

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΣΤΕΡΕΑΣ

**ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΤΩΝ Γ.Π.Σ. ΓΙΑ ΤΟΥΣ
ΝΟΜΟΥΣ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ**



ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΚΟΛΙΟΠΟΥΛΟΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ Χωροτάκτης - Πολεοδομικός μηχανικός

ΠΑΠΑΝΑΓΝΟΥ ΚΩΝ/ΝΟΣ Αρχιτέκτονας μηχανικός

ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΥ ΑΓΓΕΛΙΚΗ Αρχιτέκτονας μηχανικός



Τ.Ε.Ε. – Τμήμα Ανατολικής Στερεάς

Ομάδα εργασίας : Κωνσταντίνος Κολιόπουλος Χωρ. – Πολ. Μηχ.
Κωνσταντίνος Παπανάγνου Αρχ. Μηχ.
Αγγελική Τριανταφύλλου Αρχ. Μηχ.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Για την "Παρακολούθηση Εκπόνησης των Γ.Π.Σ. στους Νομούς Φθιώτιδας και Ευρυτανίας"

αναφορικά με την Β' φάση των Γ.Π.Σ. **ΟΠΟΥΝΤΙΩΝ, ΑΤΑΛΑΝΤΗΣ, ΛΑΜΙΑΣ**

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η εργασία μας αφορά την παρακολούθηση της εκπόνησης και έγκρισης των Γ.Π.Σ. στους Νομούς Φθιώτιδας και Ευρυτανίας.

Την χρονική αυτή στιγμή βρίσκονται σε εξέλιξη στους δύο νομούς Γ.Π.Σ. για τους Δήμους

- Λαμίας
- Αταλάντης
- Οπουντίων
- Στυλίδας
- Αγίου Κωνσταντίνου
- Καμένων Βούρλων
- Μαλεσίνας
- Καρπενησίου

Προς το παρόν, στην Β' φάση έχουν προχωρήσει τα Γ.Π.Σ. των Δήμων Λαμίας, Αταλάντης και Οπουντίων, για τα οποία και είμαστε σε θέση να εκφέρουμε απόψεις.

Διευκρινιστικά αναφέρουμε ότι η Α' φάση, στην οποία βρίσκονται τα περισσότερα από τα υπόλοιπα Γ.Π.Σ. περιλαμβάνει την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης και μια πρώτη συσχέτιση της αποτύπωσης με τις προθέσεις των μελετητών και τα πιθανά κριτήρια, που θα χρησιμοποιήσουν για τις μελέτες τους.

2. ΣΚΟΠΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Πρόθεσή μας είναι :

- α) Να καταγράψουμε και να μελετήσουμε τις απόψεις φορέων και υπηρεσιών, που σχετίζονται με την εκπόνηση των μελετών.
- β) Να διαπιστώσουμε αν οι προτάσεις είναι συμβατές με τους ισχύοντες κανονισμούς (Κ.Υ.Α Κοινή υπουργική απόφαση, .Ε.Χ.Μ Ειδικές Χωροταξικές Μελέτες κλπ.).

γ) Αν προκύπτουν προβλήματα, μεταξύ ομόρων Δήμων ή Ο.Τ.Α. ή του Χωροταξικού πλαισίου της Περιφέρειας (ασύμβατες χρήσεις) κατά την εκπόνηση των μελετών.

Επιπλέον, αν οι μελέτες είναι συμβατές με τις συνολικότερες ρυθμίσεις (περιοχές NATURA, Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο, κλπ.).

Κατά την παρακολούθηση των Γ.Π.Σ. κατεύθυνσή μας είναι να εστιάσουμε στα παρακάτω θέματα, που επισημαίνει ο Υπερκείμενος Σχεδιασμός (Εθνικό Χωροταξικό) και έχουν σχέση με τα Γ.Π.Σ. της περιοχής μας και να επισημάνουμε αν υπάρχουν σημεία ασυμφωνίας με τις κατά περίπτωση προτάσεις.

Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι ο Υπερκείμενος Σχεδιασμός προτείνει :

- Ωθηση στις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.) – Αιολική ενέργεια , με σύμφωνη γνώμη, μετά από υπεύθυνη ενημέρωση, των τοπικών κοινωνιών.

- Να δοθεί ιδιαίτερη σημασία στον Ιαματικό τουρισμό (π.χ. Θερμοπύλες , Καμένα Βούρλα).

- Υποδεικνύει την Λαμία Δευτερεύοντα Εθνικό Πόλο, Κομβικό σημείο Π.Α.Θ.Ε., Ε 65 και πάνω στον Διαγώνιο άξονα Λαμίας – Πάτρας ενώ προτείνει την σύνδεση του οδικού άξονα Λαμίας – Καρπενησίου – Αργινίου με την Ιονία οδό.

- Συστήνει την αποφυγή διέλευσης δικτύων μεταφοράς από αρχαιολογικούς χώρους και περιοχές δικτύου NATURA.

- Προτείνει την αναβάθμιση των υποδομών Τεχνολογίας για Α.Ε.Ι.

- Θεωρεί αναγκαία την διατήρηση της γεωργίας και την εντατικοποίηση της κτηνοτροφίας σε περιοχές εύφορης αγροτικής γης και κατάλληλες για κτηνοτροφία αντίστοιχα.

- Ζητά την προώθηση Π.Ο.Α.Υ. (Περιοχές οργανωμένης ανάπτυξης υδατοκαλλιεργειών), χωρίς υπέρμετρη συγκέντρωση σε ορισμένες περιοχές (π.χ. Λάρυμνα).

- Τονίζει την αναγκαιότητα της αποκατάστασης λατομείων – μεταλλείων.

- Συνιστά τον περιορισμό της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης σε ευαίσθητες περιοχές και περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος

- Θεωρεί επιβεβλημένη την οριοθέτηση υδατορρεμάτων , που χρήζουν προστασίας (π.χ. Ξηριάς Λαμίας)

- Αναφέρει σαν πρώτη προτεραιότητα την άμεση πολεοδόμηση περιοχών, που παρουσιάζουν ζήτηση για Α' και εξοχική κατοικία.

- Ζητά να ελέγχεται η δυνατότητα καθορισμού χρήσεων σε περιοχές, που καθορίζονται ως "ΒΙ.ΠΑ. – ΒΙ.Ο.ΠΑ.", πέραν αυτών, που προβλέπονται και αν περιορίζονται σε διακεκριμένες ζώνες συμβατών χρήσεων (π.χ. Μαρτίνο – Ν.Ε.Ο.).

Με βάση τα προαναφερόμενα, η εργασία μας θα συνεισφέρει στην επισήμανση τυχόν ασυμφωνιών στα Γ.Π.Σ., που ήταν μέχρι στιγμής σε κατάλληλο στάδιο μελέτης (Β' φάση)

με τον Υπερκείμενο Σχεδιασμό (Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο) – Κάθετη Εναρμόνιση και θα γίνει προσπάθεια συσχέτισης των σχεδιασμών για τους όμορους Δήμους – Οριζόντια Εναρμόνιση.

Είναι φανερό ότι καθοριστικής σημασίας για τις μελέτες είναι οι επισημάνσεις και αποφάσεις των Δημοτικών Συμβουλίων, που εκφράζουν τις απόψεις των κοινωνικών ομάδων κάθε πόλης, αναφορικά με τα Γ.Π.Σ. και έχουν βαρύνουσα αξία για τις προτάσεις των μελετητών.

Επιθυμία μας είναι κατά την εκπόνηση της εργασίας μας να επιδιώξουμε επαφές με εκπροσώπους των μελετητών, με τις Τεχνικές Υπηρεσίες των Δήμων και τους Δημάρχους, τους επιβλέποντες από πλευράς Τ.Υ.Δ.Κ. και Πολεοδομικών Γραφείων.

Η συγκέντρωση στοιχείων από την Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας (Χάρτες με τα όρια των Δήμων, Χωροταξικό Πλαίσιο), από τους Δήμους, από το Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. (Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο- Κατευθύνσεις για την Περιφέρεια μας), από την ΔΙ.ΧΩ.Π.Ε. (αποφάσεις για περιοχές NATURA), την Εφορεία Αρχαιοτήτων (όρια αρχαιολογικών χώρων), ήταν το πρώτο στάδιο και αφετηρία για την εργασία μας.

Οι επιτόπιες επισκέψεις, σε Δήμους για τους οποίους διαπιστωθεί ανάγκη διευκρινήσεων – αυτοψίας, είναι μέσα στις προθέσεις μας και θα συνεισφέρει θετικά στις τυχόν παρατηρήσεις μας.

Ήδη, από την Τ.Υ.Δ.Κ. εξασφαλίσαμε τις μελέτες και τους χάρτες των Γ.Π.Σ. , από το Διαδίκτυο το Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο για Βιομηχανία, Τουρισμό και Α.Π.Ε., ήρθαμε σε επαφή με τους επιβλέποντες το Γ.Π.Σ. Λαμίας από πλευράς της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου, είχαμε ενδιαφέρουσες και διαφωτιστικές συζητήσεις με συναδέλφους , που ασχολούνται συστηματικά με Πολεοδομικά Θέματα, λάβαμε υπ' όψιν τις θέσεις του Τ.Ε.Ε. και του Πολεοδομικού Γραφείου Λαμίας για το Γ.Π.Σ. Λαμίας και την επιβλέπουσα Υπηρεσία (Τ.Υ.Δ.Κ.), από την Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας παραλάβαμε κατάλογο με τις υπηρεσίες, που γνωμοδοτούν κατά την εκπόνηση των Γ.Π.Σ. και αυτές οι ενέργειες και επαφές αποτέλεσαν την αφετηρία της εργασίας μας.

Το επόμενο στάδιο ήταν η μελέτη των στοιχείων και ο συσχετισμός με τις προτάσεις των μελετητών των Γ.Π.Σ.

Η ενημέρωση του Τ.Ε.Ε. για τις παρατηρήσεις και επισημάνσεις μας θα είναι διαρκής και πιστεύουμε ότι θα αποτελέσει την αφετηρία για καλύτερη συνεργασία του Τ.Ε.Ε. σαν επιστημονικού συμβούλου της Πολιτείας με τους Δήμους και τους άλλους εμπλεκόμενους στην εκπόνηση των Γ.Π.Σ.

- ❖ Θεωρούμε σκόπιμο να αναφέρουμε τις υπηρεσίες , των οποίων είναι απαραίτητη η γνωμοδότηση, πριν συνταχθεί η οριστική πρόταση κάθε Γ.Π.Σ.

1. Από πλευράς Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας

- Δ/ση Π.Ε.Χ.Ω.

- Δ/νση Γεωργικής Ανάπτυξης
 - Γενική Διεύθυνση Περιφέρειας
 - Δ/νση Υδάτων
 - Δ/νση Δημοσίων Έργων
 - Δ/νση Σχεδιασμού και Ανάπτυξης
 - Ε.Υ.Δ.Ε.Π.
 - Γενική Διεύθυνση Περιφέρειας – Δ/νση Αυτ/σης και Αποκ/σης - Τμήμα Τ.Υ.Δ.Κ.
 - Γενική Διεύθυνση Περιφέρειας – Διεύθυνση Δασών
2. Από πλευράς Νομ. Αυτοδιοίκησης
 - Δ/νση Χωροταξίας και Περιβάλλοντος – Τμήμα Πολ. & Πολ. Εφαρμογών
 - Δ/νση Αγροτικής Ανάπτυξης
 - Δ/νση Μεταφορών
 - Δ/νση Βιομηχανίας
 3. Από πλευράς Υπ. Πολιτισμού
 - ΙΔ' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασσικών Αρχαιοτήτων
 - 24^η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων
 - Υπηρεσία Νεότερων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Θεσσαλίας
 4. ΔΕΗ περιοχής
 5. ΟΤΕ περιοχής
 6. Τ.Ε.Ε - Τμήμα Ανατολικής Στερεάς
 7. Δ.Ε.Κ.Ε. Στερεάς Ελλάδας
 8. Διευθ/νση Εγγείων Βελτιώσεων (Δ.Ε.Β) - για Φθιώτιδα
 9. Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.)
 10. Ε.Υ.Δ.Ε. – Π.Α.Θ.Ε.

3. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ Β' ΦΑΣΗ ΤΩΝ Γ.Π.Σ.

Με την μέχρι τώρα μελέτη των Γ.Π.Σ. , που έχουν προχωρήσει στην Β' φάση, διαπιστώσαμε μερικά σημεία, που χρειάζονται κατά την γνώμη μας, μια δεύτερη ανάγνωση από τους μελετητές και τους ασχολούμενους με τον έλεγχό τους και αναφερόμαστε συνοπτικά παρακάτω σε αυτά.

Α' ΦΑΣΗ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ

➤ ΔΗΜΟΣ ΟΠΟΥΝΤΙΩΝ

Ο Δήμος Οπουντίων περιλαμβάνει τους οικισμούς Μαρτίνο και Λάρυμνα.

Οι παρατηρήσεις μας σε σχέση με το Γ.Π.Σ. της περιοχής, είναι :

- Στην περιοχή Κοκκίνη, δίπλα στις εγκαταστάσεις της ΛΑΡΚΟ, προβλέπεται καταφύγιο άγριας ζωής μαζί με βιομηχανία και απόβλητα εργοστασίου. Καλό θα ήταν να επανεξεταστεί αν μπορεί να συνυπάρξουν - γεινιάζουν οι χρήσεις.
- Οι προβλεπόμενες περιοχές επέκτασης της ΛΑΡΚΟ σε κάποια σημεία φαίνεται να συμπίπτουν με εκτάσεις δασικές, παραποτάμιες ή αρχαιολογικού ενδιαφέροντος (π.χ. περιοχή Τσούκας). Χρήσιμη θα ήταν η διερεύνηση αν υπάρχουν γνωμοδοτήσεις από το Δασαρχείο και την Αρχαιολογική Υπηρεσία.
- Ο ίδιος προβληματισμός ισχύει και για την περιοχή ανάπτυξης επιχειρήσεων μεσαίας όχλησης παρ' Εθνική οδό κοντά στο Μαρτίνο (κατά πόσον κάποια τμήματά της είναι δασικά ή αρχαιολογικού ενδιαφέροντος). Δίπλα ακριβώς προβλέπεται περιοχή αγροτικής ανάπτυξης. Οι χρήσεις δεν φαίνονται εκ πρώτης όψεως ιδιαίτερα συμβατές.
- Τέλος, για τον Μέλανα ποταμό, που αποτελεί φυσικό σύνορο με τον νομό Βοιωτίας, ενώ από την πλευρά της Φθιώτιδας έχει ληφθεί πρόνοια για την προστασία του, δεν είναι γνωστό ποιες ρυθμίσεις προβλέπονται από την πλευρά της Βοιωτίας.

➤ ΔΗΜΟΣ ΑΤΑΛΑΝΤΗΣ

Ο Δήμος Αταλάντης περιλαμβάνει τους οικισμούς Αταλάντη, Τραγάνα, Παραλία Τραγάνας, Κυπαρίσσι, Μεγαπλάτανος, Παλίρροια, Κάτω Πέλλη (Σκάλα), Κυρτώνη, Έξαρχος, Καλαπόδι.

Οι σχετικές παρατηρήσεις μας είναι :

- Περιοχή επέκτασης προβλεπόμενη από το Γ.Π.Σ. συμπίπτει με κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο στην πόλη της Αταλάντης (στο ΒΑ τμήμα της, όπως εμφανίζεται στον σχετικό χάρτη).
- Δεν γίνεται καμία αναφορά στη μελέτη στο θέμα των υδατοκαλλιεργειών (Π.Ο.Α.Υ.) , σε σχέση με την ειδική μελέτη , που έχει εκπονηθεί από το Υπουργείο Γεωργίας.
- Δεν έχει επισημανθεί η κρίσιμη παραλιακή ζώνη (ζώνη 100μ από την γραμμή αιγιαλού) – περίπτωση Παραλίας Τραγάνας και περιοχή μεταξύ Κυπαρισσίου μέχρι το λιμάνι της Κάτω Πέλλης (Σκάλα Αταλάντης).

- Αναφορικά με την δημιουργία του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος "ATALANTI HILLS", που αναντίρρητα θα προσφέρει πολλά, οικονομικά κυρίως, οφέλη στην περιοχή, διατυπώνουμε τον προβληματισμό μας σε σχέση με τις επιπτώσεις στο μικροκλίμα και το ευρύτερο περιβάλλον της περιοχής, δεδομένου του μεγέθους του και των απαιτήσεων στην απορρόφηση υδάτινων πόρων.

➤ **ΔΗΜΟΣ ΛΑΜΙΑΣ**

Ο Δήμος Λαμίας περιλαμβάνει τους οικισμούς : Λαμία με τις συνοικίες της, Καλαμάκι, Δίβρη, Λυγαριά, Αγγιλιά, Λιμογάρδι, Παλαιοχώρι, Αγία Παρασκευή, Μεγάλη Βρύση, Ροδίτσα, Σταυρός, Τaráτσα, Κόμμα, Φραντζή – Υδρομυλο, Ζακαΐκα, Κωσταλέξη, Ανθήλη, Θερμοπύλες.

Οι παρατηρήσεις μας σχετικά με το Γ.Π.Σ. είναι , σε πρώτη ανάγνωση

1^ο Στάδιο Παρατηρήσεων :

- Οι οικισμοί Παλαιοχώρι και Λιμογάρδι είναι ήδη οριοθετημένοι οικισμοί με Απόφαση Νομάρχη και δεν έχει νόημα η εκ νέου οριοθέτησή τους.
- Οι περιοχές εγκαταλειμμένων λατομείων δεν έχουν σημειωθεί (περιοχή Αγίας Παρασκευής) , ώστε να γίνουν προτάσεις εξυγίανσης – ανάπλασης.
- Να ερευνηθεί η σκοπιμότητα χωροθέτησης Τεχνόπολης, με ό,τι συνεπάγεται από πλευράς υποδομών και κτιρίων, δίπλα σε ρέμα (περίπτωση Ξηριά).
- Σε επαφή με οριοθετημένο Αρχαιολογικό Χώρο & περιοχή NATURA, στις Θερμοπύλες, προτείνεται επέκταση του υφιστάμενου οικισμού. Επίσης, στην προτεινόμενη περιοχή επέκτασης του οικισμού διέρχονται γραμμές ΔΕΗ Υψηλής Τάσης, των οποίων δεν προτείνεται μεταφορά.
- Προτείνεται, προφανώς εκ παραδρομής, ήπια διαδρομή αναψυχής σε περιοχή εκτός Δήμου Λαμίας (περιοχή Αυλακίου), γεγονός, που ενδέχεται να δημιουργήσει προβλήματα.
- Προτείνουμε να ληφθεί υπ'όψιν από τους μελετητές του Γ.Π.Σ. Στυλίδας, το οποίο βρίσκεται ακόμη στην Α' φάση (φάση αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης), η ύπαρξη της ΒΙ.ΠΕ. Λαμίας, που αποτελεί όριο του Δήμου Λαμίας με τον Δήμο Στυλίδας και είναι καθοριστικός παράγοντας των προτάσεων για την όμορη περιοχή του Δήμου Στυλίδας.

2ο στάδιο παρατηρήσεων μετά το Δημ. Συμβούλιο της 10.6.2009

- Να εξεταστεί αν λήφθηκε υπ' όψιν η ύπαρξη πυλώνων υψηλής τάσης ΔΕΗ ανατολικά του οικισμού της Ροδίτσας και στην προτεινόμενη ζώνη χονδρεμπορίου ανατολικά και δυτικά της Νέας Αμπλιανής όταν προτάθηκε από τον Δήμο η επί πλέον επέκταση του σχεδίου πόλης σε αυτές τις περιοχές.

- Στην ίδια περιοχή, ανατολικά της Νέας Αμπλιανης, καλό θα ήταν να εξεταστεί η συνύπαρξη κόμβου κυκλοφοριακής σύνδεσης, με χονδρεμπόριο (κυκλοφοριακή συμφόρηση?).
- Απαραίτητη η οριοθέτηση του Μπεκιορέμματος , δίπλα στο Σταυρό.
- Να ερευνηθεί αν οι προτεινόμενες επεκτάσεις μπορούν να πραγματοποιηθούν σε σχέση με την αναμενόμενη πληθυσμιακή αύξηση για χρονικό ορίζοντα 15ετίας (Εκτίμηση εξέλιξης μόνιμου πληθυσμού).
- Πάνω από το ΚΕΥΠ, θέση "Πανόραμα", υπάρχουν 2 θύλακες, χωρίς χαρακτηρισμό χρήσεων γης. Επιθυμητή η ενημέρωση για ποιο λόγο αφέθηκαν.
- Η γεωλογική διερεύνηση της περιοχής αυτής κρίνεται απαραίτητη, δεδομένου ότι παρουσιάζει κλίσεις εδάφους άνω του 35%.
- Είναι ευκαιρία στην φάση αυτή εκπόνησης των Γ.Π.Σ. να διερευνηθεί και να γίνουν προτάσεις για τις περιοχές της πόλης, όπου μπορεί να γίνει μεταφορά Σ.Δ. (Ζώνες κινήτρων – μηχανισμών).
- Παρατηρούμε ότι οι εκτάσεις, που προτείνεται από πλευράς Δημοτικού Συμβουλίου να συμπεριληφθούν στην επέκταση του Σχεδίου πόλης, έχουν έκταση κατά πολύ μεγαλύτερη της αρχικής πρότασης της μελετητικής ομάδας(σχεδόν 3πλάσια) και είναι ορατός ο κίνδυνος η τελική φάση του Γ.Π.Σ. να μην εγκριθεί, αν τελικά συμπεριληφθούν όλες οι προτεινόμενες εκτάσεις.

Στη συνέχεια παρατίθενται χάρτες της Λαμίας, όπου ενδεικτικά αναφέρονται κάποιες από τις επισημάνσεις μας.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ

ΕΡΓΟ: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΣ ΑΓΙΑΣ ΚΑΡΟΛΙΝΑΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ: ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ ΧΡΗΣΗΣ ΓΗΣ

ΧΡΩΜΑ	ΧΡΗΣΗ
Κίτρινο	Πολυκατοικησάμενα
Κόκκινο	Μονοκατοικησάμενα
Πράσινο	Πάρκοι
Μαύρο	Δρόμοι
Λευκό	Πεδίο
Μαζαρένιο	Αγροτική
Μαύρο	Αεροδρόμιο
Κίτρινο	Πολυκατοικησάμενα
Κόκκινο	Μονοκατοικησάμενα
Πράσινο	Πάρκοι
Μαύρο	Δρόμοι
Λευκό	Πεδίο
Μαζαρένιο	Αγροτική
Μαύρο	Αεροδρόμιο

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

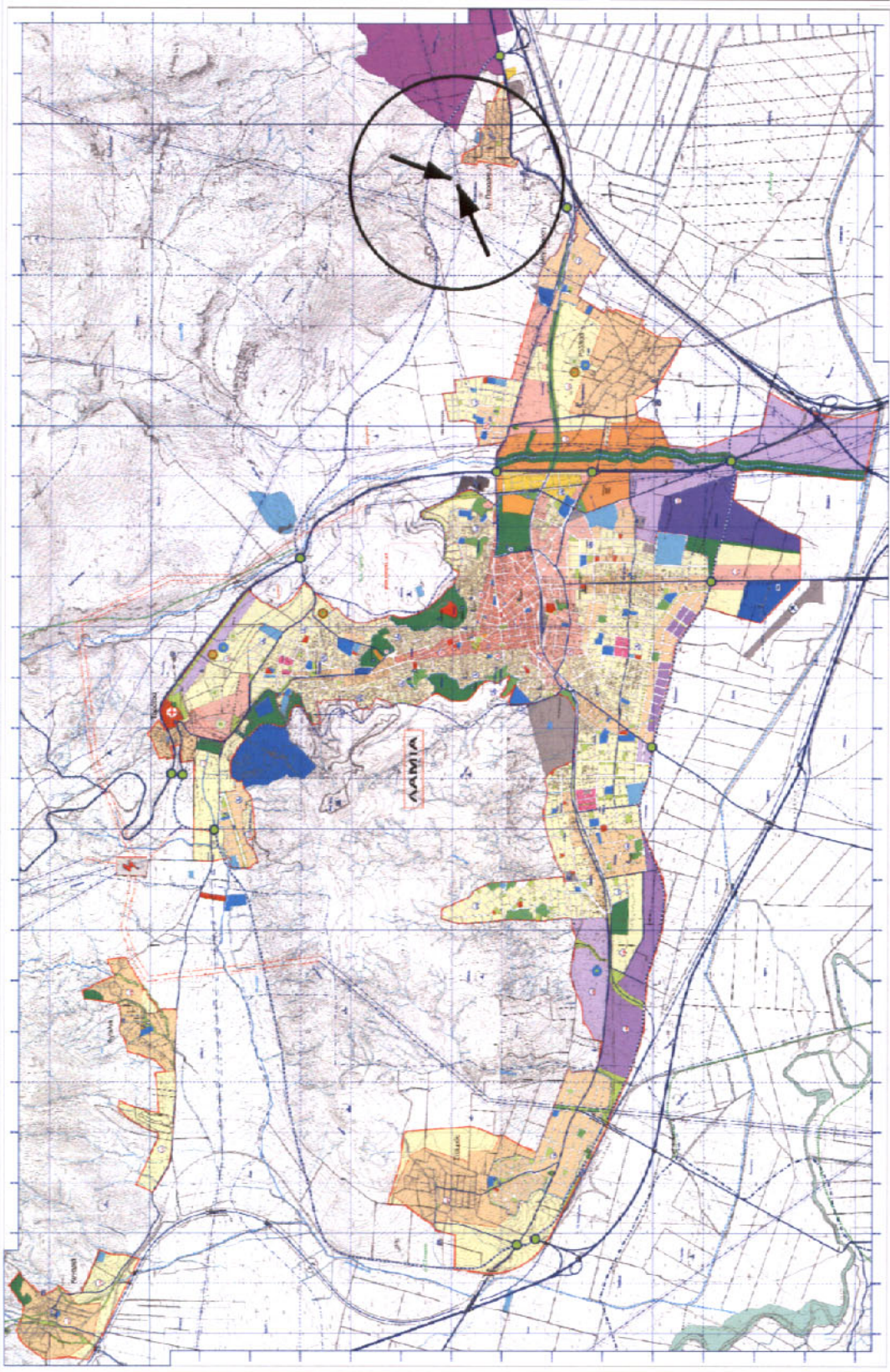
ΔΗΜΟΣ ΛΑΜΙΩΝ

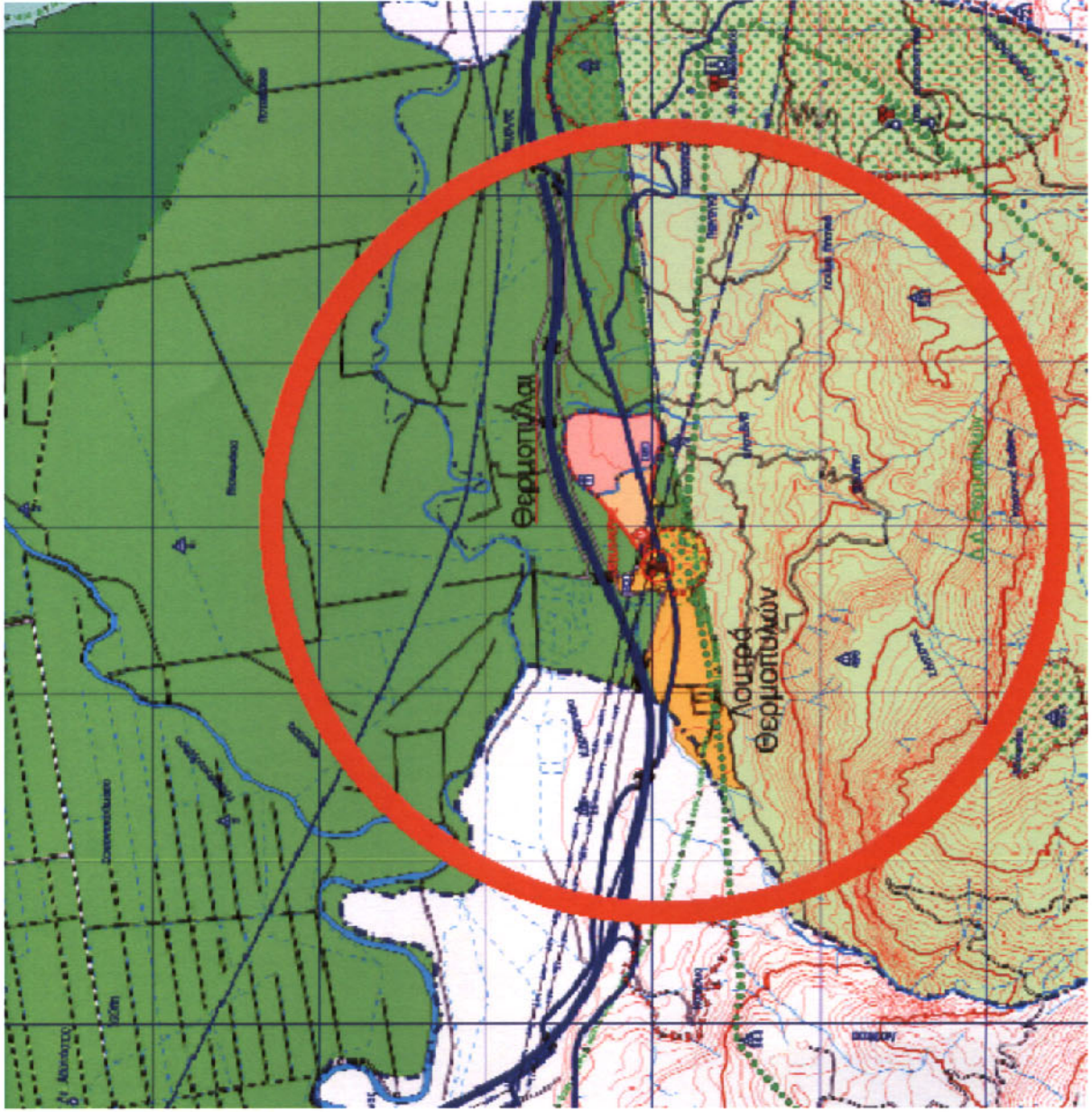
Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Δήμου Λαμίων

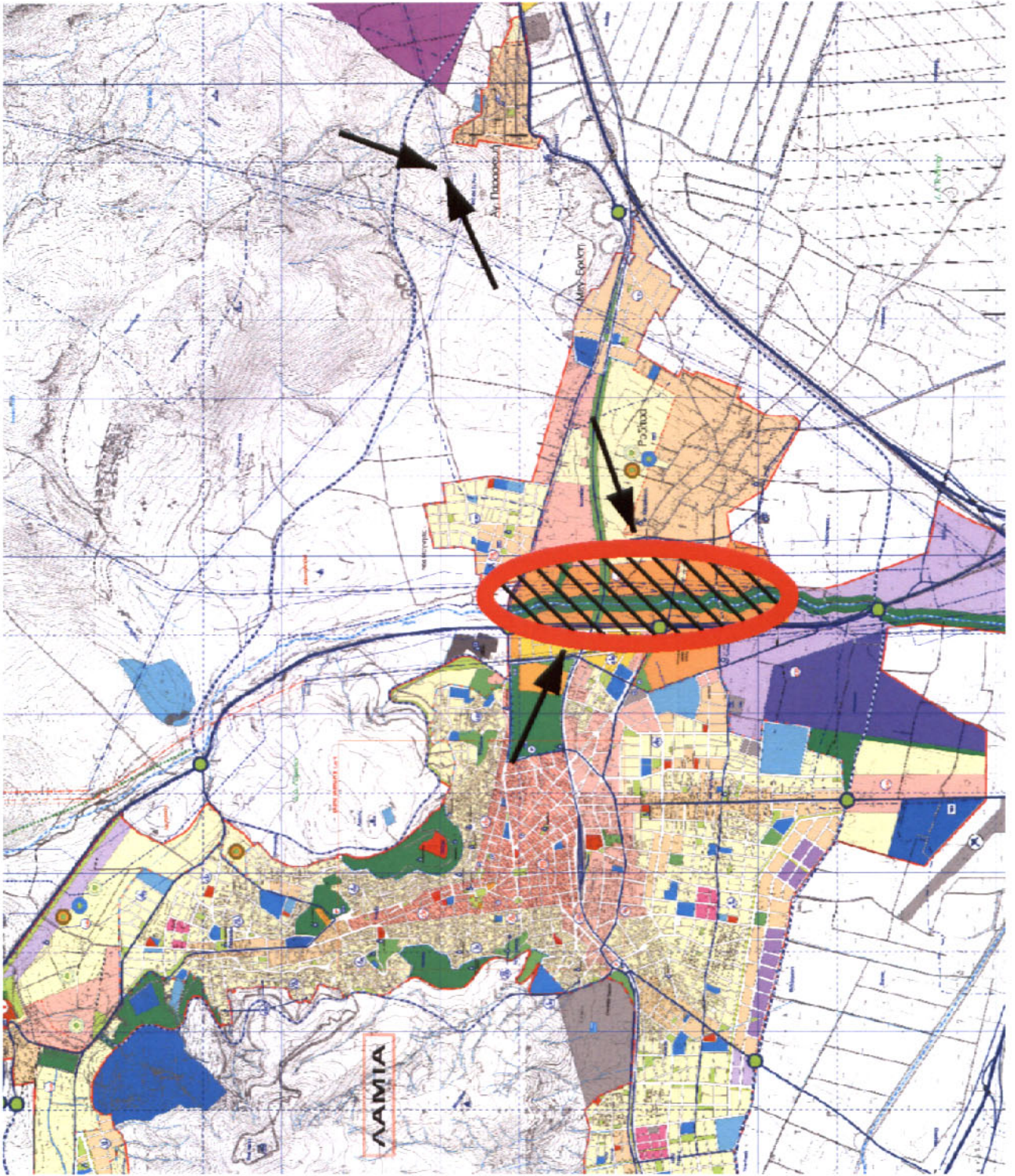
Π.3.1/1

Πολυκατοικησάμενα

ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	ΧΡΩΜΑ	ΧΡΗΣΗ
Κίτρινο	Πολυκατοικησάμενα	
Κόκκινο	Μονοκατοικησάμενα	
Πράσινο	Πάρκοι	
Μαύρο	Δρόμοι	
Λευκό	Πεδίο	
Μαζαρένιο	Αγροτική	
Μαύρο	Αεροδρόμιο	







Β' ΦΑΣΗ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ – ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΣΗ

> ΔΗΜΟΣ ΟΠΟΥΝΤΙΩΝ

Η μελέτη ΓΠΣ του Δήμου Οπουντίων στην παρούσα φάση δεν έχει προχωρήσει στην εκπόνηση του Β2 σταδίου της καθώς δεν έχει τελικώς διαμορφωθεί η τελική γνωμοδότηση του Δήμου επί του Β1 σταδίου της μελέτης.

> ΔΗΜΟΣ ΛΑΜΙΑΣ

3^ο Στάδιο Παρατηρήσεων – Β2 Στάδιο Μελέτης

Μικρό ιστορικό

Το Β-2 στάδιο παραδόθηκε στο Δήμο Λαμίας από το Μελετητικό Γραφείο τον Αύγουστο του 2009, με μέρος των αλλαγών, που πρότεινε το Δημοτικό Συμβούλιο τον Ιούνιο του 2009, με βάση την εκτίμηση της μελετήτριας σε συνδυασμό με τις κείμενες Πολεοδομικές Διατάξεις.

Ο Δήμος, παραλαμβάνοντας την τροποποιημένη μελέτη, συγκαλεί Δημοτικό Συμβούλιο, απαιτώντας να συμπεριληφθούν όλες οι αρχικές προτάσεις του. Το Μελετητικό Γραφείο αρνείται τις προτεινόμενες τροποποιήσεις του Δήμου, εφόσον αυτές δεν προέκυπταν από τα πληθυσμιακά προβλεπόμενα μεγέθη σε βάθος 15ετίας.

Ο Δήμος Λαμίας, μετά την άρνηση της Ομάδας Μελέτης να υιοθετήσει τις τροποποιήσεις του Γ.Π.Σ. , αναθέτει στην Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου την συνέχιση και ολοκλήρωση της μελέτης, με βάση τις αποφάσεις του Δημοτ. Συμβουλίου.

Οι τροποποιήσεις αυτές έγιναν και στο Σχέδιο, που προέκυψε τελικά, έχουμε να παρατηρήσουμε, σαν Ομάδα Εργασίας, τα εξής :

- Οι προτεινόμενες περιοχές επέκτασης από τον Δήμο στην τελική μορφή της μελέτης του Β2 σταδίου, πρέπει να διερευνηθούν και να εναρμονιστούν με τα κριτήρια της ισχύουσας Νομοθεσίας, η οποία αναφέρεται στις προδιαγραφές εκπόνησης των μελετών Γ.Π.Σ. – Σ.Χ.Ο.Α.Π. του Ν. 2508/97
- Κρίνουμε σκόπιμο, να εξεταστεί στην περιοχή της Νότιας επέκτασης του Γ.Π.Σ. στον οικισμό της Λαμίας η αντιμετώπιση των χρήσεων γης, που προτείνονται, όσον αφορά την ομοιομορφία των χρήσεων γης (τεράστια ενιαία έκταση χονδρεμπορίου).

Δεν έχουμε στην διάθεσή μας το αντίστοιχο τεύχος κειμένου, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο και πολύ σημαντικό μέρος της μελέτης, που περιλαμβάνει τις νέες τροποποιήσεις του Γ.Π.Σ. από πλευράς Δήμου (απαραίτητη προϋπόθεση για την θεσμοθέτηση της εν λόγω μελέτης).

➤ ΔΗΜΟΣ ΚΑΡΠΕΝΗΣΙΟΥ

- Θεωρούμε σκόπιμο να επισημάνουμε την προχειρότητα και την έλλειψη ευκρίνειας του χάρτη 1 : 25.000 , όπου μεταξύ άλλων διαπιστώθηκε ελλιπής σήμανση και απεικόνιση της ιεράρχησης του οδικού δικτύου.
- Αναφορικά με τα αγροτεμάχια μη δασικού χαρακτήρα, που εμπίπτουν μέσα σε Π.Ε.Π. δασικών εκτάσεων, με δεδομένη την ευαίσθητη θέση τους (πλησίον ή σαν θύλακες μέσα σε δασικές περιοχές), προτείνουμε να ληφθεί ιδιαίτερη μέριμνα για τη θέσπιση των όρων δόμησης. Επισημαίνεται ότι ήδη έχει προταθεί μικρότερος Σ.Δ. και κάλυψη για την αρτιότητα των 4 στρ.
- Παρόλο ότι στο Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο και στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις ΑΠΕ προβλέπεται η εγκατάσταση Α.Π.Ε. για την περιοχή Ευρυτανίας που έχει προκριθεί σαν Περιοχή Αιολικής Προτεραιότητας, το Γ.Π.Σ. Δήμου Καρπενησίου δεν αναφέρεται σε πρόβλεψη χωροθέτησης Α.Π.Ε. (άρθρο 502α & άρθρο 21 του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Ανάπτυξης για τις ΑΠΕ.)
- Επισημαίνουμε την ανάγκη διευθέτησης του ποταμού Καρπενησιώτη και των άφθονων ρεμάτων, που διασχίζουν το έντονο Ευρυτανικό ανάγλυφο, δεδομένου ότι δεν είναι ευκρινή στην κλ.: 1:25.000. (ζώνες γραμμικού πρασίνου προστασίας ρεμάτων).
- Έχουμε να παρατηρήσουμε σχετικά με τους όρους δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές ποικίλλων χρήσεων γης (ΠΕΠ, ΠΕΠΔ κλπ.), που προτείνονται από το Γ.Π.Σ., και αφορούν τις περιπτώσεις κατάτμησης και διάσπασης όγκου, ότι προτάθηκαν χωρίς να ερευνηθούν σε βάθος οι ιδιαιτερότητες κάθε περίπτωσης, π.χ. περιοχές τουριστικών εγκαταστάσεων, αγροτικής γης , δασικές κλπ.
Η άποψή μας είναι ότι οι όροι δόμησης που θα τεθούν είναι καλό να εξεταστούν με την ανάλογη ελαστικότητα ή αυστηρότητα , που αρμόζει σε κάθε περίπτωση χρήσης γης.
Σκόπιμο είναι επίσης να διευκρινιστεί αν παράλληλα με τους όρους δόμησης, που θεσπίζει το Γ.Π.Σ. ισχύει και το Π.Δ. 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ') , που αναφέρεται στην εκτός σχεδίου δόμηση.
Το τελευταίο θέμα, αποτελεί ανοιχτό πρόβλημα για το σύνολο των Γ.Π.Σ. πανελλαδικά .

Υπάρχει ασάφεια ως προς μια επικείμενη θεσμοθέτηση ενός Γ.Π.Σ. σε σχέση με το ισχύον Π.Δ. του 1985.

Οι παραπάνω παρατηρήσεις έχουν στηριχτεί στη μελέτη του χάρτη Π.2.1. (κλιμ. 1:25.000) Παρακάτω αναφέρονται οι παρατηρήσεις μας μετά την παραλαβή του χάρτη 1: 5.000, που μας δόθηκε από το γραφείο ΓΑΙΑ Θεσσαλονίκης.

Παρατηρήσεις από την μελέτη του χάρτη Π.3.1 - κλίμακα 1: 5.000

- Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης κατά την άποψή μας και προκειμένου να διευκολυνθεί η έκδοση οικοδομικών αδειών καλό είναι να στρογγυλοποιηθεί.

Η Πολεοδομική μελέτη επίσης θα δυσκολευτεί να προσαρμόσει τον Σ.Δ. σε σχέση με τον Σ.Δ. που προτείνεται από το Γ.Π.Σ. , οπότε υπάρχει ένας ακόμη λόγος για στρογγυλοποίηση.

- Στα δυτικά του Δήμου, στην Π.Ε.6, υπάρχουν περιοχές, που σημειώνονται με μωβ χρώμα. Δεν αναφέρεται στο υπόμνημα ποια χρήση προβλέπεται γι' αυτές.

- Στα νότια του Δήμου επισημαίνεται εκτεταμένος Αρχαιολογικός χώρος, ο οποίος μάλιστα διεισδύει σε επιφάνεια αρκετών Ο.Τ. στην Π.Ε.3. Δεν διευκρινίζεται αν πρόκειται για αρχαιολογικό χώρο Α' ή Β' ζώνης, ώστε να γίνεται φανερό αν υπάρχει πρόβλημα.

Θεωρούμε θετικό το γεγονός της πρότασης για ανάπτυξη του οικισμού Φιδάκια, ο οποίος με διάταγμα του 1978 έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακός, καθώς και του κεντρικού τομέα του οικισμού Καρπενησίου, ο οποίος χαρακτηρίστηκε παραδοσιακός το 1991.

> ΔΗΜΟΣ ΣΤΥΛΙΔΑΣ

- Προτείνεται από το Γ.Π.Σ. Ζώνη Πολιτιστικής – Εμπορικής χρήσης νότια του οικισμού Αυλακίου. Σε επαφή βρίσκεται η ΒΙ.ΠΕ. Λαμίας, η οποία , με αρκετή βεβαιότητα, στο μέλλον θα ασκήσει πιέσεις για επέκτασή της. Επισημαίνεται το θέμα, ώστε να ληφθεί μέριμνα για υπόδειξη έκτασης, που θα επιτρέπει την εγκατάσταση βιομηχανιών – βιοτεχνιών (ΒΙ.ΠΕ.). Η υπάρχουσα πρόταση δημιουργεί σύγκρουση χρήσεων γης μεταξύ 2 όμορων Δήμων.

- Σε σχέση με τον προτεινόμενο από το Γ.Π.Σ. περιορισμό της βιομηχανικής δραστηριότητας των βιομηχανιών ΕΛΜΙΝ και ΝΕΧΑΝΣ, για τις οποίες είναι γνωστό

ότι δημιουργούν προβλήματα στην χρήση γης σε σχέση με τον παρακείμενο οικισμό Αγίας Μαρίνας, ο οποίος αποτελεί ήδη, και προτείνεται να συνεχίσει να έχει, τουριστικό χαρακτήρα και ανάπτυξη, έχουμε να παρατηρήσουμε ότι δεν προτείνεται η απομάκρυνσή τους αλλά η λειτουργική απομόνωση του οικισμού μέσω ενδιάμεσης, μικρής σε έκταση, Ζώνης Τουρισμού – Αναψυχής.

Θεωρούμε θετικό ότι ο Δήμος Στυλίδας ζήτησε με έγγραφό του από τις συγκεκριμένες βιομηχανίες να μελετήσουν και να γνωστοποιήσουν τα μέτρα, που προτίθενται να λάβουν για τον περιορισμό της όχλησης και ρύπανσης. Θα θέλαμε να προσθέσουμε, "κατόπιν των απαραίτητων ειδικών επιστημονικών μελετών", και με τον τρόπο αυτό να εξασφαλίσουν την διατήρησή τους σε βάθος χρόνου στην ευαίσθητη αυτή περιοχή (NATURA – τουριστική).

- Μας βρίσκει σύμφωνους η προτεινόμενη μείωση του Σ.Δ. σε περιοχές, που έχουν ημιαστικό χαρακτήρα, όπως ο οικισμός Στυλίδας συνολικά και ειδικότερα ο οικισμός Αγίας Μαρίνας, με ταυτόχρονη δυνατότητα μεταφοράς του Σ.Δ. σε Ζώνες Υποδοχής Σ.Δ., μέχρι την εξάντληση του επιτρεπόμενου σήμερα 2,10.

- Έχουμε την γνώμη ότι ο ορισμός του Λιμανιού της Στυλίδας ως Λιμανιού Εμπορικού χαρακτήρα και παράλληλα Αναψυχής θα έχει θετική επίδραση στην ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου του οικισμού με ταυτόχρονη κυκλοφοριακή ρύθμιση, όπως έχουν προταθεί στο Γ.Π.Σ.

Στην κατεύθυνση αυτή, θα βοηθήσει η επέκταση του οικισμού Στυλίδας ανατολικά, στην περιοχή "Καλόγηρος", που θα μετατοπίσει το Κέντρο Βάρους του οικισμού προς το προτεινόμενο για αναψυχή τμήμα του λιμανιού.

Σύμφωνα με τις Προδιαγραφές εκπόνησης Γ.Π.Σ. είναι υποχρεωτική η εκπόνηση και κατάθεση γεωλογικών μελετών για τις προς ένταξη περιοχές.

- Γίνεται επέκταση – εξομάλυνση του Βορείου ορίου του οικισμού Αγίας Μαρίνας σε αρκετή επιφάνεια και ταυτόχρονη μείωση του Σ.Δ. από 2,10 σε 1,40, η οποία επιβάλλεται για πληθυσμιακούς λόγους από την Πολεοδομική Νομοθεσία. Η μείωση αυτή εκτιμούμε ότι θα συνεισφέρει στην εξάλειψη φαινομένων υπερβολικής δόμησης (ως προς τον όγκο και το ύψος), που όλοι έχουμε εντοπίσει στην περιοχή.

Επικροτούμε απόλυτα την μνεία στην μελέτη του Γ.Π.Σ. για την ανάγκη εκπόνησης λεπτομερών αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών μελετών στην υπό ένταξη περιοχή του χώρου ιδιοκτησίας ΟΣΕ στην Αγία Μαρίνα, καθώς και κατά μήκος της σιδηροδρομικής γραμμής, που διατρέχει ολόκληρο τον οικισμό και την γειτονική περιοχή Βασιλική.