυση των ανωτέρω δεδομένων εμπεριέχεται στο υποκεφάλαιο Α.4.4, του τεύχους Α.4 του Α' σταδίου).

Κατά τα Πολεοδομικά Πρότυπα 2004 (Απόφαση ΥπΠΕΧΩΔΕ 10788/5-3-2004 - ΦΕΚ 285Δ/5-3-2004), που κατατάσσουν τους οικισμούς βάσει του εξυπηρετούμενου πληθυσμού και των παρεχόμενων κοινωνικών και διοικητικών εξυπηρετήσεων (παράρτημα Ι.Β.3), οι Φέρες με 5.457 κατοίκους (σύμφωνα με την απογραφή του 2011) και με σημαντικό πλέγμα κοινωνικών υποδομών ευρύτερης ακτίνας εξυπηρέτησης (ως έδρα τέως Καποδιστριακού Δήμου και νυν Δημοτικής Ενότητας με 8.551 κατοίκους) κατατάσσεται σήμερα στο 4ο επίπεδο, διαθέτοντας όμως ήδη στοιχεία οικισμού 3ου επιπέδου.

Π.3.6.1 Πληθυσμός Σχεδιασμού – Επεκτάσεις

Ως πληθυσμός σχεδιασμού για την κωμόπολη των Φερών ορίζονται οι 9.000 κάτοικοι, σε εναρμόνιση προς τη Χωρητικότητα η οποία (όπως και στην Αλεξανδρούπολη) υπολογίστηκε με αναλυτική μέθοδο, βάσει των μεγεθών των ΟΤ, του ισχύοντος ΣΔ κλπ. Το μέγεθος αυτό υπερβαίνει αισθητά τον πληθυσμό της τελευταίας απογραφής (5.457

²⁰⁴ Με την υπ' αριθμ. 3455/675/4-2-1998, Απόφαση Υπ.ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 232Δ/9-4-1998), εγκρίθηκε και σημειακή τροποποίησή του.

κάτοικοι)²⁰⁵, αλλά υπολείπεται σημαντικά του προγραμματικού πληθυσμού του ισχύοντος ΓΠΣ-Φ/1987 (14.000 κάτοικοι)²⁰⁶, που τυχόν υιοθέτησή του θα οδηγούσε σε φαινόμενα υπερχεδιασμού.

Κατά συνέπεια, οι επεκτάσεις που εγκρίθηκαν με πολεοδομική μελέτη σε εκτέλεση των κατευθύνσεων του ισχύοντος ΓΠΣ-Φ/1987 φαίνεται να υπερκαλύπτουν τις ανάγκες του οικισμού για το ορατό μέλλον, οπότε στο χρονικό ορίζοντα της παρούσας μελέτης, δεν προκύπτουν ανάγκες για νέες επεκτάσεις.²⁰⁷

Π.3.6.2 Πολεοδομική / Λειτουργική δομή

Σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ-Φ/1987 ο οικισμός οργανώνεται σε δύο (2) Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ) με όριο διαχωρισμού το ρέμα Κοτζιά που τον διασχίζει από ΒΔ προς ΝΑ, οργάνωση που κρίνεται κατ' αρχάς εύλογη. Με δεδομένο ότι από την ανάλυση και διάγνωση των δεδομένων του οικισμού δεν ανιχνεύθηκε ανάγκη επεκτάσεων δεν προκύπτει και ανάγκη επανεξέτασης των ορίων τους ή αύξησης του αριθμού τους, οπότε διατηρούνται όπως ισχύουν, δηλαδή:

- ΠΕ 1: Περιλαμβάνει το κέντρο / ιστορικό πυρήνα του οικισμού και εκτείνεται ΒΑ του ρέματος Κοτζιά. Έχει έκταση 128,6 Ha, προγραμματικό πληθυσμό 5.300 κατοίκους και πυκνότητα 41 ατ/Ha.
- ΠΕ 2: Εκτείνεται ΝΔ του ρέματος Κοτζιά και περιλαμβάνει τη ζώνη που εφάπτεται στην Εθνική Οδό 2. Έχει έκταση 139,4 Ha, προγραμματικό πληθυσμό 3.700 κατοίκους και πυκνότητα 27 ατ/Ha.

Π.3.6.3 Γενικές χρήσεις γης

I. Χαρακτηριστικά ισχύοντος μοντέλου χρήσεων γης

Το μοντέλο κατανομής επιτρεπόμενων εκτατικών χρήσεων γης, όπως το είχε καθορίσει το ΓΠΣ-Φ/1987 (και επικυρώθηκε στη συνέχεια και σε επίπεδο σχεδίου πόλης

²⁰⁵ Η διαφορά είναι απολύτως εύλογη δεδομένου ότι στη Χωρητικότητα συνυπολογίζονται και τα μη ενεργοποιημένα (οικιστικά) τμήματα του οικισμού (όπως οι από τη δεκαετία του '80 επεκτάσεις νότια και νοτιοανατολικά όπου το 85% περίπου των ιδιοκτησιών παραμένουν αδόμητες).

²⁰⁶ Η διαφορά οφείλεται στις βελτιωμένες οικιστικές παραμέτρους στα ισχύοντα πολεοδομικά σταθερότυπα του 2004 (σε σχέση με τα προϊσχύσαντα), στη συνεκτίμηση της παρουσίας χρήσεων (πλην κατοικίας) που αναλώνουν μέρος του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης (π.χ. αγροτικές αποθήκες), στο χαμηλό συντελεστή κορεσμού κλπ.

²⁰⁷ Προτάσεις για νέες επεκτάσεις θα μπορούσαν να έχουν νόημα μόνο σε συνάρτηση με γενικότερες πολιτικές ευρύτερων χωροταξικών αναδιαρθρώσεων και επιδιώξεων, που σήμερα δε φαίνεται να υφίστανται.

με την έγκριση των ΠΜΕ και ΠΜΑ) είναι ουσιαστικά μονοκεντρικό, αλλά και προσαρμοσμένο στις τοπικές ιδιαιτερότητες και κρίνεται κατ' αρχήν εύλογο. Συγκεκριμένα:

- Στον ιστορικό πυρήνα της πόλης (ανατολικά του ρέματος), πέριξ του Ι.Ναού της Κοσμοσώτειρας έχουν επιβληθεί χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου με περιορισμούς, που φαίνεται να στοχεύουν στην προστασία του μνημείου από γεινίαση με μη επιθυμητές χρήσεις.
- Σε ελαφρώς ευρύτερη ζώνη μέτριου βάθους πέριξ του ιστορικού πυρήνα, καθώς και πέριξ του τ. Δημαρχείου (που βρίσκεται σε θέση εκτός του ιστορικού πυρήνα) και των παρακείμενων κοινόχρηστων και κοινωφελών λειτουργιών, προβλέπονται χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου (χωρίς περιορισμούς), οριοθετώντας έτσι την κεντρική περιοχή της πόλης, με προέκταση και επί της οδού Μεγ. Αλεξάνδρου.
- Στα οικόπεδα με πρόσωπο επί της ΕΟ2 προβλέπεται επίσης χρήση Πολεοδομικού Κέντρου, σε αναγνώριση της ελκτικότητας δραστηριοτήτων που προκαλεί η προσπελασιμότητα²⁰⁸.
- Στην υπόλοιπη έκταση του οικισμού (πλην των χώρων ειδικού προορισμού) προβλέπεται δυνατότητα ευρείας ανάμειξης κατοικίας και λοιπών χρήσεων, με την επιβολή Γενικής Κατοικίας, σε αναγνώριση της ανάγκης για ευελιξία στα ημιαστικά, αγροτικά κέντρα.

Ως προς το περιεχόμενο των επιτρεπόμενων χρήσεων γης του ισχύοντος μοντέλου αξίζει να σημειωθεί ότι η ταυτόχρονη εκπόνηση των ΓΠΣ-Φ/1987, ΠΜΑ/1988 και ΠΜΕ/1987, την περίοδο που προωθούνταν η επανεπεξεργασία του τότε θεσμικού πλαισίου χρήσεων γης (δηλαδή του βραχύβιου και περιορισμένης στην πράξη εφαρμογής ΠΔ 81/1980), που κατέληξε στην έκδοση νέου (τότε) Διατάγματος χρήσεων γης (ΠΔ/1987), οδήγησε στο εξής παράδοξο: το "νέο σχέδιο" (δηλαδή η επέκταση του οικισμού) να εγκριθεί με αναφορά στις "παλιές χρήσεις" (παρόλο που εντωμεταξύ είχε εγκριθεί το νέο ΠΔ), ενώ η αναθεώρηση του "παλιού σχεδίου" (που καθυστέρησε κατά 1 χρόνο), να εγκριθεί με αναφορά στις "νέες χρήσεις". Το γεγονός αυτό δημιουργεί (χωρίς ουσιαστικό λόγο) σοβαρή πολυπλοκότητα στο πεδίο των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, δεδομένου ότι:

- τα δύο Διατάγματα, αν και φέρουν κοινές ονομασίες επιτρεπόμενων χρήσεων, διαφέρουν αισθητά ως προς το περιεχόμενο αυτών²⁰⁹,

²⁰⁸ Η εν λόγω πρόβλεψη, λόγω γραμμικότητας και περιορισμένου βάθους, δε θεωρείται ότι διαρρηγγύνει τη μονοκεντρικότητα του μοντέλου.

²⁰⁹ π.χ. στη Γενική Κατοικία του 1980 (αντίθετα προς εκείνη του 1987) επιτρέπονταν η διοίκηση, τα ξενοδοχεία χωρίς περιορισμούς ως προς τον αριθμό των κλινών, τα επαγγελματικά εργαστήρια χωρίς περιορισμούς ως προς το βαθμό όχλησης κλπ.

- η μελέτη επέκτασης, πέραν των νέων οικιστικών περιοχών περιμετρικά του οικισμού, περιέλαβε και μικρές παραρεμάτιες εκτάσεις, που λόγω της ιδιαίτερης μορφολογίας του οικισμού, αποτελούν εισέχοντες θύλακες ακόμα και στην κεντρική του περιοχή,
- σε έναν οικισμό 4ου επιπέδου συνυπάρχουν τρεις (3) τύποι Κεντρικών Λειτουργιών και δύο (2) τύποι Γενικής Κατοικίας.

II. Προτάσεις για τις χρήσεις γης

Οι βασικοί στόχοι του προτεινόμενου από την παρούσα μοντέλου χρήσεων γης στις Φέρες είναι: α) η αποφυγή της διασάλευσης της βασικής δομής του ισχύοντος μοντέλου, β) η άρση της άσκοπης πολυπλοκότητάς του και γ) η παροχή ευελιξίας στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, με αναγνώριση της σχετικής ανάγκης που διέπει τα ημιαστικά, αγροτικά κέντρα. Υπό αυτό το πρίσμα προτείνονται:

- Χρήσεις Κεντρικών Λειτουργιών, κατά το άρθρο 4 του ΠΔ 59/2018, όπως εκάστοτε ισχύει,
 - i) στην κεντρική περιοχή, περίξ του ιστορικού πυρήνα,
 - ii) στις γραμμικές ζώνες επί των οδών Εγνατίας (Εθνική Οδός "2"), Πολυτεχνείου (κάθετη στην ΕΟ2) και Μεγάλου Αλεξάνδρου (οδός που συνδέει το κέντρο με τον Σιδηροδρομικό Σταθμό).
 Επισημαίνεται ότι οι ως άνω προτάσεις τίθενται κατ' αντιστοιχία προς το ισχύον μοντέλο χρήσεων γης (ΠΜΑ Φερών, ΦΕΚ 510Δ/1988²¹⁰), με τις απαραίτητες τοπικές και περιορισμένες διευρύνσεις για προσαρμογή σε νεότερες τάσεις. Στις Κεντρικές Λειτουργίες εντάσσονται ακόμη: α) τα ΟΤ με χρήση "Πολεοδομικού Κέντρου" της ΠΜΕ Φερών (ΦΕΚ 989Δ), β) η έκταση του ΚΤΕΛ (όπου κατά το ισχύον σχέδιο προβλέπεται χρήση Χονδρεμπορίου), γ) η έκταση ανενεργής μεταποιητικής μονάδας επί της οδού Μ. Αλεξάνδρου (όπου κατά το ισχύον σχέδιο προβλέπεται χρήση Βιοτεχνίας).

Ειδικά στα ΟΤ περίξ του ΙΝ της Παναγίας Κοσμοσώτειρας προτείνεται να επιβληθούν Κεντρικές Λειτουργίες με περιορισμούς κατ' αντιστοιχία με τους ήδη ισχύοντες για την προστασία του μνημείου (βλέπε παρακάτω).
- Χρήση Γενικής Κατοικίας, κατά το άρθρο 3 του ΠΔ 59/2018, όπως εκάστοτε ισχύει, στην υπόλοιπη έκταση του οικισμού (πλην φυσικά των χώρων κοινωνικής υποδομής).

Στην περιοχή Κεντρικών Λειτουργιών με περιορισμούς, περίξ του μνημείου της

²¹⁰ Επισημαίνεται ότι στο υπόψη ΦΕΚ δε δημοσιεύθηκαν τα διαγράμματα της αναθεώρησης και σύμφωνα με τα στοιχεία που τεθήκαν υπόψη της Ομάδας Μελέτης, δεν έχει πραγματοποιηθεί σχετική αναδημοσίευση της εν λόγω απόφασης, για την τακτοποίηση αυτής της θεσμικής εκκρεμότητας.

Παναγίας Κοσμοσώτειρας, σε εναρμόνιση προς τις ήδη ισχύουσες απαγορεύσεις²¹¹, από το άρθρο 4 του του ΠΔ 59/2018, εξαιρούνται:

- (10.6) Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα.
- (14) Αναψυχή - Κέντρα διασκέδασης.
- (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. - Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία²¹²

Π.3.6.4 Μέσοι Συντελεστές Δόμησης

Το ισχύον μοντέλο ΣΔ των Φερών κυμαίνεται μεταξύ 0,7 και 1,4 και η κατανομή του απηχεί κατ' αρχήν πρόθεση μονοκεντρικότητας (υιοθετώντας ανάλογα μοντέλα μεγαλύτερων αστικών κέντρων), με την επιτρεπόμενη δόμηση να εντείνεται προς το κέντρο και να περιορίζεται προς την περίμετρο του οικισμού, φέροντας ωστόσο δύο ιδιαιτερότητες:

- Η περιοχή άμεσης γεινίασης προς τον αρχαιολογικό χώρο της Παναγίας της Κοσμοσώτειρας (δηλαδή το επίκεντρο του ιστορικού πυρήνα του οικισμού) έχει το χαμηλότερο ΣΔ (με προφανή πρόθεση να αποφευχθεί τυχόν "επισκίαση" του μνημείου).
- Ο "ενδιάμεσος" τομέας (1,2) αναπτύσσεται σαφώς έκκεντρα και εξ ολοκλήρου ανατολικά του ρέματος, λόγω της γεωμορφολογίας και του πολεοδομικού ιστορικού του οικισμού.

Από την Ανάλυση (Α' στάδιο) δε διαπιστώθηκε ανάγκη αναθεώρησης των θεσμοθετημένων ΣΔ (ούτε και τέθηκε από τον εργοδότη Δήμο οποιοδήποτε σχετικό αίτημα). Ως προς τους λοιπούς όρους δόμησης, τόσο οι αρχικά τεθέντες, όσο και οι μεταγενέστεροι, υπηρετούν το μοντέλο των ΣΔ και προσιδιάζουν σε οικισμό με χαρακτήρα αγροτικής κωμόπολης. Επανέλεγχος φαίνεται να χρειάζεται στη συνύπαρξη του κανόνα "5/50"²¹³ και της κατά παρέκκλιση αρτιότητας "4/40"²¹⁴ των τομέων Α, Α1, Α2, που θα πρέπει να εξετασθεί από το υποκείμενο στάδιο σχεδιασμού.

²¹¹ Κέντρα διασκέδασης, επαγγελματικά εργαστήρια, πρατήρια βενζίνης, εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου και αποθήκες, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, λαϊκές αγορές, χώροι και εγκαταστάσεις τεχνικής εξυπηρέτησης του οικισμού (ΠΜΑ Φερών, ΦΕΚ 510Δ/1988).

²¹² Οι χρήσεις (27) και (30) δεν υφίστατο στο αντίστοιχο άρθρο 4 του ΠΔ/1987, αλλά εκτιμάται ότι πρέπει να εξαιρεθούν. Αντιθέτως η χρήση (8) – Περίθαλψη που επίσης δεν υφίστατο στο αντίστοιχο άρθρο 4 του ΠΔ/1987 εκτιμάται ότι μπορεί να επιτρέπεται, δεδομένου ότι κατά την ΠΜΑ Φερών (ΦΕΚ 510Δ/1988) δεν εξαιρείτο οποιαδήποτε κατηγορία κοινωνικής υποδομής

²¹³ Υποχρέωση δυνατότητας χωροθέτησης κτιρίου με ελάχιστη διάσταση 5μ. και ελάχιστη κάλυψη 50τ.μ.

²¹⁴ Ελάχιστο πρόσωπο 4μ. και ελάχιστο εμβαδό 40τ.μ.

Μετά τις παραπάνω διαπιστώσεις προτείνεται να προσδιορισθούν Μέσοι Συντελεστές Δόμησης (ΜΣΔ), που να αντιστοιχούν στους ισχύοντες, με εφαρμογή κατά τμήματα πολεοδομικών ενοτήτων²¹⁵, ώστε συν τοις άλλοις, να μην απαιτηθεί ο -χωρίς αποχρώντα λόγο- εκ νέου προσδιορισμός των ΣΔ, μέσω πολεοδομικής μελέτης, μετά την έγκριση αναθεώρησης του ΓΠΣ.

Π.3.6.5 Κοινωνική υποδομή

Ο συνδυασμός του υψηλού προγραμματικού πληθυσμού από το ΓΠΣ-Φ/1987 (14.000 κάτοικοι), του υψηλού βαθμού θεσμοθέτησης των σχετικών προβλέψεων για την κοινωνική υποδομή σε επίπεδο σχεδίου πόλης και του σχετικά υψηλού βαθμού επακόλουθης υλοποίησης οδηγεί στη μη διαπίστωση ιδιαίτερων ελλείψεων σε κάποιον τομέα και μάλλον στην ανάγκη για έλεγχο τυχόν φαινομένων υπερσχεδιασμού, στο πλαίσιο μιας σύγχρονης εκτίμησης της βιώσιμης πληθυσμιακής προοπτικής της κωμόπολης, στο έτος - στόχο της παρούσας μελέτης.

I. Εκπαίδευση

Νηπιαγωγεία

- Υφίστανται τέσσερις (4) υλοποιημένες σχολικές μονάδες σε δύο (2) θέσεις αποκλειστικής χρήσης (από μία σε κάθε ΠΕ), που τα μεγέθη τους δεν καλύπτουν τον προγραμματικό πληθυσμό.
- Από το ισχύον σχέδιο προβλέπεται η δημιουργία επιπλέον συγκροτήματος Νηπιαγωγείου – Δημοτικού στην ανατολική πλευρά της επέκτασης, το οποίο προτείνεται να διατηρηθεί ως πρόβλεψη.

Δημοτικά

- Υφίστανται τέσσερις (3) υλοποιημένες σχολικές μονάδες σε ισάριθμες θέσεις (μία στην ΠΕ1 και δύο στην ΠΕ2), με πολύ καλή χωρική κατανομή, που τα μεγέθη τους καλύπτουν οριακά τον προγραμματικό πληθυσμό.
- Από το ισχύον σχέδιο προβλέπεται η δημιουργία επιπλέον συγκροτήματος Νηπιαγωγείου – Δημοτικού στην ανατολική πλευρά της επέκτασης, το οποίο προτείνεται να διατηρηθεί ως πρόβλεψη.

²¹⁵ Δυνατότητα που παρέχεται από τον Ν.2508/1997, α.4, παρ.5).

Γυμνάσια – Λύκεια

- Υφίσταται μία (1) σχολική μονάδα Γυμνασίου – Λυκείου (στην ΠΕ1), που το μέγεθός της καλύπτει τον προγραμματικό πληθυσμό και προβλέπεται η δημιουργία άλλων δύο από το ισχύον σχέδιο πόλης.
- Η μία προβλεπόμενη μονάδα βρίσκεται απέναντι από την υφιστάμενη εντός ευρείας κοίτης ρέματος και προτείνεται να καταργηθεί.
- Η δεύτερη προβλεπόμενη μονάδα βρίσκεται στην επέκταση και προτείνεται να διατηρηθεί, με δυνατότητα ανάκτησης του αρχικού της μεγέθους (πρόταση για υπαγωγή σε Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις του όμορου Παιδικού Σταθμού που καθορίστηκε με τροποποίηση – βλέπε και παρακάτω), ώστε να καλυφθεί και ο προγραμματικός πληθυσμός των χωριών (ιδίως μετά την παύση λειτουργίας του Γυμνασίου στον Πέπλο).

II. Πρόνοια

Παιδικοί – Βρεφονηπιακοί σταθμοί

- Υφίστανται δύο (2) υλοποιημένες μονάδες και προβλέπεται η δημιουργία επιπλέον τριών (3) από το ισχύον σχέδιο πόλης (σύνολο 5). Συγκεκριμένα:
 - Στην ΠΕ 1 (ΒΑ του ρέματος):
 - Η υλοποιημένη μονάδα βρίσκεται στον αρχικό οικισμό, έχει αναπτυχθεί σε τμήμα του διαθέσιμου -από τη ρυμοτομία- χώρου και η θέση της κρίνεται πολύ ικανοποιητική.
 - Η πρώτη μη υλοποιημένη μονάδα βρίσκεται στην περιοχή της επέκτασης, σε απόσταση μόλις 350μ. από την υλοποιημένη μονάδα, έχει έκταση 3στρ., προέκυψε κατόπιν τροποποίησης και αποκοπής τμήματος από τον παρακείμενο χώρο μέσης εκπαίδευσης και πιθανότατα η γη έχει εξασφαλιστεί από την Πράξη Εφαρμογής.
 - Η δεύτερη μη υλοποιημένη μονάδα βρίσκεται επίσης στην περιοχή επέκτασης, αφορά τμήμα του παρακείμενου στρατοπέδου, έχει έκταση ~4 στρ. (ίσως υπερβολική για Παιδικό Σταθμό και σε κάθε περίπτωση κατάλληλη και για άλλες κοινωφελείς χρήσεις) και δεν είναι σαφές αν είναι εξασφαλισμένη από την Πράξη Εφαρμογής η προσκτησιμότητά της
 - Στην ΠΕ 2 (ΝΔ του ρέματος):
 - Η υλοποιημένη μονάδα βρίσκεται στην περιοχή της επέκτασης, σε άμεση γειτνίαση με το χώρο των εργατικών κατοικιών και έχει έκταση ~2,5στρ.

- Η μη υλοποιημένη μονάδα, βρίσκεται στον παλιό οικισμό, σε απόσταση μόλις 200μ. από την ήδη υλοποιημένη μονάδα, έχει έκταση ~1στρ. και δε φαίνεται να έχει εξασφαλιστεί η πρόσκτησή της.
- Δεδομένου ότι οι υλοποιημένες μονάδες καλύπτουν τις θεωρητικές ανάγκες σε γη, κρίνεται αναγκαία η αναδιοργάνωση των προβλέψεων σε παιδικούς σταθμούς για αποφυγή φαινομένων υπερσχεδιασμού. Συγκεκριμένα προτείνεται:
 - Διατήρηση των υλοποιημένων μονάδων στην έκταση που προβλέπεται από την ισχύουσα ρυμοτομία.
 - Αποδέσμευση της μη υλοποιημένης μονάδας της ΠΕ2.
 - Υπαγωγή των μη υλοποιημένων μονάδων της ΠΕ1 στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (που σε κάθε περίπτωση περιλαμβάνει και τους Παιδικούς Σταθμούς), δεδομένου ότι το μέγεθός τους θα μπορούσε να υποστηρίξει κι άλλες κοινωφελείς χρήσεις.
 - Για καλλίτερη κάλυψη ακτίνων εξυπηρέτησης θα μπορούσε να υλοποιηθεί παιδικός σταθμός σε τμήμα του ΟΤ του περιφερειακού ιατρείου (που προτείνεται από την παρούσα να υπαχθεί στη γενική χρήση Κοινωφελείς Εξυπηρετήσεις – βλέπε υποενότητα ΙΧ παρακάτω) ενισχύοντας τον υφιστάμενο "πυρήνα κοινωφελών λειτουργιών" (στο βαθμό που είναι εύκολα προσκτήσιμη η γη).

ΚΑΠΗ

- Υφίσταται μία (1) μονάδα στην ΠΕ1, που λειτουργεί σε χώρο μεγαλύτερο του καθορισμένου από το ρυμοτομικό σχέδιο, και προβλέπεται η δημιουργία άλλης μίας από το ισχύον σχέδιο πόλης (στην ΠΕ2).
- Προτείνεται η διατήρηση της υφιστάμενης στην ΠΕ1 με διεύρυνση του καθορισμένου χώρου (ταύτιση με τον πραγματικό), καθώς και η δημιουργία της προβλεπόμενης στην ΠΕ2.

III. Περίθαλψη

Στον τομέα της περίθαλψης με την παρούσα μελέτη προτείνονται τα εξής:

- Διατήρηση της πρόβλεψης περιφερειακού ιατρείου στην υφιστάμενη θέση (ΠΕ 2) και στην υλοποιημένη του έκταση, που καλύπτει τμήμα του χαρακτηρισμένου ως "χώρου υπηρεσιών υγείας" ΟΤ. Η υπόλοιπη έκταση του ΟΤ προτείνεται να υπαχθεί στη γενική κατηγορία Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων (που περιλαμβάνει και την περίθαλψη – βλέπε υποενότητα ΙΧ παρακάτω).
- Διατήρηση της πρόβλεψης για κτηνιατρικό κέντρο σε ΟΤ της επέκτασης (ΠΕ 1)

IV. Αθλητισμός

Στον τομέα του αθλητισμού με την παρούσα μελέτη προτείνονται τα εξής:

- Διατήρηση του χαρακτηρισμού του κλειστού κολυμβητηρίου στην υλοποιημένη του θέση (ΠΕ 2).
- Θεσμική τακτοποίηση της παρουσίας του Κλειστού Γυμναστηρίου στην ΠΕ 2, το οποίο καταλαμβάνει τμήμα ΟΤ που είναι χαρακτηρισμένο ως κοινόχρηστος χώρος.
- Θεσμική τακτοποίηση της παρουσίας τεσσάρων (4) ελεύθερων γηπέδων αθλοπαιδιών σε κοινόχρηστους χώρους.
- Θεσμική τακτοποίηση της παρουσίας του γηπέδου ποδοσφαίρου (εκτός σχεδίου) με κατεύθυνση να προωθηθεί η διερεύνηση δυνατότητας έγκρισης Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου για την αναβάθμιση της λειτουργικότητάς του και των παρεχόμενων υπηρεσιών του.

Επισημαίνεται ότι στο ισχύον ΓΠΣ-Φ/1987 προβλέπονταν αθλητικός πυρήνας τύπου Β' στην εκτός σχεδίου περιοχή (νότια του οικισμού), σε μη δημόσια έκταση, που θα περιλάμβανε στάδιο, γήπεδο ποδοσφαίρου, κολυμβητήριο και δύο γυμναστήρια. Επειδή το κολυμβητήριο και ένα κλειστό γυμναστήριο υλοποιήθηκαν εντός οικισμού και επειδή το υφιστάμενο γήπεδο ποδοσφαίρου παρά την εθνική οδό διαθέτει υποτυπώδη στίβο και κερκίδες και θα μπορούσε να αναβαθμιστεί μετά από έγκριση Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου, εκτιμάται ότι δεν είναι απαραίτητο να αναπαραχθεί ανάλογη πρόβλεψη και από το παρόν σχέδιο.

V. Πολιτισμός

Στον τομέα του πολιτισμού με την παρούσα μελέτη προτείνονται τα εξής:

- Διατήρηση του χαρακτηρισμού του πνευματικού κέντρου στην υλοποιημένη του θέση (ΠΕ 2).
- Διατήρηση της πρόβλεψης για δημιουργία δεύτερου πνευματικού κέντρου στην ΠΕ 1.
- Διατήρηση της πρόβλεψης για Μουσείο στην περιοχή της επέκτασης (ΠΕ 2).
- Θεσμική τακτοποίηση της παρουσίας της Βιβλιοθήκης (ΠΕ 2), που έχει κατασκευαστεί σε χώρο χαρακτηρισμένο ως Μουσική Σχολή.

VI. Θρησκευτικοί Χώροι

Σχετικά με τους θρησκευτικούς χώρους με την παρούσα μελέτη προτείνονται τα εξής:

- Διατήρηση όλων των χαρακτηρισμών στις υλοποιημένες τους θέσεις.

- Διατήρηση της πρόβλεψης για δημιουργία Ιερού Ναού στην ΠΕ 1.
- Θεσμική τακτοποίηση της παρουσίας του παρεκκλησίου Αγίου Νεκταρίου επί της εθνικής οδού (ΟΤ 152), με σχετικό σύμβολο εντός κοινόχρηστου χώρου²¹⁶.

VII. Διοίκηση

Σχετικά με τους χώρους διοίκησης την παρούσα μελέτη προτείνονται τα εξής:

- Θεσμική τακτοποίηση της παρουσίας του Αστυνομικού Τμήματος στην περιοχή της επέκτασης (ΠΕ 2).
- Υπαγωγή των λοιπών χώρων διοίκησης (Δημοτικό κατάστημα, ΕΛΤΑ κλπ.) στη γενική χρήση Κεντρικές Λειτουργίες.
- Θεσμική τακτοποίηση της παρουσίας του πυροσβεστικού Σταθμού (εκτός σχεδίου) με κατεύθυνση να προωθηθεί η έγκριση Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου, με διερεύνηση δυνατότητας αύξησης του γηπέδου του και κατ' επέκταση της δυναμικότητάς του.

VIII. Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο

Αναγνωρίζονται όλοι οι υφιστάμενοι και προβλεπόμενοι ελεύθεροι – κοινόχρηστοι χώροι του οικισμού (πλην των αναγκαίων αναδιατάξεων που αναφέρθηκαν στις προηγούμενες ενότητες). Στους κοινόχρηστους χώρους συγκαταλέγονται και οι ελεύθεροι, ανοιχτοί χώροι στάθμευσης (ιδίως στις θέσεις όπου τίθεται σχετικό σύμβολο). Σε κάθε περίπτωση επισημαίνεται ότι σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 17 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114Α/2018) "*7. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι και χώροι αστικού πρασίνου προβλέπονται σε όλες τις γενικές ή ειδικές κατηγορίες χρήσεων*".

Πλέον, όμως, των τυπικών κοινόχρηστων χώρων ιδιαίτερες αναφορές πρέπει να γίνουν:

- α) στο παρακείμενο άλσος Αγ. Παρασκευής (χαρακτηρισμένο μάλιστα ως "προστατευτικό δάσος" - βλέπε ενότητα Α.3.1.5, τεύχους Α.3, του Α' σταδίου), που λόγω θέσης, μεγέθους, βλάστησης και λοιπών χαρακτηριστικών, μπορεί να θεωρηθεί ότι καλύπτει στην πράξη την απουσία πάρκου πόλης για τον οικισμό, καθώς βρίσκεται σε επαφή με την ΠΕ 1 και προσφέρει αίσθηση φυγής σε πολύ αξιόλογο φυσικό περιβάλλον,
- β) στην ευρεία κοίτη του βορειοδυτικού τμήματος, του (εντός οικισμού) ρέματος Κοτζιά, (όπου διατηρείται σημαντική βλάστηση και εντοπίζονται υπαίθριο θέατρο και ίχνη του

²¹⁶ Το παρεκκλήσι είναι αποτυπωμένο στο υπόβαθρο της οικείας Πολεοδομικής Μελέτης και ήδη αναγνωρίζεται και από το ισχύον ΓΠΣ-Φ/1987.

βυζαντινού παρελθόντος), καθώς ανεξάρτητα από τις όποιες θεσμικές δυσκολίες, παίζει ανάλογο ρόλο στην εν τοις πράγμασι κάλυψη αναγκών των κατοίκων.

ΙΧ. Ειδικό Πλαίσιο Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων

Για χώρους για τους οποίους κρίνεται επιθυμητός αφενός ο χαρακτηρισμός τους, αφετέρου η παροχή ευελιξίας ως προς τον μελλοντικό προορισμό τους δημιουργείται το "Ειδικό Πλαίσιο Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων"²¹⁷, όπου επιτρέπονται πάσης φύσεως δημόσιου χαρακτήρα κοινωφελείς και διοικητικές λειτουργίες, κοινόχρηστες εγκαταστάσεις (χώροι πρασίνου, χώροι στάθμευσης κλπ.) ή / και συνδυασμός μεταξύ αυτών. Θεσμικά υπάγονται στο άρθρο 4 του ΠΔ 59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/29-6-2018), από το οποίο επιτρέπονται μόνο (δημόσιου χαρακτήρα):

- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (3) Εκπαίδευση.
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
- (7) Διοίκηση.
 Διευκρινίζεται ότι στον όρο Διοίκηση συγκαταλέγονται και διοικητικοί χώροι φορέων με δημόσιο χαρακτήρα (π.χ. των Ενόπλων Δυνάμεων, των Σωμάτων Ασφαλείας, Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας κλπ.)
- (8) Περίθαλψη.
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού.
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης

Στις Φέρες, στο Ειδικό Πλαίσιο Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων προτείνεται να υπαχθούν τρεις χώροι και συγκεκριμένα:

1. Το ΟΤ Γ182 (212), της επέκτασης (ΠΕ 1), που κατά την ισχύουσα ρυμοτομία προβλέπεται για Χώρος Παιδικού Σταθμού. Αποτελεί τμήμα του στρατοπέδου που εφάπτεται στην πόλη, και έχει έκταση ~4 στρ., που κρίνεται μάλλον υπερβολική για χωροθέτηση αποκλειστικά Παιδικού Σταθμού. Επειδή η πρόβλεψη δεν έχει υλοποιηθεί, το μέγεθος του ΟΤ είναι κατάλληλο και για άλλες κοινωφελείς χρήσεις, η θέση του δεν εξυπηρετεί ιδιαίτερα την κάλυψη ακτίνων εξυπηρέτησης και επειδή ο

²¹⁷ Πρόκειται για χώρους που είτε αφήνονται ως απόθεμα γης για την κάλυψη μελλοντικών ή έκτακτων αναγκών, είτε έχουν χαρακτηρισμό που έρχεται σε αντίφαση με νεώτερα δεδομένα, είτε αποτελούν τμήματα ευρύτερων χώρων που μειώθηκαν λόγω μερικού αποχαρακτηρισμού και δεν επαρκούν πλέον για την αρχική πρόβλεψη, είτε πρόκειται για χώρους στους οποίους έχει εγκαταλειφθεί η αρχική χρήση τους και παραμένουν ανενεργοί κλπ.

- προγραμματικός πληθυσμός ήδη καλύπτεται ως προς τη συγκεκριμένη υποδομή από τις δύο υλοποιημένες μονάδες, προτείνεται η υπαγωγή του υπόψη χώρου στο Ειδικό Πλαίσιο Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων (στο οποίο ούτως ή άλλως επιτρέπονται υποδομές κοινωνικής πρόνοιας, άρα και παιδικοί σταθμοί).
2. Τμήμα του ΟΤ Γ208 (235), της επέκτασης (ΠΕ 1), που κατά την ισχύουσα ρυμοτομία προβλέπεται για Χώρος Παιδικού Σταθμού (η σχετική πρόβλεψη επήλθε με τροποποίηση του 1998, που απομείωσε το προβλεπόμενο από την ΠΜΕ χώρο για μέση εκπαίδευση που εκτείνονταν στο σύνολο του ΟΤ). Έχει έκταση ~3 στρ., που κρίνεται μάλλον υπερβολική για χωροθέτηση αποκλειστικά Παιδικού Σταθμού και επειδή η πρόβλεψη δεν έχει υλοποιηθεί, το μέγεθος του ΟΤ είναι κατάλληλο και για άλλες κοινωφελείς χρήσεις και ο προγραμματικός πληθυσμός ήδη καλύπτεται ως προς τη συγκεκριμένη υποδομή από τις δύο υλοποιημένες μονάδες, προτείνεται η υπαγωγή του υπόψη χώρου στο Ειδικό Πλαίσιο Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων. Έτσι παρέχεται η ευελιξία ο χώρος αυτός είτε να διατεθεί τελικά για Παιδικό Σταθμό (καθώς επιτρέπονται υποδομές κοινωνικής πρόνοιας), είτε να διατεθεί για την ανάπτυξη του χώρου Μέσης Εκπαίδευσης στο αρχικό μέγεθος, είτε να διατεθεί για κάποια άλλη μελλοντική, πολεοδομική ανάγκη.
 3. Τμήμα του ΟΤ 160α (ΠΕ 2), που κατά την ισχύουσα ρυμοτομία προβλέπεται για Χώρος Υπηρεσιών Υγείας. Δεδομένου ότι το Περιφερειακό Ιατρείο έχει υλοποιηθεί μόλις στο 1 στρ. εκ των ~2,5 χαρακτηρισμένων και επειδή η θέση του γειτνιάζει και με άλλες υποδομές κοινωφελών λειτουργιών προτείνεται η υπαγωγή του υπόψη χώρου στο Ειδικό Πλαίσιο Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων. Έτσι παρέχεται η ευελιξία ο χώρος αυτός είτε να διατεθεί τελικά για υποδομές υγείας (π.χ. σε μια προοπτική αναβάθμισης του περιφερειακού ιατρείου σε Κέντρο Υγείας), είτε να διατεθεί για την αύξηση του χώρου του όμορου Νηπιαγωγείου (όπου σε ~1,5 στρ. λειτουργούν δύο σχολικές μονάδες), είτε να διατεθεί για Παιδικό Σταθμό (καθώς η θέση του είναι πολύ καλή για κάλυψη ακτίνων εξυπηρέτησης), είτε να διατεθεί για κάποια άλλη μελλοντική, πολεοδομική ανάγκη.

Π.3.6.6 Ζώνες κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών – Ανάγκες αναθεωρήσεων

Οι **ζώνες κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών** αποτελούν εργαλεία, που καθορίζουν χωρικά προσδιορισμένα τμήματα του υφιστάμενου ή προβλεπόμενου οικιστικού ιστού, για τα οποία θα ισχύουν ειδικότερες ρυθμίσεις για τον τρόπο και το περιεχόμενο στοχευμένων παρεμβάσεων, ώστε ο συνολικός πολεοδομικός σχεδιασμός να κατευθυνθεί στην επίτευξη συγκεκριμένου, επιθυμητού μοντέλου πολεοδομικής ανάπτυξης κλπ. (βλέπε αναλυτικά στην ενότητα Π.3.2.5.3).

Ως προς την προβλεπόμενη από το ισχύον ΓΠΣ-Φ/1987, Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ) σημειώνεται ότι ο θεσμός προβλέπονταν αρχικά από τα άρθρα 2 (παρ. 2) και 11 του Ν.1337/1983 και ήδη από το άρθρο 22 του Ν.2508/1997, για εφαρμογή τόσο σε περιοχές επεκτάσεων του σχεδίου, όσο και σε τμήματα προβληματικών περιοχών ενταγμένων στο σχέδιο, ως ζώνες όπου διοχετεύονται κατά προτεραιότητα στεγαστικά δάνεια και ενισχύσεις, στο πλαίσιο προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης. Το σχετικό θεσμικό πλαίσιο παραμένει μη ολοκληρωμένο διότι εκκρεμεί η έκδοση Π.Δ/τος, που θα προσδιορίζει τις λεπτομέρειες και τις διαδικασίες εφαρμογής.

Εκτιμάται ότι το μέγεθος και ο χαρακτήρας του οικισμού από τη μια και το ανολοκλήρωτο θεσμικό πλαίσιο από την άλλη, δε συνηγορούν με τη διατήρηση της εν λόγω ζώνης αλλά και γενικότερα με τη διατύπωση νέων προτάσεων ζωνών κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών.

Αντιθέτως διαπιστώνονται ανάγκες **αναθεώρησης** του ισχύοντος σχεδίου, που αφορούν σε τρεις περιοχές και συγκεκριμένα:

α) Το στενό πυρήνα οικοδομικών τετραγώνων (ΟΤ) που περιβάλλουν τον ΙΝ της Παναγίας Κοσμοσώτειρας, όπου καταγράφονται σημαντική απόκλιση μεταξύ της πραγματικής και θεωρητικής κατάστασης, ανάγκη εξωραϊσμού, ανάγκη αναδιάταξης κοινόχρηστων χώρων για την εξυπηρέτηση και προβολή του μνημείου κλπ.

β) Τη ζώνη εκατέρωθεν της οδού Βοσπόρου, παρά το βορειοανατολικό όριο του σχεδίου πόλης, όπου θα πρέπει να αποφευχθεί η άσκοπη ρυμοτόμηση ιδιοκτησιών και κτισμάτων και να επέλθει εξορθολογισμός της σχέσης του ρυμοτομικού σχεδίου και της πραγματικής κατάστασης. Κατά τη μελέτη παρέμβασης στην περιοχή θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν και τυχόν ανενεργές εκτάσεις του παρακείμενου στρατοπέδου.

γ) Τη ζώνη εκατέρωθεν του κεντρικού ρέματος, όπου μετά την αναγκαία οριοθέτησή του, θα πρέπει να επέλθει προσαρμογή και εξορθολογισμός του ρυμοτομικού σχεδίου κατά τις κείμενες διατάξεις.

Τέλος, απαιτείται εξυγίανση και περιβαλλοντική αναβάθμιση στη ζώνη πέριξ του βυζαντινού υδραγωγείου, στην είσοδο της κωμόπολης.

Π.3.6.7 Δίκτυα αστικής υποδομής

Ι. Οδικό δίκτυο

Η μονοκεντρική δομή και λειτουργία της κωμόπολης και οι σχετικά περιορισμένες διαστάσεις της καθιστούν ήσσονος -σχετικά- σημασίας τις όποιες ενδοαστικές μετακινήσεις (αφετηρία και προορισμός σε μικρές αποστάσεις εντός οικιστικού ιστού). Αντιθέτως οι μετακινήσεις που υπαγορεύονται από το ρόλο και τις εξαρτήσεις της ως κέντρου ευρύτερης περιοχής, καθώς και από τις ανάγκες του παραγωγικού της μοντέλου, υπαγόρευαν σε σημαντικό βαθμό τη δομή του οδικού της δικτύου.

Η ΕΟ2 διέρχεται σε μικρή απόσταση από τον ιστορικό πυρήνα της πόλης, με τον οποίο συνδέεται με οδό κατά μήκος της ανατολικής όχθης του εκεί ρέματος (βόρεια είσοδος – οδός 3^{ου} Συντάγματος). Από το σημείο συνάντησης της ΕΟ2 με την βόρεια είσοδο εκκινούν, ακτινικά, οι οδοί σύνδεσης της πόλης με την Καβησό και με την ομάδα οικισμών Πυλαία-Μελία-Κοίλα-Ιτέα-Τριφύλλι.

Το σχέδιο πόλης του 1963 και η διανομή 1967/70 προέβλεψαν διαμόρφωση δύο “δακτυλίων” πέριξ του κεντρικού πυρήνα και της πόλης:

- ◆ Ζεύγους μη άμεσα συνεχόμενων οδών (Β. Γεωργίου – Φιλίππου – Μπουμπουλίνας και Αν. Θράκης) πέριξ της δυτικής, νότιας και ανατολικής παρυφής του (διευρυμένου) πυρήνα, η οποία εκταθείσα προς τα δυτικά (ως Μακρυγιάννη) συναντά την ΕΟ2 (ισόπεδα με φωτοσηματοδοτούμενο κόμβο σήμερα) και είναι διανοιγμένη σε όλο της το μήκος.
- ◆ Ευρύτερη περιμετρική οδός, η οποία περιέβαλε το μεγαλύτερο μέρος του τότε σχεδίου (Πολυτεχνείου – Περιφερειακή Έβρου), και συναντούσε την ΕΟ2 δυτικότερα της προηγούμενης (και αυτή ισόπεδα με φωτοσηματοδοτούμενο κόμβο σήμερα), το βόρειο άκρο του “εσωτερικού δακτυλίου” (Αν. Θράκης) και τέλος τη βόρεια οδό εισόδου στον πυρήνα (3^{ου} Συντάγματος). Η οδός είναι διανοιγμένη στα νότια, νοτιοανατολικά και βόρεια, όχι όμως στο μεγαλύτερο μέρος της ανατολικής παρυφής του σχεδίου.

Το σχέδιο πόλης του 1987 (πολεοδομική μελέτη επέκτασης) προβλέπει διαμόρφωση ανάλογης οδού στην εξωτερική του περίμετρο, η οποία, αν και το σχέδιο σε σημαντικό βαθμό δεν έχει ενεργοποιηθεί οικιστικά, κατά τμήματα είναι διανοιγμένη. Από την κεντρική περιοχή του οικισμού εκκινούν ακτινικές οδοί, οι οποίες συνεχίζονται προς ποικίλους εκτός πόλης προορισμούς (προς Πόρο, Σ.Σταθμό, ΕΕΛ και σημαντικούς τομείς της γεωργικής περιφέρειας).

Με την παρούσα μελέτη προτείνεται η πλήρης διάνοιξη των μη διανοιχθέντων τμημάτων ώστε το μοντέλο οργάνωσής του να μπορέσει να λειτουργήσει. Για την άρση εκκρεμοτήτων και διευκόλυνση των διανοίξεων προτείνεται ζώνη επανεξέτασης της ρυμοτομίας στη βορειοανατολική παρυφή του σχεδίου.

Ως προς την ιεράρχηση του οδικού δικτύου διατυπώνεται εκ νέου (σε συνέχεια δηλαδή της Ανάλυσης) η γενική παρατήρηση/εκτίμηση/τοποθέτηση για το ουσιαστικό νόημα αναγνώρισης/απονομής ειδικού λειτουργικού ρόλου, (“κατηγοριοποίησης”), στοιχείων του οδικού δικτύου όταν αυτά αναφέρονται σε πραγματικό ήδη υφιστάμενο πολεοδομικό ιστό. Δηλαδή ότι -κατά κανόνα- η μελέτη οργάνωσης της λειτουργίας οδικού δικτύου μιας περιοχής πόλης, που πρακτικά, είναι τελείως διαμορφωμένο και τα γεωμετρικά του χαρακτηριστικά (γενική διάταξη, πλάτη αξόνων κλπ) είναι δεδομένα με, πρακτικά ελάχιστα, ως μηδενικά, περιθώρια βελτίωσης και αναβάθμισης. Υπό αυτό το πρίσμα η επιδίωξη απονομής ειδικού ρόλου (αρτηρίας ή συλλεκτήριας) σε κάποια οδό αναφέρεται μάλλον στη διαπίστωση (ή στην προσπάθεια) ανάθεσης, ανάλογης λειτουργίας παρά σε πρόταση να αποκτήσει τα αντιστοίχως απαιτούμενα γεωμετρικά χαρακτηριστικά. Επομένως, στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης επιχειρείται μόνο η αναγνώριση του Κύριου Οδικού Δικτύου της κωμόπολης (Χάρτης Π.3).

II. Σιδηροδρομικό δίκτυο

Ο Σιδηροδρομικός Σταθμός Φερών εντοπίζεται νοτιοανατολικά της κωμόπολης σε σχετικά μικρή απόσταση (της τάξης των 0,9 χλμ) από το όριο του οικιστικού της ιστού (και μικρότερη από των 0,4 χλμ από τη μη ενεργοποιημένη επέκτασή της) και η πρόσβαση σε αυτόν γίνεται από οδό που εκκινεί από το δίκτυο της περιοχής του ιστορικού της πυρήνα.

Οι Φέρες αποτέλεσαν σταθμό του σιδηροδρομικού δικτύου της Θράκης από την εποχή της αρχικής του διαμόρφωσης (ενδιάμεσος ΣΣ του κλάδου Ανδριανούπολης-

Δεδεάγας των σιδηροδρόμων της CO²¹⁸, από το 1872 και προσωρινός σταθμός σύνδεσης με τη γραμμή της JSC²¹⁹, περί το 1893, μέχρι την κατασκευή της γραμμής απευθείας σύνδεσης Πόταμου - Δεδεαγάτς²²⁰), που παρέμεινε σημαντικός όσο διάστημα οι σιδηροδρομικές μεταφορές μετείχαν με υψηλό ποσοστό στο όλο μεταφορικό έργο. Ήδη στο πλαίσιο της γενικότερης υποβάθμισης του ρόλου των σιδηροδρομικών μεταφορών και της αδρανοποίησης των μικρών σταθμών, ο ρόλος του ΣΣ Φερών έχει υποβαθμιστεί.

Με την παρούσα μελέτη προτείνεται η διερεύνηση σκοπιμότητας και εφικτότητας διαμόρφωσης προαστιακού σιδηροδρόμου με κέντρο της Αλεξανδρούπολη και περιοχή εξυπηρέτησης κατ' αρχάς τον Νομό Έβρου (βλέπε ενότητα Π.2.7.2), που σε περίπτωση υλοποίησης θα ενεργοποιήσεις και θα αναβαθμίσει εκ νέου το ρόλο του υπάρχοντος Σταθμού.

III. Λοιπά δίκτυα

Ως προς τις λοιπές υποδομές αναγνωρίζονται οι υλοποιημένες και υιοθετούνται οι σχεδιασμοί για τις προβλεπόμενες (σχετικός ο χάρτης Π.3.3). Δεδομένης της μη πρόβλεψης νέων οικιστικών επεκτάσεων δεν τίθεται θέμα ανάλογης επέκτασης των επιμέρους δικτύων.

Π.3.6.8 Ασφάλεια – Προστασία οικισμού

Για την περιοχή μελέτης, σύμφωνα με το Τμήμα Πολιτικής Προστασίας της ΠΕ Έβρου²²¹ δεν υπάρχουν εγκεκριμένα σχέδια αντιμετώπισης φυσικών καταστροφών. Κατά συνέπεια, η παρούσα μελέτη προτείνει -ενδεικτικά και όχι περιοριστικά- πιθανούς χώρους πρώτης συνάθροισης κοινού (λαμβάνοντας υπόψη και το ισχύον ΓΠΣ-Φ/1997), ορισμένοι εκ των οποίων θα μπορούσαν να λειτουργήσουν και ως χώροι καταυλισμού (χάρτης Π.3.3).

²¹⁸ Εταιρείας Εκμετάλλευσης των Σιδηροδρόμων της Ανατολής, (Companie d' Exploitation des Chemin de Fer Orientaux - CO), που άρχισε να κατασκευάζεται το 1868 και ολοκληρώθηκε το 1872.

²¹⁹ Εταιρείας Ενωτικής σιδηροδρομικής γραμμής Κωνσταντινούπολης-Θεσσαλονίκης ("Jonction Salonique-Constantinople [JSC]").

²²⁰ Το ίχνος της (καταργημένης σήμερα) σιδηροδρομικής γραμμής της JSC (τμήμα Πόταμου-Φερών) παραμένει ορατό στο χώρο, τμήμα του αξιοποιείται ως "επαρχιακή οδός 2" και η χάραξή του αποτέλεσε ορόσημο προσδιορισμού των ορίων επέκτασης των Φερών, τόσο το 1975 όσο και στο ΓΠΣ του 1987.

²²¹ Σημειώνεται ότι το υπόψη Τμήμα δεν απάντησε εγγράφως στο σχετικό αίτημα της Ομάδας Μελέτης για παροχή στοιχείων, αλλά διενεργήθηκε ειδική σύσκεψη, κατά την οποία εκτέθηκε το γενικό πλαίσιο αντιμετώπισης των σχετικών προβλημάτων, αλλά δεν αναφέρθηκαν στοιχεία σχετικά με σημεία αποθήκευσης υλικών για την αντιμετώπιση ειδικών και έκτακτων καταστάσεων στις Φέρες ή για νέους προγραμματισμούς (π.χ. για την κάλυψη της έλλειψης εγκεκριμένου σχεδίου αντιμετώπισης φυσικών καταστροφών).

Σημειώνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος της πόλης και η δομή του οδικού της δικτύου επιτρέπουν, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Ως χώροι συγκέντρωσης του πληθυσμού σε περίπτωση έκτακτου γεγονότος (βασικά σεισμού) προτείνονται:

- Εντός οικισμού:
 - Χώροι διδακτηρίων (χώρος Γυμνασίου – Λυκείου και χώρος Δημοτικού Σχολείου επί της οδού Αγ.Παρασκευής, χώρος Δημοτικού Σχολείου επί της οδού Πολυτεχνείου).
 - Πάρκο επί της οδού Μεγ. Αλεξάνδρου.
 - Πλατεία στη συνάντηση της οδού Πολυτεχνείου με την ΕΟ2.
 - Προβλεπόμενο πάρκο βόρεια του Αστυνομικού Τμήματος
- Εκτός οικισμού
 - Ο χώρος του Γηπέδου.
 - Το αλσύλλιο της Αγ.Παρασκευής.
 - Το στρατόπεδο στην ανατολική περίμετρο της πόλης.
 - Ο χώρος των εγκαταστάσεων του σιδηροδρομικού Σταθμού.

Τέλος, για την αντιπλημμυρική θωράκιση του οικισμού κρίνεται αναγκαία η οριοθέτηση του ρέματος Κοτζιά που διασχίζει τον οικισμό και η κατασκευή όλων των απαραίτητων τεχνικών έργων.

Π.3.7 Οικισμοί Κεντρικού Τομέα ΔΕ Φερών

(Αρδάνιο, Δορίσκος, Καβησσός, Κοίλα, Μελία, Μοναστηράκι, Πυλαία, Πόρος)

Π.3.7.1 Αρδάνιο

Πεδινός οικισμός, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80, που αναπτύσσεται στη συμβολή δύο σημαντικών οδικών αξόνων (ΕΟ Αλεξανδρούπολης-Κήπων και ΕΟ Αρδανίου-Ορεστιάδας) και πλησίον σε κόμβο της Εγνατίας οδού. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 1η ομάδα (οικισμοί που έχουν μεγαλύτερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 370 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κεκτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.

- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Φέρες.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Οριοθέτηση του ρέματος που διασχίζει τον οικισμό.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.7.2 Δορίσκος

Πεδινός οικισμός, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 310 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κεκτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών

οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.

- > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
- > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Φέρες.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Οριοθέτηση των ρεμάτων που διασχίζουν τον οικισμό.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.7.3 Καβησσός

Πεδινός οικισμός, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.

- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 220 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κекτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Φέρες.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Οριοθέτηση του ρέματος που διασχίζει τον οικισμό.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.7.4 Κοίλα

Πεδινός οικισμός, στη λοφώδη περιοχή της ΔΕ Φερών, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 100 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κεκτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής, στο βαθμό που δε θα εγκαταλειφθεί πλήρως. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Φέρες.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).

- > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
- > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
- > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.7.5 Μελία

Πεδινός οικισμός, στη λοφώδη περιοχή της ΔΕ Φερών, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 100 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κερτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου

κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).

- > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Φέρες.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Οριοθέτηση του ρέματος που διασχίζει τον οικισμό.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.7.6 Μοναστηράκι

Πεδινός οικισμός, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας, μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80 και έγκριση πολεοδομικής μελέτης ένταξης σε σχέδιο πόλης (ΦΕΚ 368Δ/1993). Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 270 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης: 0,6 – 0,8 (ΦΕΚ 368Δ/1993 και διανομή)

Ο οικισμός είναι κατάλληλος για εφαρμογή του θεσμού των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (Ν.4495/2017), με όριο τελικού συντελεστή 0,8.

- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση μελέτης εφαρμογής της εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης, ώστε να καταστεί εφικτή η οικιστική ενεργοποίηση της επέκτασής του.
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Φέρες.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Οριοθέτηση των ρεμάτων που διασχίζουν τον οικισμό.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.7.7 Πυλαία

Πεδινός οικισμός, στη λοφώδη περιοχή της ΔΕ Φερών, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 100 ατ.

- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κεκτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Φέρες.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Οριοθέτηση του ρέματος που διασχίζει τον οικισμό.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.7.8 Πόρος

Πεδινός οικισμός, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80. Σύμφωνα με το Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκάνης Απορροής Ποταμού Έβρου του Υδατικού Διαμερίσματος Θράκης (ΦΕΚ 2639B/5-7-2018) ο οικισμός του Πόρου βρίσκεται εξ ολοκλήρου εντός της Ζώνης Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ). Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 230 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8 (μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Οποιαδήποτε ενέργεια προς την περαιτέρω οικιστική ενεργοποίηση θα πρέπει να προωθείται σε συνεργασία με το Τμήμα Πολιτικής Προστασίας της ΠΕ Έβρου
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κερτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Φέρες.

- > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
- > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
- > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
- > Έργα αντιπλημμυρικής προστασίας του οικισμού.
- > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι: α) το θέμα της προστασίας από πλημμύρα αποτελεί αντικείμενο που εκφεύγει της παρούσας, καθώς αφορά στο σύνολο της άμεσης παρέμβριας ζώνης και εμπλέκεται με γενικότερα προβλήματα γεωπολιτικής, β) το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.8 Οικισμοί Βορειοανατολικού Τομέα ΔΕ Φερών (Πέπλος, Βρυσούλα, Γεμιστή, Ιτέα, Κήποι, Τριφύλλι)

Π.3.8.1 Πέπλος

Πεδινός οικισμός, στην παρέμβρια-παραμεθόρεια ζώνη της ΔΕ Φερών, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80. Η θέση του οικισμού επί της ΕΟ2 και επί του σιδηροδρομικού δικτύου, σε συνδυασμό με την επαρκή του απόσταση από τις Φέρες, επέτρεψαν την εξέλιξη του οικισμού σε τοπικό κέντρο – "κεφαλοχώρι" της περιοχής, με επάρκεια κοινωνικής υποδομής (μέχρι πριν λίγο καιρό λειτουργούσε και Γυμνάσιο). Εξακολουθεί να εξυπηρετεί έναν περιορισμένο αριθμό οικισμών γύρω του και μπορεί να διατηρήσει αναβαθμισμένο ρόλο στην παρέμβρια ζώνη.

Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- **Λειτουργική Δομή:** Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.

- Ομαδοποίηση: 1η ομάδα (οικισμοί που έχουν μεγαλύτερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 1.200 ατ.
- Επιτρεπόμενες Γενικές Χρήσεις Γης:
 - > Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης (άρθρο 4, ΠΔ 59/2018) στην κεντρική ζώνη του οικισμού.
 - > Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018) στον υπόλοιπο οικισμό.
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8 (μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κεκτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης προς τους οικισμούς του Βορειοανατολικού Τομέα.
 - > Θεσμική τακτοποίηση υλοποιημένων υποδομών που τμήματά τους βρίσκονται εκτός σχεδίου και εκτός ορίου.
 - > Υπαγωγή χώρων κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2), για μεγαλύτερη ευελιξία αξιοποίησης.
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Οριοθέτηση ρεμάτων.
 - > Κάλυψη του οικισμού με αποχετευτικό δίκτυο.
 - > Διατήρηση των λοιπών σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.8.2 Βρυσούλα

Πεδινός οικισμός, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80, που διασχίζεται από την ΕΟ Αλεξανδρούπολης-Κήπων. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 190 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8 (μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κεκτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.

- > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Πέπλο.
- > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
- > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
- > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
- > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.8.3 Γεμιστή

Πεδινός οικισμός, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 180 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κερτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς

και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).

- > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Πέπλο.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Οριοθέτηση των ρεμάτων που διασχίζουν τον οικισμό.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.8.4 Ιτέα

Πεδινός οικισμός, στη λοφώδη περιοχή της ΔΕ Φερών, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 120 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).

- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κεκτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Πέπλο.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Οριοθέτηση του ρέματος που εφάπτεται στον οικισμό.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.8.5 Κήποι

Πεδινός οικισμός, με σχέδιο διανομής οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας και μεταγενέστερη οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80, ο οποίος έχει ταυτιστεί με την έννοια της ανατολικής πύλης της χώρας (Γέφυρα Κήπων/Υψάλων). Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 1η ομάδα (οικισμοί που έχουν μεγαλύτερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 240 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8 (μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κекτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Πέπλο.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).

- > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
- > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
- > Οριοθέτηση του ρέματος που διασχίζει τον οικισμό.
- > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.3.8.6 Τριφύλλι

Πεδινός οικισμός, στη λοφώδη περιοχή της ΔΕ Φερών, με οριοθέτηση, κατά τη δεκαετία του '80. Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης για την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού έχουν ως εξής:

- Λειτουργική Δομή: Ο οικισμός προτείνεται ως διακριτή Πολεοδομική Ενότητα, με σχέσεις "Ανοικτής Πόλης" με τους υπόλοιπους οικισμούς του Τομέα στον οποίο υπάγεται.
- Ομαδοποίηση: 2η ομάδα (οικισμοί με ασθενέστερες προοπτικές θετικής εξέλιξης).
- Πληθυσμός Σχεδιασμού: 120 ατ.
- Επιτρεπόμενη Γενική Χρήση Γης: Γενική Κατοικία (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018).
- Συντελεστής Δόμησης μετά την πολεοδόμηση: 0,8
(μέχρι την ένταξη του οικισμού σε σχέδιο πόλης εξακολουθούν να ισχύουν οι προϊσχύουσες διατάξεις)
- Λοιπές κατευθύνσεις (βλέπε και ενότητα Π.2.2.2):
 - > Εκπόνηση ειδικής μελέτης επαναχάραξης των ορίων του οικισμού, με συνεκτίμηση των κερτημένων που συνεπάγεται η επί 30ετία ισχύς και εφαρμογή των αρχικών οριοθετήσεων, αλλά και με μέριμνα κατάλληλης προσαρμογής και άρσης τυχόν αστοχιών.
 - > Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης ένταξης των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης (κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από διανομή Υπ. Γεωργίας), καθώς και των απαραίτητων μελετών υποστήριξης και εφαρμογής. Μέχρι την πλήρη ένταξη σε σχέδιο πόλης μπορεί να εκπονηθεί μελέτη κύρωσης δικτύου

κοινοχρήστων (για το σύνολο του οριοθετημένου τμήματος που δεν καλύπτεται από διανομή του Υπ. Γεωργίας), κατά άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011).

- > Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.
- Κοινωνική και τεχνική υποδομή:
 - > Διατήρηση της υλοποιημένης και ενεργής κοινωνικής υποδομής.
 - > Διατήρηση των σχέσεων εξυπηρέτησης από Πέπλο.
 - > Υπαγωγή των χώρων υλοποιημένης αλλά ανενεργής κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Υπαγωγή των χώρων της προβλεπόμενης, αλλά μη υλοποιημένης κοινωνικής υποδομής στη γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (όπως ορίστηκε στην ενότητα Π.3.2.2.2).
 - > Διαμόρφωση αδιαμόρφωτων κοινόχρηστων χώρων.
 - > Οριοθέτηση του ρέματος που εφάπτεται στον οικισμό.
 - > Διατήρηση των σημερινών τρόπων εξυπηρέτησης του οικισμού, σε τεχνικές υποδομές.

Σε σχέση με την ασφάλεια, επισημαίνεται ότι το μικρό, χωρικά και πληθυσμιακά, μέγεθος του οικισμού επιτρέπει, σε περίπτωση ανάγκης, ταχεία και από πολλές εναλλακτικές διαδρομές έξοδο του πληθυσμού στην ύπαιθρο που την περιβάλλει.

Π.4 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ

Π.4.1 Εισαγωγή

Το παρόν κεφάλαιο περιλαμβάνει το Πρόγραμμα για την υλοποίηση των προβλέψεων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και συγκεκριμένα προτάσεις σχετικά με:

- την ενδεχόμενη ίδρυση φορέα εφαρμογής του ΓΠΣ, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Ν.2508/1997,
- τις τυχόν απαιτούμενες ειδικότερες μελέτες,
- τα αναγκαία έργα και παρεμβάσεις.

Επίσης γίνεται αναφορά στη χρονική διαδοχή – προτεραιοποίηση των προτάσεων. Οι προτάσεις του προγράμματος θα αποτελέσουν τη βάση για την κατάρτιση των ετήσιων και μεσοπρόθεσμων προγραμμάτων εφαρμογής του ΓΠΣ, που προβλέπονται εφόσον συσταθούν τα αντίστοιχα όργανα και φορείς εφαρμογής (Άρθρο 6 του Ν. 2508/97).

Π.4.2 Φορέας Εφαρμογής του ΓΠΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 6, του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124Α/1997) για την εφαρμογή των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) προβλέπεται η δυνατότητα σύστασης Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου σε επίπεδο (τότε) Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης (και σήμερα Περιφερειακής Ενότητας). Ειδικά για την παρακολούθηση της εφαρμογής ΓΠΣ που αφορά πρωτοβάθμιο ΟΤΑ με συνολικό πληθυσμό άνω των 20.000 κατοίκων (όπως η περιοχή μελέτης), μπορεί να συσταθεί ιδιαίτερο ΝΠΔΔ με απόφαση του (τότε) νομαρχιακού συμβουλίου, που εκδίδεται ύστερα από σύμφωνη γνώμη του δημοτικού συμβουλίου αυτού του ΟΤΑ, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Μέχρι τη θεσμοθέτηση συγκεκριμένου φορέα (είτε σε επίπεδο Νομού είτε ειδικού για το συγκεκριμένο ΓΠΣ) η παρακολούθηση της εφαρμογής και η εξασφάλιση της πραγματοποίησης του ΓΠΣ θα γίνεται από το Δήμο Αλεξανδρούπολης, με τη συνδρομή των υπηρεσιών της οικείας Περιφέρειας και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Επίσης η Αποκεντρωμένη Διοίκηση έχει τη μέριμνα για την εναρμόνιση με τα γειτονικά ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ – ΤΠΣ, καθώς και για τον έλεγχο έργων και δραστηριοτήτων, που έχουν επιπτώσεις στο περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής.

Π.4.3 Πρόγραμμα μελετών – έργων

Στους πίνακες που ακολουθούν καταγράφονται οι ανάγκες σε μελέτες και έργα που είτε προκύπτουν από τις προτάσεις της παρούσας, είτε είναι ήδη διαπιστωμένες / δρομολογημένες και υιοθετούνται ως απαραίτητες.

Οι πίνακες οργανώνονται κατά τομέα (Θέματα Σχεδιασμού, Τεχνική Υποδομή, Κοινωνική Υποδομή²²²) και με την ένδειξη "Α" (πρώτης προτεραιότητας), "Β" (δεύτερης προτεραιότητας) και "Γ" (τρίτης προτεραιότητας) προσδιορίζεται η προτεινόμενη χρονική διαδοχή τους.

Θεωρείται αυτονόητο ότι θα τηρείται η διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης, για όσα έργα και δραστηριότητες απαιτείται από την κείμενη νομοθεσία. Επομένως στο πρόγραμμα νοείται ότι συμπεριλαμβάνονται και οι αντίστοιχες περιβαλλοντικές μελέτες, όπως και όποιες άλλες παράλληλες ή υποστηρικτικές εισαχθούν από την εξέλιξη της νομοθεσίας.

Πίνακας Π.4.1: Προτεινόμενες Μελέτες στον τομέα του Σχεδιασμού

α/α	Μελέτες (Θέματα Σχεδιασμού)	Προτεραιότητα
1	Μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για το Δυτικό Παράκτιο Μέτωπο	A
2	Μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για το Ανατολικό Παράκτιο Μέτωπο	A
3	Σχέδιο Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ) Αλεξανδρούπολης	B
4	Μελέτες προσαρμογής χρήσεων γης στις κατευθύνσεις του ΓΠΣ	A
5	Μελέτη σημειακών τροποποιήσεων – αναθεωρήσεων του ρυμοτομικού σχεδίου στην Αλεξανδρούπολη	A
6	Μελέτες κτηματογράφησης - πολεοδόμησης - πράξης εφαρμογής στις νέες επεκτάσεις της ΠΕ 4 (Καλλιθέα)	B
7	Μελέτες κτηματογράφησης - πολεοδόμησης - πράξης εφαρμογής στις νέες επεκτάσεις της ΠΕ 5 (Ν. Χηλή)	A
8	Μελέτες κτηματογράφησης - πολεοδόμησης - πράξης εφαρμογής στην επέκταση της ΠΕ 6 (Άβαντος Β')	A
9	Μελέτες κτηματογράφησης - πολεοδόμησης - πράξης εφαρμογής στις νέες επεκτάσεις της ΠΕ 7 (Μαΐστρος)	A
10	Μελέτες κτηματογράφησης - πολεοδόμησης - πράξης εφαρμογής στις νέες επεκτάσεις της ΠΕ 8 (Απαλός)	A
11	Ειδική μελέτη αναβάθμισης και ανάδειξης της Περιοχής Δυτικής Χερσαίας Ζώνης Λιμένα για τη διαμόρφωση Πάρκου Πόλης Πολιτισμού και Αναψυχής	A
12	Ειδική μελέτη αναβάθμισης και ανάδειξης της περιοχής Camping – Ξενοδοχείου Εγνατία – Εθνικού Σταδίου	B

²²² Δηλαδή κοινωφελείς λειτουργίες και κοινόχρηστοι χώροι.

α/α	Μελέτες (Θέματα Σχεδιασμού)	Προτεραιότητα
13	Ειδική Μελέτη χρήσεων γης και πολεοδομικών ρυθμίσεων, στρατοπέδων "Ιωάννου" και "Ζήση"	A
14	Ειδική Μελέτη χρήσεων γης και πολεοδομικών ρυθμίσεων, στρατοπέδου "Πατσούκα"	B
15	Ειδική Μελέτη χρήσεων γης και πολεοδομικών ρυθμίσεων, στρατοπέδου "Γιαννούλη"	Γ
16	Μελέτη πολεοδόμησης του υπολοίπου τμήματος της ΒΙΠΕ Αλεξανδρούπολης (Ζώνη Ι)	Γ
17	Μελέτη οργάνωσης του υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων ανατολικά της Αλεξανδρούπολης (Ζώνη ΙΙ)	A
18	Μελέτη οργάνωσης του υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων δυτικά των Φερών (Ζώνη ΙΙΙ)	B
19	Μελέτες οργάνωσης των Κτηνοτροφικών Πάρκων Φερών (Ζώνες ΙVα - ΙVβ)	A
20	Μελέτες κτηματογράφησης - πολεοδόμησης - πράξης εφαρμογής στον οριοθετημένο οικισμό και στις νέες επεκτάσεις της Παλαγίας. Έγκριση πολεοδομικών ρυθμίσεων στον Νέο Πόντο Παλαγίας.	A
21	Μελέτη εφαρμογής του ισχύοντος σχεδίου του οικισμού Άβας	B
22	Μελέτη εφαρμογής του ισχύοντος σχεδίου του οικισμού Μοναστηράκι	Γ
23	Μελέτες επαναχάραξης του ορίου και κτηματογράφησης - πολεοδόμησης - πράξης εφαρμογής του οικισμού Μάκρη	A
24	Μελέτες κτηματογράφησης - πολεοδόμησης - πράξης εφαρμογής στον οριοθετημένο οικισμό Αμφιτρίτη	A
25	Μελέτες επαναχάραξης του ορίου και κτηματογράφησης - πολεοδόμησης - πράξης εφαρμογής του οικισμού Πέπλος	A
26	Μελέτη επαναχάραξης (ή επικύρωσης) των ορίων των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων	A – B
27	Μελέτες κύρωσης δικτύου κοινοχρήστων στο οριοθετημένο τμήμα των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων	B
28	Μελέτες ένταξης σε σχέδιο των οριοθετημένων τμημάτων των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, που δεν εμπίπτουν σε διανομή του Υπ. Γεωργίας.	B - Γ
29	Ειδική μελέτη διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων (η μελέτη μπορεί να εκπονηθεί για το σύνολο του Δήμου ή κατά Δημοτική Ενότητα ή κατά επιμέρους τομέα).	B
30	Ειδικές μελέτες αναβίωσης εγκαταλελειμμένων οικισμών	Γ

Σημειώσεις: 1. Οι προαναφερθείσες μελέτες πολεοδόμησης συνοδεύονται από μελέτες γεωλογικής καταλληλότητας και μελέτες οριοθέτησης τυχόν ρεμάτων.
2. Όπου υπάρχουν μελέτες σε εξέλιξη νοείται η ολοκλήρωσή τους

Πίνακας Π.4.2: Προτεινόμενες Μελέτες - Έργα στον τομέα της Τεχνικής Υποδομής

α/α	Μελέτες - Έργα (Τεχνική Υποδομή)	Προτεραιότητα
1	Ολοκλήρωση Περιφερειακού Δακτυλίου Αλεξανδρούπολης.	A
2	Υλοποίηση κόμβων στη συνάντηση Περιφερειακού Δακτυλίου Αλεξανδρούπολης και σιδηροδρομικών γραμμών.	A
3	Προέκταση Περιφερειακού Δακτυλίου Αλεξανδρούπολης έως Νοσοκομείο.	B
4	Διάνοιξη οδών στην ΠΕ Άβαντος (Ανδρονίκου κλπ.) για την ολοκλήρωση του σημαντικού κυκλοφοριακά εσωτερικού ημιδακτυλίου	A
5	Διάνοιξη οδών στην ΠΕ Εξώπολης (περιοχή Φυτωρίου) και υλοποίηση λοιπών έργων υποδομής.	A

α/α	Μελέτες - Έργα (Τεχνική Υποδομή)	Προτεραιότητα
6	Διάνοιξη οδών στο ισχύον σχέδιο της ΠΕ Ν. Χηλής και υλοποίηση λοιπών έργων υποδομής.	A
7	Εκτροπή διερχόμενης σιδηροδρομικής κίνησης εκτός αστικού κέντρου, στην Αλεξανδρούπολη	Γ
8	Επέκταση δικτύων μεταφορικής υποδομής, κοινής ωφέλειας και αστικής υγιεινής στις νέες επεκτάσεις.	Γ
9	Υλοποίηση έργων αποχετευτικών δικτύων σε Μάκρη, Άβαντα, Αμφιτρίτη, Πέπλο	A - B
10	Οριοθέτηση ρέματος Κοτζιά στις Φέρες.	A
11	Οριοθετήσεις ρεμάτων που διασχίζουν ή εφάπτονται σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων.	B
12	Μελέτες σχεδίων αντιμετώπισης κινδύνων από πυρκαγιές και κυρίως στο δυτικό παράκτιο μέτωπο όπου υπάρχει πυκνή παρουσία ανθρώπων	A
13	Μελέτες σχεδίων αντιμετώπισης κινδύνων από σεισμικά γεγονότα και πλημμυρικά φαινόμενα.	A
14	Εκπόνηση σχεδίου αντιμετώπισης διαρροής φυσικού αερίου (προστασία κτιρίων, συντονισμός μέσων επιχείρησης και αποκατάσταση ζημιών).	A
15	Εκπόνηση σχεδίου αντιμετώπισης σε περίπτωση διαρροής πετρελαίου στη θαλάσσια παράκτια ζώνη.	A
16	Εγκατάσταση συστήματος έγκαιρης ειδοποίησης σε περίπτωση τσουνάμι, λόγω αρκετών περιοχών με πολύ χαμηλό υψόμετρο.	A

Πίνακας Π.4.3: Προτεινόμενες Μελέτες - Έργα στους τομείς της Κοινωνικής Υποδομής

α/α	Μελέτες - Έργα (Κοινωνική Υποδομή)	Προτεραιότητα
1	Υλοποίηση του συνόλου της ήδη θεσμοθετημένης κοινωνικής υποδομής (εκπαίδευση, πρόνοια, αθλητισμός, πολιτισμός, ελεύθεροι χώροι).	A - B - Γ
2	Υλοποίησης της προτεινόμενης κοινωνικής υποδομής.	B - Γ
3	Κατασκευή νέου σταδίου στην Αλεξανδρούπολη.	B
4	Διαμόρφωση Πάρκου Πόλης Πολιτισμούς και Αναψυχής στην περιοχή Δυτικής Χερσαίας Ζώνης Λιμένα Αλεξανδρούπολης.	A
5	Υλοποίηση Γυμνασίου στη Μάκρη.	A
6	Θεσμική τακτοποίηση υλοποιημένων υποδομών σε θέσεις εκτός οικισμών	A - B

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

A. Πίνακες Χωρητικότητας

B. Πίνακες κοινωνικής υποδομής

Πίνακας Α1: Υπολογισμός χωρητικότητας Αλεξανδρούπολης (ισχύον σχέδιο)

Περιοχή - τομέας ΣΔ	Έκταση (ισχύον σχέδιο)	Επιφάνεια οικοδομήσι-μων χώρων (εκτός Κοινωνικής & Τεχνικής Υποδομής)	Επιφάνεια Κοινωνικής & Τεχνικής Υποδομής	Ποσοστό Κοινωνικής & Τεχνικής Υποδομής	ΣΔ	Δομήσιμη επιφάνεια (με εξάντληση του ισχύοντος ΣΔ)	Βαθμός Κορεσμού	Ποσοστό κατοικίας επί των δομήσιμων επιφανειών	Σταθερό τυπο ωφέλιμης επιφανείας κατοικίας/ άτομο	Χωρητικότητα	Έκταση σε Ha	Πυκνότητα βάσει χωρητικότητας
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
			(4)=(2)-(3)	(5)=(4)/(2)		(7)=(3)x(6)				(11)=(7)x(8)x(9)x(10)	(12)=(2)/10000	(13)=(11)/(12)
	τ.μ.	τ.μ.	τ.μ.	%	αριθμ	τμ	%	%	τμ/κατ	κάτοικοι	Ha	κατ/Ha
Τομέας Ι (3,0)	239.876	122.364	117.512	0,49	3,0	367.092	0,75	0,50	35	3.933	24,0	164
Τομέας ΙΙ (2,4)	390.555	239.335	151.220	0,39	2,4	574.404	0,75	0,65	35	8.001	39,1	205
Τομέας ΙΙΙ (1,6)	420.218	241.723	178.495	0,42	1,6	386.757	0,70	0,75	35	5.801	42,0	138
Τομέας ΙV (1,2)	747.619	436.089	311.530	0,42	1,2	523.307	0,70	0,75	35	7.850	74,8	105
Τομέας V (1,0)	1.270.958	787.314	483.644	0,38	1,0	787.314	0,65	0,85	35	12.428	127,1	98
Τομέας VI (0,8)	1.217.220	697.084	520.136	0,43	0,8	557.667	0,65	0,85	40	7.703	121,7	63
Τομέας VII (0,6-0,8)	524.233	308.514	215.719	0,41	0,7	215.960	0,65	0,85	40	2.983	52,4	57
Κυρίως πόλη (μερικό σύνολο)										48.699	481,1	
Τομέας ΙΑ (0,4-0,6)	1.761.502	1.121.709	639.793	0,36	0,5	560.855	0,55	0,90	45	6.169	176,2	35
Τομέας ΙΒ (0,4-0,5)	480.105	313.301	166.804	0,35	0,45	140.985	0,60	0,40	40	846	48,0	18
Δυτική επέκταση (μερικό σύνολο)										7.015	224,2	
Ε.Κ. Αγ. Ανδρέα	42.325	<i>162 κατοικίες x 95% πληρότητα x 3 άτομα μέσο μέγεθος νοικοκυριού (ενισχυμένο)</i>								460	4,2	109
Ν. Χηλή	240.589	169.273	71.316	0,30	0,8	135.418	0,65	0,70	35	1.760	24,1	73
Μαίστρος	292.828	205.117	87.711	0,30	0,8	164.094	0,55	0,65	35	1.676	29,3	57
Απαλός	653.001	377.441	275.560	0,42	0,8	301.953	0,45	0,60	35	2.329	65,3	36
Γενικό σύνολο Αλεξανδρούπολης (πλην Παλαγίας)										61.940	828	

Σημειώσεις:

- Ειδικά οι Εργατικές Κατοικίες Αγ. Ανδρέα (Αλεξανδρούπολη VI) λόγω μεγέθους υπολογίζονται διακριτά και βάσει α) του αριθμού κατοικιών, β) του ποσοστού πληρότητας γ) του μέσου μεγέθους νοικοκυριού
- Στον οικισμό του Απαλού ως ισχύον σχέδιο για τις ανάγκες υπολογισμού της χωρητικότητας λαμβάνεται υπόψη μόνο το ενεργοποιημένο τμήμα της "επέκτασης 1971", για αποφυγή φαινομένων υπεραρχειασμού

Πίνακας Α2: Υπολογισμός χωρητικότητας προτεινόμενων επεκτάσεων αστικού συνόλου Αλεξανδρούπολης

Επέκταση	Συνολική έκταση περιοχής	Έκταση περιοχής ανευ εκτιμώμενων κοινοχρήστων	Μέσος ΣΔ	Μέση εκτίμηση ΣΔ αναλωμένου για κατοικία	Σταθερότυπο ωφέλιμης επιφάνειας Κατοικίας	Σταθερότυπο για τεχνική & κοινωνική υποδομή	Θεωρητική πυκνότητα	Βαθμός Κορεσμού	Χωρητικότητα	Πυκνότητα βάσει χωρητικότητας (μικτή πυκνότητα)
	Ha	Ha	συντ.	συντ.	τμ/κατ	τμ/κατ	κατ/Ha	%	κατ	κατ/Ha
	ϵ (ολ)	ϵ	μσδ	σ	κ	υ	$d=10^{-4} \sigma/(\kappa+\sigma\upsilon)$	λ	$c = \epsilon d \lambda$	$d' = c/\epsilon(\text{ολ})$
Περιοχή βόρεια της Ν. Χηλής	82,1	53,4	0,50	0,45	45	12	89	0,55	2.621	32
Περιοχή νότια της Ν.Χηλής	15,4	10,0	0,50	0,35	40	12	79	0,55	436	28
Περιοχή Καλλιθέα	6,4	4,2	0,50	0,45	45	12	89	0,55	204	32
Περιοχή μουσουλμανικής συνοικίας	40,0	26,0	0,80	0,60	35	12	142	0,65	2.403	60
Περιοχή Μαϊστρου	27,5	17,9	0,80	0,65	35	12	152	0,45	1.222	44
Περιοχή Απαλού	24,8	16,1	0,80	0,65	35	12	152	0,40	979	39
Σύνολο επεκτάσεων	196,2								7.865	

Πίνακας Α3: Υπολογισμός χωρητικότητας Φερών (ισχύον σχέδιο)

Περιοχή - τομέας ΣΔ	Έκταση (ισχύον σχέδιο)	Επιφάνεια οικοδομήσι-μων χώρων (εκτός Κοινωνικής & Τεχνικής Υποδομής)	Επιφάνεια Κοινωνικής & Τεχνικής Υποδομής	Ποσοστό Κοινωνικής & Τεχνικής Υποδομής	ΣΔ	Δομήσιμη επιφάνεια (με εξάντληση του ισχύοντος ΣΔ)	Βαθμός Κορεσμού	Ποσοστό κατοικίας επί των δομήσιμων επιφανειών	Σταθερό τυπο ωφέλιμης επιφανειας κατοικίας/ άτομο	Χωρητικότητα	Έκταση σε Ha	Πυκνότητα βάσει χωρητικότητας
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
			(4)=(2)-(3)	(5)=(4)/(2)		(7)=(3)×(6)				(11)=(7)×(8)×(9)/(10)	(12)=(2)/10000	(13)=(11)/(12)
	τ.μ.	τ.μ.	τ.μ.	%	αριθμ	τμ	%	%	τμ/κατ	κάτοικοι	Ha	κατ/Ha
Τομέας Ι (1,4)	220.698	96.603	124.095	0,56	1,4	135.244	0,50	0,50	35	966	22,1	44
Τομέας ΙΙ (1,2)	569.030	428.189	140.841	0,25	1,2	513.827	0,45	0,55	40	3.179	56,9	56
Τομέας ΙΙΙα (0,8)	1.170.048	678.612	491.436	0,42	0,8	542.890	0,40	0,55	40	2.986	117,0	26
Τομέας ΙΙΙβ (0,8) (επ)	719.504	446.366	273.138	0,38	0,8	357.093	0,40	0,60	40	2.143	72,0	30
Σύνολο ημιαστικού κέντρου Φερών										9.274	268,0	

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ Π.Ε. 1

ΠΕ1 ΚΕΝΤΡΟ		Προγραμ- ματικός πληθυσμός	Σταθερό- τυπο γης	Αναγκαία γη	Πρόταση ΓΠΣ ¹	Αριθμός μονάδων ²	Πλεόνασμα / έλλειμμα	Παρατηρήσεις
κατηγορία	χρήση	κάτοικοι	τ.μ./κάτ.	τ.μ.	τ.μ.	#	τ.μ.	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ - ΔΗΜΟΤΙΚΑ	19.000	1,4	26.600	23.055	6	-3.545	2Ν - 4Δ. Εξυπηρέτηση και από τις όμορες ΠΕ.
	ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	19.000	0,9	17.100	0	0	-17.100	Εξυπηρέτηση από τις ΠΕ3 (Εξωπολη) και ΠΕ4 (Καλλιθέα).
ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΙ - ΒΡΕΦΟΝΗΠ. ΣΤΑΘΜΟΙ	19.000	0,25	4.750	2.805	2	-1.945	Εξυπηρέτηση και από την ΠΕ 2 (Άβαντος).
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΝΕΥΜ. / ΠΟΛΙΤ. ΚΕΝΤΡΑ - ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	19.000	0,25	4.750	5.311	3	561	Εξυπηρετεί και την ΠΕ3 (Εξώπολη).
	Ι. ΝΑΟΙ	19.000	0,3	5.700	9.120	5	3.420	
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ ³	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	19.000	5,5	104.500	39.097	3	-65.403	Μερική κάλυψη τοπικών αναγκών και σε υπαίθριους χώρους εντός κοινοχρήστων. Εξυπηρέτηση και από αθλητικές υποδομές εντός ζώνης T-A στα δυτικά (ΠΕ4 Καλλιθέα).
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ⁴	ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ - ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	19.000	2,5	47.500	28.124	-	-19.376	Δεν έχει συνεκτιμηθεί ο γραμμικός πεζόδρομος παρά τον Φάρο.
	ΠΑΡΚΑ ΠΟΛΗΣ	19.000	5,5	104.500	37.347	-	-67.153	Αξιοποίηση περιοχής Δυτικής Χερσαίας Ζώνης Λιμένα.

1 : Αποτελεί το σύνολο της επιφάνειας που καλύπτουν οι υφιστάμενοι και οι προτεινόμενοι χώροι.

2 : Αποτελεί το σύνολο των υφιστάμενων και των προτεινόμενων μονάδων.

3 : Το σταθερότυπο των 5,5τ.μ./κατ. αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Δ3, ΦΕΚ 285Δ/2004)

4 : Το σταθερότυπο των 8τ.μ./κατ. (2,5+5,5) αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Ε1, ΦΕΚ 285Δ/2004)

Η ΠΕ διαθέτει επιπλέον έξι (6) χώρους με γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις, συνολικής έκτασης 14.083τ.μ. ως εξής:

Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις	
ΟΤ	Έκταση (τ.μ.)
175	661
225	4789
139	1082
86	3152
117	3789
280	610

Η ΠΕ διαθέτει επιπλέον χώρους για υπερτοπικές και λοιπές χρήσεις ως εξής:

Υπερτοπικές και λοιπές χρήσεις
- Δημαρχείο και λοιπές διοικητικές υποδομές
- Τέμενος και μειονοτικό σχολείο
- ΚΑΠΗ
- Γηροκομείο

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ Π.Ε. 2

ΠΕ2 ΑΒΑΝΤΟΣ		Προγραμ- ματικός πληθυσμός	Σταθερό- τυπο γης	Αναγκαία γη	Πρόταση ΓΠΣ ¹	Αριθμός μονάδων ²	Πλεόνασμα / έλλειμμα	Παρατηρήσεις
κατηγορία	χρήση	κάτοικοι	τ.μ./κάτ.	τ.μ.	τ.μ.	#	τ.μ.	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ - ΔΗΜΟΤΙΚΑ	9.000	1,4	12.600	18.629	6	6.029	2Ν - 4Δ. Εξυπηρετεί και την ΠΕ1 (Κέντρο).
	ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	9.000	0,9	8.100	14.936	1	6.836	
ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΙ - ΒΡΕΦΟΝΗΠ. ΣΤΑΘΜΟΙ	9.000	0,25	2.250	2.729	2	479	Εξυπηρετεί και την ΠΕ1 (Κέντρο).
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΝΕΥΜ. / ΠΟΛΙΤ. ΚΕΝΤΡΑ - ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	9.000	0,25	2.250	0	0	-2.250	
	Ι. ΝΑΟΙ	9.000	0,3	2.700	3.841	1	1.141	
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ ³	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	9.000	5,5	49.500	4.001	1	-45.499	Μερική κάλυψη τοπικών αναγκών και σε υπαίθριους χώρους εντός κοινοχρήστων.
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ⁴	ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ - ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	9.000	2,5	22.500	45.305	-	22.805	Σημαντικό μέρος (15,5στρ.) αφορά στο γραμμικό χώρο παρά τις σιδηροδρομικές γραμμές.
	ΠΑΡΚΑ ΠΟΛΗΣ	9.000	5,5	49.500	0	-	-49.500	

1 : Αποτελεί το σύνολο της επιφάνειας που καλύπτουν οι υφιστάμενοι και οι προτεινόμενοι χώροι.

2 : Αποτελεί το σύνολο των υφιστάμενων και των προτεινόμενων μονάδων.

3 : Το σταθερότυπο των 5,5τ.μ./κατ. αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Δ3, ΦΕΚ 285Δ/2004)

4 : Το σταθερότυπο των 8τ.μ./κατ. (2,5+5,5) αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Ε1, ΦΕΚ 285Δ/2004)

Η ΠΕ διαθέτει επιπλέον δύο (2) χώρους με γενική χρήση
Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις, συνολικής έκτασης 28.807τ.μ.
ως εξής:

Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις
ΟΤ Έκταση (τ.μ.)
473 24359
460Α 4448

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ Π.Ε. 3

ΠΕ3 ΕΞΩΠΟΛΗ		Προγραμ- ματικός πληθυσμός	Σταθερό- τυπο γης	Αναγκαία γη	Πρόταση ΓΠΣ ¹	Αριθμός μονάδων ²	Πλεόνασμα / έλλειμμα	Παρατηρήσεις
κατηγορία	χρήση	κάτοικοι	τ.μ./κάτ.	τ.μ.	τ.μ.	#	τ.μ.	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ - ΔΗΜΟΤΙΚΑ	12.500	1,4	17.500	25.426	6	7.926	2ΝΔ, 1Δ, 3 χώροι εκπαίδευσης. Εξυπηρετεί και τις ΠΕ1 (Κέντρο) & ΠΕ3 (Καλλιθέα)
	ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	12.500	0,9	11.250	24.437	2	13.187	Εξυπηρετεί και την ΠΕ1 (Κέντρο).
ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΙ - ΒΡΕΦΟΝΗΠ. ΣΤΑΘΜΟΙ	12.500	0,25	3.125	2.822	2	-303	
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΝΕΥΜ. / ΠΟΛΙΤ. ΚΕΝΤΡΑ - ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	12.500	0,25	3.125	2.445	1	-680	Εξυπηρέτηση και από την ΠΕ 1 (Κέντρο).
	Ι. ΝΑΟΙ	12.500	0,3	3.750	4.992	2	1.242	
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ ³	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	12.500	5,5	68.750	62.840	2	-5.910	Μερική κάλυψη τοπικών αναγκών και σε υπαίθριους χώρους εντός κοινοχρήστων. Εξυπηρετεί και τις υπόλοιπες ΠΕ.
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ⁴	ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ - ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	12.500	2,5	31.250	34.457	-	3.207	
	ΠΑΡΚΑ ΠΟΛΗΣ	12.500	5,5	68.750	73.407	-	4.657	Τα δύο πάρκα πόλης στο τ. Στρατόπεδο "Παρμενίων" εξυπηρετούν το σύνολο της πόλης.

1 : Αποτελεί το σύνολο της επιφάνειας που καλύπτουν οι υφιστάμενοι και οι προτεινόμενοι χώροι.

2 : Αποτελεί το σύνολο των υφιστάμενων και των προτεινόμενων μονάδων.

3 : Το σταθερότυπο των 5,5τ.μ./κατ. αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Δ3, ΦΕΚ 285Δ/2004)

4 : Το σταθερότυπο των 8τ.μ./κατ. (2,5+5,5) αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Ε1, ΦΕΚ 285Δ/2004)

Η ΠΕ διαθέτει επιπλέον δύο (2) χώρους με γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις, συνολικής έκτασης 21.299τ.μ. ως εξής:

Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις
ΟΤ Έκταση (τ.μ.)
434 18986
426 2313

Η ΠΕ διαθέτει επιπλέον χώρους για υπερτοπικές και λοιπές χρήσεις ως εξής:

Υπερτοπικές και λοιπές χρήσεις
- Χώρος εκπαίδευσης στο τ. Στρατόπεδο "Παρμενίων"
- Χώρος για γεροντική στέγη στο Φυτώριο
- Χώρος για κέντρο υγείας (στο Φυτώριο)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ Π.Ε. 4

ΠΕ4 ΚΑΛΛΙΘΕΑ		Προγραμ- ματικός πληθυσμός	Σταθερό- τυπο γης	Αναγκαία γη	Πρόταση ΓΠΣ ¹	Αριθμός μονάδων ²	Πλεόνασμα / έλλειμμα	Παρατηρήσεις
κατηγορία	χρήση	κάτοικοι	τ.μ./κάτ.	τ.μ.	τ.μ.	#	τ.μ.	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ - ΔΗΜΟΤΙΚΑ	10.500	1,4	14.700	8.977	6	-5.723	1Ν - 2Δ. Εξυπηρέτηση και από την ΠΕ3 (Εξώπολη).
	ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	10.500	0,9	9.450	41.261	5	31.811	1Γ - 2Λ - 1ΓΛ. Εξυπηρετεί και την ΠΕ1 (Κέντρο).
ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΙ - ΒΡΕΦΟΝΗΠ. ΣΤΑΘΜΟΙ	10.500	0,25	2.625	2.387	1	-238	
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΝΕΥΜ. / ΠΟΛΙΤ. ΚΕΝΤΡΑ - ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	10.500	0,25	2.625	0	0	-2.625	Εξυπηρέτηση από την ΠΕ5 (Ν. Χηλή)
	Ι. ΝΑΟΙ	10.500	0,3	3.150	9.706	2	6.556	
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ ³	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	10.500	5,5	57.750	9.604	1	-48.146	Μερική κάλυψη τοπικών αναγκών και σε υπαίθριους χώρους εντός κοινοχρήστων.
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ⁴	ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ - ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	10.500	2,5	26.250	62.448	-	36.198	Σημαντικό μέρος (12στρ.) αφορά στο Πάρκο Προσκόπων εντός ιδιοκτησίας ΤΑΙΠΕΔ.
	ΠΑΡΚΑ ΠΟΛΗΣ	10.500	5,5	57.750	0	-	-57.750	

1 : Αποτελεί το σύνολο της επιφάνειας που καλύπτουν οι υφιστάμενοι και οι προτεινόμενοι χώροι.

2 : Αποτελεί το σύνολο των υφιστάμενων και των προτεινόμενων μονάδων.

3 : Το σταθερότυπο των 5,5τ.μ./κατ. αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Δ3, ΦΕΚ 285Δ/2004)

4 : Το σταθερότυπο των 8τ.μ./κατ. (2,5+5,5) αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Ε1, ΦΕΚ 285Δ/2004)

Η ΠΕ διαθέτει επιπλέον πέντε (5) χώρους με γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις, συνολικής έκτασης 69.878τ.μ. ως εξής:

Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις	
ΟΤ	Έκταση (τ.μ.)
594Β	9252
634Α	13489
634	5409
551	18971
533	22757

Η ΠΕ διαθέτει επιπλέον χώρους για υπερτοπικές και λοιπές χρήσεις ως εξής:

Υπερτοπικές και λοιπές χρήσεις
- 2 ΕΠΑΛ
- Αρχαιολογικό Μουσείο
- Δεξαμενή

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ Π.Ε. 5

ΠΕ5 Ν. ΧΛΗΗ		Προγραμ- ματικός πληθυσμός	Σταθερό- τυπο γης	Αναγκαία γη	Πρόταση ΓΠΣ ¹	Αριθμός μονάδων ²	Πλεόνασμα / έλλειμμα	Παρατηρήσεις
κατηγορία	χρήση	κάτοικοι	τ.μ./κάτ.	τ.μ.	τ.μ.	#	τ.μ.	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ - ΔΗΜΟΤΙΚΑ	10.500	1,4	14.700	17.523	5	2.823	1Ν, 1Δ, 2ΝΔ, 1 χώρος εκπαίδευσης.
	ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	10.500	0,9	9.450	13.814	2	4.364	2ΓΛ
ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΙ - ΒΡΕΦΟΝΗΠ. ΣΤΑΘΜΟΙ	10.500	0,25	2.625	5.374	3	2.749	
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΝΕΥΜ. / ΠΟΛΙΤ. ΚΕΝΤΡΑ - ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	10.500	0,25	2.625	8.238	2	5.613	Εξυπηρετεί και την ΠΕ4 (Καλλιθέα)
	Ι. ΝΑΟΙ	10.500	0,3	3.150	6.764	2	3.614	
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ ³	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	10.500	5,5	57.750	14.400	1	-43.350	Μερική κάλυψη τοπικών αναγκών και σε υπαίθριους χώρους εντός κοινοχρήστων.
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ⁴	ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ - ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	10.500	2,5	26.250	58.819	-	32.569	Πρόβλεψη επιπλέον κοινοχρήστων χώρων κατά την πολεοδόμηση της επέκτασης.
	ΠΑΡΚΑ ΠΟΛΗΣ	10.500	5,5	57.750	0	-	-57.750	

1 : Αποτελεί το σύνολο της επιφάνειας που καλύπτουν οι υφιστάμενοι και οι προτεινόμενοι χώροι.

2 : Αποτελεί το σύνολο των υφιστάμενων και των προτεινόμενων μονάδων.

3 : Το σταθερότυπο των 5,5τ.μ./κατ. αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Δ3, ΦΕΚ 285Δ/2004)

4 : Το σταθερότυπο των 8τ.μ./κατ. (2,5+5,5) αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Ε1, ΦΕΚ 285Δ/2004)

Η ΠΕ δε διαθέτει επιπλέον χώρους με γενική χρήση
Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις.

Η ΠΕ διαθέτει επιπλέον χώρους για
υπερτοπικές και λοιπές χρήσεις
ως εξής:

Υπερτοπικές και λοιπές χρήσεις
- Ακαδημία

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ Π.Ε. 6

ΠΕ6 ΑΒΑΝΤΟΣ Β'		Προγραμ- ματικός πληθυσμός	Σταθερό- τυπο γης	Αναγκαία γη	Πρόταση ΓΠΣ ¹	Αριθμός μονάδων ²	Πλεόνασμα / έλλειμμα	Παρατηρήσεις
κατηγορία	χρήση	κάτοικοι	τ.μ./κάτ.	τ.μ.	τ.μ.	#	τ.μ.	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ - ΔΗΜΟΤΙΚΑ	2.500	1,4	3.500	3.500	2	0	1Ν, 1Δ. Χωροθέτηση νηπιαγωγείου κατά την πολεοδόμηση.
	ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	2.500	0,9	2.250	0	0	-2.250	Εξυπηρέτηση από την ΠΕ3 (Εξώπολη)
ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΙ - ΒΡΕΦΟΝΗΠ. ΣΤΑΘΜΟΙ	2.500	0,25	625	1.000	1	375	Χωροθέτηση κατά την πολεοδόμηση
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΝΕΥΜ. / ΠΟΛΙΤ. ΚΕΝΤΡΑ - ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	2.500	0,25	625	0	0	-625	Εξυπηρέτηση από την ΠΕ3 (Εξώπολη)
	Ι. ΝΑΟΙ	2.500	0,0	0	0	0	0	
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ ³	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	2.500	5,5	13.750	0	0	-13.750	Μερική κάλυψη τοπικών αναγκών και σε υπαίθριους χώρους εντός κοινοχρήστων.
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ⁴	ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ - ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	2.500	2,5	6.250	6.250	-	0	Πρόβλεψη κοινόχρηστων χώρων κατά την πολεοδόμηση.
	ΠΑΡΚΑ ΠΟΛΗΣ	2.500	5,5	13.750	0	-	-13.750	

1 : Αποτελεί το σύνολο της επιφάνειας που καλύπτουν οι υφιστάμενοι και οι προτεινόμενοι χώροι.

2 : Αποτελεί το σύνολο των υφιστάμενων και των προτεινόμενων μονάδων.

3 : Το σταθερότυπο των 5,5τ.μ./κατ. αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Δ3, ΦΕΚ 285Δ/2004)

4 : Το σταθερότυπο των 8τ.μ./κατ. (2,5+5,5) αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Ε1, ΦΕΚ 285Δ/2004)

Η ΠΕ δε διαθέτει επιπλέον χώρους με γενική χρήση
Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ Π.Ε. 7

ΠΕ7 ΜΑΙΣΤΡΟΣ		Προγραμ- ματικός πληθυσμός	Σταθερό- τυπο γης	Αναγκαία γη	Πρόταση ΓΠΣ ¹	Αριθμός μονάδων ²	Πλεόνασμα / έλλειμμα	Παρατηρήσεις
κατηγορία	χρήση	κάτοικοι	τ.μ./κάτ.	τ.μ.	τ.μ.	#	τ.μ.	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ - ΔΗΜΟΤΙΚΑ	3.000	1,4	4.200	7.839	2	3.639	1N - 1Δ. Εξυπηρετεί και την Αμφιπρίτη.
	ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	3.000	0,9	2.700	0	0	-2.700	Εξυπηρετήση από την κυρίως πόλη.
ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΙ - ΒΡΕΦΟΝΗΠ. ΣΤΑΘΜΟΙ	3.000	0,25	750	2.187	1	1.437	Εξυπηρετεί και την Αμφιπρίτη.
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΝΕΥΜ. / ΠΟΛΙΤ. ΚΕΝΤΡΑ - ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	3.000	0,25	750	2.742	1	1.992	Εξυπηρετεί και την Αμφιπρίτη.
	Ι. ΝΑΟΙ	3.000	0,3	900	2.292	1	1.392	
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ ³	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	3.000	5,5	16.500	8.337	1	-8.163	Μερική κάλυψη τοπικών αναγκών και σε υπαίθριους χώρους εντός κοινοχρήστων.
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ⁴	ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ - ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	3.000	2,5	7.500	4.512	-	-2.988	Πρόβλεψη κοινόχρηστων χώρων κατά την πολεοδόμηση της επέκτασης.
	ΠΑΡΚΑ ΠΟΛΗΣ	3.000	5,5	16.500	0	-	-16.500	

1 : Αποτελεί το σύνολο της επιφάνειας που καλύπτουν οι υφιστάμενοι και οι προτεινόμενοι χώροι.

2 : Αποτελεί το σύνολο των υφιστάμενων και των προτεινόμενων μονάδων.

3 : Το σταθερότυπο των 5,5τ.μ./κατ. αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Δ3, ΦΕΚ 285Δ/2004)

4 : Το σταθερότυπο των 8τ.μ./κατ. (2,5+5,5) αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Ε1, ΦΕΚ 285Δ/2004)

Η ΠΕ διαθέτει επιπλέον ένα (1) χώρο με γενική χρήση
Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις, ως εξής:

Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις
ΟΤ Έκταση (τ.μ.)
15 415

Η ΠΕ διαθέτει επιπλέον χώρους για
υπερτοπικές και λοιπές χρήσεις
ως εξής:

Υπερτοπικές και λοιπές χρήσεις
- Μουσείο Φυσικής Ιστορίας (εκτός σχεδίου)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ Π.Ε. 8

ΠΕ8 ΑΠΑΛΟΣ		Προγραμ- ματικός πληθυσμός	Σταθερό- τυπο γης	Αναγκαία γη	Πρόταση ΓΠΣ ¹	Αριθμός μονάδων ²	Πλεόνασμα / έλλειμμα	Παρατηρήσεις
κατηγορία	χρήση	κάτοικοι	τ.μ./κάτ.	τ.μ.	τ.μ.	#	τ.μ.	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ - ΔΗΜΟΤΙΚΑ	3.000	1,4	4.200	14.145	3	9.945	1Ν, 1Δ, 1ΝΔ.
	ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	3.000	0,9	2.700	0	0	-2.700	Εξυπηρέτηση από την κυρίως πόλη.
ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΙ - ΒΡΕΦΟΝΗΠ. ΣΤΑΘΜΟΙ	3.000	0,25	750	7.688	2	6.938	
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΝΕΥΜ. / ΠΟΛΙΤ. ΚΕΝΤΡΑ - ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	3.000	0,25	750	1.345	1	595	
	Ι. ΝΑΟΙ	3.000	0,3	900	1.290	1	390	
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ ³	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	3.000	5,5	16.500	49.290	1	32.790	Μέρος της πρότασης (~25στρ.) αφορά στην διαμόρφωση νέων αθλητικών υποδομών στην επέκταση δυτικά.
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ⁴	ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ - ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	3.000	2,5	7.500	7.764	-	264	Πρόβλεψη επιπλέον κοινόχρηστων χώρων κατά την πολεοδόμηση της επέκτασης.
	ΠΑΡΚΑ ΠΟΛΗΣ	3.000	5,5	16.500	30.000	-	13.500	Διαμόρφωση Πάρκου στην επέκταση δυτικά.

1 : Αποτελεί το σύνολο της επιφάνειας που καλύπτουν οι υφιστάμενοι και οι προτεινόμενοι χώροι.

2 : Αποτελεί το σύνολο των υφιστάμενων και των προτεινόμενων μονάδων.

3 : Το σταθερότυπο των 5,5τ.μ./κατ. αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Δ3, ΦΕΚ 285Δ/2004)

4 : Το σταθερότυπο των 8τ.μ./κατ. (2,5+5,5) αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Ε1, ΦΕΚ 285Δ/2004)

Η ΠΕ δε διαθέτει επιπλέον χώρους με γενική χρήση
Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις.

ΑΣΤΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ (ΠΕ 1 έως 8)		Προγραμ- ματικός πληθυσμός	Σταθερό- τυπο γης	Αναγκαία γη	Πρόταση ΓΠΣ ¹	Αριθμός μονάδων ²	Πλεόνασμα / έλλειμμα	Παρατηρήσεις
κατηγορία	χρήση	κάτοικοι	τ.μ./κάτ.	τ.μ.	τ.μ.	#	τ.μ.	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ - ΔΗΜΟΤΙΚΑ	70.000	1,4	98.000	119.094	36	21.094	Καλύπτονται ανάγκες 85.067 κατ.
	ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	70.000	0,9	63.000	94.448	10	31.448	Καλύπτονται ανάγκες 104.942 κατ.
ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΙ - ΒΡΕΦΟΝΗΠ. ΣΤΑΘΜΟΙ	70.000	0,25	17.500	26.992	14	9.492	
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΝΕΥΜ. / ΠΟΛΙΤ. ΚΕΝΤΡΑ - ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	70.000	0,25	17.500	20.081	8	2.581	Καλύπτονται ανάγκες 80.324 κατ.
	Ι. ΝΑΟΙ	70.000	0,3	21.000	38.005	14	17.005	
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ ³	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	70.000	5,5	385.000	187.569	10	-197.431	Τα 115.542τμ αντιστοιχούν σε 2,7τμ/κατοικο.
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ⁴	ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ - ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	70.000	2,5	175.000	247.679	-	72.679	Τα 388.433τ.μ. (247.679+140.754) αντιστοιχούν σε 5,6τ.μ./κάτ.
	ΠΑΡΚΑ ΠΟΛΗΣ	70.000	5,5	385.000	140.754	-	-244.246	

1 : Αποτελεί το σύνολο της επιφάνειας που καλύπτουν οι υφιστάμενοι και οι προτεινόμενοι χώροι.

2 : Αποτελεί το σύνολο των υφιστάμενων και των προτεινόμενων μονάδων.

3 : Το σταθερότυπο των 5,5τ.μ./κατ. αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Δ3, ΦΕΚ 285Δ/2004)

4 : Το σταθερότυπο των 8τ.μ./κατ. (2,5+5,5) αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Ε1, ΦΕΚ 285Δ/2004)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ Π.Ε. 1

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ (ΠΕ) 1 ΦΕΡΩΝ		Προγραμ- ματικός πληθυσμός	Σταθερό- τυπο γης	Αναγκαία γη	Πρόταση ΓΠΣ ¹	Αριθμός μονάδων ²	Πλεόνασμα / έλλειμμα	Παρατηρήσεις
κατηγορία	χρήση	κάτοικοι	τ.μ./κάτ.	τ.μ.	τ.μ.	#	τ.μ.	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ - ΔΗΜΟΤΙΚΑ	5.300	1,4	7.420	10.613	3	3.193	1Ν, 1Δ, 1ΝΔ
	ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	5.300	0,9	4.770	14.452	2	9.682	Εξυπηρετεί και την ΠΕ2
ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΙ - ΒΡΕΦΟΝΗΠ. ΣΤΑΘΜΟΙ	5.300	0,25	1.325	2.087	1	762	
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΝΕΥΜ. / ΠΟΛΙΤ. ΚΕΝΤΡΑ - ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	5.300	0,25	1.325	3.182	1	1.857	
	Ι. ΝΑΟΙ	5.300	0,3	1.590	5.792	2	4.202	
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ ³	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	5.300	5,5	29.150	0	0	-29.150	Εξυπηρέτηση από την ΠΕ2. Εκτός σχεδίου υπάρχει γήπεδο ποδοσφαίρου. Μερική κάλυψη τοπικών αναγκών και σε υπαίθριους χώρους εντός κοινοχρήστων.
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ⁴	ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ - ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	5.300	2,5	13.250	42.737	-	29.487	Η πρόταση καλύπτει το σύνολο των αναγκών σε κοινοχρήστους χώρους.
	ΠΑΡΚΑ ΠΟΛΗΣ	5.300	5,5	29.150	0	-	-29.150	Οι σχετικές ανάγκες καλύπτονται στο άλσος Αγ. Παρασκευής (σε επαφή με τον οικισμό).

1 : Αποτελεί το σύνολο της επιφάνειας που καλύπτουν οι υφιστάμενοι και οι προτεινόμενοι χώροι.

2 : Αποτελεί το σύνολο των υφιστάμενων και των προτεινόμενων μονάδων.

3 : Το σταθερότυπο των 5,5τ.μ./κατ. αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Δ3, ΦΕΚ 285Δ/2004)

4 : Το σταθερότυπο των 8τ.μ./κατ. (2,5+5,5) αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Ε1, ΦΕΚ 285Δ/2004)

Η ΠΕ διαθέτει επιπλέον δύο (2) χώρους με γενική χρήση
Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις, συνολικής έκτασης 7.147τ.μ.
ως εξής:

Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις
ΟΤ Έκταση (τ.μ.)
Γ182 4167
Γ208 2980

Η ΠΕ διαθέτει επιπλέον χώρους για
υπερτοπικές και λοιπές χρήσεις
ως εξής:

Υπερτοπικές και λοιπές χρήσεις
- τέως Δημαρχείο και λοιπές διοικητικές υποδομές
- Χώρο για Μουσείο
- ΚΑΠΗ
- Χώρο για Κτηνιατρείο
- Γήπεδο Ποδοσφαίρου (εκτός σχεδίου)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ Π.Ε. 2

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ (ΠΕ) 2 ΦΕΡΩΝ		Προγραμ- ματικός πληθυσμός	Σταθερό- τυπο γης	Αναγκαία γη	Πρόταση ΓΠΣ ¹	Αριθμός μονάδων ²	Πλεόνασμα / έλλειμμα	Παρατηρήσεις
κατηγορία	χρήση	κάτοικοι	τ.μ./κάτ.	τ.μ.	τ.μ.	#	τ.μ.	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ - ΔΗΜΟΤΙΚΑ	3.700	1,4	5.180	9.736	3	4.556	1Ν, 2Δ
	ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	3.700	0,9	3.330	0	0	-3.330	Εξυπηρετείται από την ΠΕ1.
ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΙ - ΒΡΕΦΟΝΗΠ. ΣΤΑΘΜΟΙ	3.700	0,25	925	2.680	1	1.755	
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΝΕΥΜ. / ΠΟΛΙΤ. ΚΕΝΤΡΑ - ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	3.700	0,25	925	2.813	2	1.888	
	Ι. ΝΑΟΙ	3.700	0,3	1.110	3.919	2	2.809	
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ ³	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	3.700	5,5	20.350	10.169	2	-10.181	Εξυπηρετεί και την ΠΕ1. Εκτός σχεδίου υπάρχει γήπεδο ποδοσφαίρου. Μερική κάλυψη τοπικών αναγκών και σε υπαίθριους χώρους εντός κοινοχρήστων.
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ⁴	ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ - ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	3.700	2,5	9.250	42.378	-	33.128	Η πρόταση καλύπτει το σύνολο των αναγκών σε κοινόχρηστους χώρους.
	ΠΑΡΚΑ ΠΟΛΗΣ	3.700	5,5	20.350	0	-	-20.350	Οι σχετικές ανάγκες καλύπτονται στο άλσος Αγ. Παρασκευής (σε επαφή με τον οικισμό).

1 : Αποτελεί το σύνολο της επιφάνειας που καλύπτουν οι υφιστάμενοι και οι προτεινόμενοι χώροι.

2 : Αποτελεί το σύνολο των υφιστάμενων και των προτεινόμενων μονάδων.

3 : Το σταθερότυπο των 5,5τ.μ./κατ. αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Δ3, ΦΕΚ 285Δ/2004)

4 : Το σταθερότυπο των 8τ.μ./κατ. (2,5+5,5) αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Ε1, ΦΕΚ 285Δ/2004)

Η ΠΕ διαθέτει επιπλέον ένα (1) χώρο με γενική χρήση
Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις, ως εξής:

Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις
ΟΤ Έκταση (τ.μ.)
160α 1539

Η ΠΕ διαθέτει επιπλέον χώρους για
υπερτοπικές και λοιπές χρήσεις
ως εξής:

Υπερτοπικές και λοιπές χρήσεις
- Περιφερειακό Ιατρείο
- Χώρο για ΚΑΠΗ

ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΠΟΛΗΣ

ΣΥΝΟΛΟ ΠΕ 1 και 2 ΦΕΡΩΝ		Προγραμ- ματικός πληθυσμός	Σταθερό- τυπο γης	Αναγκαία γη	Πρόταση ΓΠΣ ¹	Αριθμός μονάδων ²	Πλεόνασμα / έλλειμμα	Παρατηρήσεις
κατηγορία	χρήση	κάτοικοι	τ.μ./κάτ.	τ.μ.	τ.μ.	#	τ.μ.	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ - ΔΗΜΟΤΙΚΑ	9.000	1,4	12.600	20.349	6	7.749	Καλύπτονται ανάγκες 14.535 κατ.
	ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	9.000	0,9	8.100	14.452	2	6.352	Καλύπτονται ανάγκες 16.058 κατ.
ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΙ - ΒΡΕΦΟΝΗΠ. ΣΤΑΘΜΟΙ	9.000	0,25	2.250	4.767	2	2.517	
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΝΕΥΜ. / ΠΟΛΙΤ. ΚΕΝΤΡΑ - ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	9.000	0,25	2.250	5.995	3	3.745	Καλύπτονται ανάγκες 23.980 κατ.
	Ι. ΝΑΟΙ	9.000	0,3	2.700	9.711	4	7.011	
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ ³	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	9.000	5,5	49.500	10.169	2	-39.331	Τα 28.228τμ (10.169+18.059 γήπεδο εκτός) αντιστοιχούν σε 3,1τμ/κατοικο.
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ⁴	ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ - ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	9.000	2,5	22.500	85.115	-	62.615	Τα 85.115τ.μ. αντιστοιχούν σε 9,5τ.μ./κάτ.
	ΠΑΡΚΑ ΠΟΛΗΣ	9.000	5,5	49.500	0	-	-49.500	

1 : Αποτελεί το σύνολο της επιφάνειας που καλύπτουν οι υφιστάμενοι και οι προτεινόμενοι χώροι.

2 : Αποτελεί το σύνολο των υφιστάμενων και των προτεινόμενων μονάδων.

3 : Το σταθερότυπο των 5,5τ.μ./κατ. αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Δ3, ΦΕΚ 285Δ/2004)

4 : Το σταθερότυπο των 8τ.μ./κατ. (2,5+5,5) αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Ε1, ΦΕΚ 285Δ/2004)

ΔΗΜΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ
 ΔΗΜΟΤ. ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ
ΚΕΝΤΡΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ Δ.Ε. ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

ΠΕ ΠΑΛΑΓΙΑΣ		Προγραμματικός πληθυσμός	Σταθερότυπο γης	Αναγκαία γη	Πρόταση ΓΠΣ ¹	Αριθμός μονάδων ²	Πλεόνασμα / έλλειμμα	Παρατηρήσεις
κατηγορία	χρήση	κάτοικοι	τ.μ./κάτ.	τ.μ.	τ.μ.	#	τ.μ.	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ - ΔΗΜΟΤΙΚΑ	3.000	1,4	4.200	5.345	2	1.145	1Ν, 1Δ
	ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	3.000	0,9	2.700	0	0	-2.700	Εξυπηρέτηση από Αλεξανδρούπολη.
ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΙ - ΒΡΕΦΟΝΗΠ. ΣΤΑΘΜΟΙ	3.000	0,25	750	1.094	1	344	
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΝΕΥΜ. / ΠΟΛΙΤ. ΚΕΝΤΡΑ - ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	3.000	0,25	750	1.015	1	265	
	Ι. ΝΑΟΙ	3.000	0,3	900	1.205	1	305	
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ ³	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	3.000	5,5	16.500	5.611	1	-10.889	Εκτός οικισμού υπάρχει γήπεδο ποδοσφαίρου. Μερική κάλυψη τοπικών αναγκών και σε υπαίθριους χώρους εντός κοινοχρήστων. Εξυπηρέτηση και από Αλεξανδρούπολη.
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ⁴	ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ - ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	3.000	4,0	12.000	12.000	-	0	Πρόβλεψη κοινόχρηστων χώρων κατά την πολεοδόμηση.

1 : Αποτελεί το σύνολο της επιφάνειας που καλύπτουν οι υφιστάμενοι και οι προτεινόμενοι χώροι.

2 : Αποτελεί το σύνολο των υφιστάμενων και των προτεινόμενων μονάδων.

3 : Το σταθερότυπο των 5,5τ.μ./κατ. αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Δ3, ΦΕΚ 285Δ/2004)

4 : Το σταθερότυπο των 8τ.μ./κατ. (2,5+5,5) αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Ε1, ΦΕΚ 285Δ/2004)

Το μέρος του σταθερότυπου που αφορά ανάγκη πάρκου - πόλης στερείται αντικειμένου, στους μικρούς οικισμούς.

Το μέρος του σταθερότυπου που αφορά ανάγκες επιπέδου γειονιάς τίθεται ενισχυμένο.

Η ΠΕ δε διαθέτει επιπλέον χώρους με γενική χρήση Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις.

Η ΠΕ διαθέτει επιπλέον χώρους για υπερτοπικές και λοιπές χρήσεις ως εξής:

Υπερτοπικές και λοιπές χρήσεις
 - ΚΑΠΗ
 - Αγροτικό Ιατρείο
 - Γήπεδο Ποδοσφαίρου (εκτός οικισμού)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

ΠΕ ΑΒΑΝΤΑ		Προγραμ- ματικός πληθυσμός	Σταθερό- τυπο γης	Αναγκαία γη	Πρόταση ΓΠΣ ¹	Αριθμός μονάδων ²	Πλεόνασμα / έλλειμμα	Παρατηρήσεις
κατηγορία	χρήση	κάτοικοι	τ.μ./κάτ.	τ.μ.	τ.μ.	#	τ.μ.	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ - ΔΗΜΟΤΙΚΑ	650	1,4	910	7.804	1	6.894	1N, 1Δ - Καλύπτονται ανάγκες 5.574 κατ.
	ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	650	0,9	585	0	0	-585	Εξυπηρέτηση από Αλεξανδρούπολη.
ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΙ - ΒΡΕΦΟΝΗΠ. ΣΤΑΘΜΟΙ	650	0,25	163	1.512	1	1.350	
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΝΕΥΜ. / ΠΟΛΙΤ. ΚΕΝΤΡΑ - ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	650	0,25	163	2.724	1	2.562	
	Ι. ΝΑΟΙ	650	0,3	195	1.718	1	1.523	
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ ³	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	650	5,5	3.575	12.208	1	8.633	Μερική κάλυψη τοπικών αναγκών και σε υπαίθριους χώρους εντός κοινοχρήστων. Εξυπηρέτηση και από Αλεξανδρούπολη.
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ⁴	ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ - ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	650	4,0	2.600	12.076	-	9.476	Κοινόχρηστοι χώροι ήδη θεσμοθετημένοι σε επίπεδο ρυμοτομικού σχεδίου

1 : Αποτελεί το σύνολο της επιφάνειας που καλύπτουν οι υφιστάμενοι και οι προτεινόμενοι χώροι.

2 : Αποτελεί το σύνολο των υφιστάμενων και των προτεινόμενων μονάδων.

3 : Το σταθερότυπο των 5,5τ.μ./κατ. αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Δ3, ΦΕΚ 285Δ/2004)

4 : Το σταθερότυπο των 8τ.μ./κατ. (2,5+5,5) αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Ε1, ΦΕΚ 285Δ/2004)

Το μέρος του σταθερότυπου που αφορά ανάγκη πάρκου - πόλης στερείται αντικειμένου, στους μικρούς οικισμούς.

Το μέρος του σταθερότυπου που αφορά ανάγκες επιπέδου γειονιάς τίθεται ενισχυμένο.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

ΠΕ ΜΑΚΡΗΣ		Προγραμ- ματικός πληθυσμός	Σταθερό- τυπο γης	Αναγκαία γη	Πρόταση ΓΠΣ ¹	Αριθμός μονάδων ²	Πλεόνασμα / έλλειμμα	Παρατηρήσεις
κατηγορία	χρήση	κάτοικοι	τ.μ./κάτ.	τ.μ.	τ.μ.	#	τ.μ.	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ - ΔΗΜΟΤΙΚΑ	1.150	1,4	1.610	6.790	1	5.180	1Ν, 1Δ - Καλύπτονται ανάγκες 4.850 κατ.
	ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	1.150	0,9	1.035	2.715	1	1.680	1Γ - Καλύπτονται ανάγκες 5.430 κατ. Εξυπηρέτηση για Λύκειο από Αλεξανδρούπολη.
ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΙ - ΒΡΕΦΟΝΗΠ. ΣΤΑΘΜΟΙ	1.150	0,25	288	500	1	213	
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΝΕΥΜ. / ΠΟΛΙΤ. ΚΕΝΤΡΑ - ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	1.150	0,25	288	0	0	-288	
	Ι. ΝΑΟΙ	1.150	0,3	345	6.411	1	6.066	
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ ³	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	1.150	5,5	6.325	9.391	1	3.066	Γήπεδο ποδοσφαίρου σε επαφή με τον οικισμό. Μερική κάλυψη τοπικών αναγκών και σε υπαίθριους χώρους εντός κοινοχρήστων. Εξυπηρέτηση και από Αλεξανδρούπολη.
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ⁴	ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ - ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	1.150	4,0	4.600	15.474	-	10.874	

1 : Αποτελεί το σύνολο της επιφάνειας που καλύπτουν οι υφιστάμενοι και οι προτεινόμενοι χώροι.

2 : Αποτελεί το σύνολο των υφιστάμενων και των προτεινόμενων μονάδων.

3 : Το σταθερότυπο των 5,5τ.μ./κατ. αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Δ3, ΦΕΚ 285Δ/2004)

4 : Το σταθερότυπο των 8τ.μ./κατ. (2,5+5,5) αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Ε1, ΦΕΚ 285Δ/2004)

Το μέρος του σταθερότυπου που αφορά ανάγκη πάρκου - πόλης στερείται αντικειμένου, στους μικρούς οικισμούς.

Το μέρος του σταθερότυπου που αφορά ανάγκες επιπέδου γειτονιάς τίθεται ενισχυμένο.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

ΠΕ ΠΕΠΛΟΥ		Προγραμ- ματικός πληθυσμός	Σταθερό- τυπο γης	Αναγκαία γη	Πρόταση ΓΠΣ ¹	Αριθμός μονάδων ²	Πλεόνασμα / έλλειμμα	Παρατηρήσεις
κατηγορία	χρήση	κάτοικοι	τ.μ./κάτ.	τ.μ.	τ.μ.	#	τ.μ.	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ - ΔΗΜΟΤΙΚΑ	1.200	1,4	1.680	4.556	2	2.876	1Ν, 1Δ - Καλύπτονται ανάγκες 3.254 κατ.
	ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	1.200	0,9	1.080	0	0	-1.080	Εξυπηρέτηση από Φέρες.
ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΙ - ΒΡΕΦΟΝΗΠ. ΣΤΑΘΜΟΙ	1.200	0,25	300	1.116	1	816	
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	ΠΝΕΥΜ. / ΠΟΛΙΤ. ΚΕΝΤΡΑ - ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	1.200	0,25	300	1.382	2	1.082	
	Ι. ΝΑΟΙ	1.200	0,3	360	1.757	1	1.397	
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ ³	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	1.200	5,5	6.600	18.384	2	11.784	Μερική κάλυψη τοπικών αναγκών και σε υπαίθριους χώρους εντός κοινοχρήστων.
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ⁴	ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ - ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	1.200	4,0	4.800	5.883	-	1.083	Πρόβλεψη κοινόχρηστων χώρων και κατά την πολεοδόμηση.

1 : Αποτελεί το σύνολο της επιφάνειας που καλύπτουν οι υφιστάμενοι και οι προτεινόμενοι χώροι.

2 : Αποτελεί το σύνολο των υφιστάμενων και των προτεινόμενων μονάδων.

3 : Το σταθερότυπο των 5,5τ.μ./κατ. αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Δ3, ΦΕΚ 285Δ/2004)

4 : Το σταθερότυπο των 8τ.μ./κατ. (2,5+5,5) αφορά "στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση" (ΥΑ 10788/2004, άρθρο 5, παρ. Ε1, ΦΕΚ 285Δ/2004)

Το μέρος του σταθερότυπου που αφορά ανάγκη πάρκου - πόλης στερείται αντικειμένου, στους μικρούς οικισμούς.

Το μέρος του σταθερότυπου που αφορά ανάγκες επιπέδου γειτονιάς τίθεται ενισχυμένο.