



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

**ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΒΑΣΗΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΤΟΥ
Γ.Π.Σ-ΣΧΟΟΑΠ Ν. ΛΕΡΟΥ**

G.I.S Solutions in Leros Island Town Planning

ΚΥΛΑΦΗ ΙΩΑΝΝΑ

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2009

Στην Ξένια

Περίληψη

Τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών, τα τελευταία χρόνια με την ραγδαία ανάπτυξη τους αποτελούν ένα σημαντικό εργαλείο συλλογής, ανάλυσης, διαχείρισης και επεξεργασίας δεδομένων.

Μία σημαντική εφαρμογή του εργαλείου αυτού, είναι η διαχείριση της πληροφορίας που εμπεριέχει ένα Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Με την διαδικασία αυτή παρατηρούμε με λεπτομέρεια την πορεία εφαρμογής ενός ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ ενώ ταυτόχρονα έχουμε αντιστοιχία μεταξύ της περιγραφικής πληροφορίας (όροι δόμησης, συντελεστές κλπ) και της χωρικής (πολύγωνα).

INTRODUCTION

Geographic information systems is concerned with the description, explanation, and prediction of patterns and processes at geographic scales.

GIS are a special class of information systems that keep track not only of events, activities, and things, but also of *where* these events, activities, and things happen or exist. Almost everything that happens, happens somewhere. Knowing *where something happens* can be critically important.

In this text we will describe the connection between Geographic information systems and the plan town of Lero's island. The result of this process is a very strong implement for the administration of town plan of Lero's Island.

Περιεχόμενα

Περίληψη	σελ.3
Introduction	σελ.4
Εισαγωγή	σελ.7
Κεφάλαιο 1:Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (Γ.Σ.Π)	
1.1 Γενικά.....	σελ.8
1.2 Τα μέρη ενός ΓΣΠ.....	σελ.9
1.3 Στάδια και διαδικασίες.....	σελ.9
1.4 Πως συνδέεται τα εργαλεία του GIS σε σχέση με μια εγκεκριμένη μελέτη ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ.....	σελ.10
1.5 Διαχείριση επιπέδων-επικάλυψη πολυγώνων.....	σελ.11
Κεφάλαιο 2:Έννοια Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου- Σχεδίου Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης	
2.1 Ιστορική αναδρομή.....	σελ.12
2.2 Νομικά πλαίσια που διέπουν ένα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ	
2.2.1 Ο νόμος 1337/83 με τον οποίο εισήχθη ή έννοια του ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ.....	σελ.13
2.2.2 Ο νέος νόμος 2508/97.....	σελ.14
2.2.3 Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο.....	σελ.16
2.2.4 Το ΣΧΟΟΑΠ.....	σελ.18
2.2.5 Η Πολεοδομική Μελέτη.....	σελ.20
Κεφάλαιο 3: ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Λέρου	
3.1 Γενικά.....	σελ.24
3.2 Χωροταξική οργάνωση του Δήμου – Χρήσεις γης	
3.2.1 Υφιστάμενη οικιστική ανάπτυξη – Τάσεις – Εξαρτήσεις – Συσχετισμοί....σελ.24	
3.2.2 Διαμορφωμένες χρήσεις γης εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών	σελ.26
3.3. Πολεοδομικές ενότητες.....	σελ.27
3.4 Δομικό σχέδιο χωρικής οργάνωσης του δήμου	
3.4.1 Βασικές αρχές της πρότασης.....	σελ.28
3.4.2 Χωρική οργάνωση του Δήμου - Ρόλοι των οικισμών.....	σελ.31
3.5 Οργάνωση των χρήσεων γης και προστασία του περιβάλλοντος	
3.5.1 Χωρητικότητα οικισμών.....	σελ.32
Κεφάλαιο 4: Προσαρμογή του ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ Λέρου σε πλατφόρμα GIS	
4.1 Εισαγωγή-Στόχος διπλωματικής εργασίας.....	σελ.38
4.2 Διαδικασία εκπόνησης διπλωματικής εργασίας	
4.2.1 Προγραμματιστικά πακέτα που χρησιμοποιήθηκαν.....	σελ.38
4.2.2 Υπόβαθρα-Γεωαναφορά.....	σελ.38
4.2.3 Ψηφιοποίηση των εικόνων των χαρτών	σελ.40
4.2.4 Δόμηση Τοπολογίας.....	σελ.41
4.2.5 Σύνδεση περιγραφικών πληροφοριών με τα χωρικά δεδομένα.....	σελ.44
4.3 Πλεονεκτήματα της μεταφοράς της πληροφορίας που παρέχει ένα ΓΠΣ σε μια πλατφόρμα GIS.....	σελ.45

Κεφάλαιο 5: Εντοπισμός προβλημάτων ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ Λέρου- Προτάσεις επί των προβλημάτων αυτών.....σελ.47

Παράρτημα Χαρτών

Παράρτημα Νομολογίας.....σελ.48

Βιβλιογραφία.....σελ.58

Εισαγωγή

Σκοπός της διπλωματικής εργασίας είναι η μεταφορά του ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ Λέρου σε ένα σύστημα GIS, με σκοπό την καλύτερη διαχείριση και εποπτεία του πρώτου. Η εκπόνηση αυτού του θέματος θα γίνει γιατί δεν έχει υπάρξει αντίστοιχη εργασία και επιπλέον το αποτέλεσμα θα είναι ένα ευέλικτο και εύχρηστο προϊόν.

Η πορεία της εκπόνησης αυτού του θέματος αναλύεται μέσα σε πέντε κεφάλαια τα οποία περιέχουν, με δύο λόγια, τα εξής:

Κεφάλαιο 1: Δίνεται η έννοια, τα βασικά χαρακτηριστικά, οι εφαρμογές, τα πλεονεκτήματα και η χρησιμότητα του πλέον σύγχρονου εργαλείου που είναι τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών. Επίσης αναλύεται και το πώς συνδέονται τα ΓΣΠ με ένα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ.

Κεφάλαιο 2: Αναλύεται η έννοια του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, η πορεία του μέσα στον χρόνο, οι νόμοι που το διέπουν, συγκεκριμένα ο νόμος 1337/83 που εισήγαγε την έννοια του ΓΠΣ αλλά και ο νεότερός του, ο νόμος 2508/97 που συμπληρώνει τον προηγούμενο. Επίσης αναλύεται η έννοια του ΣΧΟΟΑΠ.

Κεφάλαιο 3: Σε αυτό το κεφάλαιο αναλύεται το ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ Λέρου. Δίνονται κάποια βασικά στοιχεία για το νησί και έπειτα αναλύονται οι στόχοι του ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ και οι βασικές αρχές. Γίνεται ανάλυση των οικισμών ως προς τις χρήσεις τους και την χωροταξική τους δομή και προσδιορίζονται οι πολεοδομικές ενότητες.

Κεφάλαιο 4: Σε αυτό το κεφάλαιο αναλύεται όλη η διαδικασία μεταφοράς του ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ Λέρου σε πλατφόρμα GIS με την χρήση του προγράμματος ArcGIS.

Κεφάλαιο 5: Στο τελευταίο κεφάλαιο, εντοπίζονται τα προβλήματα του ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ Λέρου, αλλά και γενικότερα των μελέτων της συγκεκριμένης κατηγορίας (Γ.Π.Σ-ΣΧΟΟΑΠ) προτείνονται λύσεις και γίνονται αντιπροτάσεις.

Κεφάλαιο 1:Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (Γ.Σ.Π)

1.1 Γενικά

Τα Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών παρουσιάζουν ραγδαία ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια και χρησιμοποιούνται από πολλούς φορείς σε πολλές δραστηριότητες. Πριν την εμφάνισή των Συστημάτων Γεωγραφικών Πληροφοριών στην αγορά υπήρχαν δυο ξεχωριστά είδη λογισμικού. Η πρώτη ομάδα ήταν αποκλειστικά για την διαχείριση χωρικών δεδομένων

ενώ η δεύτερη ήταν κατάλληλη μόνο για τη διαχείριση περιγραφικών δεδομένων.

Έτσι λοιπόν είναι προφανές ότι κανένα από τα προγράμματα δεν είχε τη δυνατότητα ταυτόχρονης διαχείρισης χωρικών και περιγραφικών δεδομένων, το οποίο είναι απαραίτητο σε πολλές εφαρμογές. Λόγω της ευρείας αποδοχής από τους χρήστες αλλά και από τις δυνατότητες που τους προσφέρουν, τα Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών γνώρισαν αλματώδη εξέλιξη.

Έτσι τα Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών μπορούν να απαντήσουν σε μία πληθώρα ερωτήσεων. Μία από αυτές τις ερωτήσεις η οποία μάλιστα σκιαγραφεί και τον σκοπό της διπλωματικής εργασίας είναι η εξής: *‘τι υπάρχει στην τοποθεσία....’* Με την ερώτηση αυτή βρίσκουμε τι υπάρχει σε ένα συγκεκριμένο σημείο ή σε μία συγκεκριμένη τοποθεσία. Το σημείο ή η τοποθεσία μπορεί να περιγράφεται από συντεταγμένες, με την ονομασία ή με οτιδήποτε άλλο χαρακτηριστικό στοιχείο.

Σκόπιμο είναι να δώσουμε σε αυτό το σημείο έναν ορισμό για τα Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών:

‘Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών είναι μια οργανωμένη συλλογή μηχανολογικού εξοπλισμού, λογισμικού, χωρικών και περιγραφικών δεδομένων με στόχο τη συλλογή, αποθήκευση, ενημέρωση διαχείριση, ανάλυση και παρουσίαση κάθε μορφής πληροφορίας, που αφορά το γεωγραφικό περιβάλλον.’

Πηγές δεδομένων Γ.Σ.Π

Οι πηγές δεδομένων των Σ.Γ.Π είναι οι εξής:

- Αναλογικοί χάρτες αφού ψηφιοποιηθούν με αυτόματο σαρωτή ή ψηφιοποιητή
- Ψηφιακά αρχεία χαρτών
- Αρχεία πινάκων ή κειμένων
- Αεροφωτογραφίες
- Ορθοφωτογραφίες και ορθοφωτοχάρτες
- Δορυφορικές εικόνες
- Αρχεία από ψηφιακές κάμερες
- Αρχεία CAD

Βασική ιδέα των Γ.Σ.Π

Η βασική καινοτομία των Γ.Σ.Π. είναι η σύνδεση χωρικών και περιγραφικών πληροφοριών. Σε κάθε ομάδα ομοειδών γεωγραφικών πληροφοριών (σημεία, γραμμές ή πολύγωνα) αντιστοιχεί και ένας πίνακας περιγραφικών πληροφοριών. Ειδικότερα, τα Σ.Γ.Π. διαθέτουν ένα μηχανισμό με τον οποίο κάθε γεωγραφική πληροφορία αντιστοιχεί με μία εγγραφή του πίνακα περιγραφικών πληροφοριών και αντίστροφα .

Δυνατότητες-Εφαρμογές των Γ.Σ.Π.

Περίληπτικά αναφέρουμε τα εξής:

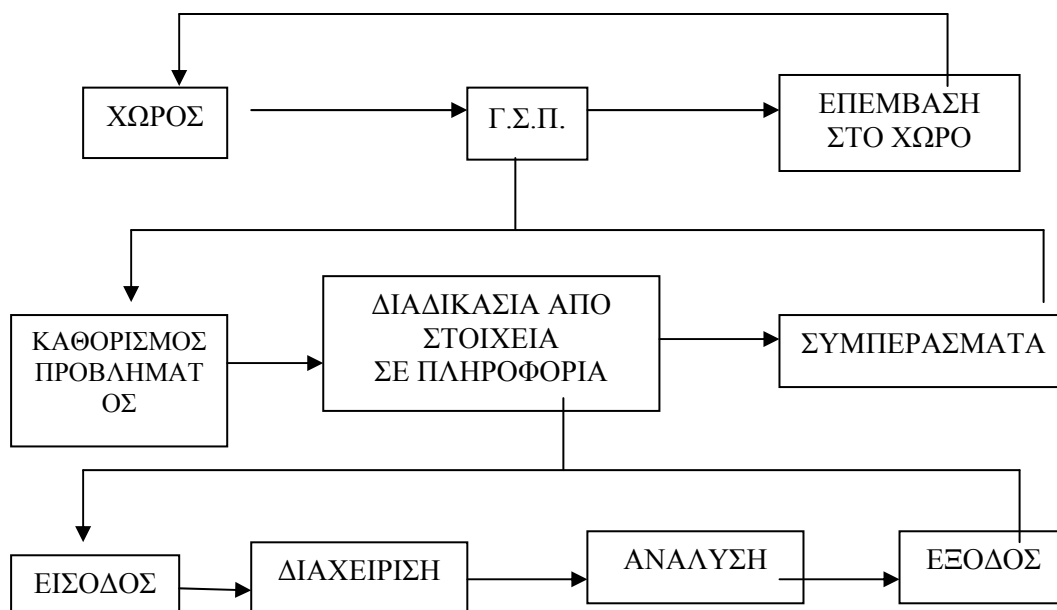
- ο Πιστοποίηση χωρικών σχέσεων μεταξύ των αντικειμένων
- ο Βοήθεια στη χωροθέτηση λειτουργιών
- ο Κατασκευή ποιοτικών χαρτών όπως χάρτες δικτύων υποδομής
- ο Χάρτες μόλυνσης περιβάλλοντος
- ο Χάρτες ανάγλυφων
- ο Ανάλυση δεδομένων
- ο Βοήθεια στη λήψη αποφάσεων π.χ εύρεση πιθανών περιοχών χωροθέτησης ΧΥΤΑ
- ο Βελτίωση επιστημονικών μεθόδων έρευνας και ανάλυση
- ο Μεταφορά πολεοδομικής πληροφορίας σε πλατφόρμα GIS για καλύτερη εποπτεία (παρούσα διπλωματική εργασία)

1.2 Τα μέρη ενός Γ.Σ.Π

Τα Γ.Σ.Π έχουν τρία σημαντικά μέρη τα οποία βρίσκονται σε συνεχή ισορροπία και αλληλεξάρτηση. Τα τρία μέρη είναι τα μηχανήματα (hardware) οι αλγόριθμοι (software) και τα διαθέσιμα (resourceware).

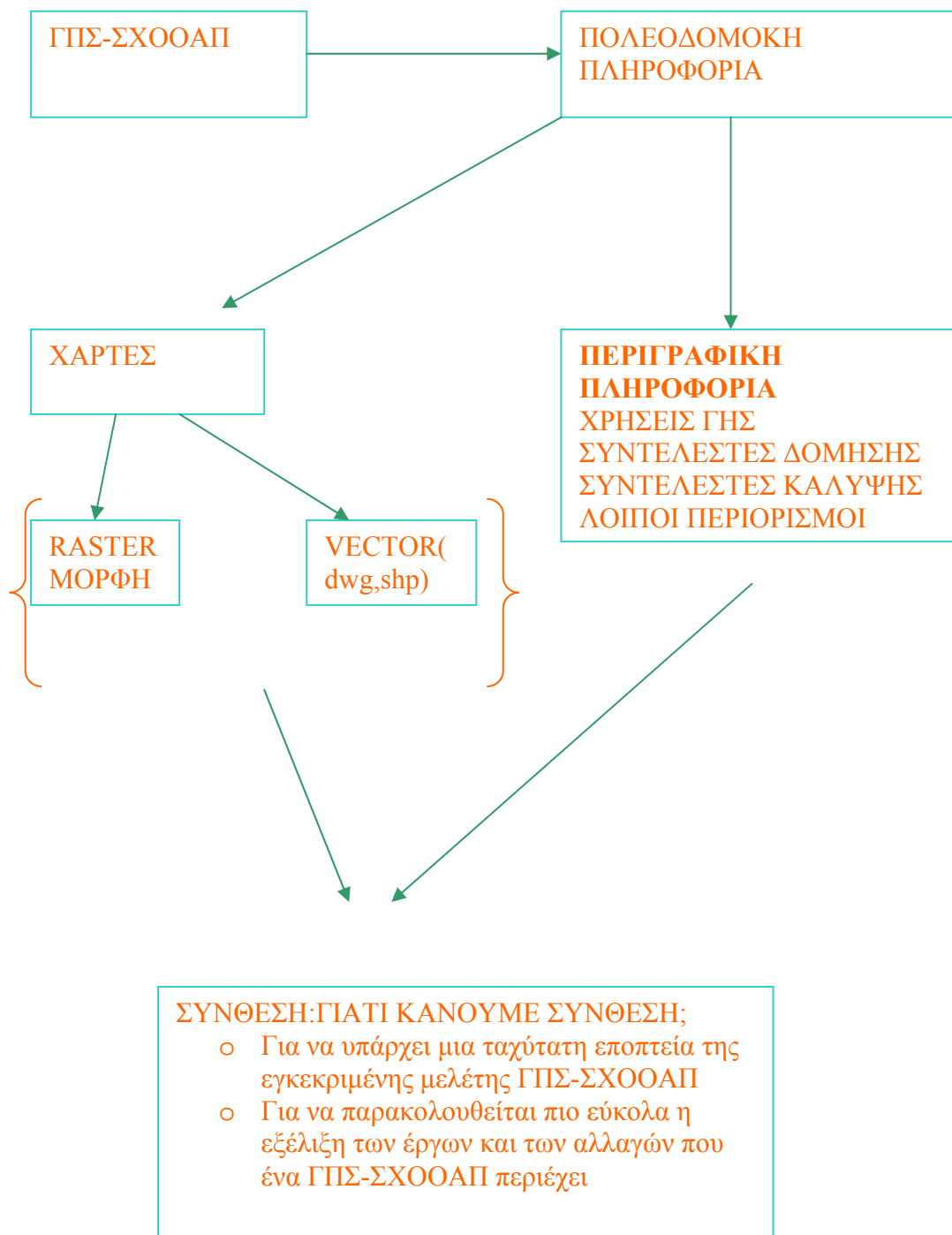
1.3 Στάδια και διαδικασίες

Τα στάδια και οι διαδικασίες σε ένα Γ.Σ.Π παρουσιάζονται στο παρακάτω σχήμα όπου φαίνονται καθαρά οι σχέσεις αλληλεξάρτησης που διέπουν όχι μόνο τις διαδικασίες μέσα στο Γ.Π.Σ αλλά και τη σχέση του ίδιου με τον χώρο.



1.4 Πως συνδέονται τα εργαλεία του GIS σε σχέση με μια Εγκεκριμένη Μελέτη Γ.ΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ.

Τα GIS είναι ένα εργαλείο δημιουργίας και διαχείρισης πολυγώνων και βάσεων δεδομένων. Επιπλέον διαθέτουν εργαλεία υποστήριξης διάφορων μελετών και συγκεκριμένα Μελετών ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ. Αυτή η σύνδεση των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών και ενός ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ που στην συγκεκριμένη περίπτωση είναι του Δήμου Λέρου φαίνεται στην παρακάτω γενική διαγραμματική απεικόνιση:



1.5 Διαχείριση επιπέδων-Επικάλυψη Πολυγώνων

Σε κάθε ΓΣΠ τα χωρικά χαρακτηριστικά μπορούν να αναγνωριστούν, να επιλεγούν ή να τροποποιηθούν ανάλογα με το αν βρίσκονται εντός ή εκτός των ορίων συγκεκριμένων θεματικών επιπέδων. Μολονότι οι διαδικασίες αυτές αφορούν ένα συγκεκριμένο θεματικό επίπεδο του οποίου τα χωρικά στοιχεία υφίσταται μια σειρά διαδικασιών που οδηγούν σε διαφοροποίηση της βάσης δεδομένων του συστήματος, εντούτοις ουσιαστικά πρόκειται για επικάλυψη πολυγώνων.

Η επικάλυψη είναι ίσως η θεμελιωδέστερη διαδικασία ανάλυσης σε ένα ΓΣΠ κι αυτό γιατί η έννοια των θεματικών επιπέδων και της επικάλυψής τους αποτελούν τη βασική ιδέα των συστημάτων αυτών.

Κεφάλαιο 2: Έννοια Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου- Σχεδίου Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης

2.1 Ιστορική αναδρομή

Η ιστορία του θεσμικού πλαισίου της πολεοδομίας στο σύγχρονο ελληνικό κράτος μπορεί να διακριθεί σε τέσσερις περιόδους :

- ο 1^η περίοδος, από το 1828 μέχρι το 1923
- ο 2^η περίοδος, από το 1923 μέχρι τη δεκαετία του 70
- ο 3^η περίοδος, από τη δεκαετία του 70 μέχρι 1982
- ο 4^η περίοδος, 1982 μέχρι σήμερα

Για λόγους συντομίας θα αναπτυχθεί μόνο η τελευταία περίοδος.

4η Περίοδος: 1982 μέχρι σήμερα

Την περίοδο αυτή δημιουργείται ο νόμος 1337/ 1983. Η ισχύς του νόμου αυτού ήταν αρχικά περιορισμένη (μεταβατικός νόμος) καθόσον δημιουργήθηκε για να αντιμετωπίσει επείγοντα στεγαστικά προβλήματα. Στη συνέχεια όμως απέκτησε μόνιμο χαρακτήρα και σήμερα αποτελεί ισχύον βασικό θεσμικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού. Με το νόμο αυτό άρχισε μια εκτεταμένη κίνηση απόκτησης πολεοδομικών σχεδίων από όλους τους Ο.Τ.Α. της Χώρας γνωστή με όνομα Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης Ε.Π.Α.). Ο νόμος αυτός αναφέρεται σε περιοχές κύριας κατοικίας. Η πολεοδόμηση των περιοχών δεύτερης ή παραθεριστικής κατοικίας γίνεται με ιδιαίτερο Θεσμικό πλαίσιο, δηλαδή το Π.Δ. της 16-8/30-8-1985. Επίσης για τους μικρούς οικισμούς των οποίων ο πληθυσμός δεν ξεπερνά τους 2000 κατοίκους διαμορφώθηκε ιδιαίτερο θεσμικό πλαίσιο πολεοδόμησης τους ήτοι το Π.Δ. της 24/31-5-1985. Την περίοδο αυτή ο πολεοδομικός σχεδιασμός αποχτά δημόσιο χαρακτήρα καθόσον η εκπόνηση, η έγκριση και η εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων καθώς και η πολεοδόμηση των περιοχών της ώρας γίνεται μόνον από το Κράτος, τους Ο.Τ.Α. ή τους άλλους δημόσιους φορείς. Από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 η πολεοδομία αποκτά άλλη κατεύθυνση. Με τους νόμους 1892/1990 και 194-7/1991 παρέχεται θεσμικό πλαίσιο για την πολεοδομική οργάνωση των δημόσιων εκτάσεων, μέσω των κτηματικών ομολόγων, και τη λειτουργία της ιδιωτικής πολεοδόμησης παράλληλα με τη δημόσια πολεοδόμηση. Χαρακτηριστικό γνώρισμα της ιδιωτικής πολεοδόμησης είναι ότι η πρωτοβουλία για την εκπόνηση και εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου. Ο θεσμός των κτηματικών ομολόγων δεν έχει υλοποιηθεί μέχρι σήμερα. Επίσης, ελάχιστα πολεοδομικά σχέδια έχουν εκπονηθεί, μέχρι σήμερα, σχετικά με την ιδιωτική πολεοδόμηση. Αυτό οφείλεται κυρίως στις έντονες αντιδράσεις και δυσμενείς κριτικές κατά των Θεσμών αυτών, στην οργανική αδυναμία της Διοίκησης για εφαρμογή τέτοιων θεσμών και στην άρνηση του Συμβουλίου της Επικρατείας να θεωρήσει νόμιμα τα σχετικά Π.Δ. γιατί η νέα αυτή μορφή πολεοδομικού σχεδιασμού δεν εντάσσεται σε ευρύτερα χωροταξικά σχέδια.

Τέλος, πρόσφατα κατατέθηκε στη Βουλή για ψήφιση το νέο νομοσχέδιο για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας. Σκοπός του νομοσχεδίου αυτού είναι, κυρίως α) η διασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών της χώρας μέσω της κατοχύρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού σε ολόκληρο τον περιφερειακό αλλά και το μη αστικό (αγροτικό) χώρο. β)

η διασφάλιση της οικονομίας των οικιστικών επεκτάσεων και γ) η δημιουργία Θεσμικού πλαισίου για την ανάπτυξη εντός σχεδίου πόλεως περιοχών, οι οποίες χαρακτηρίζονται από προβληματικές οικιστικές ή πολεοδομικές συνθήκες.

2.2 Νομικά πλαίσια που διέπουν ένα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ

2.2.1 Ο νόμος 1337/83 με τον οποίο εισήχθει η έννοια του ΓΠΣ

Ο νόμος 1337/83 <Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις>, αν και αρχικά παρουσιάστε ως <μεταβατικός> ίσχυσε και εφαρμόστηκε για περισσότερο από μια δεκαετία. Ευρύτατη εφαρμογή βρήκε μάλιστα στα πλαίσια του προγράμματος του ΥΠΕΧΩΔΕ <Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης >ΕΠΑ), κατά το οποίο συντάχθηκαν μελέτες για πλήθος πόλεων και κωμοπόλεων ολόκληρης της Ελλάδος.

Οι αμιγείς Πολεοδομικές Μελέτες που προέβλεπε ο Ν. 1337/83 είναι κυρίως δύο και μπορούν να παραλληλιστούν αντίστοιχα με το πρώτο και δεύτερο στάδιο των Μελετών Οικιστικών Περιοχών του Ν. 947/79. Έχουμε δηλαδή κι εδώ δύο διαδοχικές μελέτες, από τις οποίες η δεύτερη προϋποθέτει την πρώτη κι ευθυγραμμίζεται μ' αυτήν. Αυτό σημαίνει ότι η ολοκλήρωση των διαδικασιών ένταξης ή επέκτασης μιας πόλης απαιτεί την σύνταξη και έγκριση δύο μελετών -μιας γενικής που καλύπτει το σύνολο της πόλης και οφείλει να εξασφαλίζει την συμβατότητα της ένταξης ή επέκτασης με τις λειτουργίες και τη δομή της πόλης και μιας ειδικής που εξετάζει την περιοχή ένταξης ή επέκτασης σε λεπτομέρεια- και όχι μιας μόνο, όπως γινόταν μια μισό αιώνα με τα Ρυμοτομικά Σχέδια.

Η πρώτη από αυτές τις δύο μελέτες είναι το «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) που μπορεί να παραλληλιστεί με τη <Γενική Μελέτη Οικιστικής Ανάπτυξης ή Αναμόρφωσης> του νόμου περί οικιστικών περιοχών, αλλά και με τα παραδοσιακά Ρυθμιστικά Σχέδια. Το ΓΠΣ καλύπτει όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχές ενός τουλάχιστον Δήμου ή Κοινότητας και οφείλει, κατά τον Ν. 1337/83, να περιλαμβάνει μεταξύ άλλων και τα παρακάτω στοιχεία:

- όρια της κάθε πολεοδομικής ενότητας και της περιοχής επέκτασης,
- υποδιαίρεση της περιοχής επέκτασης σε ζώνες πυκνοδομημένες, αραιοδομημένες ή αδόμητες,
- γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενοτήτων σε κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς εξυπηρετήσεις, δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον στεγαστικό τομέα,
- γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων σε συνάρτηση με τις παραπάνω ανάγκες (χρήσεις γης, κέντρα, κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, πυκνότητα, μέσος ΣΔ, τυχόν απαγορεύσεις δόμησης και χρήσεων γης, επιλογή των τρόπων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης με τον καθορισμό των αντίστοιχων ζωνών, εκτίμηση των αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον),
- ενδεχόμενο προσδιορισμό συγκεκριμένων περιοχών, στις οποίες κατά προτεραιότητα θα διοχετευθούν στεγαστικά δάνεια και ενισχύσεις και τέλος
- καθορισμό ενδεχόμενης χωροθέτησης βιομηχανικών και βιοτεχνικών περιοχών, καθώς και περιοχών άλλων ειδικών χρήσεων στην έκταση της <Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου> (ΖΟΕ) γύρω από την πόλη ή τον οικισμό.

Αν και από τα παραπάνω φαίνεται ότι τα ζητούμενα στοιχεία που προκύπτουν από τον ίδιο τον νόμο υπολείπονταν κατά πολύ των στοιχείων ανάλυσης και πρότασης μιας πλήρους Ρυθμιστικής Μελέτης αλλά και μιας Γενικής Μελέτης του Ν. 947/79, ωστόσο στις διάφορες προδιαγραφές που συντάχθηκαν από το Υπουργείο σχετικά με την παραπάνω κατηγορία μελετών, δημιουργήθηκε η ανάγκη μιας πολύ πιο λεπτομερούς διερεύνησης στο αναλυτικό σκέλος και γενικότερα μιας πιο εκτεταμένης μελέτης, που έτσι προσεγγίζει περισσότερο προς το καθιερωμένο Ρυθμιστικό Σχέδιο.

Η «**Πολοδομική Μελέτη**» (ΠΜ) είναι η δεύτερη του δίδυμου μελετών του νόμου 1337/1983. Σε σχέση με το ΓΠΣ είναι πολύ λεπτομερέστερη και αναφέρεται στις συγκεκριμένες περιοχές επεκτάσεων και εντάξεων. Σε μια πρώτη προσέγγιση θα μπορούσε η μελέτη αυτή να παραλληλιστεί με το παλαιότερο Ρυμοτομικό Σχέδιο, διότι αφ' ενός μεν περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία που συνηθίζονταν να περιέχουν τα Ρυμοτομικά Σχέδια και αφ' ετέρου δε παρουσιάζει αναλογίες μ' αυτά, τόσο στην κλίμακα των εκτάσεων τις οποίες καλύπτει, όσο και στις μετρικές κλίμακες τις οποίες χρησιμοποιεί.

Σε μία τρίτη μελέτη, εξίσου σημαντική με τις προηγούμενες, αναδείχθηκε στα πλαίσια της Επιχείρησης Πολοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ) η **Πράξη Εφαρμογής**.

2.2.2 Ο νέος νόμος 2508/97: <Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις>

Ο νέος οικιστικός νόμος έρχεται ως συνέχεια και συμπλήρωση του Ν. 1337/83 με την φιλοδοξία να αποτελέσει ένα νέο ευέλικτο και αποτελεσματικό εργαλείο για την επέκταση, ανάπτυξη και γενικότερα αναβάθμιση και προστασία των πόλεων και οικισμών της χώρας.

Συγκεκριμένα ο νόμος θέτει κατ' αρχήν ένα γενικό πλαίσιο πολεοδομικών αρχών, κατευθύνσεων, όρων και διαδικασιών για την μελλοντική οργάνωση και ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας. με σκοπό να συμβάλει αποφασιστικά στην αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος, καθώς και στην εξασφάλιση και διατήρηση της βιωσιμότητας (αιφορίας) των πόλεων, των οικισμών και της ευρύτερης περιοχής τους. Τέτοιες κατευθυντήριες αρχές, είναι μεταξύ άλλων οι παρακάτω:

- Σταδιακή οργάνωση και ανάδειξη <Ανοικτών Πόλεων> στον μη αστικό χώρο.
- Ανασυγκρότηση του αστικού και περαστικού χώρου και ανάδειξη της συνοχής του μέσω καθιέρωσης και εφαρμογής ενιαίων ολοκληρωμένων σχεδίων ευρύτερης περιοχής αστικών κέντρων, καθώς και μέσω ίδρυσης κατάλληλων φορέων και λειτουργίας ενδεδειγμένων μηχανισμών.
- Οικιστική οργάνωση των πόλεων και οικισμών με βάση τον επιθυμητό συσχετισμό οικιστικών παραμέτρων, την προστασία του περιβάλλοντος, την ανακοπή της άναρχης δόμησης και την αρχή της οικονομίας του εδάφους στις οικιστικές επεκτάσεις. Αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος, ιδίως των υποβαθμισμένων περιοχών, με την εξασφάλιση του αναγκαίου κοινωνικού εξοπλισμού και της τεχνικής υποδομής, καθώς και τον έλεγχο των χρήσεων γης.
- Προστασία, ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων πόλεων, των κοινωνικών, οικονομικών και πολιτιστικών πυρήνων των πόλεων και οικισμών, καθώς και των χώρων πρασίνου και λοιπών φυσικών, αρχαιολογικών, ιστορικών και

πολιτιστικών στοιχείων των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών της χώρας.

Η διατύπωση κατευθυντηρίων αρχών για την οικιστική και πολεοδομική ανάπτυξη αποτελεί ένα σημαντικό στοιχείο εκσυγχρονισμού του σχετικού θεσμικού πλαισίου, που συμβαδίζει με ανάλογες εξελίξεις σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Στην Ελλάδα, οι υφιστάμενοι πολεοδομικοί νόμοι περιορίζονταν έως τώρα κυρίως σε ορισμούς εννοιών, διατύπωση υποχρεώσεων και δεσμεύσεων καθώς και θέσπιση νέων ή συμπλήρωση παλαιότερων πολεοδομικών σχεδίων, χωρίς όμως να περιέχουν κανενός είδους αρχές που θα επηρέαζαν τις ποιοτικές επιλογές του κάθε πολεοδομικού σχεδίου. Η έλλειψη δε τις πιο πολλές φορές εγκεκριμένων υπερτοπικών σχεδίων (π.χ. νομαρχιακών ή περιφερειακών χωροταξικών σχεδίων), που θα έθεταν κατευθυντήριες αρχές ανάπτυξης μια συγκεκριμένες περιοχές ή τομείς, είχε ως συνέπεια να αποτελέσουν οι τελευταίες αυτές έργο των μεμονωμένων μελετητών και των αντίστοιχων δημοτικών αρχών, με αποτέλεσμα αφ' ενός μεν να διαφοροποιούνται μεταξύ τους τα διάφορα πολεοδομικά σχέδια όσον αφορά τις αναπτυξιακές αρχές στις οποίες βασίζονταν, αφ' ετέρου δε να προχωρούν ορισμένες φορές σε ρυθμίσεις με δυσμενείς επιπτώσεις για πόλεις και οικισμούς. Χαρακτηριστικό παράδειγμα τέτοιου φαινομένου αποτελεί η ασυντόνιστη θέσπιση σε πολλά ΓΠΣ, πολεοδομικών ζωνών <Κέντρων Δήμου > σε αναντιστοιχία με τα παραδοσιακά κέντρα των δήμων και συχνά κατά μήκος οδικών αρτηριών, με δυσμενείς επιπτώσεις στην κυκλοφοριακή λειτουργία των τελευταίων.

Στην συνέχεια επιτάσσει ο νόμος τον εναρμονισμό της οικιστικής οργάνωσης και του πολεοδομικού σχεδιασμού με τις αρχές και κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του χωροταξικού σχεδιασμού και καθορίζονται τα προβλεπόμενα πολεοδομικά σχέδια καθώς και οι λοιποί τρόποι πολεοδομικής παρέμβασης, που εντάσσονται και εδώ, όπως και στους παλαιότερους νόμους 947/79 και 1337/83, σε δύο <επίπεδα> σχεδιασμού.

Ειδικότερα, το πρώτο, <στρατηγικό> επίπεδο σχεδιασμού περιλαμβάνει τα εξής σχέδια:

- Το Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος (ΡΣ) το οποίο συντάσσεται για αστικά κέντρα διπεριφερειακής εμβέλειας, που υπάγονται στις διατάξεις αστού του νόμου, καθώς και για τις περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης σύμφωνα με ειδικούς νόμους. Οι διατάξεις που αφορούν αυτό το σχέδιο δεν βασίζονται καθόλου στην παλαιότερη νομοθεσία περί Ρυθμιστικών Σχεδίων αστικών περιοχών (Ν.Δ. 1262/72), υιοθετούν όμως, όσον αφορά στόχους, κατευθύνσεις, προγράμματα και μέτρα, πολλές από τις διατάξεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προγράμματος Προστασίας Περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας (Ν. 1515/85).

- Το **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ)**, που καλύπτει τον αστικό και περιαστικό χώρο. Αυτό αποτελεί παραλλαγή του ΓΠΣ του Ν. 1337/83 και υιοθετεί πλήρως τις διατάξεις του, που αφορούν την διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης καθώς και τις συνέπειες του σχεδίου.

- Το **Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ)**, που είναι αντίστοιχο του ΓΠΣ, αλλά καλύπτει τον μη αστικό χώρο.

Το δεύτερο επίπεδο σχεδιασμού περιλαμβάνει:

- Τις κάθε είδους Πολεοδομικές Μελέτες, που μπορεί να είναι Πολεοδομικές Μελέτες Επεκτάσεων, Αναθεωρήσεων, Ενεργού Πολεοδομίας, Αστικού Αναδασμού, Αναπλάσεων, Παραγωγικών Πάρκων, ή άλλες ειδικές πολεοδομικές μελέτες και για τις οποίες εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του Ν. 1337/83.

• Τις **Πράξεις Εφαρμογής** των πολεοδομικών μελετών, με τις οποίες καθορίζονται κατά κύριο λόγο τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία ως εισφορά σε γη, τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά, καθώς και εκείνα που ρυμοτομούνται για κοινοχρήστους χώρους ή καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους.

• Ορισμένους άλλους, **νέους τρόπους πολεοδομικής παρέμβασης**, όπως είναι η παροχή πολεοδομικών ή οικονομικών κινήτρων, σε περιοχές αναπλάσεων, σε Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ), σε Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (ΕΖΥΣ) και σε Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ), καθώς και η ρυθμιζόμενη πολεοδομική δραστηριότητα των ιδιοκτητών γης.

Τέλος ο νέος νόμος θίγει, χωρίς όμως ουσιαστικά να αντιμετωπίζει, το πρόβλημα που προκύπτει από το πυκνό και δυσνόητο πλέγμα διατάξεων πολεοδομικής νομοθεσίας, αφήνοντας την πρωτοβουλία κινήσεων στους υπουργούς Δικαιοσύνης, Οικονομικών και ΠΕΧΩΔΕ, οι οποίοι μπορούν να συστήσουν ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή με σκοπό την κωδικοποίηση της πολεοδομικής νομοθεσίας. Θα περίμενε όμως κανείς, μετά από δύο <γενιές> οικιστικών νόμων, που συνοδεύονται και από πλήθος τροποποιήσεων, συμπληρώσεων, διαταγμάτων, αποφάσεων, εγκυκλίων, κλπ. ότι θα ενσωματωνόταν αυτή η ιδιαίτερα αναγκαία κωδικοποίηση της παλαιότερης αλλά ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας στον νέο οικιστικό νόμο, ώστε από την στιγμή ψήφισης του και μετά, να υπάρχει απόλυτη σαφήνεια μια το τι ισχύει και πώς αυτό μπορεί να εφαρμοστεί.

2.2.3 Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) που θεσπίστηκε αρχικά από τον Ν. 1337/83 συμπληρώνεται και επεκτείνεται από τον νέο οικιστικό νόμο 2508/97 όσον αφορά το περιεχόμενο, τη χωρική εμβέλεια και τις συνέπειές του, με σκοπό να αποτελέσει ένα αποτελεσματικότερο εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού.

Τα ΓΠΣ καταρτίζονται πλέον κατά κανόνα για ολόκληρες τις εδαφικές περιφέρειες αρμοδιότητας <Συμβουλίων Περιοχής> που περιλαμβάνουν τουλάχιστον

έναν οικισμό με πληθυσμό μεγαλύτερο των 2000 κατοίκων. Μπορούν επομένως να καλύπτουν τα διοικητικά όρια περισσότερων του ενός ΟΤΑ. Ειδικά στις περιπτώσεις που η περιοχή καλύπτεται από Ρυθμιστικό Σχέδιο, μπορεί το ΓΠΣ να αφορά μόνο ένα Δήμο ή μία Κοινότητα, ανεξάρτητα από το πληθυσμιακό τους μέγεθος, οφείλει δε να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις, τους σκοπούς και τα προγράμματα του ιεραρχικά ανώτερου Ρυθμιστικού Σχεδίου.

Όσον αφορά τις περιοχές οι οποίες καθορίζονται από το ΓΠΣ, αυτές μπορεί να είναι:

- πολεοδομημένες περιοχές με εγκεκριμένο σχέδιο βάσει του Ν. 1337/83. ή βάσει παλαιότερων νόμων καθώς και οικισμοί προϋφιστάμενοι του έτους 1923,
- προς πολεοδόμηση περιοχές κυρίας ή δεύτερης κατοικίας. εγκαταστάσεων αναπτυξιακών δραστηριοτήτων (π.χ. παραγωγικών πάρκων ή τουριστικών ζωνών), συνεχόμενες ή μη με τις ήδη πολεοδομημένες περιοχές,
- περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομίας (ΠΕΡΠΟ), τμήματα του οικισμού που χρειάζονται ανάπλαση καθώς και Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ), Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) που δεν προορίζονται για πολεοδόμηση (π.χ. χώροι

αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, βιότοποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δάση και δασικές εκτάσεις) ανεξάρτητες εάν βρίσκονται ή όχι σε συνέχεια με τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδότηση περιοχές και τέλος

- περιαστικές περιοχές που χρήζουν ελέγχου και περιορισμού της οικιστικής εξάπλωσης (το ΓΠΣ συμπεριλαμβάνει επομένως πλέον και ρυθμίσεις, που έως τώρα επιβάλλονταν με τις ΖΟΕ).

Το περιεχόμενο του <νεότερου> ΓΠΣ ακολουθεί τις βασικές αρχές του <παλαιού> ΓΠΣ του Ν. 1337/83. Αν και είχαμε κατακρίνει την μειωμένη πληρότητα του περιεχομένου του ΓΠΣ του Ν. 1337/83, σε σχέση με εκείνο των προΐσχυόντων αντίστοιχων πολεοδομικών σχεδίων, στην προκειμένη περίπτωση, η επανενεργοποίηση των Ρυθμιστικών Σχεδίων στο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού, τα οποία καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα ρυθμίσεων, δικαιολογεί και ίσως επιβάλει κάτι τέτοιο, ώστε το ΓΠΣ να είναι πιο ευέλικτο αλλά και να ανταποκρίνεται πληρέστερα στο ρόλο του, που είναι η εξειδίκευση και συγκεκριμενοποίηση των κατευθύνσεων, στόχων και προγραμμάτων του Ρυθμιστικού Σχεδίου. Συγκεκριμένα το ΓΠΣ περιέχει, κυρίως τα εξής στοιχεία:

- όρια της κάθε πολεοδομικής ενότητας,
- γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενοτήτων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης
- όρια ζωνών, ανάλογα με το βαθμό προστασίας και επέμβασης, προκειμένου για ΠΕΠ και

γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, ανάπτυξης, ανάπλασης ή αναμόρφωσης των πολεοδομικών ενοτήτων και των ζωνών αναπτυξιακών δραστηριοτήτων σε συνάρτηση με τις παραπάνω ανάγκες (χρήσεις γης, πολεοδομικά κέντρα, κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, πυκνότητα και μέσος ΣΔ κατά πολεοδομική ενότητα ή τμήμα της, απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης, γενικές κατευθύνσεις προστασίας ΠΕΠ).

Ας επισημανθεί επίσης εδώ ότι ο καθορισμός του μεγέθους και των ορίων των πολεοδομικών ενοτήτων (πρβλ. Ν. 1337/83, άρθρο 2) γίνεται έτσι ώστε να εξασφαλίζεται:

- η πιο ενδεδειγμένη οργάνωση των περιοχών κατοικίας με την πρόβλεψη των απαραίτητων εξυπηρετήσεων των κατοίκων τους,
- η ένταξη στο σχέδιο κατά προτεραιότητα των πυκνοδομημένων περιοχών σε συνδυασμό με την μεγαλύτερη δυνατή οικονομία επεκτάσεων,
- η αντιμετώπιση στεγαστικών αναγκών προβληματικών περιοχών κατοικίας,
- η απόκτηση γης για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και
- η εκτέλεση προγραμμάτων οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης.

Για τη διαδικασία εκπόνησης του ΓΠΣ εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του Ν. 1337/83. Συγκεκριμένα, η διαδικασία σύνταξης του ΓΠΣ κινείται πρωτίστως με πρωτοβουλία του οικείου Δήμου ή της Κοινότητας, ή και περισσότερων Δήμων ή Κοινοτήτων από κοινού. Μπορεί όμως να κινηθεί και με πρωτοβουλία της αρμόδιας υπηρεσίας της περιφέρειας, αφού προηγουμένως ενημερωθεί ο Δήμος ή η Κοινότητα. Και στις δύο περιπτώσεις πρέπει να επιδιώκεται η συμμετοχή των ενδιαφερομένων πολιτών με κάθε πρόσφορο τρόπο αλλά και των σχετιζόμενων τρίτων φορέων. Ειδικά για τους τελευταίους ζητείται η σύμπραξή τους, ώστε οι ενέργειες και τα προγράμματά τους να εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ <όπως αυτό θα διαμορφώνεται σταδιακά κατά την καταρτισή του>. Μετά τη σύνταξη του σχεδίου και τη σχετική απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου (όταν το σχέδιο

συντάσσεται από το Δήμο ή την Κοινότητα), το ΓΠΣ διαβιβάζεται στο Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) της οικείας περιφέρειας, το οποίο γνωμοδοτεί θετικά ή αρνητικά ή και προτείνει τροποποιήσεις.

Οι διαδικασίες έγκρισης του ΓΠΣ εναρμονίζονται με τις πρόσφατες προσπάθειες μια αυξημένη αποκέντρωση. Η έγκριση των ΓΠΣ, κατά το νέο νόμο, δεν γίνεται, όπως παλαιότερα, από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ, αλλά είναι πλέον αρμοδιότητα, του Γενικού Γραμματέα της αντίστοιχης Περιφέρειας. Με αυτόν τον τρόπο απαλλάσσεται η κεντρική διοίκηση από αυτό το πρόσθετο καθήκον, ώστε να αφοσιώνεται σταδιακά στα επιτελικά της καθήκοντα. Παράλληλα διευκολύνεται και επιταχύνεται η διαδικασία έγκρισης και ελέγχου. Αναθεώρηση ή τροποποίηση του ΓΠΣ επιτρέπεται μόνο αφού συμπληρωθεί μία πενταετία από την έγκρισή του. Το εγκεκριμένο ΓΠΣ δημιουργεί δεσμεύσεις όχι μόνο προς την ίδια τη διοίκηση (μεταξύ άλλων κατά τη σύνταξη Πολεοδομικών Μελετών; αλλά και στις γενικότερες επιλογές που επηρεάζουν την εξέλιξη της περιοχής), αλλά και έναντι ιδιωτών, κατά την οικοδόμηση νέων κτιρίων. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το νέο οικιστικό νόμο (αρθ. 4, παρ. 8, 9) και για περιοχές ΓΠΣ που εγκρίνονται μετά τη δημοσίευση του Ν. 2508/97, απαγορεύεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση χτιρίων α) με βάση Συντελεστή Δόμησης ανώτερο από τον μέσο συντελεστή που ορίζεται στο ΓΠΣ και β) με χρήση μη συμβιβαζόμενη προς τη χρήση που τυχόν προβλέπει το ΓΠΣ.

Οι παραπάνω διατάξεις, ειδικότερα δε εκείνες που ουσιαστικά δίνουν τη δυνατότητα για μια - αναμφισβήτητα αναγκαία- γενική μείωση των Συντελεστών Δόμησης για μεγάλα τμήματα εντός σχεδίου περιοχών, προκάλεσαν, όπως ήταν αναμενόμενο, ποικίλες αντιδράσεις από πλευράς ιδιωτών, εργολάβων, αλλά και ορισμένων δημοτικών αρχών. Σε αρκετές όμως περιπτώσεις, ειδικότερα μάλιστα μεγάλων Δήμων, που διαθέτουν πολεοδομικές διευθύνσεις, υπεύθυνες για την έκδοση οικοδομικών αδειών, μπόρεσαν ήδη να βρουν εφαρμογή.

Σε αναλογία με τους Οργανισμούς Εφαρμογής Ρυθμιστικών Σχεδίων; μπορούν να συνιστώνται σε κάθε Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου Οργανισμοί Εφαρμογής Πολεοδομικού Σχεδιασμού, με σκοπό την παρακολούθηση της εφαρμογής των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ και ΖΟΕ του νομού και αντικείμενο την κατάρτιση ετήσιων και μεσοπρόθεσμων προγραμμάτων, όπου καθορίζονται τα έρμα, οι εργασίες; οι ενέργειες και οι προτεραιότητες που απαιτούνται για την εφαρμογή των παραπάνω σχεδίων. Για την παρακολούθηση δε της εφαρμογής ΓΠΣ που αφορούν πόλεις μεγαλύτερες των 20.000 κατοίκων μπορούν να συσταθούν ιδιαίτεροι τέτοιοι οργανισμοί.

Συμπερασματικά πρέπει πάντως να τονίσουμε ότι οι παραπάνω συμπληρώσεις και τροποποιήσεις που γίνονται με το νέο νόμο δεν αίρουν μία λογική που προϋπήρχε, π.χ στα ΓΠΣ όπως και στα παραδοσιακού τύπου Ρυθμιστικά Σχέδια.

2.2.4 Οικιστική οργάνωση <Ανοικτής Πόλης>

Στον μη αστικό χώρο οι διάφοροι οικισμοί οργανώνονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου νόμου, σε <Ανοικτές Πόλεις>, τα όρια των οποίων ταυτίζονται κατ' αρχήν με τα όρια των αντίστοιχων συμβουλίων περιοχής. Σε αναλογία με τα ΓΠΣ, που εκπονούνται μια τον αστικό και περιαστικό χώρο, εκπονούνται για τις ανοικτές πόλεις Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ). Όσον αφορά τις κατηγορίες περιοχών που καλύπτουν τα ΣΧΟΟΑΠ

(πολεοδομημένες, προς πολεοδόμηση, κλπ.) καθώς και το ακριβές περιεχόμενό τους, εφαρμόζεται ότι ισχύει και μια τα ΓΠΣ.

Η έγκρισή των ΣΧΟΟΑΠ γίνεται από τον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας, μετά από γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Η συμμετοχή δε του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ περιορίζεται μόνο στο να κινήσει τις διαδικασίες εκπόνησης των πρώτων ΣΧΟΟΑΠ, ώστε να αποκτηθεί σχετική εμπειρία και να χρησιμοποιηθούν αυτά ως πρότυπα για την εκπόνηση και άλλων ανάλογων σχεδίων.

Οι προσπάθειες οργάνωσης του χώρου με βάση το μοντέλο της πολυκεντρικής οικιστικής δομής και με εφαρμογή της ιδέας των Ανοικτών Πόλεων στις μη αστικές περιοχές, ξεκίνησε στην χώρα μας στα πλαίσια της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ-1985) και ειδικότερα κατά την προσπάθεια σύνδεσης της ΕΠΑ με το χωροταξικό πλαίσιο, στο οποίο εντάσσονταν οι μελέτες που επρόκειτο να εκπονηθούν. Δόθηκε τότε ιδιαίτερη έμφαση στην οργάνωση του οικιστικού δικτύου, με κύριο στόχο την κάλυψη όλων των αναγκών του πληθυσμού, ανεξάρτητα από τον τόπο κατοικίας και εργασίας του. Αυτό σήμαινε την εξασφάλιση στον μη αστικό χώρο υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων ίσης ποιότητας με εκείνες των αστικών κέντρων, που θα συνέβαλλε στην κατά το δυνατόν εξάλειψη των ανισοτήτων. Απ' την άλλη μεριά, η ανάλυση της υπάρχουσας οικιστικής διάρθρωσης της χώρας, έδειξε ότι υπάρχει έλλειψη μικρών οικιστικών κέντρων (2.000 έως 15.000 κατοίκων), που θα μπορούσαν να εξυπηρετήσουν άμεσα την αγροτική ενδοχώρα τους ως τοπικά κέντρα υπηρεσιών και λοιπών εξυπηρετήσεων.

Κύριος άξονας της μεθοδολογίας του σχεδιασμού ήταν κατ' αρχήν η επιθυμητή ταξινόμηση των οικιστικών κέντρων της χώρας σε κατηγορίες ή επίπεδα με κριτήρια το είδος και τον αριθμό των λειτουργιών και εξυπηρετήσεων που διαθέτει καθ' ένα, καθώς και την ακτινοβολία του, που καθορίζεται με βάση το σύνολο του πληθυσμού της περιοχής που εξυπηρετείτο συγκεκριμένο κέντρο. Εν συνεχεία μελετήθηκαν οι οικιστικές ενότητες, οι οποίες θα αποτελούσαν σύνολα οικισμών που μπορούν να σχεδιαστούν ως ένα ενιαίο και οργανικό σύστημα.

Η προσπάθεια εντοπίστηκε κυρίως στην ενίσχυση των οικιστικών κέντρων 4ου και 5ου επιπέδου (κεφαλοχωρίων και χωριών), που θα αποτελούσαν τους πυρήνες οικιστικών ενοτήτων του αγροτικού χώρου, οι οποίες και ονομάστηκαν <Ανοιχτές Πόλεις>. Τα παραπάνω οικιστικά κέντρα θα αναλάμβαναν επομένως έναν ενδιάμεσο λειτουργικό ρόλο ανάμεσα στα αστικά κέντρα και την αγροτική ενδοχώρα με την δημιουργία σ' αυτά Ενιαίων Κέντρων Κοινωνικής Υποδομής (ΕΚΚΥ), τα οποία θα μπορούσαν να έχουν ως πυρήνα το σχολείο (γυμνάσιο και λύκειο) και να συγκεντρώνουν όλες τις λοιπές κοινωνικές εξυπηρετήσεις, που μέχρι τότε ήταν διασπαρμένες στους διάφορους οικισμούς.

Σ' αυτό το πνεύμα και με σκοπό την υλοποίηση των παραπάνω προθέσεων, συντάχθηκαν από το τότε ΥΧΟΠ. αμέσως μετά την ψήφιση του νόμου 1337/83 <Προτάσεις Χωροταξικής Οργάνωσης >για καθένα νομό της χώρας που αν και παρουσιάζουν ελλείψεις στην τεκμηρίωσή τους και είχαν συνταχθεί κατά μεγάλο τμήμα τους με εμπειρικό τρόπο, προσέφεραν όμως μια συστηματοποίηση των κύριων αναπτυξιακών παραμέτρων των νομών (βασικοί αναπτυξιακοί στόχοι, δομή στον χώρο του παραγωγικού συστήματος, τεχνική υποδομή, οικιστική δομή, κλπ.), με τρόπο τέτοιο που μέχρι εκείνη τη στιγμή δεν είχε επιχειρηθεί άλλη φορά.

2.2.5 Πολεοδομική Μελέτη

Η Πολεοδομική Μελέτη (ΠΜ) απαιτείται για την πολεοδόμηση ή ανάπλαση " " μιας περιοχής, που προβλέπεται γι' αυτόν τον σκοπό σε εγκεκριμένο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, ή τουλάχιστον σε Ρυθμιστικό Σχέδιο, ΖΟΕ ή ειδικό χωροταξικό σχέδιο.

Η Πολεοδομική μελέτη περιοχής ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ πρέπει να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις αυτών των σχεδίων. Σ αυτήν παρουσιάζονται τα παρακάτω στοιχεία

- οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση ζωνών του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ
- χρήσεις γης και σχετικοί περιορισμοί, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις,
- διαγράμματα δικτύων υποδομής,
- προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι βάσει των σχετικών γενικών εκτιμήσεων αναγκών, όπως αυτές προκύπτουν από το ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ
- οικοδομήσιμοι χώροι
- συστήματα, όροι και περιορισμοί δόμησης,
- τυχόν όροι που αφορούν τα δομικά υλικά, τον τρόπο κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων, τον τρόπο διαμόρφωσης, χρήσης και σύνδεσης των ακαλύπτων χώρων με τους κοινόχρηστους χώρους της πόλης,
- κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές σε γη κατά το άρθρο 20 του νέου νόμου και πρόταση κατανομής της σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους,
- τυχόν οικονομικά και οργανωτικά μέτρα, που πρέπει να ληφθούν και έργα που πρέπει να εκτελεστούν, κόστος και χρηματοδότηση των έργων (εισφορές, πόροι, δάνεια κλπ.) καθώς και προτεραιότητα εκτέλεσής τους,
- ιεράρχηση εφαρμογής κατά φάσεις,
- φορείς και τρόποι παρέμβασης.
- τυχόν ειδικά μέτρα για αντιμετώπιση ιδιαίτερων πολεοδομικών ή κοινωνικών προβλημάτων και
- κάθε άλλη ρύθμιση επιβαλλόμενη από πολεοδομικούς λόγους.

Οι Πολεοδομικές Μελέτες για την πολεοδόμηση ή επέκταση οικισμών με έως 2.000 κατοίκους, στα πλαίσια εγκεκριμένου ΣΧΟΟΑΠ παρουσιάζονται διαφοροποιημένες από αυτές των περιοχών ΓΠΣ, με σκοπό να ανταποκρίνονται καλύτερα στις ιδιαίτερες απαιτήσεις των μη αστικών περιοχών, όπου και έχουν εφαρμογή. Συγκεκριμένα οφείλουν να περιέχουν τα παρακάτω στοιχεία:

- εκτίμηση των πληθυσμιακών μεγεθών και των περιβαλλοντικών δυνατοτήτων με βάση τις χρήσεις γης και το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, κατ' αρχήν οριοθέτηση των προς πολεοδόμηση περιοχών και εκτίμηση των επιπτώσεων που θα έχει η ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή, στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον,
 - οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση περιοχών σε συνδυασμό με το όριο του οικισμού που καθορίζεται με την απόφαση του νομάρχη
 - οριοθέτηση των συνεκτικών τμημάτων των οικισμών
 - γενική πρόταση οργάνωσης σε τυχόν γειτονίες, εκτίμηση αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, τρόπος ανάπτυξης ή αναμόρφωσης του οικισμού και κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές σε γη.
 - ζώνες χρήσεων γης του οικισμού και σχετικοί περιορισμοί, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις.

- διαγράμματα βασικών δικτύων υποδομής και
- όροι δόμησης.

Σε μία πρώτη προσέγγιση θα μπορούσε η Πολεοδομική Μελέτη να παραλληλιστεί με το παλαιότερο Ρυμοτομικό Σχέδιο, με το οποίο άλλωστε παρουσιάζει και αναλογίες κλίμακας χώρου που καλύπτει αλλά και μετρικών κλιμάκων που χρησιμοποιεί. Όμως εκτός απ' αυτά, η Πολεοδομική Μελέτη διακρίνεται μια αρκετά πρόσθετα, αποφασιστικής σημασίας χαρακτηριστικά της, ορισμένα από τα οποία βέβαια έχουν χάνει την εμφάνισή τους ήδη από την εποχή των Πολεοδομικών Μελετών του νόμου 947/79 <Περί οικιστικών περιοχών>. Αυτά είναι

- Η Πολεοδομική Μελέτη αναφέρεται οπωσδήποτε σε χώρο που **περιλαμβάνεται στο ΓΠΣ** και που πρέπει να αποτελεί ακέραη **πολεοδομική ενότητα** ή ζώνη ειδικών χρήσεων. Η έκταση της μελέτης (ΠΜ) μπορεί να ταυτίζεται και με το σύνολο της έκτασης του ΓΠΣ.

- Η σύνταξη της ΠΜ προϋποθέτει την ύπαρξη **κτηματογραφικών διαγραμμάτων** ώστε να υλοποιηθούν οι στόχοι της πολιτικής γης του ΓΠΣ ήδη από αυτό το στάδιο.

- Αναπόσπαστο τμήμα της μελέτης αποτελεί ο επιμερισμός των **εισφορών** σε γη όλων των ιδιοκτησιών που βρίσκονται στην περιοχή. Οι εισφορές αυτές μαζί με τις **εισφορές σε χρήμα** αποτελούν το "κλειδί" για την υλοποίηση της μελέτης και την αναβάθμιση της περιοχής.

- Η μελέτη επιφορτίζεται με εξειδίκευση και σχεδιαστική παρουσίαση συγκεκριμένων **προγραμμάτων κοινωνικής και τεχνικής** υποδομής, με βάση τις ανάγκες που εντοπίζονται στις πολεοδομικές ενότητες (γειτονιές).

- Προσφέρεται η δυνατότητα έγκρισης στεγαστικών **προγραμμάτων** ενεργού πολεοδομίας, ή εάν αυτά δεν είναι ολοκληρωμένα ή αποφασισμένα, η δυνατότητα διαφύλαξης των προβλεπόμενων απ' το ΓΠΣ σχετικών εκτάσεων.

- Το αντικείμενο της μελέτης επεκτείνεται στην φροντίδα για την λειτουργική οργάνωση του κοινωνικού **πυρήνα** των πολεοδομικών ενοτήτων; την διευθέτηση του **κυκλοφοριακού** δικτύου, την χρήση, τον σχεδιασμό και την διασύνδεση κοινόχρηστων **και ακάλυπτων** χώρων αλλά ακόμα και μια τον σχεδιασμό των οικοδομικών όγκων, όπου χρειάζεται.

Η ΠΜ δεσμεύεται και δεσμεύει ως προς τη μέγιστη **οικοδομική** εκμετάλλευση των οικοπέδων. Συγκεκριμένα ως μέγιστος Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ) καθορίζεται για πολεοδομούμενες περιοχές των Ν. 1337/83 και 2508/97 το **0,8**, για περιοχές δευτέρης κατοικίας το **0,4**, για περιοχές (οχλούσας και μη οχλούσας) βιομηχανίας-βιοτεχνίας, βιομηχανικού και βιοτεχνικού πάρκου και ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση το **1,6**, για περιοχές χονδρεμπορίου το **1,2** και τέλος για περιοχές τουριστικών δραστηριοτήτων το **0,6**. Κατ' εξαίρεση για πολεοδομούμενες περιοχές των Ν. 1337/83 και 2508/97 που προορίζονται για στεγαστικά προγράμματα κοινής ωφέλειας μπορεί να καθορίζεται αυξημένος ΣΔ, που όμως δεν μπορεί να ξεπερνά το **2,0**. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, οι ιδιοκτήτες ακινήτων μπορούν να χάνουν χρήση της διαφοράς των δύο συντελεστών, μόνο αν εκχωρήσουν στο δημόσιο, τους ΟΤΑ ή τους εξουσιοδοτημένους από το δημόσιο αρμόδιους φορείς μέρος της επί πλέον ωφέλειας, που προκύπτει απ' τη διαφορά των δύο συντελεστών. Το τελευταίο σημείο αποτελεί και μια εισαγωγή της <κοινωνικοποίησης> μέρους του ΣΔ.

Ως προς τον τρόπο παρουσίασης της, η Πολεοδομική Μελέτη **απαρτίζεται** από

- το Πολεοδομικό Σχέδιο που συντάσσεται με βάση οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό και κτηματογραφικό διάγραμμα,
- τον Πολεοδομικό Κανονισμό, δηλαδή τις ειδικές πολεοδομικές και οικοδομικές διατάξεις και τους ειδικούς όρους δόμησης και

- την έκθεση, που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από την μελέτη ρυθμίσεις.

Η διαδικασία εκπόνησης μιας ΠΜ κινείται από τον οικείο δήμο ή την κοινότητα ή και από περισσότερους δήμους ή κοινότητες από κοινού. Μπορεί επίσης να κινηθεί και με πρωτοβουλία της αρμόδιας υπηρεσίας της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης, μετά από σχετική ενημέρωση του δήμου ή της κοινότητας.

Κατά τη διάρκεια της σύνταξης της ΠΜ επιδιώκεται η συμμετοχή των πολιτών μέσω Πολεοδομικών Επιτροπών Γειτονιάς (ΠΕΓ)ΖΖ. Η ως τώρα όμως εφαρμογή αυτού του θεσμού δυστυχώς δεν απέδωσε όσο αρχικά αναμενόταν, κυρίως λόγω της μικρής συμμετοχής των πολιτών. Η δημόσια ανάρτηση των σχεδίων στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα αποτελεί επομένως την ουσιαστικότερη δυνατότητα των πολιτών να εκφράσουν τις απόψεις τους μέσω υποβολής ενστάσεων. Η μελέτη διαβιβάζεται εν συνεχεία στο Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού για γνωμοδότηση.

Οι διαδικασίες έγκρισης της ΠΜ, κατά το νέο νόμο προσαρμόζονται στο νέο Θεσμικό πλαίσιο για την Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση. Η ΠΜ επομένως, δεν εγκρίνεται όπως παλαιότερα με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, αλλά αποτελεί <τοπική υπόθεση> και εγκρίνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού και των οικείων Δημοτικών και Κοινοτικών Συμβουλίων. Η έγκριση της ΠΜ έχει συνέπειες έγκρισης Σχεδίου Πόλης και απαγορεύεται η τροποποίηση της μια πενταετία, καθώς και -κατά κανόνα- μέχρι την κύρωση της πράξης εφαρμογής της.

Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης στο έδαφος γίνεται με την εκπόνηση της **Πράξης Εφαρμογής**, ή οποία κυρώνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη, ή κατ'εξαιρεση των Δημοτικών ή Κοινοτικών Συμβουλίων, στις περιπτώσεις που ή αρμοδιότητα έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης έχει μεταβιβαστεί στους Δήμους ή τις Κοινότητες. Οι Πράξεις Εφαρμογής, ενώ αρχικά αναμενόταν ότι θα είναι κάποιες "εκτελεστικές" μελέτες, εξελίχθηκαν σταδιακά σε ουσιαστικές πολεοδομικές μελέτες, γεγονός που κάνει σκόπιμη και την συμμετοχή ενός Πολεοδόμου στην ομάδα εκπόνησής τους. Η Πράξη Εφαρμογής περιέχει κυρίως τα παρακάτω στοιχεία:

- τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά σε γη,
- τμήματα ιδιοκτησιών που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά.
- τμήματα που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους και
- οικοπέδα που ενδεχομένως προσκυρώνονται στα γειτονικά τους, συνενώνονται για την δημιουργία ενιαίων εξ'αδιαίρετου οικοπέδων. ανταλλάσσονται υποχρεωτικά με ίσης αξίας οικοπέδα ή τέλος τακτοποιούνται.

Ειδικότερα όσον αφορά τις εισφορές σε γη και χρήμα ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε υπό πολεοδόμηση περιοχές Α' και Β' κατοικίας ή σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, αυτές κλιμακώνονται ανάλογα με το εμβαδόν της ιδιοκτησίας. Κατά τη μετάβαση από τον νόμο 1337/83 απο νέο οικιστικό νόμο, παρατηρούμε ότι οι εισφορές σε γη, που υπολογίζονται ως ποσοστό επιφάνειας της ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμηση της, για μεν τις πολεοδομούμενες περιοχές Α' και Β' κατοικίας παραμένουν σταθερές, ενώ για τις περιοχές επέκτασης οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων αυξάνονται για τα τμήματα ιδιοκτησίας άνω των 500 τμ. Συγκεκριμένα, αυτές διαμορφώνονται όπως φαίνεται στον πίνακα 11.2.

Οι εισφορές σε χρήμα ορίζονται ως ποσοστά επί της αξίας του ακινήτου και υπολογίζονται στο εμβαδόν που απομένει μετά την αφαίρεση της οφειλόμενης εισφοράς σε γη. Ο νέος νόμος προβλέπει σε σχέση με το προϊσχύον καθεστώς, αύξηση

των εισφορών σε χρήμα στις περιοχές Α' και Β' κατοικίας, για τις μικρές ιδιοκτησίες (έως 200 τμ.), μείωση για τις μεσαίου μεγέθους (200 500 τμ.) και καμία μεταβολή για τις μεγάλες ιδιοκτησίες, ενώ στις περιοχές επεκτάσεων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, αύξηση για όλες τις κατηγορίες ιδιοκτησιών, από 3-6 ποσοστιαίες μονάδες.

Κεφάλαιο 3: ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Λέρου

3.1 Γενικά

Η Λέρος είναι νησί του Νοτίου Αιγαίου και υπάγεται στο νομό Δωδεκανήσου. Βρίσκεται ανάμεσα στα νησιά Πάτμο και Λειψούς προς βορά και Κάλυμνο (1 ν.μ.) προς νότο, και απέχει από τον Πειραιά 179 ν.μ. και από τη Μικρασιατική ακτή 7 ν.μ. Έχει έκταση 54.6 km² και μήκος ακτογραμμής 83.75 km, γεγονός που δείχνει τον πλούσιο θαλάσσιο διαμελισμό των ακτών της, που σχηματίζουν βαθείς κόλπους και όρμους. Σημαντικότεροι είναι ο κόλπος του Λακκιού, ο μεγαλύτερος του νησιού και από τα ασφαλέστερα λιμάνια της Μεσογείου.

Ο Δήμος Λέρου αποτελείται από ένα Δημοτικό Διαμέρισμα, που περιλαμβάνει, σύμφωνα με τα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε.,:

- τη νήσο Λέρο
 - τις νησίδες Κίναρος, Λέβιθα και Φαρμακονήσι, που έχουν μόνιμο πληθυσμό.
 - τις νησίδες Αρχάγγελος, Βελόνα, Γλάρος, Μαύρα, Μεγάλο Λιβάδι, Πηγανούσα, Πλάκα, Στρογγυλή και Τρυπητή, που δεν έχουν μόνιμο πληθυσμό.
- Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της απογραφής πληθυσμού 2001 (Φ.Ε.Κ. 715 Β'12-6-2002), ο Δήμος Λέρου έχει 8207 κατοίκους, που είναι το 4.32% του πληθυσμού του νομού και το 2,71% του πληθυσμού της Περιφέρειας.

3.2 Χωροταξική οργάνωση του Δήμου – Χρήσεις γης

3.2.1 Υφιστάμενη οικιστική ανάπτυξη – Τάσεις – Εξαρτήσεις – Συσχετισμοί

Στις «Προτάσεις Χωροταξικής Οργάνωσης Ν. Δωδεκανήσου» (ΥΧΟΠ - 1984), προβλέπεται ότι ο πληθυσμός του Δήμου Λέρου θα φτάσει τους 9000 κατοίκους το 2001, και προτείνεται η οργάνωσή του σε μια οικιστική ενότητα, με ένα κέντρο 3^{ου} επιπέδου (Αγία Μαρίνα), ένα κέντρο 4^{ου} επιπέδου (Λακκί) και έντεκα κέντρα 5^{ου} επιπέδου. Ανάλογες είναι και οι προτάσεις της Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.Π.Ν. Αιγαίου. Η Λέρος αντιμετωπίζεται οικιστικά σαν ενιαίο σύνολο: οι οικισμοί 3^{ου} και 4^{ου} επιπέδου χαρακτηρίζονται τοπικά κέντρα. Έτσι η Αγία Μαρίνα, 3^{ου} επιπέδου, και το Λακκί, 4^{ου} επιπέδου, αποτελούν το τοπικό κέντρο Λέρου, με αναμενόμενο πληθυσμό 8300 κατοίκους για το 2011, που βρίσκεται στη ζώνη επιρροής του υπερτοπικού κέντρου Καλύμνου, και σαν τοπικό κέντρο έχει ζώνη επιρροής που περιλαμβάνει τη Λέρο, την Κάλυμνο και την Ψέριμο.

Η προβλεπόμενη στάθμη του πληθυσμού ξεπεράστηκε μέχρι σήμερα, και η διάρθρωση του οικιστικού ιστού υπέστη, κατά την εικοσαετία που μεσολάβησε από τη χωροταξική μελέτη του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., ουσιαστικές μεταβολές, που οφείλονται όχι τόσο στην έντονη ανοικοδόμηση, όσο στη σημαντική διεύρυνση της έκτασης του δομημένου περιβάλλοντος, με τη δημιουργία εκτεταμένων διάσπαρτων χαλαρών οικιστικών συνόλων.

Σ' αυτό συνέβαλε αφενός η ύπαρξη ενός ικανοποιητικού οδικού δικτύου, κυρίως στους άξονες που είχαν διανοίξει οι Ιταλοί, το οποίο καλύπτει ολόκληρο το νησί, και αφετέρου στους κανόνες δόμησης που θεσπίστηκαν επίσημα ή ανεπίσημα κατά τη δεκαετία του 1980 και που εφαρμόζονται μέχρι σήμερα.

Η υφιστάμενη οικιστική ανάπτυξη παρουσιάζει την ακόλουθη εικόνα:

1. Στο κέντρο του νησιού αναπτύσσονται δύο ισχυροί πόλοι που συγκεντρώνουν **το σύνολο των δημόσιων υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων**: το οικιστικό σύνολο της Αγίας Μαρίνας και το Λακκί, που συνδέονται μέσω του κύριου οδικού άξονα του νησιού.

Ο οικισμός Αγία Μαρίνα είναι πρωτεύουσα του Δήμου, και έχει ρυμοτομικό σχέδιο που περιλαμβάνει τρεις οικιστικές ενότητες – γειτονιές: την Αγία Μαρίνα στη βόρεια παραλία του κεντρικού τμήματος του νησιού, τον Πλάτανο στον αυχένα μεταξύ του λόφου του Κάστρου και του υψώματος Μεροβίγλι, και το Παντέλι στο μυχό του ομώνυμου όρμου.

Έχει αξιόλογο λιμάνι, που χρησιμοποιείται εναλλακτικά, αλλά όχι συχνά, από τα επιβατικά πλοία, όταν οι καιρικές συνθήκες δεν επιτρέπουν την προσέγγιση στο κύριο λιμάνι του νησιού στο Λακκί. Στην παραλιακή ζώνη αναπτύσσονται χρήσεις αναψυχής και κατά μήκος του κύριου οδικού άξονα περιορισμένης έκτασης κέντρο.

Έχει το ένα από τα τέσσερα Δημοτικά Σχολεία, δύο Νηπιαγωγεία και Γυμνάσιο, την Δημοτική Επιχείρηση Πολιτισμού, Αρχαιολογικό Μουσείο που στεγάζεται σε νεοκλασικό διατηρητέο αρχοντικό, ΔΟΥ, Ταχυδρομείο, ΟΤΕ, Τράπεζα, τοπικό ραδιοφωνικό σταθμό και Αστυνομικό τμήμα.

Στον **Πλάτανο** περιμετρικά στην πλατεία και στους δρόμους που καταλήγουν σ' αυτή, και σε μικρότερο βαθμό γραμμικά κατά μήκος του κεντρικού οδικού άξονα, αναπτύχθηκαν χρήσεις κέντρου.

Το παραλιακό **Παντέλι** δεν έχει διαμορφωμένη περιοχή κεντρικών λειτουργιών, αλλά κατά μήκος της ελκυστικής παραλίας αναπτύχθηκαν χρήσεις εστίασης-αναψυχής.

Στα δύο άκρα του οικισμού, και σε παραθαλάσσιες εκτάσεις ιδιαίτερου φυσικού κάλλους όπου υπήρχαν διάσπαρτα κτίρια κατοικίας, αναπτύχθηκαν, χωρίς να αποτελούν συγκροτημένους οικισμούς, δύο οικιστικές μονάδες με χρήσεις κυρίως τουριστικών εγκαταστάσεων και παραθεριστικής κατοικίας, το Κριθώνι και ο Βρομόλιθος, που δεν έχουν περιληφθεί στο όριο του εγκεκριμένου σχεδίου, μολοντί αποτελούν περιαστικές περιοχές της πρωτεύουσας.

Δεύτερος πόλος είναι το **Λακκί** όπου συγκεντρώνονται χρήσεις κυρίως υπερτοπικού χαρακτήρα:

- Το λιμάνι του είναι το κυριότερο του νησιού και εξυπηρετεί το σύνολο των μετακινήσεων επιβατών και εμπορευμάτων από και προς το νησί.
- Το κρατικό θεραπευτήριο παρέχει υψηλού επιπέδου ιατρικές υπηρεσίες στο σύνολο των κατοίκων του νησιού.
- Οι εγκατεστημένες εμπορικές επιχειρήσεις και μεταποιητικές μονάδες είναι ευρύτερης εμβέλειας

Οι λειτουργίες αυτές συγκεντρώνουν καθημερινά το μεγαλύτερο μέρος του εργαζόμενου πληθυσμού του νησιού.

Στο κέντρο του οικισμού, που ταυτίζεται με αυτό της πόλης που σχεδίασαν οι Ιταλοί, αναπτύσσονται χρήσεις: Λιανικού εμπορίου, Εστίασης αναψυχής, Δημόσιων και Δημοτικών υπηρεσιών (Λιμεναρχείο, Αστυνομία., ΔΕΥΑΛ.), Εκπαίδευσης (δύο νηπιαγωγεία, δημοτικό σχολείο, γυμνάσιο και Τ.Ε.Ε.).

Στους ήπιους λόφους στα βόρεια του οικισμού, αναπτύχθηκαν οι οικιστικές συστάδες **Άγιος Ιωάννης ο Θεολόγος**, στην περιοχή του ομώνυμου Βυζαντινού Ναού, και **Καμαράκι**, που λειτουργούν σαν προάστια του Λακκιού, και **Μύλοι_Πλάκα**, ιδιαίτερα εκτεταμένη και αραιοδομημένη περιοχή, με προβληματικές προσπελάσεις και απουσία οργάνωσης και υποδομής. Αυτές οι οικιστικές συγκεντρώσεις αποτελούν τον περιαστικό χώρο του Λακκιού, από το οποίο είναι εξαρτημένες όλες οι εξυπηρετήσεις τους.

Σε επαφή με τα σημερινά νοτιοανατολικά όρια του Λακκιού βρίσκονται τα όρια του οικισμού **Τεμένια**, χωρίς κοινωνική υποδομή, που και αυτός μπορεί να θεωρηθεί ότι ανήκει στον περιαστικό χώρο του Λακκιού.

Σχεδόν σε επαφή με το Κριθώνι, βρίσκεται ο οικισμός **Άλιντα**, που συγκεντρώνει το μεγαλύτερο μέρος της τουριστικής κίνησης. Στα δυτικά του αναπτύσσονται οι οικισμοί **Καμάρα**, (με όρια επαπτόμενα σε εκείνα των Αλίντων), **Κόκκαλη**, και **Γούρνα**, των οποίων τα εγκεκριμένα όρια συνεχονται έτσι, ώστε οι οικισμοί αυτοί αποτελούν ένα ενιαίο οικιστικό σύνολο του εξωαστικού χώρου, χωρίς λειτουργίες κέντρου και κοινωνικές εξυπηρετήσεις, εξαρτημένο από τα δύο κέντρα του νησιού.

Οι δύο περισσότερο απομακρυσμένοι από την πρωτεύουσα οικισμοί, το **Παρθένι** στα βόρεια και ο **Ξηρόκαμπος** στα νότια, ορίζουν τα άκρα του κύριου οδικού δικτύου του νησιού. Είναι οικισμοί ψαράδων και περιορισμένης τουριστικής κίνησης, και οι μικρές αποστάσεις τους από τα κέντρα του νησιού ενισχύουν την εξάρτησή τους από αυτά. Στα δυτικά, στον κόλπο της Γούρνας, ο οικισμός **Δρυμόνας**, μολονότι εφάπτεται στα άτυπα όρια της περιαστικής περιοχής του Λακκιού, εν τούτοις έχει κύρια πρόσβαση από τον βόρειο κλάδο του βασικού οδικού δικτύου.

3.2.2 Διαμορφωμένες χρήσεις γης εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών - Θεσμοθετημένες και μη συγκεντρώσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων

Η κύρια χρήση εκτός σχεδίου και εκτός των ορίων οικισμών, εκτός από αυτή του πρωτογενούς τομέα, είναι η κατοικία.

Στην ενιαία οικιστική περιοχή, που δημιουργούν στο κέντρο του νησιού τα θεσμοθετημένα και τα άτυπα όρια των οικισμών, όπως εφαρμόζονται, εμπεριέχονται δραστηριότητες του αστικού και του εξωαστικού χώρου : κατοικία, εξυπηρετήσεις, πρωτογενής και δευτερογενής παραγωγή.

Δεν έχουν θεσμοθετηθεί χώροι συγκέντρωσης παραγωγικών δραστηριοτήτων εκτός σχεδίου. Η προτεινόμενη από το ισχύον ΓΠΣ βιοτεχνική ζώνη στην περιοχή του Λακκιού δεν θεσμοθετήθηκε ούτε ενεργοποιήθηκε. Μικρή συγκέντρωση κυρίως εργαστηρίων υπάρχει στην Καμάρα, κατά μήκος του Επαρχιακού δρόμου, που πιθανό εννοείται από τη γειτνίαση με το αεροδρόμιο, καθώς και στη περιοχή του Λακκιού, κατά μήκος του κύριου οδικού δικτύου.

Μεμονωμένες χρήσεις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών είναι οι εξής:

Ο χώρος απόθεσης απορριμμάτων στη Ν.Α. πλευρά του νησιού. Στον άμεσο προγραμματισμό του Δήμου είναι ο χαρακτηρισμός νέας θέσης ή νέων θέσεων απόθεσης απορριμμάτων και ΧΥΤΑ.

Λατομική ζώνη στην ίδια ως άνω περιοχή.

3 θερμοκήπια στις περιοχές Λακκί, Μύλοι και Γερμανού.

Δύο μονάδες παραγωγής σκυροδέματος στο Παρθένι.

Μια μονάδα επισκευής σκαφών επίσης στο Παρθένι και δεύτερη στα Λέπιδα.

Από πλευράς φυσικής καταλληλότητας και προσπελάσεων είναι δυνατή η εξεύρεση θέσεων για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 24 του ν.2508 / 97 (ΠΕΡΠΟ), και ίσως αυτό κριθεί αναγκαίο, με την αναμενόμενη και επιδιωκόμενη τόνωση ειδικών μορφών τουριστικής δραστηριότητας, η οποία, κρίνεται σκόπιμο να μην ανατρέψει τις δομές και τα μορφολογικά χαρακτηριστικά των υπάρχοντων οικισμών.

Επί του παρόντος, μολονότι υπάρχει προσφορά γης για ανέγερση κατοικίας, η ζήτηση είναι πολύ μικρή, ενώ οι αντικειμενικές αξίες των εκτός σχεδίου και εκτός των ορίων οικισμών γηπέδων, ιδιαίτερα αυτών που βρίσκονται σε περιοχές μέχρι 500 μέτρα από τη θάλασσα, είναι υψηλές, με ιδιαίτερα ακριβές τις παραλιακές περιοχές Αγία Μαρίνα – Κριθώνι - Άλιντα και Δρυμόνα – Γούρνας.

3.3.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ

Πολεοδομικές Ενότητες	Περιοχή	Υποενότητες
1.	Αγίας Μαρίνας	1. Αγία Μαρίνα, Πλάτανος, Παντέλι 2. Βρωμόλιθος 3. Κριθώνι
2.	Λακκιού	1. Λακκί 2. Άγιος Ιωάννης Θεολόγος και Καμαράκι 3. Μύλοι – Πλάκα 4. Τεμένια
3.	Καμάρας	1. Καμάρα 2. Κόκκαλη 3. Γούρνα

Οικισμοί**ΟΙΚΙΣΜΟΣ 1 Αλίντων 1. Αλιντα****ΟΙΚΙΣΜΟΣ 2 Ξηρόκαμπου 1. Ξηρόκαμπος****2. Εγκαταστάσεις Κ.Θ.Α.****ΟΙΚΙΣΜΟΣ 3 Παρθενίου 1. Παρθένι****2. Πλεφούτι****ΟΙΚΙΣΜΟΣ 4 Δρυμόνα 1. Δρυμόνας****3.4 ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ****3.4.1 Βασικές αρχές της πρότασης****Υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού. Στόχοι- Αρχές.**

Οι στόχοι της μελέτης οφείλουν να εναρμονίζονται με τους Θεμελιώδεις στόχους που έχει θεσπίσει η πολιτεία για την προώθηση, σε επίπεδο χώρας, της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης, για την κατοχύρωση της παραγωγικής και κοινωνικής συνοχής και για τη διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος.

Για την επίτευξη αυτών των θεμελιωδών στόχων έχουν τεθεί βασικές αρχές, οι οποίες πρέπει να διέπουν τα καταρτιζόμενα σχέδια και μελέτες ανάπτυξης γενικά, και οι οποίες, κατά το μέρος τους που αναφέρονται στα χαρακτηριστικά της εξεταζόμενης περιοχής (νησιωτικός χαρακτήρας, ημιαστική οικιστική δομή, κρίσιμη οικονομία, υστέρηση υποδομών, αξιόλογο φυσικό και πολιτισμικό περιβάλλον), μπορούν να διατυπωθούν συνοπτικά ως εξής:

- Η ενίσχυση του πληθυσμιακού και δημογραφικού ισοζυγίου σε συνάρτηση με την εξασφάλιση ισαξίων όρων διαβίωσης και ευκαιριών παραγωγικής απασχόλησης των πολιτών.
- Η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και η έμφαση στη βελτίωση των υποδομών.
- Η διατήρηση, ενίσχυση και ανάδειξη της οικιστικής ιδιαιτερότητας και της φυσικής ποικιλότητας, και η ενθάρρυνση των παραδοσιακών κλάδων και της παραγωγικής πολυμορφίας.
- Η εξασφάλιση δυνατότητας πρόσβασης σε βασικές τεχνικές και κοινωνικές υποδομές.
- Η συστηματική προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση και ανάδειξη οικισμών, τοπίων, περιοχών, που διαθέτουν χαρακτηριστικά της αρχιτεκτονικής, φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.
- Η ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων (δάση, νερά, αγροτικές εκτάσεις).
- Ο συντονισμός, η συμμετοχή και η προώθηση καινοτόμων μεθόδων εφαρμογής των αρχών της αειφορίας.

Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 8 του ν.2742/1999 (ΦΕΚ 207 Α'), «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη», συντάχθηκε το «Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ανατολικού Αιγαίου», το οποίο εγκρίθηκε με την 5290/25-6-2003 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.

Από τις βασικές επιλογές του, τα κύρια σημεία που αφορούν άμεσα ή έμμεσα τη Λέρο και που παρουσιάστηκαν εκτενώς στο Α' στάδιο της μελέτης, συνοψίζονται στους ακόλουθους στόχους:

- Σταθεροποίηση και συγκράτηση του πληθυσμού και συμπλήρωση του τεχνικού και κοινωνικού εξοπλισμού του Δήμου, ώστε να μειωθεί το σημερινό επίπεδο εξάρτησης και να αρθεί η απομόνωση λόγω του νησιωτικού χαρακτήρα.
- Βελτίωση της προσπελασιμότητας και των παρερχομένων κοινωνικών υπηρεσιών, αειφορική διαχείριση των περιβαλλοντικών πόρων.
- Οργάνωση και άρση των δυσλειτουργιών του οικιστικού ιστού, διατήρηση του φυσικού αποθέματος και προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.
- Αναβάθμιση του ρόλου του νησιού ως πόλου έλξης επισκεπτών, με ανάδειξη των αρχαιολογικών, ιστορικών και άλλων πολιτιστικών πόρων, που το καθιστούν κοιτίδα πολιτισμού.
- Διασφάλιση της περιορισμένης έκτασης γεωργικής γης σαν φυσικού πόρου πολύτιμου τόσο για την τοπική οικονομία όσο και για το αγροτικό περιβάλλον
- Ενίσχυση εναλλακτικών μορφών καλλιέργειας, και δημιουργία μονάδων παραγωγής βιολογικών προϊόντων, ειδικών εκτροφών πτηνοτροφίας κλπ.
- Διάθεση τμημάτων του περιαστικού χώρου για την οργανωμένη εγκατάσταση μικρών βιοτεχνικών και μεταποιητικών μονάδων.
- Ανάπτυξη ειδικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού και συμπληρωματικών δραστηριοτήτων.
- Ολοκληρωμένη περιβαλλοντική διαχείριση και προστασία των περιοχών του δικτύου NATURA 2000.
- Ενθάρρυνση της επανάχρησης του κτιριακού αποθέματος αστικού και αγροτικού χαρακτήρα με αποκατάσταση ιστορικών / παραδοσιακών κτιρίων, διατήρηση ή / και αναβίωση παραδοσιακών δραστηριοτήτων και αποκατάσταση και προστασία μνημείων και ιστορικών κέντρων πόλεων και παραδοσιακών οικισμών μέσω μιας λειτουργικής και όχι απαραίτητα μουσειακής προσέγγισης.

: Καθορισμός επιτρεπόμενων χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης, για την προστασία του περιβάλλοντος.

Εξειδίκευση των στόχων - Προτάσεις γενικών παρεμβάσεων.

Στην προκαταρκτική πρόταση του Α σταδίου της μελέτης, οι αρχές και κατευθύνσεις που απορρέουν από το ΠΠΧΣΑΑ και η συνεκτίμησή τους με τις διαγνωσμένες απαιτήσεις και ιδιαιτερότητες του χώρου και με τις γενικές και ειδικές επιδιώξεις του Δήμου, οδήγησαν στη διατύπωση τριών βασικών στόχων, οι οποίοι σ' αυτό το στάδιο εξειδικεύονται με τη μορφή προτάσεων χωρικών και Θεσμικών παρεμβάσεων. Με αυτό το πνεύμα, και σύμφωνα με τα στοιχεία της Ανάλυσης που προηγήθηκε, Θεωρούμε ότι πρώτος στόχος είναι η σταθεροποίηση και η συγκράτηση του πληθυσμού στο οικονομικό περιβάλλον που θα δημιουργηθεί με την αποδυνάμωση του Κ.Θ.Λ., δεύτερος, η άρση των δυσλειτουργιών του οικιστικού ιστού και τρίτος, η προστασία και αξιοποίηση της γεωργικής γης και της φυσικής και πολιτισμικής παρακαταθήκης του νησιού, στο πλαίσιο των αρχών της αειφόρου ανάπτυξης.

Ο **πρώτος στόχος** απαιτεί δράσεις που αποδίδουν αφενός βελτίωση των υποδομών και της ποιότητας ζωής και αφετέρου εναλλακτικές δυνατότητες εργασιακής αποκατάστασης, για την απεξάρτηση της τοπικής οικονομίας από τη λειτουργία~του

Κ.Θ .Λ., και τη μετατροπή της σε σύγχρονη, παραγωγική και με πολυδραστηριότητα. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσονται η συμπλήρωση της κοινωνικής υποδομής και η ενίσχυση της διοικητικής υποδομής, η προστασία της κατοικίας από ασύμβατες με αυτήν χρήσεις, η διατήρηση και στήριξη των αγροτικών και παραδοσιακών δραστηριοτήτων, η προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού και καινοτόμων εφαρμογών στον παραγωγικό χώρο, και η εξασφάλιση συνθηκών για την προσέλκυση επενδύσεων.

Ο **δεύτερος στόχος**, η **άρση των δυσλειτουργιών του οικιστικού ιστού του Δήμου**, οδηγεί στις ακόλουθες δράσεις:

- ο Ιεραρχική οργάνωση κατά Πολεοδομικές Ενότητες και γειτονίες, με ταυτόχρονη ενσωμάτωση στον πολεοδομικό σχεδιασμό όλων των οικισμένων περιοχών, για την αναβάθμιση τους.
- ο Ελάφρυνση των κέντρων και της παραλίας από τη διερχόμενη κυκλοφορία και την ανεξέλεγκτη στάθμευση, και εξασφάλιση της κίνησης των πεζών.
- ο Εξοπλισμό των Πολεοδομικών Ενοτήτων και γειτονιών με την αναγκαία κοινωνική υποδομή
- ο Περιορισμό της γραμμικής ανάπτυξης κεντρικών λειτουργιών και παραγωγικών μονάδων, με τη χωροθέτηση ειδικών υποδοχέων.
- ο Βελτίωση της προσπελασιμότητας του νησιού με τον εμπλουτισμό και αναβάθμιση των λιμενικών εγκαταστάσεων.
- ο Αναζήτηση θέσεων κοιμητηρίων εκτός των οικισμών
- ο Επίσπευση των διαδικασιών καθορισμού ΧΥΤΑ και ολοκλήρωσης του δικτύου αποχέτευσης σταδιακά, και εφαρμογή σύγχρονων συστημάτων, φιλικών προς το περιβάλλον, για την επεξεργασία υγρών αποβλήτων, με πρώτη προτεραιότητα τους πιο ευάλωτους παραθαλάσσιους και απομακρυσμένους από το κέντρο οικισμούς, που κατά τεκμήριο συγκεντρώνουν σημαντική τουριστική κίνηση.

Ο τρίτος στόχος, η **προστασία και αξιοποίηση της γεωργικής γης και της φυσικής και πολιτισμικής παρακαταθήκης** του νησιού, προτείνεται μέσα από τις ακόλουθες δράσεις:

- ο Προστασία της μη αστικής γης με οριστικοποίηση των εκτάσεων που καταλαμβάνουν οι οικισμοί, και με τον καθορισμό Περιοχών Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.) και ζωνών ελέγχου και περιορισμού της οικιστικής εξάπλωσης, που περιλαμβάνουν τούς αρχαιολογικούς χώρους, τις προστατευόμενες, βάσει εθνικών και κοινοτικών αποφάσεων, περιοχές, τους φυσικούς πόρους, τις ευαίσθητες περιοχές ιστορικού ενδιαφέροντος ή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, και τις περιοχές όπου διαφαίνονται έντονες τάσεις ανάπτυξης.
- ο Ενημέρωση, προσανατολισμό, ευαισθητοποίηση και κατάρτιση νέων ανθρώπων σε εναλλακτικές μορφές πρωτογενούς και δευτερογενούς παραγωγής, που στοχεύουν στη βελτίωση των συνθηκών ζωής και στη διαφύλαξη των φυσικών πόρων, και παροχή κινήτρων για την εφαρμογή τους.
- ο Ενημέρωση και ευαισθητοποίηση σε θέματα εξοικονόμησης ενέργειας, εν αναμονή των σχετικών ρυθμίσεων σε εθνικό επίπεδο, για την αξιοποίηση του ιδιαίτερα κατάλληλου για εγκατάσταση ΑΠΕ, φυσικού περιβάλλοντος του νησιού.

- ο Επανάχρηση διατηρητέων και αξιόλογων κτιρίων και εγκαταστάσεων για την κάλυψη ελλείψεων στον τομέα του πολιτισμού, με Δημοτική και με ιδιωτική πρωτοβουλία.
- ο Συντήρηση και αποκατάσταση μνημείων της κλασικής αρχαιότητας αλλά και παλιότερων ή και νεότερων, και η απόδοσή τους στο κοινό, με τη δημιουργία «αρχαιολογικού δικτύου»
- ο Χαρακτηρισμό των δασικών εκτάσεων, και ένταξή τους στις περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ).
- ο Αξιοποίηση των δυνατοτήτων ενίσχυσης για τη δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων σε διατηρητέα παραδοσιακά κτίρια.
- ο Ιεράρχηση της κατανομής της τουριστικής υποδομής, για διάχυση της τουριστικής κίνησης και άμβλυνση των διαφορών στο βαθμό εξυπηρέτησης ανάμεσα στις κεντρικές και στις απομακρυσμένες περιοχές του Δήμου.

3.4.2 Χωρική οργάνωση του Δήμου - Ρόλοι των οικισμών

Οι δύο ισχυροί οικιστικοί πυρήνες που αναπτύσσονται στο κεντρικό τμήμα του νησιού, (το συγκρότημα Αγίας Μαρίνας και το Λακκί), αναβαθμίζονται ή/ και ενισχύονται προκειμένου να διασφαλισθεί η επαρκής εξυπηρέτηση του προορισμού τους ως κέντρων του νησιού και πύλης διασύνδεσης με τους ευρύτερους άξονες ανάπτυξης.

Συγκεκριμένα:

- ο Διατηρείται ο κεντρικός χαρακτήρας της πρωτεύουσας του νησιού Αγίας Μαρίνας, με ρυθμίσεις για ελάφρυνση από υπερτοπικές λειτουργίες του Δημόσιου τομέα που προκαλούν συγκέντρωση ασύμβατη προς τον χαρακτήρα του οικισμού, για κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση και δημιουργία προϋποθέσεων ήπιας τουριστικής ανάπτυξης, και παράλληλα ρυθμίζεται πολεοδομικά και κανονιστικά, για την άρση των δυσλειτουργιών στην εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού της και για την ανάδειξη και αξιοποίηση του παραδοσιακού της χαρακτήρα και του αξιόλογου κτιριακού της αποθέματος.

- ο Ενισχύεται ο ρόλος του Λακκιού αφενός ως διοικητικού κέντρου, με αξιοποίηση της υπάρχουσας κτιριακής υποδομής αλλά και των πλεονεκτημάτων του από άποψη άνετης προσπέλασης, κυκλοφορίας, στάθμευσης κλπ, και αφετέρου ως «μνημείου» μοναδικής σημασίας σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

- ο Τα μικρότερα οικιστικά σύνολα, που αναπτυχθήκαν σε δορυφορική διάταξη σε επαφή με τα όρια αυτών των πυρήνων με εξαίρεση τον Ξηρόκαμπο και το Παρθένι που βρίσκονται σε προσιτές παραλίες στο νότιο και στο βόρειο τμήμα του νησιού αντίστοιχα, διατηρούν τους δεσμούς εξάρτησης από τους δύο κύριους πόλους, λόγω της συγκέντρωσης σε αυτούς της απασχόλησης και των βασικών λειτουργιών και εξυπηρέτησεων, επιδιώκεται όμως, μέσω της δημιουργίας αποκεντρωμένων πυρήνων άσκησης νέων ή μεταφοράς υπαρχουσών δραστηριοτήτων, της οργάνωσής τους και της συμπλήρωσης του κοινωνικού εξοπλισμού τους, η κατά το δυνατόν χαλάρωση των σχέσεων εξάρτησης από τα κέντρα του νησιού και η ενίσχυση της μεταξύ τους λειτουργικής σχέσης.

- ο Καθορίζονται δύο νέοι οικιστικοί υποδοχείς σε περιοχές ελκυστικές από άποψη φυσικού περιβάλλοντος, μακριά από τα αναπτυγμένα κέντρα, που ήδη προσελκύουν το ενδιαφέρον ντόπιων και επισκεπτών με ρυθμούς αυξανόμενους, που εγκυμονούν κινδύνους άναρχης ανάπτυξης.

ο Καθορίζονται περιοχές άσκησης παραγωγικών δραστηριοτήτων σε τέσσερις θέσεις, όπου ήδη παρουσιάζεται μικρή συγκέντρωση.

ο Προστατεύονται και παραμένουν εκτός οικιστικής ανάπτυξης, Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.), οι οποίες, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 4 του

άρθρου 4 του ν.2508/1997, είναι χώροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, βιότοποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δάση, δασικές εκτάσεις κλπ.

ο Οριοθετούνται «περιοχές περιορισμού και ελέγχου της δόμησης», με στόχο τον περιορισμό και τον έλεγχο της οικιστικής εξάπλωσης, στις οποίες, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 4 του ν.2508/1997, ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις, το όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση των ιδιοκτησιών, και επιβάλλονται και άλλα μέτρα ειδικής προστασίας.

ο Καθορίζονται οι εκτάσεις όπου είναι δυνατή η ανάπτυξη κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων, οι εκτάσεις που προορίζονται για ειδικές χρήσεις: Σφαγείο, ΒΙΟΚΑ, και υποδεικνύονται εναλλακτικές Θέσεις, που κστ' αρχή κρίνονται κατάλληλες από γεωλογική άποψη, για την επιλογή χώρων για Κοιμητήρια και ΧΥΤΑ.

ο Προτείνεται ενίσχυση και εμπλουτισμός των υπάρχουσών λιμενικών εγκαταστάσεων και η δημιουργία εναλλακτικών εγκαταστάσεων μικρού δυναμικού για την ενίσχυση του Θαλάσσιου τουρισμού σε λιγότερο ανεπτυγμένους οικισμούς και τοποθεσίες.

ο Οι μικρής έκτασης καλλιεργούμενες γεωργικές εκτάσεις εκτός των ορίων των οικισμών προστατεύονται και ενισχύονται για τον εκσυγχρονισμό των καλλιεργειών αλλά και για την προώθηση σύνθετων μορφών ανάπτυξης τους, σε συνδυασμό με ήπιες μορφές τουρισμού (αγροτουρισμός) ή/ και με μικρές μονάδες μεταποίησης των αγροτικών προϊόντων και οικοτεχνίας.

ο Τέλος, ο ρόλος που θα διαδραματίσουν στη μελλοντική αναπτυξιακή δομή του Δήμου οι εκτάσεις που σήμερα καταλαμβάνονται από τις εγκαταστάσεις του ΚΘΛ στα Λέπια, σε περίπτωση απομάκρυνσης της σημερινής χρήσης, Θεωρείται αντικείμενο ειδικής σύνθετης μελέτης, στην παρούσα φάση όμως κρίνεται σκόπιμο να τεθούν γενικοί όροι - οδηγοί για την επιθυμητή οργάνωση του, ώστε να είναι συμβατή με την επιδιωκόμενη ανάπτυξη τόσο της άμεσης περιοχής (Λακκί και περιβάλλον χώρος), όσο και του συνόλου του νησιού.

3.5 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

3.5.1 Χωρητικότητα οικισμών

Η χωρητικότητα σε πληθυσμό των οικισμών υπολογίζεται με βάση τις οικοδομήσιμες επιφάνειες και τον ισχύοντα μέσο συντελεστή δόμησης. Η πραγματική χωρητικότητα είναι μικρότερη, και εξαρτάται από τον βαθμό εξάντλησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και από τον βαθμό οικοδόμησης κάθε περιοχής.

Ο υπολογισμός της ακριβούς χωρητικότητας των οικισμών του Δήμου Λέρου δεν είναι εφικτός, γιo τους εξής λόγους:

ο εκτός από τον οικισμό της Αγίας Μαρίνας και από το τμήμα του Λακκιού που περιλαμβάνεται στο ιταλικό ρυμοτομικό σχέδιο, οι υπόλοιποι οικισμοί δεν έχουν ρυμοτομικό σχέδιο, και επομένως δεν είναι γνωστή η έκταση των οικοδομήσιμων επιφανειών (Ο.Τ.).

ο το καθεστώς δόμησης που διέπει τους οικισμούς με πληθυσμό μικρότερο από 2000 κατοίκους (Π.Δ. 20/30-8-1985 ΦΕΚ 414Δ') περιέχει σημαντικές διαβαθμίσεις στον συντελεστή δόμησης, ανάλογα με το μέγεθος των οικοπέδων, και στην παρούσα φάση δεν είναι γνωστή η υπάρχουσα κατάτμηση, ενώ παράλληλα υπάρχει μεγάλη διαβάθμιση και στην αρτιότητα των οικοπέδων.

ο τα όρια του οικιστικού υποδοχέα του Λακκιού είναι ασαφή, δεδομένου ότι γύρω από τον πυρήνα του ιταλικού ρυμοτομικού σχεδίου διαμορφώθηκε, χωρίς σχεδιασμό και χωρίς ειδικούς όρους δόμησης, εκτεταμένος οικιστικός ιστός, με μέτρια συνοχή στις πιο κεντρικές θέσεις και ιδιαίτερα χαλαρός στη συνέχεια (σε έκταση περίπου 1000 στρεμμάτων).

Για τη σύνταξη του ενδεικτικού πίνακα Π-2.1. που παρουσιάζει κατά προσέγγιση την χωρητικότητα και τα μεγέθη πυκνοκατοίκησης των οικισμών, όπως θα διαμορφωθούν μετά από τις προτεινόμενες πολεοδομικές παρεμβάσεις και με τους προτεινόμενους μέσους συντελεστές δόμησης, έγιναν ορισμένες παραδοχές, σχετικά με την έκταση των οικισμών, τις οικοδομήσιμες επιφάνειες, τον μέσο συντελεστή που προκύπτει από την εφαρμογή του κλιμακωτού σ.δ. στους παραδοσιακούς οικισμούς και τους περιορισμούς μέγιστης δομημένης επιφάνειας ανά άρτιο οικόπεδο στους οριοθετημένους οικισμούς, τον συντελεστή κορεσμού και το επιθυμητό μέγεθος αντιστοιχίας δομημένης επιφάνειας ανά κάτοικο.

Συγκεκριμένα:

Για τον υπολογισμό της επιφάνειας των οικισμών μετρήθηκαν οι εκτάσεις που περιλαμβάνονται στα όρια του ρυμοτομικού σχεδίου Αγίας Μαρίνας, του ιταλικού σχεδίου του Λακκιού, και των οικισμών με πληθυσμό μικρότερο από 2000 κατοίκους που καθορίστηκαν σύμφωνα με το Π.Δ/μα24-4/3-5-1985 (ΦΕΚ 181 Δ'), αλλά και οι δομημένες περιοχές, οι οποίες, επί δύο δεκαετίες και πλέον, αναπτύσσονται μέσα σε όρια και με όρους δόμησης που καθορίστηκαν άτυπα και που μέχρι σήμερα εξακολουθούν να είναι ενεργά.

Το ποσοστό που καταλαμβάνουν τα οικοδομικά τετράγωνα, για τους οικισμούς Αγία Μαρίνα και Λακκί, μετρήθηκαν από τα αντίστοιχα ρυμοτομικά σχέδια. , Στους υπόλοιπους οικισμούς, για τους οποίους προτείνεται ένταξη σε ρυμοτομικό σχέδιο, το ποσοστό των οικοδομήσιμων εκτάσεων ελήφθη ίσο με 60 %της συνολικής τους έκτασης, δεδομένου ότι, σύμφωνα με τα ισχύοντα σταθερότυπα, κατά την πολεοδόμησή τους θα πρέπει να εξασφαλισθούν χώροι κοινόχρηστης και κοινωφελούς υποδομής κατ' ελάχιστων 40%ο της έκτασής τους, ενώ στους οικισμούς που δεν πολεοδομούνται, οι ελεύθεροι χώροι δεν υπερβαίνουν το 20%ο της συνολικής έκτασής τους.

Ο μέσος συντελεστής δόμησης προτείνεται για την Αγία Μαρίνα ίσος με 0,8 που αντιστοιχεί κατά προσέγγιση με αυτόν που προκύπτει με εφαρμογή του κλιμακωτού συντελεστή δόμησης που εγκρίθηκε με το ρυμοτομικά σχέδιο, για το Λακκί 1, για τα πολεοδομούμενα τμήματα των οικισμών Κριθώνι, Βρωμόλιθος, Γούρνα, Πλεφούτι και Μύλοι-Πλάκα 0.3, για τα πολεοδομούμενα τμήματα των οικισμών Καμάρρα, Κόκκλη, Τεμένια, Καμαράκι και Άγιος Ιωάννης Θεολόγος 0.4 και για τον οικισμό Αλιντα 0.5.

Ο μέσος συντελεστής δόμησης στους υπόλοιπους οικισμούς, ο οποίος σύμφωνα με την κλιμάκωση που προβλέπεται από το Π.Δ. 24-4/3-5-1985 ΦΕΚ181Δ' εκτιμάται ότι είναι ίσος με 0,4, προτείνεται να διατηρηθεί στο ίδιο επίπεδο.

Σύμφωνα με τις ανωτέρω παραδοχές και προτάσεις, ο προτεινόμενος μέσος συντελεστής δόμησης διαμορφώνεται ως εξής:

Στην πολεοδομική ενότητα I : υποενότητα 1 (οι περιοχές που περιλαμβάνονται στο ισχύον ΓΠΣ και διατηρούν τον μ.σ.δ.) : 0,65

υποενότητα 2 (οι υπόλοιπες περιοχές):0.55

Στην πολεοδομική ενότητα II: υποενότητα 1 (οι περιοχές που περιλαμβάνονται στο ισχύον ΓΠΣ και διατηρούν τον μ.σ.δ.): 0,9

υποενότητα 2 (οι υπόλοιπες περιοχές):0.55

Στην πολεοδομική ενότητα III : 0,40

Στον οικισμό Άλιντα: 0,50

Στους λοιπούς οικισμούς συνολικά: 0,38

Ως επιθυμητό μέγεθος αντιστοιχίας ατόμων ανά 1000 τ.μ. δομημένης επιφάνειας, θεωρήθηκαν τα 20 άτομα σε όλους τους οικισμούς πλην:

οτης Αγίας Μαρίνας, όπου η δόμηση είναι ήδη πυκνή, και εκτιμάται ότι το μέγεθος αντιστοιχίας δομημένης επιφάνειας ανά κάτοικο δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο από 40.00 τ.μ., και επομένως η αντιστοιχίας ατόμων ανά 1000 τ.μ. δομημένης επιφάνειας ανέρχεται σε 25.

οτων οικισμών Κριθώνι και Βρωμόλιθος, όπου οι ιδιαιτερότητες του φυσικού περιβάλλοντος και της μορφολογίας του εδάφους δεν επιτρέπουν πυκνές οικιστικές συγκεντρώσεις, και για τον λόγο αυτό προτείνεται αντιστοιχία ατόμων ανά 1000 τ.μ. δομημένης επιφάνειας ίση με 15.

οτων δύο νέων οικιστικών υποδοχέων στις περιοχές Πλεψύτι και Παραλία Γούρνας, που προορίζονται για ήπια τουριστική ανάπτυξη, και προτείνεται αντιστοιχία ατόμων ανά 1000 τ.μ. δομημένης επιφάνειας ίση με 15.

Ως συντελεστής κορεσμού έγινε αποδεκτός ίσος με 0,7 για τους κύριους οικισμούς του Δήμου (Αγία Μαρίνα, Λακκί), για εκείνους στους οποίους ήδη παρουσιάζεται σχετικά έντονη τάση οικοδόμησης (Άλιντα, Κριθώνι, Βρωμόλιθος), καθώς και για τα πολεοδομούμενα τμήματα των οικισμών Καμάρα, Τεμένια, Ξηρόκαμπος και για τους νέους οικιστικούς υποδοχείς που αναμένεται να προσελκύσουν σημαντικές οικιστικές δραστηριότητες. Για τα μη πολεοδομούμενα τμήματα των οικισμών έγινε αποδεκτός συντελεστής κορεσμού ίσος με 0,5.

Σύμφωνα με τις παραδοχές αυτές, αναμένεται ότι ο συντελεστής κορεσμού θα διαμορφωθεί:

Στην πολεοδομική ενότητα I : υποενότητα 1: 0,65

υπόλοιπο τμήμα :0.55

Στην πολεοδομική ενότητα II : υποενότητα 1:0,9

υπόλοιπο τμήμα:0.55

I

Στην πολεοδομική ενότητα III ; 0,57 ,

Στον οικισμό Άλιντα: 0,70

Στους λοιπούς οικισμούς συνολικά: 0,55

Από τα στοιχεία του πίνακα διαπιστώνεται ότι:

1. Η χωρητικότητα των οικιστικών υποδοχέων με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και με εγκεκριμένο ή άτυπο όριο οικισμού, υπερβαίνει κατά πολύ το προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού εικοσαετίας (περίπου τριπλάσιο).
2. Οι θεωρητικές πυκνότητες δόμησης και κατά μείζονα λόγο αυτές που προκύπτουν με συντελεστή κορεσμού 0,7 ή μικρότερος, είναι εξαιρετικά χαμηλές. Ιδιαίτερα, στους οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων, οι ευρύτερες οριοθετήσεις οδήγησαν στην παραγωγή οικιστικών μονάδων με ιδιαίτερα χαλαρή δομή, και μόνο το ενδεχόμενο πρόκλησης κοινωνικού προβλήματος αποτρέπει την πρόταση μας για παρέμβαση με στόχο τον περιορισμό της έκτασης των ορίων - νόμιμων και άτυπων- των οικισμών.
3. Ο μέσος συντελεστής δόμησης (μετρούμενος στις οικοδομήσιμες επιφάνειες των οικισμών) και η μέση πυκνότητα (σε άτομα ανά Ηα) ανά Πολεοδομική Ενότητα, φαίνονται στον ακόλουθο πίνακα.

Αναγκαιότητα επεκτάσεων

Από τις διαπιστώσεις της προηγούμενης παραγράφου, σε συνδυασμό με την πολύ χαμηλή, επί του παρόντος, ζήτηση γης και κατοικίας, και με δεδομένο ότι οι διαμορφωμένες κατά οποιοδήποτε τρόπο οικιστικές περιοχές θα συμπεριληφθούν στον πολεοδομικό σχεδιασμό, αποδεικνύεται ότι γενικά δεν στοιχειοθετείτε απαίτηση περαιτέρω επέκτασης των οικισμών.

Οι πολεοδομικές ρυθμίσεις που προτείνονται, είναι:

Στην Αγία Μαρίνα, οι εκτός του πυκνοδομημένου ορίου του οικισμού εκτάσεις, που προβλέπονταν από το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. ως περιοχές επέκτασης, αφέθηκαν εκτός πολεοδόμησης, με αποτέλεσμα να δομούνται μέχρι σήμερα ως τμήματα οικισμού με όριο, όπως συνέβαινε και για το σύνολο του οικισμού πριν από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου. Τα τμήματα αυτό εμπεριέχονται στον κορμό του εγκεκριμένου σχεδίου και σε ορισμένες Θέσεις, βρίσκονται κοντά στα κεντρικά τμήματα του οικισμού, ενώ παράλληλα δεν φαίνεται να υπάρχει κάποιος προφανής λόγος γι' αυτή τη ρύθμιση. **Με την παρούσα μελέτη προτείνεται η ένταξη των περιοχών αυτών, και ειδικότερα όλης της έκτασης που περιλαμβάνονταν στα όρια του οικισμού προς της πολεοδόμησης, σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.**

Στο Λακκί, το οποίο με το Π.Δ.19-10/13-11-1975 (ΦΕΚ 594Δ') χαρακτηρίστηκε παραδοσιακός οικισμός μαζί με άλλους 420 οικισμούς της χώρας, ποτέ δεν προσδιορίστηκε χωρικά η έκταση εφαρμογής των διατάξεων αυτού του Δ/τος. Είναι βέβαια προφανές ότι ο χαρακτηρισμός αφορά το περιβάλλον που δημιούργησαν τα ιταλικά κτίσματα τη δεκαετία του '30, και που κάθε άλλο παρά παραπέμπει σε παραδοσιακά πρότυπα. Δεν δημιουργήθηκε με την «παράδοση» από γενιά σε γενιά χαρακτηριστικών, υλικών, τεχνικών. Δεν δημιουργήθηκε από τις ανάγκες των κατοίκων του, ενώ οι δημιουργοί του δεν το βίωσαν σχεδόν καθόλου. Οι σημερινοί χρήστες του το καμαρώνουν αλλά η σημερινή δομή δεν είναι συνέχειά του. Είναι ένα πολύ αξιόλογο σύνολο που απηχεί τις αρχές της Ευρωπαϊκής αρχιτεκτονικής των μέσων του 20^ο αιώνα, **που μπορεί να αναπαράγεται μόνο σε περιορισμένη έκταση, όση χρειάζεται για να μη νοθευτεί αλλά και για να προβληθεί.** Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με τη Θέσπιση ειδικών ρυθμίσεων μέσα στην περιορισμένη έκταση που περιέχεται στο ιταλικό ρυμοτομικό σχέδιο, χωρίς να είναι σκόπιμη ή ωφέλιμη η διατήρηση του χαρακτηρισμού του σαν παραδοσιακού, και κατά μείζονα λόγο, χωρίς να θεωρούνται παραδοσιακοί οι περαστικοί οικισμοί του, οι οποίοι πρέπει να

ενταχθούν σε ρυμοτομικό σχέδιο, αφενός για να περιοριστεί η ανεξέλεγκτη εξάπλωση τους, και αφετέρου για να δομηθούν με ειδικούς όρους δόμησης συμβατούς με την κλίμακα τους και την μορφολογία του περιβάλλοντος, που κατά κανόνα παραμένει ημιαστικό και αγροτικό. Τέτοιοι οικισμοί είναι ο Άγιος Ιωάννης ο Θεολόγος και το Καμαράκι (οικισμοί με άτυπο όριο) στα δυτικά του Λακκιού, και μικρή οικιστική συγκέντρωση στα ανατολικά του. Όσον αφορά το κυρίως τμήμα του Λακκιού, οι ρυθμίσεις που προτείνονται εντάσσονται στο πλαίσιο αναθεώρησης τσυ ιταλικού ρυμοτομικού σχεδίου και αποσκοπούν κυρίως στην αποκατάσταση του, στη δημιουργία υποδομών και στη Θέσπιση κανονιστικών όρων δόμησης.

Στον οικισμό Αλιντα προτείνεται πολεοδόμηση μέσα στο εγκεκριμένο όριο του οικισμού, με πρώτη προτεραιότητα στην παραλιακή ζώνη, τουλάχιστον μέχρι το προτεινόμενο εσωτερικό περιφερειακό οδικό δίκτυο, για την αποσυμφόρηση της παραλίας.

Στους οικισμούς Καμάρα, Ξηρόκαμπος, Τεμένια και Κόκκαλη, προτείνεται η εκπόνηση ανεξάρτητων πολεοδομικών μελετών, που θα περιορίζονται σε τμηματική πολεοδομική ρύθμιση κατά μήκος κυρίως των οδικών αξόνων, εντός των ορίων των οικισμών, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 19 του ν.250S/1997 ΦΕΚ124Α' . Με τις μελέτες αυτές θα καθοριστούν κοινόχρηστοι, κοινωφελείς

και οικοδομήσιμοι χώροι, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης. Για την εφαρμογή των σχεδίων αυτών είναι δυνατό οι ιδιοκτησίες που συμμετέχουν να υπαχθούν στις διατάξεις για εισφορές της παραγράφου 2 των άρθρων 20 και 21 του ως άνω νόμου, μετά από πρόταση του δημοτικού συμβουλίου και με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οργάνου.

Στους οικισμούς Γούρνα, Δρυμόνα και Παρθένι, δεν συντρέχουν λόγοι επέκτασης, μέσω πολεοδόμησης, των ορίων τους, καθόσον το ισχύον καθεστώς καλύπτει τη αναμενόμενη ανάπτυξη. Μεμονωμένες πολεοδομικές παρεμβάσεις για βελτίωση της κυκλοφορίας και για εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων, περιγράφονται στο κεφάλαιο της πολεοδομικής οργάνωσης των οικισμών.

Στη γειτονική προς το Παρθένι παραλιακή περιοχή Πλεφούτι καθώς και σε τμήμα της παραλίας της Γούρνας, που διαθέτουν χαρακτηριστικά πρόσφορα για ανάπτυξη χρήσεων κατοικίας, τουρισμού και αναψυχής και προσελκύουν το ενδιαφέρον ντόπιων και επισκεπτών με ρυθμούς αυξανόμενους, που εγκυμονούν κινδύνους άναρχης ανάπτυξης, προτείνεται η δημιουργία των δύο νέων οικιστικών υποδοχέων του νησιού, με καθορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης, προκειμένου να διασφαλιστεί η ορθολογική ανάπτυξή τους, μέσω πολεοδόμησης και επιβολής κανονιστικών όρων.

Ιδιαίτερες περιπτώσεις συνιστούν οι οικισμοί Κριθώνι, Βρωμόλιθος και Μύλοι. Επί δύο τουλάχιστον δεκαετίες αναπτύσσονται χωρίς σχεδιασμό με εφαρμογή για τη δόμησή τους, επιλεκτικά ή/ και αθροιστικά γενικών διατάξεων που αφορούν τους παραδοσιακούς οικισμούς και τους οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους. Ιδιαίτερα οι Μύλοι καταλαμβάνουν ευρύτατη έκταση με μικρές οικιστικές συγκεντρώσεις ιδιαίτερα κατά μήκος δύσβατων οδών, και γεωργικές καλλιέργειες μέσα στις οποίες υπάρχουν και μόνιμες κύριες κατοικίες. Η πολεοδόμηση αυτών των «άτυπα» δημιουργημένων οικισμών είναι το μοναδικό διαθέσιμο Θεσμικό εργαλείο για τον περιορισμό της ανεξέλεγκτης εξάπλωσής τους και την προστασία του περιβάλλοντος. Προτείνονται, ανάλογα με το χαρακτήρα των περιοχών,

συνολικές ή τμηματικές πολεοδομήσεις, που περιγράφονται στο κεφάλαιο της πολεοδομικής οργάνωσης των οικισμών.

Κεφάλαιο 4: Προσαρμογή του ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ Λέρου σε πλατφόρμα GIS

4.1 Εισαγωγή-Στόχος διπλωματικής εργασίας

Τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών αποτελούν ακαταμάχητο εργαλείο συλλογής επεξεργασίας και ανάλυσης δεδομένων. Η σύνδεση χωρικών και περιγραφικών δεδομένων, δηλαδή η σύνδεση γραφικών με βάσεις δεδομένων, που αποτελεί και την βασική ιδέα των Σ.Γ.Π, τους δίνει την δυνατότητα εισαγωγής σε ποικίλους επιστημονικούς και επιχειρηματικούς χώρους.

Έτσι στόχος της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η σύνδεση των χωρικών και περιγραφικών πληροφοριών που παρέχει το Γ.Π.Σ-ΣΧΟΟΑΠ Λέρου με μια βάση δεδομένων, δηλαδή σκοπός είναι η διαχείριση, ανάλυση και κατανομή του όγκου πληροφορίας που μας δίνει το ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ με τη βοήθεια ενός προγράμματος GIS.

Έτσι, η χρησιμότητα της μεταφοράς του ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ σε πλατφόρμα GIS δεν είναι άλλη από την άμεση γνώση της πολεοδομικής ιδιότητας που θα έχει ο χώρος σε σχέση με αυτά που προβλέπει η μελέτη του ΓΣΠ-ΣΧΟΟΑΠ.

4.2 Διαδικασία εκπόνησης διπλωματικής εργασίας

4.2.1 Προγραμματιστικά πακέτα που χρησιμοποιήθηκαν

Με την σημερινή τους μορφή και μετά την πολύχρονη παρουσία τους στην αγορά τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών διαθέτουν σημαντικά και έξυπνα εργαλεία διαχείρισης χωρικών και περιγραφικών δεδομένων. Επιπλέον έχει καταβληθεί σημαντική προσπάθεια ώστε να είναι φιλικά προς τον χρήστη. Ένα τέτοιο εργαλείο το οποίο χρησιμοποιήθηκε και στην διπλωματική εργασία είναι το ArcGIS. Επιπλέον άλλα πακέτα τα οποία χρησιμοποιήθηκαν είναι το Adobe Photoshop, το Coord GR, το Autocad Overlay.

4.2.2 Υπόβαθρα-Γεωαναφορά

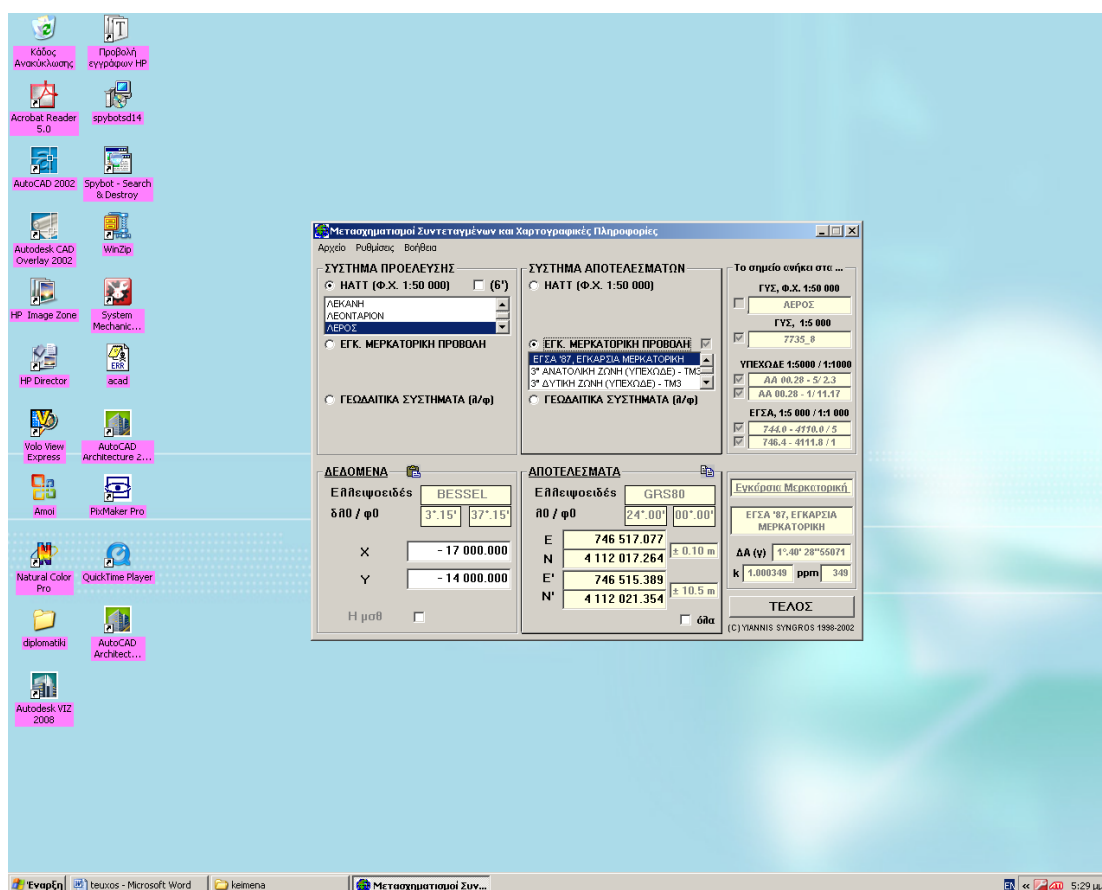
Χρησιμοποιήθηκαν οι χάρτες του ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ Λέρου οι οποίοι μας δόθηκαν από το Πολεοδομικό Γραφείο Λέρου σε ηλεκτρονική μορφή (pdf) και οι οποίοι αποτελούνται από τρία κομμάτια που χωρίζουν την Νήσο Λέρο στο βόρειο, κεντρικό και νότιο τμήμα. Έτσι έγινε συνένωση των τριών αυτών τμημάτων. Σε πρώτη φάση επεξεργάστηκαν οι εικόνες των χαρτών μέσα από το Adobe Photoshop. Με την βοήθεια του προγράμματος αφαιρέθηκαν τα πλαίσια των χαρτών και τα υπομνήματα για την καλύτερη και ευκολότερη επεξεργασία των τους στις μετέπειτα διαδικασίες. Μετά εισαχθήκανε οι μεταποιημένες εικόνες των χαρτών στο προγραμματιστικό πακέτο Autocad Overlay όπου και οι χάρτες απέκτησαν την σωστή κλίμακα τους.

Ένα **σημαντικό πρόβλημα** που αντιμετωπίστηκε με τα υπόβαθρα ήταν ότι οι χάρτες είχαν ενταχθεί και παραδοθεί επίσημα **στο προβολικό σύστημα HATT** πράγμα το οποίο είναι **αντίθετο με τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις** και συγκεκριμένα με τον υπ' αριθμόν **9572/1845/2000 ΦΕΚ 209 Δ / 7-4-2000** νόμο(Παράρτημα νομολογίας) ο οποίος καθορίζει ότι οι παραδοτέοι χάρτες του ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ θα πρέπει να παραδίδονται στο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87. Έχοντας αυτό το σημαντικό πρόβλημα έπρεπε να μετατρέψουμε τους χάρτες από το HATT στο ΕΓΣΑ '87. Αυτό έγινε με την διαδικασία της γεωαναφοράς εικόνας στο προγραμματιστικό πακέτο ArcGIS.

Γεωαναφορά μιας εικόνας σημαίνει την ένταξη της ψηφιακής εικόνας ενός χάρτη σε ένα προβολικό σύστημα. Αυτό γίνεται με την βοήθεια τεσσάρων ή περισσότερων κοινών σημείων που γνωρίζουμε την θέση τους στην εικόνα αλλά γνωρίζουμε τις συντεταγμένες τους στο προβολικό σύστημα στο οποίο θα εντάξουμε την εικόνα. Στη συνέχεια ταυτοποιούμε τα αντίστοιχα κοινά σημεία της εικόνας και του προβολικού συστήματος ανά ζεύγη και με τον τρόπο αυτό ολόκληρη η εικόνα εντάσσεται στο εν λόγω προβολικό σύστημα. Με την ένταξη αυτή η εικόνα αποκτά σωστή θέση, σωστό προσανατολισμό και σωστή κλίμακα. Η γεωαναφορά χρησιμοποιείται κυρίως σε χάρτες σταθερής κλίμακας, ορθοφωτοχάρτες και ορθοφωτογραφίες ενώ πρέπει να αποφεύγεται η χρήση της σε αεροφωτογραφίες που ως γνωστό δεν έχουν ενιαία κλίμακα.

Στην διπλωματική εργασία πάρθηκαν 20 σημεία των οποίων η κατανομή έγινε προς όλες τις διευθύνσεις. Όμως οι συντεταγμένες των σημείων, όπως προαναφέρθηκε, ήταν στο προβολικό σύστημα Hatt, για την μεταφορά τους στο ΕΓΣΑ δηλαδή στο προβολικό σύστημα που θέλουμε να εντάξουμε τις εικόνες χρησιμοποιήθηκε το προγραμματιστικό πακέτο COORD.GR οπότε και αποκτήσαμε τις συντεταγμένες που θέλαμε.

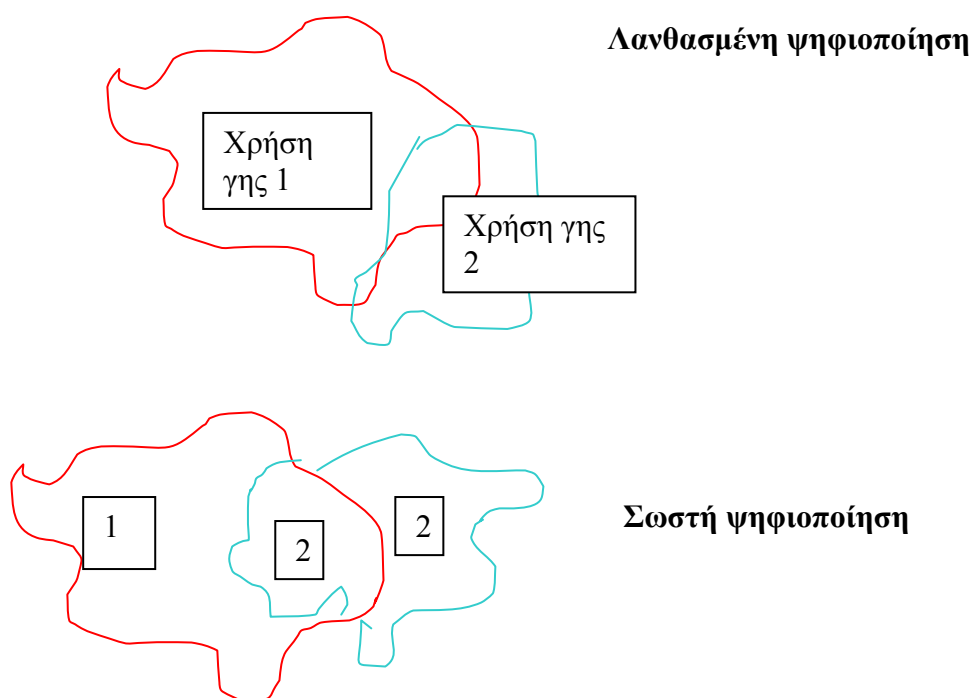
Παρακάτω φαίνεται η μετατροπή των συντεταγμένων $X=-17000$ και $Y=-14000$ από το HATT στο ΕΓΣΑ 87.



4.2.3 Ψηφιοποίηση των εικόνων των χαρτών

Αφού γεωαναφέρθηκαν τα υπόβαθρα το επόμενο στάδιο που έπρεπε να γίνει ήταν η ψηφιοποίηση των πολυγώνων των ομοειδών χρήσεων γης που αποτυπώνονται στο

ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ Λέρου. Αυτή η διαδικασία εκπονήθηκε μέσω του ArcGIS. Αυτό που έπρεπε να προσέξουμε κατά την διαδικασία της ψηφιοποίησης ήταν να μην υπάρχουν πολύγωνα τα οποία να τέμνονται μεταξύ τους πράγμα το οποίο θα δημιουργούσε πρόβλημα κατά την δόμηση της τοπολογίας. Αν δύο πολύγωνα τέμνονται μεταξύ τους, ψηφιοποιούμε το πρώτο και το δεύτερο το σπάμε σε δύο πολύγωνα τα οποία τα ψηφιοποιούμε ξεχωριστά όπως φαίνεται στο παρακάτω σχήμα.



Η ψηφιοποίηση συνίσταται στην αποτύπωση των χαρακτηριστικών ενός χάρτη, ο οποίος τίθεται πάνω σε έναν πίνακα ψηφιοποίησης. Ουσιαστικά η ψηφιοποίηση μετατρέπει πατώντας πλήκτρα στον κέρσορα, τα χωρικά χαρακτηριστικά ενός χάρτη (σημεία, γραμμές, επιφάνειες) σε ψηφιακή μορφή (X,Y συντεταγμένες). Πιο συγκεκριμένα, ένα μόνο ζεύγος συντεταγμένων αναπαριστά ένα σημείο, ενώ μια σειρά ζευγών συντεταγμένων αναπαριστά μία γραμμή(τόξο). Μια ή περισσότερες γραμμές που οριοθετούν μια γεωγραφική περιοχή με την χρήση ενός σημείου ετικέτα αναπαριστούν μια επιφάνεια (πολύγωνο).

Για μια αποτελεσματική και με ακρίβεια ψηφιοποίηση πρέπει να ακολουθούνται τα εξής βήματα

- Επιλογή καλών χαρτών ως υπόβαθρα
- Ορισμός των διαδικασιών
- Προετοιμασία χαρτών
- Ψηφιοποίηση χαρτών

Αφού τελειώσει και η διαδικασία της ψηφιοποίησης περάσαμε στο επόμενο στάδιο που είναι η **δημιουργία της προσωπικής γεωβάσης**.

Οι γεωβάσεις (geodatabases), που αποτελούν το αρκτικόλεξο των λέξεων γεωγραφικές βάσεις είναι ο πυρήνας ενός σχετικά νέου μοντέλου γεωγραφικών

πληροφοριών για την οργάνωση γεωγραφικών δεδομένων σε θεματικά επίπεδα. Οι γεωβάσεις έχουν σημαντικά πλεονεκτήματα, όπως:

- ο Πλήρης αποθήκευση των πληροφοριών σε μία και μόνο γεωβάση
- ο Δημιουργία νέων οντοτήτων εκτός από σημεία, γραμμές και πολύγωνα, με ειδικές συμπεριφορές ώστε να αντιπροσωπεύουν καλύτερα την πραγματικότητα.

Υπάρχουν δύο είδη γεωβάσεων οι προσωπικές γεωβάσεις και γεωβάσεις πολλών χρηστών. Οι προσωπικές γεωβάσεις είναι κατάλληλες για μικρό όγκο δεδομένων, μπορούν να τροποποιούνται από έναν χρήστη και μόνο και χρησιμοποιούν την Access ως σύστημα διαχείρισης των πινάκων περιγραφικών χαρακτηριστικών (attribute tables). Υποστηρίζουν πολλούς χρήστες για απλή χρήση και έναν μόνο διορθωτή.

Το καθοριστικό γνώρισμα μιας ομάδας οντοτήτων είναι η γεωμετρία(αν είναι σημεία, γραμμές ή πολύγωνα) και όχι ο αριθμός των οντοτήτων που περιλαμβάνει ή οτιδήποτε άλλο. Έτσι το σύνολο των πολυγώνων που εκπροσωπούν τα νησιά της Ελλάδας είναι μια ομάδα οντοτήτων που καθορίζεται από το γεγονός ότι όλα τα μέλη της 9νησιά) έχουν την ίδια γεωμετρία (πολύγωνα). Με βάση την έννοια αυτή, τα διάφορα αρχεία που χρησιμοποιούνται από το ArcGIS διαφοροποιούνται ως εξής: τα σχηματικά αρχεία αποτελούνται από μια μόνο ομάδα οντοτήτων , ενώ τα αρχεία θεματικών επιπέδων καθώς και οι γεωβάσεις περιλαμβάνουν περισσότερες της μιας ομάδες.

Επομένως, οι γεωβάσεις είναι μια νέα μορφή αποθήκευσης χωρικών δεδομένων, ειδικά σχεδιασμένη για το ArcGIS αφού αποτελείται από ένα σύνολο ομάδων οντοτήτων. Με την βοήθεια τους έχουμε την δυνατότητα να αναπτύσσουμε από απλά μέχρι πολύπλοκα μοντέλα γεωγραφικών δεδομένων. Τα απλά μοντέλα αναπαριστούν σημεία, γραμμές ή πολύγωνα. Τα πιο πολύπλοκα μοντέλα περιλαμβάνουν δίκτυα, τοπολογία, εξελιγμένα χαρακτηριστικά όπως :διαστάσεις, σχέσεις ανάμεσα σε ομάδες οντοτήτων και άλλες αντικειμενοστραφείς οντότητες.

Έτσι δημιουργήθηκε η προσωπική γεωβάση (geobase.mdb) και έγινε η εισαγωγή δεδομένων στην προσωπική γεωβάση τα οποία δεδομένα είναι grammes_leros και polygons_telika2.

4.2.4 Δόμηση Τοπολογίας

Μετά την δημιουργία των πολυγώνων μπορούμε να ξεκινήσουμε την διαδικασία δόμησης της **τοπολογίας**, η οποία αποσκοπεί στην δημιουργία χωρικών σχέσεων (συνέχεια, περιεκτικότητα, γειννίαση) μεταξύ των οντοτήτων στην ομάδα δεδομένων οντοτήτων.

Κατά την διαδικασία ψηφιακής μετατροπής των δεδομένων θα πρέπει να εξασφαλιστεί ότι τα γεωγραφικά-γεωμετρικά στοιχεία του θεματικού επιπέδου που ψηφιοποιήθηκε δεν περιλαμβάνουν χωρικά λάθη. Συγκεκριμένα πρέπει να εξασφαλισθεί ότι:

- ο Όλα τα γεωγραφικά-γεωμετρικά στοιχεία του θεματικού επιπέδου τα οποία έπρεπε να ψηφιοποιηθούν, όντως ψηφιοποιήθηκαν
- ο Όλα τα γεωγραφικά-γεωμετρικά στοιχεία που ψηφιοποιήθηκαν έπρεπε να ψηφιοποιηθούν
- ο Όλα τα γεωγραφικά-γεωμετρικά στοιχεία βρίσκονται στη σωστή θέση και τα τόξα έχουν το σωστό σχήμα
- ο Όλα τα γεωγραφικά-γεωμετρικά στοιχεία τα οποία πρέπει να ενώνονται όντως ενώνονται

- Όλα τα πολύγωνα έχουν ένα και μόνο ένα χαρακτηριστικό σημείο-ετικέτα
- Όλα τα γεωγραφικά-γεωμετρικά στοιχεία βρίσκονται εκτός του εξωτερικού συνόρου

Πρέπει να σημειωθεί ότι ακόμα και αν η ψηφιοποίηση γίνει με πολλή μεγάλη ακρίβεια δεν είναι δυνατόν να εξασφαλιστούν όλα τα παραπάνω. Έτσι για να γίνουν τα χωρικά δεδομένα χρήσιμα, σημαίνει ότι τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά δεν θα πρέπει να έχουν λάθη δηλαδή να είναι τοπολογικά σωστά.

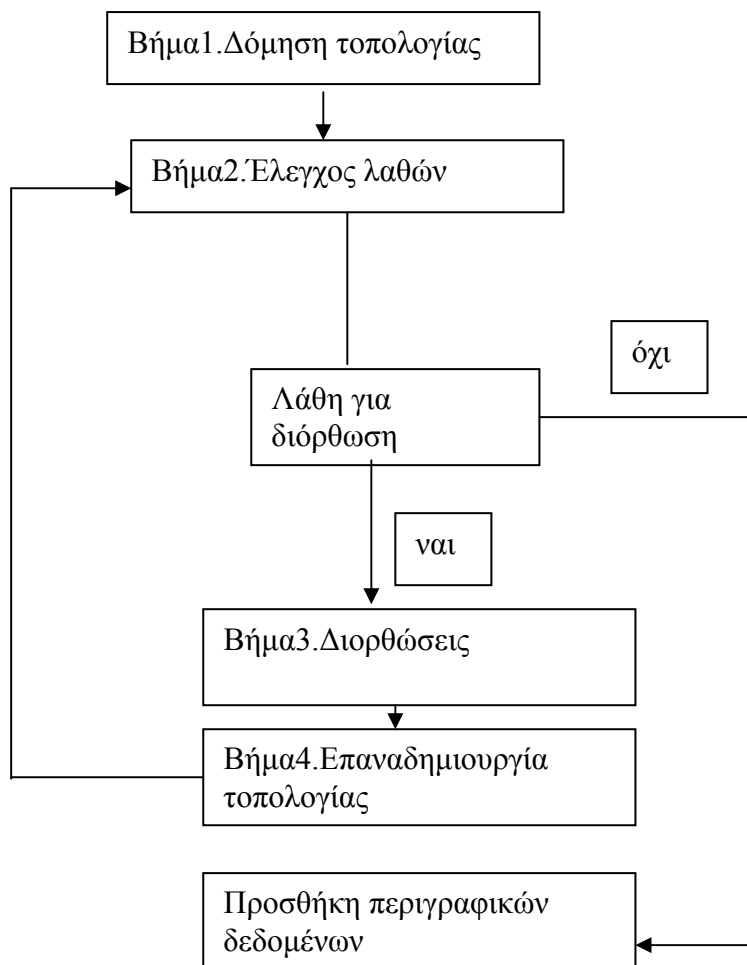
Για να εξασφαλισθεί ότι τα χωρικά δεδομένα είναι σωστά θα πρέπει να δομηθεί η τοπολογία, δηλαδή να ακολουθηθούν τα παρακάτω βήματα:

- Δόμηση τοπολογίας
- Αναγνώριση λαθών
- Διόρθωση λαθών
- Επαναδημιουργία τοπολογίας

Για την δημιουργία των χωρικών σχέσεων μεταξύ των γεωμετρικών χαρακτηριστικών ενός θεματικού επιπέδου είναι απαραίτητο να δομηθεί τοπολογία. Πιο συγκεκριμένα να δημιουργηθούν ψηφιακά οι σχέσεις αυτές που μπορούν να αναγνωριστούν όταν κοιτάμε ένα χάρτη(συνέχεια, περιεκτικότητα, γεινίαση). Η δόμηση της τοπολογίας για ένα θεματικό επίπεδο, όμως, δημιουργεί και τον πίνακα περιγραφικών χαρακτηριστικών του επιπέδου αυτού. Επομένως, η δόμηση της τοπολογίας που βοηθά στην κατανόηση των χωρικών σχέσεων, συνδέεται άμεσα και απόλυτα με την περιγραφική πληροφορία.

Κάθε γεωμετρικό χαρακτηριστικό έχει ένα νούμερο-κωδικό αναγνώρισης το οποίο χρησιμοποιείται με τον προσδιορισμό της τοπολογίας. Οι κωδικοί αυτοί καταγράφονται και αποθηκεύονται σε έναν πίνακα περιγραφικών χαρακτηριστικών ο οποίος είναι φυσικό να περιέχει χωρικά και μη χωρικά στοιχεία.

Ακολουθεί διαγραμματικά όλη η διαδικασία:



Έτσι, στην διπλωματική εργασία δομήθηκε η τοπολογία, διορθώθηκαν τα λάθη που υπήρχαν, και τέλος επαναπροσδιορίστηκε η τοπολογία. Δημιουργήθηκε και ο πίνακας περιγραφικών χαρακτηριστικών που τμήμα του φαίνεται παρακάτω:

Object ID *	Shape *	Shape_Length	Shape_Area	χαρακτηριστικά	κωδικός *	it *
1	Polygon	1718.704877	121960.798936	περιοχές ειδικής προστασίας-φυσικά τοπία σε θέσεις ιδιαίτερης σημασίας	<Null>	<Null>
2	Polygon	1318.898195	64265.336558	περιοχές ειδικής προστασίας-φυσικά τοπία σε θέσεις ιδιαίτερης σημασίας	<Null>	<Null>
3	Polygon	1126.934084	64598.581294	περιοχές ειδικής προστασίας-φυσικά τοπία σε θέσεις ιδιαίτερης σημασίας	<Null>	<Null>
4	Polygon	181.819828	2551.427054	παλακές αγχωματικές εγκαταστάσεις	A	<Null>
5	Polygon	631.794806	12965.505169	περιοχές ειδικής προστασίας	<Null>	<Null>
6	Polygon	9576.323917	164634.560567	καταφύγιο άγριας ζωής	<Null>	<Null>
7	Polygon	613.343927	21760.794681	όριο περιοχής προς πολεοδομητή-περιοχή εντασσόμενη σε ρυμοτομικό σχέδιο	<Null>	<Null>
8	Polygon	2647.473095	131412.364189	όριο περιοχής προς πολεοδομητή-περιοχή εντασσόμενη σε ρυμοτομικό σχέδιο-όριο οικισμού <2000 κατοίκους	<Null>	<Null>
9	Polygon	2479.339919	78302.912095	όριο οικισμού με πλ/θυσμό <2000 κατοίκους-τιμήμα οικισμού <2000 κατοίκων που δεν πολεοδομείται	<Null>	<Null>
10	Polygon	182.523543	2532.927176	παλακές αγχωματικές εγκαταστάσεις	A	<Null>
11	Polygon	629.836817	13123.00335	περιοχές ειδικής προστασίας	<Null>	<Null>
12	Polygon	9562.721629	2867805.052902	βασόπετατα	<Null>	<Null>
13	Polygon	2173.762408	149223.441163	όριο οικισμού με πλ/θυσμό <2000 κατοίκους-τιμήμα οικισμού <2000 κατοίκων που δεν πολεοδομείται-αρχαιολογικές ζώνες	<Null>	<Null>
14	Polygon	1598.032141	110565.454799	περιοχές ειδικής προστασίας-αρχαιολογική ζώνη	<Null>	<Null>
15	Polygon	3986.586742	499132.683338	χωρίς ιδιότητα	<Null>	<Null>
16	Polygon	3288.511733	202241.544682	όριο οικισμού με πλ/θυσμό <2000 κατοίκων-τιμήμα οικισμού <2000 κατοίκων που δεν πολεοδομείται	<Null>	<Null>
17	Polygon	179.027038	2470.764367	παλακές αγχωματικές εγκαταστάσεις	A	<Null>
18	Polygon	624.012027	13012.416107	περιοχές ειδικής προστασίας	<Null>	<Null>
19	Polygon	3620.495701	189929.58218	επίδικς χρήσης	<Null>	<Null>
20	Polygon	3760.369214	309657.509278	βασόπετατα	<Null>	<Null>
21	Polygon	2652.309906	357615.901245	περιοχές ειδικής προστασίας-φυσικά τοπία σε θέσεις ιδιαίτερης σημασίας	<Null>	<Null>
22	Polygon	3196.786447	333901.24525	περιοχές ειδικών μελετών	<Null>	<Null>
23	Polygon	182.93431	2587.645682	παλακές αγχωματικές εγκαταστάσεις	A	<Null>
24	Polygon	628.834409	12807.97541	περιοχές ειδικής προστασίας	<Null>	<Null>
25	Polygon	180.508441	2468.416205	παλακές αγχωματικές εγκαταστάσεις	A	<Null>
26	Polygon	589.549043	18949.528975	περιοχές ειδικής προστασίας-καταφύγιο άγριας ζωής	<Null>	<Null>
27	Polygon	10955.578524	1479023.121622	χωρίς ιδιότητα	<Null>	<Null>
28	Polygon	623.975019	112894.061454	περιοχές ειδικής προστασίας	<Null>	<Null>
29	Polygon	178.967256	2474.042436	παλακές αγχωματικές εγκαταστάσεις	A	<Null>
30	Polygon	624.033284	12922.365986	περιοχές ειδικής προστασίας	<Null>	<Null>
31	Polygon	1834.678671	285.192347	χωρίς ιδιότητα	<Null>	<Null>
32	Polygon	1019.345834	77.059594	χωρίς ιδιότητα	<Null>	<Null>
33	Polygon	129.19186	11.158531	χωρίς ιδιότητα	<Null>	<Null>
34	Polygon	239.482253	1866.949259	περιοχές ειδικής προστασίας-φυσικά τοπία σε θέσεις ιδιαίτερης σημασίας	<Null>	<Null>
35	Polygon	1392.171654	34681.255113	καταφύγιο άγριας ζωής-περιοχές περιορισμού και ελέγχου δόμησης	<Null>	<Null>
36	Polygon	8597.22614	1574761.821886	περιοχές περιορισμού και ελέγχου δόμησης	<Null>	<Null>
37	Polygon	250.793035	1581.107437	καταφύγιο άγριας ζωής-περιοχές περιορισμού και ελέγχου δόμησης	<Null>	<Null>
38	Polygon	70.363184	166.9348	χωρίς ιδιότητα	<Null>	<Null>
39	Polygon	252.425786	194.77229	χωρίς ιδιότητα	<Null>	<Null>
40	Polygon	292.114679	272.318279	χωρίς ιδιότητα	<Null>	<Null>
41	Polygon	383.348125	5159.141087	καταφύγιο άγριας ζωής-περιοχές περιορισμού και ελέγχου δόμησης	<Null>	<Null>
42	Polygon	1392.171654	14689.921189	περιοχές ειδικής προστασίας-φυσικά τοπία σε θέσεις ιδιαίτερης σημασίας	<Null>	<Null>
43	Polygon	518.449038	5203.969926	ακτή κατάλληλη για κολλάμπι	<Null>	<Null>
44	Polygon	104.916435	735.377464	περιοχές ειδικής προστασίας-φυσικά τοπία σε θέσεις ιδιαίτερης σημασίας	<Null>	<Null>
45	Polygon	191.467195	2816.537575	παλακές αγχωματικές εγκαταστάσεις	A	<Null>
46	Polygon	2159.096595	120928.669386	χωρίς ιδιότητα	<Null>	<Null>
47	Polygon	712.604363	9663.596397	περιοχές ειδικής προστασίας-φυσικά τοπία σε θέσεις ιδιαίτερης σημασίας	<Null>	<Null>
48	Polygon	3017.980092	384938.012901	περιοχές ειδικής προστασίας-καταφύγιο άγριας ζωής	<Null>	<Null>
49	Polygon	238.026495	2621.203469	πολεοδομομένη ζώνη δραστηριοτήτων δευτερογενούς τομέα	<Null>	<Null>
50	Polygon	1179.028632	7995.955427	τιμήμα οικισμού <2000 κατοίκων που δεν πολεοδομείται-αρχαιολογική ζώνη	<Null>	<Null>
51	Polygon	622.115674	10964.153481	περιοχές ειδικής προστασίας-φυσικά τοπία σε θέσεις ιδιαίτερης σημασίας-περιοχές ειδικής προστασίας	<Null>	<Null>
52	Polygon	514.785822	6798.250412	περιοχή ειδικής προστασίας-καταφύγιο άγριας ζωής-αρχαιολογική ζώνη	<Null>	<Null>
53	Polygon	5482.97931	347417.64	περιοχή ειδικής προστασίας-αρχαιολογική ζώνη	<Null>	<Null>
54	Polygon	972.111807	114.705141	χωρίς ιδιότητα	<Null>	<Null>
55	Polygon	11.572716	2.521653	χωρίς ιδιότητα	<Null>	<Null>
56	Polygon	93.442415	136.763048	χωρίς ιδιότητα	<Null>	<Null>
67	Polygon	14.934088	9.836297	χωρίς ιδιότητα	<Null>	<Null>

4.2.5 Σύνδεση περιγραφικών πληροφοριών με τα χωρικά δεδομένα

Η σύνδεση των περιγραφικών πληροφοριών με τα χωρικά δεδομένα αποτελεί το τελευταίο κομμάτι της διαδικασίας της μεταφοράς του ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ Λέρου σε μια πλατφόρμα GIS.

Οι υπερσυνδέσεις είναι ένας τρόπος να παρουσιάσουμε περισσότερες πληροφορίες για τα χαρακτηριστικά των χαρτών που εξετάζουμε, που στην προκειμένη περίπτωση είναι οι χρήσεις γης που προτείνει το πολεοδομικό σχέδιο. Έτσι μπορούμε να δημιουργήσουμε μια υπερσύνδεση ενός ή περισσότερων κειμένων (π.χ αρχείο Word) με έναν χάρτη και συγκεκριμένα με ένα συγκεκριμένο κομμάτι του χάρτη στο οποίο αναφέρονται τα παραπάνω κείμενα.

Βέβαια υπάρχουν και άλλοι τρόποι να παρουσιάσουμε την περιγραφική πληροφορία σε σχέση με την χωρική. Ένας από αυτούς είναι η δημιουργία βάσης δεδομένων η οποία είναι μια διαδικασία που έχει τις ακόλουθες δυνατότητες:

- Να επιτρέπει την αποθήκευση, την ανάκληση καθώς και την επιλογή των δεδομένων με βάση ένα ή περισσότερα χαρακτηριστικά ή και σχέσεις
- Να διαχωρίζει την αποθήκευση και ανάκληση των δεδομένων από την χρήση τους σε προγράμματα εφαρμογών, εξασφαλίζοντας την ανεξαρτησία μεταξύ των διαδικασιών αυτών
- Να παρέχει διάλογο επικοινωνίας μεταξύ της βάσης δεδομένων και των προγραμμάτων εφαρμογών που βασίζονται στην λογική περιγραφή των δεδομένων

- Να ανεξαρτητοποιεί τις λειτουργίες πρόσβασης των δεδομένων στην διαδικασία των εφαρμογών από την ίδια την δομή αποθήκευσης τους, έτσι ώστε πιθανές αλλαγές στα μέσα και τους τρόπους αποθήκευσης τους να μην τις επηρεάζει
- Να επιτρέπει την πρόσβαση των δεδομένων ταυτόχρονα σε περισσότερους από έναν χρήστες
- Να τυποποιεί την διαδικασία πρόσβασης στα δεδομένα, ομογενοποιώντας την
- Να προστατεύει την βάση δεδομένων από παράνομες και άστοχες επεμβάσεις και τροποποιήσεις
- Να παρέχει αυστηρούς κανόνες σχετικά με την συνοχή και τη συνέπεια των δεδομένων οι οποίοι εφαρμόζονται αυτόματα. Αυτοί οι κανόνες είναι ένας έξοχος τρόπος εξαλείφει των λαθών, των παραλήψεων και των ακολουθιών από την βάση δεδομένων.

Στην συγκεκριμένη όμως διπλωματική εργασία επιλέξαμε την διαδικασία της υπερσύνδεσης διότι ο όγκος της πληροφορίας είναι αρκετά μεγάλος οπότε παρουσιάζεται καλύτερα και πιο περιεκτικά μέσω υπερσυνδέσεων με τα κείμενα που περιέχονται στο δημοσιευμένο ΦΕΚ του ΓΠΣ παρά με μια βάση δεδομένων η οποία απαιτεί αρκετό χρόνο για να δημιουργηθεί (έξω από τα πλαίσια της διπλωματικής εργασίας).

Η διαδικασία της ταύτισης της περιγραφικής με την χωρική πληροφορία ήταν μια απλή και σχετικά σύντομη διαδικασία. Καταρχήν περάσαμε όλη την πληροφορία που μας παρέχει το ΓΠΣ καθώς και τους περιεκτικούς πίνακες που αντλήσαμε από το σχετικό **ΦΕΚ της 19 Ιανουαρίου 2009, Αριθμ. οικ.2082, Αρ. Φύλλου 8** σε αρχεία Word. Έπειτα συγκεντρώσαμε τα σχετικά χωρία για κάθε μια χρήση γης και με μια απλή εντολή μέσω του προγραμματιστικού πακέτου ArcGIS ταυτίστηκε η πληροφορία με τα σχετικά πολύγωνα στα οποία αναφέρονταν. Έτσι με ένα απλό κλικ πάνω στη περιοχή που μας ενδιαφέρει μπορούμε να δούμε όλες τις ισχύουσες διατάξεις αυτούσιες από το ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ και από το αντίστοιχο ΦΕΚ.

4.3 Πλεονεκτήματα της μεταφοράς της πληροφορίας που παρέχει ένα ΓΠΣ σε μια πλατφόρμα GIS

Μετά το τέλος όλης της παραπάνω διαδικασίας που περιγράφηκε στο κεφάλαιο 3 και που αποτελεί το βασικό σημείο της διπλωματικής εργασίας θεωρήθηκε σκόπιμο να αναφερθούμε στα βασικά πλεονεκτήματα:

- Ένα βασικό πλεονέκτημα είναι ότι με την διαδικασία αυτή έχουμε ένα ισχυρό εργαλείο για την καλύτερη εποπτεία του ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ και επιπλέον μπορούμε να παρακολουθούμε αν αυτά που ορίζει όντως εφαρμόζονται
- Εύκολος εντοπισμός και γνώση για το τι πολεοδομικές δυνατότητες και περιορισμούς έχει μια ιδιοκτησία ή ένας συγκεκριμένος χώρος
- Δυνατότητα για την περαιτέρω προσθήκη και άλλου είδους μελετών που προβλέπεται να ακολουθήσουν το ΓΣΠ-ΣΧΟΟΑΠ.

Οι μελέτες που προβλέπει το ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ συνήθως είναι η Πολεοδομική Μελέτη Επεκτάσεως ή Πολεοδόμησης περιοχών καθώς και η μελέτη υλοποίησης των παραπάνω επί του εδάφους που είναι η Πράξη Εφαρμογής.

Αυτές λοιπόν οι μελέτες μπορούν να μεταφερθούν στην ήδη δημιουργηθείσα εφαρμογή της διπλωματικής εργασίας καθώς τα ήδη χαρτογραφικά υπόβαθρα

μαζί με τα ήδη διανυσματικά χωρία μπορούν να ενωθούν σε μια ενιαία χωρική βάση μαζί με τα χαρτογραφικά υπόβαθρα και την περιγραφική πληροφορία που θα προκύψουν από τις μελέτες της Πολεοδομικής Μελέτης και της Πράξης Εφαρμογής.

Κεφάλαιο 5: Εντοπισμός προβλημάτων ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ Λέρου- Προτάσεις επί των προβλημάτων αυτών

Μετά το τέλος της εκπόνησης της εργασίας και την παραγωγή του τελικού προϊόντος που είναι μια πλήρως ενημερωμένη και δυναμική γεωγραφική βάση δεδομένων υπήρξε επιτακτική ανάγκη να εντοπίσουμε και να αναφέρουμε μερικά προβλήματα με τα οποία ήρθαμε αντιμέτωποι κατά την διάρκεια της ενασχόλησης μας με το θέμα αλλά και να δώσουμε κάποιες προτάσεις με τις οποίες μια μελέτη ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ, σε συνδυασμό με τα εργαλεία των Συστημάτων Γεωγραφικών Πληροφοριών, θα γίνεται πιο ευέλικτη και χρήσιμη.

Μερικές από τις παρατηρήσεις- προβλήματα και μερικές προτάσεις που οφείλουμε να αναφέρουμε είναι:

- 1) Η εκτός προδιαγραφών χρησιμοποίηση Γεωδαιτικού και Προβολικού συστήματος συντεταγμένων (στην παρούσα εργασία το παραδοτέο προϊόν ήταν στο προβολικό σύστημα Hatt). Το παραπάνω γεγονός δεν αποτελεί μόνο τυπικό πρόβλημα (εκτός νομοθετικού διατάγματος) αλλά και ουσιαστικό αφού εάν είχε χρησιμοποιηθεί το ΕΓΣΑ 87 θα υπήρχε άμεση συμβατότητα με συστήματα GPS που θα βοηθούσαν στον εντοπισμό της θέσης ενός σημείου ή ενός οικοπέδου σε σχέση με τις υφιστάμενες θεσμοθετημένες πολεοδομικές ζώνες. Αντί αυτού με το συγκεκριμένο χαρτογραφικό υπόβαθρο που έχει παραδοθεί δεν είναι καθόλου απλό το ζήτημα του εντοπισμού των οικοπέδων σε σχέση με τις υφιστάμενες ζώνες.
- 2) Μια δεύτερη παρατήρηση είναι ότι η οριοθέτηση των διάφορων πολεοδομικών ενότητων-ζωνών ακόμα και σε επίπεδο μελέτης ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ πρέπει να ορίζεται και να περιγράφεται από συντεταγμένες (χ,ψ στο ΕΓΣΑ 87) των κορυφών που ορίζουν τη κάθε πολεοδομική ενότητα. Στο ΦΕΚ που δημοσιεύεται και κυρώνεται το ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ Λέρου οι πολεοδομικές ενότητες δεν ορίζονται με συντεταγμένες αλλά με κάποια χαρακτηριστικά γεωγραφικά σημεία (π.χ ανάντη περιφερειακού δρόμου Κριθωνίου).
- 3) Η ανάπτυξη γεωγραφικής βάσης δεδομένων που να ενσωματώνεται της μελέτης ενός ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στα υποχρεωτικά παραδιδόμενα του μελετητή που θα αναλαμβάνει την μελέτη ενός ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ. Το παραπάνω θα δώσει όλα τα πλεονεκτήματα που έχουν αναλυθεί στις προηγούμενες σελίδες της παρούσας εργασίας. Δυστυχώς με τον τρόπο που λειτουργούν οι φορείς του δημοσίου, θεωρούμε ότι η ενσωμάτωση της μελέτης σε GIS πλατφόρμα θα δώσει τεράστιες εποπτικές δυνατότητες στην δημόσια αρχή που θα παρακολουθεί την πορεία εξέλιξης ενός ΓΠΣ.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΣ

2.3 Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ)

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των παρ.7 και παρ.8 του Αρθ-1 του Ν-2508/97 "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ-124/Α/97).
 2. Τις διατάξεις του Αρθ-29α του Ν-1558/85 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα" (ΦΕΚ-137/Α/85), όπως αυτό προστέθηκε με το Αρθ-27 του Ν-2081/92 (ΦΕΚ-154/Α/92) και τροποποιήθηκε με το Αρθ-1 παρ.2α του Ν-2469/97 (ΦΕΚ-38/Α/97).
 3. Την Γνωμ-41/00 του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.
 4. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού,
- Αποφασίζουμε:

Α. Καθορίζονται τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησης μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), ως εξής:

Ι. Στόχοι και περιεχόμενο των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ Τα νέα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ του Ν-2508/97, αφορούν στη ρύθμιση των πόλεων των οικισμών της χώρας, αλλά, σε αντίθεση με τα ισχύοντα στον Ν-1337/83, καλύπτουν μια διευρυμένη γεωγραφική περιοχή η οποία, κατά κανόνα, συμπίπτει με τα όρια της νέας πρωτοβάθμιας τοπικής αυτοδιοίκησης (νέου Δήμου). Ειδικότερα τα ΣΧΟΟΑΠ, τα οποία αποτελούν νέο εργαλείο σχεδιασμού του Ν-2508/97, είναι -όπως δηλώνει ο τίτλος τους- τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης των "Ανοιχτών Πόλεων", αποτελούν με άλλα λόγια τα ΓΠΣ του μη αστικού χώρου (Ν-2508/97 Αρθ-1 παρ.3), εφ' όσον οι αντίστοιχοι οικισμοί είναι όλοι μικρότεροι των 2000 κατοίκων. Με βάση τα νέα αυτά στοιχεία του Ν-2508/97 επιτυγχάνεται η ταυτόχρονη ρύθμιση του χώρου εντός και εκτός των σχεδίων των πόλεων και οικισμών, έτσι ώστε η ικανοποίηση αναγκών ένταξης περιοχών σε σχέδια ή προς πολεοδόμηση ζώνες να εξισορροπείται με τις απαιτούμενες ρυθμίσεις προστασίας, κυρίως στον εξωαστικό χώρο.

οι μικροί οικισμοί, των οποίων μέχρι σήμερα η ρύθμιση γινόταν μεμονωμένα, χωρίς να είναι απόρροια γενικότερου σχεδιασμού, τώρα εντάσσονται σε ευρύτερα οικιστικά σύνολα, είτε μιας μεγαλύτερης πόλης, είτε ενός πλέγματος μικρών οικισμών, και κατ' αυτόν τον τρόπο η οικιστική τους οργάνωση εναρμονίζεται με τους γενικότερους στόχους του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι τα νέα ΓΠΣ και τα ΣΧΟΟΑΠ συνιστούν κατ' ουσίαν τοπικά χωροταξικά, εφ' όσον ρυθμίζουν συγχρόνως και την εντός και την εκτός σχεδίου περιοχή των νέων διευρυμένων Δήμων, παρέχοντας το πλαίσιο για τη χωρική τους οργάνωση.

Τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ εκπονούνται "στα πλαίσια των χωροταξικών σχεδίων" (Αρθ-4 παρ.5 και Αρθ-5 παρ.2 του Ν-2508).

Μετά την ψήφιση του Ν-2742/99: οφείλουν να εναρμονίζονται προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων ή, αν αυτά λείπουν, προς τις κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γενικού και των εγκεκριμένων Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

Μέχρι την έγκριση των παραπάνω πλαισίων, "η έγκριση των ΓΠΣ... γίνεται μετά από συνεκτίμηση των διαθέσιμων στοιχείων του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και ιδίως αυτών που απορρέουν από υφιστάμενες ή υπό εξέλιξη μελέτες χωροταξικού χαρακτήρα" (Αρθ-9 παρ.1 Ν-2742/99).

Με άλλα λόγια, τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ αποτελούν την εξειδίκευση των Στρατηγικών Χωροταξικών σχεδίων της Περιφέρειας και των τυχόν χωροταξικών κατευθύνσεων νομού, στο επίπεδο του νέου Δήμου.

Τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, στο βαθμό που αποτελούν το στρατηγικό επίπεδο του Πολεοδομικού Σχεδιασμού, προσδιορίζουν τις κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης των νέων Δήμων, και ως εκ τούτου αποτελούν την εξειδίκευση και βασικό μέτρο εφαρμογής των Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, ιδίως δε των Περιφερειακών, καθορίζουν τα μεγέθη της οικιστικής ανάπτυξης σε όλη την έκταση του δήμου, με βάση τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, τις τοπικές ανάγκες και καταλληλότητες καθώς και τις κατευθύνσεις που προκύπτουν από υπερκείμενα σχέδια, ιδίως δε σε ότι αφορά στο ρόλο του αστικού κέντρου, ή της "ανοιχτής πόλης" στο οικιστικό δίκτυο, προσδιορίζουν τις Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) οι οποίες δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, υποδεικνύουν ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων με βάση τις ανάγκες των παραγωγικών τομέων και τις σχετικές προγραμματικές κατευθύνσεις, δίνουν τέλος τις κατευθύνσεις πολεοδομικής οργάνωσης των θεσμοθετημένων και προς πολεοδόμηση οικιστικών υποδοχέων, προσδιορίζοντας και τις περιοχές εντός των οικισμών που απαιτούν παρεμβάσεις αναβάθμισης μέσω του μηχανισμού των αναπλάσεων.

II. Δομή μελέτης, παρουσίαση Σταδίων και Κεφαλαίων Οι μελέτες εκπονούνται σε δύο στάδια:

Το πρώτο στάδιο περιλαμβάνει την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων του νέου Δήμου και τη διατύπωση της κατ' αρχήν πρότασης ή των εναλλακτικών προτάσεων ρύθμισης της περιοχής.

Κατά το δεύτερο στάδιο γίνεται η λεπτομερής επεξεργασία του ΓΠΣ ή του ΣΧΟΟΑΠ, με βάση την πρόταση η οποία θα προκριθεί από τη διευθύνουσα υπηρεσία.

Αναλυτικότερα, τα δύο μέρη της μελέτης, τα οποία αντιστοιχούν στα δύο προαναφερόμενα στάδια εργασιών, περιλαμβάνουν τα εξής κεφάλαια:

A Στάδιο: Ανάλυση, Διάγνωση, Προοπτικές

Κεφ-Α.1. Χωροταξική θεώρηση του Δήμου: Τοποθετείται η περιοχή μελέτης του ΟΤΑ στο χωρικό πλαίσιο που την περιβάλλει, δηλαδή στον Νομό και στην αντίστοιχη Περιφέρεια. Δίδεται συνοπτικά το προφίλ του χωροταξικού αυτού πλαισίου (νομού και περιφέρειας) και αναλύονται οι ειδικές σχέσεις και ρόλοι της περιοχής μελέτης με αυτό, τόσο στην σημερινή κατάσταση όσο και στα πλαίσια των προοπτικών της ευρύτερης περιοχής.

Γίνονται οριζόντιες και κάθετες συσχετίσεις του οικιστικού πλέγματος του ΟΤΑ στα πλαίσια του οικιστικού δικτύου του νομού / περιφέρειας και της χώρας.

Αναφέρονται τέλος οι ευρύτερες διασυνδέσεις των οικισμών του ΟΤΑ και η τυχόν συμμετοχή τους σε ευρωπαϊκά ή και διεθνή προγράμματα ή δίκτυα πόλεων.

Κεφ-Α.2. Αναπτυξιακή φυσιογνωμία του ΟΤΑ: Σκιαγραφείται και αναλύεται η ταυτότητα του ΟΤΑ όπως προκύπτει από: τα δημογραφικά χαρακτηριστικά, τις οικονομικές δραστηριότητες και την απασχόληση, τις ενδογενείς αναπτυξιακές δυνατότητες και τυχόν συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής σε σχέση και με το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον.

Λαμβάνοντας επίσης υπ' όψη το βιοτικό επίπεδο και η ποιότητα ζωής με τις υποστηρικτικές του υποδομές (τεχνική και κοινωνική υποδομή, αρχιτεκτονική φυσιογνωμία, ποιότητα οικιστικού περιβάλλοντος κλπ).

Επιπλέον σχολιάζονται πολιτιστικά, ιστορικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά της περιοχής, καθώς και το επίπεδο διακυβέρνησης και συλλογικής δράσης των φορέων, δεδομένα από τα οποία θα εξαρτηθεί και η δυνατότητα της περιοχής να αξιοποιήσει τις αναπτυξιακές προοπτικές που προκύπτουν από τις αυθόρμητες τάσεις αλλά και το προγραμματικό πλαίσιο.

Κεφ-Α.3. Δεδομένα του Χώρου και του Περιβάλλοντος Συγκεντρώνονται και παρουσιάζονται όλα τα δεδομένα του Χώρου και του Περιβάλλοντος -δεδομένα καθοριστικά για τη ρύθμιση που θα επιχειρηθεί μέσω του ΓΠΣ ή του ΣΧΟΟΑΠ- σε μια σχετικά μακροσκοπική (σε σχέση με το

πολεοδομικό επίπεδο) κλίμακα θεώρησης που αντιστοιχεί στη σχεδιαστική κλίμακα 1:25000. Το Κεφ.Α.3 υποδιαιρείται σε τέσσερα υποκεφάλαια, ως εξής:

Α.3.1. "Φυσικό Περιβάλλον ΟΤΑ": Περιλαμβάνει την ανάλυση όλων των στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος εντός της έκτασης της περιοχής μελέτης, με επισήμανση των αξιόλογων

οικοσυστημάτων, φυσικών τοπίων και λοιπών προστατευομένων περιοχών ή περιοχών που χρήζουν προστασίας.

Επίσης παρουσιάζει την κατάσταση του περιβάλλοντος από άποψη ρύπανσης, κορεσμού και κατανάλωσης πολύτιμων φυσικών πόρων.

Η σπουδαιότητα του κεφαλαίου αυτού είναι σημαντική, εφ' όσον αποκαλύπτει τα ειδικά προβλήματα που αντιμετωπίζει το περιβάλλον και τους περιορισμούς που αυτό θέτει στην περαιτέρω ανάπτυξη των ανθρώπινων δραστηριοτήτων.

Τα συμπεράσματα του κεφαλαίου αυτού, σε συνδυασμό με τα συμπεράσματα του Κεφ.Α.3.2 θα οδηγήσουν αφ' ενός στον καθορισμό Περιοχών Ειδικής Προστασίας και αφ' ετέρου θα ληφθούν υπόψη κατά τον καθορισμό των μεγεθών και των θέσεων της οικιστικής ανάπτυξης καθώς και των ζωνών παραγωγικών και λοιπών δραστηριοτήτων.

Α.3.2. Πολιτιστικό, Αρχιτεκτονικό, Ιστορικό Περιβάλλον ΟΤΑ Στο κεφάλαιο αυτό καταγράφονται κατ' αρχήν όλοι οι προστατευόμενοι πόροι του πολιτιστικού αποθέματος του ΟΤΑ, όπως αρχαιολογικοί χώροι, παραδοσιακοί οικισμοί, ιστορικοί τόποι κλπ.

Στη συνέχεια διερευνώνται και επισημαίνονται τα κάθε είδους αξιόλογα στοιχεία πολιτιστικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού, λαογραφικού ενδιαφέροντος εντός της περιοχής μελέτης, τα οποία αποτελούν σημαντικούς πόρους τοπικής ή υπερτοπικής σημασίας (εθνικό ή/και ευρωπαϊκό / διεθνές επίπεδο) και συγχρόνως συμβάλλουν -μέσω της αισθητικής και συμβολικής τους αξίας- στην ανάδειξη της φυσιογνωμίας των οικισμών του ΟΤΑ.

Τεκμηριώνεται η αναγκαιότητα χαρακτηρισμού τους σαν Περιοχών Ειδικής Προστασίας και προτείνονται τα ειδικά μέτρα προστασίας και ανάδειξής τους.

Α.3.3. "Χωροταξική οργάνωση του ΟΤΑ, Χρήσεις γης": Παρουσιάζεται η οικιστική δομή, οι λειτουργικές σχέσεις των οικισμών και παραγωγικών δραστηριοτήτων με βάση και τις καθημερινές μετακινήσεις εργασίας - κατοικίας και γενικότερα η σχέση αστικού με τον περιαστικό και τον αγροτικό χώρο στην περιοχή του δήμου.

Αναλύεται ολόκληρο το πλέγμα των διαμορφωμένων χρήσεων γης στον εκτός πόλεων και οικισμών χώρο της περιοχής μελέτης και συγκεκριμένα:

Διερευνάται η υφιστάμενη οικιστική ανάπτυξη και οι τάσεις της καθώς και οι δυνατότητες καθορισμού περιοχών του Αρθ-24 του Ν-2508/97. Η διερεύνηση περιλαμβάνει: α) εκτίμηση της προσφοράς, με ποσοτική και ποιοτική αξιολόγηση των υφισταμένων οικιστικών υποδοχέων και του οικιστικού αποθέματος, σε συσχετισμό και με β) την εκτίμηση ποιοτικών και ποσοτικών χαρακτηριστικών της ζήτησης για α και β κατοικία. Για την εκτίμηση της επάρκειας των οικιστικών υποδοχέων χρησιμοποιούνται συντελεστές κορεσμού ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες της περιοχής. γ) διερεύνηση φυσικών καταλληλοτήτων. Διερευνώνται οι ανάγκες και οι τρόποι ανάπτυξης και χωροθέτησης των παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Εντοπίζονται τυχόν υφιστάμενες συγκεντρώσεις, και τυχόν θεσμοθετημένοι υποδοχείς (ΒΙΠΕ, ΒΙΠΑ κλπ), με αξιολόγηση της μέχρι σήμερα αξιοποίησής τους.

Συνεκτιμάται, σε συσχετισμό και με τα σχετικά προγράμματα τομεακών φορέων, η ανάγκη χωροθέτησης ζωνών οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων και διερευνώνται οι φυσικές καταλληλότητες, αναλόγως του είδους των προς καθορισμό παραγωγικών ζωνών.

Παρουσιάζονται τα υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα βασικά δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης: μεταφορικό δίκτυο, ενέργεια, τηλεπικοινωνίες, ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα κλπ Εντοπίζονται οι κύριες συγκρούσεις χρήσεων γης στην περιοχή του ΟΤΑ, με ιδιαίτερη έμφαση στην περίπτωση ύπαρξης παράκτιων ζωνών.

Επίσης παρουσιάζονται οι χωρικές επιπτώσεις της μέχρι σήμερα ανάπτυξης και των σημαντικών έργων και προγραμμάτων στην περιοχή μελέτης.

Κεφ-Α.3.4 Γεωλογική διερεύνηση του ΟΤΑ, Ασφάλεια, προστασία:

Γίνεται γενική διερεύνηση της γεωλογικής καταλληλότητας όλης της έκτασης της περιοχής μελέτης, με στόχο την επισήμανση των κατ' αρχήν κατάλληλων περιοχών για δόμηση. Επίσης διερευνώνται στοιχεία σχετικά με θεομηνίες (καθιζήσεις, πλημμύρες κλπ) και πυρκαϊές, προκειμένου να προταθούν τα κατάλληλα μέτρα για την πρόληψη, ασφάλεια και προστασία του ΟΤΑ.

Κεφ-Α.4 Πολεοδομική οργάνωση:

Περιλαμβάνεται η αναγνώριση και ανάλυση της πολεοδομικής δομής και οργάνωσης όλων των οικισμών και τυχόν άλλων πολεοδομούμενων υποδοχέων εντός της περιοχής του ΟΤΑ. Το κεφάλαιο αποκτά ιδιαίτερη βαρύτητα σε περίπτωση που ο κεντρικός οικισμός του ΓΠΣ είναι σημαντικού πληθυσμιακού μεγέθους.

Τόσο για τον βασικό οικισμό όσο και για κάθε ένα από τους υπόλοιπους γίνεται ανάλυση που αναφέρεται: στην λειτουργική δομή του αστικού χώρου, στις υφιστάμενες χρήσεις και συγκρούσεις χρήσεων, στη μεταφορική υποδομή και τα υπόλοιπα υποστηρικτικά δίκτυα της ποιότητας ζωής, στις πραγματοποιημένες πυκνότητες/ΣΔ σε συσχέτιση με το θεσμικό πλαίσιο δόμησης.

Επίσης, η ανάλυση επεκτείνεται σε ζητήματα ποιότητας του οικιστικού περιβάλλοντος, των συνθηκών κατοικίας καθώς και φυσιογνωμίας της πόλης, προκειμένου το ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ, πέραν των κανονιστικών ρυθμίσεων που θα προτείνει, να κάνει και κατ' αρχήν επισήμανση των περιοχών για τις οποίες απαιτούνται αναπλάσεις ή άλλες πολεοδομικές παρεμβάσεις του Ν-2508/97 (Αρθ-8 έως και Αρθ-17), καθώς και χρήση κινήτρων ή άλλων πολεοδομικών μηχανισμών.

Επίσης, κατά την κρίση του μελετητή, μπορεί να γίνουν και υποδείξεις για την ανάγκη εκπόνησης "Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Αναπλάσεων" του Ν-2742/99 (Αρθ-12).

Κεφ-Α.5 Αξιολόγηση δεδομένων, προβλημάτων, προοπτικών: Στο κεφάλαιο αυτό συγκεντρώνονται σε συνθετική μορφή τα βασικά δεδομένα και προβλήματα τόσο του φυσικού όσο και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, που έχουν παρατηρηθεί στους επιμέρους τομείς και έχουν θιγεί στα αντίστοιχα κεφάλαια της Ανάλυσης.

Η συνθετική αξιολόγηση των στοιχείων ακολουθεί τη ροή των Κεφ.Α.2, Κεφ.Α.3, και Κεφ.Α.4 και κατά συνέπεια περιλαμβάνει: αξιολόγηση αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών του Δήμου, αξιολόγηση δεδομένων χωροταξικού/ περιβαλλοντικού χαρακτήρα, αξιολόγηση θεμάτων και προβλημάτων πολεοδομικού επιπέδου Τα περιεχόμενα του Κεφ.Α.5 παρουσιάζονται αναλυτικά στο επόμενο τμήμα ΙΙΙ.

Με βάση τα συμπεράσματα του κεφαλαίου αυτού και συνεκτίμηση όλων των σχετικών θετικών και αρνητικών, παραγόντων θα διαμορφωθούν και θα διατυπωθούν οι προτάσεις του μελετητή και συγκεκριμένα: οι βασικές αρχές και τα προγραμματικά μεγέθη της πρότασης ή των εναλλακτικών προτάσεων (Κεφ.Α.6 και Κεφ.Π.1), οι προτάσεις για τη χωροταξική ρύθμιση του ΟΤΑ, με τον καθορισμό των βασικών ζωνών του ΓΠΣ για τον εξωαστικό χώρο και των σχετικών προγραμματικών μεγεθών καθώς και οι προτάσεις για πολεοδομική οργάνωση / αναβάθμιση και ρύθμιση των οικισμών του ΟΤΑ καθώς και κάθε είδους άλλων πολεοδομημένων ή προς πολεοδόμηση περιοχών.

Κεφ-Α.6. Προκαταρκτική Πρόταση ή εναλλακτικές Προτάσεις Εδώ αναπτύσσονται τα βασικά στοιχεία του σεναρίου ή των εναλλακτικών σεναρίων (σενάριο τάσεων, έντονα παρεμβατικό σενάριο, σενάριο ήπιας παρέμβασης ή "ρεαλιστικό") ρύθμισης του χώρου στη διοικητική περιφέρεια του νέου Δήμου. Στη συνέχεια, η προκαταρκτική πρόταση ή οι εναλλακτικές προτάσεις που αντιστοιχούν στο (ή στα) παραπάνω σενάρια (ή σεναρία), αξιολογούνται με βάση σειρά κριτηρίων όπως: κόστους, κάλυψη κοινωνικών αναγκών, υποστήριξη αναπτυξιακών προοπτικών του ΟΤΑ κλπ, καθώς και με βάση τις απαιτήσεις της βιώσιμης ανάπτυξης, έτσι όπως αυτές προκύπτουν από τις δεσμεύσεις της χώρας σε διεθνείς/ ευρωπαϊκές συνθήκες. Προς τούτο απαιτείται η γενική εκτίμηση των επιπτώσεων του ή των σεναρίων ρύθμισης στο Περιβάλλον και στην ταυτότητα/ φυσιογνωμία της περιοχής.

Στο σημείο αυτό της μελέτης και με βάση τα στοιχεία ανάλυσης, μπορούν να διατυπωθούν προτάσεις για τη δυνατότητα και σκοπιμότητα ένταξης της περιοχής σε τρέχουσες πολιτικές και

προγράμματα -εθνικά ή ευρωπαϊκά- με αντικείμενο ανάλογο με το χαρακτήρα της περιοχής (αστική αναβάθμιση, βιώσιμες μεταφορές, αγροτική ανάπτυξη κλπ)

B Στάδιο - Πρόταση

Κεφ-Π.1 Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του ΟΤΑ: Παρουσιάζεται συνθετικά το πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης και χωρικής οργάνωσης του Δήμου σε σχέση και με το ευρύτερο περιβάλλον του που προκρίθηκε σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διαδικασίες του Ν-2508/97.

Αναφέρονται τα βασικά προγραμματικά μεγέθη σ' επίπεδο Δήμου και οικισμών -όπως αυτά προέκυψαν μετά από συνεκτίμηση του προγραμματικού πλαισίου (αναπτυξιακές και χωροταξικές κατευθύνσεις), των ενδογενών δυνατοτήτων που σχετίζονται με την παραγωγική βάση και τους ανθρώπινους πόρους, τις σχέσεις εργασίας κατοικίας κλπ (βλέπε Κεφ.Α.5) οι σχέσεις των οικισμών και οι ρόλοι τους στο οικιστικό δίκτυο, καθώς και οι βασικές αρχές οργάνωσης του αστικού, του περιαστικού ή/και αγροτικού χώρου, με ιδιαίτερη έμφαση και εξειδίκευση για τυχόν παράκτιες ή ορεινές περιοχές ή περιοχές με αξιόλογους / παραδοσιακούς οικισμούς, εάν αυτές αποτελούν σημαντικό τμήμα ή και το σύνολο της περιοχής μελέτης.

Στο σημείο αυτό, μπορούν να γίνουν και επισημάνσεις ή αναδράσεις προς τον χωροταξικό σχεδιασμό ανώτερης κλίμακας (πχ νομού ή περιφέρειας), εφ' όσον τούτο δικαιολογείται από τις διαπιστώσεις της ανάλυσης της μελέτης.

Κεφ-Π.2. Οργάνωση Χρήσεων Γης και Προστασία Περιβάλλοντος του ΟΤΑ

Παρουσιάζει τις χωρικές ρυθμίσεις σε όλη τη διοικητική περιφέρεια του Δήμου, οι οποίες, σύμφωνα με τις εξουσιοδοτήσεις του Ν-2508/97, περιλαμβάνουν τον καθορισμό βασικά 3 ειδών περιοχών:

Περιοχών Ειδικής Προστασίας καθώς και περιοχών περιορισμού ή ελέγχου της δόμησης.

Περιοχών οικιστικής ανάπτυξης (ήδη θεσμοθετημένων ή προς πολεοδόμηση).

Ζωνών παραγωγικών δραστηριοτήτων, εφόσον τεκμηριώνονται σχετικές ανάγκες καθώς και γενικές χρήσεις γης ή/και κανονιστικές ρυθμίσεις για τις παραπάνω ζώνες καθώς και για περιοχές που βρίσκονται εκτός των ζωνών αυτών.

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

Κεφ-Π.3 Γενική Πολεοδομική Οργάνωση και Ρύθμιση των Οικισμών καθώς και των λοιπών Πολεοδομούμενων Περιοχών: Περιέχει τις κατευθύνσεις και τα προγραμματικά μεγέθη της πολεοδομικής αναβάθμισης των ήδη θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων ή της πολεοδομικής οργάνωσης των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών, με τον γενικό στόχο της βελτίωσης της ποιότητας ζωής στις πόλεις και τους οικισμούς. Ειδικότεροι στόχοι των προτεινόμενων ρυθμίσεων ή/και παρεμβάσεων (αναπλάσεων κλπ) θα πρέπει να είναι: η ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης σε πολεοδομικό επίπεδο, ο καθορισμός αποδεκτών ορίων ανάπτυξης, η βελτίωση της τεχνικής και κοινωνικής υποδομής, η βελτίωση της λειτουργικότητας και της μορφής του οικιστικού ιστού και της φυσιογνωμίας των οικισμών, η βελτίωση των συνθηκών ζωής και κατοικίας στις πόλεις και οικισμούς η εξασφάλιση των όρων και υποδομών για πρόληψη και ελαχιστοποίηση των συνεπειών από φυσικές καταστροφές (σεισμοί, πλημμύρες, θεομηνίες κλπ)

Κεφ-Π.4 Πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ: Περιέχει τις προτάσεις σχετικά με:

την ίδρυση φορέα εφαρμογής του ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Ν-2508/97, τις τυχόν απαιτούμενες ειδικότερες μελέτες, τα αναγκαία έργα, παρεμβάσεις και εν γένει αναπλάσεις, τις αναγκαίες θεσμικές ρυθμίσεις.

Επίσης γίνεται αναφορά στους εμπλεκόμενους φορείς για την υλοποίηση των παραπάνω έργων ή παρεμβάσεων, και στη χρονική διαδοχή ή συσχέτιση των σχετικών ενεργειών (Χρονοδιαγράμματα). Τέλος, περιλαμβάνει Προϋπολογισμό των προτεινόμενων έργων και παρεμβάσεων καθώς και δυνατικές πηγές χρηματοδότησης. Οι παραπάνω προτάσεις του

μελετητή θ' αποτελέσουν τη βάση για την κατάρτιση των ετήσιων και μεσοπρόθεσμων προγραμμάτων εφαρμογής του ΓΠΣ που προβλέπονται εφ' όσον συσταθούν τα αντίστοιχα όργανα και φορείς εφαρμογής (Αρθ-6 Ν-2508/97).

III. Αναλυτική δομή Κεφαλαίων της μελέτης

A ΑΝΑΛΥΣΗ

A.1 Χωροταξική θεώρηση νέου Δήμου Σύνοψη της κατάστασης και των προοπτικών του ευρύτερου χωροταξικού πλαισίου (νομού, περιφέρειας).

Η θέση και ο ρόλος του νέου δήμου στα πλαίσια της περιφέρειας, νομού.

Ρόλος του Δήμου σε σχέση με άλλα αστικά κέντρα ή οικιστικά σύνολα Νομού, Περιφέρειας. Τυχόν Ευρωπαϊκές, διεθνείς σχέσεις ή συμμετοχή σε δίκτυα.

A.2. Αναπτυξιακή φυσιογνωμία ΟΤΑ

Παρουσιάζεται η "ταυτότητα" του νέου δήμου σε ότι αφορά στις κοινωνικοοικονομικές και πολιτιστικές διαστάσεις της ανάπτυξης:

Πληθυσμός, δημογραφική φυσιογνωμία, αστικοποίηση Οικονομικές δραστηριότητες.

Τάσεις και προβλήματα: απασχόληση, ανεργία. Υποστηρικτικές (Τεχνικές, κοινωνικές) υποδομές και ποιότητα ζωής

Πολιτιστικά, κοινωνικά στοιχεία και δραστηριότητες.

A.3. Δεδομένα του Χώρου και του Περιβάλλοντος Περιοχής Μελέτης.

A.3.1. Φυσικό Περιβάλλον ΟΤΑ

Καταγραφή φυσικού συστήματος (έδαφος, νερά, κλίμα κλπ) Αξιόλογα οικοσυστήματα, περιοχές ήδη προστατευόμενες, φυσικά τοπία.

Κατάσταση περιβάλλοντος, επιπτώσεις από την οικιστική ανάπτυξη και τις οικονομικές δραστηριότητες (ρύπανση, κορεσμός, κατανάλωση γης, υδατικό ισοζύγιο).

Κρίσιμες περιβαλλοντικές παράμετροι για το σχεδιασμό της μελλοντικής ανάπτυξης του νέου Δήμου.

A.3.2. Πολιτιστικό, Ιστορικό Περιβάλλον ΟΤΑ Παρουσίαση προστατευομένων στοιχείων πολιτιστικού αποθέματος Καταγραφή λοιπών αξιόλογων στοιχείων πολιτιστικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού περιβάλλοντος περιοχής μελέτης:

Παραδοσιακοί οικισμοί,

Ιστορικοί τόποι,

Χώροι - στοιχεία λαογραφικού ενδιαφέροντος,

Αξιόλογα αρχιτεκτονικά σύνολα,

Τοπία ιδιαίτερης αισθητικής, συμβολικής αξίας, τοπία για ανάδειξη φυσιογνωμίας των οικισμών, τοπία για αναβάθμιση εικόνας οδικών αξόνων ή άλλων στοιχείων δομημένου περιβάλλοντος κλπ.

Τεκμηρίωση πρότασης για ένταξη στοιχείων των παραπάνω κατηγοριών στις Περιοχές

Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), απαιτούμενες κανονιστικές ή άλλες ρυθμίσεις.

Μέτρα προστασίας και ανάδειξης των ΠΕΠ.

A.3.3. Χωροταξική διάρθρωση νέου Δήμου, Χρήσεις γης.

Υφιστάμενες χρήσεις γης στον εξωαστικό χώρο.

Υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη και η δυναμική της: οικισμοί, άλλοι οικιστικοί υποδοχείς, περιοχές παραθεριστικής κατοικίας.

Παραγωγικές δραστηριότητες: διασπορά στον εξωαστικό χώρο, τυχόν υφιστάμενες συγκεντρώσεις, τυχόν θεσμοθετημένοι υποδοχείς (ΒΙΠΕ κλπ).

Άλλες θεσμοθετημένες χρήσεις ή ρυθμίσεις (πχ ΖΟΕ κλπ).

Υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα βασικά δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης:

μεταφορικό δίκτυο ενέργεια τηλεπικοινωνίες ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα κλπ.

Συγκρούσεις χρήσεων γης, πιέσεις σε παράκτιες ζώνες κλπ.

Χωρικές επιπτώσεις έργων / προγραμμάτων.

A.3.4. Γεωλογική διερεύνηση του ΟΤΑ, Ασφάλεια, Προστασία Εκπονείται γενική γεωλογική μελέτη σε όλη την έκταση της περιοχής μελέτης, με στόχο τη διερεύνηση της κατ' αρχήν καταλληλότητας για κάθε είδους ανάπτυξη που απαιτεί δόμηση, καθώς και την προστασία

της περιοχής από θεομηνίες και καταστροφές.

A.4. Πολεοδομική οργάνωση Διοικητική, κοινωνική οργάνωση οικισμού, Δυσλειτουργίες. Λειτουργική δομή πόλης: πολεοδομικές ενότητες, κέντρο, γειτονίες.

Καταγραφή και ανάλυση υπαρχουσών χρήσεων: Τάσεις, συγκρούσεις.

Υπάρχουσες πυκνότητες, επάρκεια κοινοχρήστων χώρων.

Θεσμικό πλαίσιο: χρήσεις γης, όροι δόμησης, τυχόν άλλες ρυθμίσεις (υπάρχουν ΓΠΣ κλπ).

Ανάλυση κατάστασης οικιστικού αποθέματος.

Ποιότητα και φυσιογνωμία αστικού χώρου: τυπολογία ρυμοτομικού, βασικοί αντιληπτικοί άξονες και ενότητες, ποιότητα δημόσιου χώρου κλπ.

Κατάσταση πολιτιστικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού αποθέματος οικισμών.

Κατάσταση φυσικών στοιχείων αστικού περιβάλλοντος.

Δίκτυα αστικής υποδομής: μεταφορές, κυκλοφορία, ενέργεια, τηλεπικοινωνίες, ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα κλπ

A.5. Αξιολόγηση δεδομένων υπάρχουσας κατάστασης, Τάσεων, Κατευθύνσεων

A.5.1. Αξιολόγηση αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών

A. Αξιολόγηση δεδομένων προγραμματικού πλαισίου:

Προγραμματιζόμενα ή εκτελούμενα έργα / δραστηριότητες.

Αναπτυξιακές και Χωροταξικές κατευθύνσεις.

Προγραμματικά μεγέθη που προκύπτουν από το παραπάνω προγραμματικό πλαίσιο ή τυχόν προγράμματα σε οριζόντιο (διαδημοτικό) επίπεδο.

B. Αξιολόγηση ενδογενών αναπτυξιακών δυνατοτήτων

Γ. Γενικές προοπτικές του ΟΤΑ, βασικά προγραμματικά μεγέθη

A.5.2. Αξιολόγηση χωροταξικών δεδομένων

A. Αξιολόγηση δεδομένων οικιστικής ανάπτυξης: ζήτηση - προσφορά α' και β' κατοικίας

B. Εκτίμηση αναγκών παραγωγικών τομέων για οργανωμένους υποδοχείς.

Γ. Αξιολόγηση περιοριστικών παραγόντων πολεοδομικής ανάπτυξης:

Προβλήματα εξάντλησης φυσικών πόρων.

Προβλήματα φυσικών (α)καταλληλοτήτων.

Προστατευόμενα αντικείμενα φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος.

A.5.3. Αξιολόγηση προβλημάτων πολεοδομικής δομής, αστικής ποιότητας ζωής:

Τυχόν ανάγκες επεκτάσεων ή νέων οικιστικών υποδοχέων.

Ανάγκη αναθεωρήσεων κανονιστικών όρων δόμησης.

Ανάγκες Αναπλάσεων του αστικού ιστού σε συνδυασμό, ενδεχομένως με την κάλυψη στεγαστικών αναγκών.

Σκοπιμότητα χρήσης κινήτρων, πολεοδομικών μηχανισμών.

Τυχόν ανάγκη για δραστικότερη αστική παρέμβαση ("Ολοκληρωμένες Αστικές Παρεμβάσεις").

A.6. Προκαταρκτική Πρόταση ή εναλλακτικές προτάσεις και βασικά Προγραμματικά μεγέθη.

Αξιολόγηση, Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Προγραμματικά μεγέθη σ' επίπεδο νέου δήμου και οικιστικών υποδοχέων.

Βασικά στοιχεία σεναρίου ή σεναρίων ρύθμισης του ΟΤΑ (σενάριο τάσεων, μέτριας παρέμβασης και έντονα παρεμβατικό σενάριο).

Αξιολόγηση πρότασης ή εναλλακτικών προτάσεων. Γενική εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ανά περίπτωση.

Πρόκριση σεναρίου για τελική επεξεργασία υπό μορφή νέου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ.

B ΠΡΟΤΑΣΗ

Π.1. Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του νέου Δήμου Βασικές αρχές της τελικής

πρότασης. Προγραμματικά μεγέθη.
Μοντέλο χωρικής οργάνωσης του Δήμου. Σχέσεις με ευρύτερους άξονες ανάπτυξης.
Ρόλοι οικισμών στο οικιστικό δίκτυο.
Ανάδραση προς τον χωροταξικό, αναπτυξιακό σχεδιασμό.
Π.2. Οργάνωση των Χρήσεων γης και Προστασία Περιβάλλοντος ΟΤΑ

Γενικές αρχές:

Οικιστική οργάνωση: τυχόν απαιτούμενες επεκτάσεις, νέοι οικιστικοί υποδοχείς (κύριας και παραθεριστικής κατοικίας).
Ζώνες κατάλληλες για ανάπτυξη μέσω του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ.
Ζώνες περιορισμού και ελέγχου της δόμησης.
Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ).
Ζώνες οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων.
Βασικά δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης: μεταφορικό δίκτυο, ενέργεια, τηλεπικοινωνίες, ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα κλπ
Κανονιστικές ρυθμίσεις στις επιμέρους ζώνες
Π.3. Γενική Πολεοδομική οργάνωση και ρύθμιση των οικιστικών υποδοχέων
Ανά οικιστικό υποδοχέα καθορίζονται:
Πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, αναβάθμισης θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων:
Αναθεωρήσεις, Αναπλάσεις.
Πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης νέων προς πολεοδόμηση περιοχών.
Γενικές Χρήσεις γης και όροι δόμησης.
Ζώνες κινήτρων και εν γένει πολεοδομικών μηχανισμών.
Δίκτυα αστικής υποδομής: μεταφορές, κυκλοφορία, ενέργεια, τηλεπικοινωνίες, ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα κλπ,
Ασφάλεια, προστασία οικισμών, Σεισμοί
Προγραμματικά μεγέθη, ανάγκες σε γη πολεοδομικών λειτουργιών
Π.4. Πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ
Φορέας εφαρμογής του ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ.
Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις,
Αναπλάσεις.
Εμπλεκόμενοι φορείς, Χρονοδιαγράμματα.
Προϋπολογισμός.

IV. Κατάλογος και συνοπτικό περιεχόμενο Χαρτών

Στάδιο Α: ΑΝΑΛΥΣΗ

A.1. Χωροταξικό πλαίσιο νέου Δήμου κλίμακα ελεύθερη περιεχόμενο κατά την κρίση του μελετητή

A.2. Πίνακες ή χάρτες κατά την κρίση του μελετητή

A.3.1. Φυσικό Περιβάλλον ΟΤΑ Κλίμακα 1:25000 Επίπεδο αναφοράς: ΟΤΑ 97

Περιεχόμενο:

Στοιχεία φυσικού συστήματος Νερά (λίμνες, ποταμοί, έλη, κύριες πηγές κλπ) Ορεινά, πεδινά (Ζώνη πάνω από 800 μ...) Οικοσυστήματα και φυσικά τοπία Προστατευόμενα Λοιπά οικοσυστήματα και φυσικά τοπία Ρύπανση, κορεσμός Πηγές ρύπανσης Περιοχές κορεσμού φυσικών πόρων Έργα προστασίας περιβάλλοντος (ΧΥΤΑ, Βιολογικός καθαρισμός κλπ)

A.3.2. Πολιτιστικό, Ιστορικό, Αρχιτεκτονικό απόθεμα ΟΤΑ Κλίμακα: 1:25000

Παραδοσιακοί οικισμοί

Ιστορικοί τόποι, μνημεία.

Χώροι και στοιχεία λαογραφικού ενδιαφέροντος.

Αξιόλογα αρχιτεκτονικά σύνολα.

Στοιχεία βιομηχανικής αρχαιολογίας, στοιχεία παραδοσιακών παραγωγικών τεχνικών.

Τοπία ιδιαίτερης αισθητικής, συμβολικής αξίας, τοπία για ανάδειξη φυσιογνωμίας των

οικισμών, τοπία για αναβάθμιση εικόνας οδικών αξόνων ή άλλων στοιχείων δομημένου περιβάλλοντος κλπ.

A.3.3. Χωροταξική διάρθρωση, Χρήσεις γης Κλίμακα 1:25000

Επίπεδο αναφοράς: ΟΤΑ 97 Περιεχόμενο:

Οικισμοί και άλλοι οικιστικοί υποδοχείς και συγκεντρώσεις εγκεκριμένοι και υπό έγκριση (Α και Β

κατοικία ή μεικτές περιοχές).

Δάση.

Γεωργική γη πρώτης προτεραιότητας.

Συγκεντρώσεις παραγωγικές ή μεγάλες εγκαταστάσεις και τεχνικά έργα.

Τυχόν θεσμοθετημένοι υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Εξόρυξη, μεταλλευτικές και λατομικές ζώνες.

Γενικά δίκτυα υποδομής (μεταφορική υποδομή, ύδρευση, αποχέτευση κλπ) εξυπηρέτησης περισσότερο του ενός οικισμών.

Άλλες θεσμοθετημένες χρήσεις εκτός των οικισμών και οικιστικών υποδοχέων ή ειδικές ρυθμίσεις (πχ ΖΟΕ).

Νομικό πλαίσιο δόμησης στον εξωαστικό χώρο.

A.3.4. Γεωλογική διερεύνηση, Ασφάλεια, Προστασία Κλίμακα: 1:25000

Επίπεδο αναφοράς: περιοχή μελέτης Περιεχόμενο:

τα γεωλογικά χαρακτηριστικά,

τα σεισμολογικά χαρακτηριστικά,

κατακλυζόμενες επιφάνειες,

κατολισθήσεις,

αποτεφρωμένες περιοχές,

κατ' αρχήν κατάλληλες περιοχές για δόμηση,

κατ' αρχήν ακατάλληλες για δόμηση περιοχές,

περιοχές με ειδικούς περιορισμούς.

A.4. Πολεοδομική οργάνωση και χρήσεις γης οικισμών Κλίμακα 1:5000 ή 1:10000

Επίπεδο αναφοράς: οικισμός ή πολεοδομική / οικιστική ενότητα Περιεχόμενο:

A.4.1. Αστική δομή, χρήσεις γης

Διοικητική, κοινωνική οργάνωση (συνοικίες, γειτονίες κλπ)

Λειτουργική δομή (κέντρο, πολεοδομικές ενότητες κλπ)

Χρήσεις γης

A.4.2. Θεσμικό πλαίσιο δόμησης

Μικτές πυκνότητες και ΣΔ

Θεσμικό πλαίσιο δόμησης

A.4.3. Ποιότητα αστικού περιβάλλοντος, πολιτιστική κληρονομιά

Κατάσταση οικιστικού αποθέματος (ανά ενότητα)

Στοιχεία φυσιογνωμίας της πόλης

Στοιχεία ή σύνολα πολιτιστικής, αρχιτεκτονικής, ιστορικής κληρονομιάς

Αξιόλογα φυσικά στοιχεία του αστικού περιβάλλοντος

A.4.4. Αστικές Υποδομές

Γενικές αστικές υποδομές:

Μεταφορικό δίκτυο, κυκλοφορία Τηλεπικοινωνίες Ενέργεια

Υποδομές Κοινής Ωφελείας:

Ύδρευση

Αποχέτευση

Απορρίμματα, κλπ

Υποδομές Ασφάλειας, προστασίας από φυσικές καταστροφές (σεισμούς κλπ)

Στάδιο Β: ΠΡΟΤΑΣΗ

Π.1. Δομικό σχέδιο χωρικής οργάνωσης του Δήμου Κλίμακα: ελεύθερη

Επίπεδο αναφοράς: ΟΤΑ 97

Περιεχόμενο:

Οργάνωση οικιστικής ανάπτυξης Υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων Λειτουργικές

σχέσεις αστικού, μη αστικού χώρου Κύρια δίκτυα εξυπηρέτησης Κύριες ζώνες προστασίας
Κύριες περιβαλλοντικές επιπτώσεις και μέτρα Διασυνδέσεις με ανώτερα επίπεδα οργάνωσης,
σχέσεις με
τον έξω χώρο Εξειδίκευση ρόλου οικισμών ΟΤΑ

Π.2. ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ - Χρήσεων γης και Προστασία Περιβάλλοντος ΟΤΑ Κλίμακα 1:25000
Επίπεδο αναφοράς: ΟΤΑ 97

Περιεχόμενο: ΠΕΠ (Περιοχές Ειδικής Προστασίας) Περιοχές ελέγχου και περιορισμού
δόμησης.

Προς πολεοδόμηση περιοχές ως επεκτάσεις ή ως νέοι οικιστικοί υποδοχείς για Α' κατοικία ή
μεικτές περιοχές. Προς πολεοδόμηση περιοχές για Β' κατοικία. Περιοχές κατάλληλες για
εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ Δίκτυα τεχνικής υποδομής

Π.3. ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ - Πολεοδομική Οργάνωση

Κλίμακα 1:5000 ή 1:1000 Επίπεδο αναφοράς: Οικισμός ή πολεοδομούμενες περιοχές
Περιεχόμενο:

Π.3.1.: Πολεοδομική οργάνωση Πολεοδομική οργάνωση. αναβάθμιση των ήδη
πολεοδομημένων περιοχών, σύνδεση με νέες προς πολεοδόμηση περιοχές (λειτουργία,
ενότητα)

Μικτές πυκνότητες και μικτός ΣΔ κατά πολεοδομική ενότητα Λοιποί όροι και περιορισμοί
δόμησης Προτεινόμενες περιοχές για αναθεώρηση Πολεοδομική οργάνωση νέων περιοχών
(λειτουργία, ενότητα) Γενικές χρήσεις γης Ζώνες προστασίας, Ειδικοί Όροι Δόμησης

Π.3.2.: Ζώνες κινήτρων, μηχανισμών, παρεμβάσεων

Προτεινόμενες περιοχές Ανάπλασης

Ζώνες κινήτρων

Ζώνες πολεοδομικών μηχανισμών

Π.3.3.: Γενικές Αστικές υποδομές

Υποδομές ποιότητας ζωής

Υποδομές ασφάλειας, προστασίας

V . Υπόβαθρα

Τα ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ εκπονούνται σε υπόβαθρα που παραδίδονται από την αναθέτουσα αρχή στο μελετητή. Σε περίπτωση μη ύπαρξης ψηφιακών υποβάθρων στη μελέτη θα χρησιμοποιηθούν ψηφιοποιημένες εικόνες χαρτογραφικού υλικού προέλευσης ΓΥΣ ή ΟΚΧΕ ή άλλης δημόσιας υπηρεσίας, σε κλίμακα που απαιτείται κατά περίπτωση, που θα παραδοθούν στο μελετητή ύστερα από ενέργειες της αναθέτουσας αρχής. Ως προβολικό σύστημα θα χρησιμοποιηθεί το ΕΓΣΑ 87.

Σε κάθε περίπτωση τα παραδοτέα στοιχεία που καθορίζονται στις προδιαγραφές χαρτών θα παραδοθούν ως δομημένη διανυσματική πληροφορία.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- 1.Κωστής Κουτσόπουλος, Γεωγραφικά συστήματα πληροφοριών και ανάλυση χώρου, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, 2005**
- 2.Κωστής Κουτσόπουλος, Νίκος Ανδρουλάκης, Εφαρμογές του Λογισμικού ArcGIS 9x με απλά λόγια, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, 2005**
- 3.Αντώνιος Κ. Ζησού, Εισαγωγή στα συστήματα γεωγραφικών πληροφοριών ArcGIS/ArcView Θεωρία και εφαρμογές, Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, 2007**
- 4.Αθανάσιος Ι. Αραβαντινός, Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, Εκδόσεις Συμμετρία, 1997**
- 5.Αλίκη Τζίκα-Χατζοπούλου, Πολεοδομικό δίκαιο, Πανεπιστημιακές εκδόσεις Ε.Μ.Π, 2003**
- 6.ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Λέρου**