



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

Αλεξανδρούπολη 12/05/2022

Αρμόδιος : Πορτοκαλίδης Κωνσταντίνος

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΘΕΜΑ : Παραλαβή και γνωμοδότηση για τη Β1 Φάσης Μελέτης «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αλεξανδρούπολης» & τη «Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) & Γεωλογική Καταλληλότητα (Β Φάση)»

- ΣΧΕΤ.:**
1. Η υπ αριθμ 163/2014 Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής
 2. Η υπ αριθμ πρωτ 5584οικ/18.12.2014 Σύμβαση
 3. Η υπ αριθμ 426/30.08.2017 Απόφαση Έγκριση Α Φάσης της Μελέτης «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης» (ΓΠΣ) και Α Φάσης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)
 4. Η υπ αριθμ 709/17.05.2016 Έγκριση Προκαταρκτικής Γεωλογικής Καταλληλότητας (Α Φάση) της Μελέτης «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης»
 5. Η υπ αριθμ 46/2017 Απόφαση (ΑΔΑ:7ΑΠΖΩΨΟ-ΕΜΖ) Επιτροπής Ποιότητας Ζωής και Η υπ αριθμ 575/2017 Απόφαση (ΑΔΑ:6ΛΨΣΩΨΟ-ΨΧ5) Δημοτικού Συμβουλίου Αλεξανδρούπολης «Παραλαβή Α Φάσης της μελέτης ΓΠΣ και Α Φάσης ΣΜΠΕ».
 7. Η υπ αριθμ 127/2018 Απόφαση (ΑΔΑ:Ω7Δ6ΩΨΟ-Δ66) Οικονομικής Επιτροπής με την οποία δίνεται παράταση Β1 Φάσης της μελέτης του θέματος και την υπ αριθμ 414/2020 Απόφαση (ΑΔΑ:ΩΛ7ΦΩΨΟ-8ΙΟ) ορθή επανάληψη αυτής.
 8. Η υπ αριθμ 698/01.10.2021 Απόφαση Έγκρισης Β1 Φάσης της Μελέτης «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης» (ΓΠΣ) και Β Φάσης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)
 9. Η υπ αριθμ 3403/20/28.09.2021 Απόφαση Έγκρισης Γεωλογικής Καταλληλότητας (Β Φάση) της Μελέτης «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης»
 10. Το υπ αριθμ 2837/01.10.2021 έγγραφο γνωμοδότησης προς του Φορείς στα πλαίσια της δημόσιας διαβούλευσης της μελέτης του θέματος (και της ΣΜΠΕΣ) και το ανάλογο δελτίο τύπου προς τα ΜΜΕ.
 11. Η υπ' αριθμ. 609/2021 Απόφαση Οικονομικής Επιτροπής περί παραλαβής του Β1 Σταδίου της μελέτης «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αλεξανδρούπολης».

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Την 18.12.2014 υπογράφηκε η σχετική Σύμβαση ανάθεσης εκπόνησης της μελέτης του ΓΠΣ Αλεξανδρούπολης που περιλαμβάνει το σύνολο του Δήμου, πλην της ΔΕ Τραϊανούπολης (έχει δική της διαδικασία εκπόνησης ΣΧΟΑΑΠ – βρίσκεται στη Β2 Φάση). Μετά από μια μακρά διαδικασία ανάλυσης και αξιολόγησης της υφιστάμενης κατάστασης, των αναπτυξιακών δυναμικών του Δήμου καθώς και των απειλών που αντιμετωπίζει ο αστικός, περιαστικός και αγροτικός χώρος του Δήμου, κατατέθηκε η Α Φάση της μελέτης. Το σύνολο των παραδοτέων, εγκρίθηκαν με τις υπ αριθμ 426/30.08.2017 & 709/17.05.2016 Αποφάσεις, ενώ η παραλαβή τους έγινε με την υπ αριθμ 46/2017 Απόφαση (ΑΔΑ:7ΑΠΖΩΨΟ-ΕΜΖ) Επιτροπής Ποιότητας Ζωής και την υπ αριθμ 575/2017 Απόφαση (ΑΔΑ:6ΛΨΣΩΨΟ-ΨΧ5) Δημοτικού Συμβουλίου Αλεξανδρούπολης.

Μετά την εμπρόθεσμη κατάθεση (εντός συμβατικού χρόνου) των επι μέρους στοιχείων της Β1 Φάσης του «Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αλεξανδρούπολης» (ΓΠΣ) που περιλαμβάνει τη «Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)» & την «Γεωλογική Καταλληλότητα» (Β Φάση), ελέγχθηκε ως προς την πληρότητα, την επάρκεια, την τήρηση των προδιαγραφών, των Κανονισμών και των τεχνικών οδηγιών και εκδόθηκαν οι υπ αριθμ 698/01.10.2021 & 3403/20/28.09.2021 Αποφάσεις έγκρισης της Προϊσταμένης της Δνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Υπηρεσίας Δόμησης.¹

Στη συνέχεια, το σύνολο της Β1 Φάσης² της μελέτης του ΓΠΣ και της ΣΜΠΕ, δημοσιοποιήθηκαν για διαβούλευση,³ ύστερα από ανοικτή πρόσκληση συμμετοχής και κατάθεσης απόψεων τόσο από τους πολίτες όσο και από τους υπόλοιπους φορείς του δημοσίου, του ευρύτερου δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα, όπως προβλέπει ο νόμος (βλέπε υπ αριθμ 2837/01.10.2021 έγγραφο γνωμοδότησης). Η διαβούλευση ολοκληρώθηκε στα τέλη Ιανουαρίου του 2022.

Στην παρούσα Β1 Φάση, έχει οριστικοποιηθεί το χωρικό πλαίσιο ανάπτυξης του Δήμου, με προβολή στο μέλλον και σε ορίζονται 15 ετών (έτος στόχος του σχεδιασμού το 2030). Επιγραμματικά αναφέρεται ότι ως προς το σκέλος της εξ' αρχής ένταξης σε ρυθμίσεις Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και εν γένει χωρικού σχεδιασμού των λοιπών περιοχών, εξετάστηκε (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, στο πλαίσιο επιδίωξης απρόσκοπτης αναπτυξιακής πορείας και εύρυθμης χωροταξικής λειτουργίας του Δήμου.
- Η πολεοδομική οργάνωση των οριοθετημένων οικισμών (δηλαδή προσδιορισμός επιτρεπόμενων χρήσεων γης, υπολογισμός αναγκών σε κοινωνική υποδομή, διατύπωση κατευθύνσεων για τον πολεοδομικό κανονισμό κλπ). Στο πλαίσιο αυτό εξετάστηκε και η ανάδειξη ορισμένων οικισμών ως τοπικών κέντρων εξυπηρετήσεων, στο πλαίσιο της

¹ Η μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας (Β Φάση), έχει κατατεθεί αρμοδίως για έγκριση στις υπηρεσίες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης (υπ αριθμ 4216/04.11.2022 Διαβιβαστικό).

² Σημειώνεται ότι το Β Στάδιο υποδιαιρείται σε δύο επιμέρους στάδια το Β1 και το Β2 και περιλαμβάνει την πρόταση του ΓΠΣ (Στάδιο Β1) που οριστικοποιείται μετά τις συμμετοχικές διαδικασίες που προβλέπονται.

³ Το σύνολο των μελετών, αναρτήθηκαν στην κεντρική σελίδα του Δήμου Αλεξανδρούπολης (βλέπε www.alexpolis.gr) και συγκεκριμένα στο link:

<https://alexpolis.gr/%ce%b4%ce%b9%ce%b1%ce%b2%ce%bf%cf%85%ce%bb%ce%b5%cf%85%cf%83%ce%b7-%ce%b21-%cf%86%ce%b1%cf%83%ce%b7%cf%83-%ce%b3%cf%80%cf%83-%ce%b1%ce%bb%ce%b5%ce%be%ce%b1%ce%bd%ce%b4%cf%81%ce%bf%cf%85%cf%80%ce%bf>

λογικής της "Ανοιχτής Πόλης" (κυρίως για τους αγροτικούς οικισμούς και του οικισμούς της ΔΕ Φερών).

- Η οριοθέτηση οργανωμένων ζωνών παραγωγικών / οικονομικών / επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και η εξυγίανση ανάλογων αυθόρμητων συγκεντρώσεων (εκτός σχεδίου διάχυση).
- Η πρόβλεψη ανάπτυξης της τεχνικής και κοινωνικής υποδομής, σε βαθμό αντίστοιχο του συνολικού σχεδιασμού της περιοχής μελέτης.

Ως προς το σκέλος της αναθεώρησης των προβλέψεων των ισχυόντων ΓΠΣ Αλεξανδρούπολης - 1988 & 99 (τροποποίηση) και ΓΠΣ Φερών - 1987 & 98 (τροποποίηση), επανεξετάστηκαν (κατά περίπτωση):

- Ο προγραμματικός πληθυσμός, σε συνάρτηση με το έτος-στόχο (2030).
- 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 (ζώνες αποκλεισμού κλπ).
- Οι χρήσεις γης υπό την έννοια:
 - A) 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 (κυρίως οι υφιστάμενες εντός σχεδίου),
 - B) 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 στόχους (νέες ζώνες χρήσεων γης).
 - Γ) των εξελίξεων του οικείου θεσμικού πλαισίου (νέο ΠΔ χρήσεων γης του 2018).
- Οι εκτιμήσεις των αναγκών σε κοινωνική και τεχνική υποδομή (και η διατύπωση των στόχων και θέσεων για τη βελτίωση και αναβάθμισή τους).
- Οι μέσοι συντελεστές δόμησης (ΜΣΔ) και οι επιπτώσεις από τυχόν επεμβάσεις σε αυτούς.
- Τα μέσα και το είδος της παρέμβασης σε ζώνες αυθόρμητων συγκεντρώσεων εκτός σχεδίου δόμησης (νέες ζώνες χρήσεων γης).
- Οι ζώνες κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών.
- Ρυθμίσεις σημειακού χαρακτήρα (εστιασμένες).
- Οι προβλέψεις για τη μεταφορική υποδομή και για τα λοιπά δίκτυα τεχνικής υποδομής.
- Η αντιμετώπιση των πολεοδομικών εκκρεμοτήτων, που έχουν προκύψει από τη μη ολοκλήρωση προβλέψεων του ήδη υφισταμένου σχεδιασμού.

Σημειώνεται, ότι με την πρόταση του ΓΠΣ επιχειρείται η ένταξη / προσαρμογή των χωρικών προβλέψεων των υπερκείμενων χωροταξικών πλαισίων, όπως το Περιφερειακό της ΑΜΘ (ΠΧΠ-2018), το εθνικό και τα αντίστοιχα τομεακά.⁴ Ειδικότερα, έχουν ληφθεί υπ όψη στην πρόταση του Β1 Σταδίου τα κάτωθι:

⁴ Οι κατευθύνσεις και προτάσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού σε εθνικό, τομεακό και περιφερειακό επίπεδο και ο αναπτυξιακός - επιχειρησιακός προγραμματισμός, συγκροτούν το κατευθυντήριο πλαίσιο, που θα πρέπει να ληφθεί υπόψη κατά την εκπόνηση του ΓΠΣ, στο βαθμό που τα στοιχεία του διατηρούν την επικαιρότητά τους.

Γνωμοδότηση και Παραλαβή Β1 Φάσης:
«Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης»

1. Η ανάγκη ουσιαστικής ενεργοποίηση της πρόβλεψης η Αλεξανδρούπολη να αποτελέσει αναπτυξιακό δίπολο με την Κομοτηνή.⁵
2. Η Ανάγκη περιορισμού της έκτασης που προβλέπεται από το Ειδικό Πλαίσιο Χωρικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις υδατοκαλλιέργειες ως "Περιοχής με Περαιτέρω περιθώρια Ανάπτυξης".⁶
3. Η ανάγκη ορθολογικού περιορισμού και ενδεχόμενης εσωτερικής διαβάθμισης της έκτασης της Περιοχής Αιολικής Προτεραιότητας (ΠΑΠ-1), όπως προβλέπεται από το Ειδικό Πλαίσιο Χωρικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις ΑΠΕ (καλύπτει το σύνολο του Δήμου Αλεξανδρούπολης).
4. Η ανάγκη επανεξέτασης σκοπιμότητας χρήσης του εργαλείου των Περιοχών Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων -ΠΕΧΠ στο ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης – ΠΧΠΑΜΘ-2018 (εξακολουθεί και παραμένει ανενεργό / έχει αντικατασταθεί από τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια - ΕΠΣ). Επίσης, η ανάγκη επανεξέτασης των ορίων της αναπτυσσόμενης τουριστικά περιοχής "Β1" (όπως προβλέπεται στο ΠΧΠΑΜΘ-2018), αλλά και των επιβαλλόμενων σε αυτήν περιορισμών σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων εκτός σχεδίου κα εκτός ορίων οικισμών.⁷

Στις κατευθύνσεις για τη χωρική οργάνωση του Δήμου που κάνει το ΠΧΠΑΜΘ-2018, αναγνωρίζεται το πολυσχιδές χωροταξικό προφίλ του Δήμου Αλεξανδρούπολης (στην περιοχή του οριοθετούνται επιμέρους ζώνες). Ειδικότερα:

ο Χωρικές ενότητες έντονης γεωργικής ανάπτυξης. Εντοπίζονται κατά μήκος του ποταμού Έβρου και στην παράκτια περιοχή Μεσήμβριας – Δικέλλων.

ο Χωρική ενότητα ανάπτυξης κτηνοτροφίας. Εντοπίζεται στη Δημοτική Ενότητα Φερών.

ο Χωρική ενότητα ανάπτυξης δασοκομίας-υλοτομίας. Εντοπίζεται στις ημιορεινές και ορεινές περιοχές, καλύπτοντας σημαντικό μέρος της βόρειας ζώνης του Δήμου.

ο Χωρικές ενότητες συνδυασμένης οικονομικής ανάπτυξης. Διαπιστώνονται γραφικά σε τμήματα του Δήμου (αναφέρονται σε δευτερεύοντες ορεινούς και λοφώδεις σχηματισμούς).

ο Χωρική ενότητα παράκτιας οικονομικής ανάπτυξης. Εντοπίζεται στην παράκτια περιοχή του Δέλτα του Έβρου στη Δημοτική Ενότητα Φερών.

ο Χωρική ενότητα τουρισμού – παραθερισμού. Εντοπίζεται στην παράκτια περιοχή δυτικά του αστικού κέντρου, μέχρι τον Αρχαιολογικό Χώρο της Ζώνης στα όρια με την ΠΕ Ροδόπης.

ο Χωρική ενότητα μεταποιητικής δραστηριότητας. Αφορά σε τμήμα της ευρύτερης αξονικής ενότητας Ιάσμου - Κομοτηνής - Σαπών - Αλεξανδρούπολης.

ο Χωρική ενότητα ανάπτυξης ενέργειας από ΑΠΕ. Συμπίπτει με την Περιοχή Αιολικής Προτεραιότητας ΠΑΠ-1 του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τις ΑΠΕ - εμπίπτει ολόκληρη η έκταση του Δήμου.

ο Ολόκληρη η έκταση του Δήμου διακρίνεται ως ανεξάρτητη βιώσιμη Αναπτυξιακή Ενότητα (Αν.Ε), με έδρα το αστικό κέντρο της Αλεξανδρούπολης.

Συνολικά, η περιοχή του Δήμου Αλεξανδρούπολης, παρουσιάζεται και ως αποδέκτης

⁵ Από το 2008, το ΓΠΧΣΑΑ αναγνωρίζει τις δύο πόλεις ως δίπολο Πρωτευόντων Εθνικών Πόλων και τους απονέμει ανάλογους ρόλους. Αντίστοιχη πρόβλεψη υπάρχει και στο ΠΧΠΑΜΘ-2018 - βλέπε επίσης την υπ αριθμ 1/2014 ΑΔΣ Αλεξανδρούπολης. Ανάλογες προοπτικές αποτυπώνονται για τον λιμένα (διεθνής ρόλος), το σιδηρόδρομο και τον αερολιμένα. Τέλος, υποστηρίζεται ότι ο τομέας της ενέργειας αποτελεί ισχυρό στοιχείο για την ανάπτυξη της περιοχής.

⁶ 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 - Ασυμβατότητα.

⁷ Σημειώνεται ότι απαιτείται η συμπλήρωση του ΠΧΠΑΜΘ-2018 με την έκδοση του προβλεπόμενου ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ, με τις κατευθύνσεις ανά Δήμο. Εν τούτοις, προβλέπεται και εφαρμόζεται η 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, αντίστοιχως.

- σημειακών παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής και περιφερειακής εμβέλειας κι εν δυνάμει υποδοχέας μεγάλων επενδύσεων (όπως υποδοχή μεγάλων τουριστικών επενδύσεων στο δυτικό παράκτιο μέτωπο / ενεργειακοί πόροι όπως αιολικό και γεωθερμικό δυναμικό, είτε από διακρατικές συμφωνίες - αγωγοί και τερματικοί σταθμοί φυσικού αερίου / δραστηριότητες ανάπτυξης εμπορευματικών κέντρων, διαμετακομιστικού εμπορίου – χονδρεμπορίου κλπ).
5. Η ανάγκη διατύπωσης χωρικής πολιτικής για τη συγκράτηση του πληθυσμού των φθινόντων οικισμών και την αξιοποίηση κάποιων από του εγκαταλελειμμένους.
 6. Η ανάγκη αντιμετώπισης σφαλμάτων στον καθορισμό ορίων προστατευομένων περιοχών (πχ του ορίου ΚΑΖ Πυλαίας, Καβησού & Φερών - έτους 1987 / του ορίου αναδασωτέας έκτασης του οικισμού Κοίλα – έτους 1994 / του οικισμού Άβαντα με δασική έκταση κλπ).
 7. Η ανάγκη βελτίωσης της σύνδεσης της Εγνατίας Οδού με την Επ. Οδό 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 προς εξυγίανση), αλλά και της αναπτυσσόμενης περιοχής Αμφιτρίτης.
 8. Η αξιολόγηση της αναγκαιότητας διαμόρφωσης νέου, πλήρους, κόμβου σύνδεσης με το Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο (βρίσκεται σε διαδικασία υλοποίησης).
 9. Η ανάγκη (επαν)επεξεργασίας των βασικών επιλογών και χαρακτήρα της υπό κατασκευή περιφερειακής οδού Αλεξανδρούπολης (Ανατολικός κλάδος – πχ καλύτερη σύνδεση με το τοπικό δίκτυο, προσβάσεις σε παρακείμενες ιδιοκτησίες, μη σύνδεση με τον δυτικό υφιστάμενο μικρό περιφερειακό – ολοκλήρωση δακτυλίου κλπ).
 10. Η ανάγκης για την απομάκρυνση και επαναχάραξη των σιδηροδρομικών γραμμών από την καρδιά του αστικού ιστού. Επίσης, η επέκταση τους ώστε να εξυπηρετήσουν την υφιστάμενη ΒΙΠΕ (στο αποτύπωμα της παλαιάς γραμμής), τον ΒΙΟΠΑ και τον Αερολιμένα.
 11. Η ανάγκη διασφάλισης ότι οι εκτάσεις που έχουν τεθεί υπό τη διαχείριση του ΤΑΙΠΕΔ και των λοιπών Φορέων του Δημοσίου, θα προσαρμοστούν στις επιδιώξεις των προτάσεων και του χωρικού σχεδιασμού που επιδιώκεται (πχ περιοχή ΕΟΤ / ΟΛΑ / ΟΣΕ / Στρατός).⁸
 12. Η ανάγκη επαναπροσδιορισμού των ορίων ευθύνης τόσο του ΟΛΑ (Χερσαία Ζώνη), όσο και της ΓΑΙΑΟΣΕ (πχ παραχώρηση δυτικής χερσαίας ζώνης και τμημάτων ιδιοκτησίας ΟΣΕ που δεν εξυπηρετούν μεταφορικές ανάγκες).
 13. Η ανάγκη πρόβλεψης ενεργειών αποκατάστασης των μη ενεργών εξορυκτικών και λατομικών εκμεταλλεύσεων (πχ στην ευρύτερη περιοχή των “στενών του Άβαντα”, στην Κίρκη κλπ).
 14. Η ανάγκη προώθησης ενεργειών για την (οικοτουριστική) ανάπτυξη και οργανωμένων ζωνών εγκαταστάσεων στο ευρύτερο Δέλτα του Έβρου (βρίσκεται υπό καθεστώς προστασίας).
 15. Η ανάγκη ρεαλιστικής εκτίμησης των προβλέψεων του ΕΠΧΣΑΑ για τη βιομηχανία, όπου η ζώνη Αλεξανδρούπολης περιλαμβάνεται στους «δευτερεύοντες πόλους διαπεριφερειακής εμβέλειας ή πόλους που αποτελούν στοιχεία αναδυόμενων δικτυώσεων γειτονικών αστικών κέντρων κλπ». Σημειώνεται ότι η περιοχή χαρακτηρίζεται ως κατάλληλη για οργάνωση χώρων υποδοχής βιομηχανικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εθνικής εμβέλειας, ως Ζώνης Ελεύθερου Εμπορίου (μετά από διερεύνηση της σκοπιμότητας), ως «Περιοχή επέκτασης» της μεταποιητικής δραστηριότητας και με προοπτική για δημιουργία

⁸ Σημειώνεται, η σημαντική προοπτική που διαμορφώνεται για τη περιοχή από την εκμετάλλευση του λιμένα Αλεξανδρούπολης και η επίδραση / επιρροή που θα έχει στην ανάπτυξη στρατηγικών υποδομών όπως τα σιδηροδρομικά δίκτυα, η περιφερειακή οδός κλπ. Επίσης, οι σημαντικές στρατιωτικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται στην περιοχή, δημιουργούν δυνατότητες επανάχρησής τους.

Τεχνόπολης.

16. Η ανάγκη προσαρμογής και αντιμετώπισης του κινδύνου πλημμυρών σε τμήματα της περιφέρειας του Δήμου.⁹
17. Η ανάγκη προσαρμογής της μελέτης, στις προβλέψεις των Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών για τις περιοχές του δικτύου Natura 2000 της Περιφέρειας Αν. Μακεδονίας – Θράκης (βλέπε συνημμένη υπ αριθμ 5259/20/24.01.2022 ειδική γνωμοδότηση).¹⁰

Όλα τα ανωτέρω ζητήματα, αποτελούν κρίσιμα στοιχεία για την πρόταση που περιγράφεται παρακάτω.

B. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η παραλαβή της Β1 Φάσης της Μελέτης του θέματος, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 209 του Ν. 3463/2006 και του άρθρου 37 του Ν.3316/2005, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα με το Ν4412/2016.

Η γνωμοδότηση επι της μελέτης του θέματος (ΓΠΣ), γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν.2508/1997 και του άρθρου 3 του Ν.1337/1983.¹¹ Για λόγους πληρότητας, κατά τη διαβούλευση αναρτήθηκε και το σύνολο της ΣΜΠΕ.¹²

Ειδικά για το ΓΠΣ, η μελέτη αποτελεί ταυτόχρονα αναθεώρηση των ισχυόντων ΓΠΣ Αλεξανδρούπολης και Φερών (η ΔΕ Τραϊανούπολης δεν έχει εγκεκριμένο ανάλογο σχέδιο) και πρωτογενή σύνταξη μελέτης χωρικού σχεδιασμού για τις εκτός σχεδίου περιοχές και τους οριοθετημένους οικισμούς των ομώνυμων Δημοτικών Ενοτήτων (ΔΕ) του διευρυμένου πλέον Δήμου Αλεξανδρούπολης.

Σημειώνεται ότι μετά τη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου, θα γίνει επεξεργασία των προτάσεων για την κατάρτιση του τελικού Β2 σταδίου της μελέτης, το οποίο και θα υποβληθεί προς τελική έγκριση στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας – Θράκης (έκδοση Απόφασης ΓΓΑΔΜΘ).

⁹ Για τον σκοπό αυτό έχουν συνταχθεί και εγκριθεί α) το Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας ΥΔ ΕΛ12 Θράκης (εκτός λεκάνης Έβρου - ΦΕΚ 2688Β/2018) και β) το Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκάνης Απορροής Ποταμού Έβρου ΥΔ ΕΛ12 Θράκης – ΦΕΚ 2639Β/2018).

¹⁰ στη χωρική επικράτεια του Δήμου Αλεξανδρούπολης εμπίπτουν εν όλω ή εν μέρει οι κάτωθι περιοχές που εντάσσονται στο αντικείμενο της μελέτης του θέματος: GR1110009, GR1110007, GR1110005, GR1110006 & GR1110002.

¹¹ Προβλέπεται ότι «Όταν η διαδικασία κινείται από το Δήμο ή την Κοινότητα ή από περισσότερους Δήμους ή Κοινότητες από κοινού πρέπει να επιδιώκεται η συμμετοχή των ενδιαφερόμενων πολιτών στη σύνταξη του γενικού πολεοδομικού σχεδίου με κάθε πρόσφορο τρόπο, ...».

¹² Η κύρια διαβούλευση της ΣΠΜΕ, όπως ορίζει η νομοθεσία, θα γίνει και κατά το στάδιο της έγκρισης της από τις υπηρεσίες του ΥΠΕΝ / ΔΥΠΑ.

Γ. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ Β1 ΦΑΣΗΣ

Γ.1 Γενικά

Ως γενικός στρατηγικός στόχος της πρότασης του ΓΠΣ, σε συνέχεια των ανάλογων προβλέψεων του ΠΧΠΑΜΘ, του Εθνικού χωροταξικού και των τομειακών χωροταξικών (ειδικά), τίθεται η ανάδειξη του Δήμου Αλεξανδρούπολης σε σύγχρονο, περιφερειακό, διαμετακομιστικό, τουριστικό, παραγωγικό και διοικητικό κέντρο της ευρύτερης περιοχής της Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης. Ως ειδικός στόχος, 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 κλπ. Το πλαίσιο αναγνώρισης και ανάδειξης της συγκεκριμένης χωρικής δυναμικής, έχει προφανώς εμβέλεια άμεσης επιρροής (Περιαστική Ζώνη), τόσο το εγγύς παράκτιο μέτωπο, όσο και την υπερκείμενη ενδοχώρα (γειτονικός Δήμος Σουφλίου).

Η οργάνωση του φυσικού χώρου επιδιώκει να υπηρετήσει τις κάτωθι κύριες αρχές σχεδιασμού:

- Βιώσιμη Ανάπτυξη (θεμελιώδης αρχή της αειφορίας)¹³
- Ανταγωνιστικότητα (Οικονομία) / Λειτουργικότητα / Ελκυστικότητα
- Συμπαγής Πόλη (στόχος των προδιαγραφών αντί της αστικής διάχυσης)
- Ανοικτή Πόλη (στόχος της αγροτικής ενδοχώρας)
- Ευελιξία / Μεταβατικότητα / Ρεαλισμός

Γ.2 Προγραμματικός Πληθυσμός – Οικιστικό Δίκτυο

Ως έτος στόχος (του σχεδιασμού) επιλέγεται το 2030 και ο πληθυσμός σχεδιασμού (προγραμματικός) για την πόλη της Αλεξανδρούπολης στους 70.000 κατοίκους, μετά από εξέταση και αξιολόγηση τριών σεναρίων ανάπτυξης. Για τους υπόλοιπους οικισμούς ο πληθυσμός στόχος έχει ως εξής:¹⁴

Αστική περιοχή Αλεξανδρούπολης:	70000 κάτοικοι
Παλαγία και Νέος Πόντος Παλαγιάς:	3000 κάτοικοι
Ημιαστικό κέντρο Φερών:	9000 κάτοικοι
Οικισμοί κάτω των 2000 κατ. ΔΕ Αλεξανδρούπολης:	4250 κάτοικοι
Οικισμοί κάτω των 2000 κατ. ΔΕ Φερών:	3750 κάτοικοι

.....
ΣΥΝΟΛΟ: 90000 κάτοικοι (σύνολο Δήμου)¹⁵

¹³ Προφανώς οι στόχοι των μελετών χωρικού σχεδιασμού οφείλουν να είναι συμβατοί με τους εκάστοτε περιβαλλοντικούς στόχους, με συνεκτίμηση των κοινωνικών και οικονομικών επιπτώσεων.

¹⁴ Η εκτίμηση έγινε με την εφαρμογή του Μέσου Ετήσιου Ρυθμού Μεταβολής (ΜΕΡΜ), σύμφωνα με τα διαθέσιμα πληθυσμιακά στοιχεία – δεν υπάρχουν δημοσιευμένα στοιχεία από την πρόσφατη απογραφή του 2021 (σε εξέλιξη). Σημειώνεται ότι κατά το έτος 2011, ο πραγματικός πληθυσμός του Δήμου ήταν 70.187 κάτοικοι, στην ΔΕ Αλεξανδρούπολης 61.688 κάτοικοι, στην ΔΕ Φερών 8.499 κάτοικοι (στην ΔΕ Τραϊανούπολης 2.772 κάτοικοι – εκτός περιοχής μελέτης). Κατά τη μελέτη του ΠΧΠΑΜΘ-2018, η ανάλογη εκτίμηση για το σύνολο του Δήμου ήταν 73.000 κάτοικοι.

¹⁵ Το μέγεθος αυτό αποτελεί την εκτίμηση του πληθυσμού για το 2030 με το οποίο έχουν γίνει και όλες οι εκτιμήσεις για τις υποδομές, τις κοινωνικές εξυπηρετήσεις και τους ΚΧ. Η συνολική μεταβολή είναι της τάξης του +23% (σε σχέση με το 2011).

Γνωμοδότηση και Παραλαβή Β1 Φάσης:
«Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης»

Σύμφωνα με τις αντίστοιχες προδιαγραφές, η δομή και η χωρική ιεράρχηση (κατάταξη) του οικιστικού δικτύου, αναγνωρίζεται ως κάτωθι:

2 ^ο Επίπεδο:	Αλεξανδρούπολη (νομαρχιακό κέντρο – συγκεντρώνει το 40% του πληθυσμού της ΠΕ)
4 ^ο Επίπεδο:	Φέρες (κεφαλοχώρι)
5 ^ο Επίπεδο:	Όλοι οι υπόλοιποι*

*Οι Οικισμοί Μάκρη και Πέπλος έχουν τη μεγαλύτερη δυναμική (προς 4^ο επίπεδο)

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.

Γ.3 Οικιστική Ανάπτυξη Αλεξανδρούπολης

Γενικό Μοντέλο χρήσεων γης

Καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης σε όλη την έκταση των εντός σχεδίου και των προς πολεοδόμηση περιοχών. Ακολουθούν γενικά τα προβλεπόμενα του ΠΔ 59/2018, ενώ προτείνονται περιπτώσεις αποκλίσεων (επιβολή επιπλέον απαγορεύσεων / περιορισμών), όπως κάτωθι:¹⁶

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης / Πολεοδομικό Κέντρο:
Διευκρινίζεται ότι επιτρέπονται φροντιστήρια ενισχυτικής εκπαίδευσης και ξένων γλωσσών, καθώς και πάσης φύσεως σχολές δεξιοτήτων.
- Γενική Κατοικία:
Διευκρινίζεται ότι στις επιτρεπόμενες χρήσεις περιλαμβάνονται και τα φανοποιεία - βαφεία, υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018 (δηλαδή να είναι χαμηλής όχλησης κα ως συνοδή χρήση συνεργείου).
Διευκρινίζεται ότι επιτρέπονται φροντιστήρια ενισχυτικής εκπαίδευσης και ξένων γλωσσών, καθώς και πάσης φύσεως σχολές δεξιοτήτων.
- Γενική Κατοικία μειωμένου περιεχομένου:
Από τα όσα ορίζονται στο άρθρο 3 του ΠΔ 59/2018 δεν επιτρέπονται οι περιπτώσεις:
(17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας (άρθρο 15 του Ν.4233/2014),
(18) Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων,
(19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων,
(21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (Ν.4302/2014),
(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς,
(27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο., Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.),

¹⁶ Κατά τα λοιπά, ισχύει το ΠΔ 59/2018 όπως προβλέπεται.

- (41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών/προσφύγων και ευάλωτων ομάδων και
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων (Ν.4002/2011),
- (3.4) Τριτοβάθμια (Τ.Ε.Ι., Α.Ε.Ι.)
- (8.2.2) Ιδιωτικές Κλινικές
- (8.3) Εξωνοσοκομειακές Μονάδες Ψυχικής Υγείας
- (8.4) Μονάδες Πρόληψης και Καταπολέμησης των Εξαρτήσεων
- (10.3) Υπεραγορές
- (11.0) Μόνο τα Κέντρα έρευνας
- (15.0) Μόνο τα Τουριστικά Καταλύματα έως 50 κλίνες
- (22.0) Μόνο αρτοποιεία, εργαστήρια ζαχαροπλαστικής, καφεκοπτεία, κλειθροποιεία, φωτογραφεία, πλυντήρια - στεγνωκαθαριστήρια - 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.
- (30.0) Μικρά πράσινα σημεία,
Διευκρινίζεται ότι επιτρέπονται φροντιστήρια ενισχυτικής εκπαίδευσης και ξένων γλωσσών, καθώς και πάσης φύσεως σχολές δεξιοτήτων.
- Ειδικό Πλαίσιο Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων (μόνο δημόσιου χαρακτήρα):¹⁷
 - (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, μοτοσκλητών κα μοτοποδηλάτων
 - (30) Γωνιές ανακύκλωσης

Συνολικά, επιχειρείται η άρση ασυνεπειών, η εκλογίκευση των περιορισμών, η ικανοποίηση διαφαινόμενων τάσεων και η εξυπηρέτηση των σύγχρονων αναγκών του αστικού κέντρου, με τη διαμόρφωση νέου μοντέλου επιτρεπόμενων χρήσεων γης, ως κάτωθι:

- Γίνεται αποδοχή και υιοθέτηση της μονοκεντρικότητας της πόλης, με παράλληλη μερική διεύρυνση της περιοχής των κεντρικών λειτουργιών.
- Δεν προκύπτει τάση διαμόρφωσης ευδιάκριτων υπόκεντρων, με τέτοια ένταση επαγγελματικών χρήσεων που να μην καλύπτονται από το περιεχόμενο της Γενικής Κατοικίας (προβλέπονται στο ισχύον ΓΠΣ/Α-1999).
- Τα 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.
- Προκρίνεται 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.

¹⁷ Εισάγεται ως γενική κατηγορία χρήσεων γης, για να υπάρξει η απαραίτητη ευελιξία επιλογών ως προς τη μελλοντική αξιοποίηση των συγκεκριμένων χώρων.

Γνωμοδότηση και Παραλαβή Β1 Φάσης:
«Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης»

- Προκρίνεται η αποδοχή και υιοθέτηση της θεσμοθετημένης γραμμικής ανάπτυξης χρήσης Τουρισμού - Αναψυχής με μικρή επέκταση και στα πρώτα ΟΤ της περιοχής Απολλωνιάδας, ώστε να καλύπτει το σύνολο σχεδόν του παραλιακού μετώπου, δυτικά του Λιμένα.
- Προκρίνεται η 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.
- Προκρίνεται η επιβολή χρήσης Αμιγούς Κατοικίας στην προτεινόμενη δυτική επέκταση, καθώς και σε τμήμα του ισχύοντος σχεδίου (ενδεικτικά από το όριο της Ν. Χηλής και βορειότερα).
- Προκρίνεται η επιβολή χρήσης Χονδρεμπορίου στις ιδιοκτησίες που βρίσκονται εγκλωβισμένες μεταξύ Χερσαίας Ζώνης Λιμένα και Ζώνης εξυπηρέτησης Σιδηροδρομικού Σταθμού (εκτός περιοχής απαλλοτριώσεων).
- Διατηρείται το ιδιαίτερο καθεστώς των συγκροτημάτων κατοικιών μέσω οργανωμένης δόμησης (ΟΕΚ κλπ).

Νέες Πολεοδομικές Ενότητες

Το προτεινόμενο νέο μοντέλο πολεοδομικής / λειτουργικής δομής του Αστικού Συνόλου Αλεξανδρούπολης αποτελείται από οκτώ (8) Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ), όπως παρουσιάζονται στον παρακάτω **Πίνακα 1**. Ειδικότερα:



ΠΕ1 – Κέντρο: Περιλαμβάνει το κέντρο της πόλης με όρια τις οδούς Παπαναστασίου, κυκλικό κόμβο, 14^{ης} Μαΐου, Εθν. Αντιστάσεως και Κωνσταντινουπόλεως (σιδηροδρομική γραμμή).

ΠΕ2 – Άβαντος: Περιλαμβάνει το ανατολικό τμήμα της πόλης, με όρια τις οδούς Κωνσταντινουπόλεως, σιδηροδρομική γραμμή και Γιαννούτσου.

ΠΕ3 – Εξώπολη: Περιλαμβάνει το βόρειο τμήμα της πόλης με όρια τις οδούς Ηροδότου, 14^{ης} Μαΐου, Εθν. Αντιστάσεως - σιδηροδρομική γραμμή και Γιαννούτσου (νέα περιφερειακή οδός).

ΠΕ4 – Καλλιθέα: Περιλαμβάνει το δυτικό τμήμα της κυρίως πόλης με όρια βόρεια τα στρατόπεδα Ιωάννου - Ζήση, ανατολικά τις οδούς Ηροδότου - Παπαναστασίου και δυτικά την προταθείσα από το ΓΠΣ-Α/1999 μεγάλη παράκαμψη (δυτικός κλάδος περιφερειακής).

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

Γνωμοδότηση και Παραλαβή Β1 Φάσης:
«Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης»

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).

ΠΕ6 - Άβαντος Β': Περιλαμβάνει κυρίως τον άτυπο οικισμό των Ρομά Βορειο Ανατολικά της οδού Γιαννούτσου εκατέρωθεν της οδού Άβαντος και της σιδηροδρομικής γραμμής.

ΠΕ7 – Μαΐστρος: Περιλαμβάνει τον οικισμό του Μαΐστρου και τις προτεινόμενες επεκτάσεις του.

ΠΕ8 – Απαλός: Περιλαμβάνει τον οικισμό του Απαλού και τις προτεινόμενες επεκτάσεις του.

Πίνακας 1: Νέες Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ) Αλεξανδρούπολης

Πολεοδομική Ενότητα (ΠΕ)	Προγραμματικός πληθυσμός (ατ.)	Έκταση (Ha)	Πυκνότητα brutto (ατ./Ha)	Μέσος ΣΔ	Χρήσεις γη
ΠΕ 1: Κέντρο	19.000	136,9	139	3,0 2,4 1,6 1,2 0,6-0,8	Πολεοδομικό Κέντρο Γενική Κατοικία Τουρισμός - Αναψυχή
ΠΕ 2: Άβαντος	9.000	123,5	73	0,8 1,0 1,2	Γενική Κατοικία Γενική Κατοικία (μειωμένου)
ΠΕ 3: Εξώπολη	12.500	156,6	80	0,6-0,8 0,8 1,0	Γενική Κατοικία Γενική Κατοικία (μειωμένου)
ΠΕ 4: Καλλιθέα	10.500	179,4	59	0,6-0,8	Γενική Κατοικία Γενική Κατοικία (μειωμένου) Αμιγής Κατοικία (επέκταση)
ΠΕ 5: Ν.Χηλή	10.500	281,9	37	0,8 2,1 0,4-0,5 0,4-0,6	Γενική Κατοικία Γενική Κατοικία (μειωμένου) Αμιγής Κατοικία (επέκταση)
ΠΕ 6: Άβαντος Β'	2.500	40,0	63	0,8	Γενική Κατοικία
ΠΕ 7: Μαΐστρος	3.000	56,8	53	0,8	Γενική Κατοικία
ΠΕ 8: Απαλός	3.000	90,1	33	0,8	Γενική Κατοικία
ΣΥΝΟΛΟ	70.000	1.065,2			

Το ισχύον μοντέλο των τομέων ΣΔ της Αλεξανδρούπολης, με την εμφανή πρόθεση διάταξης σε ομόκεντρους ημιδακτύλους, που κορυφώνονται στο κέντρο και μειώνονται σταθερά προς την περίμετρο, εφαρμόζει το σύνηθες μοντέλο κατανομής επιτρεπόμενης δόμησης στα ελληνικά αστικά κέντρα μεσαίου μεγέθους. Δεδομένου ότι δεν διαπιστώνεται ανάγκη αναθεώρησης των θεσμοθετημένων σε επίπεδο ρυμοτομίας όρων δόμησης, ενώ αντιθέτως διαπιστώνεται ανάγκη επανεξέτασης και εξορθολογισμού των ΜΣΔ, που εισήγαγε το ισχύον ΓΠΣ-Α/1999 (ουδέποτε θεσμοθετήθηκαν σε επίπεδο Πολεοδομικής Μελέτης),¹⁸ προτείνεται να εφαρμοστεί η δυνατότητα

¹⁸ Το ΓΠΣ-Α/1999, όριζε ΜΣΔ μικρότερους από τους ισχύοντες από την αναθεώρηση της Πολεοδομικής Μελέτης. Η συγκεκριμένη πολεοδομική εκκρεμότητα, πρέπει να διορθωθεί.

προσδιορισμού ΜΣΔ κατά κατάλληλα τμήματα Πολεοδομικών Ενοτήτων, ώστε να αντιστοιχούν στους ισχύοντες (βλέπε **Πίνακα 1**).

Αντίστοιχα, στις προτεινόμενες επεκτάσεις (βλέπε παρακάτω), οι συντελεστές δόμησης - ΣΔ προσαρμόζονται στο ισχύον μοντέλο, των ήδη ενταγμένων σε σχέδιο παρακείμενων περιοχών, ανάλογα κα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε μίας εξ αυτών.

Τέλος, 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 / προσδοκώμενων), με την εφαρμογή τους ως κατάλληλες περιοχές για οριοθέτηση ΖΥΣ.¹⁹

Νέες Επεκτάσεις

Οι επεκτάσεις του ισχύοντος σχεδίου πόλης που προτείνονται, εντοπίζονται στην ευρύτερη οικιστική περιοχή του αστικού κέντρου της Αλεξανδρούπολης (νέες ή εκκρεμείς από το ισχύον ΓΠΣ-Α/1999). Αφενός επιδιώκουν να καλύψουν τη διαφορά μεταξύ Χωρητικότητας & Πληθυσμού Σχεδιασμού, αφετέρου υπαγορεύονται από ειδικούς παράγοντες που απορρέουν από τα ιδιαίτερα Δεδομένα και τη δυναμική ανάπτυξης της περιοχής, όπως:

- 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.
- Ο πολεοδομικός εξορθολογισμός / εξυγίανση περιοχών με έντονη εκτός σχεδίου δόμηση.²⁰
- 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).

Ειδικότερα (βλέπε **Πίνακα 2**):

- Επέκταση στην περιοχή βόρεια της Χηλής (ΠΕ5).²¹ Έχει έκταση 821 στρ. (82,1Ha) και αποτελεί την κυρίως επέκταση του αστικού κέντρου. Επιτρεπόμενη χρήση γης: Αμιγής Κατοικία. Σύμφωνα με τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας – ΜΓΚ είναι «κατάλληλη υπό προϋποθέσεις».
- Επέκταση στην περιοχή του κοιμητηρίου Ν. Χηλής (ΠΕ5). 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

¹⁹ Για να ισχύσει η συγκεκριμένη προοπτική, θα πρέπει να εκδοθεί το προβλεπόμενο από τη νομοθεσία ΠΔ – βλέπε Ν.4495/2017.

²⁰ 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.

²¹ Το βόρειο όριο της, ακολουθεί την πρόταση της νέας δυτικής περιφερειακής οδού (νέα χάραξη) που θα εξυπηρετήσει το Νοσοκομείο.

Γνωμοδότηση και Παραλαβή Β1 Φάσης:
«Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης»

πόλης, έπειτα και από τον προσδιορισμό κατάλληλου νέου χώρου κοιμητηρίου.²² Η περιοχή έχει εξεταστεί γεωλογικά και δεν κρίθηκε ακατάλληλη.

- Επέκταση στην περιοχή Καλλιθέα (ΠΕ4). Πρόκειται για επέκταση πολύ μικρής κλίμακας (64στρ.) μεταξύ του υφιστάμενου ορίου του σχεδίου πόλης και των στρατοπέδων Ιωάννου και Ζήση, για να αποφευχθεί η δημιουργία "πολεοδομικού κενού".²³ Σύμφωνα με τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας – ΜΓΚ είναι «κατάλληλη υπό προϋποθέσεις».
- Επέκταση στην περιοχή των Ρομά (Μουσουλμανική συνοικία – ΠΕ6). Έχει έκταση 400 στρ. (40Ha) και εκτείνεται στη βορειοανατολική πλευρά της πόλης, εκατέρωθεν της οδού Άβαντος και της σιδηροδρομικής γραμμής. Υπαγορεύεται από την ανάγκη εξ ορθολογισμού με έντονη εκτός σχεδίου άτυπη δόμηση.²⁴ Σύμφωνα με τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας – ΜΓΚ είναι «κατάλληλη υπό προϋποθέσεις».

Πίνακας 2: Χωρητικότητα νέων επεκτάσεων Αλεξανδρούπολης

Επέκταση	(Ha)	Θεωρητική πυκνότητα "d" (ατ./Ha)	Χωρητικότητα "c" (ατ.)	Μέσος ΣΔ	Χρήση γη
Περιοχή βόρεια της Ν. Χηλής	82,1	89	2.621	0,4-0,6	Αμιγής Κατοικία
Περιοχή νότια της Ν. Χηλής ²⁵	15,4	79	436	0,4-0,5 0,4-0,6	Τουρισμός – Αναψυχή Κεντρικές Λειτουργίες Γενική Κατοικία
Περιοχή Καλλιθέα	6,4	89	204	0,4-0,6	Αμιγής Κατοικία
Περιοχή μουσουλμανικής συνοικίας	40,0	142	2.403	0,8	Γενική Κατοικία
Περιοχή Μαϊστρου	27,5	152	1.222	0,8	Γενική Κατοικία
Περιοχή Απαλού	24,8	152	979	0,8	Γενική Κατοικία
ΣΥΝΟΛΟ	196,2		7.865		

- Επέκταση στην περιοχή του Μαϊστρου (ΠΕ7). Έχει έκταση 275στρ. (27,5Ha) και εκτείνεται στη βόρεια και ανατολική πλευρά του περιαστικού οικισμού.²⁶ Σύμφωνα με τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας – ΜΓΚ είναι «κατάλληλη υπό προϋποθέσεις».

²² Προβλέπεται και από το ισχύον ΓΠΣ/Α-1999. Η διαδικασία βρίσκεται στο στάδιο της έγκρισης της μείωσης της απόστασης από κοιμητήρια, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν2508/1997 (απαιτείται Απόφαση ΓΓΑΔ Μακεδονίας – Θράκης). Η μελέτη της πολεοδόμησης ενώ είχε ολοκληρωθεί, εξαιρέθηκε τελικά της θεσμοθέτησης, ύστερα από απορριπτικό Πρακτικό Επεξεργασίας του ΣτΕ (106/2014).

²³ Σημειώνεται ότι τα στρατόπεδα Ζήση και Ιωάννου, βρίσκονται σε διαδικασία μετακίνησης και πολεοδόμησης.

²⁴ Προβλέπεται και από το ισχύον ΓΠΣ/Α-1999. Γίνεται όμως νέα προσαρμογή του ορίου της σύμφωνα με τα νέα δεδομένα και της τάσεις της διαμορφωμένης κατάστασης.

²⁵ Προτείνεται παράλληλα και η κατάργηση λειτουργίας του υφιστάμενου κοιμητηρίου.

²⁶ Τμήμα της προβλέπεται και από το ισχύον ΓΠΣ/Α-1999. Το νότιο τμήμα της επέκτασης που προβλέπονταν από το ΓΠΣ (1999) – κατά μήκος της ΕΟ, εξαιρέθηκε λόγω της γειννίας του με εγκαταστάσεις με υψηλό κίνδυνο βιομηχανικού ατυχήματος (SEVEZO II).

- Επέκταση στην περιοχή του Απαλού (ΠΕ8). Έχει έκταση 248στρ. (24,8 Ha) και εκτείνεται στην ανατολική και στη δυτική πλευρά του περιαστικού οικισμού.²⁷ Σύμφωνα με τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας – ΜΓΚ είναι «κατάλληλη υπό προϋποθέσεις». Για την καλύτερη μόνωση του οικισμού από το αεροδρόμιο, προτείνεται η δημιουργία πάρκου πόλης.

Κοινωνική Υποδομή – Ελεύθεροι χώροι

Στο **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α**, επισυνάπτεται ο (γενικός) πίνακας κοινωνικής υποδομής σε επίπεδο πόλης Αλεξανδρούπολης.²⁸ Σημειώνεται ότι από νέες υποδομές, προτείνεται η δημιουργία ενός γυμνασίου στη Μάκρη και η ενεργοποίηση του εγκεκριμένου χώρου στο Πάρκο Αλτιναμάζη για την ικανοποίηση των αναγκών που θα προκύψουν.

Από την ανάλυση της επάρκειας ΚΧ χώρων, διαπιστώνεται ότι όλες οι ΠΕ, σχεδόν στο σύνολο τους καλύπτονται σε κοινόχρηστους χώρους τοπικού επιπέδου.²⁹ Εξαιρεση αποτελεί μόνο η ΠΕ1 (Κέντρο), η οποία για λόγους που σχετίζονται με την πυκνότητα οίκησης, τα αρχικά διατάγματα ρυμοτομίας κλπ, στερείται επαρκών κοινόχρηστων χώρων, ιδίως στην ανατολική της πλευρά. Η έλλειψη κεντρικής πλατείας υποκαθίσταται σε σημαντικό βαθμό από το γραμμικό πάρκο του Φάρου 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. Στην ανατολική πλευρά, μέρος των αναγκών μπορεί να καλυφθεί με αξιοποίηση τμήματος του χώρου που καταλαμβάνεται από λειτουργίες της ΔΕΗ (ΟΤ 225). Είναι όμως αισθητή η έλλειψη σε πάρκα επιπέδου πόλης. Προτείνεται η υιοθέτηση των ήδη προβλεπόμενων ανάλογων χώρων (στρατόπεδο Παρμενίων και "Πάρκο Προσκόπων") και η διαμόρφωση τριών (3) νέων πάρκων.³⁰

α) Στην περιοχή της Δυτικής Χερσαίας Ζώνης Λιμένα

β) Στην περιοχή του στρατοπέδου "Πατσούκα"

γ) Στην περιοχή του Απαλού (μεταξύ οικισμού κα εγκαταστάσεων αεροδρομίου).

Βασικό Οδικό Δίκτυο³¹

Το πραγματικό βασικό οδικό δίκτυο της πόλης, όπως έχει διαμορφωθεί στην πράξη αλλά και όπως προβλέπεται να συμπληρωθεί αποτελείται από τις κάτωθι οδούς:

²⁷ Προβλέπεται και από το ισχύον ΓΠΣ/Α-1999 – έχει οριστικοποιηθεί η πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, έχει εγκριθεί από το ΔΣ (623/2017 Απόφαση) και το Περιφερειακό ΣΥΠΟΘΑ Α Έβρου και βρίσκεται σε διαδικασία έγκρισης στο ΥΠΕΚΑ (αναμένεται η έκδοση του ΠΔ). Σημειώνεται ότι στην περιοχή υπάρχει ανενεργό ΡΣ από το 1971, το οποίο για το τμήμα του που βρίσκεται κατάντι των σιδηροδρομικών γραμμών, προτείνεται να καταργηθεί.

²⁸ Η εκτίμηση των μελλοντικών αναγκών (στο έτος – στόχο 2030) και του βαθμού κάλυψης (επάρκεια) από την υφιστάμενη και προτεινόμενη κοινωνική υποδομή αποτελεί καθ' ύλην αντικείμενο της Πρότασης, στην οποία προσδιορίζονται με ακρίβεια ο προγραμματικός πληθυσμός / πληθυσμός σχεδιασμού, οι επιλογές πολεοδομικών προτύπων κλπ, του νέου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ).

²⁹ Σε επίπεδο πόλης οι υλοποιημένες και προβλεπόμενες μονάδες του Αστικού Συνόλου, αντιστοιχούν σε 5,6τ.μ./κάτοικο (το ανάλογο σταθερότυπο είναι 8,0τμ/κάτοικο). Σημειώνεται ότι δεν έχουν προσμετρηθεί οι μη θεσμικοί διαμορφωμένοι χώροι, όπως ο παραλιακός γραμμικός κοινόχρηστος χώρος κλπ.

³⁰ Ειδική αναφορά πρέπει να γίνει και για το αλύλλιο εντός του χώρου του Λιμένα, που προτείνεται να διατηρηθεί μέσω προστασίας του (πχ χαρακτηρισμός ως Άλσος).

³¹ Γενικά, ακολουθούνται τα συμπεράσματα και οι προτάσεις της κυκλοφοριακής μελέτης Αλεξανδρούπολης (ΑΔΣ 164/2016).

Γνωμοδότηση και Παραλαβή Β1 Φάσης:
«Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης»

- Οδός Λ. Μάκρης – Λ. Δημοκρατίας (ΕΟ Νο2 – Πρωτεύον Εθνικό δίκτυο)
- 14^{ης} Μαΐου, Ι. Καβύρη & Ηροδότου
- Οδός Άβαντος (ΕΟ 53 – Δευτερεύον Εθνικό δίκτυο)
- Οδός Παπαναστασίου
- Οδός Εθνικής Αντίστασης
- (μερικώς Αδιάνοικτη) οδός – Φυτώριο (κατά μήκος Αθλητικών εγκαταστάσεων)
- Περιμετρική οδός (μικρή περιφερειακή / οδός Γεωργιάδη και συνέχεια Γιαννούτσου – νέος ανατολικός κλάδος περιφερειακής)
- Νέα (αδιάνοικτη) δυτική περιφερειακή οδός (όπως προτείνεται έως το Νοσοκομείο).

Για τη σιδηροδρομική γραμμή, προτείνεται η απομάκρυνση της από τον αστικό ιστό.³²

Νέες ειδικές ρυθμίσεις - Δυτική Χερσαία Ζώνη λιμένα (εντός αστικού ιστού / εκτός σχεδίου)

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 (Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο - ΕΠΣ).³³ 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.³⁴ Ειδικότερα, θα πρέπει:

- Να εξασφαλιστούν επαρκείς προσβάσεις.
- Να διερευνηθεί η σκοπιμότητα (και δυνατότητα) περιορισμένου εμπλησμού για την αύξηση του δημόσιου χώρου, μετά από περιβαλλοντική και ακτομηχανική μελέτη.
- Να διερευνηθεί η χωροθέτηση υπαίθρου θεάτρου.
- Να διερευνηθεί η δυνατότητα αξιοποίησης της υψομετρικής διαφοράς για την ανάπτυξη νέων υπόσκαφων εγκαταστάσεων με αστικές χρήσεις (κάτω από υφιστάμενο τοίχιο).
- Να διερευνηθεί η χωροθέτηση νέου "κτιρίου - ελκυστή" προς τη νότια πλευρά "υψηλής αρχιτεκτονικής και προβολής" (τοπόσημο).

Νέες ειδικές ρυθμίσεις - Περιοχή Camping, Εγνατία και Εθνικού Σταδίου (εντός αστικού ιστού / εντός σχεδίου)

Πρόκειται για το δυτικό παραλιακό μέτωπο της κυρίως πόλης, 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, το Πάρκο κυκλοφοριακής αγωγής και το Πάρκο Προσκόπων. Συνολικά προτείνεται η εκπόνηση ειδικής μελέτης (Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο – ΕΠΣ), με αντικείμενα:

- Τη διασφάλιση επαρκών προσβάσεων στο παραλιακό μέτωπο, τόσο σε κάθετες κινήσεις (προς και από την παραλία), όσο και κατά μήκος.

³² Σύμφωνα με την μελέτη που έχει συνταχθεί από τις υπηρεσίες του ΟΣΕ (παρακάμπει την πόλη δια μέσω του ΒΙΟΠΑ).

³³ Πρόκειται για έκταση περι των 75 στρεμμάτων, που σήμερα φιλοξενεί ένα luna Park, ένα Ναϊδριο, ελεύθερους χώρους, ένα κτίριο (ναυτοπροσκόπων) και χώρο στάθμευσης.

³⁴ Με τη συγκεκριμένη μελέτη, θα αρθούν οι υφιστάμενες θεσμικές επικαλύψεις που υπάρχουν σε σχέση με τη χερσαία ζώνη λιμένα, τον ΟΣΕ και το εγκεκριμένο ΡΣ Αλεξ/πολης (πχ ΟΤ 298Α, 630).

Γνωμοδότηση και Παραλαβή Β1 Φάσης:
«Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης»

- Τη διερεύνηση της δυνατότητας μετεγκατάστασης των μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων.
- 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.
- Τη διατήρηση και αναβάθμιση του πάρκου κυκλοφοριακής αγωγής και της παρακείμενης υποδομής θερινού κινηματογράφου (δεν είναι θεσμοθετημένα).
- Τη εκπόνηση ακτομηχανικής μελέτης, μεταξύ άλλων και για την πρόταση μέτρων πρόληψης κινδύνων από φαινόμενα τύπου "τσουνάμι".

Οικισμός Παλαγίας και νέος Πόντος Παλαγίας

Για τον Οικισμό Παλαγίας, υιοθετείται επέκταση στην περιοχή που έχει έκταση 172στρ. (17,2 Ha) και εκτείνεται περιμετρικά του οριοθετημένου τμήματος του περιαστικού οικισμού (ως πληθυσμός σχεδιασμού εκτιμήθηκαν οι 3000 κάτοικοι).³⁵ Επίσης, προτείνεται ο εξορθολογισμός του εξωτερικού ορίου του οικισμού (άρση ασυμφωνιών της υφιστάμενης διανομής – υπάρχουν τμήματα εντός οικισμού που είναι διάσπαρτα και εκτός των ορίων).

Ειδικά για τον Νέο Πόντο Παλαγίας, οικισμός που συγκροτήθηκε με Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο τη δεκαετία του '90 για την οικιστική αποκατάσταση Παλιννοστούντων ομογενών (Ν.2790/2000 και άρθρο 26 του Ν.1337/1983),³⁶ η δημιουργία του υιοθετείται με την παρούσα πρόταση (ανασύνταξη / έγκριση της ΠΜ),³⁷ με αναγκαία τη ρητή εξαίρεση εκτάσεων δασικού χαρακτήρα (έκταση 151 στρεμμάτων). Η συνολική χωρική δομή του Οικισμού και οι νέες ανάγκες για κοινωνική υποδομή, παρουσιάζονται στο κάτωθι **Πίνακα 3**:

Πίνακας 3: Θεσμικές Ρυθμίσεις Οικισμού Παλαγίας

Περιοχή – Τομέας ΣΔ	ΜΣΔ	Χρήσεις γης	Νέες ανάγκες για υποδομή
Ενότητα (Α) – κυρίως οικισμός και επεκτάσεις	0,8	Γενική κατοικίας μειωμένου περιεχομένου ³⁸	Παιδικός Σταθμός Αθλητικές εγκαταστάσεις Δεύτερος Ι.Ναός Περιφερειακό Ιατρείο Νέοι ΚΧ
		Κεντρικές λειτουργίες στο κέντρο (πλησίον ναού)	
Ενότητα (Β) – Νέος Πόντος	0,6	Κατοικία	Περιφερειακό Ιατρείο Νέοι ΚΧ
		Εμπορικές και συναφείς χρήσεις σε περιορισμένο αριθμό ΟΤ	

³⁵ Για τον οικισμό τεκμηριώνονται ελκυστικά χαρακτηριστικά οίκησης και γενικότερης ανάπτυξης λόγω θέσης και φυσικού περιβάλλοντος. Χαρακτηριστικά αναφέρεται η μεγάλη πληθυσμιακή αύξηση του κατά τις τελευταίες δεκαετίες.

³⁶ Η περιοχή παραχωρήθηκε αρχικά στον ΕΥΑΠΟΕ.

³⁷ Απαιτείται προσαρμογή στο υπ αριθμ 215/2015 Πρακτικό Επεξεργασίας του ΣτΕ - δηλαδή να προβλέπεται ο νέος οικισμός από ευρύτερο χωροταξικό σχεδιασμό και να εγκριθεί Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων – ΣΜΠΕ. Επίσης, σημειώνεται ότι η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης χωρίς της έγκριση ΠΔ και χωρίς μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας.

³⁸ Προσδιορίζεται περιοριστικά σύμφωνα με το άρθρο 4 του ΠΔ 59/2018 (βλέπε γενικό μοντέλο χρήσεων γης).

Στρατόπεδα

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.³⁹ Ειδικότερα:

- τέως Στρατόπεδο "Παρμενίων". Προτείνεται διατήρηση των προβλέψεων του σχεδιασμού που εγκρίθηκε το 2013. 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 / αναθεώρησης του σχεδίου) η ενδεχόμενη χωροθέτηση νέου γηπέδου.
- Στρατόπεδο "Πατσούκα - ΚΙΧΝΕ". Προτείνεται η εκπόνηση ειδικής μελέτης (πχ ΕΠΧ), μετά την απομάκρυνση των στρατιωτικών λειτουργιών, με αντικείμενα:
Τη διαμόρφωση νέου πάρκου πόλης, έκτασης τουλάχιστον 100στρ.
Τη δυνατότητα χωροθέτησης κοινωφελών λειτουργιών για την κάλυψη μελλοντικών αναγκών.
Τη μελέτη ενδεχόμενης αξιοποίησης (επανάχρησης) ορισμένων κτισμάτων.
Την απόδοση οικοδομήσιμων χώρων για τις ανάγκες της Στρατιωτικής Υπηρεσίας, με ένταση δόμησης ανάλογη της γύρω περιοχής (υπάρχει ήδη ανάλογη εφαρμογή στο δυτικό τμήμα του στρατοπέδου).
Τη διαμόρφωση χώρου κατάλληλου για τη λειτουργία περιοδικής αγοράς (ανοικτής – λαϊκής κλπ).
- Στρατόπεδο "Γιαννούλη". Προτείνεται η εκπόνηση ειδικής μελέτης (πχ ΕΠΧ), 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, 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.
- Στρατόπεδα "Ιωάννου" και "Ζήση". Προτείνεται:
Η ολοκλήρωση και έγκριση της μελέτης πολεοδόμησης και των απαραίτητων υποστηρικτικών μελετών αυτής (συντάσσεται σύμφωνα με το Ν2745/1999).
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).

Σημειώνεται ότι οι περιοχές εθνικής άμυνας εξαιρούνται του πλαισίου χωρικού σχεδιασμού μιας και χωροθετούνται με ειδικά κριτήρια (αντιμετωπίζονται ως ζώνες αποκλεισμού άλλων δραστηριοτήτων).⁴⁰

³⁹ Αυτή η προοπτική αποτελεί και την έως τώρα εξεφρασμένη άποψη των Στρατιωτικών Υπηρεσιών. Τμήμα της συγκεκριμένης χωροθέτησης, βρίσκεται εντός δημοτικών εκτάσεων (94,08 Ha – ΚΑΕΚ 110035003007).

Σχέδιο Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ)

Σε εναρμόνιση προς τις κατευθύνσεις του ΠΧΠΑΜΘ-2018, προτείνεται το σύνολο της αστικής (πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές) και περιαστικής περιοχής της Αλεξανδρούπολης (ΠΕΠΔ 1 – βλέπε Παρακάτω), ως εν δυνάμει πεδίο εφαρμογής του εν λόγω εργαλείου.

Στο βαθμό που θα τεθεί θέμα εσωτερικής προτεραιοποίησης, οι κάτωθι υποπεριοχές θεωρείται ότι απαντούν πιο συγκεκριμένα στους γενικούς στόχους του άρθρου 12 του Ν.2742/1999:

- Πολεοδομική Ενότητα ΠΕ6 - 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 ΠΕ1 – Κέντρο πόλης.

⁴⁰ Σε κάθε περίπτωση, οποιαδήποτε οικιστική ενεργοποίηση τους, απαιτεί τη σύμφωνη γνώμη των Στρατιωτικών Υπηρεσιών και την αποδέσμευση τους ως «ειδικές χρήσεις» (αμυντικές υποδομές). Οι υπόλοιπες στρατιωτικές υποδομές εκτός της αστικής και της εγγύς αστικής περιοχής, περιγράφονται παρακάτω, στις ζώνες διαχείρισης του εξωαστικού χώρου.

Γ.4. Οικιστική Ανάπτυξη Φερών

Γενικό Μοντέλο χρήσεων γης

Το μοντέλο κατανομής επιτρεπόμενων εκτατικών χρήσεων γης, είναι ουσιαστικά μονοκεντρικό, αλλά και προσαρμοσμένο στις τοπικές ιδιαιτερότητες. Καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης σε όλη την έκταση των εντός σχεδίου και των προς πολεοδόμηση περιοχών.⁴¹ Ακολουθούν γενικά τα προβλεπόμενα του ΠΔ 59/2018, ενώ προτείνονται περιπτώσεις αποκλίσεων (επιβολή επιπλέον απαγορεύσεων / περιορισμών), όπως κάτωθι:

- Στον ιστορικό πυρήνα της πόλης (ανατολικά του ρέματος), χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου με περιορισμούς, που στοχεύουν στην προστασία του μνημείου από γειτνίαση με μη επιθυμητές χρήσεις. Από τα όσα ορίζονται στο άρθρο 4 του ΠΔ 59/2018 δεν επιτρέπονται οι περιπτώσεις:
 - (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 σημεία
- Στην κεντρική περιοχή πέριξ του ιστορικού πυρήνα και στις γραμμικές ζώνες επί των οδών Εγνατίας (ΕΟ 2), Πολυτεχνείου (κάθετη στην ΕΟ 2) και Μεγάλου Αλεξάνδρου χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ΠΔ 59/2018.⁴²
- Στην υπόλοιπη έκταση του οικισμού προβλέπεται Γενική Κατοικία σύμφωνα με το άρθρο 3 του ΠΔ 59/2018.

Οι βασικοί στόχοι του προτεινόμενου μοντέλου χρήσεων γης 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.

Υφιστάμενος Οικισμός / Νέες Πολεοδομικές Ενότητες / Νέες Επεκτάσεις

Για το οικισμό Φερών, επισημαίνεται ότι οι επεκτάσεις που εγκρίθηκαν βάσει πολεοδομικής μελέτης σε εκτέλεση των κατευθύνσεων του ισχύοντος ΓΠΣ-Φ/1987 & 98 (τροπ.) φαίνεται να υπερκαλύπτουν τις ανάγκες του οικισμού για το ορατό μέλλον, οπότε στο χρονικό ορίζοντα της παρούσας μελέτης, δεν προκύπτουν ανάγκες για νέες επεκτάσεις και αντίστοιχη κοινωνική και τεχνική υποδομή. Η συνολική χωρητικότητα του υφιστάμενου οικισμού Φερών, παρουσιάζεται στο κάτωθι **Πίνακα 4** (περιλαμβάνονται και οι μη ενεργοποιημένες επεκτάσεις):

Το ισχύον μοντέλο ΣΔ των Φερών κυμαίνεται μεταξύ 0,7 και 1,4 και η κατανομή του απηχεί κατ' αρχήν πρόθεση μονοκεντρικότητας, με την επιτρεπόμενη δόμηση να εντείνεται προς το

⁴¹ Σημειώνεται ότι ο χαρακτηρισμός των «Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων», έχει το ίδιο περιεχόμενο με αυτό που ορίστηκε για την Αλεξανδρούπολη (βλέπε ανωτέρω).

⁴² 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).

Γνωμοδότηση και Παραλαβή Β1 Φάσης:
«Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης»

κέντρο και να περιορίζεται προς την περίμετρο του οικισμού. Δεν διαπιστώθηκε ανάγκη αναθεώρησης των θεσμοθετημένων ΣΔ ή των λοιπών όρων δόμησης.⁴³

Πίνακας 4: Χωρητικότητα Οικισμού 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	

Κατά συνέπεια, ο οικισμό και οι επεκτάσεις που εγκρίθηκαν με πολεοδομική μελέτη σε εκτέλεση των κατευθύνσεων του ΓΠΣ-Φ/1987, φαίνεται να υπερκαλύπτουν τις ανάγκες του οικισμού. Οι ΠΕ που αναγνωρίζονται είναι ως κάτωθι:

- ΠΕ1: 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.

Κοινωνική Υποδομή – Ελεύθεροι χώροι

Στο **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α**, επισυνάπτεται ο (γενικός) πίνακας κοινωνικής υποδομής σε επίπεδο πόλης Φερών. Σημειώνεται ότι ο υψηλός βαθμός θεσμοθέτησης σχετικών προβλέψεων στο παρελθόν, οδηγεί στη μη διαπίστωση ιδιαίτερων ελλείψεων στο έτος στόχος (2030). Ειδικότερα, προτείνονται:

- να καταργηθεί η προβλεπόμενη μονάδα Γυμνασίου – Λυκείου (εντός της ευρείας κοίτης του ρέματος – απέναντι από την υφιστάμενη).
- να μετατραπεί σε χώρο κοινωνικών εξυπηρετήσεων ο προβλεπόμενος χώρος παιδικού σταθμού (πλησίον μη υλοποιημένου Γυμνασίου – Λυκείου).
- Να αποδεσμευτεί η μη υλοποιημένη χρήση κοινωνικής πρόνοιας στην ΠΕ2.
- Να υπαχθούν όλες οι μη υλοποιημένες ανάλογες χρήσεις στην ΠΕ1 & ΠΕ2 στη γενική χρήση των κοινωνικών εξυπηρετήσεων (Γ182/212, Γ208/235, 160α).
- Να υλοποιηθεί νέος παιδικός σταθμός στο χώρο του υφιστάμενου περιφερειακού Ιατρείου – ΟΤ 160α.
- Να καθοριστεί θεσμικά, τμήμα του Γυμναστηρίου που βρίσκεται εντός χαρακτηρισμένου Κοινόχρηστου Χώρου - ΚΧ.
- Να καθοριστούν θεσμικά, ανοικτά γήπεδα που βρίσκονται σε τέσσερις (4) χώρους εντός χαρακτηρισμένου ΚΧ.

⁴³ Επανελέγχος φαίνεται να χρειάζεται της κατά παρέκκλιση αρτιότητας "4μ πρόσωπο/40τμ δόμηση" των τομέων Α, Α1, Α2, που θα πρέπει να εξετασθεί από το υποκείμενο στάδιο σχεδιασμού (αναθεώρηση πολεοδομικής μελέτης). Προτείνεται να εφαρμοστεί ο γενικός κανόνας για 5μ πρόσωπο/50τμ δόμηση.

Γνωμοδότηση και Παραλαβή Β1 Φάσης:
«Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης»

- Να εγκριθεί Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο για το εκτός σχεδίου γήπεδο ποδοσφαίρου.
- Να καθοριστεί θεσμικά, η βιβλιοθήκη που βρίσκεται στην ΠΕ2 εντός χαρακτηρισμένου χώρου ως «Μουσική Σχολή».
- Να καθοριστεί θεσμικά, η χρήση του παρεκκλησίου που βρίσκεται στο ΟΤ152 εντός χαρακτηρισμένου Κοινόχρηστου Χώρου – ΚΧ.

Από την ανάλυση της επάρκειας ΚΧ χώρων, διαπιστώνεται ότι όλες οι ΠΕ, σχεδόν στο σύνολο τους περιλαμβάνουν κοινόχρηστους χώρους τοπικού επιπέδου (αντιστοιχούν σε 4,0τμ/κάτοικο).⁴⁴ Η έλλειψη κεντρικής πλατείας υποκαθίσταται σε σημαντικό βαθμό από το γραμμικό πάρκο του Φάρου και το Πάρκο Εθνικής Ανεξαρτησίας (που όμως φιλοξενεί και άλλες χρήσεις).

Βασικό Οδικό Δίκτυο

Το πραγματικό βασικό οδικό δίκτυο της πόλης, όπως έχει διαμορφωθεί στην πράξη αλλά και όπως προβλέπεται να συμπληρωθεί αποτελείται από τις κάτωθι οδούς:

- ΕΟ Νο2 – Πρωτεύον Εθνικό δίκτυο (οδός Εγνατίας)
- Οδός Πολυτεχνείου / Περιφερειακή οδός και συνέχεια Νέστου (έξοδος)
- Οδός Μ. Αλεξάνδρου (από ΟΣΕ) / Μπουμπουλίνας / Φιλίππου / Παπάγιας / Μακρυγιάννη (έως ΕΟ).
- Οδός Β. Γεωργίου Β / Αθ. Διάκου.

⁴⁴ Το ανάλογο σταθερότυπο είναι 8,0τμ/κάτοικο. Σημειώνεται ότι υπάρχει το παρακείμενο Άλσος Αγ. Παρασκευής και η κοίτη του ρέματος Κοτζιά που καλύπτουν τις ανάλογες ανάγκες.

Γ.5 Λοιποί Οριοθετημένοι Οικισμοί και Οικιστικοί υποδοχείς

Οι περιφερειακοί οικισμοί του Δήμου, στην πλειονότητά τους λειτουργούν ως συγκεντρώσεις κατοικίας, που το πληθυσμιακό τους δυναμικό αδυνατεί να δικαιολογήσει και στηρίζει την επιτόπια λειτουργία των συνήθων βασικών λειτουργιών κοινωνικής υποδομής (πχ εκπαίδευσης κάθε βαθμίδας, ή πρωτοβάθμιας υγειονομικής φροντίδας κλπ). Ειδικότερα, προτείνονται τα εξής για τους οριοθετημένους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων (εν γένει και κατά περίπτωση – βλέπε **Πίνακα 5**):

- **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.
- **Μάκρη – Μεσήμβρια – Δίκελλα:** Οι οικισμοί αυτοί εμπίπτουν στο Δυτικό Παράκτιο Μέτωπο και αλληλεπιδρούν με την επιμήκη ζώνη τουρισμού και αναψυχής. Ως εκ τούτου η διαχείριση των οριοθετημένων τμημάτων θα εξεταστεί και θα διεκπεραιωθεί στα πλαίσια του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ), το οποίο σημειωτέων έχει τη θεσμική ισχύ να προχωρήσει και σε διόρθωση / μετασχηματισμό / επικύρωση των ορίων.⁴⁵
- **Πόρος:** Σύμφωνα με το Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκάνης Απορροής Ποταμού Έβρου του Υδατικού Διαμερίσματος Θράκης (ΦΕΚ 2639B/05.07.2018) 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.
- **Λοιποί οικισμοί:**
 - Α) Προσδιορισμός επιτρεπόμενων χρήσεων, που θα λαμβάνει υπόψη τις υφιστάμενες λειτουργίες, τον αγροτικό χαρακτήρα των περισσότερων οικισμών και την ανάγκη για ευελιξία.
 - Β) Απλοποίηση πολεοδομικού κανονισμού, με εφαρμογή ενιαίου και συγκεκριμένου αριθμητικού συντελεστή δόμησης - ΣΔ.⁴⁶
 - Γ) 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. Εν συνεχεία, ένταξη των οριοθετημένων τμημάτων σε σχέδιο πόλης για άρση της σχετικής πολεοδομικής εκκρεμότητας. Κατά τη διαδικασία: 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).
 - Δ) Εκπόνηση ειδικής μελέτης διερεύνησης δυνατοτήτων άσκησης πολιτικών τόνωσης του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού.

⁴⁵ Σύμφωνα και με πρόσφατες Αποφάσεις του ΣτΕ (βλέπε 164/2022 & 1268/2019), έχει γίνει δεκτό ότι οι οικισμοί που οριοθετήθηκαν χωρίς της έγκριση ΠΔ (έγιναν με Αποφάσεις Νομάρχη), στερούνται θεσμικής νομιμοποίησης. Επίσης, περιλαμβάνουν εκτάσεις πολύ ευρύτερες των πραγματικών τους ορίων, δηλαδή έχουν κατ' ουσίαν ήδη επεκταθεί χωρίς τη συνδρομή των νόμιμων προϋποθέσεων (ιδίως καταβολή εισφοράς σε γη ή και σε χρήμα για την εξασφάλιση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων).

⁴⁶ Θα ισχύσουν μετά την πολεοδόμηση τους. Σήμερα ισχύουν οι όροι δόμησης του ΠΔ 24.4/03.05.1985 (ΦΕΚ 181Δ).

Γνωμοδότηση και Παραλαβή Β1 Φάσης:
«Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης»

Πίνακας 5: Θεσμικές Ρυθμίσεις λοιπών Οικισμών

Οικισμός	Ομάδα ⁴⁷	Πληθυσμός (2011)	Πληθυσμός Σχεδιασμού (κάτοικοι)	ΜΣΔ (μετά την πολεοδόμηση)	Χρήσεις γης	Παρατηρήσεις Νέες ανάγκες για υποδομή	
ΔΕ Αλεξανδρούπολης							
Αγνάντια	1 ^η Ομάδα	158	200	0,8	Γενική Κατοικία	Περιαστικοί	
Αμφιτρίτη		155	200				
Άβαντας	1 ^η Ομάδα Ενεργός	527	650	0,8 ⁴⁸		Εφαρμογή ΖΥΣΔ (N4495/17)	
Αισύμη		193	250				
Λεπτοκαρυά	2 ^η Ομάδα	60	100	0,8	Γενική Κατοικία Πολ. Κέντρο (σε τμήμα)	Ορεινοί	
Μάκρη	1 ^η Ομάδα Ενεργός	924	1150			Γυμνάσιο Παιδικός Σταθμός Εντός ΕΠΣ	
Ατάρνη	2 ^η Ομάδα	77	100		Γενική Κατοικία	Οριοθέτηση ρέματος Εντός ΕΠΣ	
Αύρα	1 ^η Ομάδα	135	170				Ορεινός
Δίκελλα	1 ^η Ομάδα βιώσιμος	290	350			Εντός ΕΠΣ	
Κίρκη	2 ^η Ομάδα	75	100			Εντός ΕΠΣ	
Κόμαρος		169	200				
Μεσημβρία	1 ^η Ομάδα	145	180			Οριοθέτηση ρέματος	
Μέστη	2 ^η Ομάδα	112	130			Οριοθέτηση ρέματος	
Πέραμα		108	120				
Πλάκα		105	120				
Συκορράχη	2 ^η Ομάδα βιώσιμος	202	230			Οριοθέτηση ρέματος	
ΔΕ Φερών							
Αρδάνιο	1 ^η Ομάδα βιώσιμος	306	370	0,8	Γενική Κατοικία	Οριοθέτηση ρέματος	
Δορίσκος	2 ^η Ομάδα βιώσιμος	276	310				
Καβησσός	2 ^η Ομάδα	197	220			0,8 ⁴⁹	Εφαρμογή ΖΥΣΔ (N4495/17) Οριοθέτηση ρέματος
Κοίλα		7	100				
Μελία		62	100				
Μοναστηράκι	2 ^η Ομάδα βιώσιμος	244	270	0,8	Οριοθέτηση ρέματος		
Πυλαία	2 ^η Ομάδα	79	100				
Πόρος	2 ^η Ομάδα βιώσιμος	202	230	0,8	Αντιπλημμυρική προστασία		
Πέπλος	1 ^η Ομάδα Ενεργός	998	1200			Οριοθέτηση ρέματος	
Βρυσούλα	2 ^η Ομάδα	165	190		Οριοθέτηση ρέματος		
Γεμιστή		158	180				
Ιτέα		105	120				
Κήποι	1 ^η Ομάδα	193	240		Οριοθέτηση ρέματος		
Τριφύλλι	2 ^η Ομάδα	102	120				

⁴⁷ 1η - έχουν μεγαλύτερη προοπτική θετικής εξέλιξης / 2η - ασθενείς προοπτική θετικής εξέλιξης

⁴⁸ Σήμερα ισχύουν κλιμακωτοί: 0,4 / 0,6 & 0,8 (διανομή)

⁴⁹ Σήμερα ισχύουν 0,6 – 0,8

- Εγκαταλελειμμένοι Οικισμοί:

Οι εγκαταλελειμμένοι οικισμοί, που δεν οριοθετήθηκαν τη δεκαετία του '80 (καθώς είχαν ήδη εγκαταλειφθεί), αποτελούν -πλέον- ανενεργά στοιχεία του οικιστικού δικτύου, όπου πέραν των ερειπωμένων κατοικιών εντοπίζονται σε κάποιους και κτίρια κοινωφελών λειτουργιών (κυρίως Ιεροί Ναοί). Προτείνεται:

ι) Ιάνα και Πόταμος: Μπορούν να γίνουν υποδοχείς για το θεσμό των Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης κα Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ) του Ν.4280/2014 (όρθρα 16 ως 18), κατόπιν ειδικής μελέτης.

ιι) Σταθμός: Η παρουσία του ανενεργού (σήμερα) κτιρίου του σιδηροδρομικού σταθμού και του παρακείμενου Ναϊδρίου (Ζωοδόχου Πηγής), καθιστούν ενδιαφέρουσα την προοπτική αναβίωσης ως διακριτού οικισμού ειδικού, πολιτιστικού χαρακτήρα και αγροτουρισμού.

Τονίζεται ότι για τους αγροτικούς κυρίως οικισμούς, οι αναλύσεις χωρητικότητας που έγιναν σύμφωνα με τις προδιαγραφές, οδηγούν σε πολύ μικρούς κορεσμούς (μεγάλες δυνατότητες αύξησης του πληθυσμού λόγω διαθέσιμης γης προς οικιστική αξιοποίηση). 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 λειτουργία, θα οδηγούσε σε μεγέθη "αναγκαίων" χώρων εξωπραγματικά σε σχέση με τις υπαρκτές και εκτιμώμενες ανάγκες.⁵⁰ Συνεπώς, χρησιμοποιήθηκαν πιο ρεαλιστικές παραδοχές σύμφωνα με τον προσδοκώμενο ρόλο κάθε οικισμού και την πραγματική δυναμική του.

⁵⁰ Εξαιρείται ο οικισμός Μάκρης, που παρουσιάζει κορεσμό ως προς τη χωρητικότητα του.

Γ.6 Ζώνες Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

Στην περιοχή μελέτης, είναι σκόπιμη η χωροθέτηση υποδοχέων και των τριών παραγωγικών τομέων, λαμβανομένων υπόψη και των οικείων κατευθύνσεων του νέου Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου ΠΧΠΑΜΘ (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018). Ειδικότερα:

Βιομηχανική Περιοχή Αλεξανδρούπολης / Άβαντα (Ζώνη Ι) – Υφιστάμενη

Πρόκειται για 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.

- Προτείνεται 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', 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.
- Παροχή δυνατότητας και νέας, μελλοντικής επέκτασης του υποδοχέα προς τα νοτιοανατολικά (εντός ΠΕΠΔ-2).

Νέος Υποδοχέας Αλεξανδρούπολης (Ζώνη ΙΙ)

Πρόκειται για άτυπη συγκέντρωση μεταποιητικών δραστηριοτήτων, μεταξύ των περιστατικών οικισμών Μαϊστρου και Απαλού (ανατολικά της κυρίως πόλης. Προτείνονται τα εξής:

Α) 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 άρθρου 41, του Ν.3982/2011 (ΦΕΚ 143Α/2011), με σκοπό τη δημιουργία Επιχειρηματικού Πάρκου.⁵¹

Β) Οριοθέτηση του υπόψη Χώρου σε τροποποιημένα όρια (σε σχέση με το ισχύον ΓΠΣ-Α/1999).

Γ) Εκπόνηση μελέτης τεκμηρίωσης της υπαγωγής της περιοχής σε καθεστώς εξυγίανσης κατά τις διατάξεις του άρθρου 56 του Ν.3982/2011, προκειμένου αυτή να οργανωθεί ως Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης (ΕΠΕ).

Δ) Παροχή δυνατότητας εγκατάστασης επιχειρήσεων τόσο του δευτερογενούς, όσο και του τριτογενούς τομέα.

Ε) Απαγόρευση χωροθέτησης: α) μονάδων υψηλής όχλησης, β) μονάδων που εμπύπτουν στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας SEVESO.

Στ) Διερεύνηση δυνατότητας εσωτερικής διάκρισης υποτομέων κατά την πολεοδόμηση, είτε με κριτήριο την όχληση, είτε με κριτήριο το είδος των επιχειρήσεων, λαμβάνοντας υπόψη τη γειτνίαση με τις οικιστικές περιοχές Μαϊστρου και Απαλού.

Ζ) Διατήρηση νομίμως υφιστάμενων εγκαταστάσεων, ακόμα και αν δε συνάδουν με τις χρήσεις του Επιχειρηματικού Πάρκου.

⁵¹ Δεν περιλαμβάνεται κυρίως η περιοχή κατάντη των σιδηροδρομικών γραμμών (εντός υφιστάμενης οριοθέτησης ΒΙΟΠΑ). Δίνεται η δυνατότητα για οριστική οριοθέτηση της ζώνης με τον υποκείμενο σχεδιασμό με απόκλιση 10%.

Η) Συνεκτίμηση, κατά το σχεδιασμό, της ενδεχόμενης προοπτικής διέλευσης του σχεδιαζόμενου, παρακαμπτήριου, σιδηροδρομικού κλάδου με τις συνοδές αυτού εγκαταστάσεις και τους τυχόν συνεπαγόμενους περιορισμούς.

Στ) Θα επιτρέπονται οι χρήσεις γης του άρθρου 8 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114Α), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα (βλέπε παρακάτω **Πίνακα 6**).⁵²

Πίνακας 6: Χρήσεις γης του άρθρου 8 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114Α)

Στις περιοχές που καθορίζονται ως χώροι υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης επιτρέπονται μόνο:

(1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων. (2) Κοινωνική πρόνοια. (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1). (9) Χώροι συνάθροισης κοινού. (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) Πολυκαταστήματα (10.4), Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων εκθεσιακά κέντρα (10.6). (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. (12) Εστίαση. (13) Αναψυκτήρια. (16) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους. (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας (18) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (Σ.Ε.Μ.Ε.) και αγροτικών μηχανημάτων. (20) Αποθήκες (χαμηλής και μέσης όχλησης). (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής. (22) Επαγγελματικά εργαστήρια. (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης. (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. (27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.) (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών (30) Πράσινα Σημεία. (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ. (37) Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής. (39) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών. Οι πιο πάνω με κωδικό (2), (4.1), (9), (12) και (26) χρήσεις, επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών/βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.

(48.1) Κατασκευές για α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων, β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

(48.2) Εγκαταστάσεις: α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων), β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό, γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου, δ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) για τηλεθέρμανση, ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, στ) Η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, μετά των συνοδών έργων που απαιτούνται, για την πλήρη λειτουργία αυτών, (53) Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων».

Νέος Υποδοχέας Φερών (Ζώνη III)

Στη Δημοτική Ενότητα Φερών και στην ανενεργή σήμερα έκταση της αλλαντοβιομηχανίας "Θράκη" - εμβαδού 1.431 στρ. (143,1 Ha) επί της Εθνικής Οδού "2" (βόρεια αυτής), δυτικά των

⁵² Για τις δραστηριότητες μέσης όχλησης, θα πρέπει παράλληλα να τηρούνται και οι προϋποθέσεις των αποστάσεων από όρια οικισμών (εκτός σχεδίου δόμησης).

Φερών, προτείνεται ως "Χώρου υποδοχής επιχειρήσεων" κατά την έννοια της παρ. 3, του άρθρου 41, του Ν.3982/2011 (ΦΕΚ 143Α/2011), με σκοπό τη δημιουργία Επιχειρηματικού Πάρκου. Θα επιτρέπονται οι χρήσεις γης του άρθρου 8 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114Α), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα (βλέπε **Πίνακα 6**).

Κτηνοτροφικά Πάρκα Φερών (Ζώνες IV-α και IV-β)

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:

- Α) Θεσμική κατοχύρωση της υφιστάμενης, άτυπης έκτασης δυτικά των Φερών,⁵³ εμβαδού 195 στρ. (19,5 Ha) ως οργανωμένου υποδοχέα άσκησης της κτηνοτροφικής δραστηριότητας.
 - Β) Προσδιορισμός δεύτερης έκτασης βόρεια των Φερών εμβαδού 145 στρ. (14,5 Ha) ως χώρου ανάπτυξης οργανωμένου υποδοχέα άσκησης της κτηνοτροφικής δραστηριότητας
- Η Ανάπτυξη των χώρων αυτών, μπορεί να γίνει 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).
- Γ) Οι χρήσεις γης, θα καθοριστούν μετά την εφαρμογή των ανωτέρω.

⁵³ 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.

Δ. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ / ΕΞΩΑΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

Δ.1 Γενικά

Σύμφωνα με τα συμπεράσματα της ανάλυσης κατά την Α και Β1 Φάση, προκύπτει ότι το φυσικό περιβάλλον της περιοχής του Δήμου είναι πολύ εκτεταμένο, με περιοχές σημαντικές ως προς την οικολογική τους αξία και το μέγεθός τους. Οι περιοχές αυτές ήδη προστατεύονται σχεδόν στο σύνολό τους, είτε από τη Δασική Νομοθεσία, είτε επιπρόσθετα, από ειδικά καθεστώτα (περιοχές Natura, Εθνικά Πάρκα, Καταφύγια Θηραμάτων - ΚΑΖ).⁵⁴ Σε αρκετές περιπτώσεις η προστασία αυτή λειτουργεί ανασταλτικά στην ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς κυρίως τομέα, με αποτέλεσμα να υπάρχει σύγκρουση χρήσεων και συμφερόντων μικρού ή μεγαλύτερου μεγέθους. Η συνολική επιδίωξη του χωρικού Σχεδιασμού αυτού του επιπέδου (στρατηγικό και ρυθμιστικό), είναι να συμπεριλάβει το σύνολο της θεσμοθετημένης προστασίας (πχ natura, εθνικά Πάρκα), να την ενισχύσει σε τομείς που αυτή αδυνατεί, αλλά ταυτόχρονα να προκρίνει λύσεις – διευθετήσεις για τις περιπτώσεις που παρατηρείται σύγκρουση χρήσεων, χωρίς όμως να εγκαταλείπονται οι βασικές αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης (αιεφορίας). Συνολικά, από την έως τώρα προσέγγιση του χωρικού σχεδιασμού του ΓΠΣ, προκύπτει ότι δεν υπάρχουν κάποιοι συγκεκριμένοι περιβαλλοντικοί περιορισμοί, καθώς δεν έχουν προκύψει εκτεταμένα περιβαλλοντικά προβλήματα στο σύνολο του Δήμου Αλεξανδρούπολης, με εξαίρεση το Δέλτα του Έβρου (βλέπε τεκμηρίωση στο Συνημμένο έγγραφο).

Για τον εξωαστικό χώρο, εκτός των προστατευόμενων περιοχών, προκρίνονται προσεγγίσεις οργάνωσης των χρήσεων γης που συγκεντρώνουν και οργανώνουν τις δραστηριότητες, τις υποδομές, την εκτός σχεδίου δόμηση, τις ΑΠΕ,⁵⁵ την αγροτική δραστηριότητα κλπ. Ως προς το σκέλος λοιπόν 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 που προηγήθηκε και τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, εξετάστηκε μεταξύ άλλων (κατά περίπτωση):⁵⁶

- 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.

⁵⁴ Σημειώνεται ότι είναι σε διαδικασία σύνταξης και έγκρισης οι Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες για τις περιοχές Natura του νότιου δασικού συμπλέγματος Έβρου, του Δάσους Δαδιάς και Δέλτα Έβρου. Βλέπε Συνημμένη ειδική γνωμοδότηση επί της ανάλογης διαβούλευσης που έγινε από την Υπηρεσία.

⁵⁵ Προωθείται η περαιτέρω ανάπτυξη τους.

⁵⁶ Κατά την κατάρτιση των προτάσεων, ελήφθησαν υπόψη οι απαιτήσεις των περιβαλλοντικών στόχων της ΕΕ και της Ελλάδος σχετικά με την περιβαλλοντική προστασία. Ειδικότερα, στο πλαίσιο της διαμόρφωσης των ειδικών στόχων και μέτρων της του αναθεωρημένου ΓΠΣ ενσωματώθηκαν οι κατευθύνσεις και αρχές της περιβαλλοντικής πολιτικής της ΕΕ και εξειδικεύθηκαν οι περιβαλλοντικοί στόχοι. Εκτός από τους αμιγώς περιβαλλοντικούς στόχους του Σχεδίου, οι αρχές της Περιβαλλοντικής Προστασίας και της Βιώσιμης Ανάπτυξης εμπεριέχονται σε όλους τους υπόλοιπους στόχους που υιοθετήθηκαν.

- Η αντιμετώπιση (ή -κατά περίπτωση- άμβλυση) τυχόν συγκρούσεων χρήσεων γης του εξωαστικού χώρου, καθώς και η διαχείριση των τάσεων και των πιέσεων σε συναρμογή προς τους τεθέντες στόχους.

Δ.2 Περιοχές Ελέγχου Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΠΔ)

Καθορίζονται εξωαστικές περιοχές ελέγχου και περιορισμού δόμησης (ΠΕΠΔ) που 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. Ειδικότερα, προτείνεται η χάραξη τεσσάρων (4) ΠΕΠΔ, για τις οποίες καθορίζονται συγκεκριμένες χρήσεις.⁵⁷ Αναλυτικά:

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:

Υποζώνη 1α: Εγγύς περιαστική ζώνη με επιδίωξη τη προστασία του περιαστικού χώρου από υποβαθμίσεις. 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).

Υποζώνη 1β: Ενδιάμεση περιαστική ζώνη με επιδίωξη τη διαχείριση των ετερόκλητων χρήσεων. 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) καθώς και β) σε μικρότερη έκταση βόρεια του Αεροδρομίου.

Υποζώνη 1γ: Ευρύτερη περιαστική ζώνη. Πρόκειται για μεταβατική ζώνη με πιο ήπια φαινόμενα επιρροής του αστικού κέντρου, χωρίς να λείπουν και τοπικού χαρακτήρα εξαιρέσεις.

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.⁵⁸

⁵⁷ Η χάραξη των ορίων των επιμέρους περιοχών ελέγχου / προστασίας επιδιώχθηκε να γίνει κατά το δυνατόν ακολουθώντας γραμμικά και ευδιάκριτα στο χώρο στοιχεία ή να ταυτιστούν με τις υφιστάμενες θεσμικές γραμμές.

⁵⁸ στη ΔΕ Αλεξανδρούπολης οριοθετείται κυρίως με τη μορφή θυλάκων.

Εξυπηρετεί και ως "ζώνη μετάβασης" από τον περιαστικό και δυτικό παράκτιο χώρο προς τις (αυστηρότερες) ζώνες δασικής προστασίας.

Γ) ΠΕΠΔ-3: Δυτικού Παράκτιου Μετώπου⁵⁹ - Προσωρινές ρυθμίσεις

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.⁶⁰ 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 (εκπόνηση ΕΠΣ), ως κάτωθι:

- Οριοθέτηση στοχευμένων περιοχών προς πολεοδόμηση (νέοι οικισμοί Β κατοικίας), με κριτήρια αφενός την τυχόν παρουσία ήδη υφιστάμενων οικιστικών συγκεντρώσεων και αφετέρου την ελκυστικότητα των χαρακτηριστικών τους (πχ φέρουσα ικανότητα, θέση κλπ)
- Αποφυγή οικιστικής συνέχειας.
- Διαφορετικός βαθμός πυκνότητας (πχ ΣΔ, ορίων αρτιότητας κλπ).
- Οριοθέτηση ζωνών κατάλληλων για την ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και επιβολή αυστηρών ρυθμίσεων προστασίας της υπόλοιπης περιοχής, με ιδιαίτερη μέριμνα στην προστασία του ιστορικού ελαιώνα Μάκρης.
- Διαχείριση ζητημάτων πολεοδομικού χαρακτήρα (πχ διορθώσεις οριοθετήσεων, εντάξεις σε σχέδιο πόλης, επεκτάσεις σχεδίου πόλης, Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια, Διαγράμματα Συνεταιρισμών, "Πέτρινα" κλπ).
- Οριοθέτηση ζωνών κατάλληλων για ανάπτυξη Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ) του Ν.4280/2014, με τουριστικό – παραθεριστικό προσανατολισμό.
- Επαναπροσδιορισμός της Χερσαίας Ζώνης Μάκρης.
- Μελέτη αντιπυρικής προστασίας (προσβάσεις προς τις ακτές).
- Κυκλοφοριακή μελέτη (θεσμική αναγνώριση κα ενδεχόμενη επαναχάραξη του παραλιακού δρόμου, χάραξη κάθετων σε αυτόν προσβάσεων, πρόβλεψη χώρων στάθμευσης κλπ).

Δ) ΠΕΠΔ-4: Ανατολικού Παράκτιου Μετώπου- Προσωρινές ρυθμίσεις

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

⁵⁹ Σημειώνεται ότι στο σύνολο της δυτικής περιοχής Αλεξανδρούπολης, βρίσκεται σε διαδικασία ανάθεσης (διαγωνισμός) ΕΠΣ με σκοπό την τουριστικής αξιοποίηση. Γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.4447/2016 (όπως ισχύει μετά την ψήφιση του άρθρου 11, του Ν.4759/2020) 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.

⁶⁰ Εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 492Δ/2002 και κατέπεσε με την υπ' αριθμ. 4495/2011, απόφαση του ΣτΕ.

SEVESO, οι σημαντικού μεγέθους χέρσες, αδόμητες εκτάσεις (κατά το πλείστον δημοτικές), η εγγύτητα προς το Λιμάνι και τα λοιπά μέσα μεταφορών κλπ. υπαγορεύουν κατευθύνσεις για πιο εξειδικευμένο χειρισμό (όπως άλλωστε προβλέπεται και από το ΠΧΠΑΜΘ 2018 - εκπόνηση ΕΠΣ), ως κάτωθι:

- Απαγόρευση εγκατάστασης νέων μονάδων που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας SEVESO, καθώς και επέκτασης των ήδη υφιστάμενων.
- Αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων προσπελασιμότητας (οδικό δίκτυο, σιδηροδρομικό δίκτυο, λιμένας, αεροδρόμιο) / εγγύτητα σε δίκτυα τεχνικής υποδομής.
- Διερεύνηση σκοπιμότητας / εφικτότητας δημιουργίας Επιχειρηματικού / Εμπορευματικού Πάρκου Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕΕΕ, όπως ορίζεται στον Ν.4302/2014).
- Εναρμόνιση με ευρύτερους σχεδιασμούς (πχ αγωγού φυσικού αερίου LNG, επέκταση - επαναχάραξη σιδηροδρομικής γραμμής κλπ).
- Αξιοποίηση της μικρής απόστασης από το αστικό κέντρο αλλά και της επαφής με προβλεπόμενο οργανωμένο υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων.
- Διερεύνηση της σκοπιμότητας διατήρησης του μη αδειοδοτημένου αλιευτικού καταφυγίου Μαίστρου.

Στη μεταβατική περίοδο προτείνεται η απαγόρευση κάθε νέας δόμησης, εξαιρουμένων των εγκαταστάσεων τεχνικών υποδομών και κοινής ωφέλειας.

Δ.3 Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)

Αντίστοιχα, καθορίζονται στον εξωαστικό χώρο οι Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) που 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. Προτείνεται η χάραξη τεσσάρων (4) ΠΕΠ, οι οποίες και καλύπτουν το μεγαλύτερο μέρος της. Ειδικότερα:

Α) 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.⁶¹

Β) ΠΕΠ-ΕΠ1: Εθνικού Πάρκου Δέλτα Έβρου

Αποσκοπεί στην προστασία του διεθνούς σημασίας υγροβιότοπου και της περιβάλλουσας περιοχής του και ταυτίζεται με τα όρια του αντίστοιχου του Εθνικού Υγροτοπικού Πάρκου (ΚΥΑ 4110/2007 - ΦΕΚ 102Δ/2007), συμπεριλαμβανομένης και της Περιφερειακής Ζώνης αυτού. Υιοθετούνται το σύνολο των περιορισμών του συγκεκριμένου διατάγματος.⁶²

⁶¹ Σημειώνεται ότι εντός της ΠΕΔ-ΔΑ και πλησίον των οικισμών Αισύμης, Άβαντα και Κίρκης, υπάρχει η εξεφρασμένη γνώμη – επιθυμία των στρατιωτικών υπηρεσιών για τη δημιουργία νέας στρατιωτικής υποδομής (πεδίο βολής). Σε τμήμα της συγκεκριμένης περιοχής (νότιο δασικό σύμπλεγμα Έβρου – Natura 2000) εκπονείται ειδική περιβαλλοντική μελέτη που θα οδηγήσει στην έκδοση ειδικού ΠΔ προστασίας.

⁶² Εντός της συγκεκριμένης περιοχής εκπονείται ειδική περιβαλλοντική μελέτη που θα οδηγήσει στην έκδοση ειδικού ΠΔ προστασίας.

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

Αντιστοιχεί στο μικρό τμήμα του Εθνικού Πάρκου (ΚΥΑ 35633/2006 - ΦΕΚ 911Δ/2006), που εμπίπτει στην περιοχή μελέτης. Λόγω θέσης και μικρής έκτασης έχει περιορισμένη επίδραση σε ότι αφορά στη χωροταξική οργάνωση της περιοχής μελέτης. Υιοθετούνται το σύνολο των περιορισμών του συγκεκριμένου διατάγματος⁶³

Δ) 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 (πχ αρδευόμενες εκτάσεις).

ΕΙΔΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΘΕΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

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 αυστηρότερο. 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). Ειδικότερα ορίζονται:

- I. Ειδική Ζώνη 1 (ΕΖ-1): Περιοχών του Δικτύου Natura 2000⁶⁴
- II. Ειδική Ζώνη 2 (ΕΖ-2): Καταφυγίων Άγριας Ζωής⁶⁵
- III. Ειδική Ζώνη 3 (ΕΖ-3): Προστατευτικών Δασών⁶⁶
- IV. Ειδική Ζώνη 4 (ΕΖ-4): Αρχαιολογικών Χώρων
- V. Ειδική Ζώνη 5 (ΕΖ-5): Πεδίων Βολής Ενόπλων Δυνάμεων⁶⁷

⁶³ Εντός της συγκεκριμένης περιοχής εκπονείται ειδική περιβαλλοντική μελέτη που θα οδηγήσει στην έκδοση ειδικού ΠΔ προστασίας.

⁶⁴ 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. Σημειώνεται ότι ειδικά για την ΕΖ-1 και τις περιοχές των Εθνικών Πάρκων υπάρχει πρόβλεψη ότι “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” – βλέπε συνημμένη γνώμη επί του συγκεκριμένου σχεδίου. Οι ειδικές περιβαλλοντικές μελέτες βρίσκονται σε διαδικασία σύνταξης.

⁶⁵ Η Ειδική Ζώνη ΕΖ-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.

⁶⁶ Στην περιοχή μελέτης έχουν χαρακτηριστεί Προστατευτικά Δάση σε τέσσερις (4) θέσεις.

⁶⁷ Έχει οριστεί σύμφωνα με τις απόψεις της Στρατιωτικής Υπηρεσίας. Σημειώνεται ότι οι περιοχές εθνικής άμυνας εξαιρούνται του πλαισίου χωρικού σχεδιασμού μιας και χωροθετούνται με ειδικά κριτήρια (αντιμετωπίζονται ως ζώνες αποκλεισμού άλλων δραστηριοτήτων). Όπου καθορίζεται η συγκεκριμένη Ζώνη, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των στρατιωτικών Υπηρεσιών.

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

VII. Ειδική Ζώνη 7 (EZ-7): Υπερτοπικών δικτύων τεχνικής υποδομής⁶⁸

Στον κάτωθι **Πίνακα 7**, παρουσιάζεται το σύνολο των ρυθμίσεων χρήσεων γης για κάθε προτεινόμενη ΠΕΠΔ / ΠΕΠ.

Δ.4 Υπερτοπικά Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής

Σε προσαρμογή και με τις κατευθύνσεις του ΠΧΠΑΜΘ-2018, 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.
- Διαμόρφωση πλήρους Ανισόπεδου Κόμβου στη διασταύρωση της Εγνατίας Οδού με την Επαρχιακή Οδό 2α (στο ύψος του οικισμού Αμφιτρίτη), στη θέση της σημερινής εισόδου – εξόδου (ημικόμβος).
- 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.
- Προώθηση των συνδέσεων: α) της Εθνικής Οδού 2 στην περιοχή των Δικέλλων και β) της τοπικής οδού Φερών - Πυλαίας με την Εγνατία Οδό.
- Περιφερειακή Οδός Αλεξανδρούπολης. 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 και αντιμετωπίζει με ρεαλιστικό τρόπο τις διασταυρώσεις με τη σιδηροδρομική γραμμή (για την οποία δεν προβλέπεται απομάκρυνση εκτός του αστικού ιστού σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα). 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.
- Σιδηροδρομικό δίκτυο:
Α) Προτείνεται η 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.

⁶⁸ Κατά περίπτωση ισχύουν ειδικοί περιορισμοί, δουλείες κλπ.

Πίνακας 7: Χρήσεις γης προτεινόμενων ζωνών ΠΕΠΔ & ΠΕΠ

Κατηγορία Χρήσης γης	ΠΕΠΔ 1α Εγγύς	ΠΕΠΔ 1β Ενδιάμεση	ΠΕΠΔ 1γ Ευρύτερη	ΠΕΠΔ 2 Αγροτική	ΠΕΠΔ 3 Δ. Μέτωπο	ΠΕΠΔ 4 Αν. Μέτωπο	ΠΕΠ ΓΓ Γεωργική	ΠΕΠ ΔΑ Δασών	ΠΕΠ ΕΠ1 Δέλτα Έβρου	ΠΕΠ ΕΠ1 Δάσους Δαδιάς
- Κατοικία	ο	ο	ο	ο ⁷³	ο ⁷⁴		ο ⁷⁵	ο ⁷⁶		
- Γεωργικές εκμεταλλεύσεις	ο	ο	ο	ο	ο		ο	ο		
- Κτίρια, υποδομές κλπ της γεωργικής παραγωγής, με απαγόρευση silos	ο	ο	ο	ο	ο		Χ	ο		
- Κτίρια, υποδομές και λοιπές εγκαταστάσεις της κτηνοτροφικής παραγωγής ⁶⁹	Χ	Χ	ο ⁷²	ο	Χ		Χ	ο		
- Κτίρια, υποδομές και λοιπές εγκαταστάσεις της δασικής παραγωγής	Χ	Χ	Χ	ο	Χ		Χ	ο		
- Βιομηχανίες / βιοτεχνίες μεταποίησης αγροτ. προϊόντων χαμηλής και μέσης όχλησης	Χ	ο	ο	ο	Χ		ο ⁷⁵	ο ⁷⁶		
- Λοιπές βιομηχανίες και βιοτεχνίες χαμηλής όχλησης	Χ	ο	ο	ο	Χ		Χ	Χ		
- Επαγγελματικά εργαστήρια	ο	ο	ο	ο	Χ		ο ⁷⁵	ο ⁷⁶		
- Γραφεία / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων	ο	ο	ο	Χ	Χ		Χ	Χ		
- Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις Έρευνας και Τεχνολογίας	ο	ο	ο	ο	Χ		Χ	Χ		
- Καταστήματα λιανικού εμπορίου και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών	ο	ο	ο	ο	ο ⁷⁴	Απαγόρευση	Χ	Χ		
- Υπεραγορές και πολυκαταστήματα	ο	ο	Χ	Χ	Χ	νέας δόμησης	Χ	Χ		
- Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων	ο	ο	Χ	Χ	ο	έως την	Χ	Χ		
- Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις εστίασης – αναψυχής	ο	ο	ο	ο	ο ⁷⁴	έγκριση του	Χ	ο ⁷⁶		
- Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις (N4276/2014) ⁷⁰	ο	ο	ο	ο	ο	ΕΠΣ	Χ	Χ		
- Συνεργεία συντήρησης και επισκευής συνήθων οχημάτων	ο	ο	ο	ο	Χ	(εξαιρούνται	Χ	Χ		
- Συνεργεία συντήρησης και επισκευής οχημάτων (κάθε είδους)	Χ	ο	ο	ο	Χ	τεχνικές	Χ	Χ		
- Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων	Χ	ο	ο	Χ	Χ	υποδομές και	Χ	Χ	Σύμφωνα με την	Σύμφωνα με την
- Υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης – εμπορίας οικοδομικών υλικών	Χ	ο	ο	ο	Χ	κοινή	Χ	Χ	ΚΥΑ 4110/2014	ΚΥΑ 35633/2006
- Εγκαταστάσεις ΑΠΕ	ο ⁷¹	ο	ο	ο	Χ	ωφέλεια)	Χ	ο	(ΦΕΚ 102Δ)	(ΦΕΚ 911Δ)
- Κοινωφελείς χρήσεις (δημόσιες)	ο	ο	ο	ο	ο		Χ	ο		
- Κοινωφελούς χαρακτήρα ιδιωτικές επιχειρήσεις	ο	ο	ο	ο	ο		Χ	ο		
- Διοίκηση	ο	ο	ο	ο	ο		Χ	Χ		
- Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά κέντρα	ο	ο	ο	ο	ο	Επιτρέπονται	Χ	Χ		
- Γήπεδα στάθμευσης	ο	ο	ο	ο	ο	επισκευές και	Χ	Χ		
- Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας	ο	ο	ο	ο	Χ	διαρρυθμίσεις	Χ	Χ		
- Πλυντήρια, λιπαντήρια οχημάτων	ο	ο	ο	ο	Χ	στις νομίμως	Χ	Χ		
- Εγκαταστάσεις ΜΜΜ	ο	ο	ο	ο	Χ	υφιστάμενες	Χ	Χ		
- Αποθήκες χαμηλής όχλησης	ο	ο	ο	ο	Χ		Χ	Χ		
- Αποθήκες χαμηλής και μέσης όχλησης	Χ	ο	ο	ο	Χ		Χ	Χ		
- Κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου και διαμετακόμισης	Χ	ο	Χ	Χ	Χ		Χ	Χ		
- Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία	ο	ο	ο	ο	ο		Χ	Χ		
- ΣΜΑ και εγκαταστάσεις ανακύκλωσης	Χ	ο	ο	ο	Χ		Χ	Χ		
- Εγκαταστάσεις υποδομών κοινής ωφέλειας	ο	ο	ο	ο	ο		Χ	Χ		
- Στρατιωτικές εγκαταστάσεις	ο	ο	ο	ο	ο		Χ	Χ		
- Κοιμητήρια – ΚΑΝ	ο	ο	ο	ο	ο		Χ	Χ		
- Πάρκα κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σταθμών	Χ	ο	ο	ο	Χ		Χ	Χ		
- Κατασκηνώσεις – παιδικές εξοχές	Χ	Χ	Χ	Χ	ο		Χ	Χ		
- Εξόρυξη (με τήρηση περιβαλλοντικών όρων)	Χ	Χ	Χ	ο	Χ		Χ	Χ		

Σημείωση: εντός των ΠΕΠΔ 1, 2 & 3 προβλέπεται η ανάπτυξη ΠΠΑΙΠ (Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης του Ν4280/2014) / εντός της ΠΕΠΔ 1β μπορούν να χωροθετηθούν οργανωμένοι υποδοχείς έως μέσης όχλησης /σε όλες τις ΠΕΠΔ και ΠΕΠ επιτρέπεται η επέκταση των υφιστάμενων Οικισμών / κατισχύουν οι ειδικοί περιορισμοί για τις ΚΑΖ, οι απαγορεύσεις του Ν998/79 (δάση) και της αρχαιολογίας (προβλέπεται σύμφωνη γνώμη για χρήσεις που χωροθετούνται σε απόσταση 200μ από ανάλογους χώρους) / στην ΠΕΠΔ 2 μπορεί να επεκταθεί η ΒΙΠΕ Άβαντα (νοτιοανατολικά) και το Κτηνοτροφικό Πάρκο Φερών / οι ΠΕΠΔ-3 & ΠΕΠΔ-4 θα ρυθμιστούν συνολικά με ΕΠΣ / το όριο κατάτμησης για την ΠΕΠΔ-3 ορίζεται στα 6,0 στρέμματα / στην ΠΕΔ-ΔΑ (Δασών) και εντός δασών και δασικών εκτάσεων κατισχύουν οι απαγορεύσεις του Ν998/79 - Διάσπαση όγκου μετά από γνώμη του ΣΑ - Απόσταση από τα όρια 15μ για όλες τις χρήσεις / ο οικισμός ΙΑΝΑ εντάσσεται σε ειδικό καθεστώς (ΕΣΠΕΡΑΑ) / σε τμήμα της ΠΕΠΔ-1α (Αλεξανδρούπολη) προβλέπεται ΣΟΑΠ / στην ΠΕΠ-ΓΓ επιτρέπονται τα έργα αντιπλημμυρικής προστασίας.

⁶⁹ Θα πρέπει πέραν των γενικών όρων να εξασφαλίζεται απόσταση εγκατάστασης 100μ από όρια Οικισμών ή ζωνών που απαγορεύεται η συγκεκριμένη χρήση.

⁷⁰ Στην περιοχή που κατά το ΠΧΠ-ΑΜΘ (ΦΕΚ 248 ΑΑΠ/2018) έχει χαρακτηριστεί ως "αναπτυσσόμενη τουριστικά" (με κωδικό Β.1), ισχύουν οι περιορισμοί για τουριστικές επενδύσεις 5, 4 ή 3 αστέρων (άρθρο 14, ενότητα Ε, παρ.7).

⁷¹ Μόνο για οικιακή χρήση.

⁷² Με την προϋπόθεση τήρησης απόστασης τουλάχιστον 500μ από τα όρια της υποζώνης 1α.

⁷³ Περιορισμοί: δόμηση κατοικίας έως 120τμ με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 4,5μ και επιβολή στέγης έως 1,20μ.

⁷⁴ Περιορισμοί: δόμηση κατοικίας / κτίρια εστίασης - αναψυχής έως 150τμ. / για τα κτήρια εστίασης – αναψυχής απαιτείται πρόσβαση σε κοινόχρηστη οδό τουλάχιστον 6,0μ / καταστήματα εμπορίου έως 100τμ.

⁷⁵ Περιορισμοί: δόμηση κατοικίας για την εξυπηρέτηση της αγροτικής χρήσης έως 50τμ, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 4,5μ και επιβολή στέγης έως 1,20μ / Αγροτουριστικά καταλύματα έως 30 κλίνες / επαγγελματικά εργαστήρια συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων.

⁷⁶ Περιορισμοί: δόμηση κατοικίας 80τμ, δόμηση αναψυχής – τουρισμού 150τμ, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 4,5μ και επιβολή στέγης έως 1,20μ / Αγροτουριστικά καταλύματα έως 50 κλίνες / Επαγγελματικά εργαστήρια υπό την προϋπόθεση ότι είναι συναφή με την αγροτική παραγωγή, την κτηνοτροφία, την μελισσοκομία και την παραγωγή τοπικών προϊόντων

- Β) Αναβίωση μικρού τμήματος (μήκους 5χλμ περίπου) της σιδηροδρομικής γραμμής που συνδέει τον Πόταμο με τις Φέρες, προκειμένου να εξυπηρετηθεί σιδηροδρομικά η ΒΙΠΕ Αλεξανδρούπολης (ανατολικά του οικισμού Άβας)
- Λιμενικές εγκαταστάσεις:
 - Α) Στη δυτική Χερσαία Ζώνη προτείνεται να οριστεί περιοχή για εκπόνηση ειδικής μελέτης (βλέπε ανωτέρω).
 - Β) Στην κεντρική Χερσαία Ζώνη, όπου εξυπηρετούνται σήμερα οι κυρίως λιμενικές δραστηριότητες, προτείνεται προσδιορισμός χρήσης συγκοινωνιακών υποδομών.
 - Γ) Στην ανατολική Χερσαία Ζώνη, όπου προβλέπεται η επέκταση των λιμενικών και εμπορευματικών δραστηριοτήτων, προτείνεται προσδιορισμός χρήσης συγκοινωνιακών υποδομών.
 - Δ) για το Αλιευτικό καταφύγιο Μαΐστρου, 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 επισημοποίησης της λειτουργίας του και επέκτασης του χερσαίου χώρου του.
 - Αεροπορικές μεταφορές: Προτείνεται:
 - Α) Αναβάθμιση της λειτουργίας του Αερολιμένα και ένταξη του στα Αεροδρόμια "Κοινοτικού Ενδιαφέροντος".
 - Β) 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).

Δ.5 Δίκτυα και Ενεργειακές Υποδομές

Σε προσαρμογή και με τις κατευθύνσεις του ΠΧΠΑΜΘ-2018, προτείνονται τα εξής:

- Αιολική ενέργεια. 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.
- Ηλιακή ενέργεια. Δεδομένης της δυναμικής του κλάδου και των ωφελειών που προσφέρει στο περιβάλλον, 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.
- Γεωθερμία. Υιοθετείται ο σχεδιασμός αξιοποίησης της γεωθερμικής ενέργειας, ως κύριος παράγοντας συγκράτησης (η ακόμα και προσέλκυσης) πληθυσμού στους στάσιμους και φθίνοντες οικισμούς της περιοχής.⁷⁷

⁷⁷ Σημειώνεται ότι το ανάλογο δυναμικό προς εκμετάλλευσης στο Δήμο, βρίσκεται κυρίως εντός της ΔΕ Τραϊανούπολης που έχει εξαιρεθεί από το σχεδιασμό (ακολουθεί τις προβλέψεις του ΣΧΟΟΑΠ που βρίσκεται στη Β Φάση εκπόνησης).

- Διαχείριση απορριμμάτων. 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.

Δ.6. Μεταβατικές Διατάξεις

Για την ικανοποίηση της ανάγκης ομαλής μετάβασης σε νέο καθεστώς περιορισμών και κατευθύνσεων προτείνεται δέσμη γενικών και μεταβατικών διατάξεων (θα οριστικοποιηθούν στην Β2 Φάση).

Ε. ΑΠΟΦΕΙΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

Σύμφωνα με την ΣΜΠΕ, το φυσικό περιβάλλον της περιοχής του Δήμου είναι πολύ εκτεταμένο, με σημαντικές περιοχές ως προς την οικολογική τους αξία και το μέγεθός τους. Οι περιοχές αυτές προστατεύονται σχεδόν στο σύνολό τους, είτε από τη Δασική Νομοθεσία, για τις δασικές εκτάσεις, είτε, επιπρόσθετα, από ειδική προστασία (περιοχές Natura, Εθνικά Πάρκα, Καταφύγια Θηραμάτων - ΚΑΖ). Σε αρκετές περιπτώσεις η προστασία αυτή λειτουργεί ανασταλτικά στην ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς κυρίως τομέα, με αποτέλεσμα να υπάρχει σύγκρουση χρήσεων και συμφερόντων μικρού ή μεγαλύτερου μεγέθους.⁷⁸ Το ανθρωπογενές περιβάλλον της περιοχής του Δήμου εμφανίζει ένα κεντρικό οικισμό, της Αλεξανδρούπολης, στον οποίο υπάρχει το μεγαλύτερο μέρος της ανάπτυξης του Δευτερογενούς και Τριτογενούς Τομέα. Αποτελεί Γεωγραφικό, Συγκοινωνιακό και Ενεργειακό κόμβο σε Εθνικό και Ευρωπαϊκό επίπεδο. Η εγκατεστημένη ανθρωπογενής δραστηριότητα δεν έχει επιφέρει πολύ μεγάλα προβλήματα στο περιβάλλον και στην ποιότητα ζωής. Υπάρχουν μέτρια κυκλοφοριακά προβλήματα, έλλειψη σημαντικής ατμοσφαιρικής ρύπανσης και θορύβου, τα λύματα υπόκεινται στην ενδεδειγμένη διαχείριση και για τα απορρίμματα έχει γίνει ο σχεδιασμός και αναμένεται να ολοκληρωθεί το Σύστημα Διαχείρισης.

Οι υπόλοιποι οικισμοί διατάσσονται σε πιο αραιοκατοικημένες περιοχές, στις οποίες κυριαρχούν οι αγροτικές εκμεταλλεύσεις, τόσο σε χωρικό μέγεθος, όσο και από πλευράς επιπτώσεων στο περιβάλλον. Η διαχείριση των λυμάτων είναι πολύ περιορισμένη, σε λίγους μόνο οικισμούς, ενώ για τα απορρίμματα η κατάσταση είναι παρόμοια με του οικισμού της Αλεξανδρούπολης. Σε ότι αφορά στο σχεδιασμό της οργάνωσης του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, δεν υπάρχουν κάποιοι συγκεκριμένοι περιβαλλοντικοί περιορισμοί, καθώς δεν έχουν προκύψει εκτεταμένα περιβαλλοντικά προβλήματα.

Για την εκτίμηση των επιπτώσεων χρησιμοποιήθηκε ποιοτική μέθοδος με δύο στάδια εκτίμησης.⁷⁹ Οι πιθανές επιπτώσεις που προέκυψαν ήταν στην πλειοψηφία τους θετικές, όχι πολύ σημαντικές οι περισσότερες. Οι λίγες αρνητικές επίσης δεν ήταν σημαντικές, έως και αμελητέες. Αυτό έρχεται σε συμφωνία με την υφιστάμενη κατάσταση. Ο Δήμος δεν εμφανίζει σημαντικά περιβαλλοντικά προβλήματα. Έτσι τεκμηριώνεται ότι ο σχεδιασμός σε επίπεδο Δήμου είναι απίθανο να επιβαρύνει περισσότερο την κατάσταση, αλλά ακόμη και λαμβάνοντας σοβαρά υπόψη την περιβαλλοντική διάσταση, δεν μπορεί να επιτύχει θεαματικά αποτελέσματα λόγω των δοθέντων συνθηκών. Τα μέτρα αντιμετώπισης συνοψίζονται στα έργα σύνδεσης των νέων προς πολεοδόμηση εκτάσεων με τις αστικές εξυπηρετήσεις (ύδρευση, αποχέτευση, αποκομιδή

⁷⁸ Τονίζεται ότι θα πρέπει οι προτάσεις Σχεδιασμού να συμπεριλάβουν το σύνολο της θεσμοθετημένης προστασίας, να την ενισχύσουν σε τομείς που αυτή αδυνατεί, αλλά ταυτόχρονα να επιχειρηθεί η εξεύρεση λύσεων – διευθετήσεων για τις περιπτώσεις που παρατηρείται σύγκρουση χρήσεων, χωρίς όμως να εγκαταλείπονται οι βασικές αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης. Επίσης, για τον εξωαστικό χώρο, εκτός των προστατευόμενων περιοχών, θα πρέπει να επιχειρηθεί η συγκέντρωση και οργάνωση των χρήσεων, με κατάλληλες υποδομές, η περαιτέρω προώθηση των εγκαταστάσεων ΑΠΕ, με ταυτόχρονη οργάνωση και οριοθέτηση των εκτάσεων και των διαδικασιών με την τήρηση των σχετικών κανόνων, και η ενίσχυση της ορθής πρακτικής στην αγροτική δραστηριότητα.

⁷⁹ Το πρώτο προσδιόριζε τις πιθανές επιπτώσεις των προτάσεων με διεξοδική ανάλυση και κρίσιμες ερωτήσεις ως προς την μεταβολή της συνιστώσας και το δεύτερο αξιολογούσε τις ιδιότητες των πιθανών επιπτώσεων κατά τομέα περιβαλλοντικής πολιτικής, διερευνούσε την ανάγκη μέτρων αντιμετώπισης και πρότεινε τα μέτρα.

απορριμμάτων), καθώς και τα αντίστοιχα απαιτούμενα έργα για τους οργανωμένους υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων. Κι αυτό διότι:

- Διατηρείται σχεδόν στο σύνολο του Δήμου η ένταση δόμησης (συντελεστές).
- Επεκτάσεις προτείνονται μόνο στην πόλη της Αλεξανδρούπολης, ενώ σε όλους τους υπόλοιπους οικισμούς ακολουθούνται τα υφιστάμενα θεσμοθετημένα όρια, με μικρές μεταβολές για την ορθολογική τους αποτύπωση. Οι επεκτάσεις σχετίζονται με συγκεκριμένες συνθήκες, χωρίς να εμφανίζονται εναλλακτικές δυνατότητες.
- Το μεγαλύτερο μέρος του εξωαστικού χώρου υπόκειται σε δεσμεύσεις, τις οποίες ακολουθεί η πρόταση, με αδυναμία εναλλακτικής προσέγγισης.
- Σε αρκετές από τις περιπτώσεις επιμέρους σχεδιασμού που εμπεριέχει διάφορες λύσεις, προτείνεται περαιτέρω διερεύνηση του θέματος με ειδικές μελέτες.

Ως γενική διαπίστωση, σε σχέση με το μηδενικό σενάριο (πχ να μην τροποποιηθούν τα ΓΠΣ-Α/1999 και ΓΠΣ/Φ-1987 και να μην καθοριστούν εξωαστικοί περιορισμοί χρήσεων γης, να μην γίνουν νέες επεκτάσεις κλπ), η πρόταση πλεονεκτεί εκ των πραγμάτων σε μια σειρά περιβαλλοντικών παραμέτρων, τις οποίες λαμβάνει υπόψιν της. Επίσης πολλά είναι τα θεσμοθετημένα μέτρα υπερκείμενου σχεδιασμού, με τα οποία εναρμονίζεται η νέα πρόταση. Όλα αυτά δε θα μπορούσαν να ισχύουν στην περίπτωση της μηδενικής λύσης, η οποία και απορρίπτεται από περιβαλλοντικής πλευράς.

Γενικότερα η πρόταση, κινείται θετικά στο σύνολο των στόχων που τέθηκαν παραπάνω με προτάσεις που καλύπτουν όλο σχεδόν το εύρος τους. Σε κάποιους από αυτούς δεν παρατηρείται κάποια σημαντική συμβολή λόγω διατήρησης του υφιστάμενου θεσμικού καθεστώτος (π.χ. προστατευμένες περιοχές), ή λόγω υπερκείμενου σχεδιασμού, για τους στόχους πάντως που επηρεάζουν οι προτάσεις, οι αναμενόμενες επιπτώσεις είναι θετικές. Σε ότι αφορά στις επιπτώσεις στις διάφορες περιβαλλοντικές παραμέτρους, που αναμένονται μετά την υλοποίηση των προτάσεων, εκτός δηλαδή τη φάση της κατασκευής των προτεινομένων έργων, εκτιμώνται σχεδόν στο σύνολο τους θετικές και συνοψίζονται στον παρακάτω **Πίνακα 8**.⁸⁰ Ειδικότερα:

- Επεκτάσεις (ΟΙΚ): Οι επιδράσεις που σχετίζονται με τις επεκτάσεις είναι τα απαιτούμενα έργα υποδομής που θα απαιτηθούν για την επέκταση των δικτύων (οδικό, τηλεπικοινωνίες, ενέργειας, ύδρευσης αποχέτευσης, αποκομιδής απορριμμάτων κλπ). Οι επιδράσεις αυτές είναι μικρής χρονικής διάρκειας. Παράλληλα υπάρχουν και οι επιδράσεις που σχετίζονται με τη μελλοντική χρήση των επεκτάσεων, όπως η κατανάλωση ενέργειας και η παραγωγή αποβλήτων.
- Ζώνες Οργανωμένης Ανάπτυξης (ΠΕΠΔ): Στις προτεινόμενες περιοχές υπάρχει ήδη θεσμοθέτηση ή ανάπτυξη - συγκέντρωση αντίστοιχων μονάδων. Γίνεται εκμετάλλευση υφιστάμενων υποδομών, αλλά θα απαιτηθούν και νέες υποδομές. Μια σειρά από επιδράσεις σχετίζονται με την κατασκευή των απαιτούμενων υποδομών, η οποία θα είναι μικρής χρονικής διάρκειας. Κατά τη φάση λειτουργίας των υποδοχέων, θα υπάρχει παραγωγή αποβλήτων και κατανάλωση ενέργειας, η οργανωμένη μορφή όμως του

⁸⁰ Ακολουθείται η παρακάτω ομαδοποίηση των επιμέρους στοιχείων:

Ομάδα 1 Επεκτάσεις – ρυθμίσεις σε μη πολεοδομημένες εκτάσεις

Ομάδα 2 Όροι και περιορισμοί Δόμησης – Χρήσεις Γης

Ομάδα 3 Δίκτυα υποδομής – παρεμβάσεις αναβάθμισης αστικού χώρου

Γνωμοδότηση και Παραλαβή Β1 Φάσης:
«Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης»

υποδοχέα θα έχει θετικά αποτελέσματα στη μείωση των δαπανών για την επεξεργασία τους. Επίσης θα υπάρχουν καλύτερες προϋποθέσεις εφαρμογής εργαλείων κυκλικής οικονομίας. Παράλληλα θα υπάρχουν θετικές επιδράσεις καθώς είτε η συγκέντρωση νέων εγκαταστάσεων είτε η μετεγκατάσταση υφιστάμενων, θα περιορίσει τις επιδράσεις που θα είχαν αυτές αν ήταν διάσπαρτες στην εδαφική έκταση του Δήμου.

Πίνακας 8: Συνολικές Επιπτώσεις του Σχεδιασμού (ΣΜΠΕ)

	Παράμετρος	Τομέας πρότασης		
		Ομάδα 1	Ομάδα 2	Ομάδα 3
1	Βιοποικιλότητα, χλωρίδα, πανίδα	+	+	
2	Πληθυσμός	+	+	+
3	Υγεία των ανθρώπων		+	+/-
4	Έδαφος	+	+	+
5	Κατανάλωση αποθέματα και ποιότητα νερού	-		-
6	Ποιότητα αέρα	-		+/-
7	Υλικά περιουσιακά στοιχεία			
8	Πολιτιστική κληρονομιά			
9	Τοπίο	+	+	
10	Επεξεργασία υγρών αποβλήτων	+		
11	Παραγωγή, σύσταση, διάθεση και ανακύκλωση απορριμμάτων	+		
12	Παραγωγή και κατανάλωση ενέργειας	-	+	+
13	Μεταφορές			+

Ασθενής επίδραση, θετική ή αρνητική	+/-
Ισχυρή επίδραση, θετική ή αρνητική	+/-
Απροσδιόριστη επίδραση	

- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) & Ειδικές Ζώνες. Η προστασία των περιοχών αυτών θα έχει θετικές επιδράσεις στην κατάστασή τους, με αποφυγή ρύπανσης ή άλλων μορφών πίεσης στο περιβάλλον τους.
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ). Η λειτουργική τους οργάνωση τεκμηριώνεται άρτια και ως εργαλείο του σχεδιασμού δρα θετικά, σε συνδυασμό με τα προγραμματικά μεγέθη, στη διατύπωση ενδεδειγμένων προτάσεων. Οι κατευθύνσεις χρήσεων και περιορισμός της δόμησης στις περιοχές αυτές θα έχει θετικές επιδράσεις, καθώς η όποια ανάπτυξη θα γίνεται οργανωμένα και οι οχλούσες δραστηριότητες θα οδηγούνται στους υποδοχείς.
- Χρήσεις γης: Οι χρήσεις γης που προτείνονται, ακολουθούν την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης. Δεν περιλαμβάνονται οχλούσες χρήσεις για το σύνολο της πόλης. Σε γενικές γραμμές οι προτάσεις για τις χρήσεις γης συνοψίζονται στα εξής:
 1. Διατηρείται ο βαθμός προστασίας στο σύνολο των προστατευμένων περιοχών
 2. Διατηρούνται σχεδόν εξολοκλήρου οι θεσμοθετημένες χρήσεις στα τμήματα για τα οποία έχει γίνει πολεοδομική μελέτη.

3. Στα υπόλοιπα τμήματα γίνεται μια ορθολογικότερη οργάνωση των χρήσεων, με γνώμονα αφενός το μητροπολιτικό ρόλο της πόλης και αφετέρου την υφιστάμενη κατάσταση των χρήσεων και τις σχετικές τάσεις.

4. Η μεταποιητική δραστηριότητα οδηγείται προς τους υποδοχείς.

- Μέσοι Συντελεστές Δόμησης (ΜΣΔ): Δεν προτείνονται σημαντικές διαφοροποιήσεις στους μέσους συντελεστές δόμησης. Έτσι δεν αναμένονται επιδράσεις.
- Κοινωνική Υποδομή: Δεν υπάρχουν κρίσιμες ανάγκες σε κοινωνική υποδομή, με αποτέλεσμα να μην αναμένεται κάποια επίδραση από περαιτέρω ανάπτυξή της.
- Λοιπά δίκτυα υποδομής: Οι επιδράσεις (αρνητικές) θα είναι μόνο κατά το στάδιο της κατασκευής τους και μικρής χρονικής διάρκειας.

Συμπερασματικά, προκύπτει ότι τα μέτρα αντιμετώπισης εντοπίζονται αποκλειστικά στα μικρά, σε σχέση με το μέγεθος της πόλης, τμήματα επεκτάσεων και στις εγκαταστάσεις των οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων. Η μικρή αύξηση σε δομημένο στοιχείο θα έχει αντίστοιχες μεταβολές σε όλο το φάσμα των επιπτώσεων που απορρέουν από την αστική ανάπτυξη. Επειδή τα μεγέθη είναι περιορισμένα σε σχέση με το μέγεθος της πόλης, δεν εκτιμάται ότι χρήζουν περαιτέρω διερεύνηση. Τα μέτρα που θα πρέπει να ληφθούν σχετίζονται κυρίως με τις αστικές εξυπηρετήσεις και τα έργα υποδομής των νέων αυτών περιοχών, για τις οποίες θα πρέπει να γίνει σύνδεση, όπου δεν υπάρχει, με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, να συμπληρωθεί το αποχετευτικό δίκτυο και το δίκτυο ύδρευσης και να συμπεριληφθούν οι περιοχές αυτές στην αποκομιδή των απορριμμάτων.

ΣΤ. ΑΠΟΨΕΙΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ

Όπως αναπτύχθηκε ανωτέρω, το σύνολο της Β1 Φάσης της μελέτης του ΓΠΣ και της ΣΜΠΕ, δημοσιοποιήθηκαν για διαβούλευση, ύστερα από ανοικτή πρόσκληση συμμετοχής και κατάθεσης απόψεων τόσο από τους πολίτες όσο και από τους υπόλοιπους φορείς του δημοσίου, του ευρύτερου δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα, όπως προβλέπει ο νόμος (βλέπε υπ αριθμ 2837/01.10.2021 έγγραφο γνωμοδότησης). Η διαβούλευση ολοκληρώθηκε στα τέλη Ιανουαρίου του 2022.

Οι απόψεις που κατατέθηκαν, αναλύθηκαν εκτενώς ως προς το περιεχόμενό τους και παρουσιάζονται αναλυτικά στο **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β**. Συνοπτικά, οι κύριες θέσεις της μελετητικής ομάδας έναντι κρίσιμων ζητημάτων που τέθηκαν, είναι ως κάτωθι:

- Κοινό Ψήφισμα Συλλόγων κλπ, για το ΠΒ Μαυρόπετρας (χωροθέτηση εντός Natura)
Απορρίπτουν τη θέση του νέου ΠΒ. Η διατήρηση της σχετικής ένδειξης στους χάρτες πρέπει να παραμείνει, ενόσω θα ισχύει η σχετική πρόθεση των ενόπλων δυνάμεων, διότι δεν αποτελεί άδεια / απαγόρευση υλοποίησης του και η ενδεχόμενη απάλειψή του απλώς θα μείωνε την αξιοπιστία της καταγραμμένης πληροφορίας.⁸¹
- Απόψεις XII Μεραρχίας Πεζικού για τις στρατιωτικές εγκαταστάσεις
Η συλλήβδην ένταξη του συνόλου των ακινήτων, πλην των ΛΑΦ των δύο πόλεων και των ΣΟΑ, σε (γενικόλογη) κατηγορία “περιοχή ειδικού καθεστώτος / στρατιωτικές εγκαταστάσεις” μπορεί να ερμηνευθεί ως εξουσιοδότηση χρήσης των ακινήτων στο μέλλον κατά το δοκούν και δεν πρέπει να γίνει δεκτή.⁸²
Αντίθετα, υποστηρίζεται και ενθαρρύνεται η προοπτική της μεταστέγασης της πλειονότητας των στρατιωτικών λειτουργιών εντός και πέριξ της Αλεξανδρούπολης, σε νέο πολυδύναμο στρατόπεδο βορειοδυτικά της πόλης (ανάντη της Εγνατίας Οδού) σε έκταση 1.500 στρ. που έχει δεσμευτεί για το σκοπό αυτό.
- Απόψεις ΌΛΑ για τις λιμενικές εγκαταστάσεις
Η προσέγγιση ότι η ζώνη νοτίως και δυτικά της πλατείας Φάρου, θεωρείται κατάλληλη για μαρίνα και λιμενικές εγκαταστάσεις κλπ, αποτελεί εκτίμηση που δεν προκύπτει από το ισχύον Master Plan (MP). Επίσης, έρχεται σε αντίφαση με την παραχώρηση χρήσης τμημάτων της δυτικής ΧΖΛ στο Δήμο Αλεξανδρούπολης για άλλες χρήσεις (18/03/10-3-2016 Απόφαση ΔΣ ΌΛΑ ΑΕ).
Υποστηρίζεται συνολικά ότι εκτάσεις που αποτελούν σαφώς στοιχεία του αστικού ιστού θα πρέπει να απεμπλακούν από τη ΧΖΛ και η αναμενόμενη απαλοιφή εκκρεμότητας θα πρέπει να γίνει στα πλαίσια της αναθεώρησης του MP σε συνδυασμό με την αναθεώρηση του ΡΣ (ΟΤ 298Α, 630 κλπ) για να διορθωθούν οι θεσμικές γραμμές που εμπλέκονται.
- Απόψεις από ΠΑΜΘ Δ/ση Ανάπτυξης Έβρου
Δεν μπορεί να επιτραπεί η εγκατάσταση ή μετεξέλιξη μονάδων υπαγόμενων στην οδηγία Seveso III λόγω γειτνίασης με οικισμούς (Απαλός, Μαΐστρος, νοτιοανατολική παρυφή

⁸¹ Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την παρ. 3, του άρθρου 3, της ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β) ορίζεται – μεταξύ άλλων - ότι σχέδια και προγράμματα που εξυπηρετούν αποκλειστικά σκοπούς εθνικής άμυνας δεν υπόκεινται στο πεδίο εφαρμογής της Απόφασης (δηλαδή δεν υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης).

⁸² Ως ειδικές χρήσεις που εξαιρούνται όλων των πολεοδομικών κανονισμών / δεσμεύσεων / διαδικασιών.

Αλεξανδρούπολης) και βασικές κυκλοφοριακές υποδομές (λιμάνι, σιδ. Σταθμό, αεροδρόμιο, σιδηροδρομική γραμμή, ΕΟ 2).

Δεν υποδείχθηκαν θεσμοθετημένες ζώνες γαιών υψηλής παραγωγικότητας παρότι ζητήθηκαν από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Για την ΠΕΠΔ-1α (εγγύς περιαστική ζώνη), ο χαρακτήρας της δεν κρίνεται συμβατός με εγκατάσταση επιχειρήσεων χονδρικού εμπορίου.

Για τις μονάδες μεταποίησης αγροτικών προϊόντων μέσης όχλησης παρέχεται εξαίρεση και επιτρέπεται η εγκατάστασή τους και εντός ορισμένων ΠΕΠΔ. Οι προτεινόμενες διαφοροποιήσεις σε ΠΕΠΔ 1β, 1γ και 2 έρχονται σε αντίθεση με αυτό το βασικό σκεπτικό.

Στην ΠΕΠΔ-3 (περιλαμβάνει και τον ιστορικό ελαιώνα της Μάκρης), κρίνεται εύλογη η υπόδειξη για παροχή δυνατότητας μηχανολογικής μόνο επέκτασης των υφιστάμενων ελαιοτριβείων, εντός των ορίων του βαθμού όχλησης στον οποίο έχουν ήδη καταταγεί.

- Απόψεις ΑΔΜΘ / ΔΙΠΕΧΩΣ / Τμ. Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Εφαρμογών

Η υπόδειξη υποστηρίζει την αποδοχή ως δεδομένη την παρουσία και ανάπτυξη εγκαταστάσεων που εντάσσονται στην οδηγία SEVEZO και αντίστοιχη προώθηση προσαρμογής του σχεδιασμού. Λόγω των συγκεκριμένων συνθηκών, υπάρχει η πρόνοια στην πρόταση για την κατάλληλη προσαρμογή του ισχύοντος σχεδιασμού των νέων επεκτάσεων του σχεδίου του Μαϊστρου (συγκεκριμένα μη υιοθέτηση της προς Νότο προβλεπόμενης οικιστικής επέκτασης με το ΓΠΣ-Α/1999).

- Απόψεις ΚΤΕΛ Ν. Έβρου

Τεκμηριώνεται ότι η στέγαση του τερματικού σταθμού (τέρμιναλ) του ΚΤΕΛ σε μη κατάλληλο χώρο στο κέντρο της πόλης συνεπάγεται πλήθος προβλημάτων. Έτσι, η επιλογή θέσης του τέρμιναλ θα πρέπει να εξεταστεί θετικά (κατά αξιολογική προτεραιότητα):

α) Στο χώρο του ΟΤ298Α ή σε άλλη θέση εντός της ΧΖΛ,

β) Σε άλλη θέση στη δυτική πόλη (πχ πλησίον ΚΕΓΕ),

γ) Σε άλλη θέση στην βόρεια πόλη (κατά μήκος της εισόδου της Εγνατίας)

με τις αναγκαίες προσαρμογές και στις επιτρεπόμενες χρήσεις στη συγκεκριμένη θέση.

Η προτεινόμενη θέση από το ΚΤΕΛ δυτικά της πόλης, μπορεί να προωθηθεί μόνο ως εξαιρετική λύση και ύστερα από την απόρριψη ή αδυναμία εγκατάστασης σε καταλληλότερες θέσεις.

- Απόψεις Δασαρχείου Αλεξανδρούπολης

Γίνεται δεκτή η μετατροπή του χώρου ιδιοκτησίας δασαρχείου στο ΟΤ 460 (Φυτώριο) ως χρήση «Ειδικό Πλαίσιο Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων», στην οποία επιτρέπονται – μεταξύ άλλων - (δημόσιου χαρακτήρα) χώροι διοίκησης.

- Απόψεις Εφορίας Αρχαιοτήτων Έβρου

Σημειώνεται ότι πληρέστερος - και σύμμετρος με τις ειδικότερες ανάγκες ενός εκάστου χώρου - καθορισμός περιορισμών μπορεί να επιτευχθεί μόνο με εφαρμογή της προβλεπόμενης από την αρχαιολογική νομοθεσία οριοθέτησης ζωνών Α και Β με την αντίστοιχα προβλεπόμενη διαδικασία.

Στους αρχαιολογικούς χώρους, επιπλέον των ρυθμίσεων των ΠΕΠ ή ΠΕΠΔ όπου εμπίπτουν, προβλέπεται έλεγχος ώστε κάθε επιτρεπόμενη χρήση σε απόσταση 200μ. από το περίγραμμά τους, να εγκαθίσταται μετά από γνωμοδότηση της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.

- Απόψεις Υπ. Νεωτέρων Μνημείων ΑΜΘ
Η κήρυξη και προστασία του συνόλου των κτιρίων του Γαλλικού Σιδηροδρομικού Σταθμού συνεπάγεται προστασία και του συνόλου των στοιχείων του χώρου, δίνει λαβή σε εκτίμηση ότι ίσως δημιουργούνται δυσκολίες χωροθέτησης σ' αυτή τη θέση του τερμιναλ του ΚΤΕΛ. Θα προστεθούν προτάσεις ανάδειξης των ανενεργών σιδηροδρομικών σταθμών και για τους λοιπούς ανενεργούς σταθμούς (πέραν αυτών που ήδη προτάθηκαν).
- Απόψεις Γεν. Γραμματεία Αθλητισμού
Η μελέτη έχει διαγνώσει ότι δεν επιτυγχάνεται το επιθυμητό (αλλά όχι ελάχιστο αναγκαίο) επίπεδο κάλυψης σε χώρους άθλησης. Αυτό στη συνέχεια συνεπάγεται αναζητήσεις κάλυψης είτε σε μεγάλα συγκροτήματα (ακόμα και εκτός σχεδίου), είτε σε επίπεδο σχεδίου πόλης με την ευελιξία που επιτρέπουν οι μικρότερες απαιτήσεις χώρου των μονάδων επιπέδου γειτονιάς να αυξάνει την πιθανότητα κάλυψής της υστέρησης. Οι σωστές επισημάνσεις πιθανών προβλημάτων σχετικά με ενδεχόμενες δυσκολίες σε ότι αφορά σε μεταφορά του σταδίου Φ. Κοσμάς, ισχύουν για κάθε επιλογή αυτής της κλίμακας.
- Απόψεις ΟΣΕ Δ/νση Στρατηγικού Σχεδιασμού & Ανάπτυξης
Δηλώνεται ότι δεν περιλαμβάνεται κατάργηση της εντός αστικού ιστού γραμμής με παράκαμψη της πόλης. Η μελέτη διαπιστώνει ότι αποτελεί πρόβλημα η παρουσία της εντός της πόλης διαδρομής της σιδηροδρομικής γραμμής προς τον ΣΣ (που θα ενταθεί τα προσεχή χρόνια, μετά την αναμενόμενη αύξηση του σιδηροδρομικού φόρτου λόγω της σύνδεσης με το Λιμένα), αλλά δεν θέτει ως άκαμπτη προτεραιότητα την απομάκρυνσή της πριν το έτος στόχο της μελέτης και επιδιώκει επιλύσεις με ανοχή παρουσίας της γραμμής, μέχρι την απομάκρυνσή της.
- Απόψεις ΔΕΣΦΑ
Ζητείται στη ζώνη 200+200μ εκατέρωθεν του αγωγού να επιβληθεί συγκεκριμένος κατάλογος απαγορευμένων χρήσεων. Ήδη προβλέπεται ότι οι αγωγοί υπερτοπικών δικτύων τεχνικών υποδομών, εντάσσονται στην Ειδική Ζώνη Προστασίας 7 (ΕΖ-7), που συγκεντρώνει πάσης φύσεως ισχύοντες περιορισμούς και δουλείες.⁸³ Για λόγους ασφαλείας, κρίνεται σκόπιμη η συμπερίληψη των προτεινόμενων περιορισμών στις προτάσεις της μελέτης, για όλους τους αγωγούς φυσικού αερίου που τη διατρέχουν και για ζώνη 200μ.
- Απόψεις ΓΑΙΑΟΣΕ
Ζητείται να ενταχθούν υπό ειδικό καθεστώς, το σύνολο της ιδιοκτησίας του ΟΣΕ. Για άρση τυχόν παρερμηνειών, στο υπόμνημα του χάρτη αντί για "περιοχή ΟΣΕ" μπορεί να αναγραφεί "σιδηροδρομικές εγκαταστάσεις". Η μελέτη προτείνει από το δίκτυο Πόταμος-Φέρες, επανενεργοποίηση του τμήματος γραμμής μέχρι την ΒΙΠΕ Αλεξανδρούπολης, που περιλαμβάνεται και στο σχεδιασμό του ΟΣΕ, και κατά τα λοιπά δεν προτείνει οτιδήποτε σε σχέση με τη ζώνη κατάληψής της υπόλοιπης όδευσης μέχρι τις Φέρες.

⁸³ Διευκρινίζεται ότι 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 στον οικείο χάρτη.

Τέλος, πρέπει να αναφερθεί ότι όταν (γενικώς) η παραχώρηση εκτάσεων γης σε οποιοδήποτε φορέα του δημοσίου (ή η απαλλοτρίωση υπέρ αυτού) έχει συντελεστεί με γνώμονα (ή ίσως και με όρο) την επιτέλεση συγκεκριμένου σκοπού, τότε - σε περίπτωση μεταγενέστερης παύσης ή μερικής άρσης του σκοπού αυτού - είναι διερευνητέα (συνταγματικά και θεσμικά) η δυνατότητα διατήρησης της γης από τον εκάστοτε φορέα και η εκμετάλλευσή της για έτερους σκοπούς, που δεν εξυπηρετούν το δημόσιο (κοινωνικές) συμφέρον.

- Αιτήσεις Πολιτών για επέκταση Χιλής (κοιμητήρια), βόρεια της Χιλής και καθορισμό χρήσεων γης

Γίνεται συμπλήρωση της περιγραφής της επέκτασης για το χώρο που έχει προς το παρόν εξαιρεθεί από πολεοδότηση στη Χιλή, με την υπ αριθμ 106/2014 πρακτικό επεξεργασίας του ΣΤΕ.

Η θέση και έκταση των προτεινομένων επεκτάσεων επελέγη μετά από συνεκτίμηση των πληθυσμιακών, αναπτυξιακών και χωρικών δεδομένων της πόλης και των περιαστικών περιοχών της. Σύμφωνα με τα σημερινά δεδομένα (προγραμματικά μεγέθη), δεν υπάρχει περιθώριο περαιτέρω διεύρυνσης των επεκτάσεων.⁸⁴

Σύμφωνα με τις προτάσεις που προκρίνονται για την Αλεξανδρούπολη, επιλύεται το ζήτημα της «αμιγούς κατοικίας» κυρίως κατά μήκος των βασικών αξόνων και σε περιοχές με έντονη εμπορική ζήτηση, με την εφαρμογή νέα κατηγορίας «γενικής κατοικίας μειωμένου περιεχομένου» ή «γενικής κατοικίας» σύμφωνα με το ΠΔ 59/2018.

- Απόψεις Κτηματικής Υπηρεσίας

Η ολική κατάργηση του ΟΤ630 (εντός ΧΖΛ) και του μεγαλύτερου τμήματος του σχεδίου πόλης του 1971 νότια του Απαλού (απένταξη), βρίσκονται ήδη σε διαδικασία υλοποίησης.⁸⁵

- Απόψεις Συλλόγου «Αργώ»

Κατόπιν των κατατεθέντων στοιχείων εκτιμάται ότι το αίτημα περί ισχύος “Γενικής Κατοικίας” στο σύνολο των διατιθέμενων για κατοικία ΟΤ πρέπει να αντιμετωπιστεί σε συνάρτηση και με τα προτεινόμενα για την όμορη περιοχή της Παλαγίας όπου, λόγω της απόστασης από το κυρίως αστικό κέντρο του και παράλληλα του προαστιακού χαρακτήρα της έχει προταθεί να ισχύσει ως επί το πλείστον Γενικής Κατοικίας ειδικού (μειωμένου) περιεχομένου. Δεδομένου ότι ο ιστός και οι συνθήκες λειτουργίας του οικισμού Ν. Πόντος δεν διαφοροποιούνται από εκείνον της Παλαγίας μπορεί να προταθεί ανάλογη χρήση. Εξάλλου, τόσο στην επισυναπτόμενη απόφαση ΔΣ 566/2012, όσο και στη μετέπειτα σχετική εισήγηση του ΥΠΕΚΑ είχε γίνει δεκτή (τότε) η πρόταση για ισχύ Γενικής Κατοικίας με ορισμένους περιορισμούς. Επομένως το αίτημα μπορεί να γίνει -κατ' ουσίαν- αποδεκτό, υπό το πρίσμα του νέου θεσμικού πλαισίου χρήσεων γης του ΠΔ 59/2018 και να προταθεί Γενική Κατοικία μειωμένου περιεχομένου.

⁸⁴ Σημειώνεται δε, ότι το επιλεγέν όριο ταυτίζεται σε σημαντικό μήκος του με υφιστάμενη αγροτική οδό, επιλογή που στοχεύει στον περιορισμό των απαλλοτριώσεων για την εξασφάλιση περιμετρικής οδού του σχεδίου.

⁸⁵ Όπως έχει διατυπωθεί και ανωτέρω, η νέα επέκταση του Απαλού και η τροποποίηση των ΟΤ 117 & 630 στην Αλεξανδρούπολη, βρίσκονται σε διαδικασία έγκρισης.

Ζ. ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ΔΝΣΗΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ / ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

Η Β1 Φάση της μελέτης ΓΠΣ, της Β Φάσης της ΣΜΠΕ και της Β Φάσης της Γεωλογικής Καταλληλότητας, κατατέθηκαν εντός του χρόνου που ορίζει η σύμβαση. Μετά τα παραπάνω και επειδή οι μελέτες είναι άρτιες και σύμφωνες με τις εγκεκριμένες προδιαγραφές σύμφωνα με τις υπ αριθμ υπ αριθμ 698/01.10.2021 & 3403/20/28.09.2021 Αποφάσεις Έγκρισης έγκρισης του Προϊσταμένου της Δνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Υπηρεσίας Δόμησης.

Αναφορικά, με το σύνολο των προτάσεων της Β1 Φάσης του ΓΠΣ που τίθενται προς γνωμοδότηση, η Υπηρεσία σημειώνει τα κάτωθι:

Ζ.1 Λεπτομέρειες / ήσσονος σημασίας προσθήκες – διορθώσεις επι των χωρικών δεδομένων

(θα γίνει κατά την Β2 Φάση)

Αφορούν σε ζητήματα συμβολισμών, πληρότητας κλπ κυρίως ως προς τη χαρτογραφική πληροφορία που ακολουθεί και παρουσιάζει τις προτάσεις. Αναλυτικά:

- Τμήμα του στρατοπέδου «Πατσούκα» στα ανατολικά, βρίσκεται εντός του υφισταμένου ΓΠΣ-Α/1999 με τον χαρακτηρισμό «Περιοχή Επέκτασης».⁸⁶ Συνεπώς, θα πρέπει να αποτυπωθεί κατάλληλα στα αντίστοιχα χαρτογραφικά υπόβαθρα. Αντίστοιχα, το υπόλοιπο στρατόπεδο «Πατσούκα» να περιγραφεί συμβολικά όπως περιγράφεται στο ΓΠΣ-Α/1999 (για ΚΧ-ΚΦ εξυπηρετήσεις).
- Να αποτυπωθεί η σύνδεση της Εγνατίας οδού στο Νοσοκομείο (υπό υλοποίηση).
- Τα στρατόπεδα «Ζήση» και «Ιωάννου» να περιγραφούν «ως στρατιωτικές εγκαταστάσεις προ οικιστική αξιοποίηση» σύμφωνα με το Ν2745/99 ή ΕΠΣ.⁸⁷
- Να αποτυπωθεί η υφιστάμενη εκκλησία (Ι. Ναός) στον οικισμό Αγ. Αντρέα που έχει υλοποιηθεί με Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο (εντός χώρου άθλησης και κοινόχρηστου πρασίνου).
- Να μπει και ο χαρακτηρισμός πρόνοια στο ΟΤ 36-37-42 (έχει υλοποιηθεί παιδικός σταθμός).
- Να μπει να θέση εξόδου του νέου αγωγού Φυσικού Αερίου στην παραλία Απαλού.
- Στον χάρτη Π.3.1α να αποτυπώνονται και οι πυλώνες του ΔΕΔΔΗΕ (υψηλή τάση).
- Στο ΟΤ172Α, να αφαιρεθεί η χρήση του ΚΑΠΗ (έχει αλλάξει).
- Να χαρακτηριστεί το δημοτικό κτίσμα στο ΟΤ684 ως «κοινωνικές εξυπηρετήσεις (μύλος Μασούρα).
- Να περιγραφεί στους αντίστοιχους χάρτες το Τοπικό Ρυμοτομικό και η νέα θέση της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.

⁸⁶ Η συνολική μελέτη έχει ολοκληρωθεί και βρίσκεται σε διαδικασία ωρίμανσης των υποστηρικτικών μελετών (γεωλογική).

⁸⁷ Ο Δήμος Αλεξανδρούπολης, κατ εφαρμογή του από 05.06.2012 Πρωτόκολλο Παράδοσης Παραλαβής πρώην Στρατοπέδου «ΠΑΡΜΕΝΙΩΝΑ» και το υπ αριθμ 9/17.07.2013 Πρακτικό ΔΕ/ΤΕΘΑ (ΑΔΑ: ΒΛΒΠΟΡΛΦ-ΞΔΥ) που τροποποιεί το ανωτέρω πρωτόκολλο, βρίσκεται σε διαδικασία ωρίμανσης μελετών πολεοδόμησης των στρατοπέδων «Ζήση» και «Ιωάννου».

- Να αποτυπωθούν τα ΟΤ των Οικισμών (αριθμοί) και να γίνει αντιληπτικά καλύτερος ο γραφικός διαχωρισμός της «αμιγούς κατοικίας», της «γενικής κατοικίας» και της «γενικής κατοικίας μειωμένου περιεχομένου».
- Νότια του στρατοπέδου Ζήση στην Αλεξανδρούπολη και εντός του τμήματος που βρίσκεται κάτω από την περιφερειακή οδό, να αποτυπωθεί ο χώρος εκκλησίας (Ι. Ναού προς υλοποίηση).
- Να ενταχθεί στα χαρτογραφικά υπόβαθρα, η σημειακή χωροθέτηση του νέου κοιμητηρίου Αλεξανδρούπολης (προς τον οικισμό Κίρκης)⁸⁸ καθώς και τα υφιστάμενα των υπολοίπων οικισμών.
- Να οροθετηθούν με διακριτό συμβολισμό (πχ έντονο περίγραμμα) στα χαρτογραφικά υπόβαθρα, οι περιοχές που προτείνονται για ΕΠΣ.
- Να αποτυπωθούν στα χαρτογραφικά υπόβαθρα οι υφιστάμενοι δημοτικοί αθλητικοί χώροι εκτός σχεδίου στην Αλεξανδρούπολη που είναι διαμορφωμένοι (πχ γήπεδο Παλαγίας, γήπεδο πλησίον Β Κοιμητηρίου Αλεξανδρούπολης).
- Να αποτυπωθεί στα χαρτογραφικά υπόβαθρα ως χώρος Πρασίνου και εκπαίδευσης στο ΟΤ 384 στην Αλεξανδρούπολη (περιοχή Πανάγαθου - υφιστάμενες χρήσεις σύμφωνα με την ΠΜ).⁸⁹
- Στο ΟΤ 163 (πρώην γηροκομείο) στην Αλεξανδρούπολη να εφαρμοστεί ο συμβολισμός «εκπαίδευση» (νέα μελλοντική χρήση).
- Για τις Περιφερειακές Ζώνες (ΠΖ) που προτείνονται στην ΕΠΜ που βρίσκεται σε εκπόνηση,⁹⁰ απαιτείται εναρμόνιση και συντονισμός μεταξύ της ΕΠΜ και του ΓΠΣ. Σε αυτό το πνεύμα το ΓΠΣ Αλεξανδρούπολης έχει ήδη προβλέψει τη χάραξη Ειδικής Ζώνης (ΕΖ-1) για τις περιοχές Natura, εντός ευρύτερων ΠΕΠ, ώστε οι επιμέρους ζώνες που θα προκύψουν από την ΕΠΜ να δύνανται να υπερκαλύψουν εκείνες των ΠΕΠ και εν τέλει να "κουμπώσουν" με τις υπόλοιπες ζώνες του ΓΠΣ.⁹¹
- Οι χρήσεις γης των προτεινόμενων ΠΕΠΔ, ΠΕΠ κλπ, να συσχετιστούν (προσαρμοστούν) με την κατηγοριοποίηση του ισχύοντος διατάγματος ΠΔ57/2018, όπως ισχύει σήμερα.

Ζ.2 Απόψεις επι της διαβούλευσης

Στην προηγούμενη ενότητα, αναλύθηκαν εκτενώς και αναπτύχθηκαν οι απόψεις θέσεις των μελετητών επί της διαβούλευσης (βλέπε αναλυτικά **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β**). Η υπηρεσία, αποδέχεται πλήρως τις συγκεκριμένες απόψεις και δέχεται τις αλλαγές / προσθήκες που προκύπτουν. Επιπρόσθετα, συμπληρώνει με τα κάτωθι (κατά περίπτωση):

- Το ζήτημα της διαχείρισης των στρατιωτικών εγκαταστάσεων, κυρίως εντός και πέριξ της Αλεξανδρούπολης, θα πρέπει να εξεταστεί συνολικά και να σκιαγραφηθεί μια συγκεκριμένη προοπτική, ώστε να γίνουν οι κατάλληλες προσαρμογές στα χωρικά σχέδια και στον στρατηγικό σχεδιασμό, σύμφωνα με τις επιδιώξεις της Δημοτικής Αρχής αλλά και

⁸⁸ Βρίσκεται σε διαδικασία ωρίμανσης των μελετών (ΤΠΣ, γεωλογική μελέτη, ΣΠΜΕ κλπ).

⁸⁹ Υπάρχει διαδικασία τροποποίησης του ΡΣ με την προσαρμογή του οριοθετημένου ρέματος και των χρήσεων γης.

⁹⁰ Η κίνηση της διαδικασίας γίνεται από τις Υπηρεσίες του ΥΠΕΝ και θα οδηγήσουν σε έκδοση ΠΔ περιβαλλοντικής προστασίας. Τα ζητήματα που προκύπτουν περιγράφονται αναλυτικά στο συνημμένο Υπ αριθμ 5259/20/24.01.2021 έγγραφο.

⁹¹ Η τελική προσαρμογή θα γίνει κατά τη Β2 Φάση του ΓΠΣ.

των στρατιωτικών υπηρεσιών. Αντίστοιχη, θα πρέπει να είναι και η προσέγγιση για τη σύνδεση της πόλης με τη ΧΖΛ (ΟΛΑ) και τις εκτάσεις του ΟΣΕ.⁹²

- Σε συνέχεια ανάλογης αίτησης, μπορεί να εξεταστεί κατά τη Β2 Φάση, η δυνατότητα να ενταχθεί στο νέο Επιχειρηματικό Πάρκο – Ζώνη II (πρώην ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση), το σύνολο των εκτάσεων της ενεργής βιοτεχνίας «Μύλοι Θράκης ΑΕ» (υπ αριθμ 424 τεμάχιο Διανομής Μαΐστρου).
- Σε συνέχεια της άποψης για τη νέα Ζώνη II (πρώην ΒΙΟΠΑ) και των προβληματισμών που τέθηκαν από τις Υπηρεσίες της Περιφέρειας, μπορεί εναλλακτικά να εξεταστεί κατά τη Β2 Φάση, η πιθανότητα μεταβατικών διατάξεων για την απομάκρυνση μονάδων που εντάσσονται στην Οδηγία SEVEZO II (πχ εντός 10ετίας ή 15ετίας). Σημειώνεται η υπ αριθμ 4884/2013 Απόφαση ΣτΕ, ορίζει ότι θα πρέπει να ικανοποιούνται και τα κριτήρια των αποστάσεων του άρθρου 4 του ΠΔ 24.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ). Κατ' εφαρμογή των συγκεκριμένων διατάξεων, πρέπει να εξειδικευτούν οι τηρούμενες αποστάσεις από τους οικισμούς Μαΐστρος και Απαλός στα 700μ (ενώ η εκτίμηση των 1000μ να εφαρμοστεί μόνο για την ανατολική Αλεξανδρούπολη – συνεκτική πόλη).⁹³
- Γίνεται αποδεκτή η άποψη, να επιτρέπεται η δυνατότητας μηχανολογικής μόνο επέκτασης των υφιστάμενων ελαιοτριβείων εντός ΠΕΠΔ-3, εντός των ορίων του βαθμού όχλησης στον οποίο έχουν ήδη καταταγεί. Πρέπει αντίστοιχα, να προταθούν - με άμεση δυνατότητα εφαρμογής - και ειδικότερες προστατευτικές διατάξεις για τον ελαιώνα της Μάκρης (βλέπε παρακάτω).⁹⁴
- Για το ζήτημα της νέας χωροθέτησης του ΚΤΕΛ, σημειώνονται επιπρόσθετα τα κάτωθι:
Α) Η ειδική μελέτη κυκλοφοριακών επιπτώσεων για τη χωροθέτηση του ΚΤΕΛ στις αποθήκες του λιμένα,⁹⁵ κατέληξε ότι είναι η καταλληλότερη θέση από άποψη λειτουργικής (συνδυασμένων μεταφορών), κυκλοφοριακή (προσβάσεων / επιπτώσεων) και χρήσεων γης (γεινίαση με κέντρο πόλης / συμβατότητες).
Β) Το υπ αριθμ 106/2014 πρακτικό επεξεργασίας του ΣτΕ για την έγκρισης της ΠΜ Καλλιθέας – Ν. Χιλής, εξετάζοντας εξαντλητικά το ζήτημα, κατέληξε στην μη αποδοχή της χωροθέτησης του ΚΤΕΛ δυτικά της πόλης.⁹⁶
- Δεν γίνεται αποδεκτή η άποψη του ΟΣΕ, ότι δεν απαιτείται η απομάκρυνση των σιδηροδρομικών γραμμών από την πόλη, για τους λόγους που έχουν τεκμηριωθεί και περιγραφεί. Ο βαθμός υλοποίησης της συγκριμένης ενέργειας, κρίνεται ως άμεσος σε συνδυασμό και με την υλοποίηση της νέας περιφερειακής οδού.⁹⁷

⁹² Βλέπε παρακάτω ειδικότερες προτάσεις.

⁹³ Σημειώνεται ότι το θεσμικό καθεστώς των συγκεκριμένων οικισμών είναι περιαστικό και δεν εντάσσονται στη διαδικασία οριοθέτησης ως κάτω των 2000 κατοίκων.

⁹⁴ Σε αυτό συνάδει και η ιστορική σημασία του ελαιώνα της Μάκρης.

⁹⁵ Συντάχθηκε στα πλαίσια τη κυκλοφοριακή μελέτης Αλεξανδρούπολης (2013-2016).

⁹⁶ Κυρίως για το λόγο ότι το δίκτυο μεταφορών της πόλης (τραίνα, λεωφορεία, φορτηγά, αεροδρόμιο, νέο λιμάνι) βρίσκονται στο ανατολικό τμήμα της πόλης. Αντίθετα, η νέα περιοχή της Ν. Χιλής, αποτελεί την «αναβαθμισμένη» τουριστική της περιοχή. Επίσης, τονίζεται ότι στα ζητήματα τροποποίησης υφιστάμενων εγκεκριμένων χρήσεων γης προς το δυσμενέστερο, η νομολογία του ΣτΕ σε πλήθος Αποφάσεων της, έχει κρίνει ότι παραβιάζεται το άρθρο 24 του Συντάγματος και δη το λεγόμενο «περιβαλλοντικό και πολεοδομικό κεκτημένο».

⁹⁷ Προς αυτήν την προοπτική, έχει προταθεί εναλλακτική διαδρομή από τις υπηρεσίες του ΟΣΕ και αποτυπώνεται στα χαρτογραφικά υπόβραθα της μελέτης. Σε κάθε περίπτωση όμως, το σύνολο της

- Για το καθεστώς προστασίας των σιδηροδρομικών μνημείων του Γαλλικού σταθμού στην ανατολική περιοχή της Αλεξανδρούπολης, σημειώνεται ότι από τη στιγμή που δεν έχουν τον χαρακτηρισμό «ιστορικός τόπος», δύναται να επαναχρησιμοποιηθούν για την εγκατάσταση συμβατής χρήσης όπως το ΚΤΕΛ (μέσα μαζικής μεταφοράς).⁹⁸
- Γίνεται αποδεκτή η άποψη της ΔΕΣΦΑ και προτείνονται νέοι περιορισμοί χρήσεων γης στα 200μ από τους αγωγούς (εφαρμογή Ειδικής Ζώνης προστασίας – θα εξειδικευτεί κατά τη Β2 Φάση).
- Για την επέκταση πέριξ της Ν. Χιλής της έκτασης που είχε εξαιρεθεί με το υπ αριθμ 106/2014 Πρακτικό επεξεργασίας του ΣΤΕ, η διαδικασία βρίσκεται στο στάδιο της τελικής έγκρισης της μείωσης της απόστασης από κοιμητήρια (απαιτείται αρχική Απόφαση ΓΓΑΔΜΘ). Στη συνέχεια, το σύνολο της νέα πρότασης πολεοδόμησης της έκτασης θα προωθηθεί προς τελική έγκριση ΠΔ.
- Στον οικισμό «Πόντος» (Παλινοστούντων), κατά την επίλυση των θεσμικών ζητημάτων που βρίσκονται σε εκκρεμότητα και αναλύονται πλήρως, μπορεί να εξεταστεί κατά τη Β2 Φάση, η πιθανότητα εφαρμογής για το σύνολο της ενότητας Β, η χρήση γης «γενική κατοικία μειωμένου περιεχομένου» (αντί της αποκλειστικής κατοικίας).

Z.3 Προτάσεις νέων αλλαγών / προσθηκών επι των προτάσεων της Β1 Φάσης

(θα υλοποιηθούν κατά τη Β2 Φάση)

Ως προς τις νέες προτάσεις / αλλαγές / προσθήκες / βελτιώσεις στο περιεχόμενο των προτάσεων της Β1 Φάσης του ΓΠΣ, η υπηρεσία καταθέτει τα κάτωθι:

- Να εξεταστεί η σκοπιμότητα να περιληφθούν οι περιοχές αναδασμών, όπως έχουν οριστεί από τις υπηρεσίες της Περιφέρειας, ως ξεχωριστές ΠΕΠ ή ειδικές ζώνες προστασίας της αγροτικής γης με ιδιαίτερο καθεστώς. Μεταξύ άλλων, προτείνονται να απαγορεύεται η εγκατάσταση ΑΠΕ όλων των τύπων και να γίνεται θεσμική εναρμόνιση με τους περιορισμούς που τίθενται για τις περιοχές υψηλής παραγωγικότητας (χωρίς παρεκκλίσεις).

Επίσης, να εξεταστεί η σκοπιμότητα να απαγορευτούν οι ΑΠΕ όλων των τύπων, εντός των Καταφυγίων Άγριας Ζωής (ΚΑΖ – ειδική ζώνη).

εκτίμησης των επιπτώσεων της παραμονής της σιδηροδρομικής γραμμής εντός της πόλης, έχουν εξεταστεί και έχουν προσαρμοστεί ανάλογα οι προοπτικές.

⁹⁸ Σημειώνεται ότι το καθεστώς προστασίας, είναι σύμφωνα με την υπ αριθμ ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΠΑΝΣΜ/460597/47486/4178 Απόφαση (ΦΕΚ 251ΑΑΠ/2018). Έγινε χαρακτηρισμός ως μνημείων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ. 1β. και 1γ. του ν. 3028/2002, των κτιρίων φερ. ιδιοκτησίας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. που αποτελούν το συγκρότημα του Παλιού Σιδηροδρομικού Σταθμού Αλεξανδρούπολης: 1. του παλαιού Σιδηροδρομικού Σταθμού - κτίριο επιβατών με τις κατοικίες σταθμάρχη και κλειδούχου στον όροφο, μαζί με τον μηχανολογικό τους εξοπλισμό in situ, (κτίριο 1), 2. του κτιρίου «Υπνωτηρίου» του προσωπικού της γραμμής (κτίριο 2), 3. του κτιρίου «Νέου Υπνωτηρίου έλξεως» της γραμμής (κτίριο 3), 4. του κτίσματος γεφυροπλάστιγγας και του μηχανολογικού του εξοπλισμού που επεκτείνεται κάτω και έξω από αυτό. (κτίριο 4), 5. του Συνεργείου του Σταθμού (κτίριο 5), 6. του συγκροτήματος των βοηθητικών κτηρίων των τουαλετών, του «οικήματος αρχιεργάτου», του «Συνεργείου Επισκεπτών και φανοκορείου», και του «Συνεργείου Τ.Τ.» κτίρια Α, Β, Γ, Δ), 7. της οικίας του κλειδούχου και του εργοδηγού και το κτίριο των τουαλετών (κτίριο 7α και 7β), που βρίσκονται στην Αλεξανδρούπολη, Δήμου Αλεξανδρούπολης, Π.Ε. Έβρου, Περ. Θράκης.

Ανάλογη εκτίμηση και υιοθέτηση περιορισμών, μπορεί να γίνει και για τις εξορυκτικές δραστηριότητες εντός των ΠΕΠ.

- Για τις ΑΠΕ – Ανεμογεννήτριες, να εξεταστεί συνολικά η απαγόρευση χωροθέτησης τους στις πεδινές και ημιορινές περιοχές στο σύνολο του Δήμου (εξαιρούνται οι μικρές Ανεμογεννήτριες έως 60KW).⁹⁹
- Το προτεινόμενο ΕΠΣ της παραλιακή περιοχής και της χερσαίας ζώνης λιμένα (ΧΖΛ), δύναται να επεκταθεί και πιο ανατολικά, ώστε να συμπεριλάβει τις (πρώην) αποθήκες ΚΥΔΕΠ και τον χώρο του ΟΣΕ στο Γαλλικό Σταθμό. Έτσι, θα επανεξεταστούν συνολικά και τα ζητήματα που έχουν να κάνουν με τη χωροθέτηση των μεταφορικών υποδομών (ΜΜΜ), στη λογική των συνδυασμένων δράσεων (πχ κοινά τερματικά ΟΣΕ, Αστικό ΚΤΕΛ, ΚΤΕΛ, λιμένας κλπ) και να αμβλυνθούν οι συγκρούσεις χρήσεων γης (πχ ΟΤ 298Α, αρχαιολογικών χώρων εντός ΟΣΕ, ιστορικά κτίρια κλπ, όρια ΧΖΛ).¹⁰⁰
- Για το ΕΠΣ της δυτικής παραλιακής ζώνης Αλεξανδρούπολης, όπως αναλύθηκε, προτείνεται να εκπονηθεί ανεξάρτητη μελέτη.¹⁰¹ Απαιτείται η προσαρμογή της στα όρια που προτείνονται καθώς επίσης και η ένταξη των επι μέρους οδηγιών εκπόνησης. Επίσης, πρέπει να εξεταστεί ήδη με το ΓΠΣ, η δυνατότητα οριοθέτησης του ελαιώνα Μάκρης, ως ειδική ζώνη πρόσθετης προστασίας, και να ανασταλεί η δόμηση πάσης φύσεως, έως ότου εγκριθούν οι τελικές ρυθμίσεις του ΕΠΣ.¹⁰² Οι υφιστάμενες οικιστικές συγκεντρώσεις (πχ 7^οχλμ και περιοχή Αη Γιώργη μπορούν κατά περίπτωση να εξαιρεθούν). Αντίστοιχα, για τον Οικισμό Μάκρης, πρέπει να δοθούν οδηγίες στο ΕΠΣ για τα προγραμματικά μεγέθη και το που θα μπορούσε να επεκταθεί (θέση, ΜΣΔ, πυκνότητα κλπ).

Τέλος, στους προσωρινούς όρους δόμησης και για όλες τις χρήσεις (ΠΕΠΔ-3) να υπάρξει η προϋπόθεση του προσώπου σε κοινόχρηστη οδό τουλάχιστον 6,0μ.

- Στην ΔΕ Αλεξανδρούπολης και ειδικότερα στην βόρεια περιφέρεια της πόλης, μπορεί να προβλεφθεί σύνδεση της επέκτασης της οδού Άβαντος (εθνικό δίκτυο προς Άβαντα - Αισύμη) με την κάθετη συνδετήρια προς την Εγνατία (επαρχιακό δίκτυο), στο ύψος του οικισμού Αμφιτρίτης (κάθετη σύνδεση).
- Ως ΖΥΣΔ, πέραν των Οικισμών Άβαντα και Μαναστηράκι, μπορούν να προταθούν και οι περιαστικοί οικισμοί Αλεξανδρούπολης Αμφιτρίτη και Αγνάντια.
- Οικισμός Αλεξανδρούπολης (εστιασμένα)
Στην περιοχή Τουρισμού – Αναψυχής στην παραλία Αλεξανδρούπολης (Απολλωνιάδος), δύναται να συμπεριληφθούν και τα πρώτα ΟΤ κατά μήκος του γηπέδου «Φώτης Κοσμάς» (αλλαγή χρήσης στα ΟΤ 28 έως 32).

⁹⁹ Αυτή η προσέγγιση φαίνεται να ακολουθεί και τις προτάσεις των ΕΠΜ των natura 2000 που βρίσκονται σε διαδικασία εκπόνησης (έγινε η διαβούλευση).

¹⁰⁰ Προς αυτήν την κατεύθυνση συνηγορεί και ο νέος ρόλος του λιμένα (υπό παραχώρηση και αξιοποίηση). Απαιτείται όμως και η σύμφωνη γνώμη / συμμετοχή στη διαδικασία των αντίστοιχών φορέων πχ ΟΛΑ – Δήμος – ΟΣΕ.

¹⁰¹ Η κίνηση της διαδικασίας γίνεται από τις υπηρεσίες της Περιφέρειας Αν. Μακεδονίας – Θράκης.

¹⁰² Απαιτείται ειδική Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ.

Να εξεταστεί η χρήση γης στο ΟΤ 87 (εκπαίδευση) και να προταθεί ως «Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις». ¹⁰³

Να εξεταστεί η χρήση του Πάρκου Αλιτιναμάζη (Παρμενίωνας – ΟΤ 387) και να προταθεί αναδιάταξης χρήσεων γης (μείωση εκπαίδευσης και αύξηση του αθλητισμού που θα οριστικοποιηθούν με τροποποίηση του ΡΣ).

Να εξεταστεί η χρήση γης στο ΟΤ 272 (Λέσχη Αξιωματικών) και να προταθεί ως «Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις».

Να εξεταστεί η χρήση γης σε τμήμα του ΟΤ460Αα (χρήση αθλητισμός - Φυτώριο) και να γίνει «Κοινωνικές εξυπηρετήσεις» και άλσος - ΚΧ (όλος ο νότιος χώρος πρώην δασαρχείου που δεν εντάσσεται στις υφιστάμενες και υπό υλοποίηση αθλητικές υποδομές).

Να προταθεί ειδικό καθεστώς προστασίας για τον πλατανότοπο Μαϊστρου (πχ ΕΠΣ).

Να προταθεί ο αποχαρακτηρισμός της ΕΟ Νο2 στο τμήμα της εντός πόλης (Λ. Δημοκρατίας / Λ. Μάκρης). ¹⁰⁴ Αντίστοιχα, να διατυπωθεί ότι το βασικό οδικό δίκτυο της πόλης, μπορεί να ενταχθεί στους περιορισμούς που τίθενται από τις διατάξεις του Ν.960/79 όπως ισχύει σήμερα και του Π.Δ. 350/96, με εξαίρεση την οδό Εθνικής Αντίστασης. Για το σκοπό αυτό, να καθοριστεί το ιστορικό – εμπορικό κέντρο της Αλεξανδρούπολης και συγκεκριμένα η περιοχή που περικλείεται από τις οδούς Ψαρών, Β. Αλεξάνδρου, Καραολή και Δημητρίου, Τζαβέλλα και Λ. Δημοκρατίας. ¹⁰⁵

Να εξεταστούν και να σημανθούν με συμβολισμούς οι περιοχές δυνητικής εγκατάστασης / καταλληλότητας του ΚΤΕΛ στον λιμένα, δυτικά της πόλης (περιοχή ΚΕΓΕ) ή στα βόρεια της πόλης (πλησίον στρατοπέδων και κατά μήκος της εισόδου από την Εγνατία οδό), σύμφωνα με τα όσα αναπτύχθηκαν ανωτέρω για το συγκεκριμένο ζήτημα.

Ε Ι Σ Η Γ Ο Υ Μ Α Σ Τ Ε

Θετικά στην ΕΠΖ και στο ΔΣ επί της παραλαβής της Β1 Φάσης της Μελέτης του «Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αλεξανδρούπολης» (ΓΠΣ) που περιλαμβάνει τη Β Φάση της «Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)» και τη Β Φάση της Μελέτης «Γεωλογικής Καταλληλότητας,

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Ο Υ Μ Ε

στην ΕΠΖ και στο ΔΣ επί των απόψεων και των προτάσεων της Β1 Φάσης της Μελέτης του «Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αλεξανδρούπολης - (ΓΠΣ)», με τις αλλαγές, προσαρμογές, προσθήκες που προτείνονται ανωτέρω. Ειδικότερα:

- Ως προς τους γενικούς και ειδικούς στόχους,

¹⁰³ Το κτίριο της Ακαδημίας, είναι εμβληματικό για την ιστορία και την ταυτότητα της πόλης. Υπό το συγκεκριμένο καθεστώς, θα μπορούσε (δυνητικά) να συμπεριλάβει και άλλες χρήσεις πέραν της εκπαίδευσης (λαμβάνοντας υπόψη και τους περιορισμούς που τίθενται από το κληροδότημα).

¹⁰⁴ Θα αντικατασταθεί ο λειτουργικός της ρόλος από την περιφερειακή οδό που βρίσκεται σε φάση υλοποίησης / ολοκλήρωσης.

¹⁰⁵ Σε συνέχεια ανάλογης απόφασης που βρίσκεται σε ισχύ - βλέπε υπ αριθμ 1017/22.03.2004 Απόφαση Δντρας ΠΕΧΩ (ΦΕΚ 638Β).

Γνωμοδότηση και Παραλαβή Β1 Φάσης:
«Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αλεξανδρούπολης»

- Ως προς την προσαρμογή στον υπερκείμενο σχεδιασμό και προγραμματισμό,
- Ως προς τα προγραμματικά μεγέθη (τεχνική, κοινωνική υποδομή και ΚΧ) κατά το έτος στόχος (2030),
- Ως προς το γενικό μοντέλο χρήσεων γης, την ιεράρχηση και τη χωρική οργάνωση των οικισμών,
- Ως προς τις ρυθμίσεις για τους υφιστάμενους οικισμού και τις νέες επεκτάσεις σχεδίου πόλης,
- Ως προς τις ΠΕΠΔ και ΠΕΔ που προκρίνονται για το σύνολο του Δήμου,
- Ως προς τις λοιπές ρυθμίσεις προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος,
- Ως προς την οργάνωση και χωροθέτηση των παραγωγικών υποδομών και δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ κλπ),
- Ως προς τις ειδικές ρυθμίσεις και σημειακές χωρικές παρεμβάσεις,
- Ως προς τις οδηγίες για ειδικότερες ρυθμίσεις του χώρου (πχ ΕΠΣ, ΣΟΑΠ κλπ),
- Ως προς τη διαδικασία της διαβούλευσης και των απόψεων επί αυτής,

Όλα τα ανωτέρω, θα ενταχθούν στην τελική μορφή του ΓΠΣ κατά την οριστική Β2 Φάση και θα προωθηθούν προς τελική έγκριση.

Ο Αν.
Προϊστάμενος του τμήματος
Πολεοδομικών Εφαρμογών
(Επιβλέπων)

Πορτοκαλίδης Κων/νος
Χωροτάκτης – Πολεοδόμος Μηχανικός

Ο Αν.
Προϊστάμενος της Δ/σης
ΤΥ & ΥΔ

Μαστορόπουλος Διονύσης
Χωροτάκτης – Πολεοδόμος Μηχανικός

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: Πίνακας κοινωνικής υποδομής σε επίπεδο πόλης (Αλεξανδρούπολη)
Πίνακας κοινωνικής υποδομής σε επίπεδο πόλης (Φέρες)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β: Απόψεις επι της Διαβούλευσης / Απόψεις ομάδας Μελέτης

Συνημμένα: (1) Χάρτες Πρότασης Β1 Φάσης ΓΠΣ Αλεξανδρούπολης

(2) Υπ αριθμ 5259/20/24.01.2021 έγγραφο με θέμα: Διαβούλευση της ΕΠΜ της 1ης Ομάδας Περιοχών της μελέτης 1: “Εκπόνηση ΕΠΜ και ΣΔ για τις περιοχές του δικτύου Natura 2000 της Περιφέρειας Αν. Μακεδονίας – Θράκης

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

Πίνακας κοινωνικής υποδομής σε επίπεδο πόλης (Αλεξανδρούπολη)
Πίνακας κοινωνικής υποδομής σε επίπεδο πόλης (Φέρες)

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)

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)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

Απόψεις Διαβούλευσης

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β: ΑΠΟΨΕΙΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ

- Το σχετικό ενημερωτικό e-mail στάλθηκε σε 76 φορείς.
- Εξ αυτών απάντησαν εγγράφως 25 (από τους οποίους οι 3 με περισσότερες από μία παρεμβάσεις) και άλλη 1 με ηλεκτρονικό σχόλιο στη σελίδα της διαβούλευσης. Συγκεκριμένα απάντησαν εγγράφως οι:
 - Δ/νση Δασών Έβρου (δύο έγγραφα)
 - Δασαρχείο Αλεξανδρούπολης (δύο παρεμβάσεις)
 - Δασαρχείο Σουφλίου
 - Εφορεία Αρχαιοτήτων Έβρου
 - Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων ΑΜΘ (τρία έγγραφα)
 - Εφορεία Εναλίων Αρχαιοτήτων
 - Εφορεία Παλαιοανθρωπολογίας / Σπηλαιολογίας
 - Φορέας Διαχείρισης Δέλτα Έβρου – Σαμοθράκης
 - ΑΔΜΘ / Τμ. Πολεοδ. Σχεδιασμού & Εφαρμογών
 - ΠΑΜΘ / Τμήμα Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας Έβρου
 - ΠΑΜΘ / Δ/νση Ανάπτυξης Έβρου
 - Οργανισμός Λιμένος Αλεξανδρούπολης
 - ΚΤΕΛ Έβρου
 - ΟΣΕ / Δ/νση Στρατηγικού Σχεδιασμού
 - ΔΕΣΦΑ
 - ΓΑΙΑΟΣΕ
 - Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας
 - ΧΙΙ Μερарχία Πεζικού / 4ο ΕΓ (ουσιαστικά εκ μέρους του συνόλου των αποδεκτών των Ενόπλων δυνάμεων)
 - Δ/νση Α΄ Βάθμιας εκπαίδευσης
 - Γενική Γραμματεία Αθλητισμού
 - Κοινότητες Άβαντος-Αισύμης-Κίρκης (κοινή ενέργεια)
 - Κοινότητα Άβαντος (μεμονωμένη τοποθέτηση για άλλα θέματα)
- Επίσης υπήρξε ηλεκτρονικό σχόλιο στη σελίδα της διαβούλευσης από την Πυροσβεστική Υπηρεσία Αλεξανδρούπολης
- Επιπλέον συμμετείχε στη διαβούλευση και το ευρύ κοινό (φυσικά/νομικά πρόσωπα και συλλογικότητες) με 6 έντυπες παρεμβάσεις και 16 ηλεκτρονικές (στη σελίδα της διαβούλευσης).
- Σημαντικό μέρος της διαβούλευσης αφορά:
 - α) στην αντίθεση φορέων, συλλογικών οργάνων και κατοίκων στην προοπτική δημιουργίας / ενεργοποίησης του Πεδίου Βολής Μαυρόπετρας
 - β) στη διαχείριση των ακινήτων μεγάλων ιδιοκτητών γης του ευρύτερου δημόσιου τομέα (ΓΑΙΑΟΣΕ, ΟΛΑ, Στρατιωτική Υπηρεσία κλπ.)
- Μερικές τοποθετήσεις φορέων δεν επισημαίνουν συγκεκριμένα θέματα ή περιορίζονται σε παραπομπή ή δήλωση στήριξης άλλης παρέμβασης.
- Οι τοποθετήσεις των συλλογικοτήτων αναφέρονται σε σημειακά θέματα, πολλά από τα οποία εκτός αντικειμένου αρμοδιότητας ΓΠΣ.

- Από τις τοποθετήσεις των μεμονωμένων προσώπων 3 αναφέρονται σε αντικείμενα γενικότερης σημασίας και πολλές από τις υπόλοιπες σε θέματα εκτός αντικειμένου αρμοδιότητας ΓΠΣ.

Οι απόψεις της Ομάδας Μελέτης σε σχέση με τις επισημάνσεις των αρμόδιων φορέων καθώς και όσων ανταποκρίθηκαν στο κάλεσμα του Δήμου Αλεξανδρούπολης να διατυπώσουν απόψεις και αιτήματα στα πλαίσια της προβλεπόμενης δημοσιοποίησης και διαβούλευσης των προτάσεων της μελέτης ΓΠΣ Δήμου Αλεξανδρούπολης παρατίθενται -σημείο προς σημείο- στον πίνακα που ακολουθεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΨΕΩΝ ΦΟΡΕΩΝ - ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
1	<p><u>Κοινό Ψήφισμα Προέδρων και Τοπικών Συμβουλίων των Κοινοτήτων Άβαντος-Αισύμης-Κίρκης του Δήμου Αλεξανδρούπολης.</u> <u>38344/612-2021</u> 4887/7-12-2021</p> <p>> Θυμίζει και επικαλείται αρνητικές γνωνοδοτήσεις-τοποθετήσεις συλλογικών οργάνων από το 2009 (ΔΣ Αλεξανδρούπολης, ΝΣ Έβρου, ΤΣ Άβαντα, ΤΣ Κίρκης, ΔΣ Πολιτιστικού και Επιμορφωτικού Συλλόγου Άβαντα) και ύπαρξη 600 υπογραφών κατοίκων κατά της εγκατάστασης πεδίου βολής, (με επισύναψη των σχετικών)</p> <p>> Επισημαίνει ότι το πεδίο βολής (ΠΒ) εμπίπτει σε περιοχή NATURA 2000 (Νότιο Δασικό Σύμπλεγμα) που συνεπάγεται υποχρέωση προστασίας.</p> <p>> Αναφέρει τις γενόμενες και προβλεπόμενες ενέργειες για δημιουργία πεζοπορικών διαδρομών, αναρριχητικών πεδίων και δικτύων χώρων αναψυχής.</p> <p>> Αναφέρει πικρή παρουσία σημείων αρχαιολογικού και οικολογικού ενδιαφέροντος και στην προοπτική αξιοποίησης στο πλαίσιο εναλλακτικών μορφών τουρισμού.</p> <p>> Εκφράζει αντίθεση στη δημιουργία πεδίου βολής και υιοθέτησης σχετικής πρόβλεψης από το ΓΠΣ.</p> <p>> Αναφέρει την πάγια αντίθεση από το 2009.</p> <p>Επισυνάπτονται:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Έγγραφο 65862/2007 ΔΔ Άβαντα και σχετική απόφαση 9/2008 του ΤΣ. Εκτιμά ύπαρξη κινδύνων (για τον οικισμό, το περιβάλλον και σημαντικές υποδομές). Δηλώνει μη συναίνεση στην εγκατάσταση ΠΒ • Απόφαση 9/2008 του ΤΣ του ΔΔ Κίρκης Τάσσεται κατά εγκατάστασης του ΠΒ. • Ψήφισμα κατοίκων Αναφέρονται ήδη υφιστάμενα περιβαλλοντικά προβλήματα περιοχής Άβαντα και δηλώνεται αντίθεση στη δημιουργία πεδίου βολής στη Μαυρόπετρα. • Δημοσίευμα «ΕΒΡΟΣ» της 14-1-2009 Αναφέρεται στην ύπαρξη του ψηφίσματος και της επικείμενης συζήτησης στο ΔΣ. • ΑΔΣ Αλεξανδρούπολης 61/2009 Αναφέρεται το αίτημα του ΤΕΘΑ για παραχώρηση δημοτικών εκτάσεων στο πλαίσιο της δημιουργίας πεδίου βολής, οι σχετικές αρνητικές τοποθετήσεις των ΤΣ Κίρκης και Άβαντα λόγω αναμενόμενων αρνητικών συνεπειών σε κτίσματα και στοιχεία του περιβάλλοντος.. Επίσης αναφέρονται το κοινό (αρνητικό) έγγραφο του Προέδρου του ΔΔ Άβαντα και του Πολιτιστικού κλπ Συλλόγου Άβαντα και το ψήφισμα κατοίκων Δηλώνεται η μη συναίνεση του ΔΣ στη δημιουργία του πεδίου βολής. 	<p>Η οριοθέτηση χώρου Πεδίου Βολής (ΠΒ) στη συγκεκριμένη θέση ("Μαυρόπετρα"), όπως γίνεται κατανοητό και από τη φύση του θέματος, δεν εκφράζει πρόταση της μελέτης, αλλά ενσωμάτωση προϊσχύσαντος δεδομένου, που χορηγήθηκε στους μελετητές από την αρμόδια υπηρεσία, κατά το στάδιο συλλογής πληροφοριών και ανάλυσης.</p> <p>Διευκρινίζεται ότι</p> <ul style="list-style-type: none"> - Η ένδειξη στους χάρτες καταγράφει το εξωτερικό περίγραμμα της περιοχής χωρίς να υπεισέρχεται σε θέματα εσωτερικής οργάνωσης του χώρου, για την οποία δεν υπήρξε ενημέρωση των μελετητών. - Η μελέτη δεν προτείνει οτιδήποτε συγκεκριμένο σε σχέση με ειδικούς περιορισμούς κλπ επιτρεπόμενων χρήσεων και δραστηριοτήτων στην περιοχή, αλλά παραπέμπει στο ίδιο καθεστώς των ΠΒ. <p>Σημειώνεται ότι, για προφανείς λόγους ειδικών συνθηκών, για τους μελετητές δεν ετίθετο θέμα έκφρασης προβληματισμών ως προς την σκοπιμότητα ή συμβατότητα της εγκατάστασης με τα δεδομένα της συγκεκριμένης θέσης, καθώς είναι δεδομένη η ειδική αντιμετώπιση σχετικών περιπτώσεων, από τη νομοθεσία. Θυμίζεται ότι π.χ. σχέδια και προγράμματα που εξυπηρετούν αποκλειστικά σκοπούς εθνικής άμυνας δεν υπόκεινται σε διαδικασίες Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης, αλλά και γενικότερα ότι για τη χωροθέτηση συναφών εγκαταστάσεων δεν τίθεται ως προϋπόθεση η συμβατότητα με ευρύτερους χωρικούς σχεδιασμούς.</p> <p>Επομένως:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ανεξάρτητα από την όποια εκτίμηση και άποψη των μελετητών για το βαθμό συμβατότητας της λειτουργίας με τα χαρακτηριστικά της συγκεκριμένης περιοχής και θέσης και τις συνεπαγόμενες γενικότερες και ειδικότερες συνέπειες από την ενεργοποίηση της, η σχετική πληροφορία για την προγραμματισμένη χωροθέτηση αποτελούσε "δεδομένο", και η καταγραφή της στους χάρτες της μελέτης ουσιαστικά ενέχει χαρακτήρα "πληροφορίας υποβάθρου". - Η απόφαση χωροθέτησης ή μη του ΠΒ στη συγκεκριμένη θέση αποτελεί αντικείμενο πέραν των πλαισίων της μελέτης και η ενδεχόμενη απάλειψή από τη μελέτη μπορεί να γίνει μόνο αν ληφθεί στο αρμόδιο επίπεδο απόφαση ακύρωσής του. - Η καταγραφή ή μη στα στοιχεία του ΓΠΣ της πληροφορίας ότι στη συγκεκριμένη θέση προβλέπεται η χωροθέτηση ΠΒ δεν αποτελεί αντιστοίχως άδεια/απαγόρευση υλοποίησης

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
	<ul style="list-style-type: none"> • “Δελτίο Τύπου” (κοινή ανακοίνωση) των ΤΣ Άβαντα και Πολιτιστικού-Περιβαλλοντικού Συλλόγου Άβαντα Αναφέρονται δεδομένα της περιοχής που δεν πρέπει να θιγούν. Αναφέρονται περιβαλλοντικοί κλιπ κίνδυνοι και συνέπειες που θεωρούν ότι συνεπάγεται το ΠΒ. Δηλώνουν αντίθεση και καλούν σε αγώνα. • Έγγραφο Ι-507/09/16-2-2009 της Δ/σης Πολεοδομίας & Περιβάλλοντος ΝΔ Έβρου Δηλώνεται στην XII Μεραρχία αντίθεση στη δημιουργία ΠΒ για λόγους περιβάλλοντος (NATURA & προστασία αρπακτικών) και ασφάλειας των εκεί οδικών αξόνων και μη ύπαρξης χωροταξικού σχεδιασμού. • Επιστολή των ΤΣ Άβαντα – Πολιτιστικού & Περιβαλλοντικού Συλλόγου Άβαντα – Επιτροπής Αγώνα προς πρόεδρο ΝΣ Έβρου Καταθέτουν το ψήφισμα και ζητούν να τοποθετηθεί το ΝΣ επί του θέματος του πεδίου βολής • Έγγραφο 497/2009 και συναφές ψήφισμα του ΝΣ Έβρου Εκτιμάται ότι το ΠΒ θα έχει αρνητικές συνέπειες (οικονομία, κοινωνία, περιβάλλον, στέρηση γης και παρακώλυση προσπόρισης κοινοτικών πόρων). Υιοθετούνται τα αναγραφόμενα στο έγγραφο Ι-507/09/16-2-2009 της Δ/σης Πολεοδομίας & Περιβάλλοντος ΝΔ Έβρου Καταγράφεται η αντίθεση των Δ/σης Πολιτικής Γης, και ΤΣ Άβαντα και η αντίθεση μεγάλου αριθμού πολιτών. Εκτιμάται προοπτική απαξίωσης του νότιο τμήματος του νομού και δηλώνεται αντίθεση την εγκατάσταση ΠΒ 	<p>του και η ενδεχόμενη απάλειψή του απλώς θα μείωνε την αξιοπιστία της καταγραφόμενης πληροφορίας που συνεπάγεται και ενδεχόμενη παραπλάνηση των αντλούντων πληροφορίες από τη χρήση της μελέτης. - Η διατήρηση της σχετικής ένδειξης δε συνεπάγεται δέσμευση υποχρέωση υλοποίησης σε περίπτωση απόφασης ματαίωσης της δημιουργίας του ΠΒ.</p> <p>Η διατύπωση (προφανώς εύλογων) επιχειρημάτων και επισημάνσεων για την ακαταλληλότητα της υπόψη θέσης και οι οποιοσδήποτε σχετικές ενέργειες πρέπει να στοχεύσουν στα καθ' ύλην αρμόδια όργανα από τα οποία και μόνον μπορεί να προέλθει ανατροπή της πρόβλεψης.</p> <p>Σε κάθε περίπτωση σημειώνεται ότι με το υπ' αριθμ. 48859/13-11-2008 έγγραφο του τ. ΥΠΕΧΩΔΕ (Οδηγίες μελετών ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ Ν.2508/1997) εισάγεται η αρχή ότι για τις υπερτοπικές και μείζονος σημασίας υποδομές και λειτουργίες (έστω και "ανεπιθύμητες"), τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ πρέπει να εναρμονίζονται προς τις επιλογές χωροθέτησης των αντίστοιχων αρμόδιων οργάνων.</p> <p>Κατά συνέπεια η διατήρηση της σχετικής ένδειξης στους χάρτες πρέπει να παραμείνει, ενόσω θα ισχύει η σχετική πρόθεση των ενόπλων δυνάμεων.</p>
2	<p><u>ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΣΑΡΑΚΑΤΣΑΝΩΝ Ν. ΕΒΡΟΥ</u> <u>39/23-12-2021</u> <u>5315/29-12-2021</u></p> <p>> Αναφέρεται στην πρόβλεψη δημιουργίας “παραδοσιακού σαρακατσάνικου οικισμού” κοντά στη Μαυρόπετρα και στην υπερτοπική σημασία του. > Σημειώνει ότι το ΠΒ συνεπάγεται προβλήματα στο περιβάλλον και τους κατοίκους και ακυρώνει το “χωριό”.</p>	<p>Η τοποθέτηση αφορά αποκλειστικά στο προβλεπόμενο ΠΒ Μαυρόπετρας για το οποίο ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση με α.α. 1.</p>
3	<p><u>ΟΙΚΟΛΟΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΒΡΟΥ</u> <u>07-12-2021</u> <u>38695/8-12-2021</u></p> <p>> Απευθύνεται στο ΔΣ Αλεξανδρούπολης με έκκληση να αντιταχθεί στη δημιουργία ΠΒ στη Μαυρόπετρα > Επισημαίνεται ότι η περιοχή μεταφοράς του ΠΒ περιλαμβάνεται σε περιοχή NATURA (ζώνη προστασίας ορνιθοπανίδας). > Επιπλέον σημειώνεται ότι η λειτουργία του ΠΒ έρχεται σε αντίθεση με τις ήδη υπάρχουσες γεωργικές και ποικίλες άλλες δραστηριότητες. Γίνεται υπόμνηση της ύπαρξης προηγούμενης αρνητικής τοποθέτησης του ΔΣ Αλεξανδρούπολης</p>	<p>Η τοποθέτηση αφορά αποκλειστικά στο προβλεπόμενο ΠΒ Μαυρόπετρας για το οποίο ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση με α.α. 1.</p>

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
4	<p><u>ΦΟΡΕΑΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΕΛΤΑ ΕΒΡΟΥ ΣΑΜΟΘΡΑΚΗΣ Πρακτικό ΔΣ 192/2021 817/24-12-2021</u></p> <p>Στη συνημμένη γνωμοδότηση του Φορέα:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Αναφέρονται οι προστατευόμενες περιοχές που τμηματικά ή ολικά εμπίπτουν στην περιοχή μελέτης (“Εθνικό Πάρκο Δέλτα Έβρου”, “Δέλτα Έβρου”, “Δέλτα Έβρου και Δυτικός Βραχίονας” και “Νότιο Δασικό Σύμπλεγμα Έβρου”). > Αναφέρεται η πρόβλεψη της μελέτης για ισχύ και των τυχόν μελλοντικών πρόσθετων περιορισμών. > Αναφέρεται η (υιοθετούμενη από τη μελέτη) πρόβλεψη εγκατάστασης πεδίου βολής στη θέση Μαυρόπετρα που εμπίπτει στο νότιο δασικό σύμπλεγμα. > Επισημαίνεται ότι η εγκατάσταση του ΠΒ αποτελεί πολύ σημαντική απειλή μη συμβατή με τα προβλεπόμενα για περιοχή NATURA. > Αναλύεται ειδικότερα η θεσμική και πραγματική διάσταση του προβλήματος σε σχέση με την προστασία της ορνιθοπανίδας (μεγάλα αρπακτικά). > Μνημονεύονται οι ήδη γενόμενες ήπιες παρεμβάσεις και προοπτικές περαιτέρω αξιοποίησης της περιοχή (περιπατητικές διαδρομές κλπ). <p>Ο φορέας γνωμοδοτεί θετικά υπέρ του Β1 και της ΣΜΠΕ και αρνητικά ειδικά σε σχέση με την εγκατάσταση του ΠΒ στην θέση Μαυρόπετρα.</p>	<p>Η γνωμοδότηση αφορά αποκλειστικά στο προβλεπόμενο ΠΒ Μαυρόπετρας για το οποίο ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση με α.α. 1.</p> <p>Ειδικότερα ως προς την κριτική που ασκείται επί της ΣΜΠΕ, υπενθυμίζεται ότι σύμφωνα με την παρ. 3, του άρθρου 3, της ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β) ορίζεται –μεταξύ άλλων– ότι σχέδια και προγράμματα που εξυπηρετούν αποκλειστικά σκοπούς εθνικής άμυνας δεν υπόκεινται στο πεδίο εφαρμογής της απόφασης (δηλαδή δεν υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης).</p>
5	<p><u>ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΒΑΝΤΟΣ</u> <u>41584/39-1202021</u> <u>14-01-2022</u></p> <ul style="list-style-type: none"> > Αναφέρει, ως θετικά και αποδεκτά, τα σημεία των προτάσεων και προβλεπόμενα έργα που αναφέρονται στην περιοχή της Τοπικής Κοινότητας. > Διατυπώνει προτάσεις για να περιληφθούν στη μελέτη πρόσθετες ρυθμίσεις, προγράμματα και έργα. 	<p>Είναι θετική η δήλωση αποδοχής των απαριθμούμενων προτάσεων κλπ. που αναφέρονται στην περιοχή της Τοπικής Κοινότητας</p> <p>Οι προτάσεις για πρόσθετες ρυθμίσεις, προγράμματα και έργα θα συνεκτιμηθούν κατά τη σύνταξη του Β2 σταδίου, στο βαθμό που δεν αντιτίθενται με προτάσεις της μελέτης και δεν εκτείνονται πέραν των δυνατοτήτων αυτής. Επί του παρόντος επισημαίνονται τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Η ασφαλτόστρωση του άξονα της παλαιάς σιδηροδρομικής γραμμής δεν είναι συμβατή με την πρόταση σιδηροδρομικής σύνδεσης της ΒΙΠΕ, η οποία σύμφωνα με τη γνωμοδότηση του ΟΣΕ στα πλαίσια της παρούσας διαβούλευσης, εντάσσεται στους στρατηγικούς σχεδιασμούς του Οργανισμού. - Σχετικά με τα "πράσινα σημεία" επισημαίνεται ότι ήδη από τη μελέτη αυτά επιτρέπονται ως χρήση τόσο στην πεπδ-1γ όσο και στην πεπδ-2 που γειτνιάζουμε τον οικισμό, όπως και στη Γενική Κατοικία εντός του σχεδίου (μόνο, όμως, για "μικρά", βάσει του ΠΔ 59/2018). - Οι επεμβάσεις αξιοποίησης κλπ. σε στοιχεία αρμοδιότητας του ΥΠΠΟ (κάστρα Άβαντα, και λοιπούς αρχαιολογικούς χώρους περιοχής) είναι ευκαίρια να γίνουν και πρέπει να επιδιωχθεί να ενταχθούν σε συναφή προγράμματα.

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
		<p>- Ομοίως η εκτέλεση έργων όπως συντήρησης κτιρίων, επέκτασης δικτύου ύδρευσης, επισκευής-συντήρησης-αναβάθμισης εσωτερικής και τοπικής οδοποιίας, κατασκευής γεφυρών, δημιουργίας πεζοπορικών διαδρομών κ.ο.κ θα πρέπει να επιδιωχθεί να ενταχθούν σε ανάλογα δημοτικά και περιφερειακά προγράμματα.</p>
6	<p><u>ΜΥΛΟΙ ΘΡΑΚΗΣ</u> <u>29-1202021</u> > Διευκρινίζει ότι η επιχείρηση είναι εγκαταστημένη στο "ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση" Απαλού και γίνεται αναφορά στο ιστορικό της και στο θεσμικό πλαίσιο χρήσεων που τη διέπουν. > Παραθέτει στοιχεία για τα όρια της ιδιοκτησίας της. > Διατυπώνει αίτημα να προβλεφθεί στο ΓΠΣ ρύθμιση που να επιτρέπει την εφαρμογή της παρ.20, του άρθρου 22, του Ν.4258/2014 (υπό προϋποθέσεις μη εφαρμογή της παρ 3 του άρθρου 4 του από 24/30-5-84 ΠΔ).</p>	<p>Η μελέτη ήδη προτείνει (σελ.95-96 του τεύχους Β1 σταδίου): α) την αναγνώριση της περιοχής του "ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση" σε μερικώς τροποποιημένα όρια, ως "χώρου υποδοχής επιχειρήσεων" κατά την έννοια της παρ.3, του α.41, του Ν.3982/2011, με σκοπό τη δημιουργία Επιχειρηματικού Πάρκου (είτε εξυγίανσης, είτε τύπου Β'), κατόπιν έγκρισης ρυμοτομικού σχεδίου κατά τις κείμενες διατάξεις, β) την κατεύθυνση για δυνατότητα εγκατάστασης σε αυτό επιχειρήσεων τόσο του δευτερογενούς όσο και του τριτογενούς τομέα, γ) την κατεύθυνση για δυνατότητα χωροθέτησης μεταποιητικών εγκαταστάσεων χαμηλής και μέσης όχλησης, δ) τη δυνατότητα χωροθέτησης χρήσεων και δραστηριοτήτων του άρθρου 8 του ΠΔ 59/2018 μέχρι την υλοποίηση του ΕΠ (στις οποίες συγκαταλέγονται βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις μέσης όχλησης).</p> <p>Σύμφωνα με τα δεδομένα που παρατίθενται στην παρέμβαση προκύπτει ότι το (μεγαλύτερο) τμήμα της ιδιοκτησίας (που αποτελείται από τα τεμάχια 440, 441, 442, 443 και 482 της ΟΔ Μαΐστρου) εμπίπτει εντός του ως άνω υποδοχέα, ενώ το τμήμα της ιδιοκτησίας που αφορά στο 424 τεμάχιο εμπίπτει στην ΠΕΠΔ-1γ (δηλαδή εκτός οργανωμένου υποδοχέα). Σημειώνεται ότι στην ΠΕΠΔ 1γ επιτρέπεται η εγκατάσταση βιομηχανιών / βιοτεχνιών μεταποίησης αγροτικών προϊόντων χαμηλής και μέσης όχλησης, καθώς και αποθηκών υπό τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης.</p> <p>Με βάση τα ανωτέρω η ουσία του αιτήματος έχει ήδη ικανοποιηθεί από τη μελέτη για το μεγαλύτερο τμήμα της ιδιοκτησίας που εμπίπτει εντός του προτεινόμενου οργανωμένου υποδοχέα για το οποίο βάσει της παρ.20, του α.22, Ν.4258/2014 δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ.3, του α.4 του ΠΔ 24-5-1985.</p>
7	<p><u>ΧΙΙ ΜΕΡΑΡΧΙΑ ΠΕΖΙΚΟΥ/4ΕΓ</u> <u>Φ914.2/6/48955/18-12-21</u> <u>5287/27-1-2021</u> > Απαριθμούνται τα ακίνητα που παρακολουθεί το ΤΕΘΑ (12 στη ΔΕ Αλεξανδρούπολης και 6 τη ΔΕ Φερών) και οι χρήσεις που προβλέπεται γι αυτά από το ΓΠΣ. > Μεταφέρονται οι αντίστοιχες προτάσεις του ΤΕΘΑ για επιτρεπόμενες χρήσεις των ακινήτων ήτοι:</p>	<p>Κατά τη συλλογή στοιχείων του Α' σταδίου της παρούσας μελέτης χορηγήθηκαν στους μελετητές στοιχεία μόνο για τις εκτός σχεδίου πόλης στρατιωτικές εγκαταστάσεις. Ως εκ τούτου, οι εντός σχεδίου εκτάσεις καταγράφηκαν είτε από τις ενδείξεις των αντίστοιχων ρυμοτομικών σχεδίων, είτε από την επιτόπια απογραφή χρήσεων και λειτουργιών.</p> <p>Η πρόταση του ΓΠΣ αποσκοπεί στο να αποδώσει σε κάθε ακίνητο χρήση μετά από συνεκτίμηση παραγόντων αντίστοιχη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περίπτωσης.</p>

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
	<ul style="list-style-type: none"> - Διατήρηση Κεντρικών Λειτουργιών στις Λέσχες Αξιωματικών Φρουράς (ΛΑΦ) Αλεξ/πολης και Φερών, - Γενική κατοικία στα Στρατιωτικά Οικήματα Αξιωματικών (ΣΟΑ) Αλεξ/πολης, - Περιοχή ειδικού καθεστώτος / στρατιωτικές εγκαταστάσεις σε όλα τα λοιπά ακίνητα Αλεξ/πολης και Φερών. 	<p>Η συλλήβδην ένταξη του συνόλου των ακινήτων, πλην των ΛΑΦ των δύο πόλεων και των ΣΟΑ, σε (γενικόλογη) κατηγορία “περιοχή ειδικού καθεστώτος / στρατιωτικές εγκαταστάσεις” μπορεί να ερμηνευθεί ως εξουσιοδότηση χρήσης των ακινήτων στο μέλλον κατά το δοκούν και δεν πρέπει να γίνει δεκτή.</p> <p>Ειδικότερα κατά περίπτωση:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Το στρατόπεδο “ΠΑΡΜΕΝΙΩΝ”, έχει ήδη ενταχθεί σε εγκεκριμένο σχέδιο πόλης και έχουν ήδη (προ της παρούσης) θεσμοθετηθεί για αυτό χρήσεις διαφορετικές από τη στρατιωτική. Το γεγονός αυτό αποτελεί καθοριστικό στοιχείο για τη μελέτη ΓΠΣ και ως εκ τούτου, ο χειρισμός του ακινήτου γίνεται με αμιγώς πολεοδομικά κριτήρια και ανεξάρτητα από το χαρακτήρα του στο παρελθόν και το ιδιοκτησιακό του καθεστώς. - Για τα τμήματα των στρατοπέδων “ΠΑΤΣΟΥΚΑ” και “ΚΡΑΛΛΗ” που έχουν ήδη ενταχθεί σε εγκεκριμένο σχέδιο πόλης και έχουν ήδη (προ της παρούσης) θεσμοθετηθεί για αυτά χρήσεις διαφορετικές από τη στρατιωτική ισχύουν τα ίδια με την περίπτωση του στρατοπέδου “ΠΑΡΜΕΝΙΩΝ”. - Για τα στρατόπεδα “ΠΑΤΣΟΥΚΑ” (κυρίως τμήμα) και “ΓΙΑΝΝΟΥΛΗ” από τη μελέτη ΓΠΣ δηλώνεται ότι η πρόταση για ειδική μελέτη αξιοποίησης έχει ως προϋπόθεση “την απομάκρυνση των στρατιωτικών λειτουργιών” (σελ. 198 του τεύχους Π.3) – εξ ου και η ταυτόχρονη σήμανση με το σημειακό σύμβολο “Στ” (= Στρατιωτικές Εγκαταστάσεις). - Για τα στρατόπεδα “ΙΩΑΝΝΟΥ” και “ΖΗΣΗ” η πρόταση για ειδική μελέτη βασίζεται στο γεγονός ότι (παρόλο που σήμερα έχουν χρήση στρατοπέδου) εκπονείται για αυτά ειδική πολεοδομική μελέτη, με σύμφωνη γνώμη της στρατιωτικής υπηρεσίας, για τη διαφορετική αξιοποίησή τους. - Για τα παλαιότερα ακίνητα ΣΟΑ / ΣΟΜΥ, που έχουν ήδη από την ισχύουσα ρυμοτομία αστική χρήση προτείνεται από τη μελέτη ΓΠΣ -κατ’ αναλογία με όσα αναφέρθηκαν για το στρατόπεδο “ΠΑΡΜΕΝΙΩΝ” η διαχείριση με αμιγώς πολεοδομικά κριτήρια - Για τα νεότερα ακίνητα ΣΟΑ / ΣΟΜΥ που ήδη προβλέπεται η ειδική αυτή χρήση από την ισχύουσα ρυμοτομία προτείνεται από τη μελέτη ΓΠΣ η διατήρησή της για την παραπομπή στο ιδιαίτερο θεσμικό πλαίσιό τους. - Στα λοιπά, (μικρά και) διάσπαρτα στον αστικό ιστό ακίνητα, η μελέτη ΓΠΣ κατά περίπτωση πρότείνει είτε σημειακά ειδική χρήση είτε χρήση που εκάστοτε προτείνεται ευρύτερα για την αντίστοιχη περιοχή. <p><u>Με βάση τα παραπάνω δεν εκτιμάται ανάγκη ή σκοπιμότητα διαφοροποίησης από τα ήδη προβλεπόμενα από τη μελέτη.</u></p> <p>Επισημαίνεται ότι πάγια θέση της μελέτης είναι ότι οι εκτάσεις των στρατοπέδων που έχουν εγκλωβιστεί στον πολεοδομικό ιστό (κατά πρώτο λόγο) ή βρίσκονται στις παρυφές αυτού (κατά δεύτερο) και για οποιοδήποτε λόγο (π.χ. μετεγκατάσταση ή άλλους</p>

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
		<p>επιχειρησιακούς λόγους) παύουν τη λειτουργία τους, θα πρέπει να αποδίδονται (μετά από ειδικές προς τούτο μελέτες) πρωτίστως για τις ανάγκες της πόλης και των κατοίκων της στα πλαίσια της αναγκαίας αναβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος, του πλουτισμού της κοινωνικής υποδομής, της άρσης των πολεοδομικών κενών και ασυνεχειών και εν τέλει της εξυπηρέτησης του δημόσιου συμφέροντος. Στο πλαίσιο αυτό η μελέτη στηρίζει και ενθαρρύνει την προοπτική της μεταστέγασης της πλειονότητας των στρατιωτικών λειτουργιών εντός και πέριξ της Αλεξανδρούπολης, σε νέο πολυδύναμο στρατόπεδο βορειοδυτικά της πόλης (ανάντη της Εγνατίας Οδού) σε έκταση 1.500 στρ. που έχει δεσμευτεί για το σκοπό αυτό και από όσα έχουν γίνει γνωστά εξακολουθεί να διατηρεί το ενδιαφέρον της Στρατιωτικής Υπηρεσίας (σελ. 196 του τεύχους Π.3).</p> <p>Σε κάθε περίπτωση όμως, όπως εκτέθηκε και στις επισημάνσεις για την παρέμβαση με α/α 1 τελεί σε γνώση των μελετητών ότι ο χωρικός σχεδιασμός επιπέδου ΓΠΣ δε μπορεί να υπεισέλθει κανονιστικά σε θέματα που εξυπηρετούν αποκλειστικά και ενεργά σκοπούς εθνικής άμυνας.</p> <p>Σημειώνεται ότι για να υποστηριχθούν οι απόψεις του ΤΕΘΑ (εν όλω ή εν μέρει) θα πρέπει να χορηγηθούν συμπληρωματικά χαρτογραφικά δεδομένα και ακριβή στοιχεία περιγράμματος όλων των ακινήτων ώστε να οριοθετηθούν αντίστοιχα στους χάρτες της μελέτης.</p>
8	<p><u>Δ/ΝΣΗ Αβαθμιας ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ</u> <u>Φ.3.1/8021/14-12-2021</u> <u>5222/21-12-2021</u> Ενημερώνει για ανάγκες στέγασης σχολικών μονάδων για ένταξη στον προγραμματισμό του Δήμου. > Αναφέρεται σε προηγηθείσες ενέργειες σχετικά με στεγαστικές ανάγκες. > Τονίζει σχετική ανάγκη 13ου ΔΣ > Αναφέρονται οι ανάγκες ΝΓ που στεγάζονται σε ενοικιαζόμενα κτίρια (23ο-16ο, 10ο-17ο, 7ο-12ο, 8ο-11ο, 14-22ο, 21ο) > Δηλώνεται ανάγκη η ακτίνα εξυπηρέτησης των Νηπιαγωγείων να είναι κάτω των 500μ</p>	<p>Στο πλαίσιο εκπόνησης του Β2 σταδίου θα συνεκτιμηθούν οι υποδείξεις της Δ/σης Α'βάθμιας Εκπαίδευσης, σε συσχέτιση με τις θέσεις / απόψεις άλλων φορέων για τους ίδιους χώρους (π.χ. ΓΓ Αθλητισμού, Β' βάρδια κλπ.), σε συνεργασία με τη Δ/νουςα Υπηρεσία και τον Εργοδότη Δήμο.</p> <p>Επίσης τα μνημονευόμενα αιτήματα στέγασης νηπιαγωγείων σε χώρους λειτουργούντων δημοτικών σχολείων δεν συνεπάγονται ανάγκη νέων πολεοδομικών ρυθμίσεων σε επίπεδο ΓΠΣ. Σημειώνεται ότι το σύνολο των προβλεπόμενων από το σχέδιο πόλης χώρων για ανέγερση διδακτηρίων Νηπιαγωγείων και Δημοτικών Σχολείων υπερκαλύπτει τις ανάγκες του προγραμματικού πληθυσμού της πόλης. Επομένως τα τεθέντα αιτήματα ανάγονται σε επίπεδο προγραμματισμού.</p> <p>Σε σχέση με τη μνημονευόμενη ακτίνα εξυπηρέτησης των νηπιαγωγείων (400-500μ) σημειώνεται ότι, όπως συνομολογείται και στο έγγραφο της Δ/σης, αποτελεί στόχο που δεν είναι πάντα επιτεύξιμος σε διαμορφωμένες οικιστικές περιοχές.</p>

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
9	<p><u>ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ</u> <u>1417/08-12-2021</u></p> <p>Διευκρινίζει ότι: > Η οριοθέτηση των εκτάσεων ΟΣΕ/ΟΛΑ έχει επιλυθεί μετά τους Νόμους 4597/2019 και 4706/2020. > Για την απαλλοτρίωση ιδιωτικών εκτάσεων που εμπίπτουν στη Χερσαία Ζώνη Λιμένα (ΧΖΛ) έχουν εκδοθεί ΚΥΑ από το 2020. > Ενδεχόμενη απόδοση τμημάτων της ΧΖΛ στο ΔΑ μπορεί να γίνει μόνο για εκτάσεις που δεν εξυπηρετούν λιμενικές ανάγκες και μόνο μετά από τροποποίηση του Master Plan (mp). > Η ζώνη νοτίως της πλατείας Φάρου θεωρείται βέλτιστη για μαρίνα κλπ και ναυαθλητικές εγκαταστάσεις που χρειάζονται αντίστοιχη ΧΖ και οπωσδήποτε αποτελεί αντικείμενο του mp.</p> <p>Δηλώνει ότι: > Ο ΟΛΑ δεν έχει αντίρρηση για αποχαρακτηρισμό από τη ΧΖ στοιχείων με δεδομένη αστική χρήση (πχ πλατεία Φάρου, οδός Τζαβέλα). Σημειώνεται ότι ο ΔΑ δεν έχει ανταποκριθεί σε σχετική προκαταρκτική ενέργεια του ΟΛΑ. > Η αναφορά στη σύμβαση του 2013 για ανάπλαση κλπ των αποθηκών πρέπει να διορθωθεί γιατί έγινε με την ΓΑΙΑΟΣΕ. > Η μελέτη δε μπορεί να θέτει χαρακτηρισμούς (“περιοχή ειδικής μελέτης”) στη δυτική ΧΖΛ. Σχετική πρόταση θα μπορούσε να διατυπωθεί μόνο στο πλαίσιο του mp. > Η πρόταση τροποποίησης του ρυμ. Σχεδίου στο ΟΤ 630 είναι εύλογη. Ανάλογο θέμα υπάρχει και για το ΟΤ 298. > Ο προσδιορισμός χρήσης συγκοινωνιακών υποδομών στην κεντρική και ανατολική ΧΖ είναι αντικείμενο του mp. > Δεν υπάρχει ανάγκη επαναπροσδιορισμού του αιγιαλού στο λιμενικό Μάκρης ούτε δυνατότητα διεύρυνσής της ΧΖ πλην ενδεχόμενης πρόσθετης πρόσχωσης σε συνδυασμό με το έργο κατασκευής νέου κυματοθραύστη (παρέχονται στοιχεία).</p>	<p>Σχετικά με τα θέματα που αναφέρονται στην παρέμβαση διευκρινίζονται τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Οι αναφερόμενες νομοθετικές ρυθμίσεις που εκδόθηκαν στη φάση των επικαιροποιήσεων του Β1 σταδίου δεν τέθηκαν υπόψη των μελετητών. Στο βαθμό που θεωρείται ότι έχουν επιλυθεί τα προβλήματα οριοθέτησης των εκτάσεων ΟΛΑ/ΓΑΙΑΟΣΕ (όπως προκύπτει από ανάλογη αναφορά στη γνωμοδότηση και της δεύτερης) κατά το επόμενο στάδιο θα πρέπει να γίνουν οι αναγκαίες προσαρμογές. - Η διαδικασία απαλλοτρίωσης ιδιωτικών εκτάσεων μνημονεύεται ήδη στη μελέτη (σελ. 155, τεύχους Β1 σταδίου). - Η πρόταση για το δυτικό τομέα της ΧΖΛ εκκινεί από εκτιμήσεις, κατά την οπτική του Δήμου, για την βέλτιστη διάθεση και χρήση της υπόψη περιοχής εν όψει του χαρακτήρα της πόλης και προφανώς, τυχόν αποδοχή της πρότασης θα απαιτούσε εκπόνηση ειδικής μελέτης (για την τροποποίηση της ΧΖΛ, την απόδοση χρήσεων διαφορετικών από το ΜΡ κλπ.). - Σε κάθε περίπτωση η δηλωθείσα πρόθεση για χωροθέτηση μαρίνας και ναυαθλητικών εγκαταστάσεων δυτικά του επιβατικού τομέα αφενός δεν αποτυπώνεται στο ισχύον ΜΡ του Λιμένα, αφετέρου έρχεται σε αντίφαση με την παραχώρηση χρήσης τμημάτων της δυτικής ΧΖΛ στο Δήμο Αλεξανδρούπολης (18/03/10-3-2016 Απόφαση ΔΣ ΟΛΑ ΑΕ). - Η προτεινόμενη χρήση συγκοινωνιακών υποδομών (“Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικών Μεταφορών”) ουσιαστικά παραπέμπει στις όποιες χρήσεις προβλέπονται στο οικείο ΜΡ. Αν κριθεί απαραίτητο θα μπορούσε να προστεθεί σχετική διευκρίνιση στο κείμενο της μελέτης. Οι δε ενδείξεις γραμμικών συμβόλων συγκοινωνιακών υποδομών αποτελούν είτε στοιχεία υποβάθρου (π.χ. σιδηροδρομικές γραμμές), είτε ενδεικτική εύλογη θέση οδικής σύνδεσης του λιμένα με τον άξονα της οδού Γιαννούτσου (πρόσβαση στην ΕΓΝΑΤΙΑ). - Σύμφωνα με τα στοιχεία που τεθήκαν υπόψη των μελετητών η πλατεία Φάρου δεν κείται εντός της ΧΖΛ, οπότε δε φαίνεται να υφίσταται κάποια εκκρεμότητα. Αντιθέτως μικρό τμήμα της οδού Τζαβέλα πράγματι εμπίπτει εντός ΧΖΛ. Σε κάθε περίπτωση η άποψη των μελετητών είναι πως εκτάσεις που αποτελούν σαφώς στοιχεία του αστικού ιστού θα πρέπει να απεμπλακούν από τη ΧΖΛ και η αναμενόμενη απαλοιφή εκκρεμότητας θα πρέπει να γίνει στα πλαίσια της επόμενης αναθεώρησης του ΜΡ σε συνδυασμό με την αναθεώρηση του ΡΣ (ΟΤ 298Α, 630 κλπ) και να διορθωθούν οι θεσμικές γραμμές που εμπλέκονται.

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
		<p>- Η ανάγκη βελτιώσεων στη ΧΖ του αλιευτικού λιμένα Μάκρης έχει διατυπωθεί σε έγγραφο του ΤΔ Μάκρης που χορηγήθηκε στους μελετητές κατά το Α' στάδιο της μελέτης. Αν δε μπορεί να υλοποιηθεί θα γίνει σχετική αναπροσαρμογή στο κείμενο της μελέτης, με συνεκτίμηση των παρεχόμενων πληροφοριών.</p> <p>Τέλος, πρέπει να επισημανθεί ότι τυπικά το αντικείμενο της μελέτης εκτείνεται σε όλη την εδαφική επικράτεια των Δημοτικών Ενοτήτων Αλεξανδρούπολης και Φερών. Συνεπώς, δεδομένης της μη ρητής εξαίρεσης του Λιμένα από το αντικείμενο, η μελέτη ήταν υποχρεωμένη να συμπεριλάβει προτάσεις και για αυτή την έκταση. Σε περίπτωση που αρμοδίως κριθεί πως οτιδήποτε κείται εντός της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα ρυθμίζεται ειδικά από το εκάστοτε Master Plan Λιμένα (που από το 2012 επικυρώνεται με Απόφαση της Διοίκησης / έκδοση ΠΔ και δημοσιεύεται σε ΦΕΚ) και ως εκ τούτου πρέπει να εξαιρείται των ρυθμίσεων του ΓΠΣ, αυτό θα πρέπει να γνωστοποιηθεί εγγράφως στον Ανάδοχο, ώστε κατά το επόμενο στάδιο να προσαρμοστεί αναλόγως η πρόταση.</p>
10	<p><u>ΠΑΜΘ τμ Περιβαλλοντος & Υδροοικονομίας Έβρου</u> <u>277910/4881/29-11-2021</u> <u>4992/07-12-2021</u> Διατυπώνει παρατηρήσεις προς τη ΣΜΠΕ (να γίνει μνεία κλπ νεώτερων νόμων 4819/2021 & 4843/2021), διευκρινίζει αρμοδιότητες αλλά γενικώς συμφωνεί. Συμφωνεί με το Β1 στάδιο του ΓΠΣ</p>	<p>Δεν περιέχει παρατηρήσεις στο ΓΠΣ. Οι επισημάνσεις προς τη ΣΜΠΕ θα ληφθούν υπόψη.</p>
11	<p><u>ΠΑΜΘ Δ/ση Ανάπτυξης Έβρου</u> <u>282356/3279/07-12-21</u></p> <p>Δίνει θετική Γνωμοδότηση για ΓΠΣ και ΣΜΠΕ με επιμέρους (ουσιαστικές και τυπικές) παρατηρήσεις στο κεφάλαιο Π.2 του ΓΠΣ και σε ενότητες της ΣΜΠΕ. Συγκεκριμένα: > Στη Ζώνη II των υποδοχέων ("ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση") προτείνεται η διατήρηση υφιστάμενων βιοτεχνιών με δυνατότητες επέκτασης, αλλά και ένταξης στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας Seveso III. > Για τη Ζώνη III (υποδοχέας Φερών) συστήνεται αποχαρακτηρισμός γαιών υψηλής παραγωγικότητας σε περίπτωση επιλογής άλλης εναλλακτικής θέσης. > Στην ΠΕΠΔ 1α (εγγύς περιαστική ζώνη) προτείνεται να επιτρέπονται και δραστηριότητες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης > Στην ΠΕΠΔ 1β (ενδιάμεση περιαστική ζώνη) προτείνεται να επιτρέπονται πάσης φύσεως βιομηχανίες και βιοτεχνίες μέσης όχλησης, πλην αυτών που εμπíπουν στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας Seveso III. > Στην ΠΕΠΔ 1γ (ευρύτερη περιαστική ζώνη) προτείνεται (ομοίως) να επιτρέπονται πάσης φύσεως βιομηχανίες και βιοτεχνίες μέσης όχλησης, πλην αυτών που εμπíπουν στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας Seveso III.</p>	<p>Σε ότι αφορά στα επιμέρους σημεία της γνωμοδότησης που αναφέρονται στο ΓΠΣ επισημαίνονται τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Για τη Ζώνη II (νέος υποδοχέας Αλεξανδρούπολης – "ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση") δε μπορεί να επιτραπεί η εγκατάσταση ή μετεξέλιξη μονάδων υπαγόμενων στην οδηγία Seveso III λόγω γεινίασης με οικισμούς (Απαλός, Μαΐστρος νοτιοανατολική παρυφή Αλεξανδρούπολης) και βασικές κυκλοφοριακές υποδομές (λιμάνι, σιδ. Σταθμό, αεροδρόμιο, σιδηροδρομική γραμμή, ΕΟ 2). Η διατήρηση των υφιστάμενων βιοτεχνιών χαμηλής και μέσης όχλησης ήδη επιτρέπεται, δεδομένου ότι δεν αντίκεινται με τις προτάσεις της παρούσας. - Για τη Ζώνη III (υποδοχέας Φερών) την παρούσα στιγμή δεν τίθεται θέμα νέας αναζήτησης εναλλακτικών θέσεων. Σε κάθε περίπτωση κατά τη συλλογή και ετεξεργασία δεδομένων για την περιοχή μελέτης (Α' στάδιο) δεν υποδείχθηκαν θεσμοθετημένες ζώνες γαιών υψηλής παραγωγικότητας παρότι ζητήθηκαν από τις αρμόδιες υπηρεσίες. - Για την ΠΕΠΔ 1α (εγγύς περιαστική ζώνη) ο χαρακτήρας της δεν κρίνεται συμβατός με εγκατάσταση επιχειρήσεων χονδρικού εμπορίου, όπως οι προτεινόμενες (που όμως επιτρέπονται στην ΠΕΠΔ 1β).

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
	<p>> Στην ΠΕΠΔ 2 (αγροτικού χώρου) προτείνεται (ομοίως) να επιτρέπονται πάσης φύσεως βιομηχανίες και βιοτεχνίες μέσης όχλησης, πλην αυτών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας Seveso III και με την προϋπόθεση τήρησης της νομοθεσίας για τα δάση και τη γη υψηλής παραγωγικότητας.</p> <p>> Στην ΠΕΠΔ 3 (δυτικού παράκτιου μετώπου) προτείνεται να επιτρέπονται τα επαγγελματικά εργαστήρια και να διατηρηθούν τα υφιστάμενα ελαιοτριβεία.</p> <p>> Στην ΠΕΠΔ 4 (ανατολικού παράκτιου μετώπου) προτείνεται: α) να ενσωματωθεί στον υποδοχέα II (ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση), β) να επιτρέπεται η επέκταση των υφιστάμενων και η ίδρυση νέων μονάδων που εμπίπτουν στην οδηγία Seveso III, γ) να διανοιγεί νέος δρόμος στο νότιο όριο της περιοχής ώστε να εξασφαλίζεται η απρόσκοπτη κυκλοφορία οχημάτων σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης.</p> <p>> Στην ΠΕΠ ΓΓ (γεωργικής γης κύριας χρήσης) προτείνεται ο όρος "επαγγελματικά εργαστήρια - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων" να μετονομαστεί σε "επαγγελματικά εργαστήρια – βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης με χωροθετική εξάρτηση από αγροτικές πρώτες ύλες", σε εναρμόνιση με το ΕΠΧΣΑΑΒ.</p>	<p>- Για τις βιομηχανίες – βιοτεχνίες μέσης όχλησης η μελέτη προτείνει κατ' αρχήν τη δυνατότητα χωροθέτησής τους μόνο εντός των προτεινόμενων οργανωμένων υποδοχέων. Ειδικά για τις μονάδες μεταποίησης αγροτικών προϊόντων μέσης όχλησης παρέχεται εξαίρεση και επιτρέπεται η εγκατάστασή τους και εντός ορισμένων ΠΕΠΔ προκειμένου να στηριχθεί ο πρωτογενής τομέας και η καθετοποίηση της παραγωγικής διαδικασίας. Οι προτεινόμενες διαφοροποιήσεις σε ΠΕΠΔ 1β, 1γ και 2 έρχονται σε αντίθεση με αυτό το βασικό σκεπτικό.</p> <p>- Για την ΠΕΠΔ 3 επισημαίνεται ότι οι προτεινόμενες ρυθμίσεις αφορούν στη μεταβατική περίοδο μέχρι τη σύνταξη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου επιτρέποντας περιορισμένο φάσμα χρήσεων προσαρμοσμένο στον ιδιαίτερο χαρακτήρα της, προκειμένου αφενός να μην ανακοπεί το επενδυτικό ενδιαφέρον, αφετέρου να μην επέλθει υπέρμετρη πύκνωση εγκαταστάσεων μέχρι την εκπόνηση της ειδικής μελέτης. Ως εκ τούτου το θέμα των επαγγελματικών εργαστηρίων προτείνεται να επανεξεταστεί από την ειδική μελέτη. Ειδικά όμως για τα υφιστάμενα ελαιοτριβεία, δεδομένου ότι η ΠΕΠΔ-3 περιλαμβάνει και τον ιστορικό ελαιώνα της Μάκρης κρίνεται εύλογη η υπόδειξη για παροχή δυνατότητας μηχανολογικής μόνο επέκτασης εντός των ορίων του βαθμού όχλησης στον οποίο έχουν ήδη καταταγεί.</p> <p>- Για την ΠΕΠΔ 4: α) Η διαφοροποίηση της εν λόγω ζώνης από τον υπόλοιπο οργανωμένο υποδοχέα οφείλεται στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που αυτή φέρει (και αναφέρονται αναλυτικά στη μελέτη), που επιβεβαιώνουν τη σχετική κατεύθυνση του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου για εκπόνηση ΕΠΣ. β) Η μικρή απόσταση από οικισμούς (Απαλός Μαϊστρος νοτιοανατολική παρυφή Αλεξανδρούπολης) και βασικές κυκλοφοριακές υποδομές (λιμάνι, σιδ. Σταθμό, αεροδρόμιο, σιδηροδρομική γραμμή, ΕΟ 2) δεν επιτρέπει παροχή δυνατότητας όξυνσης του συσσωρευμένου κινδύνου στην περιοχή με την αύξηση του δυναμικού των εγκατεστημένων μονάδων υπαγόμενων στην οδηγία Seveso ή με την εγκατάσταση νέων. γ) Η πρόβλεψη διάνοιξης νέας οδού στο νότιο όριο της περιοχής ώστε να εξασφαλίζεται η απρόσκοπτη κυκλοφορία οχημάτων σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης μας βρίσκει σύμφωνους, στο βαθμό που είναι συμβατή με τα γεωλογικά δεδομένα της περιοχής.</p> <p>- Για την ΠΕΠ-ΓΓ ο χρησιμοποιούμενος όρος προκύπτει από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο χρήσεων γης (ΠΔ 59/2018 – ΦΕΚ 114Α). Παρόλο που το υποδεικνυόμενο ΕΠΧΣΑΑΒ/2009 τελεί υπό αναθεώρηση (εκπονείται η σχετική μελέτη) θα μπορούσε να γίνει δεκτή σχετική προσθήκη ως διευκρίνιση, καθώς η υπόδειξη δεν αντίκειται στο χαρακτήρα της εν λόγω ΠΕΠ.</p> <p>Οι επισημάνσεις που αναφέρονται στη ΣΜΠΕ θα αντιμετωπιστούν στο πλαίσιο της σε συνάρτηση και με τις επισημάνσεις που αναφέρονται στο ΓΠΣ.</p>

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
12	<p><u>ΑΔΜΘ / ΔΙΠΕΧΩΣ / Τμ. Πολεοδ. Σχεδιασμού & Εφαρμογών</u> <u>4993/07-12-2021</u></p> <p>> (Ως υπηρεσία τελικής εισήγησης της έγκρισης) θα μορφώσει άποψη όταν κατατεθούν οι επισημάνσεις κλπ όλων των φορέων.</p> <p>> Επισημαίνει ανάγκη στοχευμένης αντιμετώπισης προβλήματος από εγκατάσταση που υπάγεται στην οδηγία SEVESO όπως έχει τεθεί σε έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του ΥΠΕΝ. Εκτιμά ότι η επίλυση δεν πρέπει να παραπεμφθεί σε μελλοντική μελέτη.</p> <p>> Κοινοποιεί και ζητεί να συνεκτιμηθεί το σχετικό έγγραφο 38054/28-09-2016 του ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ που αναφέρεται στην υφιστάμενη εγκατάσταση της EUROGAS ΑΕ στην περιοχή Μαΐστρου από το οποίο προκύπτει ότι:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Η υπόψη εγκατάσταση λειτουργεί με άδεια από το 1996 και έλαβε το 2006 περιβαλλοντική έγκριση για λειτουργία και επέκταση. - Το 1996 το ΝΣ είχε γνωμοδοτήσει αρνητικά αλλά κρίθηκε ότι επιτρέπονταν εγκαταστάσεις μέση όχλησης όπως οι αποθήκες υγραερίου. - Το 2013 το ΣτΕ ακύρωσε τις από το 2006 και 2012 αποφάσεις της ΕΑΡΘ/ΥΠΕΧΩΔΕ για τη λειτουργία και επέκταση της εγκατάστασης στη συγκεκριμένη θέση και δεν κατασκευάστηκαν νέοι αποθηκευτικοί χώροι. - Μεταγενέστερα η εταιρεία ζήτησε εκ νέου έγκριση περιβαλλοντικής αδειοδότησης για την υφιστάμενη εγκατάσταση. - Η ΔΙΠΑ κρίνει σκόπιμη τη χορήγηση άδειας για την υφιστάμενη εγκατάσταση και επιπλέον προτείνει τη στοχευμένη τροποποίηση του ΓΠΣ ώστε να ικανοποιούνται οι απαιτούμενες αποστάσεις ασφαλείας και να καταστεί εφικτή η έγκριση και της επέκτασης της μονάδας. <p>> Αναφερόμενη στις ΠΕΠΔ 3 και ΠΕΠΔ 4, θεωρεί ότι επιβάλλεται να μην αναβληθεί η αντιμετώπιση των συναφών προβλημάτων με παραπομπή σε μελλοντικό ΕΠΣ</p>	<p>Το έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣ/Τμ ΠΣΕ επικεντρώνεται κυρίως στο θέμα των συνεπειών (ανάγκη αντίστοιχης προσαρμογής του ΓΠΣ) από την παρουσία και λειτουργία της, υπαγόμενης στην οδηγία SEVESO, μονάδας αποθήκευσης εμφιάλωσης και διακίνησης αερίων καυσίμων της “ΕΒΡΟΙΛ / ΕΥΡΟΓΚΑΖ ΑΕ” στην παράκτια ζώνη των Μαΐστρου-Απαλού. Από τη σχετική αλληλογραφία συνάγεται -εκτός των άλλων- ακόμη ότι:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Η υπόψη εγκατάσταση, η οποία εντοπίζεται σε περιοχή συγκέντρωσης επιχειρηματικών εγκαταστάσεων κατά το πλείστον μη υπαγόμενων στην οδηγία SEVESO, έλαβε περιβαλλοντική αδειοδότηση λειτουργίας στη συγκεκριμένη θέση το 1996, παρόλο που δεν ικανοποιούνταν η απαίτηση του ΠΔ της 24-5-1984 για τήρηση απόστασης από οικισμό και παρά την αρνητική γνωμοδότηση του τότε Νομαρχιακού Συμβουλίου. - Η υπόδειξη της ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ υπονοεί αποδοχή της παρουσίας και ανάπτυξης της εγκατάστασης και προώθηση προσαρμογής του σχεδιασμού στις συνέπειες της παρουσίας της. <p>Σε σχέση με το θέμα της εγκατάστασης που υπάγεται στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας SEVESO διευκρινίζονται τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Παρόλο που το έγγραφο της ΔΙΠΑ / ΥΠΕΝ (2016) δεν είχε προηγουμένως τεθεί υπόψη των μελετητών, η μελέτη έχοντας υπόψη την παρουσία των εγκαταστάσεων και σε εφαρμογή του άρθρου 12 της ΚΥΑ/2016 έχει ήδη λάβει “οίκοθεν” πρόνοια πρότασης κατάλληλης προσαρμογής του ισχύοντος σχεδιασμού με την αναοριοθέτηση των κατά ΓΠΣ/1999 επεκτάσεων του σχεδίου του Μαΐστρου που, κατ’ ευτυχία συγκυρία, δεν έχουν ενεργοποιηθεί ως τώρα και συγκεκριμένα τη μη υιοθέτηση της προς Νότο προβλεπόμενης οικιστικής επέκτασης. Κατά συνέπεια, το εν λόγω θέμα έχει ήδη επιλυθεί στο δημοσιοποιηθέν Β1 στάδιο. - Τα γεινιάζοντα σχέδια πόλης τόσο του (προσφυγικού) οικισμού Μαΐστρου όσο και της πόλης της Αλεξανδρούπολης (περιοχή ΚΕΓΕ) προϋπήρχαν και είχαν οικιστικά ενεργοποιηθεί δεκαετίες πριν την εγκατάσταση της συγκεκριμένης μονάδας στη συγκεκριμένη περιοχή. Ως εκ τούτου, σε περίπτωση που μετά την εν λόγω περικοπή της προβλεπόμενης από το ΓΠΣ/1999 επέκτασης (που ήδη εμπεριέχεται ως πρόταση στο δημοσιοποιηθέν Β1 στάδιο) εξακολουθούν να μην τηρούνται οι ελάχιστες αποστάσεις βάσει του ΠΔ 24-5-1985 από οικισμό με πληθυσμό άνω των 10.000 κατοίκων, τότε επουθενί είναι δυνατό να τεθεί (από θεσμική, ηθική κλπ. άποψη) θέμα περαιτέρω “προσαρμογής” του ΓΠΣ ή του ισχύοντος σχεδίου πόλης. - Το άρθρο 12 της ΚΥΑ/2016 (ΦΕΚ 354Β) παρόλο που προβλέπει την ανάγκη μέριμνας για την πρόληψη και τον περιορισμό των συνεπειών από μεγάλα ατυχήματα, δεν ορίζει συγκεκριμένο πλαίσιο εφαρμογής ούτε προδιαγράφει τον τρόπο που πρέπει να ασκείται η απαιτούμενη μέριμνα (π.χ. κανόνες επιτρεπόμενων χρήσεων γης, περιορισμοί κλπ.). Το ΥΠΕΝ έχει συνειδητοποιήσει την ύπαρξη αυτής της εκκρεμότητας και έχει ήδη αναθέσει

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
		<p>σχετική μελέτη για τη θέσπιση κοινών κανόνων εφαρμογής (βλέπε ΑΔΑ: 6ΟΝΧ4653Π8-ΗΘ6 και σχετική μνεία στη σελ.119 του τεύχους της μελέτης).</p> <p>- Η πρόταση, όπως έχει ήδη κατατεθεί, και με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη των μελετητών, εφαρμόζει με τη μέγιστη δυνατή αυστηρότητα τις κατευθύνσεις του άρθρου 12 της σχετικής ΚΥΑ/2016 (ΦΕΚ 354Β), απαγορεύοντας πλήρως επεκτάσεις οικισμών εντός των κρίσιμων αποστάσεων από τις εγκαταστάσεις που υπάγονται στην οδηγία SEVESO III.</p> <p>Σε σχέση με το θέμα της διαχείρισης των ΠΕΠΔ3 και ΠΕΠΔ4 επισημαίνονται τα εξής:</p> <p>- Στην πρόταση του ΓΠΣ τεκμηριώνονται αναλυτικά οι λόγοι ολικής αντιμετώπισης των προβλημάτων των συγκεκριμένων περιοχών με εκπόνηση ειδικών μελετών.</p> <p>- Η πρόταση για ΕΠΣ στην ΠΕΠΔ 4 δε σχετίζεται με τη διαχείριση των επιπτώσεων από την παρουσία των μονάδων SEVESO και εν γένει την εφαρμογή των όποιων περιορισμών απορρέουν από το άρθρο 12 της ΚΥΑ/2016 (που όπως αναφέρθηκε ανωτέρω έχουν ήδη περιληφθεί), αλλά με τη περαιτέρω αξιοποίηση της στενής παράκτιας περιοχής ανατολικά της πόλης, για την οποία η μελέτη προβλέπει συγκεκριμένους περιορισμούς για τη μεταβατική περίοδο, αλλά και κατευθύνσεις προς την ειδική μελέτη, η ανάγκη της οποίας διαπιστώνεται και από το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018 και σελ.118 τεύχους Β1 σταδίου) όπου διατυπώνεται ως κατεύθυνση προς τον υποκείμενο σχεδιασμό.</p> <p>- Η ΠΕΠΔ 3 (δυτικό παράκτιο μέτωπο) δε σχετίζεται με τη συνημμένη στο έγγραφο αλληλογραφία. Επειδή όμως μνημονεύεται, διευκρινίζεται ότι: α) η εν λόγω περιοχή φέρει πολλές ιδιαιτερότητες που ομοιάζουν με την πληγείσα από φονικές πυργαγιές περιοχή στο Μάτι Αττικής, για την οποία ήδη εκπονείται Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο με πρωτοβουλία του ΥΠΕΝ, β) στην περιοχή του δυτικού παράκτιου μετώπου έχει ήδη εγκριθεί χρηματοδότηση σύνταξης μελέτης ΕΠΣ, μέσω του ΕΣΠΑ από την Περιφέρεια ΑΜΘ, γ) η μελέτη ΓΠΣ προβλέπει συγκεκριμένους περιορισμούς για τη μεταβατική περίοδο, αλλά και κατευθύνσεις προς την ειδική μελέτη, δ) οι πρόσφατα εκδοθείσες νέες προδιαγραφές σύνταξης ΕΠΣ (ΦΕΚ 510Β/2022) τεκμηριώνουν έτι περαιτέρω την άποψη ότι πρόκειται για μελέτες με πολύ μεγαλύτερη εμβάθυνση ανάλυσης και μεγαλύτερο εύρος δυνατοτήτων διαχείρισης.</p>
13	<p><u>ΚΤΕΛ Ν. ΕΒΡΟΥ</u> “Ένσταση” κατά του Β1 > Αναφορά στη σημερινή (μη ικανοποιητική) κατάσταση από τη λειτουργία τερματικού σταθμού του ΚΤΕΛ στο κέντρο της πόλης. > Αναφορά ότι το ΚΤΕΛ αγόρασε ανατολικά της πόλης έκταση για μεταστέγαση στη θέση που προβλέπονταν από το ΓΠΣ/1999 η οποία μεταγενέστερα απαλλοτριώθηκε σε μεγάλο βαθμό για τις ανάγκες βελτίωσης της ΕΟ 2 και το υπόλοιπο δεν ικανοποιεί τις απαιτήσεις του ΠΔ 79/2004.</p> <p style="text-align: right;"><u>4950/-7-12-2021</u></p>	<p>Κατά το Α' στάδιο εκπόνησης του ΓΠΣ έγινε απόλυτα αποδεκτό ότι η σημερινή “προσωρινή” στέγαση του τερματικού σταθμού (τέρμιναλ) του ΚΤΕΛ σε ενοικιασμένο και μη κατάλληλο χώρο στο κέντρο της πόλης συνεπάγεται πλήθος προβλημάτων.</p> <p>Η καταρχήν εκτίμηση για την αναγκαία μόνιμη επίλυση του θέματος της χωροθέτησης του τέρμιναλ του ΚΤΕΛ θα ήταν λογικό να ακολουθεί την επιλογή της μη απομάκρυνσης από την ισχύουσα μέχρι τώρα γεινίαση σημείων εξυπηρέτησης τριών βασικών μέσων</p>

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
	<p>> Το 2009 αγοράστηκε έκταση δυτικά της πόλης (τεμάχια 877-878-879) που ενέπιπτε στην προβλεπόμενη επέκταση Χηλής. Η έκταση ικανοποιεί τα κριτήρια σχετικής χωροθέτησης, η χρήση θερματικού σταθμού του ΚΤΕΛ περιλαμβάνονταν στις προβλεπόμενες από το ΓΠΣ/1999 και εξασφαλίστηκαν και εγκρίσεις κυκλοφοριακής σύνδεσης-αρχαιολογικών υπηρεσιών-δασαρχείου κλπ. Το 2013 το ΚΤΕΛ κατέθεσε αίτηση έκδοσης οικοδομικής άδειας των εγκαταστάσεων που δεν τελεσφόρησε λόγω επιβληθείσας αναστολής εν όψει της έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης.</p> <p>> Μετά την έγκριση της ΠΜ Χηλής το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης εμπίπτει σε οικοδομήσιμο ΟΤ στο οποίο δεν επιτρέπεται λειτουργία εγκατάστασης μαζικών μεταφορών (απαγόρευση μη υπαγορευόμενη από το ΓΠΣ/1999), παρόλο που κατά τη διαδικασία της έγκρισης της ΠΜ το ΚΤΕΛ είχε παρέμβει ενεργά πλην όμως ατελέσφορα διότι η θέση δεν ήταν σύμφωνη με το ΓΠΣ/1999.</p> <p>> Μετά την ανωτέρω εξέλιξη το ΚΤΕΛ προσανατολίστηκε στην εγκατάσταση του τέρμιναλ σε έκταση της ΓΑΙΑΟΣΕ ανατολικά του κέντρου της πόλης, την οποία και εκμίσθωσε για 30 έτη. Όμως το 2018 τα σιδηροδρομικά κτίσματα που υπήρχαν στο χώρο χαρακτηρίστηκαν μνημεία γεγονός που προκάλεσε εμπλοκή του θέματος και καταγγελία της μίσθωσης από τη ΓΑΙΑΟΣΕ.</p> <p>> Αναφέρεται ότι η θέση που προβλέπονταν από το ΓΠΣ/1999 εμπίπτει σε περιοχή εμβέλειας εγκατάστασης SEVESO.</p> <p>> Το ΚΤΕΛ θεωρεί ότι ο Δήμος δεν αντιμετώπισε θετικά την προοπτική των νέων εγκαταστάσεων, παρόλο που πρόκειται για απαραίτητη κοινωνικά υποδομή.</p> <p>> Επισυνάπτεται απόσπασμα χάρτη της ΠΜ της Χηλής και φέρεται συνημμένη Αποφ.ΓΓ ΑΔΑΘ έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για το τέρμιναλ.</p> <p>> Ζητείται</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ο αποχαρκτηρισμός του χώρου που προβλέπονταν από το ΓΠΣ/1999. - Η χωροθέτηση του τέρμιναλ στη ανατολική περιοχή του ΟΤ 229 της Χηλής, σε ιδιόκτητο οικόπεδο, το οποίο εντοπίζεται σε κατάλληλο σημείο και εκπληρώνει (σύμφωνα με σχετικές εγκριτικές αποφάσεις) τα απαιτούμενα κριτήρια. 	<p>μεταφοράς επιβατών (ακτοπλοία, σιδηρόδρομος, λεωφορείο), που συνιστούν ισχυρή εφαρμογή της αρχής των συνδυασμένων μεταφορών. Με αυτή τη λογική:</p> <p>α) η επιλογή θέσης του τέρμιναλ από την ισχύουσα ΠΜ στις αποθήκες του ΟΣΕ εντός Λιμένα κρίνονταν απόλυτα συμβατή με αυτή την αρχή (αλλά διερευνητέας εναρμόνισης, με το προωθούμενο πρόγραμμα αξιοποίησής τους με νέες χρήσεις, και τους γενικότερους σχεδιασμούς του ΟΛΑ),</p> <p>β) η επιλογή θέσης του τέρμιναλ από το ΓΠΣ/1999 σε χώρο της ΓΑΙΑΟΣΕ επί της ΕΟ2, ανατολικά του κέντρου της πόλης κρίνονταν αρκετά συμβατή και ως εκ ετούτου υιοθετήθηκε και από την παρούσα μελέτη, ιδίως μετά την προώθηση ενεργειών σύνταξης τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου (π.χ. έγκριση σχετικής Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας - ΑΔΑ ΨΟΖΩΡΡ1Υ-Β3Π).</p> <p>Ωστόσο, μετά από α) την κήρυξη προστασίας, ως συνόλου, των εκεί υφισταμένων κτιρίων του σιδηροδρομικού σταθμού από το ΥΠΠΟ, για την οποία η Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων ΑΜΘ, στη δική της διακριτή παρέμβαση στη διαδικασία διαβούλευσης, ουσιαστικά διευκρινίζει ότι η κήρυξη των επιμέρους κτιρίων συνεπάγεται έλεγχο του συνόλου του χώρου και των εκεί έστω και ανενεργών εγκαταστάσεων και β) την αναφορά ότι η περιοχή εμπίπτει εντός περιοχής εμβέλειας εγκαταστάσεων που υπάγονται στην οδηγία SEVESO, (κάτι που δεν προκύπτει από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη των μελετητών) προκύπτει θέμα προβληματισμού κατά πόσο είναι υλοποιήσιμη η πρόταση του Β1 σταδίου.</p> <p>Επομένως, στο βαθμό που η κήρυξη προστασίας των σιδηροδρομικών εγκαταστάσεων συνεπάγεται πράγματι αδυναμία ανάπτυξης των αναγκαίων εγκαταστάσεων για τη λειτουργία τέρμιναλ του ΚΤΕΛ ή/και αποδειχθούν βάσιμες οι λοιπές προβαλλόμενες δυσκολίες προκύπτει ανάγκη να μη θεωρηθεί δεδομένη η επιλογή του αρχικά προταθέντος χώρου.</p> <p>Σε αυτή την περίπτωση και επειδή είναι απαραίτητο να διευκολυνθεί η άμεση κατά το δυνατό μεταστέγαση του τέρμιναλ σε νέα και μη συνεπαγόμενη προβλήματα θέση και το ΓΠΣ πρέπει να διατυπώσει ρεαλιστική και υλοποιήσιμη πρόταση, θα πρέπει ο Δήμος να υποδείξει νέο, κατάλληλο και προσκλήσιμο χώρο, σε θέση που ικανοποιεί κατά το δυνατόν την αρχή των συνδυασμένων μεταφορών.</p> <p>Η προτεινόμενη από το ΚΤΕΛ θέση (δυτικά της πόλης, σε σημαντική απόσταση από το Λιμάνι και το Σιδηροδρομικό Σταθμό και με εξυπηρέτηση από τη βεβαρημένη εθνική οδό "2"), μπορεί να προωθηθεί ως "κατ' οικονομία" λύση και ύστερα από απόρριψη ή αδυναμία εγκατάστασης σε καταλληλότερες θέσεις.</p>

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
14	<p><u>ΑΔΜΘ /Δασαρχείο Αλεξανδρούπολης</u> <u>254581/27-10-21</u></p> <p>Θεωρεί θετική την ύπαρξη της μελέτης.</p> <p>Επισημαίνει τα εξής: > Αλεξανδρούπολη: Εκτίθεται το ιστορικό του χώρου με ΚΑΕΚ 110038667001 (Δασικό φυτώριο) και ζητείται να χαρακτηριστεί “χώρος δημόσιας διοίκησης”, προκειμένου να στεγάσει εγκαταστάσεις δασικών υπηρεσιών. > Επισημαίνεται ότι στην ΠΕΠΔ-2 περιλαμβάνονται και δασικές εκτάσεις. > Ζητείται οι εντός οικισμών εκτάσεις με αυτοφυή βλάστηση να χαρακτηρίζονται άλση και να διαχειρίζονται ως πάρκα. > Επισημαίνεται ότι ο Άβαντας εμπλέκεται με το προστατευτικό του δάσος.</p> <p>Κατά τα λοιπά συμφωνεί με το Β1 στάδιο του ΓΠΣ και τη ΣΜΠΕ.</p>	<p>Κατά θέμα αναφέρονται τα εξής: - Το παρατιθέμενο ιστορικό κλπ του ΚΑΕΚ 110038667001 συνηγορεί υπέρ της υπόδειξης για χώρο διοίκησης. Ήδη η πρόταση όπως έχει κατατεθεί και δημοσιοποιηθεί προβλέπει στην εν λόγω έκταση τη χρήση Ειδικό Πλαίσιο Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων, στην οποία επιτρέπονται –μεταξύ άλλων- (δημόσιου χαρακτήρα) χώροι διοίκησης (σελ.187, τεύχους Β1 σταδίου). Συνεπώς το αίτημα έχει ήδη καλυφθεί και θα πρέπει να εξειδικευθεί μετά την έγκριση του ΓΠΣ από τον υποκείμενο σχεδιασμό.</p> <p>- Όπως διευκρινίστηκε στο κείμενο της μελέτης δεν είναι πρακτικά αλλά και ουσιαστικά δυνατό να απεικονιστούν με ακρίβεια τα πολύπλοκα και δυναμικώς μεταβαλλόμενα όρια των εκτάσεων δασικού χαρακτήρα. Για τη διασφάλιση των πάσης φύσεων εκτάσεων δασικού χαρακτήρα που αναπόφευκτα περικλείονται εντός της πεπδ-2 έχει προβλεφθεί σχετική διάταξη τόσο στους περιορισμούς της εν λόγω πεπδ (σελ.109 τεύχους Β1 σταδίου), όσο και στις γενικές διατάξεις (δηλαδή ότι οι περιορισμοί από τη δασική νομοθεσία κατασχούν των όποιων ρυθμίσεων προβλέπονται για το σύνολο της περιοχής, εκτός αν οι τελευταίες συμβεί να είναι αυστηρότερες – σελ.171 τεύχους Β1 σταδίου).</p> <p>- Η καταγραφή και ανίχνευση εκτάσεων με αυτοφυή βλάστηση εντός ή στις παρυφές των οικισμών αποτελεί αντικείμενο του υποκείμενου σχεδιασμού, οπότε θα πρέπει να υπάρξει σχετική μέριμνα κατά τη σύνταξη των επακόλουθων πολεοδομικών μελετών.</p> <p>- Το γεγονός ότι το όριο του οικισμού Άβας (όριο οικισμού - όχι όριο σχεδίου) εμπλέκεται με το όριο του προστατευτικού του δάσους είναι γνωστό και έχει προβληθεί ήδη από το Α' στάδιο της μελέτης. Στο παρόν στάδιο η ανακολουθία εικονίζεται στο χάρτη του οικισμού και εντάσσεται στη γενική διαπίστωση της ενότητας Π.2.2.2 ότι υπάρχουν περιπτώσεις όπου το όριο περιέλαβε και εκτάσεις που δε δύνανται να πολεοδομηθούν, που μαζί με άλλες διαπιστώσεις οδήγησε στην πρόταση για διόρθωση των ορίων είτε μεμονωμένα είτε συνολικά (σελ. 78 τεύχους Β1 σταδίου). Λόγω της σοβαρότητας του σφάλματος στην ισχύουσα οριοθέτηση κρίνεται σκόπιμο να προστεθεί σχετική ρητή κατεύθυνση και στην ενότητα Π.3.4.1 που αφορά στον οικισμό, για την άρση του προβλήματος.</p>
15	<p><u>ΑΔΜΘ/Δασαρχείο Αλεξανδρουπολης</u> <u>297206/03-12-2021</u></p> <p>Συμπληρωματικά της προηγούμενης γνωμοδότησης δηλώνεται η αντίθεση προς το Πεδίο Βολής Μαυρόπετρας που εμπίπτει σε περιοχή NATURA.</p>	<p>Η συμπληρωματική γνωμοδότηση αφορά αποκλειστικά στο προβλεπόμενο ΠΒ Μαυρόπετρας για το οποίο ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση με α.α. 1.</p>

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
16	<p><u>ΑΔΜΘ Δασαρχείο Σουφλίου</u> <u>261116/03-11-2021</u> > Συμφωνεί με το Β1 στάδιο του ΓΠΣ και τη ΣΜΠΕ. > Επιφυλάσσεται για τις γνωμοδοτήσεις επιμέρους έργων και παρεμβάσεων.</p>	<p>Δεν διατυπώνονται επισημάνσεις επί του ΓΠΣ</p>
17	<p><u>ΑΔΜΘ Δ/νση Δασών Έβρου</u> <u>288799/26-11-2021</u> <u>4948/2-12-2021</u> > Διαβιβάζει έγγραφα απόψεων των Δασαρχείων Αλεξανδρούπολης και Σουφλίου και δηλώνει ότι συμφωνεί με το περιεχόμενό τους. > Θέτει σειρά πρόσθετων γενικών ζητημάτων διαχείρισης του χώρου και των επεμβάσεων σ' αυτόν. > Συμφωνεί με το Β1 στάδιο του ΓΠΣ και τη ΣΜΠΕ. > Επιφυλάσσεται για τις γνωμοδοτήσεις επιμέρους έργων και παρεμβάσεων.</p>	<p>Τα πρόσθετα ζητήματα που τίθενται στο έγγραφο ως επί το πλείστον είτε απορρέουν ήδη από την ισχύουσα νομοθεσία (και ήδη εμπεριέχονται στις προτάσεις της μελέτης), είτε δεν αποτελούν αμιγώς αντικείμενο της μελέτης (π.χ. η προτροπή για σύνταξη κατάλληλου εθνικού Χωροταξικού Πλαισίου για τις ΑΠΕ). Για τα υπόλοιπα θα εξεταστεί το ενδεχόμενο να αξιοποιηθούν προς εμπλουτισμό των Γενικών Διατάξεων.</p>
18	<p><u>ΑΔΜΘ Δ/νση Δασών Έβρου</u> <u>304254/09-12-2021</u> <u>5104/13-12-2021</u> Διαβιβάζει συμπληρωματικό έγγραφο απόψεων του Δασαρχείου Αλεξανδρούπολης για το Πεδίο Βολής Μαυρόπετρας και δηλώνει ότι συμφωνεί με το περιεχόμενό του. > Επιφυλάσσεται για τις γνωμοδοτήσεις επιμέρους έργων και παρεμβάσεων.</p>	<p>Η συμπληρωματική γνωμοδότηση αφορά αποκλειστικά στο προβλεπόμενο ΠΒ Μαυρόπετρας για το οποίο ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση με α.α. 1.</p>
19	<p><u>ΟΣΕ Δ/νση Στρατηγικού Σχεδιασμού & Ανάπτυξης</u> <u>9175874/29-11-2021</u> <u>4949/02-12-2021</u></p> <p>> Δηλώνεται ότι στο στρατηγικό σχεδιασμό του ΟΣΕ περιλαμβάνονται: - Η αναβάθμιση/ηλεκτροκίνηση της γραμμής Τοξότες-Ορμένιο. - Η σύνδεση της ΒΙΠΕ Αλεξ/πόλης με το ΣΣ Πόταμου. - Η σύνδεση με το αεροδρόμιο</p> <p>> Δηλώνεται ακόμη ότι δεν περιλαμβάνεται κατάργηση της εντός αστικού ιστού γραμμής με παράκαμψη της πόλης. > Εκτίθεται το θεσμικό πλαίσιο που διέπει την εκμετάλλευση κλπ ακινήτων της σιδηροδρομικής υποδομής (περιορισμοί, θεσμικό κύρος, σύμφωνη γνώμη ΟΣΕ και ΓΑΙΑΟΣΕ κλπ)</p>	<p>Η μελέτη είναι ήδη εναρμονισμένη με τους σχεδιασμούς σιδηροδρομικών έργων που αναφέρονται στο έγγραφο (αναβάθμιση γραμμής Τοξότες – Ορμένιο, σύνδεση ΒΙΠΕ Άβαντα, σύνδεση με αεροδρόμιο).</p> <p>Ως προς την πρόταση για εκτροπή της σιδηροδρομικής κίνησης εκτός αστικού ιστού η μελέτη διαπιστώνει ότι αποτελεί πρόβλημα η παρουσία της εντός της πόλης διαδρομής της σιδηροδρομικής γραμμής προς τον ΣΣ (που θα ενταθεί τα προσεχή χρόνια, μετά την αναμενόμενη αύξηση του σιδηροδρομικού φόρτου λόγω της σύνδεσης με το Λιμένα), αλλά δεν θέτει ως άκαμπτη προτεραιότητα την απομάκρυνσή της πριν το έτος στόχο της μελέτης και επιδιώκει επιλύσεις με ανοχή παρουσίας της γραμμής, μέχρι την απομάκρυνσή της.</p> <p>Η πρόταση του ΓΠΣ για την (μη εμπορική) χρήση ακινήτων που ενδεχομένως ανήκουν κατά κυριότητα στον ΟΣΕ αλλά δεν εξυπηρετούν πλέον συγκοινωνιακό έργο αποσκοπεί στο να υπάρξει ένας οδηγός για την πολεοδομικώς επωφελέστερη για την πόλη χρήση τους μετά από συνεκτίμηση και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περίπτωσης. Για ειδικότερες πτυχές του θέματος ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση α.α. " 23".</p>

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
20	<p><u>ΑΡΓΩ Αναπτυξιακός Πολιτιστικός & Μορφωτικός Σύλλογος Παλινοστούντων</u> <u>25-11-2029</u> <u>4893/30-11-2021</u></p> <p>> Αίτημα αλλαγής της επιτρεπόμενης χρήσης σε “Γενική Κατοικία”, (μνημονεύει ότι το αίτημα είναι διαχρονικό και έχει τύχει υποστήριξης).</p> <p>> Προτείνεται στο ΟΤ 24 (απέναντι στο ΔΣ) να δημιουργηθεί χώρος πάρκου όπου πέραν της φύτευσης να διαμορφωθεί παιδική χαρά και να στεγαστούν κέντρο εκπαίδευσης κλπ ενηλίκων και χώροι πολιτισμού κλπ.</p> <p>> Ζητείται να γίνει εκμετάλλευση κάθε χώρου που θα αποδώσει περισσότερα οικόπεδα για την αποκατάσταση του μεγαλύτερου αριθμού ομογενών.</p> <p>Επισυνάπτονται:</p> <p>Α. Στοιχεία των ενεργειών που προηγήθηκαν της τελικής διαμόρφωσης του σχεδίου του Ν.Πόντου</p> <ul style="list-style-type: none"> - Έγγραφο του ΥΠΕΚΑ 45848/51-10-2012 προς Δήμο με οδηγίες κλπ για τροποποιήσεις στην αρχική πολεοδομική μελέτη του οικισμού Ν. Πόντος. - Έγγραφο του ΥΠΕΚΑ 3803/21-1-2013 προς Δήμο για τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας στη πρόταση τροποποίησης της αρχικής μελέτης του οικισμού Ν. Πόντος για αποκλεισμό των δασικών εκτάσεων κλπ. - Έγγραφο 1509/5-2-2-2013 της ΑΔΜΘ προς ΥΠΕΚΑ με συναίνεση τροποποιήσεων της αρχικής μελέτης του οικισμού Ν. Πόντος για αποκλεισμό των δασικών εκτάσεων κλπ. - Απόφαση ΔΣ Αλεξανδρούπολης 566/2012 για τροποποιήσεις στην αρχική πολεοδομική μελέτη <p>Β. Στοιχεία της παραχώρησης εκτάσεων στο Δήμο για πλουτισμό των κοινόχρηστων και κοινωφελών του Ν. Πόντου.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Επιστολή επικεφαλής Δημ.Παρ. κ.Λαμπάκη προς Δήμαρχο και λοιπές παρατάξεις με προτάσεις για οικισμό Ν. Πόντου (να γίνουν ενέργειες πρόσκτησης χώρων για κοινόχρηστα και κοινωφελή) με συνημμένο Φ/φο του ΦΕΚ της αρχικής έγκρισης. - Απόφαση 24/2020 της ΔΚ Αλεξανδρούπολης με αίτημα παραχώρησης δημόσιας έκτασης στην περιοχή Παλαγίας για χρήση αναγκαίων αθλοπαιδιών. - Απόφαση 92069/27-5-2021 της ΑΔΑΜΘ με την οποία παραχωρείται για 25 έτη η χρήση έκτασης του πρώην ΕΙΥΑΠΟΕ στο Δ Αλεξανδρούπολης για κοινωφελείς σκοπούς υπέρ των κατοίκων της Παλαγίας - Ν. Πόντου. - Έγγραφο από 3-8-2021 της Δ/σης Οικον. Υπηρεσιών του Δήμου και σχετική απόφαση από 9-7-2021 της ΑΔΑΜΘ με την οποία παραχωρείται για 25 έτη η χρήση έκτασης του πρώην ΕΙΥΑΠΟΕ στο Δ Αλεξανδρούπολης για κοινωφελείς σκοπούς υπέρ των κατοίκων της Παλαγίας - Ν.Πόντου. 	<p>Σημειώνεται καταρχήν ότι τα αιτήματα του Συλλόγου δεν έχουν στο σύνολό τους επαρκώς σαφή διατύπωση και μεγάλο μέρος των επισυναπτομένων αναφέρεται στο ιστορικό των προηγηθεισών διαδικασιών έγκρισης του σχεδίου του οικισμού, χωρίς σαφή αναφορά και διασύνδεση με τα αιτήματα.</p> <p>Με την ευκαιρία επισημαίνεται ότι στο πλαίσιο του ΓΠΣ έχουν διατυπωθεί σκέψεις για την αντιμετώπιση των γενικότερων προβλημάτων που σχετίζονται με τις εκκρεμότητες του σχεδίου του οικισμού στεγαστικής αποκατάστασης παλινοστούντων στην περιοχή του οικισμού Παλαγίας.</p> <p>Πέραν τούτων, ειδικότερα σε σχέση με τα αιτήματα του Συλλόγου σημειώνονται τα ακόλουθα.</p> <p>Σχετικά με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης επισημαίνεται ότι η προταθείσα χρήση Κατοικία, τέθηκε ως απόρροια της αρχικής απόφασης έγκρισης δημιουργίας του οικιστικού συνόλου. Ωστόσο, κατόπιν των κατατεθέντων στοιχείων εκτιμάται ότι το αίτημα περί ισχύος “Γενικής Κατοικίας” στο σύνολο των διατιθέμενων για κατοικία ΟΤ πρέπει να αντιμετωπιστεί σε συνάρτηση και με τα προτεινόμενα για την όμορη περιοχή της Παλαγίας όπου, λόγω της απόστασης από το κυρίως αστικό κέντρο του και παράλληλα του προαστιακού χαρακτήρα της έχει προταθεί να ισχύσει ως επί το πλείστον Γενικής Κατοικίας ειδικού (μειωμένου) περιεχομένου. Δεδομένου ότι ο ιστός και οι συνθήκες λειτουργίας του οικισμού Ν. Πόντος δεν διαφοροποιούνται από εκείνον της Παλαγίας μπορεί να προταθεί ανάλογη χρήση. Εξάλλου, τόσο στην επισυναπτόμενη απόφαση ΔΣ 566/2012, όσο και στη μετέπειτα σχετική εισήγηση του ΥΠΕΚΑ είχε γίνει δεκτή (τότε) η πρόταση για ισχύ Γενικής Κατοικίας με ορισμένους περιορισμούς. Επομένως το αίτημα μπορεί να γίνει -κατ’ ουσίαν- αποδεκτό, υπό το πρίσμα του νέου θεσμικού πλαισίου χρήσεων γης του ΠΔ 59/2018 και να προταθεί Γενική Κατοικία μειωμένου περιεχομένου.</p> <p>Σε ότι αφορά στα <u>αιτήματα αύξησης του αριθμού των διατιθέμενων οικοπέδων και πλουτισμού των δημόσιων χώρων</u> σημειώνεται ότι</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ήδη για μέρος του χώρου που το σχέδιο έχει προορίσει για άλλες χρήσεις πλην κατοικίας το ΓΠΣ έχει κρίνει ότι, μετά την παρέμβαση των δασικών υπηρεσιών που επέφεραν μείωση της συνολικής έκτασης του οικισμού, η έκτασή του υπερβαίνει τις ανάγκες του μειωμένου πληθυσμού που αντιστοιχεί στο μειωμένο αριθμό διαθέσιμων οικοπέδων και έχει προταθεί μέρος του να διατεθεί για αύξηση του αριθμού των οικοπέδων. - Αποδοχή όμως αυτής της διαφοροποίησης που υπηρετεί σε κάποιο βαθμό ένα από τα αιτήματα των ενδιαφερομένων έρχεται σε αντίθεση με το αίτημα τους να διατεθεί μέρος του ίδιου χώρου για χώρο πράσινου και εγκατάσταση μορφωτικών-πολιτιστικών δραστηριοτήτων.

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
		<p>- Επισημαίνεται επίσης ότι δεν μας είχαν κοινοποιηθεί οι επικαλούμενες από τους ενδιαφερόμενους αποφάσεις ΑΔΑΜΘ περί παραχώρησης εκτάσεων για κοινωφελείς χρήσεις με τα αντίστοιχα τους τοπογραφικά διαγράμματα, οι οποίες ενδεχομένως οδηγούν σε ανάγκη συνεπαγόμενων προσαρμογών του σχεδίου του οικισμού.</p> <p>- Επομένως για τα σχετικά θέματα που αναφέρονται στο σχέδιο πόλης δεν μπορεί να υπάρξουν τελικές τοποθετήσεις επί του παρόντος και θα εξετασθούν κατά την εκπόνηση του Β2 σταδίου.</p> <p>Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι δε φαίνεται να υπάρχει περιθώριο σημαντικής αύξησης του αριθμού των διατιθέμενων οικοπέδων καθώς κάτι τέτοιο θα μπορούσε να επιτευχθεί μόνο</p> <p>α) με την πολεοδόμηση και διάθεση προς το σκοπό αυτό πρόσθετων εκτάσεων που όμως λόγω δασικού χαρακτήρα δεν κρίνεται εφικτό,</p> <p>β) με τροποποίηση του όρου αρτιότητας στα μη δομημένα ΟΤ, που όμως θα δημιουργούσε συνθήκες ανισοτήτων.</p>
21	<p><u>ΔΕΣΦΑ</u> <u>138669/3-12-2021</u></p> <p>> Σημειώνει ότι την περιοχή μελέτης διατρέχουν αγωγοί μεταφοράς φυσικού αερίου και συγκεκριμένα οι κλάδοι Αλεξανδρούπολης και Κήπων και συνάπτει σχετικό αρχείο dxf.</p> <p>> Ζητά στη ζώνη 200+200 μ εκατέρωθεν του αγωγού να επιβληθεί συγκεκριμένος κατάλογος απαγορευόμενων χρήσεων.</p> <p>> Ζητά να ισχύσουν οι προβλέψεις του Ν.3734/2009 (άρθρο 29, παρ.6).</p> <p>> Ζητά οι αναφορές στο δίκτυό της να γίνονται με σαφή αναφορά στο διαχειριστή του συστήματος (ΔΕΣΦΑ)</p>	<p>- Η διαδρομή του αγωγού του ΔΕΣΦΑ χορηγήθηκε στους μελετητές ψηφιακά κατά το Α' στάδιο της μελέτης από την ίδια την εταιρεία στα πλαίσια συλλογής στοιχείων ανάλυσης. Τυχόν νεώτερες μεταβολές της διαδρομής θα απεικονιστούν στον οικείο χάρτη (Π.2.β) κατά το Β2 στάδιο. Ειδικά στην περιοχή της ΔΕ Τραϊανούπολης που βρίσκεται εκτός περιοχής μελέτης, διευκρινίζεται ότι επειδή δε χορηγήθηκε η σχετική πληροφορία, η διαδρομή του αγωγού συμβολίζεται "συμβατικά" με ευθεία γραμμή και διαφορετική πυκνότητα για να καταδείξει ότι δεν αντιστοιχεί σε πραγματική όδευση. Ανάλογος τρόπος απεικόνισης επιλέχθηκε και για την όδευση του ΤΑΡ.</p> <p>- Ήδη από τη μελέτη προβλέπεται ότι οι αγωγοί υπερτοπικών δικτύων τεχνικών υποδομών (μεταξύ των οποίων και οι εθνικοί αγωγοί καυσίμων) εντάσσονται στην Ειδική Ζώνη Προστασίας 7 (ΕΖ-7), που συγκεντρώνει πάσης φύσεως ισχύοντες περιορισμούς και δουλείες. Ορίζεται δε ότι οι κατά περίπτωση ισχύοντες ειδικοί κανόνες ασφαλείας, περιορισμοί, δουλείες κλπ. στη ζώνη διέλευσης κάθε δικτύου προστίθενται και κατισχύουν των γενικών κανόνων των ΠΕΠ και πεπδ, από τις οποίες αυτό διέρχεται. Ακόμη διευκρινίζεται ότι 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 στον οικείο χάρτη (σελ. 136-137, του τεύχους του Β1 σταδίου).</p> <p>- Για λόγους ασφαλείας κρίνεται σκόπιμη η συμπερίληψη των προτεινόμενων από το έγγραφο συγκεκριμένων περιορισμών στις προτάσεις της μελέτης, για όλους τους</p>

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
		<p>αγωγούς φυσικού αερίου που τη διατρέχουν και για ζώνη 200μ. εκατέρωθεν της όδευσής των.</p> <p>- Με δεδομένη τη μη διαφοροποίηση της αντιμετώπισης των διερχόμενων από την περιοχή μελέτης αγωγών δεν έχει πρακτικό νόημα η σαφής κατά διαχειριστή διάκρισή τους στο κείμενο.</p>
22	<p><u>Αίτηση Αλεξ. Νεράντζη και 13 κατοίκων</u> <u>24-11-2021</u> <u>4840/26-11-2021</u></p> <p>Ζητούν να προκύπτει ρητά, και χωρίς ενδεχόμενες εσωτερικές αντιφάσεις, ότι η περιοχή των ιδιοκτησιών τους ανάντη της ΕΟ2 στη νοτιοανατολική παρυφή της Χηλής περιλαμβάνεται στις προτεινόμενες επεκτάσεις.</p>	<p>Ήδη στους χάρτες της μελέτης (και ιδίως στο χάρτη Π.2) είναι εμφανές ότι η επέκταση αφορά και στα ακίνητα βόρεια (ανάντη) της ΕΟ2.</p> <p>Επίσης, στο κεφάλαιο Π.3.2.7 που αφορά στις προτεινόμενες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης, γίνεται αναφορά σε προτεινόμενο ΜΣΔ και ανάντη της ΕΟ2 (σελ.213, του τεύχους του Β1 σταδίου).</p> <p>Ωστόσο, πράγματι στη σύντομη περιγραφή της επέκτασης στο κεφάλαιο Π.2.2.3, αναφέρεται ότι αυτή "εκτείνεται νότια της ΕΟ2", προκειμένου να δοθεί το στίγμα της θέσης της επέκτασης (καθώς η περιοχή κατάντη της ΕΟ αφορά στο 90% της έκτασης).</p> <p>Για την άρση τυχόν αμφιβολιών, θα γίνει σχετική συμπλήρωση στο κείμενο.</p>
23	<p><u>ΓΑΙΑΟΣΕ</u> <u>7178716-11-2021</u> <u>4709/17-11-2021</u></p> <p>> Γίνεται βασική επισήμανση ότι η περιουσία του ΟΣΕ στο σύνολό της διέπεται από το Ν.3891/2010</p> <p>> Γίνεται υπόμνηση για θέμα εκκρεμών πολεοδομικών αποζημιώσεων.</p> <p>> Γίνεται μνεία θεσμικών θεμάτων για εγκαταστάσεις ΟΣΕ ενός του λιμένος.</p> <p>> Αναφέρει ότι οι χρήσεις στις εκτάσεις του ΟΣΕ διέπονται από ειδικό νόμο και είναι μη αποδεκτοί χαρακτηρισμοί όπως "ΜΜΜ" ή "Κοινόχρηστοι – κοινωφελείς χώροι".</p> <p>> Σημειώνει ότι φαινομενικά ανενεργές εκτάσεις μπορεί να χρειαστούν στο μέλλον για βελτιώσεις της υποδομής και λειτουργίας.</p> <p>> Θυμίζει ότι η ζώνη της καταργημένης γραμμής Πόταμος-Φέρες εξακολουθεί να ανήκει στον ΟΣΕ</p> <p>> Επισημαίνει ότι δεν είναι ορθή η απόδοση των ζωνών απαλλοτρίωσης και στα δύο ΔΔ</p>	<p>Το θέμα τυχόν εκκρεμών πολεοδομικών αποζημιώσεων (όπως ομολογείται και στην παρέμβαση), δεν άπτεται του ΓΠΣ. Σε κάθε περίπτωση, τα αναφερόμενα ΟΤ αφορούν εκτάσεις εντός σχεδίου πόλης, οπότε στο βαθμό που οι εν λόγω ιδιοκτησίες του ΟΣΕ τυγχάνουν μεταχείρισης όπως οποιοδήποτε άλλο ακίνητο, τότε ισχύουν και για αυτές οι γενικές διατάξεις περί υποχρέωσης συμμετοχής τους για τις ανάγκες του σχεδίου πόλης και ανταπόδοσης μέρους της υπεραξίας που δημιουργείται από την ένταξή τους στο σχέδιο (αυτοαποζημίωση μετά από Πράξη Τακτοποίησης & Αναλογισμού ή εισφορά σε γη και χρήμα μετά από Πράξη Εφαρμογής, κατά περίπτωση).</p> <p>Σε σχέση με τις νομοθετικές ρυθμίσεις που αφορούν στα θέματα οριοθέτησης των εκτάσεων ΟΛΑ/ΓΑΙΑΟΣΕ ισχύουν τα όσα έχουν αναφερθεί στην παρέμβαση με α.α. "9".</p> <p>Σε σχέση με το ειδικό θεσμικό πλαίσιο που διέπει τα σιδηροδρομικά ακίνητα (Ν.3891/2010) πρέπει να σημειωθούν τα ακόλουθα:</p> <p>- Οι επικαλούμενες στο έγγραφο διατάξεις περί του χωρικού σχεδιασμού και της πολεοδομικής οργάνωσης σιδηροδρομικών ακινήτων, προστέθηκαν ως άρθρο 6Α στο Ν.3891/2010, με την υποπαράγραφο ΙΒ1, της παρ. ΙΒ, του πρώτου άρθρου του Ν.4254/2014.</p>

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
		<p>- Από τις διατάξεις που άρθρου 6Α προκύπτει ότι με τα προβλεπόμενα ΠΔ μπορούν να τροποποιούνται ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, ενώ άπαξ και εκδοθούν, οι ρυθμίσεις τους είναι δεσμευτικές για τα εκπονούμενα σχέδια. Σημειώνεται ότι από την έναρξη της μελέτης δεν έχουν περιέλθει σε γνώση των μελετητών η έκδοση τέτοιων ΠΔ ή έστω τυχόν διαδικασίες έκδοσης που να είναι σε εξέλιξη.</p> <p>- Κατά τη διαδικασία έκδοσης των ΠΔ και συγκεκριμένα στην υποβαλλόμενη ειδική πολεοδομική μελέτη απαιτείται (από τις ίδιες διατάξεις) να περιλαμβάνεται τεκμηρίωση συμβατότητας του προτεινόμενου σχεδίου προς τα δεδομένα του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού.</p> <p>- Μέχρι την έκδοση των προβλεπόμενων ΠΔ <u>είναι</u> εφικτός ο καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης μέσω ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και η επιβολή οποιασδήποτε πολεοδομικής δέσμευσης, βάρους ή περιορισμού, η δε σύμφωνη γνώμη τεκμαίρεται και από την απουσία ρητής αντίθετης γνώμης, καθόσον: α) δεν έχει περιέλθει σε γνώση των μελετητών οποιοδήποτε αίτημα αποχαρακτηρισμού από τη ΓΑΙΑΟΣΕ, β) στο ίδιο το έγγραφο δεν τίθεται αιτιολογημένη αντίθετη γνώμη για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, παρά για κάποιες περιπτώσεις ζητείται η καταβολή αποζημιώσεων (άρα έχει γίνει δεκτή η όποια ρύθμιση) και για τις υπόλοιπες δηλώνεται ότι εξυπηρετούν (αορίστως) τη σιδηροδρομική λειτουργία.</p> <p>- Συνεπώς, τόσο από το γράμμα, όσο και από το πνεύμα του Νόμου δεν προκύπτει ότι οι εκτάσεις που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ, για τις οποίες δύνανται να ρυθμίζονται με ΠΔ, αφαιρούνται από το αντικείμενο των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, αλλά αντιθέτως προβλέπεται η ειδική σχέση μεταξύ των και η "ιεράρχηση" σε περίπτωση ασυμφωνίας ρυθμίσεων.</p> <p>- Ειδικά στην παρ. 1ε προβλέπεται ακόμη ότι στα ακίνητα που βρίσκονται κατά μήκος σιδηροδρομικών γραμμών και τα οποία δεν εμπίπτουν σε άλλες κατηγορίες (ήτοι δεν χρησιμοποιούνται πλέον για την εκτέλεση σιδηροδρομικού έργου) επιτρέπονται χρήσεις σιδηροδρομικών μεταφορών και εγκαταστάσεων παροχής σιδηροδρομικών υπηρεσιών, καθώς και, κατά περίπτωση, χρήσεις μεταφορών ή <u>χρήσεις κοινωφελών λειτουργιών</u> ή <u>χρήσεις χονδρεμπορίου ή εγκαταστάσεων αστικών υποδομών</u>.</p> <p>Σε σχέση με τις προτάσεις της μελέτης για τα ακίνητα που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ και που μνημονεύονται στο υπόψη έγγραφο διευκρινίζονται τα ακόλουθα:</p> <p>- Στις εντός σχεδίου περιοχές η μελέτη είναι υποχρεωμένη, να επιβάλλει επιτρεπόμενες χρήσεις γης, βάσει του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114Α), όπως άλλωστε προβλέπεται από το άρθρο 1 αυτού. Στο υπόψη ΠΔ, οι σιδηροδρομικοί σταθμοί λαμβάνουν τον κωδικό 26.4, ο οποίος εντάσσεται στη γενικότερη χρήση "26 Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς". Ως εκ τούτου για τις αμιγώς σιδηροδρομικές υποδομές που δεν έχουν λάβει εντωμεταξύ άλλη χρήση, η χρησιμοποίηση του επιφανειακού συμβόλου Εγκαταστάσεις ΜΜΜ και επ' αυτού η χρήση του σημειακού συμβόλου τρένου (για τη διάκριση από τη Χερσαία Ζώνη Λιμένα) είναι απόλυτα σύμφωνη προς τις προδιαγραφές. Παρά ταύτα, για</p>

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
		<p>άρση τυχόν παρερμηνειών, στο υπόμνημα του χάρτη αντί για "περιοχή ΟΣΕ" μπορεί να αναγραφεί "σιδηροδρομικές εγκαταστάσεις".</p> <p>- Οι υπόλοιπες εντός σχεδίου εκτάσεις (παρά τη λεωφόρο Δημοκρατίας ή παρά την οδό Ρόδου), έχουν ήδη λάβει διαφορετική χρήση από το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης και ως εκ τούτου έχουν ήδη (από δεκαετιών) θεωρηθεί ως μη αναγκαίες για την επιτέλεση του σιδηροδρομικού έργου, γεγονός που η παρούσα μελέτη όφειλε να συνεκτιμήσει.</p> <p>Η μελέτη προτείνει από το δίκτυο Πόταμος-Φέρες επανενεργοποίηση του τμήματος γραμμής μέχρι την ΒΙΠΕ Αλεξανδρούπολης, που περιλαμβάνεται και στο σχεδιασμό του ΟΣΕ, και κατά τα λοιπά δεν προτείνει οτιδήποτε σε σχέση με τη ζώνη κατάληψής της υπόλοιπης όδευσης μέχρι τις Φέρες.</p> <p>Δεν είναι σαφές σε τι αναφέρονται οι επισημάνσεις για ζώνες απαλλοτρίωσης μέσα στον αστικό ιστό των δύο πόλεων, όπου εικονίζεται η ισχύουσα ρυμοτομία και στον εξωαστικό χώρο όπου δεν προτείνονται παρεμβάσεις σε θέσεις εγγύς των σιδηροδρομικών γραμμών. Σε κάθε περίπτωση διευκρινίζεται ότι οι ζώνες απαλλοτρίωσης (οι οποίες εμμέσως αντιστοιχούν στις εκτάσεις ιδιοκτησίας των ΟΣΕ/ΓΑΙΑΟΣΕ), δεν προβλέπεται να αποδίδονται στους χάρτες της μελέτης, αλλά προφανώς λαμβάνονται υπόψη κατά το σχεδιασμό, κάτι που προκύπτει και από σχετικές αναφορές όπου κρίθηκε αναγκαίο (π.χ. υποσημείωση 93, σελ. 92, του τεύχους του Β1 σταδίου).</p> <p>Σε συνέχεια της προηγηθείσας διευκρίνισης επισημαίνεται ότι τυπικά το αντικείμενο της μελέτης εκτείνεται κατ' αρχήν σε όλη την εδαφική επικράτεια των Δημοτικών Ενοτήτων Αλεξανδρούπολης και Φερών. Σε περίπτωση που αρμοδίως κριθεί πως οτιδήποτε κείται εντός της ζώνης απαλλοτρίωσης υπέρ του ΟΣΕ ρυθμίζεται με διαφορετικό θεσμικό πλαίσιο (και ως εκ τούτου πρέπει να εξαιρεθεί των ρυθμίσεων του ΓΠΣ), αυτό θα πρέπει να γνωστοποιηθεί εγγράφως στον Ανάδοχο, ώστε κατά το επόμενο στάδιο να προσαρμοστεί αναλόγως η πρόταση. Η άποψη των μελετητών πάντως είναι ότι από τις διατυπώσεις του Ν.3891/2010 (όπως ισχύει σήμερα) δεν προκύπτει τέτοια εξαίρεση.</p> <p>Όπως αναφέρθηκε και στην τοποθέτηση για την παρέμβαση με α.α. 19 η πρόταση του ΓΠΣ για την (μη εμπορική) χρήση ακινήτων που ανήκουν κατά κυριότητα στον ΟΣΕ αλλά δεν εξυπηρετούν πλέον κοινωνικό έργο αποσκοπεί στο να υπάρξει ένας οδηγός για την πολεοδομικώς επωφελέστερη για την πόλη χρήση τους μετά από συνεκτίμηση και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περίπτωσης.</p> <p>Τέλος, πρέπει να αναφερθεί ότι όταν (γενικώς) η παραχώρηση εκτάσεων γης σε οποιοδήποτε φορέα του δημοσίου (ή η απαλλοτρίωση υπέρ αυτού) έχει συντελεστεί με γνώμονα (ή ίσως και με όρο) την επιτέλεση συγκεκριμένου σκοπού, τότε -σε περίπτωση</p>

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
		μεταγενέστερης παύσης ή μερικής άρσης του σκοπού αυτού- είναι διερευνητέα (συνταγματικά και θεσμικά) η δυνατότητα διατήρησης της γης από τον εκάστοτε φορέα και η εκμετάλλευσή της για έτερους σκοπούς, που δεν εξυπηρετούν το δημόσιο συμφέρον.
24	<p><u>Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας</u> <u>ΚΓ/ΔΤΥ/Α 39678/12-11-2021</u></p> <p>> Αναφέρονται οι γενικοί στόχοι που τίθενται για την προστασία της ασφάλειας κλπ των αεροδρομίων.</p> <p>> Αναφέρονται οι ελληνικοί κανονισμοί κλπ που αποβλέπουν στην επίτευξη των στόχων ασφαλείας και πρέπει να τηρούνται από το ΓΠΣ.</p> <p>> Μνημονεύεται ότι το master plan του αεροδρομίου και τα προβλεπόμενα από αυτό έργα δεν επηρεάζονται από το ΓΠΣ.</p> <p>> Δηλώνεται συμφωνία στην πρόβλεψη κυκλοφοριακών συνδέσεων του αεροδρομίου.</p> <p>> Διευκρινίζεται ότι δεν έχει προγραμματιστεί εμπορευματικός σταθμός χωρίς να αποκλείεται στο μέλλον.</p> <p>> Τίθεται θέμα αντιπλημμυρικής προστασίας.</p> <p>> Επισυνάπτεται σχέδιο ισοθρουβικών καμπύλων.</p>	<p>Δεν διατυπώνονται παρατηρήσεις σε σχέση με όσα προτείνει το ΓΠΣ και δηλώνεται ότι τα προβλεπόμενα από το master plan του αεροδρομίου δεν επηρεάζονται από το ΓΠΣ και ότι συμφωνεί με την πρόβλεψη κυκλοφοριακών συνδέσεων του αεροδρομίου.</p> <p>Οι ισχύοντες κανονισμοί ασφαλείας για την περιβάλλουσα ζώνη του αεροδρομίου θα αναφερθούν στο κείμενο της μελέτης, με τον πιο πρόσφορο τρόπο.</p> <p>Η αντιμετώπιση του θέματος αντιπλημμυρικής προστασίας από ροές προερχόμενες από την περιοχή ανάντι της ΕΟ απαιτεί μελέτη (και εκτέλεση) ειδικού τεχνικού έργου διευθέτησης που μπορεί να συμπεριληφθεί στο πρόγραμμα συνεπαγόμενων έργων του ΓΠΣ.</p> <p>Από τις χορηγηθείσες ισοθρουβικές καμπύλες προκύπτει ότι αυτές ως επί το πλείστον περιέχουν εκτάσεις εντός του αερολιμένα πλην μικρής ζώνης εντός της πεπδ-4, που θα πρέπει να ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη του προτεινόμενου για εκεί Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου.</p>
25	<p><u>Εφορεία Αρχαιοτήτων Έβρου</u> <u>491731 31-12-2021</u> <u>26/07-01-2021</u></p> <p>> Παραθέτει πίνακα με 21 μνημεία και αρχαιολογικούς χώρους αρμοδιότητάς της που είχαν κηρυχθεί μέχρι το 1988.</p> <p>> Αναφέρει, ενδεικτικά, και χωρίς ακριβή χωρικό εντοπισμό, 17 τουλάχιστον επιπλέον θέσεις και σημεία αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.</p> <p>> Συμφωνεί, καταρχήν, γενικώς με τη μελέτη, αλλά σημειώνει ότι λόγω της ευρείας διασποράς θα πρέπει να υπάρχει γνωμοδότηση της υπηρεσίας παντού</p> <p>> Διατυπώνει την αντίρρησή της για το Πεδίο Βολής Μαυρόπετρας καθώς επισημαίνει ύπαρξη αρχαιοτήτων και τοπιακών αξιών που πρέπει να τύχουν προστασίας στην περιοχή του ΠΒ Μαυρόπετρας.</p> <p>> Θέτει θέμα επανεξέτασης, σε επόμενα στάδια του σχεδιασμού, των χρήσεων στις ζώνες που γεινιάζουν με σημεία αρχαιολογικού ενδιαφέροντος και ζητεί τα απαραίτητα σημαντικότερα σημεία να ενταχθούν σε ΠΕΠ</p>	<p>Επί των θεμάτων που τίθενται διευκρινίζονται τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Η μελέτη έχει καταγράψει και λάβει υπόψη τους κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, (ανάλογα με το βαθμό ακρίβειας εντοπισμού που επιτρέπει η πράξη κήρυξής τους), και έχει επισημάνει τη θέση τους, ως επιφάνεια ή σημείο, ανάλογα με το βαθμό ευκρίνειας που επιτρέπει η κλίμακα σχεδιασμού. - Οι λοιπές μνημονευόμενες, μη κηρυγμένες, θέσεις αρχαιολογικού ενδιαφέροντος (για τις οποίες δεν παρέχονται ακριβή στοιχεία εντοπισμού και έκτασης για απεικόνιση σε χάρτη), στο βαθμό που μέχρι την υποβολή του Β2 σταδίου τύχει να κηρυχθούν και οριοθετηθούν (οριστικά ή προσωρινά) θα ενσωματωθούν στη μελέτη. - Σχετικά με τη γενικευμένη υποχρέωση λήψης γνωμοδότησης, επισημαίνεται ότι το ΓΠΣ δεν έχει εξουσιοδότηση να επιβάλλει ευρείας κλίμακας διαδικαστικές υποχρεώσεις, πέραν των όσων επιβάλλει η οικεία νομοθεσία. Συνεπώς, η επιβολή προελέγχου για κάθε μελλοντικό έργο, σχέδιο ή πρόγραμμα, σε όλη την έκταση της περιοχής μελέτης, ακόμα και αν ορθά κρίνεται επιβεβλημένη, εκφεύγει του αντικειμένου της παρούσας. - Για την περιοχή της Μαυρόπετρας που, όπως δηλώθηκε αρμοδίως, εμπήττει στο προβλεπόμενο πεδίο βολής βαρέων όπλων, ισχύουν όσα έχουν διατυπωθεί για την παρέμβαση με α.α. "1".

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
		<p>Ειδικά για την προστασία των αρχαιολογικών χώρων σημειώνεται ότι:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Οι τρεις σημαντικότεροι από εκτατική άποψη αρχαιολογικοί χώροι (Μεσήμβριας-Ζώνης, Χαμάμ Γερί, Μάκρης) εντάσσονται σε αντίστοιχες Ειδικές Ζώνες Προστασίας (ΕΖ 4), για την επισήμανση και στοχευμένη προστασίας τους (σελ. 132, του τεύχους Β1 σταδίου), που επικάθηνται στις ΠΕΠ/ΠΕΠΔ και επιβάλλουν επιπρόσθετους όρους. - Για τους λοιπούς "σημειακούς" αρχαιολογικούς χώρους, επισημαίνεται η θέση τους με ειδικό σύμβολο και ορίζεται ότι επιπλέον των ρυθμίσεων των ΠΕΠ ή ΠΕΠΔ όπου εμπίπτουν, προβλέπεται έλεγχος ώστε κάθε επιτρεπόμενη χρήση σε απόσταση 200μ. από το περίγραμμά τους να εγκαθίσταται μετά από γνωμοδότηση της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας (σελ. 135, του τεύχους Β1 σταδίου). - Το μέτρο ένταξης αρχαιολογικού χώρου σε ειδική προς τούτο ΠΕΠ θα επελέγετο για χώρους για τους οποίους έχουν ήδη καθοριστεί ζώνες προστασίας Α και Β, καθώς σε αυτές τις περιπτώσεις τα όριά τους προσδιορίζονται με την αναγκαία ακρίβεια (και βάσει ειδικής διαδικασίας) και καθορίζονται συγκεκριμένοι περιορισμοί. Στην περιοχή μελέτης δεν υφίσταται τέτοια περίπτωση, οπότε το "οριζόντιο" μέτρο ένταξης του συνόλου των αρχαιολογικών χώρων (ακόμα και των χώρων σημειακού -για την κλίμακα σχεδιασμού- χαρακτήρα) σε ΠΕΠ κρίνεται μη αναγκαίο και μάλλον υπερβολικό. - Πληρέστερος -και σύμμετρος με τις ειδικότερες ανάγκες ενός εκάστου χώρου- καθορισμός περιορισμών μπορεί να επιτευχθεί μόνο με εφαρμογή της προβλεπόμενης από την αρχαιολογική νομοθεσία οριοθέτησης ζωνών Α και Β με την αντίστοιχα προβλεπόμενη διαδικασία και για αυτό το λόγο ορίζεται από τη μελέτη ότι σε περίπτωση που στο μέλλον εγκριθεί τέτοια οριοθέτηση, οι ρυθμίσεις της θα κασιχύουν της παρούσας (σελ. 135, του τεύχους Β1 σταδίου).
26	<p><u>Υπ. Νεωτέρων Μνημείων ΑΜΘ</u> [έχει ανακληθεί] <u>483610/03-12-2021</u> > Συμφωνεί με το γενικό πλαίσιο της μελέτης. > Ενημερώνει για πρόσφατες κηρύξεις κτιρίων των (Σιδηροδρομικού σταθμού και του Εθνολογικού Μουσείου. > Διευκρινίζει ότι η προστασία αφορά αυτοδικαίως και το σύνολο των αντίστοιχων σιδηροδρομικών εγκαταστάσεων και θέτει υποχρέωση διατήρησής τους. > Ζητά διευκρινίσεις.</p>	<p>Έχει ανακληθεί. Δεν απαιτείται τοποθέτηση των μελετητών.</p>
27	<p><u>Υπ. Νεωτέρων Μνημείων ΑΜΘ</u> <u>600750/10-12-2021</u> Ανακαλεί το έγγραφο 483610/03-12-2021</p>	<p>Έγγραφο ανάκλησης</p>

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
28	<p><u>Υπ. Νεωτέρων Μνημείων ΑΜΘ</u> <u>600940/10-12-2021</u></p> <p>> Γενικώς συμφωνεί με μελέτη αλλά επισημαίνει ότι έχουν γίνει πρόσφατες κηρύξεις κτιρίων στον “γαλλικό” ΣΣ και στο Εθνολογικό Μουσείο.</p> <p>> Μνημονεύονται ενέργειες που αναφέρονται σε προστασία και διαχείριση των ανενεργών μεταλλείων Κίρκης</p> <p>> Τίθεται απαίτηση έγκρισης από την υπηρεσία για κάθε μελέτη ή έργο εντός χαρακτηρισμένων περιοχών ή πλησίων αυτών.</p> <p>> Διευκρινίζεται ότι η προστασία αφορά αυτοδικαίως και στο σύνολο των αντίστοιχων σιδηροδρομικών εγκαταστάσεων του Πόταμου και της Κίρκης.</p> <p>> Υποδεικνύεται η ανάγκη ανάδειξης των προστατευόμενων σιδηροδρομικών σταθμών.</p> <p>> Ζητούνται διευκρινίσεις σχετικά με:</p> <ul style="list-style-type: none"> - τα προβλεπόμενα στην περιοχή των σιδηροδρομικών εγκαταστάσεων και τον οικισμό και περιοχή της Κίρκης, - το εθνολογικό μουσείο, - την ένδειξη πράσινου κύκλου στην περιοχή του γαλλικού Σ.Σ. <p>> Σε περιπτώσεις νέων χαράξεων κρίνεται απαραίτητο να μην αφαιρείται το παλιό ιστορικό υλικό. Αναφέρεται σε:</p> <ul style="list-style-type: none"> - επανενεργοποίηση της γραμμής Πόταμου στη ΒΙΠΕ (σελ.150) - στην εκτροπή της σιδηροδρομικής κίνησης εκτός Αλεξανδρούπολης (σελ. 72) 	<p>Τα δεδομένα των νέων κηρύξεων (δηλαδή των κηρύξεων μετά την ολοκλήρωση του Α' σταδίου της παρούσας) θα ενσωματωθούν στη μελέτη.</p> <p>Για τη διασφάλιση προστατευόμενων αντικειμένων αρμοδιότητας ΥΠΠΟΑ ισχύουν τα ήδη προβλεπόμενα από την οικεία νομοθεσία.</p> <p>Η παρεχόμενη διευκρίνιση ότι η κήρυξη και προστασία του συνόλου των κτιρίων του Γαλλικού Σιδηροδρομικού Σταθμού συνεπάγεται προστασία και του συνόλου των στοιχείων του χώρου, δίνει λαβή σε εκτίμηση ότι ίσως δεν είναι ρεαλιστική και εφαρμόσιμη η επιλογή χωροθέτησης σ' αυτή τη θέση του τερμιναλ του ΚΤΕΛ.</p> <p>Σχετικά με την ανάγκη ανάδειξης των ανενεργών σιδηροδρομικών σταθμών, ήδη από τη μελέτη προτείνεται η ανάδειξη και αξιοποίηση του σιδηροδρομικού σταθμού της Μέστης και η υπό όρους επανενεργοποίηση του ΣΣ Φερών (στα πλαίσια υλοποίησης της πρότασης για προαστικό σιδηρόδρομο Έβρου). Θα προστεθούν προτάσεις και για τους λοιπούς ανενεργούς σταθμούς.</p> <p>Σχετικά με τις αιτούμενες διευκρινίσεις:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ο ανενεργός σιδηροδρομικός σταθμός της Κίρκης βρίσκεται εκτός του ορίου πολεοδομικών ρυθμίσεων του οικισμού. - Στο εθνολογικό μουσείο, όπως και σε κάθε κηρυγμένο μνημείο εντός σχεδίου, οι περιορισμοί που απορρέουν από την εκάστοτε κήρυξη κατ'ελάχιστον της γενικής χρήσης που επιβάλλεται σε αυτό. - Ο πράσινος κύκλος στη βάση του προβλήτα εμπορευματοκιβωτίων (στα όρια της Χερσαίας Ζώνης λιμένα και ορίου ευθύνης της ΓΑΙΑΟΣΕ), σηματοδοτεί την παρουσία μικρού αλσουλίου, που η μελέτη κρίνει σκόπιμο να διατηρηθεί (σελ.211, του τεύχους του Β1 σταδίου). <p>Τα θέματα διαχείρισης του παλαιού ιστορικού υλικού (π.χ. αναβίωση του κλάδου Πόταμος – ΒΙΠΕ) αφορούν το στάδιο υλοποίησης από την αρμόδια ΕΡΓΟΣΕ.</p>
29	<p><u>Εφορεία Εναλίων Αρχαιοτήτων</u> <u>483403/27-10-2021</u></p> <p>Γενικώς συμφωνεί με μελέτη εφόσον:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Τηρηθεί ο αρχαιολογικός νόμος. 	<p>Δεν περιέχει παρατηρήσεις.</p>

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
	<ul style="list-style-type: none"> - Τεθούν στην κρίση της περαιτέρω μελέτες και έργα σε περιοχές αρμοδιότητάς της - Τηρηθούν οι υποδείξεις κλπ της ΕΑ Έβρου 	
30	<p><u>Εφορεία Παλαιανθρωπολογίας-Σπηλαιολογίας</u> <u>483556/01-11-2021</u> Αναφέρει ότι τα δύο κηρυγμένα σπήλαια αρμοδιότητάς της (Κύκλωπα Μάκρης και Αγ. Θεοδώρων) έχουν ληφθεί υπόψη στο Β1 στάδιο της μελέτης. Ζητά ενημέρωση για τυχόν επόμενα στάδια.</p>	Δεν περιέχει παρατηρήσεις.
31	<p><u>Γεν. Γραμματεία Αθλητισμού</u> <u>586013/02-12-2021</u> > Συμφωνεί (επί της αρχής) στη χωροθέτηση μεγάλων συγκροτημάτων. > Προβάλλει ανάγκη παράλληλης ανάπτυξης αθλητικών χώρων επιπέδου γειτονιάς. > Θεωρεί κατανοητή τη μεταφορά του σταδίου Φ. Κοσμάς αλλά προβάλλει συνεπαγόμενες δυσχέρειες (δυσκολία εξεύρεσης νέας γης, κόστος, καθυστέρηση ολοκλήρωσης). > Διατυπώνει προβληματισμούς για συνύπαρξη αθλητικών με άλλες κοινωφελείς λειτουργίες. > Προτείνει τη συνεργασία του Δήμου με τα τοπικά σωματεία για τη διαπίστωση των υφιστάμενων αναγκών και την αποτελεσματικότερη κάλυψη αυτών.</p>	<p>Βασική υποχρέωση του ΓΠΣ, ως σχεδιασμού υπερκείμενης βαθμίδας είναι ο έλεγχος ικανοποίησης των διαθέσιμων/απαιτούμενων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τα οικεία σταθερότυπα, χώρων για εξυπηρέτηση επιμέρους κατηγοριών κοινωνικής υποδομής για το εκάστοτε προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος, ενώ η υποχρέωση αναζήτησης κατάλληλων χώρων για κάλυψη τυχόν υστερήσεων (ιδίως αν αναφέρεται σε εγκαταστάσεις ελάσσονος μεγέθους) επαφίεται στον υποκείμενο σχεδιασμό που έπεται (δηλαδή στην Πολεοδομική Μελέτη ή σε σημειακές προς τούτο ρυθμίσεις).</p> <p>Στη συγκεκριμένη περίπτωση η μελέτη έχει διαγνώσει ότι με βάση τον προγραμματικό πληθυσμό με τους υλοποιημένους και θεσμοθετημένους χώρους δεν επιτυγχάνεται το επιθυμητό (αλλά όχι ελάχιστο αναγκαίο) επίπεδο κάλυψης σε χώρους άθλησης. Αυτό στη συνέχεια συνεπάγεται αναζητήσεις κάλυψης είτε σε μεγάλα συγκροτήματα (ακόμα και εκτός σχεδίου), είτε σε επίπεδο σχεδίου πόλης με την ευελξία που επιτρέπουν οι μικρότερες απαιτήσεις χώρου των μονάδων επιπέδου γειτονιάς να αυξάνει την πιθανότητα κάλυψής της υστέρησης.</p> <p>Οι σωστές επισημάνσεις πιθανών προβλημάτων σχετικά με ενδεχόμενες δυσκολίες σε ότι αφορά σε μεταφορά του σταδίου Φ. Κοσμάς, ισχύουν για κάθε επιλογή αυτής της κλίμακας. Το ΓΠΣ δεν υποχρεώνει σε άμεση εφαρμογή και εναπόκειται στους εκάστοτε αρμόδιους να επιχειρήσουν την υλοποίηση της παρέμβασης, αφού εξασφαλιστούν οι αναγκαίες προϋποθέσεις και με κατάλληλο προγραμματισμό και συντονισμό ώστε να μην προσκρούσει σε απαγορευτικές συνθήκες.</p> <p>Δεν είναι σαφές πόθεν συνάγεται επιδίωξη εμπλοκής αθλητικών χώρων σε άλλες κοινωφελείς λειτουργίες το οποίο δεν προτείνεται από τη μελέτη. Ενδεχομένως προήλθε από παρανόηση της μνείας για διαμόρφωση υπαίθριων εγκαταστάσεων (γήπεδα τένις ή καλαθοσφαίρισης) ως μικρό μέρος του εξοπλισμού και οργάνωσης μεγάλων κοινόχρηστων χώρων που αποτελεί συνήθη πρακτική αστικού σχεδιασμού ή από παρανόηση της πρότασης για τους χώρους με Ειδικό Πλαίσιο Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων, στο οποίο επιτρέπεται κατ' αρχήν ευρεία γκάμα κοινωφελών</p>

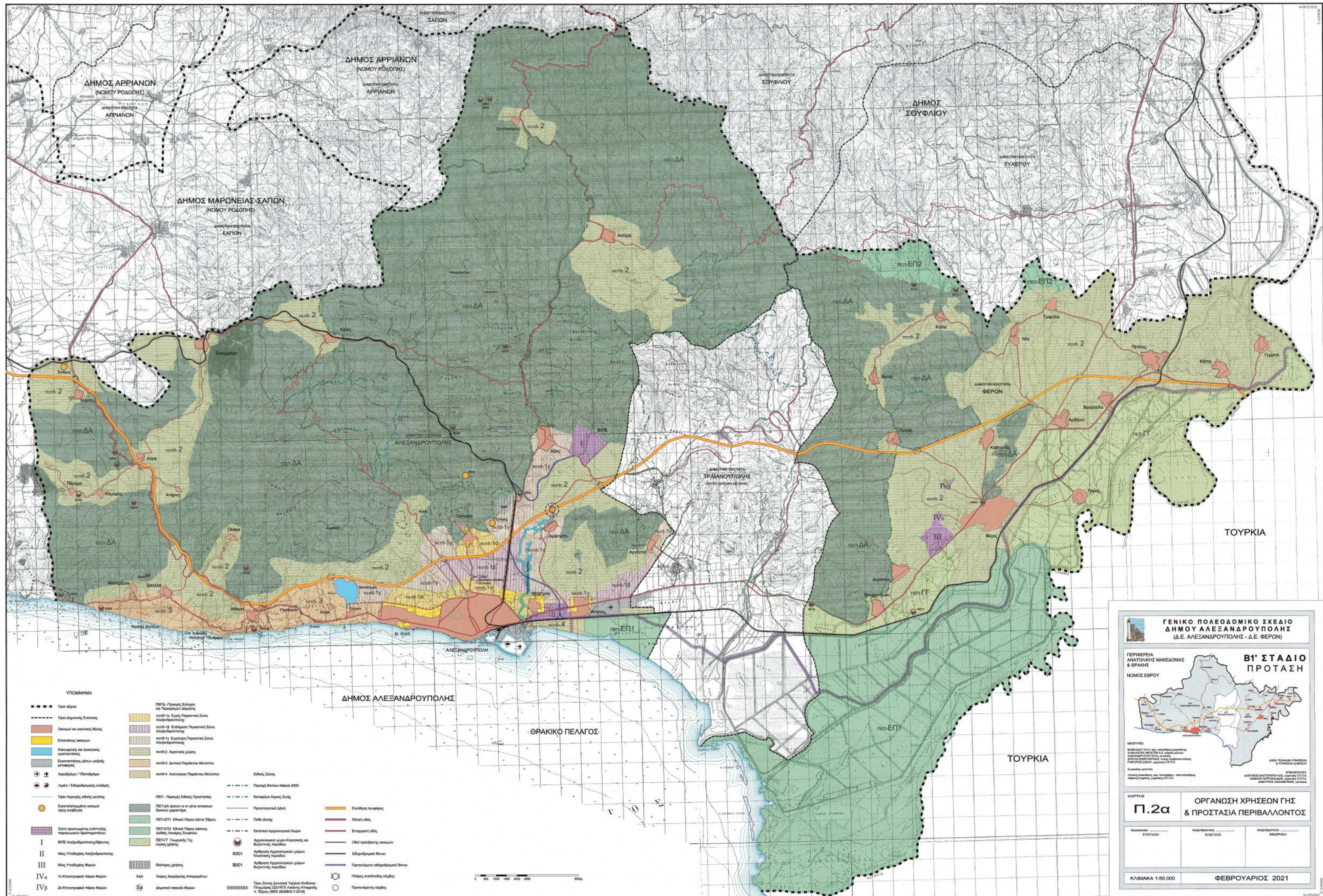
α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
		<p>λειτουργιών, που όμως δε σημαίνει εξ ορισμού συνύπαρξη αυτών, αλλά παροχή ευελιξίας στο υποκείμενο επίπεδο σχεδιασμού να επιλέξει την πιο πρόσφορη λειτουργία, βάσει αναλυτικότερων δεδομένων του χώρου και μελλοντικών αναγκών.</p>
32	<p><u>Αίτηση ΑΤ</u> <u>1278/17-01-2021</u> <u>Αίτηση ΧΣ, ΑΘ, ΧΜ (εκπρόθεση)</u> <u>1446/13.04.2022</u> Επιχειρηματολογούν υπέρ της ένταξης στις επεκτάσεις αραιοδομημένης ζώνης βορείως της Χηλής.</p>	<p>Η θέση και έκταση των προτεινομένων επεκτάσεων ετελέγη μετά από συνεκτίμηση των πληθυσμιακών, αναπτυξιακών και χωρικών δεδομένων της πόλης και των περιαστικών περιοχών της και όπως αναλύθηκε και στο παρελθόν, τα σημερινά δεδομένα δεν παρέχουν περιθώριο περαιτέρω διεύρυνσης των επεκτάσεων. Σημειώνεται δε, ότι το επιλεγέν όριο ταυτίζεται σε σημαντικό μήκος του με υφιστάμενη αγροτική οδό, επιλογή που στοχεύει στον περιορισμό των απαλλοτριώσεων για την εξασφάλιση περιμετρικής οδού του σχεδίου. Επισημαίνεται ακόμη ότι τυχόν τροποποιήσεις των ορίων των επεκτάσεων θα επιφέρουν ανάγκη ανάλογων προσαρμογών και διεύρυνσης συμβατικού και μελετητικού αντικειμένου της παράλληλα εκπονούμενης μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας.</p> <p>Η περιοχή μεταξύ προβλεπόμενων επεκτάσεων και Εγνατίας Οδού, στην οποία όντως εμφανίζεται διάχυση κατοικίας προτείνεται να ενταχθεί στην ΠΕΠΔ-1α η οποία με τον χαρακτήρα που της επιφυλάσσεται στην ουσία αποτελεί εγγύς περιαστική ζώνη με βασική υποψηφιότητα ένταξης σε ενδεχόμενη νέα επιλογή θέσης επεκτάσεων του σχεδίου, αν και όταν το επιτρέψουν/υπαγορεύσουν οι μεταβαλλόμενες συνθήκες (και στο βαθμό που δε θα αποτελεί περιοριστικό παράγοντα η παρουσία της γραμμής υψηλής τάσης του δικτύου ηλεκτρικής ενέργειας).</p>
33	<p><u>Αίτηση ΕΧ κλπ</u> <u>49441/30-11-2021</u> Αίτημα ένταξης της οδού Γ.Κονδύλη σε διαφορετική χρήση από αυτή της Αμιγούς Κατοικίας.</p>	<p>Η μελέτη ήδη έχει ήδη προτείνει χρήση “γενικής κατοικίας” για τα οικόπεδα με πρόσωπο στην οδό Γ. Κονδύλη</p>
34	<p><u>Κτηματική Υπηρεσία Έβρου</u> <u>78754 ΑΠΑ 2022/19-01-2022</u></p> <p>Ζητείται: - Κατάργηση του ΟΤ 630 που εμπίπτει σε αιγιαλό - Διόρθωση του ρ.σ. Απαλού (1971) εν όψει και υποβληθείσας αγωγής ιδιώτη</p>	<p>Η μελέτη, όπως τέθηκε σε διαβούλευση, ήδη έχει προτείνει: - Την κατάργηση του ΟΤ 630. - Την ολική κατάργηση του μεγαλύτερου τμήματος του σχεδίου πόλης του 1971 (απένταξη), ανεξάρτητα από ενδεχόμενη ύπαρξη ή μη ιδιωτικών συμφερόντων. Συγκεκριμένα η πρόταση αφορά στο σύνολο της περιοχής μεταξύ της σιδηροδρομικής γραμμής και της ακτής.</p>

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΑ) ΣΧΟΛΙΑ ΣΤΗΝ ΑΝΑΡΤΗΣΗ		
35	<u>AM</u> <u>06-10-2021</u> Αιτήματα - Αποπεράτωσης ασφαλτόστρωσης και κατασκευής πεζοδρομίων στις οδούς Παπαφλέσσα και Διον. Σολωμού - Αναμόρφωση πεζοδρομίων οδού Αριστ. Βαλαωρίτη - Απομάκρυνση κάδων απορριμμάτων από συμβολή Παπαφλέσσα και Διον. Σολωμού	Τα αναφερόμενα αιτήματα-παράπονα αφορούν στην ποιότητα και υφιστάμενη κατάσταση του δημόσιου χώρου στην περιοχή της οδού Παπαφλέσσα κλπ και δεν αναφέρονται σε αντικείμενα (πχ πολεοδομικές εκκρεμότητες ή συναφή προβλήματα) αρμοδιότητας ΓΠΣ.
36	<u>Χ</u> <u>06-10-2021</u> Αιτήματα - Βελτιώσεις σε σχέση με ασφαλτοστρώσεις, πεζοδρόμια και απορρίματα στην ευρύτερη περιοχή της οδού Παπαφλέσσα. - Επιβολή πεζοδρόμησης	Για την ποιότητα του δημόσιου χώρου ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση α.α. 35. Για το θέμα των πεζοδρομήσεων οδών τοπικής σημασίας αρμόδιος είναι ο Δήμος σε συνάρτηση με όσα ενδεχομένως προβλέπει και η πρόσφατη κυκλοφοριακή μελέτη της πόλης.
37	<u>Δ</u> <u>06-10-2021</u> Αίτημα αποπεράτωσης ασφαλτόστρωσης και κατασκευής πεζοδρομίων στην οδό Παπαφλέσσα	Ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση α.α. 35.
38	<u>ΓΑ</u> <u>06-10-2021</u> Αιτήματα - Αποπεράτωσης ασφαλτόστρωσης και κατασκευής πεζοδρομίων στις οδούς Παπαφλέσσα και Διον. Σολωμού - Αναμόρφωση πεζοδρομίων οδού Αριστ. Βαλαωρίτη - Απομάκρυνση κάδων απορριμμάτων από συμβολή Παπαφλέσσα και Διον. Σολωμού	Ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση α.α. 35
39	<u>ΒΜ</u> <u>06-10-2021</u> Αιτήματα - Αποπεράτωσης ασφαλτόστρωσης και κατασκευής πεζοδρομίων στις οδούς Παπαφλέσσα και Διον. Σολωμού - Αναμόρφωση πεζοδρομίων οδού Αριστ. Βαλαωρίτη - Απομάκρυνση κάδων απορριμμάτων από συμβολή Παπαφλέσσα και Διον. Σολωμού	Ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση α.α. 35

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
40	<u>A</u> 06-10-2021 Διαμαρτυρία για την κατάσταση στη συνάντηση των οδών Παπαφλέσσα και Διον. Σολωμού (στάθμευση, μη ασφαλτόστρωση)	Ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση α.α. 35
41	<u>ΓΑ</u> 06-10-2021 Ζητά επίλυση του προβλήματος των οδών Παπαφλέσσα και Διον. Σολωμού (ολοκλήρωση ασφαλτόστρωσης)	Ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση α.α. 35
42	<u>ΣΠ</u> 07-10-2021 Παραθέτει άρθρο (προ τεσσάρων ετών κατά δήλωση του υπογράφοντος) στο οποίο εκτίθεται επιχειρηματολογία για την ανάγκη (και πολλαπλά πλεονεκτήματα) διάνοιξης παράκτιου πεζόδρομου (της τάξης των 3-4μ.) σε όλο το μήκος του δυτικού παράλιου μετώπου της Αλεξανδρούπολης (ενταγμένο και μη στο σχέδιο) μέχρι το λιμενίσκο την Μάκρης και διατυπώνονται σκέψεις και προτάσεις για τη διαδικαστική κλπ δυνατότητα ταχείας υλοποίησής του	<p>Η μελέτη εκτιμά ότι χρήζει ιδιαίτερης προσοχής το δυτικό παράκτιο μέτωπο λόγω των προβλημάτων που εμφανίζει και της ιδιαίτερης σημασίας του για την πόλη και την περιφέρεια.</p> <p>Η διαμόρφωση παράκτιας διαδρομής ήπιας κυκλοφορίας στο μέτωπο της πρόσφατης επέκτασης του σχεδίου πόλης μέχρι την Χηλή αποτελεί αντικείμενο διαχείρισης των διαθέσιμων δεδομένων που το ΓΠΣ μπορεί να υιοθετήσει ως κατεύθυνση/ευχή.</p> <p>Η διαμόρφωση ανάλογης διαδρομής στο πλαίσιο πολεοδομικών παρεμβάσεων στην παράκτια ζώνη Χηλής-Μάκρης εντάσσεται στο πλαίσιο των αναγκαίων γενικότερων παρεμβάσεων για την άρση των προβλημάτων και κινδύνων που συνεπάγεται η υφιστάμενη κατάσταση και μπορεί να υιοθετηθεί ως κατεύθυνση από υπερκείμενο σχεδιασμό προς τις αντίστοιχες μελλοντικές μελέτες.</p> <p>Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς το ελάχιστο πλάτος ζώνης κατάληψης συνδυασμού πεζόδρομου και ποδηλατόδρομου είναι της τάξης των 5μ.</p>
43	<u>Χ</u> 07-10-2021 Ζητά επίλυση του προβλήματος των οδών Παπαφλέσσα και Διον. Σολωμού (ολοκλήρωση ασφαλτόστρωσης)	Ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση α.α. 35
44	<u>Θ Κ</u> 07-10-2021 Ζητά επίλυση του προβλήματος των οδών Παπαφλέσσα και Διον. Σολωμού (ολοκλήρωση ασφαλτόστρωσης)	Ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση α.α. 35
45	<u>Πυροσβεστική Υπηρεσία Αλεξανδρούπολης</u> 29-10-2021 - Παρέχει πληροφορίες για τα μεγέθη των πυροσβεστικών οχημάτων και θέτει το αντιστοιχώς ελάχιστο απαιτούμενο πλάτος οδών (3μ.) για πρόσβαση από την ΠΥ. - Επίσης ζητείται πύκνωση των υδροστομιών νότια της Λ. Δημοκρατίας.	- Στις περιοχές με ήδη διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό, η διασφάλιση ικανών διόδων προσπέλασης κλπ των πυροσβεστικών οχημάτων είναι αντικείμενο αστικού σχεδιασμού και ορθής διαχείρισης των διαθέσιμων κοινόχρηστων χώρων που δεν περιλαμβάνεται στα αντικείμενα του ΓΠΣ αλλά των μηχανισμών διοίκησης του αστικού χώρου.

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
		<ul style="list-style-type: none"> - Για τις περιοχές επεκτάσεων ή ειδικής μελέτης η επισήμανση της ΠΥ για ελάχιστο πλάτος μπορεί να υιοθετηθεί ως κατεύθυνση από υπερκείμενο σχεδιασμό προς τις αντίστοιχες μελλοντικές μελέτες. - Το ΓΠΣ δεν καθορίζει δεσμευτικές θέσεις υδροστομιών και μπορεί μόνο να διατυπώσει σχετική υπόδειξη/κατεύθυνση. Για τυχόν συγκεκριμένες σχετικές σημειακές ή γενικότερες ανάγκες πρέπει να υπάρξει συντονισμός της ΠΥ με τον (δημοτικό) φορέα υδροδότησης της πόλης
46	<p><u>ΙΦ</u> <u>22-11-2021</u></p> <p>Ζητά να προβλεφθεί ρητά:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Δίκτυο τηλεθέρμανσης των Φερών και οικισμών της οικείας δημοτικής ενότητας με βάση την απορριπτόμενη θερμότητα του σταθμού συμπύεσης του ΤΑΡ. - Δίκτυο τηλεθέρμανσης των Άβαντος, Αμφιπρίτης, Απαλού, Μαϊστρου με βάση την απορριπτόμενη θερμότητα σταθμού ηλεκτροπαραγωγής στη ΒΙΠΕ Αλεξανδρούπολης. <p>Ζητά επίσης να υπάρξουν αντίστοιχες προβλέψεις και για την περιοχή του ΣΧΟΟΑΠ Τραϊανούπολης (αξιοποίηση γεωθερμικής ενέργειας).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Σχετικά με την προοπτική τηλεθέρμανσης, μέσω της μεταφοράς ζεστού νερού από το σταθμό συμπύεσης του ΤΑΡ, 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, η μελέτη έχει ήδη κάνει θετική αναφορά (σελ.168 τεύχους Β1 σταδίου) στηρίζοντας και υιοθετώντας την προοπτική ως πολύ σημαντικό δεδομένο τόσο για την εξοικονόμηση πόρων, όσο και ως παράγοντα συγκράτησης (η ακόμα και προσέλκυσης) πληθυσμού στους στάσιμους και φθίνοντες οικισμούς της περιοχής. - Σχετικά με την αξιοποίηση της απορριπτόμενης θερμότητας σταθμού ηλεκτροπαραγωγής στη ΒΙΠΕ Αλεξανδρούπολης, δεν έχουν κατατεθεί στοιχεία για ύπαρξη σχετικής δυνατότητας κατά την εκπόνηση του Α' σταδίου της παρούσας. Η μελέτη μπορεί να υιοθετήσει, ως κατεύθυνση, την αναφερόμενη προοπτική (που έχει ζητηθεί και από την παρέμβαση με α.α. "5") εάν ο εργοδότης Δήμος εκτιμά ως υπαρκτή και ρεαλιστική την ύπαρξη σχετικών δυνατοτήτων. - Παρόλο που η μελέτη δεν μπορεί να υπεισέλθει σε κατευθύνσεις για την περιοχή της Τραϊανούπολης, έχει δηλωθεί ότι υιοθετούνται οι σχεδιασμοί για αστική τηλεθέρμανση 6 οικισμών (με ενδεχόμενη αξιοποίηση και του πολύ ευρύτερου πιθανού γεωθερμικού πεδίου Αρίστηνου), μεταξύ των οποίων και η Αγνάντια, παράλληλα με τις προοπτικές για διευρυμένη αγροτική τηλεθέρμανση, για χρήση για βιομηχανικούς σκοπούς (όπως η παραγωγή pellet) και για παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας (σελ.168, τεύχους Β1 σταδίου).
47	<p><u>ΜΔ</u> <u>25-11-2021</u></p> <p>Εκθέτει απόψεις για την χωροθέτηση του ΚΤΕΛ τασσόμενος υπέρ του κτιρίου και χώρου του Γαλλικού ΣΣ ή των αποθηκών "Τερζή" που η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει παραχωρήσει στο Δήμο, ώστε να διασφαλιστεί δυνατότητα συνδυασμένων μεταφορών ΚΤΕΛ-Σιδηροδρόμου-Λιμανιού-Αεροδρομίου.</p> <p>Αναφέρει στοιχεία ιστορικού του θέματος.</p>	<p>Ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση α.α 13</p>

α/α	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΓΠΣ
48	<u>Κ</u> Ζητά επίλυση του προβλήματος των οδών Παπαφλέσσα και Διον. Σολωμού <u>26-11-2021</u>	Ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση α.α. 35
49	<u>ΚΓ.</u> Ζητά να γραφεί ρητά στο κείμενο της μελέτης ότι οι επεκτάσεις στην περιοχή των κοιμητηρίων Χηλής θα εκτείνονται νότια και βόρεια της ΕΟ. <u>29-11-2021</u>	Ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση α.α. 22
50	<u>ΜΤ</u> Ζητά επίλυση του προβλήματος των οδών Παπαφλέσσα και Διον. Σολωμού Επιπλέον θέτει θέμα ένταξης στο δίκτυο του ΦΑ. <u>30-11-2021</u>	Ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση α.α. 35
51	<u>ΓΑ</u> Ζητά επίλυση του προβλήματος της οδού Παπαφλέσσα. <u>11-12-2021</u>	Ισχύουν αναλόγως τα διατυπωθέντα για την παρέμβαση α.α. 35



- ΥΠΟΜΗΝΗΜΑ**
- Όριο Δήμου
 - Όριο Δημοτικής Ενότητας
 - Οριογράφοι και οικιστικές θέσεις
 - Επισταθιακές οδοί
 - Κοινοτικές και δημοτικές εγκαταστάσεις
 - Εγκαταστάσεις υδρινών υδρείων μεταφοράς
 - Αεροδρόμιο / Υδροαεροδρόμιο
 - Λιμάνι / Σιδηροδρομική σταθμική
 - Όριο παραρτήρων οδικής μελέτης
 - Εγκαταστάσιμες οικιστικές προς αναβάλλση
 - Ζώνη προστασίας οπλισμένων παραρτημάτων προστατευμένων
- ΠΕΠΔ - Πάρκους Βλάστηση και Περιφερειακή Ανάπτυξη**
- πεπδ-1α Τυπική Περιφερειακή Ζώνη Αλεξανδρουπόλης
 - πεπδ-1β Ενδοκλιματική Περιφερειακή Ζώνη Αλεξανδρουπόλης
 - πεπδ-1γ Ευρωπαϊκή Περιφερειακή Ζώνη Αλεξανδρουπόλης
 - πεπδ-2 Αρκετάς γαίες
 - πεπδ-3 Δυτική Περιφέρεια Μεσσηνίου
 - πεπδ-4 Ανατολική Περιφέρεια Μεσσηνίου
- ΠΕΠ - Πάρκους Εθνικής Προστασίας**
- ΠΕΠ-ΔΑ Δασικά και εν γένει εκτασιών δασικού χαρακτήρα
 - ΠΕΠ-ΕΠ1 Εθνικό Πάρκο Δάσος Έβρου
 - ΠΕΠ-ΕΠ2 Εθνικό Πάρκο Δάσος Δυτικής Λευκάδας Σουφλίου
 - ΠΕΠ-ΓΤ Γεωργική Γη χωρίς χρήση
- ΚΑΑ** Χώρος Διεθνούς Αεροδρομίου
- ΣΦ** Δημοτικό σπαρτικό φάρμα
- Εθνικές Ζώνες**
- Πάρκους Δασών Νέκταρα 2000
 - Κοινοτικό Λιμάνι Ζυγιάς
 - Προστατευόμενες ζώνες
 - Γέφυρα Βαλίας
 - Εκτατική Αρχαιολογική Χώρα
- Αρχαιολογικοί χώροι Κλασσικής και Βυζαντινής περιόδου**
- K001 Αρχαίοι Αρχαιολογικοί χώροι Κλασσικής περιόδου
 - B001 Αρχαίοι Αρχαιολογικοί χώροι Βυζαντινής περιόδου
- Όριο Ζώνης Διεθνούς Υψηλού Κιβάνου (Παγκόσμιας ΣΥΝΤΗΡ) Λιθικής Αποθήρας ή Έβρου (ΝΕΚ 20336/Σ-2/2016)**
- Ελεύθερη λειτουργία**
- Εθνική οδός
 - Οδοί προέλευσης οικισμών
 - Σιδηροδρομικό δίκτυο
 - Προστατευμένο αεροδρομιακό δίκτυο
 - ΠΥΠας ανατολικός κλάδος
 - Προστατευμένος κλάδος

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

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ & ΘΡΑΚΗΣ

ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ

Β1' ΣΤΑΔΙΟ ΠΡΟΤΑΣΗ

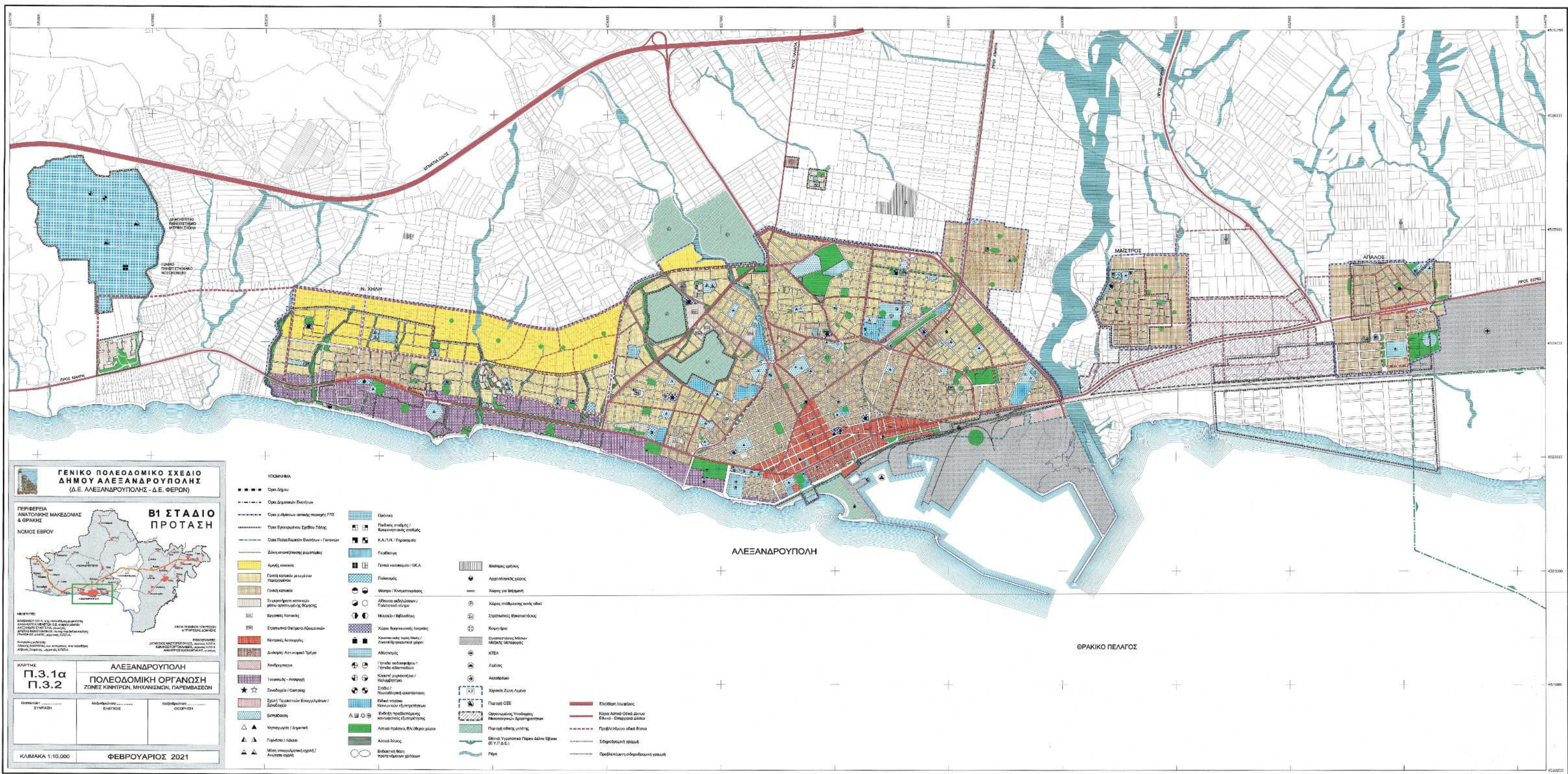
ΧΑΡΤΗΣ

Π.2α

ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Κλίμακα 1:50.000

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2021



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

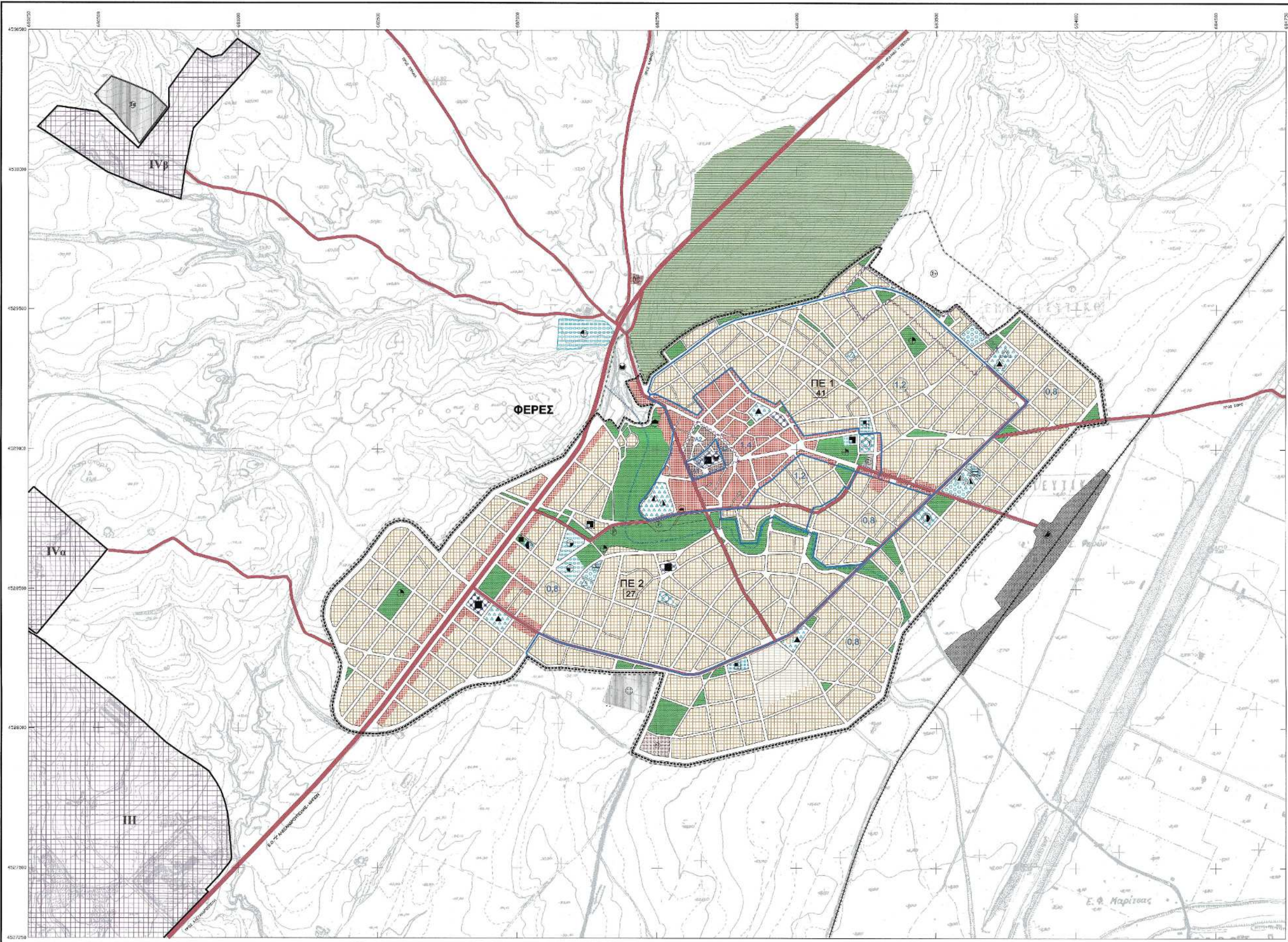
Β1 ΣΤΑΔΙΟ ΠΡΟΤΑΣΗ

Π.3.1α Π.3.2

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΖΟΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ, ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:10.000
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2021

- | | | | |
|--|--|--|---|
| <p>ΥΠΟΜΟΝΑ</p> <ul style="list-style-type: none"> Οριο δήμου Οριο δημοτικής Ενότητας Οριο περιφερειακής ενότητας / δήμου Οριο Περιφερειακού Διαμερίσματος Οριο Περιφερειακής Ενότητας - Γενοκτονίας Σύνορο επικρατοσύνης ομοιογενούς Αστική έκταση Γενική αστική έκταση / υποκείμενη Γενική έκταση Συγκοινωνιακή αστική έκταση / υποκείμενη Εργασιακή έκταση Εργασιακή Οικιστική Αξιοποίηση Κατανομή, λειτουργία Δομή / Απορροή / Τύπος Χωροχρηστική Υποκείμενη / Ανομοιογενής Συγκοινωνιακή / Γενική Εξυπηλ. Υποκείμενη / Ενομοιογενής Ενομοιογενής Υποκείμενη / Δομή Γενική / Δομή Μία υποκείμενη ομοιογενής / Ανομοιογενής | <ul style="list-style-type: none"> Πάρκο Παιδικός σταθμός / Βρεφονηπιακός σταθμός Κ.Α.Π.Η. / Γηροκομείο Γραβιάς Γενική υποκατάσταση / Ι.Κ.Α. Γολακτός Θέατρο / Κινηματογράφος Αθλητικό κέντρο / Γολακτός / Αίθουσα Μουσείο / Βιβλιοθήκη Χώρος θεατρικής / μουσικής / λαϊκής δραστηριότητας Αθλητικός Γενική υποκατάσταση / Γενική υποκατάσταση / Κολυμβητήριο Κλασική / Γενική / Κολυμβητήριο Στάδιο / Νεοκλασική / Κλασική Κλασική / Νεοκλασική / Κλασική Φιλική / Προβλεπόμενη / Κλασική / Ενομοιογενής Αστική έκταση / Ενομοιογενής Αστική έκταση Βιολογική / Μία / Προβλεπόμενη / Κλασική | <ul style="list-style-type: none"> Θεωρητική έκταση Αρχιτεκτονικός χώρος Χώρος για θέατρο Χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων Επισκεπτική / Θεωρητική Κουζίνα Οικονομική / Μία / Μία / Μία / Μία ΚΤΕΑ Ακίνητος Αστική Χώρος Ζώνη Ανομοιογενούς Παράρτημα Ο.Ε. Οικονομική / Υποκείμενη / Μικροοικονομική / Ανομοιογενής Παράρτημα ομοιογενούς Ενομοιογενής / Μία / Δύο / Τρία / Δύο / Τρία / Δύο / Τρία Ρίση | <ul style="list-style-type: none"> Εκδοχή Ανομοιογενούς Κόκκινο Ανομοιογενούς / Ενομοιογενούς / Δύο / Τρία / Δύο / Τρία / Δύο / Τρία Προβλεπόμενη ομοιογενούς Ενομοιογενούς ομοιογενούς Προβλεπόμενη ομοιογενούς ομοιογενούς |
|--|--|--|---|



- ΥΠΟΜΗΜΑ**
- Οριο Μόρφης
 - Οριο Δημοτικών Ενότητων
 - - - - - Οριο κλάσσης ΓΠΣ
 - Οριο Ενεργητικών Σχεδίου Πόλης
 - Οριο Πολυκατοικιών Ενοικίων - Γκαλεόν
 - 1 Μικτή πυκνότητα (στ. ήα) κατά πολεοδομική ενότητα
 - 2 Μέγιστη Συντελεστής Δόμησης κατά τμήματα πολεοδομικής ενότητας
 - Ζώνη επανόρθωσης της ρευστότητας
 - Γραμμή Κοινοτήτων
 - Κτηριακές Διατάξεις
 - Κτηριακές Διατάξεις Εξελικού Περιορισμού με περιβαλλοντικές
 - Συγκροτήματα κατοικιών μέσω οργανωμένης δόμησης
 - Ανάσπαση
 - Αστυνομικό Τμήμα / Περιφερειακό Σταθμός
 - Εκπαίδευση
 - Νηπιαγωγείο / Δημοτικό
 - Γυμνάσιο / Λύκειο
 - Πρόσβαση
 - Παλιός Σταθμός / ΚΑ.Π.Η.
 - Παράκληση
 - Περιορισμένο κέντρο / Κτηριακό κέντρο
 - Παλαιός
 - Πολιτιστικό κέντρο / Αθλητικό κέντρο
 - Βιβλιοθήκη / Μουσείο
 - Θέατρο
 - Χώροι θρησκευτικής λειτουργίας
 - Χρονολογικός Ιστός Νεώς
 - Αθλητισμός
 - Γήπεδο ποδοσφαίρου / Γήπεδο αθλοπαιδιών
 - Κλασικό γυμναστήριο / Κολυμβητήριο
 - Κοινωνικός Εθελοντισμός
 - Προβλεπόμενη κοινωτική αποχέτευση (κατά αντίστοιχο)
 - Αστικό πράσινο, Ελεύθερο χώρο
 - Επιφύλαξη χώρος ανάπτυξης
 - Προστατευτικό δάσος Φερών
 - Ισοπέδη κήπος
 - Κοιμητήριο
 - Σταθμιακές εγκαταστάσεις - Σταθμιακή Λύση
 - Κοινωνικό Μουσείο Φερών - Μουσείο της πόλης
 - Δημοτικό Στάδιο Φερών
 - Νέος υποθαλάσσιος Φερών
 - Το Κτηριακό κέντρο Φερών
 - Το Κτηριακό κέντρο Φερών
 - Εθνική οδός
 - Κόκκινη Οδός Δάσους
 - Συμβολομορφή γραμμής
 - Συμβολομορφή σταθμού

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

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ & ΘΡΑΚΗΣ **Β1 ΣΤΑΔΙΟ ΠΡΟΤΑΣΗ**

ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ

ΝΟΤΕΙΟΤΗΤΕΣ
ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ: Αρχειοθετημένο σχέδιο
ΑΔΑΦΑΝΤΑ ΜΕΤΡΩΝ: Ε.Ε. Περιφέρειας
ΑΔΑΦΑΝΤΑ ΜΕΤΡΩΝ: Ε.Ε. Νομού
ΔΡΑΣΤΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ: Π.3.1, Π.3.2
ΠΡΟΦΟΣ: ΔΑΝ.Ε. Αρχειοθετημένο, Σ.Ε.Ε.Α.

ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: Γεωργία Παπαδοπούλου, αρχιτέκτονας, μετ. Π.Δ.Σ.Α.
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: Γεωργία Παπαδοπούλου, αρχιτέκτονας, μετ. Π.Δ.Σ.Α.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ: ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ, μετ. Π.Δ.Σ.Α.

ΚΑΡΤΗΣ
Π.3.1
Π.3.2

ΦΕΡΕΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ
ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ, ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Θεσσαλονίκη ΣΥΝΤΑΞΗ Αλεξανδρούπολη ΒΛΕΠΟΝΤΑΣ Αλεξανδρούπολη ΦΕΡΩΝ

ΚΑΙΜΑΚΑ 1:5.000 **ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2021**



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
& ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών
Κύπρου 17
Τ.κ. 68100 – Αλεξ/πολη
Πληρ. : Πορτοκαλίδης Κ.
Τηλ. : 25513-50037
e-mail: kport@alexpolis.gr

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗ : 24/01/2022
ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ. : 5259/20

ΠΡΟΣ: Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
Γενική Δνση Περιβαλλοντικής Πολιτικής
Δνση Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος
Τμήμα Προστατευόμενων Περιοχών
Μεσογείων 119, Αθήνα
grggper@ypen.gr

ΚΟΙΝ: ΟΜΙΚΡΟΝ Α.Ε.
Σύμβουλοι Περιβάλλοντος
15^οχλμ Θεσ/νικης – Μουδανιών
60880 Θεσ/νικη
info@omikron-sa.gr

ΘΕΜΑ : Διαβούλευση της ΕΠΜ της 1^{ης} Ομάδας Περιοχών της μελέτης 1: “Εκπόνηση ΕΠΜ και ΣΔ για τις περιοχές του δικτύου Natura 2000 της Περιφέρειας Αν. Μακεδονίας – Θράκης”
Σχετ : το υπ αριθμ19954/17.12.2021έγγραφο της ΟΜΙΚΡΟΝ Α.Ε.

1. Γενικά

Σε απάντηση του ανωτέρω σχετικού, σας ενημερώνουμε αρχικά ότι στη χωρική επικράτεια του Δήμου Αλεξανδρούπολης εμπίπτουν εν όλω ή εν μέρει οι κάτωθι περιοχές που εντάσσονται στο αντικείμενο της μελέτης του θέματος: GR1110009, GR1110007, GR1110005, GR1110006 & GR1110002 και σε αυτές αναφέρεται το παρόν έγγραφο.

Επιπλέον σας ενημερώνουμε ότι στην περιοχή, βρίσκονται σε εξέλιξη δύο ευρείες μελέτες καθορισμού χρήσεων γης, όπως κάτωθι:

ΣΧΟΟΑΠ (πρώην) Δήμου Τραϊανούπολης (βρίσκεται στη φάση Β2)¹
ΓΠΣ Αλεξανδρούπολης (βρίσκεται στη φάση Β1)²

¹ Βρίσκεται σε διαδικασία συνολικής / ριζικής αναθεώρησης, για αυτό και δεν λαμβάνονται υπόψη οι προτάσεις που έχουν διατυπωθεί κατά το Β Στάδιο της μελέτης

² Αφορά στις ΔΕ Αλεξανδρούπολης και Φερών και μόλις ολοκληρώθηκε η διαβούλευση. Κατά το παραληφθέν Β1 στάδιο επιδιώχθηκε 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 το εκάστοτε επιθυμητό αποτέλεσμα απαιτεί περαιτέρω υποστήριξη και θεσμική κατοχύρωση, ή εκφεύγει των δυνατοτήτων ρύθμισης ενός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Στις ανωτέρω μελέτες, 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. Επιδιώκεται η ενίσχυση του ρόλου του ως μέρος του εθνικού κορμού, με μέριμνα για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος στο πλαίσιο της βιώσιμης και ισόρροπης ανάπτυξης του αστικού, περιαστικού και εξωαστικού χώρου. Ως ειδικός στόχος, 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 κλπ. Το πλαίσιο αναγνώρισης και ανάδειξης της συγκεκριμένης χωρικής δυναμικής, έχει προφανώς εμβέλεια άμεσης επιρροής (Περιαστική Ζώνη), τόσο το εγγύς παράκτιο μέτωπο, όσο και την υπερκείμενη ενδοχώρα (γειτονικός δήμος Σουφλίου).

Προφανώς οι στόχοι των μελετών χωρικού σχεδιασμού οφείλουν να είναι συμβατοί και συνάδοντες με τους εκάστοτε περιβαλλοντικούς στόχους, με συνεκτίμηση όμως του κινδύνου εγκατάλειψης και εν τέλει εξοβέλισης της βιώσιμης παρουσίας των κατοίκων (ιδίως σε ορεινούς και φθίνοντες οικισμούς).

Οι μελέτες αποτελούν ταυτόχρονα αναθεώρηση των ισχυόντων ΓΠΣ Αλεξανδρούπολης και Φερών (η ΔΕ Τραϊανούπολης δεν έχει ισχύοντα - εγκεκριμένα ανάλογα σχέδια) και πρωτογενή σύνταξη μελέτης χωρικού σχεδιασμού για τις εκτός σχεδίου περιοχές και τους οριοθετημένους οικισμούς των ομώνυμων Δημοτικών Ενοτήτων (ΔΕ) του διευρυμένου πλέον Δήμου Αλεξανδρούπολης.

Σύμφωνα με τα συμπεράσματα της ανάλυσης κατά την Α και Β1 Φάση, προκύπτει ότι το φυσικό περιβάλλον της περιοχής του Δήμου είναι πολύ εκτεταμένο, με περιοχές σημαντικές ως προς την οικολογική τους αξία και το μέγεθός τους. Οι περιοχές αυτές ήδη προστατεύονται σχεδόν στο σύνολό τους, είτε από τη Δασική Νομοθεσία, είτε επιπρόσθετα, από ειδικά καθεστώτα (περιοχές Natura, Εθνικά Πάρκα, Καταφύγια Θηραμάτων - ΚΑΖ). Σε αρκετές περιπτώσεις η προστασία αυτή λειτουργεί ανασταλτικά στην ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς κυρίως τομέα, με αποτέλεσμα να υπάρχει σύγκρουση χρήσεων και συμφερόντων μικρού ή μεγαλύτερου μεγέθους. Η συνολική επιδίωξη του χωρικού Σχεδιασμού αυτού του επιπέδου (στρατηγικό και ρυθμιστικό), είναι να συμπεριλάβει το σύνολο της θεσμοθετημένης προστασίας (πχ natura, εθνικά Πάρκα), να την ενισχύσει σε τομείς που αυτή αδυνατεί, αλλά ταυτόχρονα να προκρίνει λύσεις – διευθετήσεις για τις περιπτώσεις που παρατηρείται σύγκρουση χρήσεων, χωρίς όμως να εγκαταλείπονται οι βασικές αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης (αιεφορίας).

Συνολικά, από την έως τώρα προσέγγιση του χωρικού σχεδιασμού του ΓΠΣ, προκύπτει ότι δεν υπάρχουν κάποιοι συγκεκριμένοι περιβαλλοντικοί περιορισμοί, καθώς δεν έχουν προκύψει εκτεταμένα περιβαλλοντικά προβλήματα στο σύνολο του Δήμου Αλεξανδρούπολης, με εξαίρεση το Δέλτα του Έβρου (βλέπε παρακάτω). Για τον εξωαστικό χώρο, εκτός των προστατευόμενων περιοχών, προκρίνονται προσεγγίσεις οργάνωσης των χρήσεων γης που συγκεντρώνουν και οργανώνουν τις δραστηριότητες, τις υποδομές, την εκτός σχεδίου δόμηση, τις ΑΠΕ,³ την αγροτική δραστηριότητα κλπ. Ως προς το σκέλος λοιπόν της εξ' αρχής ένταξης σε ρυθμίσεις Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και ενγένει χωρικού σχεδιασμού των λοιπών περιοχών (εκτός σχεδίου περιοχές και οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων των ΔΕ Αλεξανδρούπολης και Φερών),

³ Προωθείται η περαιτέρω ανάπτυξη τους.

εξειδικεύοντας τις γενικές αρχές σχεδιασμού και συνεκτιμώντας τα πορίσματα της Ανάλυσης που προηγήθηκε και τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, εξετάστηκε μεταξύ άλλων (κατά περίπτωση):⁴

- 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 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.

Ειδικότερα, η μελέτη στο συγκεκριμένο στάδιο (B1 για ΓΠΣ Αλεξανδρούπολης), καθορίζει εξωαστικές περιοχές ελέγχου και περιορισμού δόμησης (ΠΕΠΔ) που 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, για τις οποίες καθορίζονται συγκεκριμένες χρήσεις. Οι ΠΕΠΔ 1 & 2 κυρίως, με τους επιμέρους διαχωρισμούς που έχουν, φαίνεται να επικαλύπτονται (συγκρούονται) με την ΠΖ – 01 της μελέτης του θέματος, που αφορά κυρίως στο νότιο δασικό σύμπλεγμα Έβρου (GR1110009).

Αναλυτικά:

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

⁴ Κατά την κατάρτιση των προτάσεων, ελήφθησαν υπόψη οι απαιτήσεις των περιβαλλοντικών στόχων της ΕΕ και της Ελλάδος σχετικά με την περιβαλλοντική προστασία. Ειδικότερα, στο πλαίσιο της διαμόρφωσης των ειδικών στόχων και μέτρων της του αναθεωρημένου ΓΠΣ ενσωματώθηκαν οι κατευθύνσεις και αρχές της περιβαλλοντικής πολιτικής της ΕΕ και εξειδικεύθηκαν οι περιβαλλοντικοί στόχοι. Εκτός από τους αμιγώς περιβαλλοντικούς στόχους του Σχεδίου, οι αρχές της Περιβαλλοντικής Προστασίας και της Βιώσιμης Ανάπτυξης εμπεριέχονται σε όλους τους υπόλοιπους στόχους που υιοθετήθηκαν.

B) 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.

Αντίστοιχα, καθορίζονται οι Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) που 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 ουσιώδους στοιχείο τους είναι η απαγόρευση ένταξης σε σχέδιο. Μεγνώμονα 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 ό,τι αφορά στη χωροταξική οργάνωση της περιοχής μελέτης.

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 (πχ αρδευόμενες εκτάσεις).

ΕΙΔΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΘΕΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

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

I. Ειδική Ζώνη 1 (ΕΖ-1): Περιοχών του Δικτύου Natura 2000⁵

II. Ειδική Ζώνη 2 (ΕΖ-2): Καταφυγιών Άγριας Ζωής⁶

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

Σημειώνεται ότι ειδικά για την ΕΖ-1 και τις περιοχές των Εθνικών Πάρκων υπάρχει πρόβλεψη ότι *“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 κατισταθούν των ρυθμίσεων της παρούσας”*.

Επίσης, επιτρέπονται σε όλες τις ΠΕΠΔ εγκαταστάσεις παραγωγής ήπιων / ανανεώσιμων πηγώνενέργειας, προς οικιακή ή εμπορική εκμετάλλευση, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία όπως εκάστοτε ισχύει. Ειδικά στην ΠΕΠΔ 1α επιτρέπονται μόνο για οικιακή εκμετάλλευση. Ακόμη, επιτρέπεται σε όλες τις ΠΕΠΔ, σε συνέχεια με τους υφιστάμενους οικισμούς, η μελλοντικήοικιστική τους επέκταση, ανάλογα με τις προκύπτουσες ανάγκες, μετά από τροποποίηση της παρούσας και σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

2. Ειδικότερα ζητήματα συνεργιών / συγκρούσεων μεταξύ των μελετών ΓΠΣ & ΕΠΜ

Όπως προκύπτει από την ανωτέρω συνοπτική ανάλυση των στόχων καθώς και της διαδικασίας εκπόνησης του ΓΠΣ Δήμου Αλεξανδρούπολης, υπάρχει σαφής επικάλυψη μεταξύ της

⁵ 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.

⁶ Η Ειδική Ζώνη ΕΖ-2 οριοθετείται για την επισήμανση και δέουσα, πρόσθετη προστασία των χαρακτηρισμένων Καταφυγιών 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.

συγκεκριμένης μελέτης και της ΕΠΜ που βρίσκεται στο στάδιο της διαβούλευσης πριν την οριστική προώθηση προς θεσμοθέτηση.⁷ Ειδικότερα, οι επισημάνσεις που γίνονται είναι όπως κάτωθι:

- Η ΖΟΕ που περιγράφεται (σελ 159 της ΕΠΜ) έχει καταργηθεί μετά από σχετική απόφαση του ΣΤΕ και θεωρείται πλέον ανενεργή. Επίσης στην περιοχή Αλεξανδρούπολης υπάρχουν δύο οικοδομικοί συνεταιρισμοί (βλέπε συνημμένη μελέτη ΓΠΣ).
- Δεν υπάρχει καμία αναφορά για εγκαταστάσεις / κτίρια / μονάδες (πχ κτηνοτροφικές) κλπ εντός των περιοχών που αναλύονται από την ΕΠΜ.
- Το ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση Αλεξανδρούπολης βρίσκεται κοντά στο Δέλτα Έβρου. Επίσης, δεν περιγράφονται επιπτώσεις από τη λειτουργία του Αεροδρομίου, που βρίσκεται στην ίδια περιοχή.
- Πλησίον της Μάκρης δεν προγραμματίζεται καμία ΕΕΛ. Ο βιολογικός καθαρισμός για το σύνολο της περιοχής βρίσκεται πλησίον του οικισμού Απαλού (νότια)
- Δεν υπάρχει καμία αναφορά / σύνδεση με την προσέγγιση του τοπιακού σχεδιασμού που γίνεται από το εγκεκριμένου Περιφερειακό πλαίσιο.
- Δεν υπάρχει καμία αναφορά για τα ζητήματα χρήσεων γης, επεκτάσεων, χωροθέτησης δραστηριοτήτων για τον οικισμό του Σουφλίου που συνορεύει με τις ζώνες προστασίας της Δαδιάς.
- Εντός του νοτίου δασικού συμπλέγματος, υπάρχει η εκπεφρασμένη άποψη των στρατιωτικών υπηρεσιών για τη δημιουργία ενός νέου πεδίου βολής (βλέπε στοιχεία από τη συνημμένη μελέτη του ΓΠΣ).
- Είναι απαραίτητη η σύνδεση / συνέργεια των συμπερασμάτων και κυρίως των προτάσεων του ΓΠΣ που έχει ολοκληρωθεί στο Β1 στάδιο⁸ και της ΕΠΜ. Σημειώνεται ότι στο βαθμό που η ΕΠΜ προκρίνει ρυθμίσεις που ξεφεύγουν ή επεκτείνονται και πέρα από τις οριοθετημένες ζώνες Natura ή ΚΑΖ ή τα εθνικά Πάρκα, τότε τίθενται σοβαρά ζητήματα ορθολογικού χωρικού σχεδιασμού ή των ορίων παρέμβασης που θέτει η νομοθεσία.⁹

Πιο συγκεκριμένα, τα ζητήματα προς διευθέτηση που πρέπει άμεσα να επιλυθούν έχουν να κάνουν κυρίως με τις Περιφερειακές Ζώνες (ΠΖ) του νότιου Δασικού συμπλέγματος και του Δάσους Δαδιάς. Ειδικά για την πρώτη ΠΖ, αυτή εντάσσει τμήμα του εξωαστικού χώρου της Αλεξανδρούπολης και περιαστικούς οικισμούς (πχ Παλαγία) όπου η πραγματική κατάσταση και οι προτάσεις του ΓΠΣ είναι διαφορετικές (η ΠΖ της ΕΠΜ συγκρούεται με την ΠΕΠΔ του ΓΠΣ). Συνεπώς, θα πρέπει να ελεγχθεί η σκοπιμότητα αυτή και κυρίως το όριο της παρέμβασης των ΕΠΜ σε περιοχές εκτός περιβαλλοντικών ζωνών.

Όπου υπάρχουν άλλα θεσμικά όρια εντός των περιβαλλοντικών ζωνών (πχ οικισμοί περιοχής Τραϊανούπολης, Αισύμη, Λεπτοκαρυά κλπ), όπως για παράδειγμα όρια οικισμών κάτω των

⁷ Σημειώνεται ότι οι ζώνες που προβλέπονται εντός των περιοχών περιβαλλοντικής προστασίας θα εγκριθούν με έκδοση ΠΔ ενώ το ΓΠΣ εγκρίνεται με απόφαση του ΓΓ Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης. Επίσης, για το ΓΠΣ έχει συνταχθεί ΣΜΠΕ που έχει τεθεί προς διαβούλευση και προβλέπεται να εγκριθεί με ανάλογη Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ (βλέπε συνημμένα αρχεία).

⁸ Το τελικό Β2 στάδιο αφορά στην εξειδίκευση των προτάσεων.

⁹ Η ΕΠΜ αφορά μόνο στην περιβαλλοντική διαχείριση / ρύθμιση / προστασία προκαθορισμένων περιοχών και δεν αποτελεί χωρικό σχέδιο με τη λογική των ΓΠΣ / ΤΠΣ / ΕΠΣ κλπ. Τα όρια της παρέμβασης, της ρύθμισης, των ζωνών προστασίας κλπ, είναι προκαθορισμένα και αφορούν σε συγκεκριμένες περιοχές με ιδιαίτερο περιβαλλοντικό αποτύπωμα. Η όποια ένταξη νέων περιοχών στις συγκεκριμένες θεσμικές ρυθμίσεις, όπως οι περιγραφόμενες ΠΖ, ελέγχεται ως προς τη νομιμότητα της.

2000 κατοίκων ή οικισμών προ του 1923 ή περιοχών υφιστάμενων θεσμικών ρυθμίσεων, αυτές οι περιοχές θα πρέπει να εξαιρεθούν μιας και δεν προβλέπεται να καθορίζονται από συγκεκριμένες ζώνες προστασίας αλλά από τα λοιπά εργαλεία σχεδιασμού που προβλέπονται από το χωρικό σχεδιασμό.¹⁰

- Το όριο του Καταφυγίου Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) Πυλαίας-Καβησού-Φερών (έτους 1987), που σύμφωνα με το οικείο διάγραμμα τέμνει την περίμετρο του οικισμού Πυλαία και εκτείνεται σεπεριοχή 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. Όπως αναλύθηκε και ανωτέρω, απαιτείται διόρθωση / προσαρμογή του ορίου του ΚΑΖ και εξαίρεση του οικισμού από το καθεστώς προστασίας.

- Όπως περιγράφεται εκτενώς στο ΓΠΣ, υπάρχει σοβαρό ζήτημα αυθαίρετων κατασκευών στο Δέλτα Έβρου, που έχει πάρει ανεξέλεγκτες διαστάσεις τα τελευταία χρόνια. Αφορά κυρίως σε πρόχειρες κατασκευές (καλύβες) για την εξυπηρέτηση ή/και διανυκτέρευση κυνηγών και ψαράδων. Στην αρχή ξεκίνησαν να κατασκευάζουν καλύβες οι ντόπιοι ψαράδες ως βοηθητικούς χώρους για την αποθήκευση των εργαλείων τους αλλά και ως πρόχειρο καταφύγιο κοντά στον τόπο εργασίας τους. Μέχρι την δεκαετία του '80 οι καλύβες δεν ξεπερνούσαν τις μερικές δεκάδες, σήμερα ο αριθμός τους εκτιμάται άνω των 200 (το 2009 ήταν 182, σύμφωνα με απογραφή που πραγματοποιήθηκε από το Δασαρχείο Αλεξανδρούπολης έπειτα από εισαγγελική εντολή). Η παρουσία των κατασκευών αυτών στην καρδιά του υγροτόπου - εκτός από τα αισθητικά / τοπικά προβλήματα - θεωρείται ότι ευνοεί το παράνομο κυνήγι, δημιουργεί οικιακά απόβλητα και οχλήσεις στην πανίδα.

Ο έλεγχος της θήρας στο Δέλτα Έβρου είναι προβληματικός επειδή το Δασαρχείο Αλεξανδρούπολης δεν διαθέτει το απαραίτητο προσωπικό. Η δημιουργία του Φορέα Διαχείρισης δεν κάλυψε το κενό ελέγχου της θήρας επειδή δεν διαθέτει αρμοδιότητες στον τομέα αυτό. Λόγω των ελλιπών ελέγχων είναι πολύ πιθανό να υπάρχουν αρκετά μη καταγεγραμμένα φαινόμενα λαθροθηρίας (θήρευση απαγορευμένων ειδών ή άσκηση θήρας σε ώρες και με τρόπο που απαγορεύεται), ενώ την κυνηγετική περίοδο δεκάδες αυτοκίνητα κυνηγών κινούνται στους δρόμους και στα αναχώματα του Δέλτα.

Επίσης, τα προβλήματα από την ερασιτεχνική αλιεία προκύπτουν από τους πλημμελείς ελέγχους και τη μη εφαρμογή του Αλιευτικού κώδικα. Οι πλημμελείς έλεγχοι αποδίδονται στην έλλειψη επαρκούς προσωπικού και μέσω της Λιμενικής και της Ελληνικής Αστυνομίας. Το κενό αυτό θα μπορούσε να καλυφθεί από δασοφύλακες, οι οποίοι και αυτοί ελλείπουν στην περιοχή. Η κίνηση των επισκεπτών, κυνηγών και αλιέων - εκτός των σημασμένων διαδρομών οφείλεται στην έλλειψη ελέγχων. Η διακίνηση επισκεπτών στην προστατευόμενη περιοχή αντιμετωπίζει την έλλειψη υποδομών υγιεινής και διαχείρισης απορριμμάτων.

Εντός των ζωνών προστασίας υπάρχει (ανενεργή υδατοκαλλιέργεια).

Όλα τα ανωτέρω, δεν περιγράφονται εκτενώς ή σαφώς στην τεκμηρίωση της ΕΠΜ.

- Δεν υπάρχει σαφής τεκμηρίωση της ανάγκης περιορισμού των ανεμογεννητριών στις ΠΖ του νότιου Δασικού συμπλέγματος Έβρου και Δαδιάς. Επίσης, δεν υπάρχει καμία αναφορά στην ραγδαία μεταβολή των χρήσεων γης των καλλιεργούμενων εκτάσεων από τη συνεχή και

¹⁰Σημειώνεται ότι οι οικισμοί στο σύνολο του Δήμου Αλεξανδρούπολης, έχουν οριοθετηθεί με τις διατάξεις του ΠΔ 24-4-1985 (ΦΕΚ 181Δ) – βλέπε συνημμένο αρχείο με τα όρια τους.

χωρίς σχεδιασμό επέκταση των Φ/Β, ακόμη και σε πολύ μεγάλες εκτάσεις (διαπιστώσεις που προκύπτουν από την πρωτογενή καταγραφή και ανάλυση του ΓΠΣ).

- Κατά τη χάραξη των ζωνών δε διαπιστώνεται μοτίβο "ομόκεντρων" ζωνών διαβαθμισμένης προστασίας (όπου στον πυρήνα βρίσκεται το κυρίως προστατευταίο αντικείμενο και προς την περιφέρεια αμβλύνεται η αυστηρότητα αντιμετώπισης).

3. Προτάσεις επι της ΕΠΜ

Την τρέχουσα περίοδο επιχειρείται η παράλληλη ενεργοποίηση διαθέσιμων εργαλείων τόσο του χωρικού όσο και του περιβαλλοντικού σχεδιασμού, με απώτερο στόχο την ταχεία κάλυψη του συνόλου του εξωαστικού χώρου με σαφείς κανόνες για τη χωροθέτηση (ή την απαγόρευση χωροθέτησης) ανθρωπογενών δραστηριοτήτων. Επί του παρόντος δεν έχει αποσαφηνιστεί απόλυτα η σχέση μεταξύ των εργαλείων αυτών, κάτι που απαιτείται να γίνει (πχ δεν είναι σαφές τι πρέπει να ακολουθείται με τους οικισμούς που εμπίπτουν εντός περιοχών Natura, όπως αρκετοί οικισμοί της ΔΕ Τραϊανούπολης – ποιο σχέδιο τους μελετά, ποιο τους διαχειρίζεται και ποιο εν τέλει καθορίζει τη μελλοντική τους εξέλιξη).

Ως εκ τούτου απαιτείται εναρμόνιση και συντονισμός μεταξύ της ΕΠΜ και των ΓΠΣ για το σύνολο του Δήμου Αλεξανδρούπολης. Σε αυτό το πνεύμα το ΓΠΣ Αλεξανδρούπολης έχει ήδη προβλέψει τη χάραξη Ειδικής Ζώνης (EZ-1) για τις περιοχές Natura, εντός ευρύτερων ΠΕΠ, ώστε οι επιμέρους ζώνες που θα προκύψουν από την ΕΠΜ να δύνανται να υπερκαλύψουν εκείνες των ΠΕΠ και εν τέλει να "κουμπώσουν" με τις υπόλοιπες ζώνες του ΓΠΣ. Ανάλογη θα πρέπει να είναι η αντιμετώπιση και από την ΕΠΜ, που θα πρέπει να σεβαστεί τις προοπτικές που προκρίνουν τα ΓΠΣ του Δήμου, τα οποία έχουν βασιστεί σε εκτεταμένη και σε βάθος ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης.

Ειδικότερα, προτείνεται:

Α. Η ΕΠΜ να προσαρμοστεί / περιλάβει ΜΟΝΟ τις περιοχές εντός των ζωνών περιβαλλοντικής προστασίας και να μην περιλαμβάνει Περιφερειακές ζώνες (ΠΖ) που δεν έχουν οριοθετηθεί και θεσμοθετηθεί. Εξάλλου οι περιοχές Natura όταν χαραχτηκαν πρόβλεψαν ευρείες οριοθετήσεις (ευρύτερες της κυρίως περιοχής των προστατευταίων αντικειμένων τους). Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει αφενός να επανεξεταστούν τα όρια των προτεινόμενων ΠΖ με βάση τα σημερινά δεδομένα διασποράς εξωαστικών χρήσεων και άλλων ειδικότερων χαρακτηριστικών (π.χ. διέλευση Εγνατίας Οδού), και αφετέρου να δηλωθεί ρητά ότι οι ΠΖ δεν αποτελούν επέκταση των περιοχών Natura, ούτε και προστατευόμενες περιοχές με την έννοια του α.19, του Ν.1650/1986 και ότι αποτελούν ειδικές ζώνες περιορισμένων δεσμεύσεων για την καλλίτερη προστασία των περιοχών Natura.

Β. Να υπάρξει συσχέτιση των προτεινόμενων ζωνών με τις ισχύουσες ζώνες των Κοινών Υπουργικών Αποφάσεων (ΚΥΑ) των Εθνικών Πάρκων Έβρου και Δαδιάς και σε περίπτωση αποκλίσεων να υπάρξει πλήρης τεκμηρίωση αυτών.

Γ. Στη γεωχωρική πληροφορία του ΕΠΜ θα πρέπει να ενταχθούν τα όρια των θεσμικών ζωνών και κυρίως των οικισμών που βρίσκονται εντός των περιβαλλοντικών ζωνών προς ρύθμιση, όπου και θα εξαιρεθούν ρητά από το αντικείμενο της ΕΠΜ – βλέπε συνημμένα αρχεία.

Δ. Στην ΕΠΜ, σε ξεχωριστή ενότητα, να ενταχθούν τα συμπεράσματα της ΣΜΠΕ του ΓΠΣ καθώς και τις προσεγγίσεις που προκρίνει, προκειμένου να προκύπτει κοινή περιβαλλοντική προσέγγιση των δύο παράλληλων σχεδιασμών.

Ε. Να εξεταστεί (και να κριθεί) η εκπεφρασμένη άποψη των στρατιωτικών υπηρεσιών για τη δημιουργία ενός νέου πεδίου βολής εντός του Νότιου Δασικού Συμπλέγματος.

Με Ε.Δ.
Ο Αν. Προϊστάμενος
του τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών
της Δ/ νσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Υπηρεσίας Δόμησης

Πορτοκαλίδης Κωνσταντίνος
Χωροτάκτης - Πολεοδόμος Μηχανικός
με Α βαθμό

Συνημμένα: Οριοθετήσεις Οικισμών Αλεξανδρούπολης – Σαμοθράκης – Σουφλίου (σε CD)
Διαβούλευση ΓΠΣ Αλεξανδρούπολης:
<https://alexpolis.gr/%ce%b4%ce%b9%ce%b1%ce%b2%ce%bf%cf%85%ce%bb%ce%b5%cf%85%cf%83%ce%b7-%ce%b21-%cf%86%ce%b1%cf%83%ce%b7%cf%83-%ce%b3%cf%80%cf%83-%ce%b1%ce%bb%ce%b5%ce%be%ce%b1%ce%bd%ce%b4%cf%81%ce%bf%cf%85%cf%80%ce%bf>