

Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.) Δήμου Μαντουδίου-Λίμνης-Αγίας Άννας

Μελετητές

ΤΣΑΚΙΡΗΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ, Αρχιτέκτων Μηχ.- Χωροτάκτης – Πολεοδόμος

ΜΩΥΣΙΑΔΗ ΘΕΟΔΟΥΛΗ, Μηχ. Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης

Επιστημονικός Υπεύθυνος Μελέτης:

ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ, Ομ. Καθηγητής Π.Θ.

ΧΟΡΗΓΟΙ ΜΕΛΕΤΗΣ:

ELPEN / Ίδρυμα Π&Α Κανελλοπούλου / Αθηναϊκή Ζυθοποιία / ZARA / Ίδρυμα Μποδοσάκη

Μάρτιος 2022

Αναγκαιότητα εκπόνησης ΕΠΣ

- ❖ Αντιμετώπιση συνεπειών καταστροφικής πυρκαγιάς του καλοκαιριού του 2021 και κίνδυνος παρεπόμενων φυσικών καταστροφών (πλημμύρες)
- ❖ Ολοκλήρωση πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου στο σύνολο της έκτασης του Δήμου (έλλειψη ή ανεπάρκεια πολεοδομικού σχεδιασμού)

Αναπτυξιακός χαρακτήρας – Προοπτικές

- Χωροταξική ένταξη ευρύτερης περιοχής → περιορισμένη προσπελασιμότητα λόγω φυσικής μορφολογίας και αδυναμίας μεταφορικών δικτύων
- Διάρθρωση οικιστικού δικτύου (σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΠΧΠ Στ. Ελλάδας) → Μαντούδι και Λίμνη (6ου επιπέδου) εξαρτημένα κέντρα από την Ιστιαία (6ου επιπέδου +) και από Χαλκίδα και Λαμία (δευτερεύοντες εθνικοί πόλοι, 3ου επιπέδου)
- Αναπτυξιακά χαρακτηριστικά Δήμου και ευρύτερης περιοχής
 - ✓ Πληθυσμιακή συρρίκνωση
 - ✓ Υψηλός δείκτης γήρανσης
 - ✓ Χαμηλό μορφωτικό επίπεδο
 - ✓ Απουσία αστικού κέντρου (οικισμοί <2000 κατ.)
 - ✓ Σημαντικός εποχικός πληθυσμός
 - ✓ Υψηλό ποσοστό ανεργίας
 - ✓ Χαμηλό βιοτικό επίπεδο
 - ✓ Παρωχημένο οικονομικό πρότυπο

Κατευθύνσεις και ρυθμίσεις υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού

• Αναπτυξιακός Προγραμματισμός

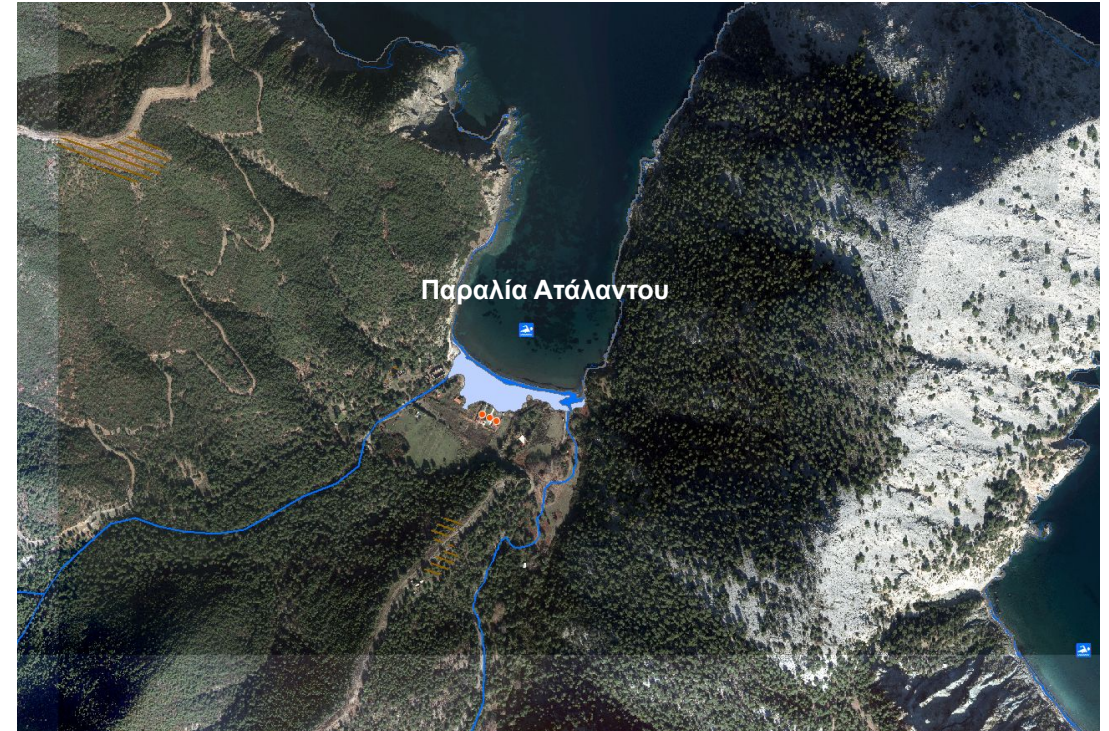
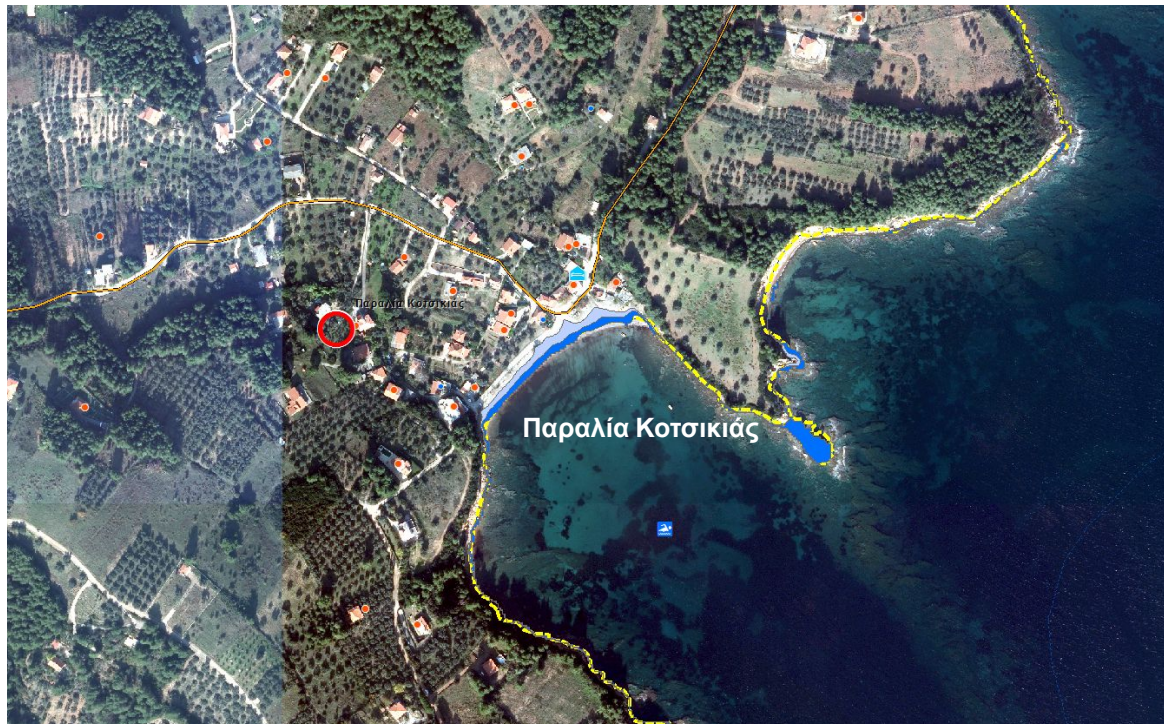
- ✓ ΠΕΠ Στ. Ελλάδα 2014-2020
- ✓ Νέο ΕΠ Στ. Ελλάδα 2021-2027
- ✓ Νέος Αναπτυξιακός Νόμος
- ✓ Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου 2016-2019

• Χωροταξικά Σχέδια

- ✓ Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
- ✓ Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο Καταστημάτων Κράτησης 2001
- ✓ Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις ΑΠΕ
- ✓ Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία
- ✓ Μελέτη Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό !
- ✓ Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις Υδατοκαλλιέργειες !
- ✓ Μελέτη Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τις Ορυκτές Πρώτες Ύλες !
- ✓ Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Στερεάς Ελλάδας !

- Υπερτοπικά Σχέδια με χωρική διάσταση

- ✓ Εθνική Χωρική Στρατηγική για το Θαλάσσιο χώρο
- ✓ Σχέδια Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας ΥΔ Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας
- ✓ Περιφερειακό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή



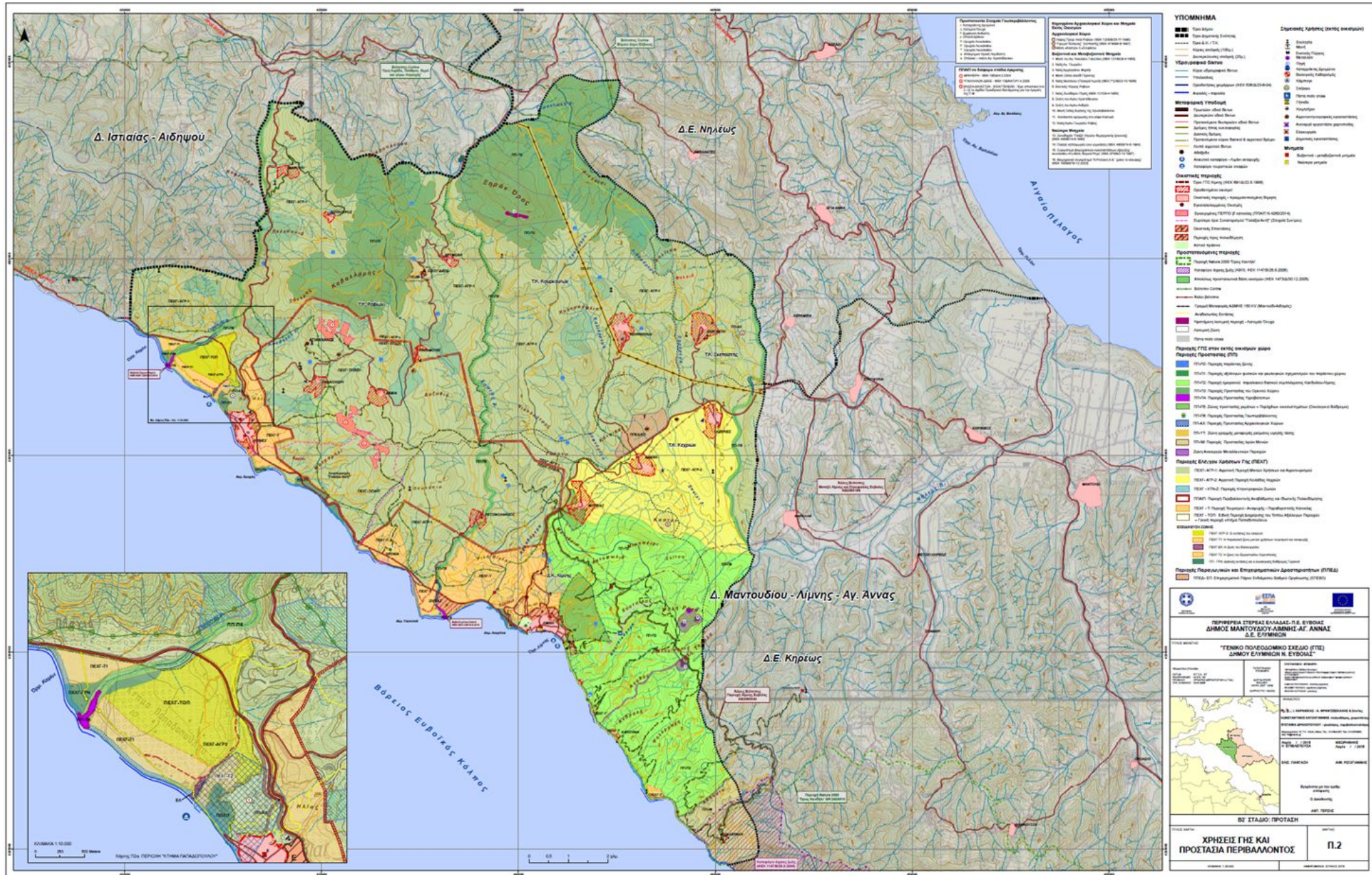
Υφιστάμενες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης

- Υφιστάμενες χρήσεις και καλύψεις γης στον εξωοικιστικό χώρο
- Υφιστάμενες σημαντικές για την περιοχή παραγωγικές μονάδες και άλλες σημειακές χρήσεις
- Άτυπες συγκεντρώσεις και αυθαίρετη δόμηση
- Υφιστάμενη δόμηση, κτιριακό απόθεμα
- Θεσμικό πλαίσιο χρήσεων γης και καθεστώς δόμησης
 - Δάση και δασικές εκτάσεις, Αναδασωτέα (τελευταία ανάρτηση δασικού χάρτη)
 - Περιοχές Natura (υπό εκπόνηση ΕΠΜ)
 - Αρχαιολογικοί χώροι
 - Θεσμοθετημένα όρια οικισμών
 - Περιοχές με εγκεκριμένο ρυμοτομικό
 - Επιχειρηματικό Πάρκο τύπου Α
 - ΠΟΑΥ υπό θεσμοθέτηση
 - Περιοχές με αναδασμό

Υφιστάμενος Πολεοδομικός σχεδιασμός Α' επιπέδου

- ΔΕ Ελυμνίων → Εγκεκριμένο ΓΠΣ, ΦΕΚ 524/Δ/2020
- ΔΕ Κηρέως → Εγκεκριμένο Β2 Στάδιο ΓΠΣ. Υπό επεξεργασία η απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης
- ΔΕ Νηλέως → Εγκεκριμένο Β2 Στάδιο ΣΧΟΟΑΠ. Η διαδικασία έχει «παγώσει» **ΠΡΟΒΛΗΜΑ** η αρνητική γνωμοδότηση για την επέκταση της Αγκάλης λόγω «αναδασμού». Αποτελεί βασική επιδίωξη να γίνει ο καθορισμός ΑΓΥΠ με την νομοθετικά προβλεπόμενη διαδικασία

Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Ελυμνίων, ΦΕΚ 524/Δ/2020



ΥΠΟΜΗΜΑ

Σημαντικές Χρήσεις (εκτός οικισμού)

Οικιστικές Περιοχές

Προστατευόμενες Περιοχές

Περιοχές ΓΠΣ στην εκτός οικισμού ζώνη

Περιοχές Ειδικών Χρήσεων Γης (ΕΧΕΓ)

Κατασκευαστικές

Περιοχές Περιβαλλοντικών και Επιστημονικών Δραστηριοτήτων (ΠΠΕΔ)

ΕΛΛΑΣ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ - Π.Ε. ΕΥΒΟΙΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΜΑΝΤΟΥΦΟΥ-ΛΙΜΝΗΣ-ΑΓ. ΑΝΝΑΣ

Δ.Ε. ΕΛΥΜΝΙΩΝ

ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΩΣΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΓΠΣ) ΔΗΜΟΥ ΕΛΥΜΝΙΩΝ Ν. ΕΥΒΟΙΑΣ

ΣΤΑΔΙΟ: ΠΡΟΤΑΣΗ

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Π.2

Τεκμηρίωση χωρικού προορισμού

Ανάλυση SWOT

ΙΣΧΥΡΑ ΣΗΜΕΙΑ

- Ισχυρή παρουσία επιχειρήσεων με νομικό πρόσωπο σε όλους τους παραγωγικούς τομείς (ΔΕ Κηρέως)
- Υπαρκτή διασύνδεση αγροτικού τομέα με τον βιομηχανικό κλάδο παραγωγής τροφίμων
- Πλούσιοι φυσικοί πόροι και πολιτιστικό κεφάλαιο (δάση, υδροβιότοποι, αρχαιολογικοί χώροι)
- Ύπαρξη θυλάκων εκτατικής γεωργίας
- Αξιόλογες παραλίες
- Κοιτάσματα λευκόλιθου και μαρμάρων
- Επιχειρηματικό Πάρκο Μαντουδίου
- Ύπαρξη σύγχρονων μονάδων εσταυλισμένης κτηνοτροφίας
- Ύπαρξη μεγάλων ιδιοκτησιών νομικών προσώπων
- Οριοθετημένοι οικισμοί στην πλειονότητά τους

ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ

- Ισχνότητα τοπικών κεφαλαίων
- Θύλακες με μεγάλη εξάρτηση της απασχόλησης από τη δασοκομία
- Έλλειψη ολοκληρωμένου τουριστικού προϊόντος
- Ανενεργά λατομεία μαρμάρου
- Υψηλός δείκτης γήρανσης, χαμηλό μορφωτικό επίπεδο
- Έλλειψη αστικών κέντρων, μεγάλος αριθμός πολύ μικρών οικισμών
- Έλλειψη Ρυμοτομικών Σχεδίων
- Ορισμένες θεσμοθετημένες ή υπό θεσμοθέτηση χρήσεις γης χαρακτηρίζονται από ακαταλληλότητα
- Δεν υπάρχει ΑΓΥΠ χαρακτηρισμένη με την προβλεπόμενη από τη νομοθεσία διαδικασία
- Αυθαίρετα
- Αδυναμία κοινωνικού εξοπλισμού-πιέσεις από εποχικό πληθυσμό
- Κακή διασύνδεση (οδική, περιορισμένα δρομολόγια, χωρίς αεροδρόμιο ή σιδηρόδρομο)

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ή ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ

- Αύξηση διαθέσιμης Ευρωπαϊκής χρηματοδότησης 2021-27
- Αυξημένα ποσοστά ενίσχυσης ιδιωτικών επενδύσεων από το νέο Αναπτυξιακό Νόμο
- Μπλε σημαίες σε παραλίες
- Νέες μορφές τουρισμού / Τουρισμός Ευεξίας / Glamping
- Χρήσεις γης σε περιοχές NATURA (ΕΠΜ)
- Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής / Πολεοδομήσεις
- Νέο Οδικό Δίκτυο
- Χωροθέτηση αεροδρομίου
- Υδατοδρόμια
- Καθορισμός ή αναθεώρηση των χρήσεων γης μέσω ΕΠΣ
- Αστικές αναπλάσεις
- Ίδρυση ΚΕΧΩΠ

ΚΙΝΔΥΝΟΙ

- Κατάρρευση απασχόλησης στη δασοκομία μετά την πυρκαγιά
- Αδυναμία εφαρμογής των θεσμοθετημένων (ή υπό θεσμοθέτηση) σχεδίων χρήσεων γης
- Καταχρηστική ερμηνεία όρου "ΑΓΥΠ" κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό
- Μη στάθμιση προστασίας και ανάπτυξης στις ΕΠΜ, μη τεκμηριωμένη ανάγκη για περιφερειακές ζώνες
- Μη εξεύρεση επαρκών πόρων για την σύνταξη και εφαρμογή ΡΣΕ
- Υποβάθμιση ακτών (αυθαίρετα)
- Κλιματική αλλαγή, πυρκαγιές, πλημμύρες, κατολισθήσεις
- Ελλείψεις κοινωνικού εξοπλισμού περιοριστικός παράγοντας στην τουριστική και πληθυσμιακή ανάπτυξη
- Αδυναμία στελέχωσης νέων δομών

Εξειδίκευση Στρατηγικής – Βασικοί Άξονες

- Κάλυψη με χρήσεις γης του συνόλου της εδαφικής έκτασης κάθε ΔΕ με βάση την εθνική ονοματολογία χρήσεων γης όπως ισχύει σήμερα (ΠΔ 59/2018)
- Επιμερισμός του εκτός σχεδίου χώρου σε ζώνες βάσει του χαρακτήρα τους και των προοπτικών τους. Καθορισμός χρήσεων γης και όρων δόμησης
- Καθορισμός περιοχών προς πολεοδόμηση. Καθορισμός χρήσεων γης και όρων δόμησης
- Καθορισμός ορίων σε οικισμούς χωρίς όρια ή προσαρμογή των ορίων σε περιπτώσεις αναντιστοιχίας λεκτικής περιγραφής - σχεδίου

- Καθορισμός οργανωμένων υποδοχέων, ή περιοχών προς αναζήτηση χωροθέτησης οργανωμένων υποδοχέων και μορφών ανάπτυξης
- Οι περιοχές με χαρακτήρα «ΠΕΠ» (Περιοχές Προστασίας) ήδη υφιστάμενων σχεδίων θα επανεξεταστούν
- Ενσωμάτωση περιοχών με ειδικό νομικό καθεστώς (ΠΕΚ) κατά κανόνα χωρίς τροποποίηση του (αρχαιολογικοί χώροι, δάση, ρέματα, ακτές, Natura, κλ.π.)
- Καθορισμός ορίων ζωνών με αντικειμενικά κριτήρια (φυσικά όρια, αποστάσεις από θεσμοθετημένα όρια, κ.λπ.)

Πρόταση χωρικού προορισμού περιοχής επέμβασης

Κατηγοριοποίηση προβλημάτων που διαπιστώθηκαν

- Χρήσεις γης στις οικιστικές περιοχές
- Επεκτάσεις οικισμών / νέες οικιστικές περιοχές
- Περιοχές εκτός σχεδίου
 - ❖ Ζώνες προστασίας Ακτών
 - ❖ Ζώνες προστασίας Ρεμάτων
 - ❖ Ζώνες προστασίας Οδικού δικτύου
 - ❖ Περιοχές (Ειδικής) Προστασίας
 - ❖ Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ) / Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧΓ)

Ενδεικτική πρόταση ομοιογενούς ρύθμισης της Περιοχής Επέμβασης με βάση τον χωρικό προορισμό

- Παράκτια Ζώνη, προσανατολισμένη στον Τουρισμό και τη Β΄ κατοικία
- Περιαστική Ζώνη, γύρω από τους οικισμούς του Δήμου με «αστικό» χαρακτήρα (Λίμνη, Μαντούδι, Αγ. Άννα, Προκόπι)
- Περιοχή της Ενδοχώρας, όπου είναι χωροθετημένοι οι οικισμοί με αγροτικό χαρακτήρα και κυριαρχούν αγροτικές χρήσεις



Στόχος: η αποφυγή συγκρούσεων μεταξύ των χρήσεων γης και η οργανωμένη ανάπτυξη των περιοχών ανάλογα με τον χαρακτήρα τους

Βασική αρχή: Σε κάθε περιοχή θα αποκλείεται η χωροθέτηση χρήσεων που θεωρούνται ασύμβατες με τον προορισμό της περιοχής, χωρίς όμως δυσανάλογους περιορισμούς σε σχέση με τις πιέσεις που δέχεται

Χάρτης Πρότασης Χωρικού Προορισμού Περιοχής Επέμβασης



Ενδεικτικός Κατάλογος Έργων και Δράσεων

| α/α | Τίτλος | Έργο/ Μελέτη | Χαρακτήρας | Φορέας εκπόνησης | Φορέας χρηματοδότηση ς | Φορέας υλοποίηση ς | Φορέας λειτουργία ς | Κόστος | Σχόλιο |
|-----|--|-----------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------|------------------|---|
| 1 | Οριοθέτηση ρεμάτων | M | Προϋπόθεση για τη θεσμοθέτηση των ΕΠΣ | ΥΠΕΝ; ΠΣΤΕ; | Πράσινο Ταμείο; RRF; | Ιδιώτης μελετητής | ΔΗΜΟΣ | προς εκτίμηση | Απαιτούνται έργα εφαρμογής |
| 2 | Μελέτη ανάπτυξης παραλιακής ζώνης Αγίας Άννας | M | Φωτοδότης | ΔΙΑΖΩΜΑ | ΔΙΑΖΩΜΑ | Ιδιώτης μελετητής | ΔΗΜΟΣ | 60.000 | Απαιτούνται έργα εφαρμογής |
| 3 | Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (ΡΣΕ) παραλιακής ζώνης Αγίας Άννας ή στη ζώνη Ροβιές-Λίμνη | M | Φωτοδότης, και πιλοτικό έργο για την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού | ΥΠΕΝ; ΔΜΛΑΑ; | Πράσινο Ταμείο; ΔΙΑΖΩΜΑ; | Ιδιώτης μελετητής | ΔΗΜΟΣ | 120.000 | Έκταση περ. 200 στρ., τιμή μονάδος μετά την έκπτωση (50%) περ. 600 ευρώ |
| 4 | Γεωχωρικό Παρατηρητήριο | M | Φωτοδότης, και πιλοτικό έργο για το ΚΕΧΩΠ | Πράσινο Ταμείο; RRF; ΔΙΑΖΩΜΑ; | Πράσινο Ταμείο; RRF; ΔΙΑΖΩΜΑ; | Πανεπι- στήμιο; Κτηματο- λόγιο; | ΚΕΧΩΠ | 60.000 | |

Επιτόπιες Επαφές και Επισκέψεις

| | |
|------------|---|
| 01/11/2021 | Παρουσίαση του Προγράμματος Ανασυγκρότησης Βόρειας Εύβοιας στη Λίμνη – Επαφές με δημότες και φορείς – Αυτοψία στην περιοχή μελέτης. |
| 08/12/2021 | Αυτοψία στην περιοχή μελέτης. Επαφή με την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου – Συλλογή στοιχείων. |
| 14/12/2021 | Παρουσίαση του Προγράμματος Ανασυγκρότησης Βόρειας Εύβοιας στην Ιστιαία – Επαφές με δημότες και φορείς. |
| 28/12/2021 | Αυτοψία στην περιοχή μελέτης. Επαφή με την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου – Συλλογή στοιχείων. |
| 07/01/2022 | Αυτοψία στην περιοχή μελέτης. Επαφή με την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου – Συλλογή στοιχείων. |
| 11/02/2022 | Αυτοψία στην περιοχή μελέτης. Επαφή με την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου – Συλλογή στοιχείων – Σύσκεψη με Δήμαρχο και Αντιδήμαρχο έργων. |
| 03/03/2022 | Σύσκεψη στο Μαντούδι με Δήμαρχο, Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου και ιδιώτες μηχανικούς του Δήμου – Αυτοψία στην περιοχή μελέτης. |

Κατά το παραπάνω διάστημα υπήρξαν τηλεφωνικές επαφές με φορείς και πολίτες για την καταγραφή προβλημάτων καθώς και με την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας και την Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας με σκοπό τη συλλογή στοιχείων.