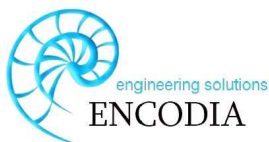


ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ-ΑΓ. ΘΕΟΔΩΡΩΝ

ΕΡΓΟ

ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΑΓΙΩΝ ΘΕΟΔΩΡΩΝ
Β1 ΣΤΑΔΙΟ

ΑΝΑΔΟΧΟΣ



ΦΩΤΗΣ ΦΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΓΑΒΑΘΑΣ

ΑΓΡ. ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΜΑΡΙΑΝΘΗ ΤΣΟΥΓΙΑΝΝΗ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΜΕΛΕΤΗ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΕΥΧΟΥΣ

ΘΕΜΑ
ΤΕΥΧΟΥΣ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

T1

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2022

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ

ΥΠΟΓΡΑΦΗ

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ

Φ.ΦΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

02/2022

ΕΛΕΓΘΗΚΕ

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

ΕΓΚΡΙΘΗΚΕ

Περιεχόμενα

Π.0. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
Π.0.1. Ομάδα μελέτης	3
Π.0.2. Σχετική νομοθεσία	4
Π.0.3. Ιστορικό διαδικασίας έγκρισης ΓΠΣ Δημοτικής Ενότητας Αγίων Θεοδώρων	5
Π.0.3.1 Ενέργειες πριν την εκπόνηση του ΓΠΣ Αγίων Θεοδώρων	5
Π.0.3.2 Ενέργειες εκπόνησης νέου ΓΠΣ Αγίων Θεοδώρων	7
Π.1. ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ	9
Π.1.1 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	9
Π.1.2 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ	11
Π.1.2.1 Γενικά	11
Π.1.2.2 Εκτίμηση μελλοντικού μόνιμου πληθυσμού και όρια επέκτασης οικισμού	12
Π.1.2.3 Εκτίμηση μελλοντικού παραθεριστικού πληθυσμού	18
Π.1.3 ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ	20
Π.1.4 ΣΧΕΣΕΙΣ ΜΕ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	22
Π.1.5 ΑΝΑΔΡΑΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ-ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ	53
Π.2. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	55
Π.2.1 Γενικές Αρχές Οργάνωσης Χρήσεων Γης	55
Π.2.2 Οικιστική οργάνωση	58
Π.2.3 Χαρακτηριστικά περιοχών του εξωαστικού χώρου	61
Π.2.4 Αναλυτική περιγραφή περιοχών του εξωαστικού χώρου και κανονιστικές ρυθμίσεις στις επιμέρους ζώνες	62
Π.2.4.1 Περιοχές Προστασίας (ΠΕΠ)	63
Π.2.4.2 Περιοχές με ίδιο καθεστώς προστασίας	74
Π.2.4.3 Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ)	75
Π.2.4.4 Περιοχές Περιορισμού και Ελέγχου Δόμησης (ΠΕΠΔ)	80
Π.2.5 Ζώνες κατάλληλες για ανάπτυξη μέσω ΠΕΡΠΟ / ΠΠΑΙΠ	92
Π.2.6 Ζώνες υποδοχής Ν. 4178/2013 (ΦΕΚ 174/Α/2013)	93
Π.2.7 ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	93
Π.2.7.1 Μεταφορικό Δίκτυο	93
Π.2.7.2 Τηλεπικοινωνίες	97
Π.2.7.3 Υδρευση	97
Π.2.7.4 Αποχέτευση	98
Π.2.7.5 Απορρίμματα	99
Π.2.7.6 Ηλεκτρική ενέργεια	101
Π.2.7.7 Φυσικό αέριο	101

Π.3 ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ (ΑΝΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΥΠΟΔΟΧΕΑ)	103
Π.3.1 ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΥΠΟΔΟΧΕΑ	103
<i>Π.3.1.1 Αρχές και Στόχοι Πολεοδομικής Οργάνωσης</i>	<i>103</i>
<i>Π.3.1.2 Έκταση, χωρητικότητα, νέες οικιστικές επεκτάσεις.....</i>	<i>104</i>
<i>Π.3.1.3 Πολεοδομική Οργάνωση (πολεοδομικές ενότητες, κέντρα).....</i>	<i>105</i>
<i>Π.3.1.4 Χρήσεις Γης – Όροι Δόμησης.....</i>	<i>105</i>
Π.3.2 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ - ΠΡΑΣΙΝΟΥ	114
Π.3.3 ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ	118
Π.3.4 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	119
Π.4 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ.....	123
Π.4.1 ΦΟΡΕΑΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ Γ.Π.Σ.	123
Π.4.2 ΛΟΙΠΟΙ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	125
Π.4.3 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΡΓΑ, ΜΕΛΕΤΕΣ, ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ	126
Π.4.4 ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ - ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	131
Π.4.5 ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ - ΠΗΓΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ.....	135

Π.0. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα μελέτη αφορά την Εκπόνηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου στα διοικητικά όρια της Δ.Ε. Αγίων Θεοδώρων όπως διαμορφώθηκαν και ισχύουν σήμερα (Νόμος 3852/2010 «Καλλικράτης»).

Η μελέτη ανατέθηκε στο πλαίσιο της σύμβασης για την «Παροχή υπηρεσιών επιστημονικής υποστήριξης σε θέματα πολεοδομικού σχεδιασμού στη Δ.Ε. Αγίων Θεοδώρων» μεταξύ του Δήμου Λουτρακίου-Αγίων Θεοδώρων και της εταιρείας ENCODIA Σύμβουλοι Μηχανικοί ΙΚΕ (πρώην ΕΠΕ).

Η εκπόνηση της μελέτης διέπεται από τις διατάξεις του Ν 2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997) και η διάρθρωση των κεφαλαίων της παρούσας έκθεσης ακολουθεί τη δομή που αναφέρεται στην Υπουργική Απόφαση 9572/1845 «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ), (ΦΕΚ 209/Δ/2000).

Η παρούσα μελέτη εκπονείται σε δύο στάδια:

1. Το πρώτο στάδιο (Β1 Φάση) κατά το οποίο γίνεται λεπτομερής επεξεργασία του ΓΠΣ, με βάση την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων της Δ.Ε. Αγίων Θεοδώρων, προτείνεται η οργάνωση των χρήσεων γης, η προστασία του περιβάλλοντος και η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής.
2. Το δεύτερο στάδιο (Β2 Φάση) κατά το οποίο γίνεται λεπτομερής επεξεργασία του ΓΠΣ, με βάση την πρόταση η οποία θα προκριθεί από τη διευθύνουσα υπηρεσία.

Το παρόν τεύχος με τους πίνακες και τους χάρτες που το συνοδεύουν αφορά τη Β1' Φάση – Πρόταση της Μελέτης «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δημοτικής Ενότητας Αγίων Θεοδώρων».

Π.0.1. Ομάδα μελέτης

Η ομάδα μελέτης αποτελείται από τους ακόλουθους μελετητές:

- Φώτης Φωτόπουλος, Δρ Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ (Συντονιστής)
- Ελευθερία Λιόση, Πολιτικός Μηχανικός ΤΕ, MSc
- Μαριάνθη Τσουγιάννη, Πολεοδόμος – Χωροτάκτης ΕΜΠ
- Συμεών Συμεωνίδης, Μεταλλειολόγος Μηχανικός ΕΜΠ
- Ευαγγελία Καραπετάκου, Χημικός Μηχανικός
- Μαγδαληνή Κοσσίδα, Γεωλόγος, MSc
- Σεβαστή Μαστραντώνη, Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ, MSc

Π.0.2. Σχετική νομοθεσία

Η μελέτη συντάχθηκε βάσει των νομοθετημάτων:

- Ν 2742/1999 «Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 207/Α/1999)
- Ν 2508/1997 «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της Χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 124/Α/1997)
- Ν 1337/1983 «Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων, Οικιστική Ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33/Α/1983)
- ΥΑ 9572/1845/2000 «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση μελετών», (ΦΕΚ 209/Δ/2000).

Επιπλέον:

- Ν 1650/1986 «Για την Προστασία του Περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 160/Α/1986) όπως τροποποιήθηκε από το Ν 3010/2002 (ΦΕΚ 91/Α/2002) «Εναρμόνιση του Ν 1650/1986 με τις οδηγίες 1997/11/ΕΕ και 1996/61/ΕΕ, διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις» και ισχύει σήμερα.
- Ν 998/1979 (ΦΕΚ 289/Α/1979) «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας» και **Ν 3208/2003 (ΦΕΚ 303/Α/2003)** «Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις».

- Ν 1734/1987, 2637/1998, 2945/2001, 3147/2003 για τη γεωργική γη, όπως ισχύουν σήμερα.
- Ν 3028/2002 (ΦΕΚ 153/Α/2002) «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».
- Ν 3399/2005 (ΦΕΚ 255/Α/2005) «Ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Αγροτικής ανάπτυξης και Τροφίμων Προσαρμογή στη νέα ΚΑΠ και άλλες διατάξεις».

Πρέπει να αναφερθεί πως στην εκπόνηση της μελέτης λήφθηκαν υπόψη και οι κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128/Α/2008), του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 3155/Β/2013), το οποίο ωστόσο ακυρώθηκε με την υπ' αρ. ΣτΕ 3632/2015 απόφαση, αλλά αναμένεται η επανέγκρισή του. Επίσης, λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΦΕΚ 2464/Β/2008) καθώς και της ΚΥΑ του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/2009).

Π.0.3. Ιστορικό διαδικασίας έγκρισης ΓΠΣ Δημοτικής Ενότητας Αγίων Θεοδώρων

Π.0.3.1 Ενέργειες πριν την εκπόνηση του ΓΠΣ Αγίων Θεοδώρων

Με το από 18-03-1931 ΠΔ «περί αναθεώρησης και επεκτάσεως του σχεδίου της κώμης Αγίων Θεοδώρων (Κορινθίας)» (ΦΕΚ 70/Α/1931), εκρίθηκε αρχικά το ρυμοτομικό σχέδιο Αγίων Θεοδώρων. Εν συνεχεία, το σχέδιο τροποποιήθηκε με το από 16-02-1940 ΒΔ «περί τροποποίησης του σχεδίου Αγίων Θεοδώρων» (ΦΕΚ 72/Α/1940), αφαιρώντας ένα μεγάλο τμήμα στα βορειοανατολικά του σχεδίου και συνενώνοντας ένα παραλιακό Ο.Τ. Ο δεύτερος οικισμός με ρυμοτομικό σχέδιο στη Δ.Ε. Αγίων Θεοδώρων είναι αυτός του Σουσακίου. Αυτό εγκρίθηκε με το από 12-01-1965 ΒΔ (ΦΕΚ 13/Δ/1965) «περί επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Αγίων Θεοδώρων (Κορινθίας) εις θέσιν «Σουσάκι» και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτού. Το τελευταίο διάταγμα είχε όρους δόμησης, ενώ των Αγίων Θεοδώρων καθορίστηκαν με την υπ' αρ. 19000 + 8454 + 998 + 10152) 70 + 6741) 70 + 44980)/1970 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 160/Δ/1971) «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός του ρυμοτομικού σχεδίου

Αγίων Θεοδώρων νομού Κορινθίας. Η τελευταία απόφαση τροποποιήθηκε με το από 06-08-2010 ΠΔ (ΦΕΚ 351/ΑΑΠ/2010) «τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αγίων Θεοδώρων (νομού Κορινθίας)».

Με την υπ' αρ. 16307/1965 (ΦΕΚ 605/Β/1965) απόφαση Υπουργού Προεδρίας της Κυβερνήσεως «περί χαρακτηρισμού αρχαιολογικών χώρων και Ιστορικών Μνημείων», καθορίστηκε ζώνη προστασίας 100 m εκατέρωθεν της ανασκαφής αρχαίου οικισμού στην Εθνική οδό (Σ.Σ. παλαιά Εθνική Οδό).

Με την υπ' αρ. 11022/1978 απόφαση Νομάρχη Κορινθίας «Περί κυρώσεως εκθέσεως και διαγράμματος επιτροπής καθορισμού αιγιαλού και παραλίας από Ισθμού Κορίνθου προς Σκαρμαγκά» (ΦΕΚ 437/Δ/1978), έγινε ο αρχικός καθορισμός αιγιαλού και παραλίας κατά μήκος του παραλιακού μετώπου της Δ.Ε. Αγίων Θεοδώρων. Η απόφαση αυτή τροποποιήθηκε σε ένα μικρό της μέρος με την υπ' αρ. 152343/2018 απόφαση Συντονιστή ΑΔΠΔΕΙ (ΦΕΚ 295/Δ/2018).

Με βάση τις διατάξεις του Ν 1337/1983, εκδόθηκε το ΓΠΣ του οικισμού Αγίων Θεοδώρων (ΦΕΚ 917/Δ/1987), που ως γνωστόν, δεν αντιμετώπιζε τον εξωαστικό χώρο.

Με την υπ' αρ. 771/1997 απόφαση Αναπληρωτή Περιφερειακού Διευθυντή νομού Κορινθίας «Κατάτνηση καταφυγίου θηραμάτων και ίδρυση άλλου στην περιοχή Δήμου Λουτρακίου – Περαιχώρας και Αγίων Θεοδώρων» καταργήθηκαν οι αποφ'σεις 165588/ΠΕ./21-01-1983 και 83411/3539/12-08-1988 και ιδρύθηκε νέο καταφύγιο θηραμάτων.

Εκδόθηκε η απόφαση 70/23-04-2002 του Νομαρχιακού Συμβουλίου περί επιβολής απαγορευτικών, περιοριστικών και λοιπών ρυθμιστικών μέτρων στη χρήση υδατικών πόρων και στην εκτέλεση έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων του νομού Κορινθίας.

Τέλος, με την υπ' αρ. Δ9Β/Φ166/12647/ΓΔΦΠ3557/193/08-07-2005 απόφαση Υφυπουργού Ανάπτυξης «Χαρακτηρισμός και υπαγωγή σε κατηγορίες των γεωθερμικών πεδίων της Χώρας» ορίστηκαν οι κορυφές πολυγώνου βεβαιωμένου γεωθερμικού πεδίου χαμηλής θερμοκρασίας Σουσακίου (νομού Κορινθίας) (ΦΕΚ 1012/Β/2005).

Π.0.3.2 Ενέργειες εκπόνησης νέου ΓΠΣ Αγίων Θεοδώρων

Στις 24-05-2002, υπεγράφη σύμβαση για την εκπόνηση του ΓΠΣ Αγίων Θεοδώρων, κατόπιν διαγωνισμού. Στο πλαίσιο της μελέτης αυτής, κατατέθηκε μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας, Α' φάση και Β1 πρόταση.

Η Α' φάση παρελήφθη (αυτοδίκαια) και η πρόταση (Β1 φάση του μελετητή) τέθηκε υπόψη του Δημοτικού Συμβουλίου Αγίων Θεοδώρων, το οποίο με την απόφαση 84/02-04-2004, υπέβαλε τις ακόλουθες προτάσεις:

- Επέκταση οικισμού Αγίων Θεοδώρων
- Χωροθέτηση περιοχών Β' κατοικίας σε υφιστάμενους πυρήνες αυθαιρέτων
- Χωροθέτηση ΒΙΟΠΑ στην περιοχή Αγίου Δημητρίου
- Χωροθέτηση αθλητικών εγκαταστάσεων στην περιοχή Κόκκινο Λιθάρι
- Ως έχει η υπόλοιπη μελέτη.

Ο μελετητής κατέθεσε εκ νέου τη Β1 φάση, εναρμονίζοντας τις οδηγίες του ΔΣ με τα υφιστάμενα σταθερότυπα του ΥΠΕΧΩΔΕ και το ΔΣ έλαβε την υπ' αρ. 204/2005 απόφαση με την οποία επισημοποίησε τις κατευθύνσεις εκπόνησης του Β1 σταδίου ΓΠΣ Δήμου Αγίων Θεοδώρων και γεωλογικής αναγνώρισης.

Με το υπ' αρ. 5875/15-11-2006 έγγραφό του, ο Δήμος Αγίων Θεοδώρων προς το Τμήμα ΤΥΔΚ, διαβιβάζει την υπ' αρ. 204/2005 απόφαση ΔΣ σχετικά με τις κατευθύνσεις εκπόνησης του Β1 σταδίου. Η ΤΥΔΚ με το υπ' αρ. 18081/05-12-2006 έγγραφό της, ενημερώνει τους μελετητές για τη σύνταξη του Β1 σταδίου.

Ο Δήμος Αγίων Θεοδώρων, με το υπ' αρ. 1545/24-03-2009 έγγραφό του προς της Διεύθυνση ΠΕΧΩ της ΑΔΠΔΕΙ, αποστέλει το Α' στάδιο προς ενημέρωσή της και τη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας. Σημειώνει δε, ότι το Α' στάδιο παρελήφθη αυτοδίκαια.

Εν συνεχεία, η γεωλογική μελέτη:

- Υποβλήθηκε με την υπ' αρ. 441/22-01-2009 αίτηση στο Δήμο Αγίων Θεοδώρων.

- Απεστάλη στην ΠΕΧΩ ΑΔΠΔΕΙ με το υπ' αρ. πρωτ. 1545/24-03-2009 έγγραφο του Δήμου.
- Η ΠΕΧΩ με το υπ' αρ. 1646/31-02-2009 έγγραφό της, διαβίβασε τη μελέτη στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, Διεύθυνση Δημοσίων Έργων για έλεγχο.
- Η Διεύθυνση Δημοσίων Έργων της Περιφέρειας Πελοποννήσου με το υπ' αρ. 771/26-04-2010 έγγραφό της επέστρεψε ελεγμένη τη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας.
- Η ΠΕΧΩ ενέκρινε τη μελέτη με την υπ' αρ. 29-04-20210 θεώρησή της (Δ/νση ΠΕΧΩ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου).

Το υπό εκπόνηση Β1 στάδιο του ΓΠΣ Αγίων Θεοδώρων, απεστάλη με το υπ' αρ. 15272/27-06-2013 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομίας της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Λουτρακίου – Αγίων Θεοδώρων – Περαιχώρας στη Διεύθυνση ΠΕΧΩ της ΑΔΠΔΕΙ για έκφραση των απόψεών της σχετικά με αυτό. Σημειωνόταν δε, ότι το σχέδιο ήταν σε διαδικασία επεξεργασίας από τον μελετητή και δεν είχε παραληφθή ακόμα από το Δήμο.

Η ΠΕΧΩ με το υπ' αρ. 32779/1737/10-01-2014 έγγραφό της, απέστειλε σειρά παρατηρήσεων επί της υποβληθείσας Β1 φάσης μελέτης ΓΠΣ τέως Δήμου Αγίων Θεοδώρων.

Με την υπ' αρ. 14138/470/15/2016 απόφαση Γενικού Γραμματέα ΑΔΠΔΕΙ «Κίνηση διαδικασίας σύνταξης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) τέως Δήμου Αγ. Θεοδώρων και νυν Δ.Ε. Αγίων Θεοδώρων Δήμου Λουτρακίου - Περαιχώρας - Αγ. Θεοδώρων.», δημοσιεύθηκε στο (ΦΕΚ 243/ΑΑΠ/2016) η κίνηση σύνταξης του ΓΠΣ σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν 1337/1983.

Τέλος, με το από 19-06-2018 συμφωνητικό, ανατέθηκε στην εταιρεία ENCODIA Σύμβουλοι Μηχανικοί ΕΠΕ (πλέον ΙΚΕ) η σύνταξη των απαραίτητων μελετών για την ολοκλήρωση του ΓΠΣ Αγίων Θεοδώρων.

Π.1. ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

Π.1.1 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Βασική αρχή της πρότασης για την οργάνωση της ΔΕ Αγίων Θεοδώρων του Δήμου Λουτρακίου-Αγ. Θεοδώρων, είναι η δημιουργία συνθηκών «βιώσιμης ανάπτυξης» δηλαδή πολεοδομικής, παραγωγικής κτλ ανάπτυξης η οποία, σε βάθος χρόνου, να μην οδηγεί στην υποβάθμιση της ποιότητας ζωής και στην καταστροφή του περιβάλλοντος και των πλουτοπαραγωγικών πόρων.

Το πλαίσιο στο οποίο εντάσσεται η πρόταση έχει διάφορες επιμέρους διαστάσεις όπως είναι:

Α) η υπάρχουσα κατάσταση

Δηλαδή τα πραγματικά δεδομένα του φυσικού περιβάλλοντος, της παραγωγικής ανάπτυξης, της χωρικής οργάνωσης, των οικονομικών, κοινωνικών κτλ δραστηριοτήτων, τα δημογραφικά δεδομένα, οι εξωτερικές επιρροές (π.χ. από το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας).

Β) οι προγραμματικές επιλογές και δεσμεύσεις ανωτέρου επιπέδου αυτού του δήμου.

Αυτές οι δεσμεύσεις είναι εθνικού, περιφερειακού ή νομαρχιακού επιπέδου και μπορούν να χωριστούν σε δύο κατηγορίες:

α) Επιλογές – δεσμεύσεις χωρικού – χωροταξικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα, όπως τα Χωρικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου, οι οριοθετήσεις προστατευόμενων περιοχών του ευρωπαϊκού προγράμματος NATURA 2000.

β) Επιλογές-δεσμεύσεις τομεακού χαρακτήρα, όπως: δικτύα μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής τάσης, υπερτοπικού χαρακτήρα, δίκτυα μεταφοράς φυσικού αερίου, σιδηροδρομικοί και οδικοί άξονες εθνικού επιπέδου, δημιουργία κοινών χώρων υγιεινομικής ταφής των απορριμμάτων μαζί με γειτονικούς ΟΤΑ, υποχρεώσεις από διεθνείς συμβάσεις προστασίας της θάλασσας για δημιουργία βιολογικών καθαρισμών για

τα ύγρα απόβλητα, χωροθετήσεις υπερτοπικών παραγωγικών δραστηριοτήτων (διυλιστήρια κτλ) κ.α.

Γ) το θεσμικό πλαίσιο

Το θεσμικό πλαίσιο μπορεί να διαχωριστεί σε δύο κατηγορίες:

α) Θεσμικό πλαίσιο του πολεοδομικού-χωροταξικού σχεδιασμού, που αφορά άμεσα στη σύνταξη της μελέτης και αποτελείται από τους βασικούς πολεοδομικούς-χωροταξικούς νόμους και συμπληρώνεται από τις προδιαγραφές σύνταξης αυτών των μελετών και τα αντίστοιχα σταθερότυπα, που είναι κατοχυρωμένα με Υπουργικές Αποφάσεις και έχουν εκδοθεί σε εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας.

β) Θεσμικό πλαίσιο που διέπει άλλους τομείς, όπως ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων, προστασία διάφορων οικοσυστημάτων όπως δασών, ακτών κτλ, οργάνωση υπερτοπικών αξόνων κυκλοφορίας, ανάπτυξη δικτύων υποδομής, όπως γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος υψηλής τάσης, αγωγούς μεταφοράς φυσικού αερίου κτλ.

Η Δ.Ε. Αγίων Θεοδώρων έχει μία μοναδικότητα στη χωροταξία της που της προσδίδει περιορισμούς αλλά και δυνατότητες ανάπτυξης. Από τη μία πλευρά, έχουν χωροθετηθεί πλήθος βαριών βιομηχανιών (Motor Oil, Fulgor, EKAN, κ.λπ.) και από την άλλη, λόγω της εγγύτητας με την Αθήνα και των πολλών επιλογών συνδεσιμότητας με αυτήν, έχει δημιουργηθεί ένα ρεύμα τουριστικής αξιοποίησης στην περιοχή ανατολικά των Αγίων Θεοδώρων. Αν και οι χρήσεις τουρισμού και υψηλής όχλησης είναι ασύμβατες μεταξύ τους, εντούτοις γίνεται μια προσπάθεια με το παρόν σχέδιο ώστε και οι βιομηχανίες να έχουν δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης, αλλά και να δημιουργηθεί επίσημα ένας τουριστικός πόλος ανάπτυξης, διακόπτοντας την επέκταση των βιομηχανιών προς ανατολικά, λαμβάνοντας υπόψη και τη στρατηγική και οικονομική τους σημασία. Παρεμβάλλεται δε, μια ζώνη «ασφαλείας» και αποδοκιμάζονται ασύμβατες χρήσεις γης με την υψηλή βιομηχανική όχληση.

Π.1.2 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

Π.1.2.1 Γενικά

Οι Άγιοι Θεόδωροι είναι πρώην Καποδιστριακός Δήμος και νυν Δημοτική Ενότητα του Δήμου Λουτρακίου - Αγ. Θεοδώρων, με έδρα τον ομώνυμο οικισμό, ο οποίος είναι ο μοναδικός οικισμός στα διοικητικά όρια της Δημοτικής Ενότητας.

Ο ρόλος των Αγίων Θεοδώρων σε χωροταξικό επίπεδο χαρακτηρίζεται από τις παρακάτω παραμέτρους:

- Οι Άγιοι Θεόδωροι είναι μια πληθυσμιακά δυναμική δημοτική κοινότητα πολύ πιο δυναμική από οποιαδήποτε άλλη της ΠΕ Κορινθίας.
- Η γεωγραφική της θέση γειτνιάζει με το πολεοδομικό συγκρότημα των Αθηνών και τις βιομηχανίες του Θριασίου, από τη μια πλευρά και με την Κόρινθο από την άλλη.
- Ένα σημαντικό τμήμα της έκτασης της δημοτικής κοινότητας είναι ορεινό και δασωμένο καταλαμβάνοντας ένα σημαντικό τμήμα των Γερανείων, μέρος του οποίου περιλαμβάνεται σε προστατευόμενη περιοχή ενταγμένη στον εθνικό κατάλογο περιοχών NATURA 2000.
- Οι μη δασικές εκτάσεις περιορίζονται, σχεδόν στο σύνολο τους, στις νότιες υπώρειες των Γερανείων, μέχρι τον Σαρωνικό κόλπο και διαμελίζονται από πολλά και βαθιά ρέματα.
- Η δημοτική κοινότητα έχει υποστεί και υφίσταται τα αποτελέσματα της «πολιτικής των κινήτρων» που υιοθετήθηκαν μεταπολεμικά. Έτσι, ενώ κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '70 αναπτύχθηκε δυναμικά στην περιοχή ο δευτερογενής τομέας με την εγκατάσταση σημαντικών βιομηχανιών, η ύφεση στη δεκαετία 1981-1991 στον δευτερογενή τομέα και η συρρίκνωση του πρωτογενούς, οδήγησαν σε αύξηση του τριτογενούς τομέα και της ανεργίας.
- Η υπάρχουσα και η υπό κατασκευή τεχνική υποδομή επηρεάζουν σημαντικά την ανάπτυξη της περιοχής.
- Ο τομέας του τουρισμού εμφανίζεται προβληματικός ενώ σημαντικός παράγοντας αναπτυξιακής διάστασης είναι η παραθεριστική κατοικία που σε σημαντικό βαθμό στηρίζεται σε διαδικασίες αυθαίρετης δόμησης.

Π.1.2.2 Εκτίμηση μελλοντικού μόνιμου πληθυσμού και όρια επέκτασης οικισμού

Με βάση τις εκτιμήσεις του ρυθμού ανάπτυξης, τις υποδομές και άλλες παραμέτρους γίνεται στη συνέχεια εκτίμηση του μελλοντικού μόνιμου πληθυσμού. Επίσης, με βάση τις κατευθύνσεις της διευθύνουσας υπηρεσίας και ειδικότερα το εδάφιο Α) αυτών, όπως αυτό συγκεκριμενοποιείται ως όριο και ως έκταση περιοχής Α' κατοικίας για πολεοδόμηση γίνονται οι υπολογισμοί της χωρητικότητας αυτής σε μόνιμους κατοίκους σύμφωνα με τα ισχύοντα σταθερότυπα σύνταξης Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 285/Δ/2004). Για τον υπολογισμό των προγραμματικών μεγεθών λαμβάνονται υπόψη οι παραδοχές:

Χρόνος στόχος

Ως χρόνο στόχο θεωρούμε τα 20 έτη, από το 2021. Τα 20 έτη αποτελούν το μέγιστο χρόνο-στόχο σύμφωνα με το άρθρο 4.Α.2. των «σταθερότυπων». Η παραδοχή του μέγιστου χρόνου στόχου γίνεται για να μπορεί να δικαιολογηθεί η μέγιστη δυνατή επέκταση.

Εκτίμηση πληθυσμού χρόνου στόχου

	Πραγματικός Πληθυσμός			Μέση ετήσια μεταβολή	
	1991	2001	2011	1991-2001	2001-2011
Δ.Ε. Αγίων Θεοδώρων					
	5084	5960	4634	1.60%	-2.50%

Η εκτίμηση του πραγματικού πληθυσμού το έτος στόχος 2041 προκύπτει με βάση την εκτίμηση ότι ο ρυθμός μεταβολής του πληθυσμού από το 2021 ως το 2041 θα μειωθεί καταρχήν, με βάση το αντίστοιχο μέσο ρυθμό αύξησης των δεκαετιών 1991 -2001 και 2001-2011, σε ποσοστό -0.45%.

Όμως, ήδη στην περιοχή, εκτελούνται πολύ σημαντικά αναπτυξιακά έργα, που θα προσελκύσουν μόνιμο εργατικό δυναμικό:

- Επέκταση εγκαταστάσεων Motor Oil
- Επέκταση εγκαταστάσεων Fulgor
- Νέα ξενοδοχειακή μονάδα 5* στη θέση «Ακτή Χανικιάν»
- Νέα τουριστική εγκατάσταση στη θέση «Σουσάκι»

Με βάση τα παραπάνω, θα ήταν μη ρεαλιστική η εκτίμηση της μακροπρόθεσμης μείωσης του πληθυσμού. Αντίθετα, θα πρέπει να αναμένεται αύξησή του. Η αύξηση αυτή, θα αντιστρέψει την κατά την τελευταία δεκαετία μείωση του πληθυσμού, οπότε για τις ανάγκες του παρόντος σχεδίου, υιοθετείται η αύξηση της δεκαετίας 1991-2001.

Με βάση την εκτίμηση αυτή προκύπτει πραγματικός πληθυσμός κατά το έτος – στόχος 7500 κάτοικοι. Το παραπάνω προγραμματικό μέγεθος προσαυξάνεται με την εκτίμηση επιπλέον πληθυσμού για Β' κατοικία – εποχιακό πληθυσμό σε ποσοστό 30 -34 % του πραγματικού πληθυσμού, ήτοι 2500 κάτοικοι. Συνεπώς προκύπτει μόνιμοι κάτοικοι κατά το έτος στόχος 2040: **10000 κάτοικοι.**

Η παραπάνω εκτίμηση έγινε λόγω των κοινωνικοοικονομικών συνθηκών που επικράτησαν κατά την τελευταία δεκαετία και επικρατούν ακόμα και σήμερα.

Ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού εκτιμήθηκε και σύμφωνα με τα δεδομένα:

- Υποδομές (βιολογικός καθαρισμός, δίκτυο αποχέτευσης κτλ)
- Θέση του οικισμού (στον άξονα του προαστιακού μεταξύ Αθηνών και Κορίνθου)
- Αποτελεσματικότητα εφαρμογής σχεδιασμού (θεωρούμε ότι το Γ.Π.Σ. θα τύχει συστηματικής εφαρμογής, κάτι που δεν έγινε κατά το προηγούμενο διάστημα)
- Δεδομένα Χωροταξικού Πλαισίου

Συνεπώς προκύπτει ότι **2500 κάτοικοι θα είναι εγκατεστημένοι εκτός οικισμού Α' κατοικίας** (εκτός σχεδίου ή στις πολεοδομημένες περιοχές Β' κατοικίας). Επομένως, στον οικισμό θα κατοικούν **7500 μόνιμοι κάτοικοι.**

Το πληθυσμιακό μέγεθος του οικισμού παραπέμπει σε οικισμό μιας πολεοδομικής ενότητας που κατατάσσεται στους οικισμούς 4^{ου} επιπέδου «ενισχυμένου».

Συντελεστής κορεσμού λ

Βάσει του άρθρου 4.Β.2. των «σταθερότυπων», για τους οικισμούς 4^{ου} επιπέδου πρέπει να επιλέγεται συντελεστής κορεσμού λ μεγαλύτερος ή ίσος προς 0.40. Ο οικισμός Αγίων

Θεοδώρων θεωρείται ενισχυμένος 4^{ου} επιπέδου, συνεπώς επιλέγεται ο συντελεστής κορεσμού να είναι $\lambda = 0.50$

Θεωρητική πυκνότητα d

Η θεωρητική πυκνότητα του οικισμού των Αγίων Θεοδώρων βάσει του άρθρου 4.Γ.5. των «σταθερότυπων», πρέπει να είναι μεγαλύτερη από 100 μόνιμους κατ/ha. Λαμβάνεται $d = 200$ κατ/ha.

Αναγκαία έκταση οικισμού

Με βάση τα παραπάνω, αν δεχτούμε ότι ο εκτιμώμενος πληθυσμός το 2040, των 7500 κατοίκων, είναι ο «πληθυσμός χωρητικότητας» (Coλ) του σχεδίου, όπως αυτός ορίζεται στο άρθρο 4.Δ.2. των «σταθερότυπων», τότε, από τον τύπο της ίδιας παραγράφου προκύπτει ότι η αναγκαία έκταση του οικισμού, αφαιρούμενης της εκτιμώμενης έκτασης κοινοχρήστων χώρων, είναι:

$$Co\lambda = d \times E \times \lambda \Rightarrow E = Co\lambda / d \times \lambda = 7500 \text{ κατ} / (200 \text{ κατ/ha} \times 0,5) = 75 \text{ ha}$$

Ως κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται τα δίκτυα κυκλοφορίας και οι ελεύθεροι χώροι-πράσινο. Το πράσινο σύμφωνα με τα «σταθερότυπα» χωρίζεται σε:

- νησίδες πρασίνου, παιδικές χαρές: (0,01-0,1) ha/δημοτικό σχολείο
- πλατείες: (0,10-0,50) ha/δημοτικό σχολείο
- πάρκο: (0,50-1,50) ha/γυμνάσιο
- πάρκο πόλης > 1,50 (γύρω στα 5,5 ha/πόλη)

Αν εξαντλήσουμε για κάθε κατηγορία τα προτεινόμενα εμβαδά και προσθέσουμε και 5 ha επιπλέον, τότε προκύπτει συνολική έκταση 15 ha για πράσινο και λοιπούς κοινόχρηστους χώρους πλην του οδικού δικτύου της πόλης (για 10000 μόνιμους κατοίκους χρειάζονται 4 δημοτικά σχολεία και 2 γυμνάσια).

Δηλαδή έχουμε: $(0,1 \times 4 + 0,5 \times 4 + 0,1 \times 4 + 1,5 \times 2 + 5,2) \text{ ha} = 10 \text{ ha}$,
άρα 10 ha και 5 ha $\approx 15 \text{ ha}$.

Το δίκτυο κυκλοφορίας είναι $\Delta = E' \times 0,15$, όπου E' το συνολικό πολεοδομούμενο εμβαδόν, δηλαδή $E' - (E' \times 0,15 + \text{πράσινο}) = 75 \text{ ha}$, άρα $E' = 75 + 15/0,85 = 92,65 \text{ ha}$. Έτσι έχουμε $\Delta = 0,15 \times 92,65 = 13,90 \text{ ha}$.

Προκύπτει δηλαδή ότι, για θεωρητική πυκνότητα $d=200 \text{ κατ/ha}$, η αναγκαία και αποδεκτή σύμφωνα με τα στεθερότυπα έκταση οικισμού για να καλύψει τον πληθυσμό στόχο είναι:
 $75 \text{ ha} + \text{πράσινο} + \text{κυκλ. Δίκτυο} = 75 \text{ ha} + 15 \text{ ha} + 13,90 \text{ ha} \sim \mathbf{104 \text{ ha}}$.

Κοινωνική και Τεχνική υποδομή

Η κοινωνική και τεχνική υποδομή ενός οικισμού του επιπέδου των Αγίων Θεοδώρων, με μόνιμο εξυπηρετούμενο πληθυσμό 10000 κατοίκων, αποτελείται από τα παρακάτω βασικά τμήματα, η έκταση των οποίων εκτιμάται με βάση τα «σταθερότυπα»:

1. Διοίκηση, το κομμάτι που περιλαμβάνει υπηρεσίες διακυβέρνησης και οικονομίας και απαιτούνται σε γη 0,1 έως 1 $\text{m}^2/\text{κάτ}$. Έτσι, έχουμε $10000 \text{ κατ.} \times 1 \text{ m}^2/\text{κάτ.} = \mathbf{10000 \text{ m}^2}$.
2. Εκπαίδευση, η οποία περιλαμβάνει:
 - Α) Νηπιαγωγείο, όπου απαιτεί 15-24 $\text{m}^2/\text{χρήστη}$ (2% του πληθυσμού είναι χρήστες ενώ αντιστοιχεί ως βιώσιμη μονάδα ένα μονοθέσιο νηπιαγωγείο με δυναμικό 20-30 μαθητών ανά τάξη). Έτσι, $24 \text{ m}^2/\text{κάτ.} \times 200 \text{ κατ.} = \mathbf{4800 \text{ m}^2}$.
 - Β) Δημοτικό, όπου απαιτεί 7-11 $\text{m}^2/\text{χρήστη}$ (10% του πληθυσμού είναι χρήστες ενώ αντιστοιχεί ως βιώσιμη μονάδα ένα εξαθέσιο δημοτικό σχολείο δυναμικού 250 μαθητών με 30 μαθητές ανά τάξη). Έτσι, $11 \text{ m}^2/\text{κάτ.} \times 1000 \text{ κατ.} = \mathbf{11000 \text{ m}^2}$.
 - Γ) Γυμνάσιο, όπου απαιτεί 7-11 $\text{m}^2/\text{χρήστη}$ (5% του πληθυσμού είναι χρήστες ενώ αντιστοιχεί ως ελάχιστη βιώσιμη μονάδα ένα τριθέσιο γυμνάσιο των τριών τμημάτων με 35 μαθητές ανά τμήμα). Έτσι, $11 \text{ m}^2/\text{κάτ.} \times 500 \text{ κατ.} = \mathbf{5500 \text{ m}^2}$.
 - Δ) Λύκειο, όπου απαιτεί 7-11 $\text{m}^2/\text{χρήστη}$ (4% του πληθυσμού είναι χρήστες ενώ αντιστοιχεί ως ελάχιστη βιώσιμη μονάδα ένα τριθέσιο λύκειο των τριών τμημάτων με 35 μαθητές ανά τμήμα). Έτσι, $11 \text{ m}^2/\text{κάτ.} \times 400 \text{ κατ.} = \mathbf{4400 \text{ m}^2}$.
3. Υγεία-Πρόνοια, όπου σε οικισμούς από 5-30000 κατοίκους που δεν αποτελούν πρωτεύουσες νομών χωροθετούνται Κέντρα Υγείας. Έτσι, χωροθετούμε ένα Κέντρο Υγείας περίπου $\mathbf{1000 \text{ m}^2}$.

4. Αθλητισμός, το πρότυπο για τη λειτουργία του αθλητισμού είναι $5,5 \text{ m}^2/\text{κατ.}$ έτσι, έχουμε $5,5 \text{ m}^2/\text{κατ.} \times 10000 \text{ κατ.} = \mathbf{55000 \text{ m}^2}$.
5. Πράσινο-Ελεύθεροι χώροι, στην κατηγορία αυτή ανήκουν:
 - α) νησίδες πρασίνου $0,01-0,1 \text{ ha}$
 - β) πλατείες $0,1-0,5 \text{ ha}$
 - γ) πάρκο γειτονιάς $0,5-1,5 \text{ ha}$
 - δ) πάρκο πόλης $\sim 5 \text{ ha}$έτσι, έχουμε **15 ha** για πράσινο και ελεύθερους χώρους. Αναλυτικοί υπολογισμοί έγιναν παραπάνω.
6. Πολιτιστικά, καλύπτονται οι ανάγκες με ένα πνευματικό κέντρο $0,1 \text{ m}^2/\text{κατ.}$ απαιτείται λοιπόν έκταση $0,1 \text{ m}^2/\text{κατ.} \times 10000 \text{ κατ.} = \mathbf{1000 \text{ m}^2}$.
7. Δίκτυα κυκλοφορίας, όπου είναι η αναγκαία επιφάνεια για την εξυπηρέτηση των επιφανειακών μέσων μεταφοράς. Είναι 15% της συνολικής πολεοδομούμενης επιφάνειας, δηλαδή **13,90 ha**. Αναλυτικά υπολογίζονται στη προηγούμενη παράγραφο.

Ο οικισμός λοιπόν των Αγίων Θεοδώρων έχει ανάγκη από **38,17 ha** για κοινωνική και τεχνική υποδομή.

Λιανικό εμπόριο

Το λιανικό εμπόριο στο πολεοδομικό σχεδιασμό εκτιμάται από $0,35$ έως $0,65 \text{ m}^2/\text{κατ.}$ έτσι, έχουμε:

$0,65 \text{ m}^2/\text{κατ.} \times 10000 \text{ κατ.} = \mathbf{6500 \text{ m}^2}$ απαιτούμενης έκτασης για λιανικό εμπόριο.

Βιομηχανικές και άλλες παραγωγικές εγκαταστάσεις

Για βιομηχανικές και άλλες παραγωγικές εγκαταστάσεις, για την οργάνωση των τοπικών αναγκών στον πολεοδομικό σχεδιασμό προσδιορίζεται τιμή δείκτη για οικισμούς πληθυσμού μέχρι 25000 κατοίκους από $0,2$ έως $1,0 \text{ m}^2/\text{κατ.}$ δηλαδή, για τους Αγίους Θεοδώρους απαιτούνται:

$1 \text{ m}^2/\text{κατ.} \times 10000 \text{ κατ.} = \mathbf{10000 \text{ m}^2}$ ή **1,0 ha** για παραγωγικές δραστηριότητες.

Επιφάνεια κτιρίου κατοικίας ανά κάτοικο

Σύμφωνα με το άρθρο 4.Γ των σταθερότυπων και το κεφ. II.B. του Παραρτήματος αυτών, η «θεωρητική» πυκνότητα στους Αγίους Θεοδώρους, δίδεται από τον τύπο:

$$d = \{ \sigma / [(\kappa + 8\beta) + (u + 4\beta) \sigma] \} 10^4 \text{ κατ/ha}$$

όπου,

d= θεωρητική πυκνότητα

σ = netto συντελεστής δόμησης

κ = m² επιφάνειας κτιρίου/κάτοικο (ζητούμενο)

u= m² επιφάνειας κοινωνικής και τεχνικής υποδομής/κάτοικο

β = εποχιακός πληθυσμός εντός του οικισμού/μόνιμος πληθυσμός =0.33

(θεωρούμε ότι εντός του οικισμού στεγάζεται εποχιακός πληθυσμός ίσος με το 33% του μόνιμου πληθυσμού, δηλαδή: 10000 x 0.33 = 3300

$$\kappa = (\sigma / d) 10^4 - 8\beta - (u + 4\beta) \sigma$$

όπου,

d= 200 κατ/ha

σ = 0,8

u= 2,15 m²/κατ (όπως υπολογίζεται παρακάτω)

β = 0,33 (33% μόνιμου πληθυσμού)

Με βάση τους υπολογισμούς των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για την κοινωνική υποδομή και για την τεχνική υποδομή, όπως έχουν υπολογιστεί προηγουμένως, και επιλέγοντας κατά περίπτωση κατάλληλο συντελεστή δόμησης, υπολογίζουμε στον πίνακα που ακολουθεί τα αντίστοιχα εμβαδά κτισμάτων.

A/A	Υποδομή	Εμβαδόν γηπέδου (m ²)	Συντελεστής δόμησης	Εμβαδόν κτιρίου(m ²)
1	Διοίκηση	10000	0,8	8000
2	Νηπιαγωγείο	4800	0,2	960
3	Δημοτικό	11000	0,2	2200
4	Γυμνάσιο	5500	0,2	1100

A/A	Υποδομή	Εμβαδόν γηπέδου (m ²)	Συντελεστής δόμησης	Εμβαδόν κτιρίου(m ²)
5	Λύκειο	4400	0,3	1320
6	Κέντρο Υγείας	1000	0,4	400
7	Αθλητικό Κέντρο (κλειστό)			4000
8	Πνευματικό Κέντρο			1000
9	Διάφορα (τεχν. Υποδομή)			2500
	Σύνολο υποδομών			21480

Επομένως, ανά κάτοικο αντιστοιχούν: $u=21480/10000=2,15 \text{ m}^2/\text{κατ}$

$$\kappa=(\sigma/d) 10^4 - 8\beta) - (u+4\beta)\sigma = (0,8/200) 10^4 - 8*0,33) - (2,15+4*0,33)0,8 = 37,36 - 2,776$$

$$\approx 35 \text{ m}^2/\text{κατ}$$

Η αναλογία αυτή είναι υψηλή.

Αναλυτικότερα ανά περιοχή ισχύει:

Περιοχές Α΄ κατοικίας

A/A	Περιοχή	Εμβαδόν (στρ)
1	Παλαιό Σχέδιο Πόλεως	430,453
2	Περιοχή υπό ένταξη στο Σχέδιο Πόλεως βάσει εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 917/Δ/1987)	279,917
3	Ανατολική περιοχή νέας επέκτασης (ΟΠ-Α1)	110,583
4	Δυτική περιοχή νέας επέκτασης (ΟΠ-Α2)	219,047
	Σύνολο	1040

Π.1.2.3 Εκτίμηση μελλοντικού παραθεριστικού πληθυσμού

Ο παραθεριστικός πληθυσμός που χρησιμοποιεί κυρίως παραθεριστικές κατοικίες στην περιοχή της Δ.Ε. Αγίων Θεοδώρων εκτιμάται σήμερα περίπου 5000.

Οι παραθεριστικές κατοικίες έχουν παραχθεί σχεδόν όλες με διαδικασίες αυθαίρετης δόμησης, οργανώνονται σε οικιστικούς πυρήνες που συγκροτούν μεγαλύτερες ενότητες-παραθεριστικές περιοχές.

Οι παραθεριστικές περιοχές αναπτύσσονται στο μέγιστο ποσοστό τους στην ευρύτερη περιοχή του οικισμού και κυρίως βόρεια των υπερτοπικών αξόνων κυκλοφορίας (Νέα Εθνική Οδός και νέα διπλή σιδηροδρομική γραμμή του Προαστιακού).

Οι οικιστικοί-παραθεριστικοί πυρήνες φαίνονται στον χάρτη της πρότασης και μπορούν να χωριστούν σε δύο κατηγορίες:

- 1) αυτοί που βρίσκονται σε περιοχές που δεν είναι δασικές
- 2) αυτοί που βρίσκονται σε περιοχές που με βάση τα στοιχεία των δασικών χαρτών του δασαρχείου, βρίσκονται εντός δασών ή δασικών εκτάσεων.

Οι περιοχές που προτείνουμε να πολεοδομηθούν ως περιοχές Β' κατοικίας περικλείουν τους διαμορφωμένους οικιστικούς πυρήνες Β' κατοικίας της κατηγορίας 1 και όμορες σε αυτούς εκτάσεις, έτσι ώστε, κατά το δυνατόν, να συνθέτουν μεγαλύτερες ενότητες που να μπορούν να αποκτήσουν, κατά την πολεοδόμηση τους, στοιχειώδη πολεοδομική συγκρότηση.

Τμήματα, που από τη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας ή λόγω άλλων φυσικών, τεχνολογικών ή θεσμικών περιορισμών προκύπτει ότι είναι ακατάλληλα ή προβληματικά για πολεοδόμηση, δεν τις περιλαμβάνουμε στις προτεινόμενες προς πολεοδόμηση περιοχές.

Ειδικά για την περιοχή που βρίσκεται βόρεια των αξόνων υπερτοπικής κυκλοφορίας, το μεγαλύτερο μέρος της μη δασικής έκτασης προβλέπεται να πολεοδομηθεί ως περιοχή Β' κατοικίας.

Το εμβαδόν καθεμιάς από τις ευρύτερες ενότητες που προτείνουμε να πολεοδομηθούν ως περιοχές Β' κατοικίας αλλά και των επιμέρους υποπεριοχών που τις συνθέτουν, φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί.

Περιοχές Β' κατοικίας

A/A	Περιοχή	Εμβαδόν (στρ)
1	Θέση «Σουσάκι» με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 13/Δ/1965)	1428,739
2	Περιοχές προς ένταξη (από ΟΠ-Β01 έως ΟΠ-Β25)	2099,184
	Σύνολο	3527,923

Αν λάβουμε ως πρότυπο ότι σε 1 στρέμμα μικτής πολεοδομούμενης έκτασης αντιστοιχούν 8 παραθεριστές τότε η πολεοδομούμενη έκταση έχει συνολική χωρητικότητα $3528 \times 8 = 28224$ **παραθεριστών** οι οποίοι θα στεγάζονται σε πολεοδομούμενη έκταση Β' κατοικίας σε υπάρχουσες και μελλοντικές παραθεριστικές κατοικίες.

Παραμένουν, όμως, και άλλες παραθεριστικές κατοικίες εκτός πολεοδομούμενης έκτασης διότι:

- Είναι διάσπαρτες στην αγροτική γη
- Βρίσκονται σε περιοχές που δεν μπορούν να πολεοδομηθούν
- Είναι ακατάλληλες για πολεοδόμηση

Εκτιμούμε, ότι, σε όσες από αυτές διατηρηθούν, θα στεγάζονται 1600 παραθεριστές. Επομένως, το σύνολο των παραθεριστών θα είναι 29824. Από αυτό τον αριθμό πρέπει να αφαιρέσουμε τους 2500 μόνιμους κατοίκους που έχουμε εκτιμήσει ότι θα κατοικούν εκτός πολεοδομούμενου οικισμού Α' κατοικίας, άρα **27324 κάτοικοι**.

Επίσης, όπως έχουμε αναφέρει προηγούμενως, εντός του οικισμού εκτιμούμε ότι θα κατοικούν 3300 εποχιακοί κάτοικοι. Αν δεχτούμε ότι και αυτοί είναι παραθεριστές, τότε το έτος στόχο, δηλ. το 2040, το σύνολο των παραθεριστών κατά την περίοδο αιχμής θα είναι $27324 + 3300 = 31024 = 30624$ **κάτοικοι**.

Π.1.3 ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ

Το μοντέλο χωρικής οργάνωσης της Δημοτικής Ενότητας ακολουθεί ορισμένες γενικές αρχές ή κατευθύνσεις, οι κυριότερες των οποίων αναφέρονται στη συνέχεια:

1. Ο οικισμός είναι και θα συνεχίσει να είναι, τουλάχιστον μέχρι το έτος στόχο αυτής της μελέτης, μονοκεντρικός οικισμός. Γι' αυτό οι επεκτάσεις πρώτης κατοικίας πρέπει να χωροθετούνται γύρω από τον υπάρχοντα οικισμό, ώστε να εξυπηρετούνται καλύτερα από τις λειτουργίες του υπάρχοντος πολεοδομικού κέντρου.
2. Οι περιοχές που προτείνονται για πολεοδόμηση ως περιοχές δεύτερης κατοικίας περιλαμβάνουν τους ήδη διαμορφωμένους οικιστικούς πυρήνες, με εξαίρεση αυτούς που για νομικούς, λειτουργικούς ή περιβαλλοντικούς λόγους δεν μπορούν να ενταχθούν στο σχέδιο πόλεως. Η έκταση στη θέση «Σουσάκι» με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 13/Δ/1965) προτείνεται ως περιοχές Β' (παραθεριστικής) κατοικίας.
3. Η παραθαλάσσια ζώνη δεν επιβαρύνεται με δόμηση σε όλο το μήκος της και με το κατά το δυνατό μεγαλύτερο πλάτος, ώστε να μπορεί να εξυπηρετεί ικανοποιητικά τους λουόμενους παραθεριστές.
4. Διασφαλίζονται ικανοποιητικές προσβάσεις από τις παραθεριστικές περιοχές που χωροθετούνται επάνω από τη νέα εθνική οδό και τη νέα σιδηροδρομική γραμμή προς το κέντρο του οικισμού, προς την ακτή, προς τον σταθμό του προαστιακού σιδηροδρόμου και προς τους κόμβους της Νέας Εθνικής Οδού.
5. Διασφαλίζονται χώροι στάθμευσης κοντά ή μέσα στον οικισμό, κατά μήκος της ακτής και στον σταθμό του προαστιακού σιδηροδρόμου.
6. Καθορίζονται και οργανώνονται πολεοδομικά οι περιοχές μεταποιητικών μονάδων στο Σουσάκι ως περιοχή παραγωγικών εγκαταστάσεων υψηλής όχλησης και ως περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης.
7. Οι μεταποιητικές χρήσεις περιβάλλονται από ζώνες προστασίας για να περιοριστεί κατά το δυνατόν η όχληση που προκάλουν.
8. Περιοχές προστασίας της φύσης ή στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος οριοθετούνται σε θέσεις που έχουν αναγνωριστεί αξιόλογα οικοσυστήματα και στοιχεία του περιβάλλοντος, όπως είναι η περιοχή που περιλαμβάνεται στην περιοχή natura των Γερανείων, η περιοχή του ηφαιστείου στο Σουσάκι, τα σημαντικά ρέματα της περιοχής.
9. Περιαστική δασική ζώνη με ειδικούς όρους προστασίας ορίζεται σε επαφή με τις περιοχές Β' κατοικίας ώστε να διασφαλιστεί από την αυθαίρετη δόμηση και την

υποβάθμιση ο κοινόχρηστος χαρακτήρας αυτών ως περιαστικών περιοχών υπαίθριας-δασικής αναψυχής.

10. Κατοχυρώνεται και στο πλαίσιο του ΓΠΣ η προστασία των θεσμοθετημένων αρχαιολογικών χώρων ή των μεμονωμένων κηρυγμένων ή αναγνωρισμένων μνημείων πολιτιστικής κληρονομιάς.

Π.1.4 ΣΧΕΣΕΙΣ ΜΕ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Δ.Ε. Αγίων Θεοδώρων, λόγω της ιδιαίτερης γεωγραφικής θέσης της, που προσδιορίζεται αφενός από τη γειτνίαση με την Περιφέρεια Αττικής και την Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής και αφετέρου από τη διοικητική-προγραμματική ένταξη της στην Περιφέρεια Πελοποννήσου και στην Περιφερειακή Ενότητα Κορινθίας, επηρεάζεται από την ανάπτυξη (υπάρχουσα και προγραμματιζόμενη) των δύο περιφερειών και ειδικότερα των δύο Περιφερειακών Ενοτήτων.

Το προτεινόμενο πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης και χωρικής οργάνωσης είναι απόλυτα συμβατό με τις στρατηγικές επιλογές του εγκεκριμένου Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ – (ΦΕΚ 128/Α/2008)) και του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) της Περιφέρειας Πελοποννήσου (ΦΕΚ 1485/Β/2003), ενώ παράλληλα έχει λάβει υπόψη το εγκεκριμένο Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου, Ιονίων Νήσων 2014-2020, που εξειδικεύει το Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς (Ε.Σ.Π.Α.) 2014-2020 στο επίπεδο του ευρύτερης Περιφέρειας.

Επίσης, λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΦΕΚ 2464/Β/2008) καθώς και της ΚΥΑ του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/2009).

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό που εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 67659/2013 απόφαση (ΦΕΚ 3155/Β/2013), ακυρώθηκε με την υπ' αρ. ΣτΕ 3632/2015 απόφαση, αλλά λαμβάνεται υπόψη στο παρόν σχέδιο καθώς αναμένεται η επανέγκρισή του.

Τα παραπάνω πλαίσια Γενικά και Ειδικά αναλύονται στις επόμενες παραγράφους με έμφαση στα σημεία που αφορούν την περιοχή των Αγίων Θεοδώρων. Επιπλέον, αναφέρεται ότι λαμβάνεται υπόψη και το Σχέδιο του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Παράκτιο Χώρο και τα Νησιά το οποίο, παρότι δεν έχει εγκριθεί δίνει ενδιαφέρουσες κατευθύνσεις για τον σχεδιασμό των παράκτιων περιοχών.

Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., επιδιώκεται η πολυκεντρική οργάνωση του εθνικού χώρου, με τη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου πλέγματος αστικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης. Ο Δήμος Λουτρακίου – Αγ. Θεοδώρων βρίσκεται ουσιαστικά επί του άξονα της ΠΑΘΕ.

Επίσης δίνονται γενικές κατευθύνσεις που αφορούν τη χωρική διάρθρωση και ανάπτυξη των παραγωγικών τομέων. Σε ότι αφορά τους τομείς της μεταποίησης και του τουρισμού γίνεται αναφορά παρακάτω στα αντίστοιχα Ειδικά Πλαίσια. Οι κατευθύνσεις του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. που σχετίζονται με το Δήμο Λουτρακίου – Αγ. Θεοδώρων για τον αγροτικό τομέα έχουν ως εξής:

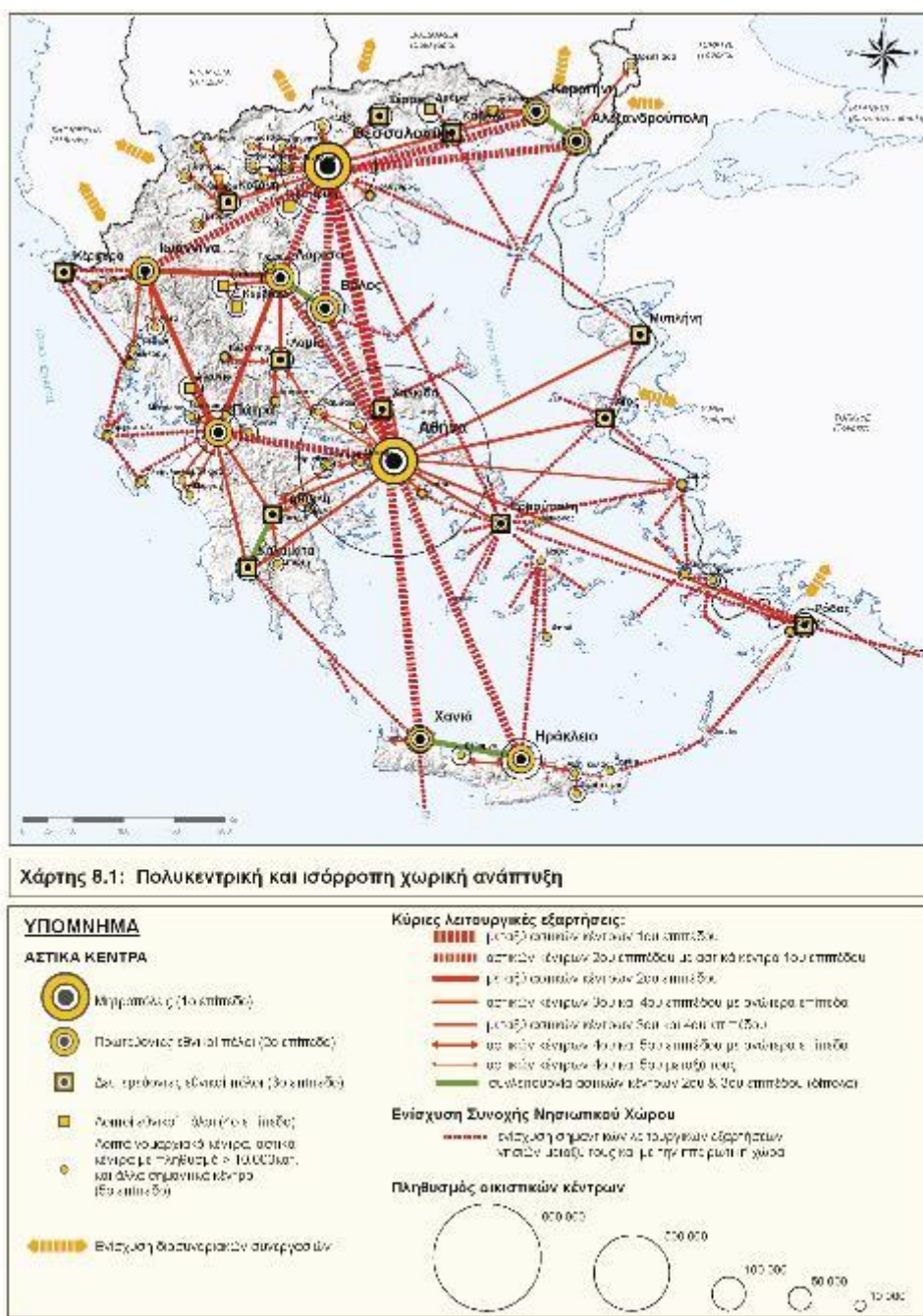
«...- Δημιουργία ενός βιώσιμου και ανταγωνιστικού συστήματος γεωργίας και διατροφικών προϊόντων με σαφή προσανατολισμό προς την αγορά, το οποίο θα αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στην παραγωγή προϊόντων διατροφικής ποιότητας και ασφάλειας, θα είναι ικανό να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις των καταναλωτών, θα αναπτύσσεται κατά τρόπο φιλικό προς το περιβάλλον και θα συμβάλλει στην ανάπτυξη της υπαίθρου με σκοπό τη διατήρηση του αγροτικού πληθυσμού και τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, αλλά και την ανάδειξη ενός μεγάλου φάσματος οικονομικών δραστηριοτήτων σε αγροτικές μειονεκτικές, ορεινές και νησιωτικές περιοχές.

-Διατήρηση της γεωργίας και της εντατικής κτηνοτροφίας, με παράλληλη προστασία της γεωργικής γης, ιδιαίτερα στις γόνιμες πεδινές περιοχές. Οι περιοχές αυτές περιλαμβάνουν: (α) την Κεντρική, την Ανατολική Μακεδονία και τη Θράκη, (β) τη Θεσσαλία, (γ) την Κοιλάδα του Σπερχειού και την Κωπάίδα, (δ) τους κάμπους, ένθεν και ένθεν του Αμβρακικού, της Αρτας και του Αργινίου, (ε) τους κάμπους της Κορινθίας και της Αργολίδας, της Πάτρας και

του Πύργου, (στ) το Μεσσηνιακό κάμπο και τους κάμπους της Λακωνίας και (ζ) το Ηράκλειο - Μεσσαρά - Ιεράπετρα στην Κρήτη.

- **Δραστικό περιορισμό της διάχυσης αστικών χρήσεων στη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας.** Τυχόν απόδοσή της σε άλλες χρήσεις πρέπει να γίνεται με φειδώ, ύστερα από στάθμιση των παραγόντων κόστους - ωφέλειας σε κοινωνικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο, λαμβανομένων υπόψη των επιλογών ανάπτυξης που απορρέουν από το παρόν πλαίσιο.

- Αναδιάρθρωση των καλλιεργειών, σύμφωνα με την ΚΑΠ, σε συνδυασμό με την εκλογίκευση των συστημάτων άρδευσης και της χρήσης λιπασμάτων και φυτοφαρμάκων στο πλαίσιο μιας ολοκληρωμένης πολιτικής διαχείρισης των υδάτινων πόρων. Προώθηση της εφαρμογής κοινοτικού προγράμματος για αναδάσωση πτωχών σε απόδοση γεωργικών εκτάσεων...».



Χάρτης 1.1: Πολυκεντρική και ισόρροπη χωρική ανάπτυξη

Πηγή: Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου

Σύμφωνα με το Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Πελοποννήσου οι Άγιοι Θεόδωροι μαζί με το Σοφικό, το Δερβένι, το Βέλο, τη Γκούρα, το Χιλιομόδι και το Περιγιάλι για τον νομό Κορινθίας-ορίζονται ως οικιστικά κέντρα 4^{ου} επιπέδου «ενισχυμένου». Τα κέντρα 4^{ου} επιπέδου «ενισχυμένου»

είναι τα κέντρα –έδρες των ΟΤΑ με προβλεπόμενο εξυπηρετούμενο πληθυσμό της τάξης 10000 κατοίκων (ή και λιγότερο κατά περίπτωση) και ο ρόλος τους είναι στην πράξη αντίστοιχος με αυτόν του 3^{ου} επιπέδου σε χαμηλότερη κλίμακα.

Ως προς τον αναπτυξιακό ρόλο των οικιστικών κέντρων 3ου, 4ου «ενισχυμένου» και 4ου επιπέδου το ΠΠΧΣΑΑ προβλέπει:

«... Ενίσχυση των μεσαίων και μικρότερων πόλεων της Περιφέρειας ώστε να λειτουργήσουν ως κέντρα ανάπτυξης σε τοπικό επίπεδο με άξονες παρέμβασης ως προς:

- την παροχή διοικητικών και κοινωνικών υπηρεσιών προς τα οικιστικά κέντρα χαμηλότερου επιπέδου,
- την αναδιάρθρωση και ενίσχυση των αναπτυξιακών κινήτρων για τη στήριξη και προσέλκυση των ΜΜΕ,
- την ενθάρρυνση δημιουργίας και ανάπτυξης διαδημοτικών σχέσεων και αλληλεξαρτήσεων με προοπτική την επίτευξη ενός ιεραρχημένου «οικιστικού δικτύου» ως προς το σύνολο των οικισμών των οποίων οι υφιστάμενες σχέσεις περιορίζονται ως ακτινωτές εξαρτήσεις από τις έδρες των Νομών και

Ενίσχυση των υποδομών (τεχνικών, διοικητικών, κοινωνικών) για τη:

- δημιουργία προϋποθέσεων ανάπτυξης (ήπιες μορφές εναλλακτικού τουρισμού, βιοτεχνία, οικοτεχνία), δικτύωση των οικιστικών κέντρων όλων των επιπέδων και ιδιαίτερας των ορεινών και απομονωμένων περιοχών,
- κινητοποίηση του δυναμικού τους που θα συμβάλλει στην ενδογενή ανάπτυξη ...».

Στο σχέδιο αυτό γίνονται σαφείς αναφορές για τη Δ.Ε. Αγίων Θεοδώρων και ειδικότερα:

Στο κεφάλαιο Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης ανφέρεται ότι ο άξονας-λιμάνι των Αγίων Θεοδώρων κατατάσσεται στους θαλασσίους κύριους άξονες ανάπτυξης μεσοπρόθεσμα (εθνικής-διαπεριφερειακής εμβέλειας) με τον ευρύτερο εθνικό και μεσογειακό χώρο.

Σημειώνουμε πάντως ότι στο κεφάλαιο της Πρότασης του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Πελοποννήσου και στο

κεφάλαιο Δράσεις, όπου καθορίζονται οι προτάσεις για τις μεταφορικές υποδομές δίδεται προτεραιότητα στην αναβάθμιση και σχεδιασμό του λιμένα της Καλαμάτας ως λιμένα διεθνούς εμβέλειας, το λιμένα του Γυθείου ως λιμένα ακτοπλοϊκής εξυπηρέτησης, τον λιμένα Ναυπλίου ως λιμένα διανομαρχιακής εμβέλειας. Δεν γίνεται αναφορά εκ νέου για το ρόλο του λιμένα των Αγίων Θεοδώρων.

Ως προς τον παράκτιο χώρο προτείνεται η παρακάτω πολιτική παρέμβασης:

«

- Άμεση οριοθέτηση όλων των παράκτιων οικισμών (σε απόσταση τουλάχιστον 1 km από την ακτογραμμή)
- Θεσμοθέτηση όλων των περιοχών προστασίας εντός της παράκτιας ζώνης (Natura, υγρά τοπία, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, δάση, γεωργική γη προς διαφύλαξη) και σύσταση και λειτουργία φορέων διαχείρισης
- Έλεγχος και προστασία από τη ρύπανση των χερσαίων ανθρώπινων δραστηριοτήτων (φυτοφάρμακα, απορρίμματα, αποχέτευση, κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, μεταποιητικές δραστηριότητες κλπ.) και θαλάσσιων (απορρίμματα από πλοία, πετρελαιοκηλίδες κλπ.)....»

Σχετικά με τη χωροθέτηση δραστηριοτήτων και ιδιαίτερα για τις περιοχές οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) αναφέρεται:

«... Ειδικότερα για τη μεγάλη συγκέντρωση βιομηχανιών στην περιοχή Αγ. Θεοδώρων - Ισθμίων προτείνεται η κινητοποίηση των διαδικασιών για θεσμοθέτηση ΒΕΠΕ ώστε να σταματήσει η άναρχη επέκταση των βιομηχανιών αφ' ενός και της παραθεριστικής και μόνιμης κατοικίας αφ' ετέρου και να οργανωθούν συστηματικά οι χρήσεις στην περιοχή δεδομένου ότι οι εγκατεστημένες δραστηριότητες είναι υψηλής όχλησης και κινδύνου ...»

Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου, Ιονίων Νήσων 2014-2020

Από τα αναφερόμενα στο ΠΕΠ Πελοποννήσου ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τον Δήμο Λουτρακίου – Αγίων Θεοδώρων έχουν οι παρακάτω επενδυτικές προτεραιότητες για τις

οποίες δυνητικός δικαιούχος είναι ο Δήμος, καθώς και τοπικοί φορείς ανά άξονα προτεραιότητας:

Α.Π. 1: Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας, της ελκυστικότητας και της εξωστρέφειας της Περιφέρειας (ιδιαίτερα των ΜΜΕ), μετάβαση στην ποιοτική επιχειρηματικότητα με αιχμή την καινοτομία και αύξηση της περιφερειακής προστιθέμενης αξίας

Ε.Π. 2c - Ενίσχυση των εφαρμογών ΤΠΕ στον τομέα της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης, της ηλεκτρονικής μάθησης, της ηλεκτρονικής ένταξης, του ηλεκτρονικού πολιτισμού και της ηλεκτρονικής υγείας

Η συγκεκριμένη δράση συνδέεται άμεσα και εξυπηρετεί απόλυτα τον ειδικό στόχο της επενδυτικής προτεραιότητας. Η δράση αυτή περιλαμβάνει ενέργειες ενίσχυσης των πολιτιστικών φορέων της Περιφέρειας για ψηφιοποίηση πολιτιστικών πόρων και ιστορικών γεγονότων της Περιφέρειας, για προβολή και τουριστική αξιοποίηση. Ιδιαίτερη προτεραιότητα θα δοθεί στην εφαρμογή καινοτόμων εργαλείων και μέσων, για διεύρυνση και αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος της Περιφέρειας.

Βασικοί Ωφελούμενοι: Το σύνολο των πολιτών της Περιφέρειας και οι επισκέπτες της.

Ενδεικτικές Κατηγορίες Δικαιούχων:

- Υπηρεσίες της Περιφέρειας,
- Δημόσιες Υπηρεσίες,
- ΟΤΑ,
- Οργανισμοί του Δημοσίου / Πολιτιστικοί φορείς.

Α.Π. 2Α: Ανάπτυξη και αξιοποίηση ικανοτήτων ανθρώπινου δυναμικού-Ενεργός κοινωνική ενσωμάτωση

Ε.Π. 9i - Ενεργητική ένταξη, μεταξύ άλλων και με σκοπό την προώθηση των ίσων ευκαιριών και της δραστήριας συμμετοχής και τη βελτίωση των δυνατοτήτων απασχόλησης

Ειδικός Στόχος 9.1.1.1 «Δράσεις ενεργούς ένταξης στην αγορά εργασίας των ευπαθών ομάδων του πληθυσμού που βρίσκονται σε μειονεκτική θέση»

Οι δράσεις που πρόκειται να υλοποιηθούν στο πλαίσιο του παρόντος τύπου δράσης ενδεικτικά περιλαμβάνουν:

- Δράσεις ευαισθητοποίησης, συμβουλευτικής, επαγγελματικού προσανατολισμού και δημοσιότητας.
- Κατάρτιση / απόκτηση εργασιακής – επαγγελματικής εμπειρίας, με πρακτική άσκηση.
- Ενίσχυση της παροχής φροντίδας και φιλοξενίας παιδιών (παιδικοί / βρεφικοί / βρεφονηπιακοί σταθμοί, ΚΔΑΠ κ.λπ.) για άτομα που έχουν την ευθύνη φροντίδας παιδιών σε νοικοκυριά που απειλούνται από φτώχεια και κοινωνικό αποκλεισμό.
- Στοχευμένα μέτρα ενίσχυσης της διαχειριστικής ικανότητας και της ενθάρρυνσης της συμμετοχής των κοινωνικών εταίρων και της κοινωνίας των πολιτών.

Ενδεικτικοί Δικαιούχοι:

- ΟΤΑ και νομικά τους πρόσωπα
- Τοπικοί φορείς
- ΟΑΕΔ
- ΚΕΚ
- Εκπαιδευτικά ιδρύματα.

Ε.Π. 9ii - Κοινωνικοοικονομική ένταξη περιθωριοποιημένων κοινοτήτων, όπως οι Ρομά

Για την επίτευξη του παραπάνω στόχου περιλαμβάνονται δράσεις όπως:

- Τοπικοί φορείς
- ΟΤΑ
- Αναπτυξιακές Εταιρείες
- ΝΠΙΔ.

Ε.Π. 9vi - Στρατηγικές τοπικής ανάπτυξης με πρωτοβουλία των τοπικών κοινοτήτων

Ειδικότερα στο πλαίσιο του εν λόγω τύπου δράσης, ενδεικτικά, περιλαμβάνεται:

- Δράσεις τοπικής ανάπτυξης με πρωτοβουλία τοπικών κοινοτήτων σε επιλεγμένες μικροπεριοχές της Περιφέρειας.
- Δράσεις τοπικής ανάπτυξης με πρωτοβουλία τοπικών κοινοτήτων σε επιλεγμένες μικροπεριοχές της Περιφέρειας με στόχο την καταπολέμηση της φτώχειας και την κοινωνική ένταξη των ευπαθών ομάδων (δικτύωση, συμβουλευτική, start-ups κ.λπ.)

Ενδεικτικοί Δικαιούχοι:

- Τοπικοί φορείς

Α.Π. 2Β: Υποδομές Υποστήριξης Ανθρώπινου Δυναμικού

Ε.Π. 9α - Επενδύσεις στις υποδομές υγείας και τις κοινωνικές υποδομές που συμβάλλουν στην εθνική, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη, μειώνοντας τις ανισότητες όσον αφορά την κατάσταση στον τομέα της υγείας, προωθώντας την κοινωνική ένταξη μέσω βελτίωσης της πρόσβασης σε υπηρεσίες κοινωνικού, πολιτιστικού χαρακτήρα και υπηρεσίες αναψυχής και τη μετάβαση από την ιδρυματική φροντίδα στη φροντίδα της κοινότητας.

Ειδικότερα στο πλαίσιο του εν λόγω τύπου δράσης, ενδεικτικά, περιλαμβάνεται:

- Επέκταση, αναβάθμιση των υποδομών πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας υγείας.
- Επέκταση, αναβάθμιση των υποδομών πρόνοιας και χώρων / δομών υγιεινής.

Ενδεικτικοί Δικαιούχοι:

- ΟΤΑ.
- Νοσοκομεία

Ε.Π. 9b – Παροχή στήριξης για τη φυσική, οικονομική και κοινωνική αναζωογόνηση υποβαθμισμένων κοινοτήτων εντός αστικών και αγροτικών περιοχών

Δράσεις βιώσιμης αστικής ανάπτυξης, οι οποίες περιλαμβάνουν υποδομές που θα συμβάλλουν στην περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη.

Ενδεικτικοί Δικαιούχοι:

- Τοπικοί φορείς

Ε.Π. 9d – Πραγματοποίηση επενδύσεων στο πλαίσιο στρατηγικών τοπικής ανάπτυξης με πρωτοβουλία των τοπικών κοινοτήτων

Ειδικότερα στο πλαίσιο του εν λόγω τύπου δράσης, ενδεικτικά, περιλαμβάνεται:

- Δράσεις τοπικής ανάπτυξης με πρωτοβουλία κοινοτήτων σε αστικές και αγροτικές περιοχές.
- Δράσεις τοπικής ανάπτυξης με πρωτοβουλία κοινοτήτων σε οικιστικές αστικές και αγροτικές περιοχές.

Ενδεικτικοί Δικαιούχοι:

- Υπηρεσίες της Περιφέρειας
- Δήμοι
- Τοπικοί Φορείς

Ε.Π. 10α - Επενδύσεις στην εκπαίδευση την κατάρτιση, και την επαγγελματική κατάρτιση για την απόκτηση δεξιοτήτων και τη διά βίου μάθηση με την ανάπτυξη υποδομών κατάρτισης και εκπαίδευσης

Ειδικότερα στο πλαίσιο του εν λόγω τύπου δράσης, ενδεικτικά, περιλαμβάνεται:

- Αναβάθμιση των υποδομών εκπαίδευσης όλων των βαθμίδων.
- Αναβάθμιση των υποδομών αρχικής επαγγελματικής κατάρτισης.

Ενδεικτικοί Δικαιούχοι:

- ΟΤΑ
- Υπουργείο Παιδείας
- ΟΣΚ

Α.Π. 3: Προστασία του περιβάλλοντος – μετάβαση σε μία οικονομία φιλική στο περιβάλλον

Ε.Π. 4c - Στήριξη της ενεργειακής απόδοσης, της έξυπνης διαχείρισης της ενέργειας και της χρήσης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στις δημόσιες υποδομές, συμπεριλαμβανομένων των δημόσιων κτηρίων, και στον τομέα της στέγασης

Ειδικότερα στο πλαίσιο του συγκεκριμένου τύπου δράσης προβλέπεται η υλοποίηση των κάτωθι ενδεικτικών παρεμβάσεων:

- Ενίσχυση της ενεργειακής απόδοσης των δημόσιων κτηρίων.

Ενδεικτικοί Δικαιούχοι:

- ΟΤΑ
- Δημόσιοι φορείς και οργανισμοί

Ε.Π. 5a - Στήριξη των επενδύσεων για προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή καθώς και των τεχνικών που βασίζονται στο οικοσύστημα

Ειδικός Στόχος 5.α.1.1. «Επενδύσεις σε έργα αντιπλημμυρικής προστασίας και προστασίας ακτών»

Ορθολογικός και αποτελεσματικός σχεδιασμός και δράσεις προστασίας από τη διάβρωση των κυριότερων ακτών της Περιφέρειας, καθώς και των εδαφών που πλήττονται από διάβρωση / κατολισθήσεις.

Εξειδίκευση του εθνικού σχεδιασμού για την αντιμετώπιση των κινδύνων από πλημμύρες και άμεσες παρεμβάσεις αντιπλημμυρικών έργων.

Ενδεικτικοί Δικαιούχοι:

- ΟΤΑ
- Περιφέρεια

Ε.Π. 6a - Επενδύσεις στον τομέα των αποβλήτων, ώστε να ικανοποιηθούν οι απαιτήσεις του περιβαλλοντικού κεκτημένου της Ένωσης και να αντιμετωπιστούν οι ανάγκες που

έχουν προσδιορισθεί από τα κράτη μέλη για επενδύσεις που υπερβαίνουν τις εν λόγω απαιτήσεις

Ειδικότερα, πρόκειται να υλοποιηθούν έργα που αφορούν:

- Συμπληρωματικά έργα / δράσεις ολοκληρωμένης διαχείρισης αστικών κα ειδικών αποβλήτων (απορριμμάτων), ιδιαίτερα δράσεις διαλογής στην πηγή.
- Παρεμβάσεις στον τομέα διαλογής στην πηγή, της ανακύκλωσης και επαναχρησιμοποίησης και εναλλακτικής διάθεσης των Αστικών Στερεών Αποβλήτων

Επιπρόσθετα σημειώνεται ότι δράσεις εναλλακτικής διαχείρισης Αστικών Στερεών Αποβλήτων θα πραγματοποιηθούν στο πλαίσιο της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης.

Ενδεικτικοί Δικαιούχοι:

- ΦΟΔΣΑ
- ΟΤΑ

Ε.Π. 6b - Επενδύσεις στον τομέα των υδάτων, ώστε να ικανοποιηθούν οι απαιτήσεις του περιβαλλοντικού κεκτημένου της Ένωσης και να αντιμετωπιστούν οι ανάγκες που έχουν προσδιορισθεί από τα κράτη μέλη για επενδύσεις που υπερβαίνουν τις εν λόγω απαιτήσεις Οι δράσεις που θα υλοποιηθούν θα περιλαμβάνουν (ενδεικτικά):

- Έργα ορθολογικής και αποδοτικής διαχείρισης πόσιμου νερού.
- Συμπληρωματικά έργα ολοκλήρωσης των υποδομών για τη βελτίωση επεξεργασίας λυμάτων, σε οικολογικά ευαίσθητες περιοχές, καθώς και σε τουριστικές περιοχές.
- Έργα αξιοποίησης επιφανειακών υδάτων για χρήση και εμπλουτισμό του υδροφόρου ορίζοντα.

Ενδεικτικοί Δικαιούχοι:

- ΔΕΥΑ, ΔΗΜΟΙ

- Περιφέρεια

Ε.Π. 6c - Διατήρηση, προστασία, προώθηση και ανάπτυξη της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς

Ενίσχυση της ελκυστικότητας των χώρων φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς και ανάδειξη της φυσικής κληρονομιάς.

Ενδεικτικοί Δικαιούχοι:

- Δήμοι
- Υπηρεσίες της Περιφέρειας
- Φορείς Διαχείρισης προστατευόμενων περιοχών

Ε.Π. 6d - Προστασία και αποκατάσταση της βιοποικιλότητας και του εδάφους και προώθηση των υπηρεσιών οικοσυστήματος, μεταξύ άλλων μέσω του δικτύου Natura 2000, και των πράσινων υποδομών

Δράσεις προστασίας και ανάδειξης περιοχών NATURA

Ενδεικτικοί Δικαιούχοι:

- Δήμοι
- Περιφέρεια
- Δασικές Υπηρεσίες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης

Ε.Π. 6e - Ανάληψη δράσης για τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος, την ανάπλαση των πόλεων, την αναζωογόνηση και την απολύμανση των υποβαθμισμένων περιβαλλοντικά εκτάσεων (συμπεριλαμβανομένων των προς ανασυγκρότηση περιοχών), τη μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης και την προώθηση μέτρων για τον περιορισμό του θορύβου

- Σχεδιασμός και εκπόνηση μελετών αστικής ανάπτυξης.
- Δράσεις αναβάθμισης αστικού φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Ενδεικτικοί Δικαιούχοι:

- Δήμοι
- Υπηρεσίες της Περιφέρειας

Α.Π. 4: Ανάπτυξη – εκσυγχρονισμός – συμπλήρωση υποδομών για την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη

Ε.Π. 7c - Ανάπτυξη και βελτίωση φιλικών προς το περιβάλλον και με χαμηλές εκπομπές άνθρακα συστημάτων μεταφορών (στα οποία περιλαμβάνονται και τα συστήματα χαμηλού θορύβου), συμπεριλαμβανομένων των εσωτερικών πλωτών οδών και των θαλάσσιων μεταφορών, των λιμένων, των πολυτροπικών συνδέσεων και των αερολιμενικών υποδομών, με σκοπό την προώθηση της βιώσιμης περιφερειακής και τοπικής κινητικότητας

- Περιβαλλοντική βελτίωση των λιμενικών υποδομών της Περιφέρειας

Ο συγκεκριμένος τύπος δράσεων αναφέρεται σε ενέργειες που θα στοχεύουν στην πρόληψη της ρύπανσης εντός των ορίων των λιμενικών εγκαταστάσεων, όπως και αναβάθμιση των απαραίτητων χερσαίων υποδομών για την εξυπηρέτηση των επιβατών, προκειμένου να προωθηθεί η βιώσιμη περιφερειακή και τοπική κινητικότητα.

Ενδεικτικοί Δικαιούχοι:

- ΟΤΑ
- Υπηρεσίες της Περιφέρειας

Α.Π. 5 -6: Τεχνική συνδρομή – βοήθεια για την αποτελεσματική εφαρμογή του προγράμματος

- Συμπληρωματικά / εξειδικευμένα συστήματα και Εργαλεία Οργάνωσης της Διαχείρισης
- Πληροφόρηση και Δημοσιότητα
- Αξιολόγηση, Μελέτες, Εμπειρογνωμοσύνες, Τεχνικοί Σύμβουλοι
- Ενέργειες ενίσχυσης της διαχειριστικής επάρκειας των Δικαιούχων

- Επίλυση καταγγελιών και ελέγχου

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία

Το εγκεκριμένο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία θέτει τις βασικές κατευθύνσεις χωροταξικού σχεδιασμού για τις δραστηριότητες βιομηχανίας και βιοτεχνίας. Οι κατευθύνσεις που δίνονται για το φυσικό σχεδιασμό του εξωαστικού χώρου μέσω ΓΠΣ, είναι οι εξής:

- «...Πρέπει να περιορίζεται αισθητά το ποσοστό του εξωαστικού χώρου στο οποίο επιτρέπεται η χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων με τους όρους της γενικής νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου δόμησης. Η κατεύθυνση αυτή είναι ιδιαίτερα ισχυρή στην περίπτωση Ο.Τ.Α. που, στο πλαίσιο της κατάταξης που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 10, κατατάσσονται σε υψηλή ή πολύ υψηλή προτεραιότητα.
- Πρέπει να προωθείται η οργανωμένη χωροθέτηση της βιομηχανίας στο πλαίσιο των κατευθύνσεων του άρθρου 7.
- Σχέδια χρήσεων γης του εξωαστικού χώρου που δεν ορίζουν χρήσεις γης στο σύνολο της περιοχής μελέτης, πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τον κίνδυνο εκτόνωσης των πιέσεων για διάσπαρτη εγκατάσταση βιομηχανικών μονάδων στο μη ρυθμιζόμενο τμήμα της τελευταίας.
- Σχέδια που δεν ικανοποιούν τις πιο πάνω κατευθύνσεις, πρέπει να περιλαμβάνουν σαφή αιτιολόγηση της επιλογής αυτής.
- Πρέπει να συστηματοποιηθούν οι χρήσεις γης που χρησιμοποιούνται για το φυσικό σχεδιασμό του εξωαστικού χώρου και να ενταχθούν σε ένα ενιαίο κώδικα χρήσεων γης για το σύνολο των εντός και εκτός σχεδίου περιοχών.

Η Δ.Ε. Αγίων Θεοδώρων αποτελεί περιοχή που διαθέτει ήδη σχετικά ισχυρή βιομηχανική βάση, σε συνδυασμό με υποδομές και άλλα συγκριτικά πλεονεκτήματα που μπορούν να στηρίξουν την περαιτέρω ενίσχυσή της. Για τη στήριξη αυτής της προοπτικής, με την παράλληλη αποφυγή περιβαλλοντικών παρενεργειών, απαιτούνται δράσεις όπως:

- «... Μέση ενίσχυση από τον αναπτυξιακό νόμο.
- Συμπληρώσεις (ιδίως τοπικής εμβέλειας) των υφιστάμενων υποδομών.

- Υποστήριξη της ανάπτυξης δια κλαδικών (ενδο- και δια- τομεακών) σχέσεων της βιομηχανίας.
- Ισχυρή προώθηση οργανωμένων υποδοχέων της βιομηχανίας.
- Σχεδιασμός χρήσεων γης και άμεσος περιορισμός των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 5.
- Επιλεκτική διεύρυνση της γεωγραφικής βάσης της βιομηχανίας.
- Κάλυψη αναγκών μετασχηματισμού μέρους της βιομηχανικής βάσης σε υφιστάμενες θέσεις.
- Ισχυρά διορθωτικά και προληπτικά μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος...».

Για την Περιφέρεια Πελοποννήσου, και όσον αφορά την ανάγκη χωροθέτησης υποδοχέων δραστηριοτήτων βιομηχανίας-βιοτεχνίας, το εν λόγω Ειδικό Πλαίσιο προβλέπει ενδεικτικά (όχι περιοριστικά) τη δημιουργία 3-5 μικρών υποδοχέων (περίπου 100 στρ.), 1-2 μεσαίων (περίπου 300 στρ.) και 1-2 μεγάλων (1.000 και άνω στρέμματα). Σε ότι αφορά το Νομό Κορινθίας, που χαρακτηρίζεται από υψηλή ανάγκη απόλυτης στρεμματικής αύξησης τέτοιων δομών (οργανωμένων υποδοχέων), προβλέπονται τα εξής:

- **Αναφορικά με το χωροταξικό πρότυπο της βιομηχανίας:**
«...Η ισχυρή ζώνη μεταποίησης, στο ηπειρωτικό τμήμα του νομού και μερικώς στην άμεση ζώνη νότια του Ισθμού, που λειτουργικά αποτελεί τμήμα της Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας (Μ.Π.Α.) θα εξακολουθήσει να έχει τέτοιο χαρακτήρα, και υπάρχει και δυνατότητα ισχυροποίησής της, δεδομένου ότι στην επόμενη προγραμματική περίοδο η Πελοπόννησος παραμένει σε περιοχή υψηλών κινήτρων του αναπτυξιακού νόμου. Υπάρχει μεσοπρόθεσμα δυνατότητα και κάποιος διεύρυνσης της χωρικής βάσης της μεταποίησης, προς Ν του δρόμου (μελλοντικά αυτοκινητόδρομου) Κορίνθου-Πάτρας και κατά μήκος του αυτοκινητόδρομου Κορίνθου-Τρίπολης (και μελλοντικά Καλαμάτας)...».
- **Όσον αφορά την οργανωμένη χωροθέτηση της βιομηχανίας:**
«...Πολύ μεγάλη ανάγκη πολεοδομούμενων υποδοχέων, τόσο για νέες μονάδες όσο και για μετεγκαταστάσεις, με θετικές επιχειρηματικές προοπτικές αλλά με σημαντικές δυσκολίες υλοποίησης και ανάγκη μέτρων υποβοήθησης. Ειδικές ανάγκες είναι, επίσης, η οργάνωση υφιστάμενων συγκεντρώσεων και η κάλυψη υφιστάμενων μεγάλων μονάδων που από τη φύση τους είναι κλίμακας αυτοτελούς οργανωμένου υποδοχέα. Παράλληλα με τους οργανωμένους υποδοχείς, είναι αναγκαία η διατήρηση

της υφιστάμενης χωροθέτησης μέρους των υπαρχουσών μονάδων, και συνεπώς θα πρέπει να στηριχθεί ο επί τόπου μετασχηματισμός τους...».

Κατευθύνσεις για την Περιφέρεια Πελοποννήσου

«...Βασικά αναπτυξιακά χαρακτηριστικά και στόχοι: Η αναπτυξιακή στρατηγική εστιάζεται στην ολοκλήρωση των μεγάλων οδικών αξόνων, στην ενσωμάτωση νέων τεχνολογιών και την εφαρμογή καινοτομιών στην παραγωγική διαδικασία, στις εναλλακτικές μορφές τουρισμού, στην ανάπτυξη οικοτεχνίας, βιολογικών-παραδοσιακών αγροτικών προϊόντων, στην αντιμετώπιση της ρύπανσης από μονάδες βιομηχανίας και ενέργειας, και στην προστασία του περιβάλλοντος. Η κατάσταση και οι προοπτικές χαρακτηρίζονται από πολύ έντονο δυϊσμό: το ηπειρωτικό, κυρίως, τμήμα του Νομού Κορινθίας είναι λειτουργικά ενσωματωμένο στη Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας και συγκεντρώνει μεγάλες βιομηχανικές μονάδες μητροπολιτικής χωροθέτησης, ενώ στο υπόλοιπο (κατά πολύ μεγαλύτερο) τμήμα της Περιφέρειας η βιομηχανία παραμένει σε σαφώς χαμηλό επίπεδο ανάπτυξης. Οι προοπτικές του πρώτου τμήματος συνδέονται με αυτές της Μ.Π.Α., ενώ στην υπόλοιπη περιφέρεια η βιομηχανία θα εξακολουθήσει να παίζει γενικά δευτερεύοντα ρόλο. Η διαφοροποίηση αυτή πρέπει να ληφθεί υπόψη και από τον αναπτυξιακό νόμο με αντίστοιχη γεωγραφική προσαρμογή...»

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 3155/Β/2013)

Όπως έχει λεχθεί παραπάνω, το εν λόγω πλαίσιο έχει καταργηθεί με απόφαση του ΣτΕ και μέχρι σήμερα δεν έχει επανεγκριθεί. Παρόλα αυτά, στο παρόν σχέδιο, λαμβάνονται υπόψη οι γενικές του κατευθύνσεις συμβουλευτικά.

Η περιοχή του Δήμου Λουτρακίου – Αγ. Θεοδώρων εφάπτεται της Μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας, περιλαμβάνει περιοχή δικτύου Natura 2000, περιοχές αναπτυσσόμενες τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης μαζικού τουρισμού (Α2) καθώς και περιοχές αναπτυσσόμενες τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης ήπιων και εναλλακτικών μορφών τουρισμού (Β1). Οι κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου για τις παραπάνω περιοχές είναι οι εξής:

«...(Α2) Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές

Στην κατηγορία αυτή υπάγονται περιοχές, οι οποίες έχουν αποκτήσει ή εμφανίζουν σταδιακά σημαντική δυναμική τουριστικής ανάπτυξης και προορίζονται κατά προτεραιότητα έναντι των άλλων τουριστικών δραστηριοτήτων για ολοκληρωμένες και οργανωμένες τουριστικές παρεμβάσεις με αναπτυξιακό χαρακτήρα.

Ειδικότερα χαρακτηριστικά:

- Απουσία της ισχυρής τουριστικής ταυτότητας των περιοχών της κατηγορίας Α1 παρά την αξιόλογη, κατά περίπτωση, ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων.
- Συγκέντρωση ιδιαίτερων φυσικών και πολιτισμικών χαρακτηριστικών με παράλληλη περιορισμένη αξιοποίηση δυνητικά αξιόλογων τουριστικών πόρων.
- Δυνατότητα ενίσχυσης, διαφοροποίησης και εμπλουτισμού του τουριστικού προϊόντος σε σύγκριση με τις ήδη αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές.
- Ύπαρξη ή προγραμματιζόμενη ανάπτυξη αποδεκτού επιπέδου υποδομών και εγκαταστάσεων.

Στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης των περιοχών Α2 που προωθούνται κατά προτεραιότητα:

α. Ολοκληρωμένες τουριστικές παρεμβάσεις με αναπτυξιακό χαρακτήρα για την περιοχή, όπως οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, ειδικά προγράμματα τουριστικής ανάπτυξης και ανάπτυξη βασικών υποδομών (όπως λιμένες, αεροδρόμια κ.λπ.).

β. Ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας της περιοχής

γ. Ανάπτυξη ειδικών τουριστικών υποδομών και εγκαταστάσεων που εμπλουτίζουν και διευρύνουν το τουριστικό προϊόν.

δ. Προώθηση μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας και βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων (προώθηση ΑΠΕ, βιοκλιματικών μεθόδων σχεδιασμού κ.ά.).

ε. Προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με την αναγνώριση και συνδυασμένη προβολή των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής.

στ. Ανάλυση δράσεων αναβάθμισης του δομημένου χώρου, με πολεοδομικές παρεμβάσεις, όπως αναπλάσεις κοινόχρηστων χώρων με αύξηση των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου και παροχή κινήτρων για αναπλάσεις ιδιωτικών χώρων

ζ. Κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών, κοινωνικών (περίθαλψης και αθλητισμού), περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών (μουσεία, κ.λπ.).

η. Αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ειδικών – εναλλακτικών μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού κ.λπ.).

θ. Παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών μονάδων με παράλληλη αναβάθμιση σε τύπους και κατηγορίες καταλυμάτων (3, 4 και 5 αστέρια) ή επέκταση αυτών και συμπληρώσεις με ειδικές τουριστικές υποδομές.

ι. Επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων και παροχή κινήτρων για μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες.

ια. Παροχή κινήτρων για μερική ή ολική απόσυρση μη αξιόλογων, απαξιωμένων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων και εγκαταστάσεων χρήσης τουρισμού, καθώς και παροχή κινήτρων για κατεδάφιση μη αξιόλογων ή μη απαραίτητων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων που προσβάλλουν το τοπίο.

ιβ. Θέσπιση δυνατότητας χαρακτηρισμού, είτε μέσω των υφιστάμενων είτε μέσω νέων ειδικών προς τούτο πολεοδομικών εργαλείων, τμημάτων των περιοχών Α2 ως Περιοχών Ενεργητικής Παρέμβασης και Ανάπλασης με τον προσδιορισμό μέτρων για την αναβάθμιση ή και την ανάπτυξη του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος, σε συνδυασμό με την παρακολούθηση της εφαρμογής των μέτρων αυτών για τη διαπίστωση της αποτελεσματικότητάς τους.

ιγ. Λήψη μέτρων για την έγκαιρη πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων.

ιδ. Βελτίωση της προσβασιμότητας των δυσπρόσιτων τουριστικών πόρων.

ιε. Αναμόρφωση των όρων και περιορισμών της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων με βάση τις ακόλουθες κατευθύνσεις:

- i) Περιορισμός της κατασκευής νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 3, 4 και 5 αστέρων:
- ii) Σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, αύξηση της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου σε δέκα (10) στρέμματα και θέσπιση μέγιστης πυκνότητας 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3

αστέρων, αντιστοίχως. Υιοθέτηση της κατεύθυνσης αυτής και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος, πλην της περίπτωσης τυχόν συμπλήρωσης αυτού με ειδικές τουριστικές υποδομές εκτός αν αυτό αποκλείεται από ειδικές διατάξεις.

ιστ. Αναβάθμιση και μετατροπή υφισταμένων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα.

ιζ. Χωροθέτηση οργανωμένων κατασκηνώσεων (camping)

(Β1) Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης ειδικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού

Στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης για το σύνολο των περιοχών Β1, που προωθούνται κατά προτεραιότητα:

α. Διατήρηση, προστασία και ανάδειξη των φυσικών, ιστορικών, αρχιτεκτονικών, κ.ά. σημείων του χώρου με «μοναδικά» χαρακτηριστικά, καθώς και της κλίμακας των οικισμών.

β. Προσαρμογή της τυπολογίας των καταλυμάτων (μορφολογικοί περιορισμοί, δυναμικότητα, κατηγορίες) και άλλων σχετικών με τον τουρισμό υποδομών σύμφωνα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής και των ειδικών-εναλλακτικών μορφών που υποστηρίζουν.

γ. Επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων και παροχή κινήτρων για μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες κατηγορίας 3 αστέρων τουλάχιστον.

δ. Παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφισταμένων τουριστικών μονάδων με παράλληλη αναβάθμιση σε τύπους και κατηγορίες καταλυμάτων (3, 4 και 5 αστέρια) ή επέκταση αυτών και συμπληρώσεις με ειδικές τουριστικές υποδομές.

ε. Αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ειδικών – εναλλακτικών μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού κλπ.).

στ. Δημιουργία υποδομών στήριξης, προώθηση προγραμμάτων εκπαίδευσης και πιστοποίησης απασχολούμενων σε ειδικές – εναλλακτικές μορφές τουρισμού (Eco-Management and Audit Scheme- EMAS).

ζ. Λήψη μέτρων για την έγκαιρη πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων.

η. Συγκρότηση τοπικών πολυθεματικών δικτύων και βελτίωση της προσβασιμότητας μεταξύ των πόλων και των πόρων που τα συγκροτούν με περιβαλλοντικά ήπιες παρεμβάσεις.

θ. Κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών, κοινωνικών (περίθαλψης και αθλητισμού), περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών (μουσεία, τεχνολογικά – θεματικά πάρκα, κ.λπ.)

ι. Δημιουργία δικτύων μονοπατιών (εθνικών, ευρωπαϊκών) και διαδρομών («δρόμοι» καπνού, αμπέλου, ελιάς κ.ά.) περιβαλλοντικής ευαισθησίας και εκπαίδευσης.

ια. Προώθηση τοπικών συμφώνων ποιότητας και προγραμμάτων στήριξης αγροτικών ή και παραδοσιακών μεταποιητικών δραστηριοτήτων φιλικών προς το περιβάλλον (στήριξη ολοκληρωμένης ή βιολογικής γεωργίας, προϊόντων ονομασίας προέλευσης, παραδοσιακών τεχνικών, κ.ά.) και λειτουργικής διασύνδεσής τους με τουριστικές μονάδες.

ιβ. Αναβάθμιση και μετατροπή υφιστάμενων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα ήπιας ανάπτυξης.

ιγ. Πολιτικές ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης μέσω οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων ήπιας ανάπτυξης και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων ήπιας ανάπτυξης έναντι της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων.

ιδ. Αναμόρφωση των όρων και περιορισμών της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων με βάση τις ακόλουθες κατευθύνσεις:

- i) Περιορισμός της κατασκευής νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 3, 4 και 5 αστέρων.
- ii) Σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, αύξηση της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου σε δεκαπέντε (15) στρέμματα και θέσπιση μέγιστης πυκνότητας 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστέρων, αντιστοίχως. Υιοθέτηση της κατεύθυνσης αυτής και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος, πλην της περίπτωσης τυχόν συμπλήρωσης αυτού με ειδικές τουριστικές υποδομές εκτός αν αυτό αποκλείεται από ειδικές διατάξεις.

Οι ρυθμίσεις αυτές δεν έχουν εφαρμογή για τον εκσυγχρονισμό υφιστάμενων, κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος, τουριστικών καταλυμάτων καθώς και στις περιπτώσεις που βρίσκεται σε ισχύ έγκριση καταλληλότητας από τον Ε.Ο.Τ. υπό την προϋπόθεση ότι η οικοδομική άδεια θα εκδοθεί εντός τριετίας από τη δημοσίευση του παρόντος (σ.σ. Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό).

Όσον αφορά τους αρχαιολογικούς χώρους και τα μνημεία, το Ειδικό Πλαίσιο προβλέπει:

- Εξασφάλιση της προσβασιμότητας, της επισκεψιμότητας και της οργάνωσής τους, εξωραϊσμός του περιβάλλοντος χώρου, έλεγχος χρήσεων και της εγκατάστασης δικτύων υποδομής, ώστε να διασφαλίζεται η βέλτιστη ανάδειξή τους.
- Ανάδειξη, διατήρηση και διαχείριση των αρχαιολογικών χώρων, μνημείων και ιστορικών τόπων του εθνικού χώρου με τη συγκρότησή τους σε πολυθεματικά δίκτυα.
- Μέριμνα για την ανάδειξη και συνολική διαχείριση του τοπίου, ώστε να αναδεικνύεται η άρρηκτη σχέση των αρχαιολογικών χώρων και μνημείων με το ευρύτερο περιβάλλον τους.

Επίσης, για την ανάπτυξη του πολιτισμικού τουρισμού, μιας μορφής τουρισμού που έχει δυνατότητες ανάπτυξης στην περιοχή μελέτης, απαιτείται:

- α. Αναβάθμιση και διασύνδεση του μουσειακού, μνημειακού, αρχαιολογικού και λαογραφικού κεφαλαίου της χώρας.
- β. Διατήρηση και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και ειδικότερα των ιστορικών κέντρων των πόλεων αλλά και μεμονωμένων κτιρίων.
- γ. Εξασφάλιση της προσβασιμότητας, της επισκεψιμότητας και οργάνωσης των αρχαιολογικών χώρων και μνημείων και υποστήριξη τους με κατάλληλα έργα υποδομών/Ένταξη τους σε τουριστικά δίκτυα.
- δ. Δημιουργία μουσείων και θεματικών πάρκων συμπεριλαμβανομένων των τεχνολογικών για την ανάδειξη των πολιτιστικών πόρων και ιδιαιτεροτήτων κάθε περιοχής.
- ε. Ενίσχυση δράσεων για τη δημιουργία πολυχώρων ψηφιακής αναπαράστασης ιστορικών, μυθολογικών και άλλων πολιτιστικών σεναρίων (σύνδεση καινοτομίας-πολιτισμού).
- στ. Ενίσχυση, προβολή και καθιέρωση φεστιβάλ, πολιτισμικών θεσμών και άλλων σχετικών εκδηλώσεων.
- ζ. Ανάπτυξη του γαστρονομικού τουρισμού και ένταξη του στο τουριστικό προϊόν (ανάπτυξη βιολογικών προϊόντων, συστημάτων διασφάλισης της ποιότητας τους και πιστοποίησης της αξίας τους και της μοναδικότητάς τους)

Όσον αφορά τις ορεινές περιοχές, το Ειδικό Πλαίσιο προβλέπει :

(Ε) Ορεινές περιοχές

Στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης της κατηγορίας Ε που προωθούνται κατά προτεραιότητα:

- α. Μέριμνα για την προστασία, αναβάθμιση και ανάδειξη επιλεγμένων πόρων του ορεινού χώρου, που ενδιαφέρουν τον τουρισμό.
- β. Βελτίωση της προσβασιμότητας.
- γ. Συγκρότηση τοπικών αλληλοσυμπληρούμενων πολυθεματικών δικτύων.
- δ. Αξιοποίηση του οικιστικού πλεονάσματος των φθινόντων και εγκαταλελειμμένων οικισμών και προβολή των προορισμών.
- ε. Διατήρηση της ποιότητας των φυσικών (στοιχεία χλωριδικά, πανιδικά, γεωλογικά – υδρογεωλογικά, κ.ά.) και ανθρωπογενών (οικισμοί, κατασκευές, υποδομές, μνημεία, παραδοσιακές ασχολίες, εκδηλώσεις, κ.λπ.) πόρων με μέτρα πρόληψης των κινδύνων υποβάθμισής τους.
- στ. Λήψη ειδικών μέτρων αισθητικής και λειτουργικής αναβάθμισης υποδομών που αφορούν σε άλλες παραγωγικές δραστηριότητες (π.χ. με τη σύνταξη ειδικών προδιαγραφών κατασκευής και λειτουργίας).
- ζ. Προσαρμογή νέων εγκαταστάσεων στα μορφολογικά πρότυπα και την κλίμακα των οικισμών.
- η. Δημιουργία βασικών προτύπων καθώς και εξειδικευμένων, κατά περίπτωση, κανόνων για το σχεδιασμό και τη δόμηση λαμβάνοντας υπόψη την παραδοσιακή αρχιτεκτονική και τις τοπικές παραδόσεις, χρήσης υλικών και μορφών δόμησης.
- θ. Υιοθέτηση πρακτικών που θα εξασφαλίζουν μειωμένη κατανάλωση ενέργειας και χρήση φιλικών προς το περιβάλλον υλικών.
- ι. Δημιουργία ειδικών κατασκευαστικών προτύπων για την εκτέλεση έργων υποδομών στον ορεινό χώρο (οδοποιία, κατασκευές δημόσιων κτιρίων, εγγειοβελτιωτικά, διαμορφώσεις χώρων, κ.λπ.).
- ια. Δημιουργία δικτύων πεζοπορικών διαδρομών και μονοπατιών – τοπικού, εθνικού και ευρωπαϊκού χαρακτήρα – και διαδρομών και χώρων περιβαλλοντικής αγωγής και ευαισθητοποίησης.
- ιβ. Αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ειδικών – εναλλακτικών μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού κ.λπ.).

ιγ. Αποκατάσταση και αξιοποίηση παλαιών κελυφών, επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων και παροχή κινήτρων για μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες.

ιδ. Παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφισταμένων τουριστικών μονάδων με παράλληλη αναβάθμιση σε τύπους και κατηγορίες καταλυμάτων και συμπληρώσεις με ειδικές τουριστικές υποδομές.

ιε. Σημειακή χωροθέτηση τουριστικών καταλυμάτων με τους εκάστοτε ισχύοντες όρους δόμησης.

ιστ. Πολιτικές ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης μέσω οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων ήπιας ανάπτυξης ή σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων ήπιας ανάπτυξης.

Τέλος, σε ότι αφορά τις συνυπάρχουσες χρήσεις της περιοχής μελέτης, σημειώνονται τα εξής:

Επίλυση συγκρούσεων με άλλες χρήσεις

Α. Τουρισμός - Βιομηχανία: Σε περιοχές με αναπτυγμένη ή αναπτυσσόμενη τουριστική δραστηριότητα είναι κατά κανόνα επιθυμητή η συγκέντρωση βιομηχανικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης σε οργανωμένους υποδοχείς. Η τυχόν επιτρεπόμενη σημειακή χωροθέτηση της βιομηχανίας δεν πρέπει να θίγει το περιβάλλον και το τοπίο ως τουριστικούς πόρους.

Η συνύπαρξη της παραδοσιακής βιοτεχνίας - χειροτεχνίας καθώς και μονάδων τυποποίησης τοπικών προϊόντων ονομασίας προέλευσης με τον τουρισμό κρίνεται επιθυμητή.

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) η περιοχή του Δήμου Λουτρακίου - Περαιχώρας δεν εντάσσεται στις Περιοχές Αιολικής Προτεραιότητας, αλλά στις Περιοχές Αιολικής Καταλληλότητας. Όσον αφορά την περιοχή του Δήμου Λουτρακίου - Περαιχώρας,

για τη χωροθέτηση εγκαταστάσεων των μορφών ΑΠΕ το Ειδικό Πλαίσιο θέτει συγκεκριμένους κανόνες και όρους:

Αιολικές Εγκαταστάσεις:

Αποκλείεται η χωροθέτηση αιολικών εγκαταστάσεων και συνοδευτικών τους έργων εντός:

- Των εντός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων περιοχών.
- Των οριοθετημένων αρχαιολογικών ζωνών προστασίας Α.
- Των τμημάτων των λατομικών περιοχών και μεταλλευτικών και εξορυκτικών ζωνών που λειτουργούν επιφανειακά.
- Των ατύπως διαμορφωμένων, στο πλαίσιο της εκτός σχεδίου δόμησης, τουριστικών και οικιστικών περιοχών.
- Άλλων περιοχών ή ζωνών που υπάγονται σήμερα σε ειδικό καθεστώς χρήσεων γης, βάσει του οποίου δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση αιολικών εγκαταστάσεων και για όσο χρόνο ισχύουν

Επιτρέπεται η χωροθέτηση αιολικών εγκαταστάσεων εντός δασών, δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων, σύμφωνα με τα άρθρα 45 και 58 του ν. 998/1979 και άρθρου 13 του ν. 1734/1987 όπως ισχύουν. Στις παραπάνω περιοχές πρέπει να λαμβάνεται ιδιαίτερη μέριμνα για τον περιορισμό της βλάβης της δασικής βλάστησης...».

Επιπλέον στο Παράρτημα II του σχετικού Ειδικού Πλαισίου ορίζονται ελάχιστες αποστάσεις αιολικών εγκαταστάσεων από γειτνιάζουσες χρήσεις γης, δραστηριότητες και δίκτυα τεχνικής υποδομής.

Το Ειδικό Πλαίσιο επίσης ορίζει ειδικά κριτήρια χωροθέτησης αιολικών εγκαταστάσεων στην ηπειρωτική χώρα ως εξής: «...Το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης εδαφών σε επίπεδο πρωτοβάθμιου Ο. Τ.Α. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 5% ανά ΟΤΑ δηλαδή 0,66 τυπικές ανεμογεννήτριες / 1000 στρέμματα που μπορεί να αυξάνεται έως και 50% ... ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου...». Εφαρμόζονται τα κριτήρια ένταξης των αιολικών εγκαταστάσεων στο τοπίο που ορίζονται στο Παράρτημα IV του σχετικού Ειδικού Πλαισίου.

Εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης ηλιακής ενέργειας:

Αποκλείεται η χωροθέτησή τους στις εξής κατηγορίες περιοχών:

- Οριοθετημένες ζώνες αρχαιολογικών χώρων προστασίας Α
- Δάση και γεωργικές γαίες υψηλής παραγωγικότητας όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 56 του ν. 2637/1998 όπως ισχύουν.
- Άλλες περιοχές ή ζώνες που υπάγονται σήμερα σε ειδικό καθεστώς χρήσεων γης, βάσει του οποίου δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης της ηλιακής ενέργειας και για όσο χρόνο ισχύουν.

Ειδικώς για την εγκατάσταση Φωτοβολταϊκών Σταθμών σε πολυσύχναστους χώρους πρέπει, στο πλαίσιο της σχετικής περιβαλλοντικής αδειοδότησης, να καθορίζονται τα κατά περίπτωση κατάλληλα μέτρα για να μην υπάρχει οπτική όχληση...».

Εγκαταστάσεις μικρών υδροηλεκτρικών (Μ.ΥΗ.Ε.):

Αποκλείεται η χωροθέτησή τους εντός:

- Των οριοθετημένων αρχαιολογικών χώρων προστασίας Α.
- Των τμημάτων των λατομικών περιοχών και μεταλλευτικών και εξορυκτικών ζωνών που λειτουργούν επιφανειακά.
- Των παραδοσιακών οικισμών και των ιστορικών κέντρων ή τμημάτων πόλεων...».
- Άλλων περιοχών ή ζωνών που υπάγονται σήμερα σε ειδικό καθεστώς χρήσεων γης, βάσει του οποίου δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση Μ.ΥΗ.Ε. και για όσο χρόνο ισχύουν.

Ορίζονται, επίσης, ειδικά κριτήρια χωροθέτησης Μ.ΥΗ.Ε. ανάλογα με τη μικρού ή μεγάλου ύψους υδραυλική πτώση, την κατασκευή τους εντός NATURA 2000, την ισχύ σε MW και τα αντίστοιχα συνοδά έργα κ.α. Θεσπίζονται επίσης κριτήρια για την εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας υποδοχέων Μ.ΥΗ.Ε.

Εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης ενέργειας από βιομάζα ή βιοαέριο:

Προνομιακές περιοχές χωροθέτησης θεωρούνται οι περιοχές πλησίον γεωργικών εκμεταλλεύσεων παραγωγής της α' ύλης ΧΥΤΑ, ΕΕΛ μεγάλων κτηνοτροφικών / πτηνοτροφικών μονάδων, μονάδων παραγωγής ζωοτροφών κλπ. Αποκλείεται η χωροθέτησή τους εντός:

- Των οριοθετημένων αρχαιολογικών χώρων προστασίας Α.
- Των εντός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων περιοχών.
- Των τμημάτων των λατομικών περιοχών και μεταλλευτικών και εξορυκτικών ζωνών που λειτουργούν επιφανειακά.
- Άλλων περιοχών ή ζωνών που υπάγονται σήμερα σε ειδικό καθεστώς χρήσεων γης,

βάσει του οποίου δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης ενέργειας από βιομάζα ή βιοαέριο, και για όσο χρόνο ισχύουν...».

Εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης της γεωθερμικής ενέργειας:

Σχετικά με τις εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης γεωθερμικής ενέργειας αναφέρονται:

1. Η χωροθέτηση εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης της γεωθερμικής ενέργειας είναι απόλυτα συνυφασμένη με την ύπαρξη γεωθερμικού πεδίου στο οποίο εντοπίζεται αυτοτελές γεωθερμικό δυναμικό υψηλής ενθαλπίας. Εκ του γεγονότος τούτου, σε συνδυασμό με τη σπανιότητα της σχετικής ενεργειακής ύλης, ως περιοχές προτεραιότητας για τη χωροθέτηση εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης της γεωθερμικής ενέργειας ορίζονται οι περιοχές της χώρας που διαθέτουν εκμεταλλεύσιμο γεωθερμικό δυναμικό, όπως ιδίως η Πολυχνίτος της Λέσβου, η Μήλος και η Νίσυρος, για τις οποίες έχει ήδη βεβαιωθεί η ύπαρξη γεωθερμικών πεδίων υψηλής θερμοκρασίας.

Ως ζώνες αποκλεισμού των εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης της γεωθερμικής ενέργειας, δηλαδή ως περιοχές που προσδιορίζονται από τα εδάφια α-ι της παραγράφου 1 του άρθρου 6 καθώς και ζώνη πλάτους 500 m από τα όρια των παραπάνω περιοχών με τα στοιχεία στ, ζ και η.

2. Στις περιπτώσεις όμως που έχει ήδη εξακριβωθεί η ύπαρξη γεωθερμικού δυναμικού και λόγω της μοναδικής και σημειακής δυνατότητας χωροθέτησης εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης της γεωθερμικής ενέργειας, δεν είναι εκ των προτέρων δυνατός ο καθορισμός άλλων κατηγοριών ζωνών αποκλεισμού (εκτός των πόλεων, οικισμών και κατοικημένων περιοχών). Στις περιπτώσεις αυτές, οι ειδικότερες προϋποθέσεις χωροθέτησης των ανωτέρω εγκαταστάσεων πρέπει να εξετάζονται στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης του έργου, ώστε, με βάση και τις διαθέσιμες τεχνολογίες και τεχνικές, να αντιμετωπίζονται κατά περίπτωση οι ενδεχόμενες επιπτώσεις στο ανθρωπογενές και φυσικό περιβάλλον που προέρχονται από τις σχέσεις εκμεταλλεύσεις.

Υπενθυμίζεται ότι οι ζώνες αποκλεισμού της παρ. 1 του άρθρου 6 είναι:

Περιοχές αποκλεισμού και ζώνες ασυμβατότητας

- 1) Σε όλες τις κατηγορίες περιοχών του προηγούμενου άρθρου, πρέπει να αποκλείεται η χωροθέτηση αιολικών εγκαταστάσεων εντός:
 - α. Των κηρυγμένων διατηρητέων μνημείων της παγκόσμιας πολιτιστικής κληρονομιάς και των άλλων μνημείων μείζονος σημασίας της παρ. 5 ββ) του άρθρου 50 του ν.3028/2002, καθώς και των οριοθετημένων αρχαιολογικών ζωνών προστασίας Α που έχουν καθοριστεί κατά τις διατάξεις του ν.3028/2002.
 - β. Των περιοχών απολύτου προστασίας της φύσης και προστασίας της φύσης που καθορίζονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 19 παρ. 1, 2 και 21 του ν. 1650/1986.
 - γ. Των ορίων των υγροτόπων διεθνούς σημασίας (υγρότοποι ραμσάρ)
 - δ. Των πυρήνων των εθνικών δρυμών και των κηρυγμένων μνημείων της φύσης και των αισθητικών δασών που δεν περιλαμβάνονται στις περιοχές της περιπτώσεως β' του παρόντος άρθρου.
 - ε. Των οικοτόπων προτεραιότητας περιοχών της επικράτειας που έχουν ενταχθεί ως τόποι κοινοτικής σημασίας στο δίκτυο natura σύμφωνα με την απόφαση 2006/613/ΕΚ της επιτροπής του 1923 ή κάτω των 2000 κατοίκων περιοχών.
 - ζ. Των ΠΟΤΑ του άρθρου 29 του ν.2545/1997, των περιοχών οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα του άρθρου 10 του ν.2742/1999, των θεματικών πάρκων και των τουριστικών λιμένων.

η. Των ατύπως διαμορφωμένων, στο πλαίσιο της εκτός σχεδίου δόμησης, τουριστικών και οικιστικών περιοχών.

Ως ατύπως διαμορφωμένες τουριστικές και οικιστικές περιοχές για την εφαρμογή του παρόντος νοούνται οι περιοχές που περιλαμβάνουν 5 τουλάχιστον δομημένες ιδιοκτησίες με χρήση τουριστική ή κατοικία, οι οποίες ανά δύο βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 100 μέτρων και συνολική δυναμικότητα 150 κλίνες τουλάχιστον. Για τον υπολογισμό της δυναμικότητας κάθε δομημένης ιδιοκτησίας με χρήση κατοικίας θεωρείται ισοδύναμη με 4 κλίνες ανεξαρτήτως εμβαδού.

Οι ανωτέρω περιοχές θα αναγνωρίζονται στο πλαίσιο της οικείας ΠΠΕΑ.

θ. Των ακτών κολύμβησης που περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα παρακολούθησης της ποιότητας των νερών κολύμβησης που συντονίζεται από το ΥΠΕΧΩΔΕ.

ι. Των τμημάτων των λατομικών περιοχών και μεταλλευτικών και εξορυκτικών ζωνών που λειτουργούν επιφανειακά.

ια. Άλλων περιοχών ή ζωνών που υπάγονται σήμερα σε ειδικό καθεστώς χρήσεων γης, βάσει του οποίου δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση αιολικών εγκαταστάσεων και για όσο χρόνο ισχύουν.

- 2) Οι κατευθύνσεις των εδαφίων α, β, γ, δ, ε, θ και ι της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται και για τη χωροθέτηση των συνοδευτικών έργων ΑΠΕ.

Τέλος, το Ειδικό Πλαίσιο ορίζει ότι «...τα Γ.Π.Σ. δεν μπορούν να εισάγουν περιοριστικές ρυθμίσεις για την ανάπτυξη έργων Α.Π.Ε. πέραν όσων ήδη προβλέπονται με τις διατάξεις του παρόντος Ειδικού Πλαισίου. Παρέκκλιση από την παραπάνω διάταξη είναι δυνατή μετά από σύμφωνη γνώμη του Γενικού Γραμματέα Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. μετά από τεκμηριωμένη πρόταση της οικείας περιφέρειας και εισήγηση της Διεύθυνσης Χωροταξίας Επιπροσθέτως, κατά την αναθεώρηση ή τροποποίηση των ανωτέρω σχεδίων, λαμβάνεται ιδιαίτερη μέριμνα για την αναδιατύπωση των ρυθμίσεων εκείνων που ενδέχεται να δημιουργούν αντιθέσεις ή αντιφάσεις προς τις κατευθύνσεις του παρόντος Ειδικού Πλαισίου...».

Το Σχέδιο για το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τον Παράκτιο Χώρο και τα Νησιά

Το Ειδικό Πλαίσιο για τον Παράκτιο Χώρο και τα νησιά έχει σαν στόχο τη θέσπιση κατευθύνσεων χωροταξικής οργάνωσης του παρακτίου χώρου και των νησιών, για την ολοκληρωμένη, ισόρροπη και βιώσιμη διαχείριση και ανάπτυξή του. Το ΕΠ Παράκτιου Χώρου ορίζει έννοιες όπως: Παράκτιος Χώρος (ή, παράκτια περιοχή), Θαλάσσιο τμήμα του

παράκτιου χώρου, Χερσαίο τμήμα του παράκτιου χώρου, Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιου Χώρου, Παράκτιο Οικοσύστημα, Παράκτιο Σχέδιο ή Πρόγραμμα και Παράκτιοι ΟΤΑ. Το παραπάνω Ειδικό Πλαίσιο δεν έχει θεσμοθετηθεί. Παρόλα αυτά λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις του ως έναυσμα για προβληματισμό επάνω στον σχεδιασμό των περιοχών της μελέτης.

Το **θαλάσσιο τμήμα** του παράκτιου χώρου αποτελείται από τη ζώνη που ορίζεται από την ακτογραμμή και την ισοβαθή των 50 μέτρων. Σε οποιαδήποτε περίπτωση το πλάτος της δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 200 μέτρων από την ακτογραμμή.

Το **χερσαίο τμήμα** του κατά κανόνα αποτελεί υποσύνολο της εδαφικής περιφέρειας ενός ή περισσότερων παράκτιων Ο.Τ.Α., ξεκινά από την ακτογραμμή και εκτείνεται προς τη ξηρά σε ζώνη πλάτους 100 μέτρων από την καθορισμένη γραμμή του αιγιαλού (ή το χειμέριο κύμα όπου αυτή δεν είναι καθορισμένη).

Ζώνες διαχείρισης του παράκτιου χώρου

Ο παράκτιος χώρος διακρίνεται στις ακόλουθες τρεις (3) ζώνες: Κρίσιμη Ζώνη, Δυναμική Ζώνη και Υπόλοιπη Παράκτια Ζώνη.

Κρίσιμη Ζώνη: Το κομμάτι αυτό του παράκτιου χώρου ονομάζεται «κρίσιμη ζώνη» και περιλαμβάνει θαλάσσιο και χερσαίο τμήμα. Το θαλάσσιο τμήμα της κρίσιμης ζώνης ταυτίζεται με το θαλάσσιο τμήμα του παράκτιου χώρου. Το χερσαίο τμήμα της κρίσιμης ζώνης για τις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2000 κατοίκων περιοχές, ξεκινά από την ακτογραμμή και εκτείνεται προς τη ξηρά σε ζώνη πλάτους 100 μέτρων από την καθορισμένη γραμμή του αιγιαλού (ή το χειμέριο κύμα όπου αυτή δεν είναι καθορισμένη).

Δυναμική ζώνη: Το κομμάτι αυτό περιλαμβάνει θαλάσσιο και χερσαίο τμήμα. Το θαλάσσιο τμήμα της Δυναμικής Ζώνης ξεκινά από το όριο της Κρίσιμης Ζώνης και εκτείνεται μέχρι την ισοβαθή των 50 μέτρων. Σε κάθε περίπτωση το ακραίο προς τη θάλασσα όριο της δεν μπορεί να απέχει λιγότερο των 200 μέτρων από την ακτογραμμή. Το χερσαίο τμήμα της Δυναμικής Ζώνης, για τις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2000 κατοίκων περιοχές, ξεκινά από το ακραίο προς τη ξηρά όριο

της Κρίσιμης Ζώνης και εκτείνεται κατ' ελάχιστον σε ζώνη πλάτους 200 μέτρων από την καθορισμένη γραμμή του αιγιαλού (ή το χειμέριο κύμα όπου αυτή δεν είναι καθορισμένη).

Υπόλοιπη Παράκτια Ζώνη: Το κομμάτι αυτό περιλαμβάνει θαλάσσιο και χερσαίο τμήμα. Το θαλάσσιο τμήμα της εν λόγω ζώνης εκτείνεται από το εξώτερο προς τη θάλασσα όριο της Δυναμικής Ζώνης μέχρι το όριο των χωρικών υδάτων. Το χερσαίο τμήμα της ζώνης αυτής ταυτίζεται με το τμήμα του χερσαίου παράκτιου χώρου που απομένει μετά την αφαίρεση της Κρίσιμης και της Δυναμικής Ζώνης.

Το ΕΠΧΣΑΑ για τον Παράκτιο Χώρο αποτελεί βασικό κατευθυντήριο πλαίσιο για το σχεδιασμό και τη διαχείριση της Δ.Ε. Θεοδώρων ο οποίος είναι παράκτιος ΟΤΑ.

Για τον ακριβή προσδιορισμό του πλάτους του χερσαίου τμήματος της Κρίσιμης και της Δυναμικής Ζώνης των επιμέρους παράκτιων περιοχών, που αποτελούν και τις ζώνες ιδιαίτερης διαχείρισης στο πλαίσιο του ΕΠ, λαμβάνονται υπόψη, μεταξύ άλλων και αφορούν και της Δημοτικής Ενότητας Αγίων Θεοδώρων, τα εξής:

- Τα γεωγραφικά, γεωλογικά και γεωμορφολογικά δεδομένα και χαρακτηριστικά της παράκτιας περιοχής,
- Τα κοινωνικά και οικονομικά δεδομένα της παράκτιας περιοχής,
- Τα περιβαλλοντικά και οικολογικά δεδομένα της παράκτιας περιοχής (αμμοθίνες, εκβολές, δέλτα ποταμών, υδροβιότοποι, καταφύγια ζώων, δάση που βρίσκονται σε άμεση φυσική και λειτουργική συσχέτιση με τη ζώνη των 100 ή των 200 μέτρων),
- Ο αιγιαλός, ο παλαιός αιγιαλός και η παραλία,
- Οι υφιστάμενες κατασκευές, έργα και δραστηριότητες (λιμένες, οδοί κ.α.) καθώς και οι τυχόν πραγματοποιηθείσες προσχώσεις.

Οι κύριες κατευθύνσεις του Πλαισίου που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά το σχεδιασμό του ΓΠΣ της Δημοτικής Ενότητας είναι οι εξής:

- Ο προσδιορισμός της κρίσιμης ζώνης η οποία σύμφωνα με τις κατευθύνσεις δεν μπορεί να είναι μικρότερου πλάτους από 100 μ.
- Ο προσδιορισμός της δυναμικής ζώνης δεν μπορεί να είναι μικρότερου πλάτους από 200 μ.

- Ο προσδιορισμός της Υπόλοιπης Παράκτιας Ζώνης.
- Η τήρηση των κατευθύνσεων που κατά περίπτωση προβλέπει το Ειδικό Πλαίσιο για όλες τις κατηγορίες ζωνών κατά το σχεδιασμό των χρήσεων του ΓΠΣ και κατά την επιλογή και εκτέλεση των παρεμβάσεων μέσα ιδίως στην κρίσιμη ζώνη (διαμόρφωση της κοινόχρηστης παραλίας, τεχνικά έργα στην κρίσιμη ζώνη, κ.ά.).

Π.1.5 ΑΝΑΔΡΑΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ-ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

Από τα παραπάνω σχέδια και προγράμματα προκύπτουν μια σειρά παραγόντων που επηρεάζουν την ανάπτυξη του δήμου, άλλα προς την ευμενή κατεύθυνση ενώ άλλα εμπεριέχουν κινδύνους για τη αναπτυξιακή πορεία και την ποιοτική αναβάθμιση του. Θεωρούμε επομένως σκόπιμο να προχωρήσουμε στη διατύπωση προτάσεων που θα αποτελέσουν εισορή στην αναθεώρηση των παραπάνω σχεδίων.

Σε ότι αφορά στη χωρική οργάνωση του δήμου:

- 1) Μπορεί να προταθεί η οργάνωση Περιοχών Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων στην Περιφερειακή Ενότητα Κορινθίας, μια εκ των οποίων μπορεί να χωροθετηθεί στα όρια της Δ.Ε. Αγίων Θεοδώρων σε εφαρμογή της κατεύθυνσης. «...ενδεικτικά αναφέρεται η ΠΟΑΠΔ Κορίνθου μικτής χρήσης, η οποία θα αναζητηθεί στην ευρύτερη περιοχή της αστικής ανάπτυξης του Βορείου τμήματος νομού Κορινθίας στα ανάντη (προς νότο) του Διευρωπαϊκού δικτύου Αθήνας-Κορίνθου-Πατρών σε συνδυασμό με υφιστάμενους κόμβους του οδικού δικτύου και σιδηροδρομικό σταθμό, στο εσωτερικό των δημών και σε ικανή απόσταση από την αστική ανάπτυξη».
- 2) Ο οικισμός των Αγίων Θεοδώρων να καταταγεί, λόγω των ειδικών έργων που υλοποιούνται στα όρια του, στην κατηγορία οικισμών 3^{ου} επιπέδου.
- 3) Να περιληφθούν τα λιμάνια του δήμου στο σύστημα θαλάσσιων μεταφορών της περιφέρειας και να καταταγεί στους θαλάσσιους κύριους άξονες ανάπτυξης μεσοπρόθεσμα (εθνικής-διαπεριφερειακής εμβέλειας) με τον ευρύτερο εθνικό και μεσογειακό χώρο.
- 4) Να ενταχθούν τα Γεράνεια στο δίκτυο των ορεινών όγκων σε συνδυασμό με τις περιοχές που έχουν συμπεριληφθεί στον εθνικό κατάλογο Natura και να

αντιμετωπιστούν με την εκπόνηση ειδικών περιβαλλοντικών και διαχειριστικών μελετών για την προστασία, ανάδειξη και αξιοποίηση τους.

- 5) Για την περιοχή του δικτύου Natura να ενταχθεί στον φορέα διαχείρισης των Γερανείων και να εφαρμοστούν και για τα δύο τα προβλεπόμενα από το πλαίσιο μέτρα και δράσεις.
- 6) Ανάπτυξη μονίμου δικτύου παρακολούθησης της ποιότητας του αέρα στην ευρύτερη περιοχή του δήμου για προστασία από την ατμοσφαιρική ρύπανση, όπως προτείνεται για την περιοχή της Μεγαλόπολης λόγω της λειτουργίας των διυλιστηρίων και ειδικότερα:
 - Με αυτόματους σταθμούς μέτρησης ρύπων
 - Με βιολογικούς δείκτες ρύπανσης (λειχήνες και βρύα)
- 7) Για τους δασικούς και λοιπούς δρόμους που χαράζουν τον ορεινό όγκο, πρέπει να υπάρξει ιδιαίτερη μέριμνα στη συγκράτηση των εδαφών τόσο με την αξιοποίηση της φυσικής βλάστησης όσο και με την κατασκευή μικρών δασικών έργων.

Π.2. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Π.2.1 Γενικές Αρχές Οργάνωσης Χρήσεων Γης

Η ορθολογική και βιώσιμη οργάνωση των χρήσεων γης αποτελούν τις κύριες αρχές της πρότασης.

Για να τηρηθούν αυτές οι αρχές λαμβάνονται υπόψη οι περιορισμοί που προκύπτουν από την υπάρχουσα κατάσταση του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και τα πλαίσια που επιβάλλονται από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο.

Επίσης, λαμβάνονται υπόψη και τηρούνται τα προγραμματικά μεγέθη που έχουν προκύψει αναλυτικά στο προηγούμενο κεφάλαιο.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν 4447/2016, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 207 του Ν 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α/2019):

«...

1. Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής ενός πρωτοβάθμιου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης.

2. Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια καλύπτουν την έκταση μιας ή περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων ενός Δήμου. Μπορεί επίσης να καλύπτουν την έκταση δύο ή περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων που βρίσκονται σε όμορους Δήμους, έπειτα από σχετικές αποφάσεις των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων. Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους.

3. Με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια καθορίζονται για κάθε Δημοτική Ενότητα οι ακόλουθες κατηγορίες περιοχών:

α) Οικιστικές Περιοχές:

α)α) Ως οικιστικές περιοχές νοούνται οι περιοχές του Δήμου που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη οικονομική και κοινωνική ζωή και δραστηριότητα του ανθρώπου. Στις οικιστικές περιοχές περιλαμβάνονται όλες οι πολεοδομημένες, εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, περιοχές του οικείου δήμου, οι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, καθώς και οι προς πολεοδόμηση περιοχές. Περιλαμβάνονται επίσης και οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) του άρθρου 24 του Ν 2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997) με χρήση πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, οι Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ) του άρθρου 1 του Ν 4280/2014 (ΦΕΚ 159/Α/2014).

β)β) Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, οι οποίες πολεοδομούνται, καθορίζονται με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια όρια πολεοδομικών ενοτήτων και η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους, ήτοι οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, η πυκνότητα, ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και η γενική εκτίμηση των αναγκών κάθε πολεοδομικής ενότητας σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει δημόσιες υποδομές και δίκτυα.

β) Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων:

α)α) Ως περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων μπορεί να καθορίζονται οι εντός ή και εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές του οικείου Δήμου, οι οποίες, εν όψει της θέσης, των υφιστάμενων χρήσεων, λειτουργιών και υποδομών, καθώς και των λοιπών χωρικών τους χαρακτηριστικών, προσφέρονται για τη χωροθέτηση μεμονωμένων ή οργανωμένων παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Οι περιοχές αυτές είναι δυνατόν να πολεοδομούνται ανάλογα με το ιδιαίτερο καθεστώς που τις διέπει,

β)β) Στις περιοχές αυτές με το Τοπικό Χωρικό Σχέδιο καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης, καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης που απαιτούνται για την ανάπτυξή τους,

γ)γ) Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής εντάσσονται, σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις που τις διέπουν, και τυχόν εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων.

γ) Περιοχές Προστασίας:

α)α) Ως περιοχές προστασίας νοούνται οι περιοχές μελέτης των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων, οι οποίες διαθέτουν ιδιαιτέρως αξιόλογα φυσικά ή πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν προστασίας, προβολής και ανάδειξης. Οι περιοχές αυτές οριοθετούνται και καθορίζονται για αυτές περιορισμοί ή και απαγορεύσεις στις χρήσεις γης και στη δόμηση, καθώς και στην εν γένει άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών, για λόγους προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος και τοπίου,

β)β) Στις περιοχές αυτές εντάσσονται και εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας, όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση και δασικές εκτάσεις, αιγιαλός και παραλία, ποταμοί-λίμνες-ρέματα, καθώς και οι περιοχές υπαγόμενες στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών του Ν 3937/2011 (ΦΕΚ 60/Α/2011), οι οποίες διέπονται, όσον αφορά τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης, από τα ειδικά καθεστώτα προστασίας τους. Στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνονται και οι περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί, κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 56 του Ν 2637/1998 (ΦΕΚ 200/Α/1998), ως αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας.

δ) Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης: Ως περιοχές ελέγχου χρήσεων γης νοούνται οι μη πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση (εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών) περιοχές του οικείου Δήμου, ιδίως πέριξ των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, στις οποίες καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης, ώστε να αποφεύγονται πιθανές μεταξύ τους συγκρούσεις και ανεξέλεγκτη κατανάλωση φυσικών πόρων.»

Τα παραπάνω, για την περίπτωση της Δημοτικής Ενότητας Αγίων Θεοδώρων, μεταφράζονται στους εξής βασικούς άξονες περιεχομένων της πρότασης του νέου ΓΠΣ:

1. Ορίζονται τα μεγέθη των περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων, χρήσεων, υποδομών κτλ και οριοθετούνται σε όλη την έκταση της Δημοτικής Ενότητας, με

βάση τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, τις τοπικές ανάγκες και τις καταλληλότητες καθώς και τις κατευθύνσεις που προκύπτουν από το χωροταξικό σχέδιο της περιφέρειας ή άλλες ευρύτερης κλίμακας, σε σχέση με το δήμο, χωροταξικές ή τομεακές μελέτες.

2. Ανασυγκροτείται πολεοδομικά ο οικισμός. Για την πολεοδομική ανασυγκρότηση του οικισμού λαμβάνονται υπόψη τα προγραμματικά μεγέθη και τα νέα υπερτοπικής σημασίας έργα που επηρεάζουν αυτόν.

Συγκεκριμένα,

- Ορίζεται η περιοχή νέας επέκτασης του οικισμού
 - Οριοθετούνται ή αναθεωρούνται, όπου κρίνεται αναγκαίο, οι επιμέρους χρήσεις και λειτουργίες
 - Προτείνεται η κυκλοφοριακή οργάνωση του οικισμού, λαμβάνοντας υπόψη τα νέα δεδομένα στην υπεραστική συγκοινωνιακή υποδομή (νέος σιδηροδρομικός σταθμός, νέες εισοδοί στον αυτοκινητόδρομο)
3. Προσδιορίζονται οι περιοχές προστασίας, όπως είναι οι περιοχές προστασίας φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, περιοχές προστασίας ειδικών χρήσεων
 4. Προσδιορίζονται οι περιοχές ελέγχου χρήσεων γης οι οποίες είναι οι εκτάσεις που δεν περιλαμβάνονται στις παραπάνω περιοχές.

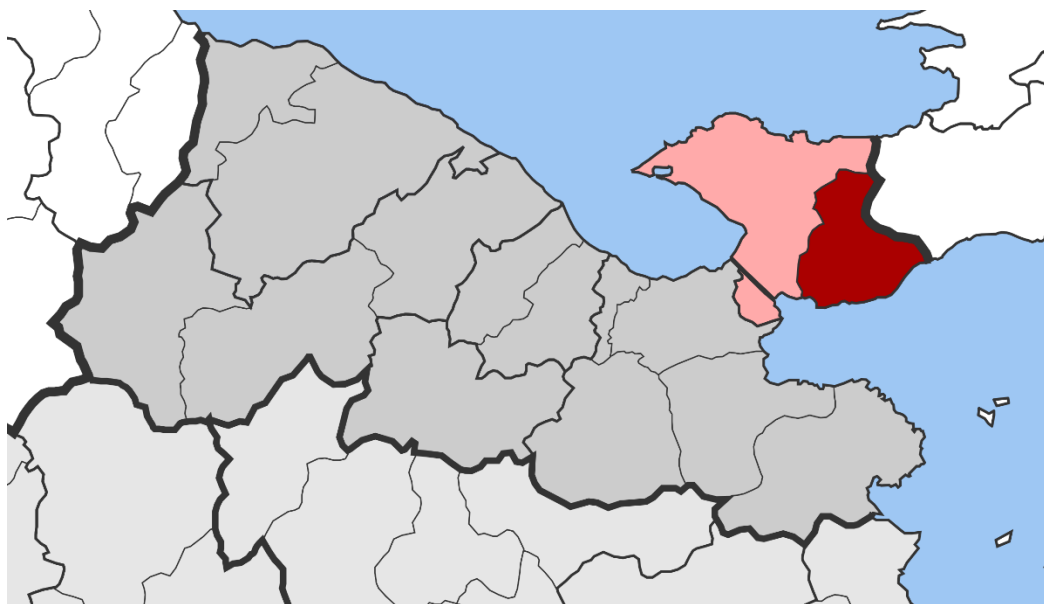
Για τον προσδιορισμό αυτών των περιοχών και των προτεινόμενων όρων σ' αυτές λαμβάνεται υπόψη η ισχύουσα νομοθεσία και οι ειδικότερες ανάγκες της περιοχής.

Οι παραπάνω άξονες της πρότασης εξειδικεύονται στις επόμενες παραγράφους.

Π.2.2 Οικιστική οργάνωση

Η Δ.Ε. Αγ. Θεοδώρων αποτελεί τμήμα του Δήμου Λουτρακίου - Αγ. Θεοδώρων, της Περιφερειακής Ενότητας Κορινθίας, της Περιφέρειας Πελοποννήσου και συνορεύει βόρεια και δυτικά με τη Δ.Ε. Λουτρακίου - Περαιχώρας, ανατολικά με τη Δ.Ε. Μεγαρέων της Περιφέρειας Αττικής ενώ νότια βρέχεται από τον Σαρωνικό κόλπο. Καταλαμβάνει την ανατολική πλευρά των Γερανείων Ορέων καθώς και τμήμα της περιοχής προστασίας της φύσης (NATURA2000) με στοιχεία GR25300005 - ORI GERANEIA - OPH ΓΕΡΑΝΕΙΑ.

Ο κύριος και θεσμοθετημένος οικισμός των Αγ. Θεοδώρων είναι παραθαλάσσιος ενώ οι λοιποί (παραθεριστικοί) αναπτύσσονται κατά μήκος της Νέας Εθνικής Οδού Αθηνών - Κορίνθου και της ΠΑΘΕ σε πολύ μικρή απόσταση από τη θάλασσα. Αυτό επιτρέπει τον περιορισμό της περιοχής μελέτης στα διοικητικά όρια της Δ.Ε. αφού οι περιοχές προστασίας (δασικές, αρχαιολογικοί χώροι κλπ.) βρίσκονται σε άλλο υψόμετρο και είναι σαφώς διαχωρισμένες και ανεξάρτητες από τις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων καθώς και τις αντίστοιχες οικιστικές.



Χάρτης 2.1: Θέση της Δ.Ε. Αγ. Θεοδώρων στον Δήμο και στην ΠΕ Κορινθίας

Όπως έχει αναφερθεί ήδη, οι Άγιοι Θεόδωροι είναι μια Δημοτική Ενότητα με ένα μοναδικό οικισμό μόνιμης κατοικίας και δεν προτείνουμε να δημιουργηθούν άλλοι οικισμοί πρώτης κατοικίας στα όρια της Δημοτικής Ενότητας.

Ο υπάρχων οικισμός είναι μονοκεντρικός και προτείνουμε να διατηρήσει αυτόν τον χαρακτήρα, παρά την αύξηση της πολεοδομημένης έκτασης του στο πλαίσιο της πρότασης της παρούσας μελέτης. Οι προτεινόμενες επεκτάσεις πρώτης κατοικίας χωροθετούνται εκτετέρωθεν του υπάρχοντος σχεδίου πόλεως μεταξύ του ζεύγους των αξόνων υπερτοπικής κυκλοφορίας προς βορρά και της ακτής προς νότο.

Η παραθαλάσσια περιοχή του Λιάντρου που έχει παραχωρηθεί στο δήμο είναι χαρακτηρισμένη δασική. Αν και εφάπτεται σε περιοχές που πολεοδομούνται, παραμένει λόγω και αυτού του χαρακτηρισμού εκτός σχεδίου και διατηρεί τον χαρακτήρα της ως χώρος αναψυχής και για θαλάσσια μπάνια για όλους τους κατοίκους και τους παραθεριστές των Αγίων Θεοδώρων.

Η διαμορφωμένη κατάσταση των περιοχών παραθεριστικής κατοικίας, που έχουν δημιουργηθεί στο μέγιστο ποσοστό τους με αυθαίρετη δόμηση οικιστικών πυρήνων παραθεριστικής κατοικίας γύρω από τον οικισμό των Αγίων Θεοδώρων, σε συνδυασμό με τα προγραμματικά μεγέθη της παραθεριστικής κατοικίας και τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος που υπάρχουν στην περιοχή καθορίζουν το μέγεθος και τα όρια της περιοχής που προτείνεται να πολεοδομηθεί ως περιοχή παραθεριστικής κατοικίας.

Το πολεοδομούμενο τμήμα του οικισμού των Αγίων Θεοδώρων, το ζεύγος των υπερτοπικού χαρακτήρα κυκλοφοριακών αξόνων του προαστιακού και του κλειστού αυτοκινητοδρόμου Αθηνών-Κορίνθου και το κύριο ρέμα της λεκάνης των Αγίων Θεοδώρων αποτελούν τα στοιχεία που διαχωρίζουν τις τέσσερις επιμέρους περιοχές παραθεριστικής κατοικίας που διαμορφώνονται στην περιοχή της Δημοτικής Ενότητας.

Η πρώτη περιλαμβάνει την περιοχή που βρίσκεται ανατολικά του οικισμού των Αγίων Θεοδώρων και νότια του άξονα του προαστιακού και του αυτοκινητοδρόμου Αθηνών-Κορίνθου και προτείνεται ως περιοχή με χρήσεις γης Τουρισμός-Αναψυχή-Παραθεριστική κατοικία.

Η δεύτερη περιλαμβάνει την περιοχή που βρίσκεται ανατολικά του κύριου ρέματος και βόρεια του άξονα του προαστιακού και του αυτοκινητοδρόμου Αθηνών-Κορίνθου.

Η τρίτη περιλαμβάνει την περιοχή που βρίσκεται δυτικά του κύριου ρέματος και βόρεια του άξονα του προαστιακού και του αυτοκινητοδρόμου Αθηνών-Κορίνθου.

Η τέταρτη περιλαμβάνει την περιοχή που βρίσκεται δυτικά του οικισμού των Αγίων Θεοδώρων και νότια του άξονα του προαστιακού και του αυτοκινητοδρόμου Αθηνών-Κορίνθου.

Από τις εκτάσεις αυτών των τεσσάρων επιμέρους περιοχών εξαιρούνται της πολεοδόμησης τμήματα που περικλείονται σε αυτές και τα οποία, λόγω των φυσικών χαρακτηριστικών ή λόγω του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου, όπως δασικές εκτάσεις, γεωλογικά ακατάλληλες εκτάσεις, ρέματα κτλ, δεν μπορούν να ενταχθούν στο σχέδιο.

Άλλα τμήματα αυτών των ενοτήτων μπορούν μεν να πολεοδομηθούν αλλά, λόγω ειδικών συνθηκών ή θεσμικού πλαισίου, δεν μπορούν να δομηθούν.

Εκτός από τα παραπάνω, άλλα στοιχεία που προσδιορίζουν σε μεγάλο βαθμό την οργάνωση των περιοχών παραθεριστικής κατοικίας είναι το ήδη υπάρχον οδικό δίκτυο και η υπάρχουσα κατάτμηση-οικοπεδοποίηση.

Στην υπόλοιπη περιοχή των Αγίων Θεοδώρων, οριοθετούνται επίσης προς πολεοδόμηση μικροί διαμορφωμένοι πυρήνες αυθαίρετων παραθεριστικής κατοικίας.

Π.2.3 Χαρακτηριστικά περιοχών του εξωαστικού χώρου

Για την αρμόζουσα ρύθμιση των όρων και περιορισμών της περιοχής είναι απαραίτητη η αναγνώριση των τυπολογικών χαρακτηριστικών του χώρου που ορίζουν διακεκριμένες χωρικές ενότητες με κοινά χαρακτηριστικά χρήσεων και ανθρωπογενών δραστηριοτήτων και στοιχείων φυσικού περιβάλλοντος. Σ' αυτά τα χαρακτηριστικά στοχεύουν οι όροι και περιορισμοί ανάπτυξης-διατήρησης-προστασίας.

Η γεωγραφία και η ιστορική οικιστική εξέλιξη

Η δομή του αναγλύφου και του συστήματος απορροής καθορίζει τις σημερινές δυνατότητες και περιορισμούς αλλά ερμηνεύει και την οικιστική και διοικητική οργάνωση στο ιστορικό πλαίσιο.

Διακρίνονται 4 ζώνες με υψομετρικά και χωρικά κριτήρια:

- Παραλιακή ζώνη
- Πεδινή ζώνη
- Ζώνη λοφώδους ενδοχώρας

- Ορεινή ζώνη

Οι ζώνες αυτές που τέμνουν την περιοχή σε όλο το μήκος της από βορρά προς νότο, εμφανίζουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά στα οποία θα πρέπει να προσαρμοστεί η πρόταση, έτσι ώστε τα μέτρα ρύθμισης να αντιστοιχούν στην τυπολογία χωρικών στοιχείων κάθε ζώνης. Η διαδικασία αυτή καθιστά της επί μέρους προτάσεις αρκετά θεμελιώμενες ώστε να γίνονται αποδεκτές σε μεγάλο βαθμό από τους κατοίκους εφόσον αντιστοιχούν στην τοπική αντίληψη για τη μελλοντική εικόνα του χώρου.

Το οικιστικό δίκτυο

Η διάρθρωση του οικιστικού δικτύου, τα χαρακτηριστικά κάθε οικιστικής ενότητας και οι σχέσεις και εξαρτήσεις επηρεάζονται και επιβεβαιώνουν τα χωρικά φαινόμενα της περιοχής.

Η διάρθρωση του σημερινού οικιστικού δικτύου αρθρώνεται γύρω από τον οικισμό των Αγίων Θεοδώρων που βρίσκεται στην παραλιακή ζώνη. Η έλλειψη άλλων οικισμών στο εσωτερικό δημιουργεί ακόμη μεγαλύτερες πιέσεις συγκέντρωσης επί του παραλιακού μετώπου. Οι οικιστικές συγκεντρώσεις που δείχνουν τάσεις εξάπλωσης και διάχυσης είναι αυτές βόρεια της ΠΑΘΕ, από Μπεσκάκι έως Κόκκινη Σπηλιά καθώς και η περιοχή σε επαφή με τον οικισμό Αγ. Χαράλαμπος της Δημοτικής Ενότητας Λουτρακίου-Περαχώρας. Στην υπόλοιπη ενδοχώρα καθώς και στα ορεινά και απομακρυσμένα, το οικιστικό δίκτυο είναι ανύπαρκτο.

Π.2.4 Αναλυτική περιγραφή περιοχών του εξωαστικού χώρου και κανονιστικές ρυθμίσεις στις επιμέρους ζώνες

Με βάση τα στοιχεία της ανάλυσης, τον εντοπισμό των υποπεριοχών ανθρωπογενών δραστηριοτήτων και χαρακτηριστικών περιβάλλοντος και τοπίου, αλλά και τις υφιστάμενες χρήσεις γης και τις προβλεπόμενες νέες προτείνεται ένα σύνολο ζωνών ρύθμισης του εκτός των οικισμών χώρου.

Για κάθε περιοχή παρουσιάζεται σύντομη περιγραφή και αιτιολόγηση των ρυθμίσεων που προτείνονται και ακολουθούν αναλυτικές προτάσεις συγκεκριμένων όρων για τις χρήσεις και τη δόμηση και άλλοι σχετικοί όροι.

Η μέθοδος ακολουθεί τη γενική εμπειρία παλαιότερων θεσμοθετημένων ΖΟΕ που έχουν κριθεί αποτελεσματικά, καθώς και τους ορισμούς και προβλέψεις του ΠΔ 59/2018 ΦΕΚ 114/Α/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» για τις χρήσεις.

Π.2.4.1 Περιοχές Προστασίας (ΠΕΠ)

Οι περιοχές αυτές αφορούν σημαντικές εκτάσεις της Δ.Ε., εκτός των οικισμών, στις οποίες οι περιορισμοί χρήσεων και όρων δομήσεως είναι δεσμευτικοί και επομένως έχουν το χαρακτήρα απόλυτης προστασίας ή ένα καθεστώς που την προσεγγίζει.

Στις δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις που εμπίπτουν σε ζώνες ΠΕΠ, εφαρμόζονται οι διατάξεις και οι διαδικασίες της σχετικής δασικής νομοθεσίας όπως και σε όλη την εδαφική έκταση της Δημοτικής Ενότητας, δηλαδή του ΓΠΣ, δεν εμπλέκεται στις αρμοδιότητες και ρυθμίσεις που προβλέπει τη δασική νομοθεσία ούτε βέβαια η δασική νομοθεσία επεκτείνεται στις περιοχές ΠΕΠ οι οποίες πολλές φορές αποτελούν ευρύτερες χωρικές ενότητες.

Π.2.4.1.1. ΠΕΠ1: Περιοχή Προστασίας Ορεινών Ογκων και Δασικών Περιοχών και Περιοχών Φυσικού Κάλλους

Περιλαμβάνεται η περιοχή βόρεια της ΠΑΘΕ, όπου βρίσκεται το όρος Γερανείων, μέχρι το όριο με την περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Λουτρακίου - Περαιχώρας και από εκεί έως το διοικητικό όριο του Δήμου Μεγαρέων Αττικής, όπως φαίνεται στους αντίστοιχους χάρτες.

Οι περιοχές ΠΕΠ1 περιλαμβάνουν ως επί το πλείστον δασικές εκτάσεις όπου ισχύουν οι διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας (Ν 998/1979).

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης:

Αυτές που απαιτούνται για τη λειτουργία της περιοχής και μετά από έγκριση της δασικής αρχής και του αρμοδίου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Στις μη δασικές εκτάσεις, επιτρέπεται η δόμηση σε γήπεδα εμβαδού τουλάχιστον 20 στρ τα οποία έχουν πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, δημοτική ή αγροτική οδό.

Ειδικότερα επιτρέπονται, σύμφωνα με το άρθρο 14Α του ΠΔ 59/2018 επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις:

(1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας και εργαζομένους

(11) Μόνο επιστημονική έρευνα για τη Ζώνη.

(26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων) (δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας)

(26.12.4) Ποδηλατόδρομοι

(26.12.7) Μονοπάτια (πεζών)

(48.2) Εγκαταστάσεις:

α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).

β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

(50) Έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών

(51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών

(53) Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων

Οι χρήσεις των ειδικών κατηγοριών (1), (26.12.1), (26.12.4), (26.12.7), (26.12.8), (48.2) και (49) επιτρέπονται μόνο για την εξυπηρέτηση της προστασίας και της βέλτιστης διαχείρισης του προστατευτέου αντικειμένου.

Επιπλέον των ανωτέρω επιτρέπονται τα ακόλουθα έργα και δραστηριότητες:

- Δραστηριότητες και εγκαταστάσεις ήπιας δασικής αναψυχής.
- Περίπτερα ιστορικής και περιβαλλοντικής ενημέρωσης.
- Η επιστημονική έρευνα των φυσικών οικοσυστημάτων, η παρακολούθηση οικολογικών παραμέτρων καθώς και δράσεις περιβαλλοντικής εκπαίδευσης και παρακολούθησης.
- Η εκτέλεση διαχειριστικών έργων και η εφαρμογή μέτρων με σκοπό την αποκατάσταση και προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

- Εγκαταστάσεις εξοπλισμού σχετικές με τη πυροπροστασία και την ασφάλεια όπως: φυλάκια, καταφύγια, ιατρεία πρώτων βοηθειών, πινακίδες, επιστημονικός εξοπλισμός, ξύλινα καθιστικά, στέγαστρα, παρατηρητήρια, χάραξη και σήμανση μονοπατιών κλπ.
- Η θήρα, η βόσκηση και η μελισσοκομία σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
- Η επισκευή και αποκατάσταση ερειπωμένων κτισμάτων (νομίμως υφισταμένων) και η αποκατάσταση στοιχείων του αγροτικού τοπίου (κρήνες, λιθόστρωτα, γέφυρες, πέτρινοι αναβαθμοί κ.λπ.)
- Στις δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις άλλες χρήσεις και δόμηση κτισμάτων σύμφωνα με τις διατάξεις και τις προβλεπόμενες διαδικασίες της δασικής νομοθεσίας.
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής (πλην ΧΥΤΑ και σταθμών μεταφόρτωσης απορριμμάτων).

Όριο κατάτμησης και αρτιότητας:

Για τις μη δασικές εκτάσεις το ελάχιστο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 20 στρ. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που είχαν εμβαδόν 4 στρ πριν από την έγκριση του παρόντος ΓΠΣ.

Όροι δόμησης:

Ισχύουν οι όροι δόμησης που ισχύουν για τις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές του από 06-10-1978 ΠΔ (ΦΕΚ 538/Δ/1978) και από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ενώ για κτίρια κατοικίας η μέγιστη συνολική επιφάνεια των κτιρίων για κύριες χρήσεις 120 m² και για βοηθητικές χρήσεις 80 m².

Π.2.4.1.2. ΠΕΠ2: Περιοχή Προστασίας Ορεινών Ογκών και Δασικών Περιοχών

Περιλαμβάνεται η περιοχή βόρεια της ΠΑΘΕ, όπου βρίσκεται το όρος Γερανείων, μέχρι την περιοχή ΠΕΠ1 και καθόλο το μήκος της ΠΑΘΕ.

Οι περιοχές ΠΕΠ2 περιλαμβάνουν ως επί το πλείστον δασικές εκτάσεις που παραχωρήθηκαν ως πευκοδάσος και κατά πλήρη κυριότητα, στην τότε Κοινότητα Αγ. Θεοδώρων με το 15394/03-03-1927 έγγραφο του Υπουργείου Γεωργίας.

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης:

Αυτές που απαιτούνται για τη λειτουργία της περιοχής και μετά από έγκριση της δασικής αρχής και του αρμοδίου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Στις μη δασικές εκτάσεις, επιτρέπεται η δόμηση σε γήπεδα εμβαδού τουλάχιστον 20 στρ τα οποία έχουν πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, δημοτική ή αγροτική οδό.

Ειδικότερα επιτρέπονται, σύμφωνα με το άρθρο 14B του ΠΔ 59/2018 οι ακόλουθες χρήσεις:

- (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας και εργαζομένους
- (7) Διοίκηση, μόνο για τις ανάγκες της Ζώνης ή της προστατευόμενης περιοχής
- (11) Κέντρα έρευνας και επιστημονική έρευνα που αφορούν τη Ζώνη.
- (13) Αναψυκτήρια μέχρι 50 m²
- (16) Στάθμευση μόνο για τη ζώνη, υπαίθρια
- (24) Αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις και δραστηριότητες, με εξειδίκευση ανά υποκατηγορίες ανάλογα με τη Ζώνη
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς, με εξειδίκευση ανά υποκατηγορίες ανάλογα με τη Ζώνη
- (48.1) Κατασκευές για:
 - α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,
 - β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,
 - γ) λυόμενες και προσωρινές κατασκευές,
- (48.2) Εγκαταστάσεις:
 - α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).

β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

στ) Η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, μετά των συνοδών έργων που απαιτούνται, για την πλήρη λειτουργία αυτών.

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λ.π.)

(50) Έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών

(51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών

(53) Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων

Οι χρήσεις των ειδικών κατηγοριών (1), (7), (26), (48.1), (48.2) και (49) επιτρέπονται μόνο για την εξυπηρέτηση της προστασίας και της βέλτιστης διαχείρισης του προστατευτέου αντικειμένου.

Επιπλέον των ανωτέρω επιτρέπονται τα ακόλουθα έργα και δραστηριότητες:

- Δραστηριότητες και εγκαταστάσεις ήπιας δασικής αναψυχής.
- Εγκαταστάσεις εξοπλισμού σχετικές με τη πυροπροστασία και την ασφάλεια όπως: φυλάκια, καταφύγια, ιατρεία πρώτων βοηθειών, πινακίδες, επιστημονικός εξοπλισμός, ξύλινα καθιστικά, στέγαστρα, παρατηρητήρια, χάραξη και σήμανση μονοπατιών κλπ.
- Η θήρα, η βόσκηση και η μελισσοκομία σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
- Η επισκευή και αποκατάσταση ερειπωμένων κτισμάτων (νομίμως υφισταμένων) και η αποκατάσταση στοιχείων του αγροτικού τοπίου (κρήνες, λιθόστρωτα, γέφυρες, πέτρινοι αναβαθμοί κ.λπ.)
- Στις δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις άλλες χρήσεις και δόμηση κτισμάτων σύμφωνα με τις διατάξεις και τις προβλεπόμενες διαδικασίες της δασικής νομοθεσίας.
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής (πλην ΧΥΤΑ και σταθμών μεταφόρτωσης απορριμμάτων).

Όριο κατάτμησης και αρτιότητας:

Για τις μη δασικές εκτάσεις το ελάχιστο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 20 στρ. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που είχαν εμβαδόν 4 στρ πριν από την έγκριση του παρόντος ΓΠΣ.

Όροι δόμησης:

Ισχύουν οι όροι δόμησης που ισχύουν για τις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές του από 06-10-1978 ΠΔ (ΦΕΚ 538/Δ/1978) και από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ενώ για κτίρια κατοικίας η μέγιστη συνολική επιφάνεια των κτιρίων για κύριες χρήσεις 120 m² και για βοηθητικές χρήσεις 80 m².

Π.2.4.1.3. ΠΕΠ3: Περιοχή Προστασίας της Φύσης (NATURA)

Η προστασία των τύπων οικοτόπων αποτελεί βασική προτεραιότητα της Ευρωπαϊκής Πολιτικής Προστασίας της Φύσης. Μέσω της καταγραφής, της χαρτογράφησης και αξιολόγησης των οικοτόπων επιδιώκεται η προστασία της βλάστησης, των βιοτόπων της πανίδας αλλά και σημαντικών σπάνιων ενδημικών και προστατευόμενων ειδών χλωρίδας.

Για τη διατήρηση της οικολογικής αξίας των οικοτόπων των περιοχών είναι απαραίτητη η τήρηση ορισμένων όρων και προϋποθέσεων καθώς και ορισμένων απαγορεύσεων και περιορισμών.

Η περιοχή προστασίας της φύσης (NATURA) θεσμοθετήθηκε για την προστασία του ελατοδάσους Γερανείων. Παράλληλα, εκτιμάται ότι είναι δυνατή η αξιοποίηση της περιοχής για αναψυχή, παιδικές κατασκηνώσεις, οικουρισμό, ορειβατικό τουρισμό, αθλητισμό κ.λ.π., σύμφωνα με μελέτη που θα εκπονηθεί από τον Δήμο σε συνεργασία με τους συναρμόδιους φορείς.

Στις εκτάσεις της ΠΕΠ3 απαγορεύεται:

- Η απόρριψη σκουπιδιών, βαρέων αντικειμένων και μπαζών

- Οι στραγγίσεις, αποξηράνσεις, αντλήσεις υδάτων για άρδευση, καθώς και αντιπλημμυρικά έργα που ενέχουν κινδύνους αλλοίωσης των υδροτοπικών χαρακτηριστικών
- Η αφαίρεση φυτών, καρπών, ανθέων, βολβών, κοπή δέντρων
- Η επιφανειακή άροση και γενικά οι γεωργικές δραστηριότητες
- Η συλλογή αυγών, φωλεών, νεοσσών κ.λπ. και η εξόντωση ή παρενόχληση οποιουδήποτε ζώου με οποιονδήποτε τρόπο.
- Το κυνήγι και η χρήση φωτιάς
- Οι εκχερσώσεις ή καταλήψεις με σκοπό την αλλαγή χρήσης γης
- Η λειτουργία βιοτεχνικών και βιομηχανικών μονάδων.
- Η ανεξέλεγκτη κίνηση τροχοφόρων, εκτός του υφιστάμενου οδικού δικτύου, σε θέσεις που εμπεριέχουν τον κίνδυνο αλλοίωσης και καταστροφής ευαίσθητων οικολογικών στοιχείων.

Επιτρεπόμενες χρήσεις:

- Αυτές που ορίζονται στον Ν 3937/2011 «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» και δεν απαγορεύονται από το παρόν Γ.Π.Σ.

Όριο κατάτμησης και αρτιότητας:

- Για τις μη δασικές εκτάσεις το ελάχιστο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε (10) δέκα στρέμματα. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που είχαν εμβαδόν (4) τέσσερα στρέμματα πριν από την έναρξη ισχύος του Ν 3937/2011 (ΦΕΚ 60/Α/2011).

Για τη ΠΕΠ3 θα πρέπει να εκπονηθεί Ειδική Διαχειριστική Μελέτη που θα εξειδικεύσει τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες και τα απαραίτητα έργα με στόχο την εξυπηρέτηση των επισκεπτών, με ελαφρές κατασκευές και υλικά συμβατά με το περιβάλλον, όπου θα καθορίζει χώρους στάθμευσης, διαδρομές με την κατασκευή ξύλινων διαδρόμων κτλ.

Αφού λάβει υπόψη της:

- τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις στο οικοσύστημα

- τυχόν θεσμοθετηθέντα καταφύγια άγριας ζωής
- και κάθε άλλο παράγοντα που μπορεί να επηρεάσει το περιβάλλον

Τα κτίρια που ανεγείρονται σε γήπεδα που εμπίπτουν σε όμορες ζώνες και τμήμα τους εμπίπτει στην ΠΕΠ3, τοποθετούνται οπωσδήποτε στα τμήματα των όμορων ζωνών και εφαρμόζονται οι αντίστοιχοι όροι και περιορισμοί δόμησης των ζωνών αυτών υπολογιζόμενοι σε ολόκληρο το εμβαδόν του γηπέδου.

Οποιαδήποτε παρέμβαση θα γίνεται μετά από εκπόνηση Μ.Π.Ε. και έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων μετά από άδεια του Φορέα Διαχείρισης, συστημένου σύμφωνα με τους Ν.1650/86 και Ν. 3019/02 και τον Ν. 2742/99 (περί Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης).

Π.2.4.1.4. ΠΕΠ4: Καταφύγιο Αγριας Ζωής

Σύμφωνα προς την 771/1997 απόφαση του Αναπληρωτή Περιφερειακού Διευθυντή Νομού Κορινθίας (ΦΕΚ 481/Β/1997) «Κατάργηση καταφυγίου θηραμάτων και ίδρυση άλλου στην περιοχή Δ.Ε. Λουτρακίου - Περαιχώρας και Δ.Κ. Αγίων Θεοδώρων νομού Κορινθίας» καθορίζονται τα νέα όρια του μονίμου καταφυγίου θηραμάτων στις θέσεις με τη γενική ονομασία Πλάτανος, Πράθι, Μύλοι κλπ. Περιοχής Δήμου Λουτρακίου - Περαιχώρας και Αγ. Θεοδώρων αρμοδιότητας Δασαρχείου Κορίνθου, σε έκταση 16000 στρέμματα. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το άρθρο 57 του Ν 2637/1997, τα υφιστάμενα έως τότε καταφύγια θηραμάτων μετονομάστηκαν σε καταφύγια άγριας ζωής και διέπονται από τις διατάξεις του ΝΔ 86/1969 και του Ν 2637/1998. Το ΚΑΖ με ονομασία «Πλάτανος-Πραθί-Μύλοι-Γαρβάτι (Λουτρακίου-Περαιχώρας)» και κωδικό Κ590 εντάσσεται κατά το μεγαλύτερο μέρος του εντός της Δ.Ε. Αγίων Θεοδώρων.

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης εντός του καταφυγίου άγριας ζωής:

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν 3937/2011 όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 10 του άρθρου 31 του Ν 4014/2011:

«Μέσα στα καταφύγια άγριας ζωής απαγορεύονται η θήρα, οι αγώνες κυνηγετικών ικανοτήτων σκύλων δεικτών, η αλιεία, η σύλληψη της άγριας πανίδας, η συλλογή της άγριας

χλωρίδας, η καταστροφή ζώνης με φυσική βλάστηση με κάθε τρόπο, η καταστροφή των φυτοφρακτών, η αμμοληψία, η αποστράγγιση, η επιχωμάτωση και αποξήρανση ελωδών εκτάσεων, η ρύπανση των υδατικών συστημάτων, η διάθεση ή απόρριψη αποβλήτων, η ανάπτυξη ιχθυοκαλλιέργειών, η διενέργεια στρατιωτικών ασκήσεων, καθώς και η υπαγωγή έκτασης του καταφυγίου σε πολεοδομικό ή ρυμοτομικό σχεδιασμό. Επιτρέπεται η εγκατάσταση παρατηρητηρίων της άγριας πανίδας. Η εκτέλεση λατομικών και μεταλλευτικών δραστηριοτήτων, όπως και δρόμων επιτρέπεται εάν έχει ακολουθηθεί η διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης που προβλέπεται από τις σχετικές διατάξεις της νομοθεσίας.

Μέσα στα καταφύγια άγριας ζωής, οι αρμόδιες κατά περίπτωση υπηρεσίες μπορούν να εγκρίνουν ή να προγραμματίζουν και να εκτελούν ειδικά έργα βελτίωσης του βιοτόπου και έργα ικανοποίησης των οικολογικών αναγκών του βιολογικού κύκλου των ειδών της άγριας πανίδας και της αυτοφυούς χλωρίδας και ιδίως αναδάσωση, διατήρηση ακαλλιέργητων εκτάσεων, διατήρηση εκτάσεων με τοπικές ποικιλίες, διατήρηση φυτοφρακτών έργα αναβάθμισης και αποκατάστασης υγροτοπικών εκτάσεων, δημιουργία και ανάπτυξη ζωνών φυσικής βλάστησης, δημιουργία δενδροστοιχιών κατά μήκος των αγροτικών δρόμων και ελωδών εκτάσεων. Τα έργα αυτά περιγράφονται σε ειδικές μελέτες διαχείρισης, οι οποίες εγκρίνονται από τον Γενικό Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Οι προδιαγραφές για τη σύνταξη τους καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.»

Π.2.4.1.5. ΠΕΠ5: Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ)

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν 1469/1950 ο χαρακτηρισμός ενός τόπου ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους (ΤΙΦΚ) γίνεται με πράξη του (τότε) Υπουργού Θρησκευμάτων και Εθνικής Παιδείας. Με το πρόγραμμα "Οριοθέτηση και Καθορισμός Μέτρων Προστασίας Τοπίων Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους" του ΥΠΕΧΩΔΕ (1996-1999) δημιουργήθηκε ένα σύστημα συλλογής και καταγραφής στοιχείων της ελληνικής φύσης σε βάση δεδομένων που ονομάστηκε ΦΙΛΟΤΗΣ. Στο συγκεκριμένο πρόγραμμα περιλήφθηκαν ΤΙΦΚ ήδη χαρακτηρισμένα καθώς και προτεινόμενα. Κατά το πρόγραμμα ΦΙΛΟΤΗΣ στην περιοχή μελέτης υπάρχει ένα τοπίο, το όριο του οποίου αποτυπώνεται στους χάρτες Π1 και Π2 σύμφωνα με τα στοιχεία της διαδικτυακής εφαρμογής (www.itia.ntua.gr/filotis):

Η **Μονή Θεοτόκου Καλών Νησιών (Περαχώρας)**, με κωδικό T1011026, συνολικής έκτασης 484,22 ha χαρακτηρίστηκε ΤΙΦΚ με την Απόφαση 10976/1967 (ΦΕΚ 353/Β/1967)).

Πρόκειται για ορεινό τοπίο στα δυτικά της ψηλότερης κορυφής των Γερανείων ορέων. Πρόκειται για ένα οροπέδιο που περιβάλλεται από υψώματα σκεπασμένα με δάση από πεύκα και έλατα. Από το παλιό μοναστήρι σώζεται το καθολικό, το οποίο έχει υποστεί ζημιές από τους σεισμούς και έχει σκεπασθεί με τεράστιο λυώμενο στέγαστρο. Δίπλα υπάρχει μία σχεδόν σύγχρονη εκκλησία και ένας μικρός ξενώνας.

Η περιοχή εμπίπτει, εντός του Δήμου Λουτρακίου-Αγίων Θεοδώρων, εντός NATURA και κατά ένα τμήμα της εντός Καταφυγίου Άγριας Ζωής. Το ανατολικό και μεγαλύτερο τμήμα αυτής της έκτασης βρίσκεται στη Δ.Ε. Αγίων Θεοδώρων και στην ΠΕΠ3 με περιοριστικούς όρους και το δυτικό τμήμα αυτής στην περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Λουτρακίου-Περαχώρας.

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης:

Επειδή η συγκεκριμένη περιοχή καλύπτεται καθολικά από την περιοχή ΠΕΠ3 - ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΗΣ ΦΥΣΗΣ (NATURA) και κατά ένα τμήμα από την ΠΕΠ4 – Καταφύγιο Άγριας Ζωής, ισχύουν οι χρήσεις γης και οι περιορισμοί των παραπάνω ζωνών ΠΕΠ3 και ΠΕΠ4 που προστατεύουν ήδη πλήρως την περιοχή.

Π.2.4.1.6. ΠΕΠ6: Περιοχές Αρχαιολογικών Χώρων

Γενικά

Πρόκειται για περιοχές αρχαιολογικών χώρων όπως αυτές προσδιορίζονται ως κηρυγμένοι ή χωροθετημένοι σύμφωνα με το άρθρο του Ν.3028/2002 από τις Εφορείες αρχαιοτήτων του ΥΠΠΟ.

Για τις καθορισμένες ζώνες προστασίας (Α) και (Β) ισχύουν τα προβλεπόμενα από τις σχετικές αρμοδιότητες και διατάξεις του ΥΠΠΟ.

Σε άλλη περίπτωση και μέχρι τον καθορισμό ζωνών προστασίας (Α) και (Β) του αρχαιολογικού χώρου, με τον οποίο θα καθορίζονται και οι επιτρεπόμενες χρήσεις καθώς

και οι περιορισμοί και όροι δόμησης της περιοχής, ισχύουν τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις, περί εκτός σχεδίου δόμησης, του από 06-10-1978 ΠΔ (ΦΕΚ 538/Δ/1978) και από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) χωρίς τις παρεκκλίσεις της εκτός σχεδίου δόμησης, κατόπιν έγκρισης του Υπουργείου Πολιτισμού και του ΣΥΠΟΘΑ.

Τέλος, πρέπει να αναφερθεί η ύπαρξη τόπων αρχαιολογικού ενδιαφέροντος για τους οποίους όμως δεν έχει καθοριστεί ζώνη προστασίας. Τα σημεία αυτά φαίνονται στον χάρτη Π2 και σύμφωνα με τα στοιχεία του ΥΠΠΟ είναι:

- Μονόκλιτη εκκλησία Αγ. Θεοδώρων
- Νεκροταφείο 8^{ου} π.Χ. αιώνα
- Τάφοι στο ρέμα Σέσι
- Σπηλιά
- Προϊκάμπι
- Πλάτανος

Περιοχή Αρχαιολογικού Χώρου Μονής Παναγιάς Πραθίου (ΑΡΧ1)

Έχει χαρακτηριστεί ως αρχαιολογικός χώρος η Ι.Μ. Πραθίου και ο περιβάλλοντας χώρος της με την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Β1/Φ31/16278/431/23-4-00 (ΦΕΚ 613Β/10-5-2000), ενώ με την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ31/24185/751/15-10-2001 θεσμοθετήθηκε η επέκταση των ορίων του αρχαιολογικού χώρου. Με την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Β1/Φ31/55538/1804/15-10-2001 (ΦΕΚ 1491/Β/2001) πραγματοποιήθηκε η θεσμοθέτηση των ζωνών Α και Β.

Σύμφωνα με τα παραπάνω ισχύουν:

Στη ζώνη Α (αδόμητη)

Απαγορεύεται η αλλοίωση του εδάφους, η δόμηση καθώς και οποιαδήποτε κατασκευή για την οποία απαιτείται ή μη έγκριση της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής. Απαγορεύεται η διάνοιξη νέων οδών και η διαπλάτυνση των ήδη υφιστάμενων. Στις γεωργικές εκτάσεις επιτρέπονται μόνο οι ανοιχτές καλλιέργειες με επιφανειακά μέσα άρδευσης.

Οι δασικές εκτάσεις θα διατηρήσουν τον δασικό χαρακτήρα τους.

Οι αναδασώσεις και κάθε συναφές έργο, επιτρέπονται μόνο εφόσον έχουν την προηγούμενη έγκριση και επίβλεψη των συναρμόδιων Εφορειών Αρχαιοτήτων.

Τα αυθαίρετα κτίσματα στον περίβολο του ναού προς το παρόν εξυπηρετούν τις ανάγκες των πιστών και όσων εργάζονται για την αποκατάσταση του ναού. Μετά το πέρας των εργασιών θα αποφασιστεί η κατεδάφιση ή η διατήρηση τους.

Περιοχή Αρχαιολογικού Χώρου του Αρχαίου Οικισμού των Αγ. Θεοδώρων (ΑΡΧ2)

Έχει χαρακτηριστεί ως αρχαιολογικός χώρος με την ΥΑ 16307/1965 (ΦΕΚ 605/Β/1965) με την οποία καθορίστηκε ζώνη προστασίας 100 m εκατέρωθεν της εθνικής οδού.

Για την περιοχή αυτή δεν έχουν θεσμοθετηθεί Α και Β ζώνες προστασίας άρα ισχύουν όσα αναφέρονται στα γενικά της παρούσας παραγράφου.

Τέλος, στους χάρτες ως περίγραμμα της ζώνης αρχαιολογικού χώρου Αγ. Θεοδώρων αποτυπώνεται η περιβάλλουσα των δύο προαναφερθέντων εγγράφων.

Π.2.4.2 Περιοχές με ίδιο καθεστώς προστασίας

Π.2.4.1. ΠΕΠ7: Περιοχή Γεωθερμικού Πεδίου Σουσακίου

Πρόκειται για περιοχή όπου έχει βεβαιωθεί η ύπαρξη γεωθερμικού πεδίου από το ΙΓΜΕ και έχει χαρακτηριστεί ως «Γεωθερμικό πεδίο χαμηλής ενθαλπίας Σουσακίου Ν. Κορινθίας» με την υπ' αριθμ. Απόφαση Δ9Β/Φ166/12647/ΓΔΦΠ3557/193 «Χαρακτηρισμός και υπαγωγή σε κατηγορίες των Γεωθερμικών Πεδίων της Χώρας» (ΦΕΚ 1012/Β/2005).

Σύμφωνα με το Ν.3175/2003 το δικαίωμα έρευνας και διαχείρισης του γεωθερμικού δυναμικού ανήκει στο Δημόσιο, οι διατάξεις του Μεταλλευτικού Κώδικα (ΦΕΚ 277/Α/1973) και γενικότερα δυναμικό, εφόσον δεν γίνεται διαφορετική ρύθμιση με τις διατάξεις του νόμου αυτού. Επιπλέον, ορίζεται ότι η διαχείριση του γεωθερμικού πεδίου περιλαμβάνει το σύνολο των δραστηριοτήτων, χρήσεων και εφαρμογών που απαιτεί η ολοκληρωμένη ορθολογική αξιοποίηση του για γεωργική, οικιστική, βιοτεχνική, βιομηχανική και ηλεκτροπαραγωγική εκμετάλλευση. Για τους λόγους αυτούς, οι εγκαταστάσεις και οι

δραστηριότητες που θα αναπτυχθούν στις υπερκείμενες περιοχές του Γεωθερμικού Πεδίου Σουσακίου, θα πρέπει να είναι συμβατές με τις ισχύουσες διατάξεις της νομοθεσίας.

Στην περιοχή προτείνεται η δυνατότητα ανάπτυξης δράσεων εκπαιδευτικών, ενεργειακών και τουριστικών οι οποίες είναι συσχετισμένες με τη γεωθερμία. Ισχύουν τα όρια κατάτμησης και αρτιότητας καθώς και οι περιορισμοί και όροι δόμησης που προβλέπονται για τις περιοχές τις οποίες υπερκαλύπτει η συγκεκριμένη ζώνη (ΠΕΠ1, ΠΕΠ2, ΠΟΑΠΔ2, ΠΕΠΔ3 και ΟΠ-Β05).

Π.2.4.3 Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ)

Οι περιοχές αυτές προορίζονται για να υποδεχτούν την προβλεπόμενη εκτός οικισμών παραγωγική δραστηριότητα. Ο χαρακτήρας της κάθε περιοχής τείνει να είναι όσο το δυνατόν πιο αμιγής ενώ προβλέπεται η πολεοδόμησή τους.

Π.2.4.3.1. ΠΟΑΠΔ1: Περιοχή Παραγωγικών Εγκαταστάσεων Υψηλής Όχλησης

Η περιοχή αυτή προορίζεται για να υποδεχτεί τις παραγωγικές εγκαταστάσεις και δραστηριότητες υψηλής όχλησης και βρίσκεται στη θέση Σουσάκι νότια της ΠΑΘΕ. Επειδή στην περιοχή λειτουργούν τέτοιες μονάδες και η περιοχή θεωρείται επιβαρυμένη, προτείνεται η βιομηχανική περιοχή να επεκταθεί σε παρακείμενες εκτάσεις. Και αυτό, διότι στην περιοχή υπάρχουν όχι μόνο υφιστάμενες παραγωγικές βιομηχανίες, αλλά και βιομηχανίες εθνικού ενδιαφέροντος.

Τέλος, η περιοχή εξυπηρετείται από την ΠΑΘΕ και την ΠΕΟ Αθηνών-Κορίνθου με αποτέλεσμα την αποτελεσματική διακίνηση των προϊόντων και εμπορευμάτων.

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης:

Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται οι παρακάτω αναφερόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με το άρθρο 11 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018):

Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης

- (1) Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων.
 - (2) Κοινωνική πρόνοια.
 - (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού.
 - (10) Εμπόριο και Παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
- Επιτρέπονται μόνο Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα (10.6).
- (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
 - (12) Εστίαση.
 - (13) Αναψυκτήρια.
 - (16) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους.
 - (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.
 - (18) Πλυντήρια λιπαντήρια αυτοκινήτων.
 - (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (Σ.Ε.Μ.Ε.) και αγροτικών μηχανημάτων.
 - (20) Αποθήκες (χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης).
 - (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής.
 - (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.
 - (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις.
 - (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
 - (27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο., Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).
 - (28) Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων.
 - (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.
 - (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα)
 - (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.
 - (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.
 - (37) Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής (Ο.Τ.Κ.Ζ.)

Οι πιο πάνω με κωδικό (2), (4), (9), (12) και (13) ειδικές χρήσεις, επιτρέπονται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.

(48.1) Κατασκευές για:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,

β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών, (48.2) Εγκαταστάσεις:

α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).

β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

δ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (Συμπαγωγή Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης) για τηλεθέρμανση.

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

στ) Η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, μετά των συνοδών έργων που απαιτούνται, για την πλήρη λειτουργία αυτών.

(53) Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων.

Όριο κατάτμησης και αρτιότητας:

Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 4 στρέμματα, μη εξαιρούμενων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Όροι δόμησης:

Ισχύει η εκτός σχεδίου δόμηση του από 06-10-1978 ΠΔ (ΦΕΚ 538/Δ/1978) από και 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985), μη εξαιρούμενων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Στις παραπάνω ζώνες επιτρέπεται η επέκταση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων σε όμορα ακίνητα, με τους περιορισμούς και όρους δόμησης που ισχύουν για την περιοχή της υφιστάμενης εγκατάστασης.

Π.2.4.3.2. ΠΟΑΠΔ2: Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χαμηλής και Μέσης Οχλήσης

Η περιοχή αυτή προορίζεται για να υποδεχτεί τις παραγωγικές εγκαταστάσεις και δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης, ενώ στην περιοχή λειτουργούν ήδη τέτοιες μονάδες και βρίσκεται ανατολικά και δυτικά της ΠΟΑΠΔ 1, αλλά και βόρεια της ΠΑΘΕ.

Τέλος, η περιοχή εξυπηρετείται από την ΠΑΘΕ και την ΠΕΟ Αθηνών-Κορίνθου με αποτέλεσμα την αποτελεσματική διακίνηση των προϊόντων και εμπορευμάτων.

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης:

Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται οι παρακάτω αναφερόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με το άρθρο 8 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018):

Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης

(1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων.

(2) Κοινωνική πρόνοια.

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού.

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

Επιτρέπονται μόνο Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2)

Πολυκαταστήματα (10.4), Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα (10.6).

(11) Γραφεία / Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

(12) Εστίαση.

(13) Αναψυκτήρια.

(16) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους.

(17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας

(18) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων

- (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (ΣΕΜΕ) και αγροτικών μηχανημάτων.
- (20) Αποθήκες (χαμηλής και μέσης όχλησης).
- (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.
- (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης.
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
- (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (30) Πράσινα Σημεία.
- (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (34) Εγκαταστάσεις ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.
- (37) Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής.
- (39) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών και Οστών
- (48.1) Κατασκευές για:
- α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,
- β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,
- (48.2) Εγκαταστάσεις:
- α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων)
- β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.
- γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.
- δ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (Συμπαγωγή Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης) για τηλεθέρμανση.
- ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.
- στ) Η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, μετά των συνοδών έργων που απαιτούνται, για την πλήρη λειτουργία αυτών.
- (53) Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων.

Οι πιο πάνω με κωδικό (2), (4.1), (9), (12) και (26) χρήσεις, επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών/βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.

Όριο κατάτμησης και αρτιότητας:

Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 4 στρέμματα, μη εξαιρούμενων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Όροι δόμησης:

Ισχύει η εκτός σχεδίου δόμηση από 06-10-1978 ΠΔ (ΦΕΚ 538/Δ/1978) και από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985), μη εξαιρούμενων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Στις παραπάνω ζώνες επιτρέπεται η επέκταση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων σε όμορα ακίνητα, με τους περιορισμούς και όρους δόμησης που ισχύουν για την περιοχή της υφιστάμενης εγκατάστασης.

Ειδικότερα για την περιοχή βόρεια της ΠΑΘΕ, επιβάλλεται η λήψη θετικής γνωμοδότησης από το Δημοτικό Συμβούλιο για τη χωροθέτηση νέων βιομηχανιών, στην περιοχή που επικαλύπτεται η χρήση αυτή με το θεσμοθετημένο θερμοδυναμικό πεδίο.

Π.2.4.4 Περιοχές Περιορισμού και Ελέγχου Δόμησης (ΠΕΠΔ)

Π.2.4.4.1. ΠΕΠΔ1: Περιοχές προστασίας και ανάδειξης παράκτιας ζώνης (ΠΑΖ)

Οι περιοχές αυτές περιλαμβάνουν ουσιαστικά το θαλάσσιο μέτωπο της Δ.Ε. Η ζώνη αυτή έχει χαρακτήρα απόλυτης προστασίας και προτείνεται να παραμείνει αδόμητη με σκοπό την προστασία του παράκτιου χώρου. Οι γραμμές αιγιαλού παραλίας έχουν καθοριστεί με την υπ' αριθμ 11022/1978 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 437/Δ/1978) και με την υπ' αριθμ. 152343/2018 Απόφαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (ΦΕΚ 295/Δ/2018).

Π.2.4.4.2. ΠΕΠΔ2: Περιοχές Προστασίας και Ανάδειξης Απλής Γεωργικής γης και Αγροτικού Τοπίου (ΠΑΡ)

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζουν τον ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο των οικισμών της ενδοχώρας, κατά κανόνα αγροτικών περιοχών που θα υποδεχθούν διάσπαρτα μικρό σχετικά αριθμό μονάδων παραθεριστικής κατοικίας καθώς και τουριστικές εγκαταστάσεις με σκοπό την ελάφρυνση και την προστασία του παράκτιου χώρου.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις και Χαρακτηριστικά Δόμησης:

- (1) Κατοικία για την εξυπηρέτηση της αγροτικής χρήσης.
- (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες.
- (23) Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων.
- (24) Αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις.
- (26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών
- (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λ.π.)
- (53) Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων

Όριο κατάτμησης και αρτιότητας:

Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε τέσσερα (4) στρέμματα, μη εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Όροι δόμησης:

Ισχύει η εκτός σχεδίου δόμηση από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) και από 06-10-1978 ΠΔ (ΦΕΚ 538/Δ/1978) μη εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Π.2.4.4.3. ΠΕΠΔ3: Περιοχές Προστασίας και Ανάδειξης Απλής Γεωργικής Γης και Αγροτικού Τοπίου (ΑΓΡ)

Αφορά στους θύλακες με γεωργικές καλλιέργειες που διασπείρονται στο σύνολο της έκτασης της Δ.Ε. και αποσκοπεί στην προστασία και ανάδειξη της γεωργικής γης και του αγροτικού τοπίου.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις και Χαρακτηριστικά Δόμησης:

Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται οι παρακάτω αναφερόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με το άρθρο 14 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018):

- (1) Κατοικία για την εξυπηρέτηση της αγροτικής χρήσης.
- (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες.
- (23) Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων.
- (24) Αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις.
- (26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών
 - (26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων) (δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας)
 - (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας
 - (26.12.3) Πεζόδρομοι
 - (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι
 - (26.12.5) Πλατείες
 - (26.12.6) Άλση
 - (26.12.7) Μονοπάτια (πεζών).
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία.
- (34) Εγκαταστάσεις ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.
- (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού
- (50) Έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών
- (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών
- (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λ.π.)
- (53) Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων
- (54) Πλωτές υποδομές και εγκαταστάσεις θαλάσσιας αναψυχής.
- (55) Φάρoi.

Σε γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας δεν επιτρέπονται άλλες χρήσεις πλην της αγροτικής εκμετάλλευσης - αγροτικής δραστηριότητας, κατά την έννοια του νόμου 3874/2010 (ΦΕΚ 151/Α/2010) όπως ισχύει, εκτός αν προβλέπονται από ειδική διάταξη νόμου και είναι σύμφωνες με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού.

Όριο κατάτμησης και αρτιότητας:

Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε τέσσερα (4) στρέμματα, μη εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Όροι δόμησης:

Ισχύει η εκτός σχεδίου δόμηση από 06-10-1978 ΠΔ (ΦΕΚ 538/Δ/1978) και από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) μη εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Π.2.4.4.4. ΠΕΠΔ4: Περιοχή Τουρισμού – Αναψυχής και Παραθεριστικής Κατοικίας**Σκοπός και χαρακτήρας:**

Οι περιοχές αυτές προορίζονται για να υποδεχτούν την προβλεπόμενη εκτός οικισμών τουριστική δραστηριότητα και την παραθεριστική κατοικία. Ο χαρακτήρας της περιοχής παραμένει χαρακτήρας μικτών χρήσεων συμβατών με τη λειτουργία των εγκαταστάσεων Τουρισμού και λιγότερο με τις υποδομές γεωργικής παραγωγής που επιτρέπεται, μεταβατικά ή και μακροχρόνια, ότι θα εξακολουθήσουν να λειτουργούν στην περιοχή, εξαιρούμενων των μη συμβατών χρήσεων όπως οι κτηνοτροφικές μονάδες.

Ακολουθούνται οι προτάσεις του ισχύοντος ΓΠΣ του έτους 1987 όσον αφορά τις περιοχές που λειτουργούν ήδη τουριστικές-ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις ενώ αλλάζει χρήση η περιοχή που προβλεπόταν στην παραλιακή περιοχή Τσόπα. Η πλέον πρόσφορη περιοχή για ανάπτυξη τουριστικών-ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων κρίνεται η περιοχή ΤΑ1 που βρίσκεται ανατολικά και σε επαφή με την περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου.

Οι παραπάνω περιοχές ΤΑ1 και ΤΑ5 προβλέπεται να πολεοδομηθούν.

Τέλος θεσμοθετούνται ως περιοχές τουρισμού-αναψυχής και παραθεριστικής κατοικίας οι περιοχές των οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων που βρίσκονται στο ανατολικό (ΤΑ3) και δυτικό (ΤΑ4) άκρο της παραλιακής περιοχής.

ΤΑ1 ΚΑΙ ΤΑ5: Περιοχή Τουρισμού-Αναψυχής και Παραθεριστικής Κατοικίας Ανατολικά και Δυτικά του Οικισμού Αγ. Θεοδώρων**Επιτρεπόμενες Χρήσεις και Χαρακτηριστικά Δόμησης:**

Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται οι παρακάτω αναφερόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με το άρθρο 5 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018):

- (1) Κατοικία.
- (2) Κοινωνική Πρόνοια.
- (4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις.
- (5) Θρησκευτικοί χώροι.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας.

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και υπεραγορές και πολυκαταστήματα (10.3 και 10.4) μέχρι 1.500 m² συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

Επιτρέπονται μόνο Γραφεία.

(12) Εστίαση.

(13) Αναψυκτήρια.

(14) Αναψυχή.

(15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

(16) Στάθμευση (κτίριο - γήπεδο).

Επιτρέπονται μόνο Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων (16.1) και Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) σκαφών και τουριστικών λεωφορείων (16.2).

(17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων.

(18) Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων.

(24.5) Πολυλειτουργικό αγρόκτημα.

- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/2017 (ΦΕΚ 1412/Β/2017)).
- Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.Β
- (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
- (34) Εγκαταστάσεις ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.
- (44) Καζίνο.
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών - ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.
- (46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.
- (47) Κατασκηνώσεις - παιδικές εξοχές.
- (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού
- (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λ.π.)
- (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λ.π.).

Όριο κατάτμησης και αρτιότητας:

Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 4 στρέμματα μέχρι την έγκριση της σχετικής πολεοδομικής μελέτης της περιοχής, μη εξαιρούμενων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης. Ειδικά για ξενοδοχεία και εγκαταστάσεις αδειοδότησης ΕΟΤ το όριο αρτιότητας ορίζεται σε 8000 m²/8 κλ. ανά στρ. με ανώτατο ΣΔ: 0,2.

Όροι δόμησης:

Ισχύει η εκτός σχεδίου δόμηση από 06-10-1978 ΠΔ (ΦΕΚ 538/Δ/1978) και από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985), μέχρι την έγκριση της σχετικής πολεοδομικής μελέτης της περιοχής, μη εξαιρούμενων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Οι περιοχές αυτές προβλέπεται να ενταχθούν στο σχέδιο πόλεως με μέγιστο συντελεστή δόμησης 0,4 και αρτιότητα 1000 m².

Λοιπές ΤΑ2, ΤΑ3, ΤΑ4: Περιοχή Τουρισμού-Αναψυχής και Παραθεριστικής Κατοικίας (σημειακές χωροθετήσεις υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων)

Στο πλαίσιο του νέου ΓΠΣ Αγ. Θεοδώρων, αναγνωρίζονται τουριστικές εγκαταστάσεις, οι οποίες εκτιμάται ότι δεν αποτελούν πηγή όχλησης για τις υπόλοιπες χρήσεις, τα όρια κατάτμησης-αρτιότητας καθώς και οι όροι-περιορισμοί δόμησης που ισχύουν και στην περιοχή ΠΕΠΔ4-ΤΑ1 και ΠΕΠΔ -ΤΑ5.

Στις παραπάνω ζώνες επιτρέπεται η επέκταση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων σε όμορα ακίνητα, με τους περιορισμούς και όρους δόμησης που ισχύουν για την περιοχή της υφιστάμενης εγκατάστασης.

Π.2.4.4.5. ΠΕΠΔ5: Περιοχή Εγκαταστάσεων Μέσων Μαζικής Μεταφοράς

Οι περιοχές αυτές προορίζονται για να υποδεχτούν τις εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς και χωροθετούνται στις θέσεις των ήδη υπαρχόντων και λειτουργούντων εγκαταστάσεων πλην του αλιευτικού καταφυγίου.

Οι περιοχές αυτές είναι:

ΠΕΠΔ5-MMM1: Σταθμός Προαστιακού Σιδηροδρόμου

ΠΕΠΔ5-MMM2, MMM3, MMM4: Λιμενικές εγκαταστάσεις, «ΜΟΤΟΡ ΟΙΛ ΕΛΛΑΣ», «ΣΟΥΛΦΟΥΡ ΕΛΛΑΣ ΑΒΕΕ», «ΦΟΥΛΓΚΟΡ ΑΕ», «ΑΘΗΝΑ ΑΕΤΒ & ΤΕ»

ΠΕΠΔ5-MMM5: Αλιευτικό καταφύγιο στη θέση «Τσόπα»

Επιτρεπόμενες Χρήσεις και Χαρακτηριστικά Δόμησης:

Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται οι παρακάτω αναφερόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με το άρθρο 12 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018):

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

(28) Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων.

(29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα).

(31) Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/Χώρος επεξεργασίας, διάθεσης στερεών τοξικών αποβλήτων.

(32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.

(33) Εγκαταστάσεις παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών και φυσικού αερίου και συναφείς εγκαταστάσεις.

(34) Εγκαταστάσεις ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

(55) Φάρoi.

Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό επιτρέπεται να επιλέγονται χρήσεις του άρθρου αυτού, ανάλογα με την επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης και τις ιδιαίτερες ανάγκες της περιοχής. Επιτρέπεται επίσης στις ανωτέρω περιοχές να καθορίζονται επιπλέον, οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους.

Π.2.4.4.6. ΠΕΠΔ6: Περιοχές Ιδιαίτερων Χρήσεων

Οι περιοχές αυτές προορίζονται για να υποδεχτούν τις εγκαταστάσεις ή δραστηριότητες με ιδιαίτερες χρήσεις ή χρήσεις που δεν εντάσσονται σε κάποια άλλη κατηγορία.

Οι περιοχές αυτές είναι:

ΠΕΠΔ6-ΙΧ1: Κοιμητήριο σε επαφή με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο των Αγ. Θεοδώρων

ΠΕΠΔ6-ΙΧ2: Κοιμητήριο στην προβλεπόμενη, από το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987, θέση (βόρεια της ΠΑΘΕ)

Επιτρεπόμενες Χρήσεις και Χαρακτηριστικά Δόμησης:

Προβλέπονται οι χρήσεις του άρθρου 13 του ΠΔ 59/2018 το οποίο αναφέρει:

Στις περιοχές ειδικών χρήσεων μπορεί να καθορίζεται μια ή περισσότερες από τις παρακάτω ειδικές χρήσεις:

(4) Αθλητικές εγκαταστάσεις.

Επιτρέπονται μόνο Μεγάλες (4.2) και Ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις.

- (25) Εξορυκτικές δραστηριότητες (Ορυχεία - Λατομεία Μεταλλεία).
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (31) Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/επεξεργασία, διάθεση στερεών τοξικών αποβλήτων.
- (35) Πάρκα κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σταθμών.
- (36) Στρατιωτικές εγκαταστάσεις.
- (37) Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής (ΟΤΚΖ).
- (38) Κοιμητήρια.
- (39) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (ΚΑΝ) και Οστών.
- (40) Σωφρονιστικά καταστήματα - φυλακές- κέντρα κράτησης.
- (41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών/προσφύγων και ευάλωτων ομάδων.
- (42) Ιππόδρομος.
- (43) Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων.
- (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού
- (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, περίπτερα, στέγαστρα κ.λ.π.)
- (50) Έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών
- (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών
- (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λ.π.)
- (53) Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων
- (54) Πλωτές υποδομές και εγκαταστάσεις θαλάσσιας αναψυχής
- (55) Φάροι.

Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό επιτρέπεται να επιλέγονται χρήσεις από όλες τις ειδικές χρήσεις του άρθρου αυτού, ανάλογα με την επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης και τις ιδιαίτερες ανάγκες της περιοχής.

Επιτρέπεται επίσης στις ανωτέρω περιοχές να καθορίζονται επιπλέον, οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους.

Π.2.4.4.7. ΠΕΠΔ7: Περιοχή Εγκαταστάσεων Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας

Οι περιοχές αυτές προορίζονται για να υποδεχτούν τις εγκαταστάσεις ή δραστηριότητες αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας οι οποίες εξυπηρετούν τις παρακείμενες οικιστικές, και όχι μόνο, περιοχές.

Οι περιοχές αυτές είναι:

ΠΕΠΔ7: Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (βιολογικός καθαρισμός) στη θέση Σουσάκι.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις και Χαρακτηριστικά Δόμησης:

Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται οι παρακάτω αναφερόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με το άρθρο 12 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018):

- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (28) Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων.
- (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα).
- (31) Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/Χώρος επεξεργασίας, διάθεσης στερεών τοξικών αποβλήτων.
- (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.
- (33) Εγκαταστάσεις παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών και φυσικού αερίου και συναφείς εγκαταστάσεις.
- (34) Εγκαταστάσεις ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.
- (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού
- (55) Φάρoi.

Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό επιτρέπεται να επιλέγονται χρήσεις του άρθρου αυτού, ανάλογα με την επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης και τις ιδιαίτερες ανάγκες της περιοχής. Επιτρέπεται επίσης στις ανωτέρω περιοχές να καθορίζονται επιπλέον, οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους.

Π.2.4.4.8. ΠΕΠΔ8: Περιοχή Ελεύθερων Χώρων-Αστικού Πρασίνου

Οι περιοχές αυτές προορίζονται για να υποδεχτούν εγκαταστάσεις ή δραστηριότητες ήπιας αναψυχής, κοινωφελείς λειτουργίες και εγκαταστάσεις αστικών υποδομών με στόχο τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος.

Οι περιοχές αυτές είναι:

ΠΕΠΔ8: Χώρος περιαστικού πρασίνου στην προβλεπόμενη, από το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987, περιοχή ανατολικά του οικισμού των Αγ. Θεοδώρων.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις και Χαρακτηριστικά Δόμησης:

Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται οι παρακάτω αναφερόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με το άρθρο 7 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018):

Οι περιοχές της κατηγορίας αυτής αφορούν:

1. Κοινόχρηστους χώρους που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Ως κοινόχρηστοι χώροι για την εφαρμογή του παρόντος, νοούνται οι χώροι για την παραμονή, αναψυχή και μετακίνηση πεζών και τροχοφόρων, όπως οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμιγείς πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πλατείες, άλση, πράσινο, και παιδικές χαρές. Στις πλατείες - πεζοδρόμια επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του νόμου 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παραγράφου 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παραγράφου 2) και επιπλέον περιορισμένης έκτασης δραστηριότητες εστίασης και αναψυχής, για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και τον πολεοδομικό κανονισμό.

Στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων (σταθμοί αυτοκινήτων) εφ' όσον προβλέπεται από τον σχεδιασμό με μέριμνα διατήρησης τυχόν υψηλής βλάστησης που φέρουν. Σε περιοχές πρασίνου και σε άλση η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης γίνεται σε περιορισμένο τμήμα τους και μόνο για την εξυπηρέτηση των χρηστών.

Στους χώρους αυτούς επιτρέπονται, επιπλέον, οι γωνιές ανακύκλωσης εφόσον δεν καταλαμβάνουν επιφάνεια άνω του 15% του κοινοχρήστου χώρου.

2. Ελεύθερους χώρους αστικού και περιαστικού πρασίνου.

Οι περιοχές αυτές είναι χώροι εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, οι οποίοι προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και νοούνται ως χώροι δημιουργίας πνευμόνων πρασίνου και αναψυχής, με στόχο τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος.

Στους ελεύθερους χώρους αστικού πρασίνου, εκτός από δραστηριότητες ήπιας αναψυχής - όπως παιδικές χαρές -επιτρέπονται οι παρακάτω λειτουργίες εφόσον προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό:

(5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις.

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού: μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι.

(26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών

(26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων) (δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας)

(26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας

(26.12.3) Πεζόδρομοι

(26.12.4) Ποδηλατόδρομοι

(26.12.5) Πλατείες

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/2017 (ΦΕΚ 1412/Β/2017)).

Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης

(24.1) Γεωργικές, δασικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις.

(46) Αστική γεωργία.

(48.1) Κατασκευές για:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,

β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

δ) για τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

(48.2) Εγκαταστάσεις:

α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).

β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

στ) Η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, μετά των συνοδών έργων που απαιτούνται, για την πλήρη λειτουργία αυτών.

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λ.π.)

(50) Έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών

(51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών

(52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λ.π.).

Π.2.5 Ζώνες κατάλληλες για ανάπτυξη μέσω ΠΕΡΠΟ / ΠΠΑΙΠ

Με βάση το άρθρο 24 του Ν 2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/97) «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» και την υπ' αρ. 6252/1342/1999 ΥΑ «Προδιαγραφές εκπόνησης μελετών, γενικών κατευθύνσεων της παρ. 3 του άρθρου 24 του Ν 2508/1997» (ΦΕΚ 292/Β/1999), οι προϋποθέσεις για να υπάρχει κατ' αρχάς δυνατότητα καθορισμού μιας Περιοχής Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) είναι οι εξής:

1. Η περιοχή πρέπει να έχει εμβαδόν τουλάχιστον 50.000 m².
2. Η περιοχή πρέπει να ανήκει σε ένα ή σε περισσότερα εξ αδιαίρετου φυσικά ή νομικά πρόσωπα.
3. Η έκταση πρέπει να είναι ενιαία, δηλαδή να μην διακόπτεται από εγκεκριμένες εθνικές, επαρχιακές ή δημοτικές οδούς.

4. Δεν συνυπολογίζονται στην έκταση τα ρέματα, οι εκτάσεις που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, βιότοποι) και οι μη εγκεκριμένες οδοί που περιλαμβάνονται στην έκταση.

Στην περιοχή, εκτός από τον κατακερματισμό της έκτασης από τα ρέματα, το οδικό δίκτυο, τις δασικές εκτάσεις και τις γραμμές υψηλής τάσης, που αποτελεί απαγορευτικό ή ανασταλτικό παράγοντα για τη συγκρότηση μιας επαρκούς έκτασης ΠΕΡΠΟ, η έντονη οικοπεδοποίηση και η οικοδόμηση πολλών αυθαίρετων κατοικιών στο σύνολο της έκτασης που προτείνεται να πολεοδομηθεί, δεν επιτρέπουν στην πράξη συγκρότηση ενιαίας έκτασης για ένταξη σε ΠΕΡΠΟ.

Με βάση τα στοιχεία της ανάλυσης της υπάρχουσας κατάστασης, στις περιοχές που προτείνονται να μπουν στο σχέδιο, εκτιμούμε ότι υπάρχουν οι ακόλουθες εκτάσεις που να μπορούν να ενταχθούν σε (ΠΕΡΠΟ):

- Οικοδομικός συνεταιρισμός Στρατιωτικών & Υπαλλήλων Υπουργείου Εθνικής Άμυνας
- Οικοδομικός συνεταιρισμός αγωνιστών Εθνικής Αντιστάσεως
- Οικοδομικός συνεταιρισμός Πολεμικής Αεροπορίας (Συν.ΠΕ)

Επίσης, με βάση τις τελευταίες εξελίξεις στην περιοχή των Αγίων Θεοδώρων, όσον αφορά μεγάλες τουριστικές επενδύσεις, προβλέπεται μια τέτοια περιοχή στα ανατολικά της πόλης των Αγίων Θεοδώρων.

Π.2.6 Ζώνες υποδοχής Ν. 4178/2013 (ΦΕΚ 174/Α/2013)

Καθορίζονται ως ζώνες εξισορρόπησης πολεοδομικών και περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων, που προκύπτουν από τις διατάξεις του Ν. 4178/2013, όλη η περιοχή της Δ.Ε. Αγ. Θεοδώρων.

Π.2.7 ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Π.2.7.1 Μεταφορικό Δίκτυο

Υπεραστικό μεταφορικό δίκτυο

Η σύνδεση του οικισμού με τα γειτονικά αστικά κέντρα και τους σημαντικούς πόλους εθνικών διεθνών μεταφορών (αερολιμένας Ελ. Βενιζέλος, Λιμάνια Πειραιά, Πάτρας και μελλοντικά Λαυρείου και Ραφήνας) είναι ικανοποιητική χάρη στη γειτονία των Αγίων Θεοδώρων με τον κύριο εθνικό υπεραστικό άξονα της ΠΑΘΕ και χάρη στην πρόσφατη ολοκλήρωση του Προαστιακού Σιδηροδρόμου.

Η υπάρχουσα λιμενική υποδομή στην περιοχή του Σουσακίου μπορεί να αξιοποιηθεί για τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής και πρέπει να οργανωθεί κατάλληλα (οδικές προσβάσεις, χερσαίοι χώροι κλπ) στο πλαίσιο της οργάνωσης της Βιομηχανικής Περιοχής.

Για τα αλιευτικά σκάφη και για τα σκάφη τουρισμού και αναψυχής το προτεινόμενο από το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987 αλιευτικό καταφύγιο μπορεί να καλύψει τις ανάγκες ή σημαντικό μέρος αυτών, ώστε να αποφεύγεται η αυθαίρετη αγκυροβολία τουριστικών και ερασιτεχνικών σκαφών σε οποιοδήποτε σημείο της παράκτιας περιοχής. Σύμφωνα με την προκαταρκτική μελέτη που έχει εκπονηθεί προτείνεται η κατασκευή του στη θέση «Τσόπα».

Μεταφορικό δίκτυο σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας

Για την εξυπηρέτηση των περιοχών εντός των ορίων της Δ.Ε. αξιοποιείται κατάλληλα η Παλιά Εθνική Οδός και οι παράπλευροι δρόμοι της ΠΑΘΕ ώστε να λειτουργήσουν, σε επίπεδο δήμου, και ως συλλεκτήριες οδοί. Παράλληλα, ιεραρχείται το οδικό δίκτυο σύμφωνα με τις ανάγκες της περιοχής και ιδιαίτερα του οικισμού και των περιοχών παραθεριστικής κατοικίας που οργανώνονται πολεοδομικά.

Λόγω του ανάγλυφου του εδάφους, για τις περιοχές β' κατοικίας, που οργανώνονται στην περιοχή βόρεια του οικισμού και της ΠΑΘΕ, η βόρεια παράπλευρη της ΠΑΘΕ θα λειτουργεί ως συλλεκτήρια που θα οδηγεί την τοπική κίνηση, μέσω των κάτω διαβάσεων προς τον οικισμό και προς την παραλία.

Η νότια παράπλευρη της ΠΑΘΕ λειτουργεί στην περιοχή του οικισμού ως συλλεκτήρια και ως παρακαμπτήριο του οικισμού, καθώς και ως οδός σύνδεσης του νέου σιδηροδρομικού σταθμού με την ευρύτερη περιοχή.

Οι δρόμοι που συνδέουν τις κύριες περιοχές β' κατοικίας, τη βιομηχανική περιοχή και άλλα σημαντικά στοιχεία της περιοχής της Δ.Ε. με το υπερτοπικό οδικό δίκτυο αναβαθμίζονται και χαρακτηρίζονται ως κύριοι δημοτικοί δρόμοι δημιουργώντας έτσι το κύριο δημοτικό οδικό δίκτυο το οποίο κατασκευάζεται κατά προτεραιότητα και αποκτά κατάλληλα χαρακτηριστικά από άποψη διατομών, υποδομών, σήμανσης, οδικής ασφάλειας κλπ. Ιδιαίτερος ρόλος προτείνεται να δοθεί στην παραλιακή οδό της περιοχής «Τσόπα», από το δυτικό όριο του εγκεκριμένου σχεδίου των Αγ. Θεοδώρων έως το σημείο όπου συναντά την ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, εν όψει της κατασκευής του αλιευτικού καταφυγίου στην περιοχή. Προτείνεται η σύνδεση και εξυπηρέτηση της βιομηχανικής περιοχής από το νέο, διεθνών προδιαγραφών σιδηροδρομικό δίκτυο. Η κατ' αρχάς πρότασή μας είναι η σύνδεση αυτή να γίνει με διακλάδωση η οποία, από Δ προς Α μέσω Καλαμακίου, θα καταλήγει στις εγκαταστάσεις του διωλιστηρίου. Αυτή η λύση θα αξιοποιήσει τον διάδρομο της σημερινής σιδηροδρομικής γραμμής.

Με αυτόν τον τρόπο καλύπτονται ταυτόχρονα οι ανάγκες σιδηροδρομικής σύνδεσης τόσο της Βιομηχανικής Περιοχής Σουσακίου όσο και της αντίστοιχης περιοχής του Καλαμακίου, και των αντίστοιχων λιμενικών εγκαταστάσεων ενώ δεν δημιουργούνται πρόσθετες αρνητικές επιπτώσεις στην περιοχή των Αγίων Θεοδώρων με τη δημιουργία και λειτουργία μιας ακόμη σιδηροδρομικής γραμμής στον οικισμό και στην ευρύτερη περιοχή παραθερισμού. Επειδή το ζήτημα αυτό είναι τεχνικά πολύ εξειδικευμένο, αλλά και κρίσιμο σε τοπικό επίπεδο, θα πρέπει να διερευνηθεί περαιτέρω σε συνεργασία με τους αρμόδιους του ΟΣΕ.

Σημαντικό ζήτημα αποτελεί για την περιοχή των Αγίων Θεοδώρων η άμβλυνση των αρνητικών επιπτώσεων από την κατασκευή και λειτουργία αυτών των υπερτοπικού χαρακτήρα, αλλά και ιδιαίτερα σημαντικών σε εθνικό επίπεδο, δικτύων κυκλοφορίας. Μεταξύ αυτών των επιπτώσεων περιλαμβάνονται η ηχορύπανση και η αισθητική ρύπανση. Για να περιοριστούν αυτές είναι αναγκαία η φύτευση και η συστηματική συντήρηση, του πρασίνου σ' ολόκληρο το μήκος του σιδηροδρομικού δικτύου και του υπεραστικού οδικού δικτύου. Οι εκτάσεις των πρανών, των απαλλοτριωμένων χώρων καθώς και των ζωνών κατά μήκος των παράπλευρων δρόμων της ΠΑΘΕ των σιδηροδρομικών γραμμών κλπ είναι μεγάλες και η κατάλληλη φύτευση αυτών θα αλλάξει ουσιαστικά τις σημερινές συνθήκες.

Εναλλακτικά, όσον αφορά την τύχη της παλιάς σιδηροδρομικής γραμμής, αν και μέχρι τώρα δεν έχει αποφασιστεί από τον ΟΣΕ η κατάργησή της, προτείνουμε:

- Μέσα στον οικισμό ο χώρος που καταλαμβάνει να χρησιμοποιηθεί για την καλύτερη οργάνωση της Οδικής Κυκλοφορίας ενώ η περιοχή του σταθμού προτείνουμε να μετατραπεί σε χώρο με κοινόχρηστες - κοινωφελείς λειτουργίες.
- Για την ανατολική εκτός οικισμού περιοχή η γραμμή θα μπορούσε να αξιοποιηθεί ως άξονας περιπάτου ή ως ποδηλατοδρόμος, ώστε να συμβάλει στην αναβάθμιση της περιοχής αυτής.
- Σε κάθε περίπτωση πρέπει οι προς ένταξη περιοχές του οικισμού των Αγ. Θεοδώρων να επικοινωνούν μεταξύ τους ώστε να υπάρχει απρόσκοπτη λειτουργικότητα μεταξύ των αναπτυσσόμενων δραστηριοτήτων. Για τους παραπάνω λόγους προτείνεται η χωροθέτηση εγκάρσιων διαβάσεων της σιδηροδρομικής γραμμής σε πρόσφορα σημεία σε όλο το πλάτος του οικισμού.

Αρνητικές επιπτώσεις, που μπορεί να είναι και επικίνδυνες για την περιοχή, έχουν δημιουργηθεί από την ατελή αντιμετώπιση, στο πλαίσιο των μελετών και των κατασκευών αυτών των μεγάλων τεχνικών έργων, της απορροής των ομβρίων. Προτείνουμε τη συστηματική επανεξέταση του θέματος αυτού από τους αρμόδιους φορείς. Βασικοί άξονες για την αντιμετώπιση αυτών των θεμάτων είναι: να αποφεύγεται η εκτροπή ή η κάλυψη των ρεμάτων και να λαμβάνεται υπόψη σοβαρά το γεγονός ότι η περιοχή ανοικοδομείται με αποτέλεσμα να αυξάνεται ο όγκος των νερών της βροχής που απορρέουν επιφανειακά.

Λιμενική υποδομή

Για τα αλιευτικά σκάφη και για τα σκάφη τουρισμού και αναψυχής το προτεινόμενο από το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987 αλιευτικό καταφύγιο μπορεί να καλύψει τις ανάγκες ή σημαντικό μέρος αυτών, ώστε να αποφεύγεται η αυθαίρετη αγκυροβολία τουριστικών και ερασιτεχνικών σκαφών σε οποιοδήποτε σημεία της παράκτιας περιοχής. Σύμφωνα με την προκαταρκτική μελέτη που έχει εκπονηθεί προτείνεται η κατασκευή του στη θέση «Τσόπα» και όχι στο δυτικό άκρο του οικισμού.

Τέλος, πρέπει να υλοποιηθεί η κατεύθυνση του Χ.Π.Χ.Σ.Α.Α. για την ένταξη του λιμανιού των Αγίων Θεοδώρων σε άξονα Εθνικής - Διαπεριφερειακής εμβέλειας με τον ευρύτερο Εθνικό και Μεσογειακό Χώρο

Π.2.7.2 Τηλεπικοινωνίες

Λόγω της μεγάλης έκτασης που καταλαμβάνουν οι προτεινόμενες επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως πρέπει να προγραμματιστεί η σημαντική επέκταση και ενίσχυση των υποδομών τηλεφωνοδότησης σε συνδυασμό με τον προγραμματισμό των πολεοδομήσεων. Τα δίκτυα ενσύρματης τηλεφωνοδότησης πρέπει να λάβουν υπόψη τους την οριοθέτηση των περιοχών επέκτασης και παραθεριστικής κατοικίας καθώς και τους περιορισμούς που τίθενται για την προστασία ευαίσθητων περιοχών (ζώνες προστασίας ρεμάτων, παράκτιες περιοχές κλπ) καθώς και τα τεχνητά εμπόδια που έχουν δημιουργηθεί, όπως είναι ο υπερτοπικός μεταφορικός άξονας του αυτοκινητοδρόμου και του προαστιακού.

Οι θέσεις εγκατάστασης κεραιών κινητής τηλεφωνίας πρέπει να επιλεγούν κατάλληλα ώστε να μη προκαλούν αρνητικές επιδράσεις στους κατοίκους. Τέτοιες θέσεις μπορούν να είναι σε υψηλά σημεία στην περίμετρο αλλά εκτός των ορίων των πολεοδομούμενων περιοχών καθώς και κατά μήκος του υπεραστικού συγκοινωνιακού άξονα.

Σε ορισμένα σημεία, για λόγους προστασίας της λειτουργίας του δικτύου ή και για λόγους αισθητικούς, το δίκτυο προτείνεται να γίνει υπόγειο. Τέτοιες θέσεις είναι το παραλιακό μέτωπο, οι κύριοι οδικοί άξονες μέσα στον οικισμό, περιοχές μνημείων, όπως γύρω από την πλατεία των Αγίων Θεοδώρων, κλπ.

Π.2.7.3 Ύδρευση

Η ζήτηση νερού για ύδρευση θα αυξηθεί αλματωδώς τα επόμενα χρόνια, διότι όλο και περισσότερες παραθεριστικές κατοικίες θα συνδέονται με το δίκτυο.

Οι δυνατότητες των τοπικών γεωτρήσεων φαίνεται ότι έχουν εξαντληθεί. Μπορούν όμως να ληφθούν κάποια μέτρα καλύτερης διαχείρισης του νερού που να δώσουν τη δυνατότητα εξοικονόμησης νερού, ιδίως τις κρίσιμες περιόδους αιχμής του καλοκαιριού. Τέτοια μέτρα είναι:

- Η συγκράτηση και αποθήκευση του νερού της βροχής στα παραθεριστικά σπίτια και σε άλλες εγκαταστάσεις, και η χρήση του όταν υπάρχει ανάγκη και έλλειψη νερού.
- Η δημιουργία μικρών φραγμάτων και εξωποτάμιων υδατοδεξαμενών που να μπορούν να αποθηκεύουν σημαντικές ποσότητες νερού για ύδρευση, άρδευση ή άλλες χρήσεις.
- Η δημιουργία μικρών φραγμάτων κατά μήκος των χειμάρρων για τη συγκράτηση του νερού και την κατείσδυση μεγαλύτερων ποσοτήτων για εμπλουτισμό του υπόγειου υδροφόρου ορίζοντα. Ήδη έχει γίνει μελέτη για την κατασκευή πέντε τέτοιων μικρών φραγμάτων.

Αν και σκόπιμο είναι να επιδιώκεται η κάλυψη των αναγκών σε νερό με πόρους που μπορούν να αξιοποιηθούν σε τοπικό επίπεδο, επειδή οι ανάγκες της ευρύτερης περιοχής είναι πολύ πιο μεγάλες (Κόρινθος, Λουτράκι κλπ) είναι σκόπιμο να συνεχιστεί η μελέτη για την εξασφάλιση της ύδρευσης αυτών των περιοχών και από το δίκτυο της ΕΥΔΑΠ.

Π.2.7.4 Αποχέτευση

Αποχέτευση ακαθάρτων

Η αποχέτευση είναι βασική υποδομή για τις περιοχές που πολεοδομούνται.

Με την ένταξη στο σχέδιο των περιοχών β' κατοικίας θα πρέπει να προγραμματιστεί η επέκταση των υπό κατασκευή δικτύων και σ' αυτές τις περιοχές καθώς και η επέκταση των εγκαταστάσεων του βιολογικού καθαρισμού ώστε να μπορούν να επεξεργάζονται το σύνολο των οικιακών λυμάτων καθώς και τα αντίστοιχα λύματα των περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων υψηλής και χαμηλής – μέσης όχλησης.

Αποχέτευση ομβρίων

Με την προστασία των ρεμάτων, που είναι οι φυσικοί αποδέκτες των νερών της βροχής εντός και εκτός των περιοχών των οποίων προβλέπεται η πολεοδόμηση, αντιμετωπίζεται ως ένα βαθμό με φυσικό τρόπο το ζήτημα της απορροής των ομβρίων.

Εντός του οικισμού είναι αναγκαίο να κατασκευαστεί δίκτυο απορροής των ομβρίων μετά από εκπόνηση σχετικής τεχνικής μελέτης.

Π.2.7.5 Απορρίμματα

Η συγκέντρωση και αποκομιδή των απορριμμάτων αποτελεί μια σύνθετη διαδικασία που περιλαμβάνει πολλούς επιμέρους τομείς και εξαρτάται και από τον τρόπο τελικής διάθεσης αυτών.

Η διαχείριση των απορριμμάτων πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο ειδικής μελέτης που θα περιλαμβάνει τόσο το τεχνικό όσο και το οικονομικό σκέλος της διαχείρισης. Στη συνέχεια παραθέτουμε ορισμένα στοιχεία που αφορούν στη διαχείριση των απορριμμάτων τα οποία μας βοηθούν στη διευκρίνιση των πολεοδομικών - χωροταξικών παραμέτρων του ζητήματος.

Οικιακά απορρίμματα

Τα συνήθη οικιακά απορρίμματα προτείνεται να συγκεντρώνονται σε κάδους που τοποθετούνται σε κατάλληλες θέσεις του οικισμού, των παραθεριστικών περιοχών και σε άλλα επίκαιρα σημεία της περιοχής του δήμου. Οι κάδοι αδειάζονται αυτόματα στα απορριμματοφόρα και μεταφέρονται σε κέντρο διαλογής και μεταφόρτωσης που προτείνεται να εγκατασταθεί στην περιοχή του βιολογικού καθαρισμού ή, εναλλακτικά, στη βιομηχανική περιοχή. Στο κέντρο μεταφόρτωσης τα απορρίμματα μεταφορτώνονται σε ειδικά κοντέινερ με τα οποία μεταφέρονται στον χώρο υγειονομικής ταφής (ΧΥΤΑ).

Ο ΧΥΤΑ που θα εξυπηρετεί τους Αγίους Θεοδώρους και μια σειρά άλλους δήμους του νομού Κορινθίας δεν έχει ακόμη λειτουργήσει ούτε έχει επιλεγεί ο κατάλληλος χώρος για την εγκατάστασή του. Το πρόβλημα αυτό, που είναι πλέον πρώτης προτεραιότητας, αντιμετωπίζεται σε νομαρχιακό και σε περιφερειακό επίπεδο.

Για πλαστικά, μεταλλικά αντικείμενα, γυαλιά και χαρτί προτείνεται η τοποθέτηση ξεχωριστών κάδων. Τα υλικά αυτά θα μεταφέρονται επίσης στο κέντρο μεταφόρτωσης προκειμένου να γίνεται διαλογή και διάθεση αυτών σε ενδιαφερόμενους.

Τα άχρηστα ογκώδη αντικείμενα, συμπεριλαμβανομένων και των κλαδιών από τα κλαδέματα των δένδρων των κήπων, προτείνεται να εγκαταλείπονται σε ειδικά

διαμορφωμένους χώρους από τους οποίους θα μεταφέρονται στο κέντρο διαλογής και μεταφόρτωσης.

Η πιθανή παραπέρα αξιοποίηση ορισμένων απορριμμάτων, όπως των κλαριών για παραγωγή ενέργειας από τη βιομάζα τους, αποτελεί αντικείμενο ειδικότερης τεχνικοοικονομικής μελέτης.

Βιομηχανικά απορρίμματα

Για τα βιομηχανικά απορρίμματα επιβάλλεται ειδική διαχείριση ανάλογα με τον τύπο τους, την τοξικότητά τους, τη δυνατότητα ανακύκλωσης ή επεξεργασίας αυτών κλπ. Πιθανόν ένα πρώτο στάδιο επεξεργασίας ή ανακύκλωσης αυτών να αντιμετωπίζεται πρωτογενώς μέσα στις παραγωγικές μονάδες υποπροϊόντα των οποίων είναι αυτά τα απορρίμματα, εφόσον αυτό προβλέπεται από τις μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων των μονάδων.

Ο τρόπος διαχείρισης των βιομηχανικών απορριμμάτων θα αποτελέσει αντικείμενο της ειδικής διαχειριστικής μελέτης των απορριμμάτων και στα πλαίσια της οποίας θα διερευνηθούν συστηματικά όλες οι παραπάνω παράμετροι.

Μπάζα

Τα μπάζα που προέρχονται από εκσκαφές και δεν είναι ανάμικτα με άλλα απορρίμματα μπορούν να απορρίπτονται σε επιλεγμένες θέσεις με σκοπό την αποκατάσταση του τοπίου ή τη διαμόρφωση του χώρου. Τέτοιες θέσεις, πάντα μετά από μελέτη, είναι παλιά λατομεία, χώροι που για τη διαμόρφωσή τους επιβάλλεται να γίνει μπάζωμα κλπ.

Απορρίμματα αυτοκινητόδρομου, σιδηροδρομικού δικτύου

Αυτά τα απορρίμματα, που προέρχεται από τους χρήστες των υπερτοπικών συγκοινωνιακών υποδομών, έχει αποδειχθεί από τις αυτοψίες και από άλλα στοιχεία (π.χ. απορροές ρεμάτων), ότι ρυπαίνουν υπερβολικά την περιοχή.

Η αντιμετώπιση αυτής της ρύπανσης, αφορά στους φορείς διαχείρισης αυτών των υποδομών και όχι τον δήμο. Για τον περιορισμό αυτής της ρύπανσης και των

αρνητικών επιπτώσεων στο ήδη επιβαρημένο από διάφορες άλλες ρυπάνσεις περιβάλλον του δήμου προτείνουμε τη συστηματοποίηση της συλλογής αυτών των απορριμμάτων, την καλύτερη αστυνόμευση των οδών και την επιβολή προστίμων στους ρυπαίνοντες.

Π.2.7.6 Ηλεκτρική ενέργεια

Το υπάρχον Κέντρο Υψηλής Τάσης (ΚΥΤ) στην περιοχή του Σουσακίου θα συνεχίσει να τροφοδοτεί με ηλεκτρική ενέργεια, μέσω του δικτύου μέσης τάσης, ολόκληρη την περιοχή της Δ.Ε.. Το ΚΥΤ περιλαμβάνεται στην προτεινόμενη περιοχή οργάνωσης του βιομηχανικού χώρου και, στο πλαίσιο της οργάνωσης αυτής της περιοχής, θα εξασφαλιστεί επαρκής χώρος για την επέκταση, τον εκσυγχρονισμό και την ασφαλή λειτουργία του ΚΥΤ.

Το δίκτυο διανομής ηλεκτρικής ενέργειας της περιοχής είναι εναέριο και έχει κατασκευαστεί αποσπασματικά για να καλύψει ανάγκες περιοχών αυθαιρέτων. Ο προγραμματισμός του αναγκαίου εκσυγχρονισμού του πρέπει να συνδυαστεί με τον προγραμματισμό της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής. Οι αναγκαίοι υποσταθμοί πρέπει να χωροθετηθούν κατάλληλα λαμβάνοντας υπόψη τα όρια και την έκταση των περιοχών που θα πολεοδομηθούν ενώ οι γραμμές διανομής πρέπει να λάβουν υπόψη τις ρυμοτομήσεις που θα προταθούν από τις επιμέρους πολεοδομικές μελέτες. Σε ορισμένα σημεία, για λόγους προστασίας της λειτουργίας του δικτύου ή και για λόγους αισθητικούς το δίκτυο προτείνεται να γίνει υπόγειο. Τέτοιες θέσεις είναι το παραλιακό μέτωπο, οι κύριοι οδικοί άξονες μέσα στον οικισμό, περιοχές μνημείων, όπως γύρω από την πλατεία των Αγίων Θεοδώρων, κλπ

Οι υπάρχουσες γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής τάσης της ΔΕΗ διασχίζουν κατά μήκος όλη την έκταση του δήμου. Με την προτεινόμενη πολεοδόμηση των περιοχών παραθεριστικής κατοικίας, θα βρεθούν να διχοτομούν τις πολεοδομούμενες περιοχές που εκτείνονται βόρεια του αυτοκινητοδρόμου. Για την ασφάλεια των κατοίκων αλλά και για την απρόσκοπτη λειτουργία των γραμμών μεταφοράς, επαρκούς πλάτους ζώνες κατά μήκος αυτών θα παραμείνουν αδόμητες ασχέτως αν προταθεί να ενταχθούν στο σχέδιο ή να παραμείνουν εκτός σχεδίου.

Π.2.7.7 Φυσικό αέριο

Η κατασκευή της γραμμής τροφοδοσίας της βιομηχανικής ζώνης με φυσικό αέριο έχει προγραμματιστεί να κατασκευαστεί στη θέση που φαίνεται στον χάρτη της πρότασης. Η γραμμή αυτή διασχίζει από Β προς Ν τον ορεινό όγκό των Γερανείων και καταλήγει στο Σουσάκι. Η τροφοδοσία του οικισμού των Αγίων Θεοδώρων με φυσικό αέριο μπορεί να εξασφαλιστεί μέσω αυτής της γραμμής.

Π.3 ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ (ΑΝΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΥΠΟΔΟΧΕΑ)

Π.3.1 ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΥΠΟΔΟΧΕΑ

Π.3.1.1 Αρχές και Στόχοι Πολεοδομικής Οργάνωσης

Οι βασικές κατευθύνσεις οικιστικής οργάνωσης που αφορούν το οικιστικό δίκτυο της Δ.Ε. Αγ. Θεοδώρων και ιδίως τις αναγκαίες οικιστικές επεκτάσεις Α - Β κατοικίας και τα μέτρα αναβάθμισης - αναζωογόνησης του οικιστικού περιβάλλοντος των οικισμών, είναι οι εξής:

- Η υιοθέτηση του προτύπου της «συμπαγούς πόλης», η οποία συνίσταται στην αποφυγή ανατιολόγητων επεκτάσεων που μετατρέπουν την ύπαιθρο σε αστική γη, καταναλώνουν τους πόρους, καταστρέφουν το τοπίο, αυξάνουν το κόστος των υποδομών, την κυκλοφορία και επομένως τη ρύπανση και την κατανάλωση.
- Η αντιμετώπιση των οικιστικών πιέσεων για κύρια κατοικία του οικισμού Αγ. Θεοδώρων της οποίας ο θεσμοθετημένος οικιστικός υποδοχέας δεν επαρκεί – με σκοπό την απορρόφηση της δυναμικής των δημογραφικών μεγεθών στο έτος στόχο μόνιμου και εποχιακού πληθυσμού, τη βελτίωση των οικιστικών πυκνοτήτων και την επαύξηση της διαθέσιμης γης για την παραπέρα ανάπτυξη των κεντρικών λειτουργιών, καθώς επίσης για τη βελτίωση των μεγεθών για κύρια κατοικία, κοινωνική και τεχνική υποδομή, τέλος δε για οργάνωση και αναβάθμιση του δημόσιου χώρου, των κοινόχρηστων χώρων και του πρασίνου.
- Η διοχέτευση των διάχυτων οικιστικών πιέσεων εκτός σχεδίου, κυρίως για αγροτική ή παραθεριστική κατοικία, στους υπάρχοντες λοιπούς οικισμούς (νεότερους οικιστικούς υποδοχείς) με σκοπό την προστασία του φυσικού τοπίου και της γεωργικής γης, με δημιουργία πρόσθετων οργανωμένων οικιστικών υποδοχέων για Β κατοικία, με οικιστικές επεκτάσεις και οριοθετήσεις του υπόλοιπου οικιστικού δικτύου της Δ.Ε, σε περιοχές που κρίνονται κατάλληλες για το σκοπό αυτό από άποψη γεωλογική, περιβαλλοντική και πολεοδομική και στον αναγκαίο βαθμό, προκειμένου να αντιμετωπιστούν οι οικιστικές πιέσεις για κύρια, αλλά και για παραθεριστική κατοικία, αναψυχή και ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων, επιπλέον δε για να καλυφθεί η ζήτηση για κοινωνικές και τεχνικές υποδομές στο χρονικό ορίζοντα προγραμματισμού της μελέτης αυτής.

Π.3.1.2 Έκταση, χωρητικότητα, νέες οικιστικές επεκτάσεις

Ο οικισμός επεκτείνεται και αναδιοργανώνεται πολεοδομικά, λαμβάνοντας υπόψη ως προγραμματικό μέγεθος, όπως έχουμε υπολογίσει σε παραπάνω κεφάλαιο, για το έτος στόχο, το 2040, τους 10.000 μόνιμους κατοίκους.

Όπως έχουμε αναπτύξει στο κεφάλαιο Π.2.2., οι επεκτάσεις γίνονται τόσο ανατολικά όσο και δυτικά του οργανωμένου εντός σχεδίου οικισμού, ώστε να συμπεριληφθούν στο σχέδιο περιοχές με υπάρχουσες χρήσεις που έχουν άμεση σχέση με τον οικισμό όπως εμπορικές χρήσεις, συνεργεία και εργαστήρια, το αθλητικό κέντρο κλπ.

Στην προτεινόμενη πολεοδομική αναδιοργάνωση του οικισμού λαμβάνονται επίσης ορισμένα νέα δεδομένα όπως είναι:

- Η νέα θέση του σιδηροδρομικού σταθμού.
- Ο πολύ μεγαλύτερος μόνιμος και παραθεριστικός πληθυσμός τον οποίο καλείται να εξυπηρετήσει ο οικισμός, που σημαίνει διεύρυνση της περιοχής κεντρικών λειτουργιών στις οποίες περιλαμβάνεται και η οργάνωση σύγχρονου δημοτικού καταστήματος.
- Οι αυξημένες ανάγκες σε κοινωνική υποδομή, που σημαίνει: δεύτερο δημοτικό σχολείο, επιπλέον νηπιαγωγείο και παιδικός σταθμός, κλειστό αθλητικό κέντρο κλπ.
- Νέα κυκλοφοριακά δεδομένα στα οποία περιλαμβάνεται και η ανάγκη εξεύρεσης θέσεων στάθμευσης τόσο για τα αυτοκίνητα των μόνιμων κατοίκων όσο και για τα αυτοκίνητα των παραθεριστών της ευρύτερης περιοχής και των επισκεπτών.

Η συνολική έκταση, σε στρέμματα, που προβλέπεται να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης του οικισμού Αγ. Θεοδώρων είναι 279,92 (προβλεπόμενη από το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987), 110,58 (επέκταση ανατολικά) και 219,047 (επέκταση δυτικά) δηλαδή 609,55 στρέμματα. Υπενθυμίζεται ότι έκταση 430,45 στρεμμάτων βρίσκεται σε περιοχή με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Άρα συνολική έκταση του οικιστικού υποδοχέα ανέρχεται σε 1040 στρέμματα.

Στις περιοχές επέκτασης προτείνεται να εξευρεθεί κατάλληλος χώρος για την υλοποίηση στεγαστικού προγράμματος του ΟΕΚ.

Π.3.1.3 Πολεοδομική Οργάνωση (πολεοδομικές ενότητες, κέντρα)

Τα βασικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά του οικισμού Αγ. Θεοδώρων υποδηλώνουν μια στοιχειώδη αστική οργάνωση με διαμορφωμένο πολεοδομικό κέντρο γραμμικής μορφής κατά μήκος της παλαιάς εθνικής οδού.

Στο κέντρο του οικισμού συγκεντρώνονται διάφορες λειτουργίες σε συνδυασμό με την κατοικία. Επίσης στην παραλιακή ζώνη σε άμεση σχέση και με την πλατεία αναπτύσσονται ορισμένες λειτουργίες αναψυχής που στρέφονται προς το παράκτιο μέτωπο, καθώς και τουριστικά καταλύματα. Οι λοιπές εξυπηρετήσεις κοινωνικού εξοπλισμού του οικισμού κατανέμονται σε διάφορες θέσεις του οικιστικού ιστού.

Προσδιορίζεται Πολεοδομικό Κέντρο επιπέδου πόλης στο υπάρχον κέντρο του οικισμού, διευρυνόμενο κατάλληλα, ώστε να περιλάβει τις βασικές συγκεντρώσεις κεντρικών λειτουργιών του οικισμού.

Γενικά, προτείνεται η ανάπτυξη κεντρικών λειτουργιών πόλης στο πρόσωπο των οικοδομικών τετραγώνων προς τον κεντρικό δρόμο που διατρέχει τον οικισμό προκειμένου οι ζώνες κεντρικών λειτουργιών να αντιστοιχούν στη διαμορφωμένη κατάσταση.

Τέλος, προτείνεται να υλοποιηθεί μία Πολεοδομική ενότητα για τη Δημοτική Κοινότητα.

Π.3.1.4 Χρήσεις Γης – Όροι Δόμησης

Π.3.1.4.1. Χρήσεις γης

Στο σύνολο της περιοχής του οικισμού Αγ. Θεοδώρων με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο καθώς και στην περιοχή που προβλέπεται από το ισχύον Γ.Π.Σ. να ενταχθεί στο σχέδιο (βόρεια του οικισμού μέχρι το Λύκειο) ως χρήση γης προτείνεται η χρήση Γενική Κατοικία (ΓΚ) με το περιεχόμενο του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018.

Για τις περιοχές επέκτασης ΟΠ-Α1 και ΟΠ-Α2 (ανατολικά και δυτικά του οικισμού αντίστοιχα) προτείνεται η χρήση Γενική Κατοικία (ΓΚ) με το περιεχόμενο του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018.

Άρθρο 3 του ΠΔ 59/2018 – Γενική Κατοικία (ΓΚ)

(1) Κατοικία.

(2) Κοινωνική πρόνοια.

(3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 m².

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.

(5) Θρησκευτικοί χώροι.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200 m² συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.

(8) Περίθαλψη.

Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες (8.2.2), εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας (8.3), μονάδες πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων (8.4).

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1), Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και Υπεραγορές τροφίμων (10.3) οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 m² (νόμος 4315/2014).

(11) Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας.

(12) Εστίαση μέχρι 300 m² συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 m² συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

(17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.

(18) Πλυντήρια - Λιπαντήρια αυτοκινήτων.

(19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων - συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων εκτός φανοποιείων και βαφείων. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό οι χρήσεις φανοποιείων και βαφείων μπορεί να επιτραπούν κατ' εξαίρεση σε περιοχές Γενικής Κατοικίας, υπό την προϋπόθεση ότι θα είναι χαμηλής όχλησης και θα αποτελούν συνοδή χρήση του συνεργείου.

(20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 400 m² συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 m².

(21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (νόμος 4302/2020). Επιτρέπονται μόνο Αποθήκες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης (21.3.) μέχρι 400 m² συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 m² συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

(27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΙΚΤΕΟ, ΚΤΕΟ).

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/2017 (ΦΕΚ 1412/Β/2017)). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.

(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

(46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λ.π.)

(52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λ.π.).

Με τον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι δυνατό να επιβάλλονται περιορισμοί ως προς την πυκνότητα εγκατάστασης πλην των με κωδικό (1), (2), και (5) ανωτέρω χρήσεων (όπως μέγιστος αριθμός ανά Ο.Τ./Π.Ε./οδικό άξονα ή κατά άλλο επιστημονικά τεκμηριωμένο τρόπο).

Επιπλέον, για τα Ο.Τ. με πρόσωπο επί της ΠΕΟ Αθηνών-Κορίνθου προτείνεται η χρήση Πολεοδομικού Κέντρου (ΠΚ), με το περιεχόμενο του άρθρου 4 του ΠΔ 59/2018.

Άρθρο 4 του ΠΔ 59/2018 – Πολεοδομικό Κέντρο - Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία.
- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
- (5) Θρησκευτικοί χώροι.
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
- (7) Διοίκηση.
- (8) Περίθαλψη.
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
- (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- (12) Εστίαση.
- (13) Αναψυκτήρια.
- (14) Αναψυχή - Κέντρα διασκέδασης.
- (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
- (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 m² συνολικής επιφάνειας δόμησης.
Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 m²
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 m² συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΙΚΤΕΟ, ΚΤΕΟ).

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/2017 (ΦΕΚ 1412/Β/2017)).

Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.

(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λ.π.)

(52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λ.π.).

Ειδικότερα, για τα τοπικά κέντρα συνοικίας - γειτονιάς σε περιοχές αμιγούς κατοικίας, επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες ειδικές κατηγορίες χρήσεων όπως αυτές εξειδικεύονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό:

(1) Κατοικία.

(3.5) Ειδική Εκπαίδευση.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 500 m² συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.

(8) Περίθαλψη.

Επιτρέπονται μόνο Εργαστήρια φυσικοθεραπείας (8.1.7).

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2).

(12) Εστίαση μέχρι 200 m² συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 50 κλίνες.

(26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών

(26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων) (δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας)

(26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας

(26.12.3) Πεζόδρομοι

(26.12.4) Ποδηλατόδρομοι

(26.12.5) Πλατείες

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λ.π.)

(52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λ.π.)

Ο συντελεστής δόμησης (σ.δ.) για τις περιοχές που προτείνονται προς πολεοδόμηση ορίζεται 0,8.

Άρθρο 7 του ΠΔ 59/2018 – Ελεύθεροι Χώροι-Αστικό Πράσινο

Οι περιοχές της κατηγορίας αυτής αφορούν:

1. Κοινόχρηστους χώρους που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Ως κοινόχρηστοι χώροι για την εφαρμογή του παρόντος, νοούνται οι χώροι για την παραμονή, αναψυχή και μετακίνηση πεζών και τροχοφόρων, όπως οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμιγείς πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πλατείες, άλση, πράσινο, και παιδικές χαρές. Στις πλατείες - πεζοδρόμια επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του νόμου 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παραγράφου 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παραγράφου 2) και επιπλέον περιορισμένης έκτασης δραστηριότητες εστίασης και αναψυχής, για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και τον πολεοδομικό κανονισμό.

Στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων (σταθμοί αυτοκινήτων) εφ' όσον προβλέπεται από τον σχεδιασμό με μέριμνα διατήρησης τυχόν υψηλής βλάστησης που φέρουν. Σε περιοχές πρασίνου και σε άλση η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης γίνεται σε περιορισμένο τμήμα τους και μόνο για την εξυπηρέτηση των χρηστών.

Στους χώρους αυτούς επιτρέπονται, επιπλέον, οι γωνιές ανακύκλωσης εφόσον δεν καταλαμβάνουν επιφάνεια άνω του 15% του κοινοχρήστου χώρου.

2. Ελεύθερους χώρους αστικού και περιαστικού πρασίνου.

Οι περιοχές αυτές είναι χώροι εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, οι οποίοι προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και νοούνται ως χώροι δημιουργίας πνευμόνων πρασίνου και αναψυχής, με στόχο τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος.

Στους ελεύθερους χώρους αστικού πρασίνου, εκτός από δραστηριότητες ήπιας αναψυχής - όπως παιδικές χαρές -επιτρέπονται οι παρακάτω λειτουργίες εφόσον προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό:

(5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις.

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού: μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι.

(26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών

(26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων) (δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας)

(26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας

(26.12.3) Πεζόδρομοι

(26.12.4) Ποδηλατόδρομοι

(26.12.5) Πλατείες.

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/2017 (ΦΕΚ 1412/Β/2017)).

Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.

(24.1) Γεωργικές, δασικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις.

(46) Αστική γεωργία.

(48.1) Κατασκευές για:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,

β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

δ) για τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

(48.2) Εγκαταστάσεις:

α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).

β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

στ) Η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, μετά των συνοδών έργων που απαιτούνται, για την πλήρη λειτουργία αυτών.

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λ.π.)

(50) Έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών

(51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών

(52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λ.π.).

Π.3.1.4.2. Όροι Δόμησης

Το ρυμοτομικό σχέδιο πόλης των Αγίων Θεοδώρων εγκρίθηκε με το από 18-03-1981 ΠΔ «Περί αναθεώρησης και επεκτάσεως του σχεδίου της κώμης Αγίων Θεοδώρων (Κορινθίας)» (ΦΕΚ 70/Α/1931). Εν συνεχεία, με το από 16-02-1940 ΒΔ «περί τροποποίησης του σχεδίου Αγίων Θεοδώρων», αφαιρέθηκε ένα τμήμα του αρχικού ρυμοτομικού σχεδίου (το οποίο προτείνεται ως επέκταση με την παρούσα πρόταση του ΓΠΣ) (ΦΕΚ 72/Α/1940). Επειδή όμως τα σχέδια αυτά, κατά την πάγια τότε πρακτική, δεν συνοδεύονταν από όρους δόμησης, για την πόλη των Αγίων Θεοδώρων ίσχυσε το από 25-08-1969 ΒΔ «Περί καθορισμού των όρων δόμησης των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων Οικισμών έχοντων εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο» (ΦΕΚ 164/Δ/1969).

Ακολούθως, με την υπ' αριθμ. 19000+8454+998+10152)70+6741)70+44980)70 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 160/Δ/1971) καθορίστηκαν οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων των κείμενων εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των Αγίων Θεοδώρων.

Συγκεκριμένα,

Για το τμήμα του ρυμοτομικού σχεδίου που δεν προβλέπονται προκήπια:

1. Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων των κείμενων εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου καθορίζονται ως ακολούθως:

Ελάχιστο πρόσωπο: 13 m

Ελάχιστο βάθος: 16 m

Ελάχιστο εμβαδό: 300 m²

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται οικοδομήσιμα:

- a. Τα οικοπέδα εκείνα που δημιουργήθηκαν μετά τη δημοσίευση του από 25-08-1969 ΒΔ και εκείνα που δεν έχουν μέχρι τη δημοσίευση του ΦΕΚ 160/Δ/1971 τα παραπάνω ελάχιστα όρια πλην όμως έχουν:
Ελάχιστο πρόσωπο: 8 m
Ελάχιστο βάθος: 12 m
Ελάχιστο εμβαδό: 150 m²
- b. Τα οικοπέδα εκείνα που δημιουργήθηκαν πριν τη δημοσίευση του από 25-08-1969 ΒΔ και έχουν τα παρακάτω ελάχιστα όρια:
Ελάχιστο πρόσωπο: 4 m
Ελάχιστο βάθος: 4 m
Ελάχιστο εμβαδό: 30 m²
2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης ορίζεται 65%
3. Οικοδομικό σύστημα ορίζεται το συνεχές
4. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος των οικοδομών ορίζεται ως ακολούθως:
 - a. Για πλάτος οδού 8 m επιτρέπεται η κατασκευή 2 ορόφων κατά την πρόσοψη συν 1 επιπλέον όροφος με εσοχή με μέγιστο ύψος 11.20 m (8 m στην πρόσοψη και 3.20 στην εσοχή)
 - b. Για πλάτος οδού άνω των 8 m επιτρέπεται η κατασκευή 3 ορόφων κατά την πρόσοψη συν 1 επιπλέον όροφος με εσοχή με μέγιστο ύψος 14.50 m (11.20 m στην πρόσοψη και 3.30 στην εσοχή)
 - c. Για πλάτος οδού 12 m και άνω επιτρέπεται η κατασκευή 4 ορόφων κατά την πρόσοψη με μέγιστο ύψος 14.50 m.

Για το τμήμα του ρυμοτομικού σχεδίου που προβλέπονται προκήπια:

1. Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων των κείμενων εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου καθορίζονται ως ακολούθως:
Ελάχιστο πρόσωπο: 13 m
Ελάχιστο βάθος: 20 m
Ελάχιστο εμβαδό: 400 m²

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται οικοδομήσιμα:

- a. Τα οικοπέδα εκείνα που δημιουργήθηκαν μετά τη δημοσίευση του από 25-08-1969 ΒΔ (ΦΕΚ 164/Δ/1969) και εκείνα που δεν έχουν μέχρι τη

δημοσίευση του ΦΕΚ 160/Δ/1971 τα παραπάνω ελάχιστα όρια πλην όμως έχουν:

Ελάχιστο πρόσωπο: 8 m

Ελάχιστο βάθος: 12 m

Ελάχιστο εμβαδό: 150 m²

2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης ορίζεται 50%
3. Οικοδομικό σύστημα ορίζεται το πανταχόθεν ελεύθερο
4. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος των οικοδομών ορίζεται σε 3 ορόφους κατά την πρόσοψη με μέγιστο ύψος 11.20 m.

Με το από 06-08-2010 ΠΔ (ΦΕΚ 351/ΑΑΠ/2010) τροποποιούνται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του πρώην Δήμου Αγ. Θεοδώρων.

Συγκεκριμένα,

1. Στο τμήμα του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με οικοδομικό σύστημα πανταχόθεν ελεύθερο ορίζεται: Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφανείας των οικοπέδων.
2. Στο σύνολο της περιοχής του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ορίζεται:
 - a. Συντελεστής δόμησης: Ένα και είκοσι εκατοστά (1,20).
 - b. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ένδεκα μ. και είκοσι εκατοστά του μέτρου (11,20).
 - c. Επιβάλλεται η εξασφάλιση θέσεων στάθμευσης σε κάθε νέο κτίριο ή προσθήκη σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 350/1996 (Α' 230), όπως ισχύει.

Π.3.2 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ - ΠΡΑΣΙΝΟΥ

Στο πλαίσιο των προγραμματικών μεγεθών πληθυσμού, μόνιμου και εποχικού - παραθεριστικού για το έτος 2040 και λαμβάνοντας υπόψη τις υπάρχουσες εξυπηρετήσεις κοινωνικού εξοπλισμού στο σύνολο του Καποδιστριακού ΟΤΑ Αγ.Θεοδώρων, καθώς και τα Σταθερότυπα (standars) Κοινωνικής (& Τεχνικής υποδομής) για οικισμούς 3ου, 4ου και 5ου επιπέδου, σύμφωνα με την απόφαση υπ' αριθμ. 10788 ΦΕΚ 285 /5.3.2004 του Υπουργού

ΠΕΧΩΔΕ, πραγματοποιείται η κατά τομέα εκτίμηση αναγκών σε κοινωνική υποδομή και ελεύθερους χώρους – πράσινο σε σύνολο Ο.Τ.Α.

Η εκτίμηση αναγκών σε πλατείες και πράσινο τοπικής σημασίας (επίπεδο πολεοδομικής ενότητας) πραγματοποιήθηκε στην παρ. Π.1.2.2. (Εκτίμηση μελλοντικού μόνιμου πληθυσμού και όρια επέκτασης οικισμού).

Η μεθοδολογία αυτή ακολουθείται προκειμένου να προταθεί η χωροθέτηση των πρόσθετων κοινωνικών εξυπηρετήσεων που θα προκύψουν με τη χρήση των σταθεροτύπων για την κάλυψη των αναγκών του τελικού πληθυσμιακού στόχου του Δήμου, λαμβάνοντας υπόψη ως βασικό κριτήριο τα πρότυπα των ελάχιστων πληθυσμιακών μεγεθών τα οποία στοιχειοθετούν την ανάγκη χωροθέτησης μονάδας κοινωνικής υποδομής.

Εκπαίδευση

Η μεθοδολογία υπολογισμού της επάρκειας των μονάδων, βασιζόμενη στα ισχύοντα Πρότυπα, αναπτύσσεται στη συνέχεια κατά κατηγορία εκπαίδευσης.

Προσχολική Εκπαίδευση

Για την προσχολική εκπαίδευση λαμβάνεται ως σταθερότυπο ότι ο αριθμός νηπίων αντιστοιχεί κατά κανόνα στο 2% του πληθυσμού (200 κάτοικοι), παράλληλα δε αντιστοιχεί ως βιώσιμη μονάδα ένα μονοθέσιο Νηπιαγωγείο για δυναμικό 20-30 μαθητών.

Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση

Για την πρωτοβάθμια εκπαίδευση λαμβάνεται ότι αντιστοιχεί στο 10% του πληθυσμού (1000 κάτοικοι) και ως βιώσιμη μονάδα θεωρείται ένα εξαθέσιο Δημοτικό Σχολείο (δυναμικό 180 μαθητών με 30 μαθητές ανά τάξη).

Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση

Γυμνάσια

Για τη δευτεροβάθμια εκπαίδευση (Γυμνάσια) λαμβάνεται ως σταθερότυπο 5% του πληθυσμού, ήτοι 500 κάτοικοι και ως ελάχιστη βιώσιμη μονάδα ένα τριθέσιο Γυμνάσιο των τριών τμημάτων (δυναμικό 105 μαθητών με 35 μαθητές ανά τμήμα).

Λύκεια

Για τη δευτεροβάθμια εκπαίδευση (Λύκεια) λαμβάνεται ως σταθερότυπο 4% του πληθυσμού, ήτοι 400 κάτοικοι και αντιστοιχεί ως ελάχιστη βιώσιμη μονάδα ένα τριθέσιο Λύκειο των τριών τμημάτων (δυναμικό 105 μαθητών με 35 μαθητές ανά τμήμα).

Με βάση τα παραπάνω προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

- Ως προς τα Νηπιαγωγεία, το σύνολο των αναγκαίων μονάδων είναι **7** (υπάρχοντα 3).
- Ως προς τις μονάδες Δημοτικού Σχολείου, το σύνολο των αναγκαίων μονάδων είναι **6** (υπάρχοντα 2).
- Όσον αφορά τις μονάδες των τριτάξιων Γυμνασίων, απαιτούνται συνολικά **5** (υπάρχον 1).
- Όσον αφορά τις μονάδες των τριτάξιων Λυκείων, απαιτούνται συνολικά **4** (υπάρχον 1).

Οι προτεινόμενες θέσεις για ανέγερση κτιρίων εκπαίδευσης φαίνονται στον χάρτη Π.3 και είναι νότια του υπάρχοντος Γυμνασίου - Λυκείου καθώς και δυτικά του κλειστού γυμναστηρίου.

Αθλητισμός

Η υπάρχουσα υποδομή σε αθλητικές εγκαταστάσεις του Δήμου Αγ. Θεοδώρων περιλαμβάνει:

- 1 ανοικτό γήπεδο ποδοσφαίρου στην περιοχή αθλητικών εγκαταστάσεων που προέβλεπε το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987.
- 1 κλειστό γυμναστήριο στην περιοχή νότια του σταθμού του Προαστιακού σιδηροδρόμου.

Με βάση το πρότυπο ότι για πληθυσμό της τάξης των 4.000 - 5.000 κατοίκων αντιστοιχεί ένα Αθλητικός Πυρήνας τύπου Α, προτείνεται η δημιουργία δύο Αθλητικών Πυρήνων τύπου Α που θα εξυπηρετεί όλο τον Δήμο.

Σύμφωνα με τα Σταθερότυπα ο Πυρήνας Α περιλαμβάνει:

- Στίβο πλήρη 400 μ. με βαλβίδες και σκάμματα
- Γήπεδο ποδοσφαίρου
- 2 Γήπεδα μικτής χρήσης αθλοπαιδιών (μπάσκετ, βόλεϊ, κ.λ.π.)
- Αποδυτήρια και βοηθητικούς χώρους
- Πρόβλεψη κερκίδων

Με το δεδομένο ότι σήμερα στην περιοχή του Δήμου υπάρχουν 1 γήπεδο ποδοσφαίρου και 2 γήπεδα μπάσκετ, βόλεϊ, κ.λ.π., οι ελλείπουσες αθλητικές υποδομές για την ολοκληρωμένη κάλυψη των αναγκών στο χρονικό ορίζοντα των 15 ετών από τη θεσμοθέτηση του νέου Γ.Π.Σ. είναι οι εξής:

- 2 Στίβοι 400 μ. με βαλβίδες και σκάμματα.
- 1 Γήπεδο ποδοσφαίρου.
- 2 Γήπεδα μικτής χρήσης αθλοπαιδιών (μπάσκετ, βόλεϊ, κ.λ.π.).

Υγεία (Περίθαλψη)

Σήμερα υπάρχει ένα Πολυδύναμο Περιφερειακό Ιατρείο στους Αγ. Θεοδώρους. Στην περιοχή επίσης λειτουργούν 5 φαρμακεία για την εξυπηρέτηση των δημοτών και των επισκεπτών του Δήμου.

Για περιστατικά σοβαρότερα οι Δημότες και οι επισκέπτες του Δήμου μπορούν να μεταβούν στο Νοσοκομείο Κορίνθου που βρίσκεται σε απόσταση 20 χλμ. από την έδρα του Δήμου, στο οποίο υπάρχουν οι παρακάτω ιατρικές ειδικότητες και τμήματα: παθολογικό, καρδιολογικό, παιδιατρικό, χειρουργικό, ορθοπαιδικό, οδοντιατρικό, ουρολογικό, οφθαλμολογικό, ΩΡΛ, γυναικολογικό - μαιευτικό, αναισθησιολογικό, μικροβιολογικό - βιοχημικό, αιματολογικό, αιμοδοσία, ακτινοδιαγνωστικό, παθολογο- ανατομικό, κυτταρολογικό, φαρμακευτικό.

Η παραπάνω υποδομή υγείας θεωρείται ανεπαρκής για τις ανάγκες του προγραμματικού μόνιμου και εποχιακού πληθυσμού του Δήμου Αγ.Θεοδώρων στο έτος Στόχο, οπότε προτείνεται ένα μη αστικό Κέντρο Υγείας στην περιοχή, το οποίο καλύπτει τις ανάγκες πληθυσμού από 5.000 - 30.000 κατοίκους, σύμφωνα με τα σταθερότυπα, δεδομένου και του τουριστικού χαρακτήρα του Δήμου.

Πρόνοια

Σήμερα η Δημοτική Ενότητα διαθέτει 1 Παιδικό Σταθμό και 1 μονάδα ΚΑΠΗ.

Ελεύθεροι χώροι – Χώροι Πρασίνου

Προβλέπεται η δημιουργία δικτύου κοινοχρήστων χώρων και αστικού πρασίνου.

Η Χωροθέτηση νέου αστικού πρασίνου μπορεί να γίνει σε κατάλληλες θέσεις της περιοχής που προβλεπόταν να ενταχθεί στο σχέδιο σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987 και καθ' όλο το μήκος της παραλίας.

Ο διάδρομος της σιδηροδρομικής γραμμής από την περιοχή του ξενοδοχείου «Μαργαρίτα» (ανατολικά) μέχρι το σημείο όπου συγκλίνουν οι τρεις άξονες ΠΑΘΕ, ΠΕΟ και παλαιά γραμμή ΟΣΕ (δυτικά), μετατρέπεται σε χώρο πρασίνου, ποδηλατόδρομο και πεζόδρομο.

Τέλος, διατηρείται ο χώρος πρασίνου που έχει εγκριθεί με το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987 και εκτείνεται ανατολικά του οικισμού και κατά μήκος της παραλίας. Στους χώρους πρασίνου ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 7 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018).

Π.3.3 ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ

Με το ισχύον Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 917/Δ/1987), είχε οριοθετηθεί μια περιοχή του παλαιού σχεδίου πόλεως, στο ΒΑ άκρο αυτού, στην οποία δεν είχε εφαρμοστεί συστηματικά το σχέδιο, δεν είχαν διανοιχτεί οι δρόμοι και παρέμενε αδόμητη, ως περιοχή εφαρμογής του άρθρου 13 του Ν.1337/83. Δηλαδή τα οικόπεδα που περιλαμβάνονται σ' αυτή τη περιοχή όφειλαν

εισφορά σε γη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13. Αυτή η εντός σχεδίου περιοχή διατηρεί και σήμερα τα προαναφερόμενα χαρακτηριστικά. Γι' αυτό, η πρόταση εφαρμογής σ' αυτήν του άρθρου 13 παραμένει σε ισχύ και σήμερα.

Με βάση τα χαρακτηριστικά της περιοχής, δεν προτείνεται να εφαρμοστεί αστικός αναδασμός.

Παράλληλα με την έγκριση του Γ.Π.Σ. έχει εγκριθεί και ισχύει σε όλη την εκτός σχεδίου έκταση της Δημοτικής Ενότητας, Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) με μόνο περιορισμό το ελάχιστο όριο κατάτμησης τεσσάρων στρεμμάτων για τα γήπεδα (ΦΕΚ 130/Δ/1986).

Π.3.4 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν στο τεύχος του Α' σταδίου (Ανάλυση) στην περιοχή, βόρεια των αξόνων ΠΑΘΕ, ΠΕΟ και γραμμών του Προαστικού σιδηροδρόμου, υπάρχουν διάσπαρτοι οικιστικοί πυρήνες, οι οποίοι αποτελούν τους σημαντικότερους αυθαίρετους «οικισμούς» παραθεριστικής κατοικίας στην περιοχή της Δ.Ε.. Πολλοί από αυτούς τους «οικισμούς» έχουν εξωραϊστικούς συλλόγους των οικιστών οι οποίοι έχουν συγκροτήσει και Ομοσπονδία Συλλόγων.

Σε πολλές περιπτώσεις οι οικιστικοί πυρήνες έχουν επεκταθεί σε περιοχές δασικές. Οι κυριότεροι οικιστικοί πυρήνες τα ονόματα των οποίων συχνά προκύπτουν από τα παλαιότερα τοπωνύμια είναι:

- Πανόραμα (Κόκκινο Λιθάρι): Περιλαμβάνει από τη δεκαετία του 80 συστάδα αυθαιρέτων παραθεριστικών κατοικιών. Ορισμένες εκτάσεις είναι δασικές.
- Κόκκινο Λιθάρι: Είναι μία από τις μεγαλύτερες και παλιότερες ενότητες αυθαιρέτων παραθεριστικών κατοικιών. Σ' αυτήν έχει ιδρυθεί ο Σύλλογος «Κόκκινο Λιθάρι». Εκτιμάται ότι η οικοπεδοποίηση της περιοχής (ιδιοκτήτης Φίλης) έγινε γύρω στο 1970. Ορισμένες εκτάσεις της είναι δασικές.
- Καμινάκι: Συστάδα αυθαιρέτων που άρχισε να δημιουργείται γύρω στα 1970-71. Έχει ιδρυθεί ο Εξωραϊστικός Σύλλογος «Καμινάκι». Ορισμένες εκτάσεις της είναι δασικές.
- Σκυρωνίδα: Περιλαμβάνει αυθαίρετες παραθεριστικές κατοικίες. Έχει ιδρυθεί ο Σύλλογος Οικισμού Σκυρωνίδας. Ένα τμήμα είναι δασικό.

- Γεράνια: Περιοχή που έχει διαμορφωθεί τη δεκαετία του '80. Ο Σύλλογος Γεράνια έχει ιδρυθεί το 1983.
- Μπescάκι: Σχετικά πρόσφατα διαμορφωμένη περιοχή. Και σε αυτή την περιοχή έχει ιδρυθεί Σύλλογος Μπescάκι. Βρίσκεται κοντά σε μαντριά.
- Μασιάρι Ι: Περιοχή που έχει οικοπεδοποιηθεί από τον γνωστό οικοπεδά Γούτο. Αποτελεί τη μια από σειρά οικοπεδοποιημένων περιοχών που ονομάστηκαν Μασιάρι. Η περιοχή που βρίσκεται δίπλα σε μεγάλη παλιά πτηνοτροφική μονάδα.
- Μασιάρι ΙΙ: Περιοχή που έχει οικοπεδοποιηθεί από τον γνωστό οικοπεδά Γούτο. Ο Σύλλογος οικιστών Αγ. Θεοδώρων «Μασιάρι» έχει ιδρυθεί το 1981.
- Μασιάρι ΙΙΙ: Περιοχή που έχει οικοπεδοποιηθεί κατά τη δεκαετία του '80 από τον γνωστό οικοπεδά Γούτο. Βρίσκεται πολύ κοντά σε παλιό μαντρί.
- Γαρυφαλιές: Περιοχή οικοπεδοποιημένη από τον γνωστό οικοπεδά Γούτο. Στην περιοχή έχει ιδρυθεί ο εξωραϊστικός σύλλογος Μωριάς. Η περιοχή βρίσκεται δίπλα σε παλιό μαντρί.
- Καλύβιζες: Ανοικοδόμηση πολλών αυθαίρετων παραθεριστικών κατοικιών από τη δεκαετία του '80. Υπάρχει σύλλογος «Καλύβιζες».
- Ηφαίστειο: Ενότητα προβληματική. Δίπλα στη Νέα Εθνική Οδό και στο ηφαίστειο. Επηρεάζεται σημαντικά από τις οσμές του διυλιστηρίου.
- Κόκκινη Σπηλιά: Τμήματα της ενότητας είναι δασικά. Επηρεάζεται σημαντικά από την αέρια ρύπανση του διυλιστηρίου (οσμές κλπ). Έχουν ιδρυθεί δύο Σύλλογοι. Σύλλογος Προφήτης Ηλίας και Σύλλογος Πέραμα.
- Άνω Κόκκινη Σπηλιά: Ενότητα αυθαιρέτων παραθεριστικών κατοικιών που αναπτύχθηκε κατά τη δεκαετία του '80. Μεγάλο τμήμα της είναι δασικό. Επηρεάζεται από την αέρια ρύπανση του διυλιστηρίου.
- Κιάφα - Μπέκα: Ενότητα με έντονη οικοπεδοποίηση σε ευρύτερη ζώνη. Τμήμα της έκτασης είναι δασικό.

Με βάση τα παραπάνω καθορίστηκαν περιοχές οικιστικών συγκεντρώσεων που φαίνονται στους χάρτες με όνομα ΟΠ-Β1 έως ΟΠ-Β25 και οι οποίες προτείνεται να οργανωθούν ως περιοχές παραθεριστικής (β') κατοικίας με χρήσεις Αμιγούς Κατοικίας (ΑΚ) με το περιεχόμενο του άρθρου 2 του ΠΔ 59/2018 και συγκεκριμένα:

(1) Κατοικία.

(2) Κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας.

(3) Εκπαίδευση:

Επιτρέπονται μόνο πρωτοβάθμια (3.2.) και δευτεροβάθμια (3.3) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου.

(4) Αθλητικές Εγκαταστάσεις:

Επιτρέπονται μόνον, από την υποκατηγορία (4.1) των μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, οι Α1 και Δ χωρίς θεατές.

(5) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 m² συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(8) Περίθαλψη.

Επιτρέπονται μόνο οι Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης άρθρου 9 του νόμου 2716/1999 (8.1.10).

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικοπέδο 150 m² συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες.

(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων, με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια άρθρου 17 του νόμου 3982/2011.

Επιτρέπονται μόνο φούρνοι έως 150 m² συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

(26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών

(26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων) (δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας)

(26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας

(26.12.3) Πεζόδρομοι

(26.12.4) Ποδηλατόδρομοι

(26.12.5) Πλατείες

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/2017 (ΦΕΚ 1412/Β/2017)).

Επιτρέπονται μόνο Γωνιές Ανακύκλωσης.

(46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λ.π.)

(52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λ.π.).

Από τις περιοχές ΟΠ-Β1 έως ΟΠ-Β25 εξαιρούνται οι δασικές εκτάσεις και τα ρέματα.

Ο συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) για τις περιοχές που προτείνονται προς πολεοδόμηση ορίζεται 0,4.

Στο δυτικό τμήμα της παραπάνω περιοχής υπάρχει εδαφική έκταση εμβαδού, περίπου, 1528 στρ. με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 13/Δ/1965). Το ρυμοτομικό σχέδιο έχει εφαρμοσθεί σε διάφορα σημεία ενώ τμήμα εμβαδού, περίπου, 99 στρ. έχει καταληφθεί από την ΠΑΘΕ και τον Προαστιακό σιδηρόδρομο ή βρίσκεται μεταξύ των παραπάνω αξόνων. Για τους παραπάνω λόγους προτείνεται η αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής. Ως χρήση γης προτείνεται η χρήση Γενική Κατοικία (ΓΚ) με το περιεχόμενο του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018.

Όροι δόμησης

Για τη συγκεκριμένη έκταση προτείνονται:

εμβαδόν αρτιότητας = 1000 τ.μ.

πρόσωπο = 16 μ.

συντελεστής δόμησης (σ.δ.) = 0,2

κάλυψη οικοπέδου = 0,1

μέγιστος αριθμός ορόφων = 2

μέγιστο ύψος = 7,5 μ.

Π.4 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ

Π.4.1 ΦΟΡΕΑΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ Γ.Π.Σ.

Στο πλαίσιο των διατάξεων του Νόμου 2508/1997, Άρθρο 6 «Όργανα εφαρμογής των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης ανοιχτής πόλης», για την παρακολούθηση της υλοποίησης των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ και ΖΟΕ, προβλέπονται κατ' αρχήν δύο εναλλακτικές δυνατότητες, αναφορικά με το Φορέα Εφαρμογής του Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Αγ. Θεοδώρων:

- Η ίδρυση ενός ΝΠΔΔ για την παρακολούθηση του πολεοδομικού σχεδιασμού στο σύνολο του Νομού Κορινθίας με απόφαση του Νομαρχιακού Συμβουλίου που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.
- Η ίδρυση και σύσταση πενταμελούς Επιτροπής Παρακολούθησης του Πολεοδομικού Σχεδιασμού με απόφαση του Νομαρχιακού Συμβουλίου Κορινθίας για τον ίδιο σκοπό.

Τα κύρια πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα μεταξύ των δύο εναλλακτικών λύσεων καταγράφονται στον ΠΙΝΑΚΑ αξιολόγησης που ακολουθεί:

Πίνακας 4.1: Αξιολόγηση Φορέων Εφαρμογής Πολεοδομικού Σχεδιασμού Δημοτικής Ενότητας Αγ. Θεοδώρων

A/A	Φορέας Εφαρμογής Γ.Π.Σ. Δήμου Αγ. Θεοδώρων Εναλλακτικές λύσεις	Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
-----	--	---------------	---------------

1.	ΝΠΔΔ Παρακολούθησης της εφαρμογής του Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Π. Ε. Κορινθίας	- Αυξημένη δυνατότητα συνεργασιακών δράσεων μεταξύ του αστικού κέντρου της Κορίνθου και των λοιπών οικιστικών κέντρων 4^{ου} επιπέδου «ενισχυμένου» που είναι οι Αγ. Θεόδωροι - μαζί με το Σοφικό, το Δερβένι, το Βέλο, τη Γκούρα, το Χιλιομόδι και το Περιγιάλι ως συνεργαζόμενο δίκτυο πόλεων με παραγωγικές εξειδικεύσεις και συγκριτικά πλεονεκτήματα φυσικών και πολιτιστικών πόρων αυξημένης σημασίας. - Αυξημένη δυνατότητα συνεργασιακών δράσεων εταιρικής σχέσης πόλης - υπαίθρου μεταξύ του παραπάνω συνεργαζόμενου δικτύου πόλεων και των λοιπών οικισμών του Νομού Κορινθίας, με ευμενείς επιπτώσεις στο σύνολο του Νομού, - Διασφάλιση ισχυρής οργανωτικής και τεχνοκρατικής ικανότητας προώθησης των δομικών παρεμβάσεων και αναπλάσεων που προβλέπει το Γ.Π.Σ., με συνεργασία του ΝΠΔΔ με Ττη Δ.Ε. Αγ. Θεοδώρων.	- Σχετική αποστέρηση αρμοδιοτήτων από το Δήμο Λουτρακίου - Αγ. Θεοδώρων για την προώθηση διαδημοτικού χαρακτήρα κοινών δομικών παρεμβάσεων και αναπλάσεων μέσα στην άμεση ζώνη επιρροής της Κορίνθου, η οποία όμως μπορεί να αμβλυνθεί, μέσα από τη στενή συνεργασία της Δ.Ε Αγ. Θεοδώρων με το ΝΠΔΔ της Π. Ε. Κορινθίας.
----	---	---	--

2.	Επιτροπή Παρακολούθησης της εφαρμογής του Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Π. Ε. Κορινθίας	- Σχετική δυνατότητα συνεργασιακών δράσεων μεταξύ πόλεων του Νομού και εταιρικής σχέσης πόλης - υπαίθρου με τους υπόλοιπους μικρούς οικισμούς του Νομού Κορινθίας, μέσα από διαδικασίες συντονισμού. - Σχετική αυτοδυναμία του Δήμου Λουτρακίου - Αγ. Θεοδώρων για την προώθηση δομικών παρεμβάσεων και αναπλάσεων στην περιοχή του νέου Γ.Π.Σ. του Δήμου.	- Μειωμένη οργανωτική και τεχνοκρατική ικανότητας προώθησης της εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού στην της Π. Ε. Κορινθίας, λόγω του περιορισμένου ρόλου και δυνατοτήτων του φορέα (απλή Επιτροπή Συντονισμού χωρίς ειδική στελέχωση, πόρους, κ.λ.π.)
----	---	---	---

Π.4.2 ΛΟΙΠΟΙ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Αναφορικά με τους λοιπούς εμπλεκόμενους φορείς για την προώθηση του προγράμματος εφαρμογής του ΓΠΣ Δ.Ε. Αγ. Θεοδώρων κατά περίπτωση (μελέτες - έργα), σημειώνονται τα ακόλουθα (εφόσον ενεργοποιηθεί ο προβλεπόμενος Φορέας Εφαρμογής πολεοδομικού σχεδιασμού είτε ως ΝΠΔΔ Εφαρμογής πολεοδομικού σχεδιασμού της Π.Ε. Κορινθίας είτε ως Επιτροπή Εφαρμογής πολεοδομικού σχεδιασμού Π.Ε. Κορινθίας - μια από τις δύο εναλλακτικές λύσεις - μέρος των μελετών και των έργων μπορεί να αναλάβει ο Φορέας σε συνεργασία με τη Δ.Ε. Αγ. Θεοδώρων):

- Ως προς την έγκριση του ΓΠΣ Δ.Ε. Αγίων Θεοδώρων, αρμόδιος είναι ο ΓΓ Περιφέρειας Πελοποννήσου με έκδοση Απόφασης που δημοσιεύεται σε ΦΕΚ, μετά από γνώμη, είτε του ΝΠΔΔ εφαρμογής Πολεοδομικού Σχεδιασμού Π.Ε. Κορινθίας, είτε της Επιτροπής εφαρμογής Πολεοδομικού Σχεδιασμού Π.Ε. Κορινθίας, καθώς επίσης μετά από γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου Αγ. Θεοδώρων (ανάλογα, βέβαια, με την τελικά επιλεγείσα εναλλακτική λύση Φορέα διότι αν κατά την έγκριση του ΓΠΣ δεν έχει συσταθεί κανένας φορέας από τις δύο εναλλακτικές

λύσεις, τότε η Απόφαση έγκρισης του ΓΠΣ εκδίδεται μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Πελοποννήσου.

- Ως προς την προώθηση των θεσμικών πολεοδομικών ρυθμίσεων (οικιστικές επεκτάσεις Α και Β κατοικίας, πολεοδόμηση ζωνών παραγωγικών δραστηριοτήτων, πολεοδόμηση οικισμών, οι οποίες αφορούν στην εξειδίκευση του Γ.Π.Σ., αρμόδιος φορέας ο οποίος αναλαμβάνει την προώθηση των θεσμικών διαδικασιών είναι η Δ.Ε. Αγ. Θεοδώρων, σε συνεργασία με την Επιτροπή Πολεοδομικού Σχεδιασμού ή το ΝΠΔΔ παρακολούθησης της εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού Π.Ε. Κορινθίας. Για την έγκριση των θεσμικών ρυθμίσεων αρμόδιος είναι ο Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ, δεδομένου ότι τα θεσμικά ζητήματα κανονιστικού χαρακτήρα αποτελούν αρμοδιότητα του κράτους και όχι της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σύμφωνα με το Στ.Ε.
- Ως προς τις αναπλάσεις υπερτοπικής σημασίας επισπεύδων φορέας είναι η Δ.Ε. Αγ. Θεοδώρων, σε συνεργασία με το Φορέα Παρακολούθησης και Εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού που θα επιλεγεί μεταξύ των δύο εναλλακτικών λύσεων και κατά περίπτωση κεντρικούς φορείς. Σε περίπτωση μη σύστασης Φορέα, ισχύει η επόμενη παράγραφος.
- Ως προς τις αναπλάσεις τοπικής σημασίας αρμόδιος φορέας για την υλοποίησή τους είναι η Δ.Ε. Αγ. Θεοδώρων, σε συνεργασία με τις τεχνικές υπηρεσίες της Π.Ε. Κορινθίας, ή της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Είναι βέβαια δυνατόν η Δ.Ε. Αγ. Θεοδώρων να αναθέτει και αυτή την κατηγορία αναπλάσεων στο φορέα που τελικά θα επιλεγεί για την παρακολούθηση του πολεοδομικού σχεδιασμού.
- Ως προς τα έργα κοινωνικού εξοπλισμού και τεχνικής υποδομής αρμόδιοι φορείς είναι κατά περίπτωση: η Δ.Ε. Αγ. Θεοδώρων, η Π.Ε. Κορινθίας, η Περιφέρεια Πελοποννήσου, Κεντρικοί Φορείς.
- Προτείνεται η δυνατότητα επίσπευσης ορισμένων διαδικασιών, ως προς την προώθηση των εντάξεων περιοχών β κατοικίας (ΟΠ-01 έως ΟΠ-25), με ιδιωτική πρωτοβουλία και χρηματοδότηση.

Π.4.3 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΡΓΑ, ΜΕΛΕΤΕΣ, ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ

Στη παρούσα ενότητα προτείνονται τα έργα, μελέτες και αναπλάσεις που απαιτούνται να πραγματοποιηθούν στη Δ.Ε. Αγ. Θεοδώρων προκειμένου να εφαρμοστεί το νέο Γ.Π.Σ.

1. ΜΕΛΕΤΕΣ

- Πολεοδομικές μελέτες επέκτασης των περιοχών που προβλέπονταν από το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987
- Πολεοδομικές μελέτες επέκτασης των οικιστικών περιοχών α' κατοικίας
- Πολεοδομικές μελέτες επέκτασης των οικιστικών περιοχών β' κατοικίας.
- Πολεοδομικές μελέτες οργάνωσης των ζωνών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.
- Συγκρότηση φορέα διαχείρισης της περιοχής NATURA όρους Γερανείων και εκπόνηση διαχειριστικής μελέτης.
- Μελέτη επανακαθορισμού γραμμής αιγιαλού και παραλίας

Μελέτες κατά προτεραιότητα

Στη συνέχεια ακολουθεί η καταγραφή των μελετών πολεοδομικού σχεδιασμού και προστασίας περιβάλλοντος κατά κατηγορία με διαβάθμιση της προτεραιότητάς τους.

A. Πολεοδομικός Σχεδιασμός

- Πολεοδομικές Μελέτες Επέκτασης - Αναθεώρησης και οι αντίστοιχες Πράξης Εφαρμογής για τις παρακάτω περιοχές / Α προτεραιότητα
 - ο την περιοχή Αγ. Θεοδώρων (επέκταση εντός ΓΠΣ 1987)
 - ο την περιοχή Αγ. Θεοδώρων (επέκταση α' κατοικίας) την περιοχή Σουσάκι (εντός σχεδίου)
- Πολεοδομικές Μελέτες ένταξης και οι αντίστοιχες Πράξης Εφαρμογής για τις παρακάτω περιοχές / Β προτεραιότητα
 - ο η ζώνη Παραγωγικών εγκαταστάσεων Υψηλής Όχλησης (ΥΟ)
 - ο τη ζώνη Παραγωγικών δραστηριοτήτων Χαμηλής και Μέσης Όχλησης (ΧΜΟ)
- Μελέτες ένταξης και οι αντίστοιχες Πράξης Εφαρμογής για τις παρακάτω περιοχές / Γ προτεραιότητα
 - ο την περιοχή βόρεια της ΠΑΘΕ (οικιστικές περιοχές β' κατοικίας)

B. Αναπλάσεις - Ανάδειξη Κοινοχρήστων Χώρων, Κηποτεχνικές Εργασίες - Φυτεύσεις - Περιβαλλοντικές μελέτες και ρυθμίσεις

- Μελέτη ανάπλασης τμημάτων και σημείων του κέντρου πόλης Αγ. Θεοδώρων /Β προτεραιότητα
- Εκπόνηση Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών, Διαχειριστικών Μελετών, και σύσταση Φορέα Διαχείρισης των ορεινών περιοχών / Β προτεραιότητα

Θεσμικές ρυθμίσεις

Οι αναγκαίες θεσμικές ρυθμίσεις που απορρέουν από την παρούσα μελέτη και τις προτεινόμενες ειδικότερες μελέτες πολεοδομικού σχεδιασμού είναι με σειρά προτεραιότητας οι εξής:

- Προώθηση της θεσμοθέτησης του Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Αγ. Θεοδώρων με Απόφαση Γ.Γ. Περιφέρειας Πελοποννήσου βάσει των διατάξεων του Νόμου 2508/1997 (διοικητικά όρια ΟΤΑ), / Α προτεραιότητα
- Προώθηση της Εκπόνησης και θεσμοθέτησης των Πράξεων Εφαρμογής των περιοχών επέκτασης του Σχεδίου Πόλης που θεσμοθετήθηκαν με το ΓΠΣ του 1987, / Α προτεραιότητα
- Προώθηση της θεσμοθέτησης της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης - Πράξης εφαρμογής περιοχών α' κατοικίας /Α προτεραιότητα
- Προώθηση της θεσμοθέτησης της μελέτης ένταξης - πολεοδόμησης - πράξης εφαρμογής στις ζώνες Παραγωγικών Εγκαταστάσεων Υψηλής Όχλησης (ΥΟ) και Παραγωγικών δραστηριοτήτων Χαμηλής και Μέσης Όχλησης (ΧΜΟ)/ Β προτεραιότητα
- Προώθηση της θεσμοθέτησης της οριοθέτησης, στα εκτός σχεδίου τμήματά τους των ποταμών - χειμάρρων καθώς και των υπόλοιπων ρεμάτων /Β προτεραιότητα
- Προώθηση της θεσμοθέτησης του επανακαθορισμού των γραμμών αιγιαλού και παραλίας καθ' όλο το μήκος της ακτογραμμής του Δήμου /Β προτεραιότητα
- Προσδιορισμός των ορίων των Ζωνών Προστασίας Αρχαιολογικών χώρων και θεσμοθέτηση Ζωνών τύπου Α και Β με συγκεκριμένους όρους προστασίας/ Β προτεραιότητα
- Ιεράρχηση του οδικού δικτύου και σχετικές με αυτό παρεμβάσεις, /Β προτεραιότητα
- Προώθηση της θεσμοθέτησης της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης - Πράξης εφαρμογής οικιστικών περιοχών β' κατοικίας / Γ προτεραιότητα

2. ΕΡΓΑ

Τα προτεινόμενα έργα τα αναφερόμενα στην υλοποίηση του προγράμματος εφαρμογής του Γ.Π.Σ. διακρίνονται στις εξής κατηγορίες:

- Έργα αναπλάσεων, κηποτεχνικών εργασιών και φυτεύσεων
- Έργα περιβαλλοντικής εξυγίανσης

- Κοινωνικός Εξοπλισμός - Κοινόχρηστοι Χώροι
- Τεχνική Υποδομή – Δίκτυα

Τα προτεινόμενα έργα κατά κατηγορία καταγράφονται στη συνέχεια.

Έργα Αναπλάσεων, Ανάδειξης κοινοχρήστων χώρων, Κηποτεχνικών Εργασιών, Φυτεύσεων

- Έργα ανάπλασης τμημάτων και σημείων του κέντρου πόλης Αγ. Θεοδώρων /Γ προτεραιότητα
- Έργα ανάπλασης - διαμόρφωσης του πάρκου πρασίνου, επιπέδου πόλης /Γ προτεραιότητα
- Έργα ανάπλασης - αναβάθμισης δικτύων κυκλοφορίας τροχοφόρων και πεζών /Γ προτεραιότητα
- Δημιουργία δικτύου πεζοδρόμων στον οικισμό Αγ. Θεοδώρων, /Γ προτεραιότητα.
- Έργα ανάπλασης - διαμόρφωσης των οικο-τουριστικών και πολιτιστικών πορειών, που συνδέουν τους αξιόλογους και διεθνούς αναγνώρισης φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους του Δήμου μεταξύ τους, αλλά και με ευρύτερες πολιτιστικές διαδρομές εκτός της διοικητικής περιφέρειάς του, /Γ προτεραιότητα.
- Έργα ανάπλασης - διαμόρφωσης του δημόσιου χώρου με τη δημιουργία χώρων πρασίνου στους αρχαιολογικούς χώρους και την ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων και των πολιτιστικών υποδομών της πόλης, /Γ προτεραιότητα.

Έργα ανάδειξης και ουσιαστική προστασία των ορεινών τοπίων διεθνούς αξίας

Ολοκληρωμένη διαχείριση του φυσικού περιβάλλοντος, των τοπίων, ιδιαίτερα δε των ζωνών διεθνούς προστασίας της Φύσης NATURA (Γεράνεια όρη).

Έργα Κοινωνικού Εξοπλισμού - Υποδομών - Δικτύων

Τα αναγκαία έργα κοινωνικού εξοπλισμού και υποδομών - δικτύων κατά ειδικότερη κατηγορία και βαθμό προτεραιότητας καταγράφονται στη συνέχεια.

- Εκπαίδευση
 - (α) Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων σε ελεύθερους χώρους
 - (β) Χωροθέτηση Δημοτικών σχολείων και διατήρηση των υπαρχόντων
 - (γ) Χωροθέτηση Γυμνασίων - Λυκείων και διατήρηση των υπαρχόντων
- Υγεία - Πρόνοια
 - (α) Χωροθέτηση Βρεφονηπιακών σταθμών και διατήρηση των υπαρχόντων

- Λοιπά έργα υποδομών

Τα λοιπά έργα που αναλύονται στις επόμενες παραγράφους αφορούν:

- Οδικά, αποχετευτικά, υδρευτικά έργα καθώς και έργα αποχέτευσης ομβρίων
- Επέκταση του δικτύου στις προτεινόμενες από το νέο Γ.Π.Σ. περιοχές επεκτάσεων

Μεταφορικές Υποδομές:

- Βελτίωση των κύριων οδικών αξόνων που συνδέουν τον οικισμό Αγ. Θεοδώρων με τους οικισμούς α' και β' κατοικίας.
- Κατασκευή του, προβλεπόμενου από το ΓΠΣ του έτους 1987, αλιευτικού καταφυγίου στη νέα θέση «Τσόπα».

Αστικές Υποδομές:

- Δημιουργία νέων χώρων στάθμευσης ικανού μεγέθους για τη συγκέντρωση των οχημάτων σε θέσεις που να εξυπηρετούν το κέντρο της πόλης.
- Επέκταση του βιολογικού καθαρισμού και αναβάθμισή του με τριτοβάθμια επεξεργασία των λυμάτων.

Κοιμητήρια:

- Να αναζητηθεί κατάλληλη έκταση ώστε το νέο Κοιμητήριο Αγ. Θεοδώρων στην περιοχή βόρεια της ΠΑΘΕ να προσαυξηθεί για την κάλυψη των μελλοντικών αναγκών.

Αντιπλημμυρικά έργα:

- Έργα αντιπλημμυρικής προστασίας - διαμόρφωση της κοίτης των ρεμάτων που διατρέχουν όλη την περιοχή του Δήμου.
- Κατασκευή δικτύου ομβρίων με αποδέκτη τη θάλασσα και η κατασκευή περιφερειακών συλλεκτών που θα αποκλείουν την είσοδο ομβρίων στις εντός σχεδίου περιοχές των Αγ. Θεοδώρων.

3. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Αθλητικές Εγκαταστάσεις

- Δημιουργία δύο αθλητικών κέντρων τύπου Α.

Χώροι αστικού πρασίνου

- Ο διάδρομος της σιδηροδρομικής γραμμής από την περιοχή του ξενοδοχείου «Μαργαρίτα» (ανατολικά) μέχρι το σημείο όπου συγκλίνουν οι τρεις άξονες ΠΑΘΕ, ΠΕΟ και παλαιά γραμμή ΟΣΕ (δυτικά), μετατρέπεται σε χώρο πρασίνου, ποδηλατόδρομο και πεζόδρομο.
- Χωροθέτηση αστικού πρασίνου σε κατάλληλες θέσεις της περιοχής που προβλεπόταν να ενταχθεί στο σχέδιο σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987 και καθ' όλο το μήκος της παραλίας.
- Διατηρείται ο χώρος πρασίνου που έχει εγκριθεί με το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987 και εκτείνεται ανατολικά του οικισμού και κατά μήκος της παραλίας.
- Κατά μήκος των χειμάρρων που διατρέχουν τον οικισμό Αγ. Θεοδώρων.

Πεζοδρομήσεις

- Δημιουργία δικτύου πεζοδρόμων στο παραλιακό μέτωπο των Αγ. Θεοδώρων και στην κεντρική πυκνοδομημένη περιοχή του οικισμού.

4. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

- Εκπόνηση Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών, Διαχειριστικών Μελετών, και σύσταση Φορέα Διαχείρισης των ορεινών περιοχών

5. ΚΙΝΗΤΡΑ

- Να δοθούν κίνητρα για τη συγκέντρωση των χρήσεων γης στις ζώνες παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ΥΟ και ΧΜΟ προκειμένου να εξυγιανθούν οι Ζώνες ΠΕΠΔ2 και ΠΕΠΔ 3 όπου επιτρέπεται η κατοικία.
- Επίσης, πρέπει να δοθούν κίνητρα για την εξυγίανση των ζωνών προστασίας αρχαιολογικών χώρων.

Π.4.4 ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ - ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Όταν και εφόσον συσταθεί ο Φορέας Διαχείρισης / Εφαρμογής του ΓΠΣ Αγ. Θεοδώρων θα πρέπει, βάσει του άρθρου 6 του Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124/Α') να καταρτίσει ετήσια και μεσοπρόθεσμα προγράμματα υλοποίησης του κάθε ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ της περιοχής αρμοδιότητάς του, ανάλογα με την εναλλακτική λύση Φορέα που θα επιλεγεί. Τα

προγράμματα αυτά είναι προφανές ότι θα πρέπει να εναρμονίζονται και να εντάσσονται στο γενικότερο προγραμματισμό, στις επιλογές, στα χρονοδιαγράμματα και στους διαθέσιμους πόρους της συγκεκριμένης χρονικής περιόδου.

Σε αυτό το πλαίσιο, η σύνταξη καταλόγου (με τις προτεινόμενες μελέτες / έργα, τα σχετικά χρονοδιαγράμματα υλοποίησής τους και τους αντίστοιχους προϋπολογισμούς) κρίνεται σκόπιμη για χρονική περίοδο πενταετίας. Για τη χρονική περίοδο εκτέλεσης του 4^{ου} Κ.Π.Σ., υπάρχει το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Πελοποννήσου, ενώ μετά το πέρας αυτής θα πρέπει να γίνει αξιολόγηση της μέχρι τότε εφαρμογής του ΓΠΣ και (πιθανόν) επαναπροσδιορισμός των προτεραιοτήτων και των διαρθρωτικών του παρεμβάσεων, με σκοπό να ενταχθεί στο «Νέο ΕΣΠΑ» και το αντίστοιχο Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα.

Όσον αφορά στα προτεινόμενα έργα, δίδεται μόνο το ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα υλοποίησής τους και πιθανές πηγές χρηματοδότησης.

Στους Πίνακες που ακολουθούν αποτυπώνεται συνοπτικά το πρόγραμμα υλοποίησης των κυριότερων κατηγοριών προτεινόμενων έργων της μελέτης και οι πιθανές πηγές χρηματοδότησης.

Πίνακας 4.2: Προτεινόμενες Μελέτες

Μελέτες	Περιοχή	Έκταση σε στρ.	Προτε- ραιότητα	Προϋπο- λογισμός	Φορέας υλοποίησης
Κτηματογράφηση - Πολεοδόμηση (επεκτάσεις, αναθεωρήσεις και εντάξεις περιοχών)	Αγ. Θεοδώρων (εντός ΓΠΣ 1987)	280	A	219.750	Δήμος
Κτηματογράφηση - Πολεοδόμηση (επεκτάσεις, αναθεωρήσεις και εντάξεις περιοχών)	Αγ. Θεοδώρων (οικιστικών περιοχών α' κατοικίας) ΟΠ-Α1, ΟΠ-Α2	330	A	412.500	Δήμος
Κτηματογράφηση - Πολεοδόμηση (αναθεωρήσεις και εντάξεις περιοχών)	(οικιστικών περιοχών β' κατοικίας) περιοχή Σουσάκι με εγκ. ρυμοτ. σχέδιο	1429	B	1.071.750	Δήμος

Μελέτες	Περιοχή	Έκταση σε στρ.	Προτεραιότητα	Προϋπολογισμός	Φορέας υλοποίησης
Κτηματογράφηση - Πολεοδόμηση περιοχών Παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων	Παραγωγικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης (ΥΟ)	2115,6	Β	1.586.700	Δήμος
Κτηματογράφηση - Πολεοδόμηση περιοχών Παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων	Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης (ΧΜΟ)	900	Β	408.250	Δήμος
Μελέτες Ανάπλασης	Πόλης Αγ. Θεοδώρων και λοιπών περιοχών	100	Β	75.000	Δήμος
Κτηματογράφηση - Πολεοδόμηση (αναθεωρήσεις και εντάξεις περιοχών)	(οικιστικών περιοχών β' κατοικίας) περιοχή ΟΠ-Β1 έως, ΟΠ-Β25	2099	Γ	1.574.250	Δήμος
ΣΥΝΟΛΑ				5.348.200	

Πίνακας 4.3: Προτεινόμενα Έργα Υποδομών

Έργα	Περιοχή	Ποσότητα σε χλμ.	Προτεραιότητα	Προϋπολογισμός	Φορέας υλοποίησης
Οδοποιία Περιοχών Επέκτασης - ένταξης	Όλες οι περιοχές	50	Β	35.000.000	Δήμος
Έργα Ύδρευσης Αποχέτευσης και Απορροής ομβρίων Περιοχών Επέκτασης - ένταξης	Όλες οι περιοχές	50	Β	12.500.000	ΔΕΥΑΛ
ΣΥΝΟΛΑ				47.500.000	

Πίνακας 4.4: Υποδομές εκπαίδευσης (ανά μονάδα)

Έργα	Προϋπολογισμός σε ευρώ	Προτεραιότητα	Φορέας υλοποίησης
------	------------------------	---------------	-------------------

Έργα	Προϋπολογισμός σε ευρώ	Προτεραιότητα	Φορέας υλοποίησης
Κατασκευή Νηπιαγωγείων	750.000	Γ	Δήμος
Κατασκευή Δημοτικών Σχολείων	2.000.000	Γ	Δήμος
Κατασκευή Γυμνασίων Λυκείων	4.000.000	Γ	Δήμος
ΣΥΝΟΛΑ	6.750.000		

Πίνακας 4.5: Υποδομές πρόνοιας

Έργα	Προϋπολογισμός σε ευρώ	Προτεραιότητα	Φορέας υλοποίησης
Κατασκευή Παιδικών Σταθμών (μονάδα 60 ατόμων)	1.500.000	Γ	Δήμος

Πίνακας 4.6: Χρονοδιάγραμμα

Μελέτες / Έργα	Χρηματοδότηση α' πενταετίας	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Πολεοδομικός σχεδιασμός							
Πολεοδομικές Μελέτες επέκτασης							
Πολεοδομικές Μελέτες αναθεώρησης							
Μελέτες Πολεοδόμησης							
Αναπλάσεις							
Μελέτες Αναπλάσεων Αγ. Θεοδώρων							
Έργα κοινωνικού εξοπλισμού, αναπλάσεων και τεχνικής υποδομής - δικτύων							
Έργα αναπλάσεων							
Έργα οδοποιίας							
Έργα επέκτασης δικτύου αποχέτευσης							

Μελέτες / Έργα	Χρηματοδότηση α' πενταετίας	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Έργα επέκτασης δικτύου ύδρευσης							
Νέες σχολικές μονάδες							
Έργα Υγείας - Πρόνοιας							
Αθλητισμός							

Π.4.5 ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ - ΠΗΓΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

Η υλοποίηση των δράσεων που απαιτούνται για την ενεργοποίηση της εφαρμογής του ΓΠΣ απαιτεί τη συνεργασία και εμπλοκή του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, καθώς και μικτών σχημάτων.

Αντίστοιχα, η χρηματοδότηση των έργων του προγράμματος εφαρμογής του ΓΠΣ, είναι δυνατόν να εξασφαλισθεί από εθνικούς πόρους, πόρους και προγράμματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΠΕΠ, Τομεακά Προγράμματα, Κοινοτικές πρωτοβουλίες κ.τ.λ.) πόρους του ιδιωτικού τομέα ή ακόμη και δημοτικούς πόρους.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Γενικά

Επιτρέπεται η συντήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή όλων των κτισμάτων που υφίστανται νομίμως κατά τη δημοσίευση του Γ.Π.Σ.

Δόμηση οικιστικών περιοχών

Για τις περιοχές που προβλέπονται επεκτάσεις προς πολεοδόμηση ή τελούν υπό πολεοδόμηση, δεν ορίζεται με το παρόν ΓΠΣ συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.). Αυτός θα ορίζεται από την αντίστοιχη πολεοδομική μελέτη σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν. 2508/1997 (Α' 124).

Μέχρι την ένταξή της περιοχής στο σχέδιο πόλεως ισχύουν τα νομικά καθεστώτα εντός ορίου οικισμού για τις περιπτώσεις των οικισμών που έχουν όρια νομίμως καθορισθέντα. Για τις υπόλοιπες περιοχές ισχύουν οι όροι δόμησης που προβλέπονται από την εκτός

σχεδίου δόμηση Π.Δ. της 24.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ/31.5.85) ή άλλο ισχύον καθεστώς δόμησης μέχρι την πολεοδόμησή τους.

Οι οικισμοί που πληρούν τις προϋποθέσεις για τον καθορισμό των ορίων τους σύμφωνα με το από 24.4.85 Π.Δ. (ΦΕΚ 181/Δ/1985), μετά την οριοθέτησή τους, δύνανται να πολεοδομηθούν ή και να επεκταθούν μέχρι του εμφανιζομένου στο παρόν ΓΠΣ ορίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124Α).

Το εμφανιζόμενο στο παρόν ΓΠΣ όριο οικισμού δεν υποκαθιστά τις διατάξεις περί καθορισμού ορίων οικισμών (24.4.85 Π.Δ. (ΦΕΚ 181/Δ/1985) και άλλες διατάξεις), αποτελεί ένδειξη ορίων και μόνο. Στην περίπτωση που ο καθορισμός του οικισμού διαφοροποιεί το όριο που εμφανίζεται στο παρόν ΓΠΣ, ως όριο οικισμού θεωρείται το καθορισμένο σύμφωνα με το 24.4.85 Π.Δ. (ΦΕΚ 181/Δ/1985) και οι όμορες ζώνες θεωρούνται εφαπτόμενες πλέον σε αυτό ώστε να μην δημιουργούνται κενά ή επικαλύψεις μεταξύ τους. Με δεδομένο ότι η απογραφή του έτους 1981 (προ έναρξης ισχύος του Ν1337/83) ήταν γενική και δεν περιέγραφε κάθε οικισμό διακριτά αλλά περιέγραφε μόνο τα πρωτεύοντα και δευτερεύοντα κέντρα κρίνεται απαραίτητο για κάθε νέο οικισμό να διερευνηθεί από παλαιότερα επίσημα στοιχεία (αεροφωτογραφίες κλπ) η ύπαρξή του ώστε να οριοθετηθεί με τις διατάξεις του από 24.4.85 Π.Δ. (ΦΕΚ 181 Δ) άλλως να θεωρηθεί ως ζώνη Ζ1 προς πολεοδόμηση με τις διατάξεις του Ν1337/83 και του Ν.2508/97.

Δόμηση σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή

Στην περίπτωση που ένα γήπεδο εμπίπτει σε δυο ή περισσότερες ζώνες με διαφορετικές ρυθμίσεις και χρήσεις η δόμηση διέπεται από τους ακόλουθους όρους:

Η χρήση του κτιρίου θα πρέπει να είναι συμβατή με τις επιτρεπόμενες που ισχύουν στο τμήμα του γηπέδου που τοποθετείται το κτίριο.

Υφιστάμενες χρήσεις ειδικού καθεστώτος και προορισμού (Αρχαιολογικοί χώροι, Δασικές Εκτάσεις κτλ.) εξακολουθούν να διέπονται από το ίδιο νομικό καθεστώς.

Ο καθορισμός των αρχαιολογικών χώρων καθώς και των ζωνών προστασίας τους ρυθμίζεται από τις κείμενες διατάξεις του Υπουργείου Πολιτισμού όπως εκάστοτε ισχύουν, οι οποίες και κατισχύουν των διατάξεων της παρούσης, υπό την προϋπόθεση ότι οι προβλεπόμενοι όροι, περιορισμοί και ρυθμίσεις είναι δυσμενέστεροι των οριζόμενων στο κείμενο της παρούσης.

Για τις δραστηριότητες εντός περιοχής Natura 2000, επιβάλλεται η περιβαλλοντική διαχείριση αυτών σε εφαρμογή κανονισμών της Ε.Ε. και η πιστοποίηση στα πρότυπα EMAS (Σύστημα Οικολογικής Διαχείρισης και Ελέγχου), 18014001, Eco-Labeling κλπ., βάσει ειδικών ενισχύσεων του Υ.Π.Ε.Κ.Α. και του Υπ. Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού.

Οι αποστάσεις των οικοδομών από το εθνικό, επαρχιακό και δημοτικό οδικό δίκτυο να είναι σύμφωνα με το ΠΔ 209/1998 (ΦΕΚ 169/Α/15.7.1998).

Οι αποστάσεις των οικοδομών από το εθνικό, επαρχιακό και δημοτικό οδικό δίκτυο να είναι σύμφωνα με το ΠΔ 209/1998 (ΦΕΚ 169/Α/15-7-1998).

Έργα υποδομής οργανισμών κοινής ωφέλειας

Κάθε έργο υποδομής που εκτελείται από Οργανισμό Κοινής Ωφελείας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, Τοπική Αυτοδιοίκηση, κλπ.) και γενικά κάθε εργασία που αφορά στη διαμόρφωση, τροποποίηση ή ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων, να εντάσσεται στο περιβάλλον της περιοχής και στην ανάγκη προστασίας των φυσικών και πολιτιστικών πόρων. Εκτελείται μετά από έγκριση της σχετικής μελέτης από τους εκάστοτε αρμόδιους φορείς.

Όπου επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων δημοσίων και δημοτικών σκοπών και γενικά κτιρίων κοινής ωφέλειας, οι όροι δόμησης δύνανται να καθορισθούν με τοπικό ρυμοτομικό σύμφωνα με το άρθρο 26 του ν. 1337/1983 και την υπ' αριθμ. 6/6.5.2006 Εγκύκλιο του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Οι εγκαταστάσεις και τα δίκτυα διανομής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, ύδατος, καθώς και εγκαταστάσεις και δίκτυα συλλογής - μεταφοράς - επεξεργασίας λυμάτων και στερεών αποβλήτων, δύνανται να χωροθετούνται σε όλες τις ζώνες μετά από τη διαδικασία που προβλέπει ο ν. 3010/2002 και οι σχετικές αποφάσεις της εφαρμογής του.

Απαγορεύεται η τοποθέτηση δικτύων κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ) σε στύλους σε απόσταση μικρότερη των 200 m από τον αιγιαλό, στην εκτός σχεδίου περιοχή.

Μη συμβατές δραστηριότητες

Για τις Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Εγκαταστάσεις εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν3325/2005 όπως εκάστοτε τροποποιείται και ισχύει. Οι νομίμως ιδρυθείσες εγκαταστάσεις, δραστηριότητες και χρήσεις οι οποίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος (λόγω αλλαγής χρήσεων γης) δύναται να λειτουργούν σύμφωνα με την αδειοδότησή τους. Επιτρέπεται η επισκευή και ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων κτιριακών/μηχανολογικών εγκαταστάσεων και παρέχεται η δυνατότητα της αναγκαίας κτιριακής επέκτασης (εφόσον υπάρχει περίσσεια Σ.Δ. από την ισχύουσα νομοθεσία).

Εγκαταστάσεις και δραστηριότητες κάθε είδους καθώς και κτίρια που υφίστανται και λειτουργούν νόμιμα, τα οποία εμπίπτουν σε ζώνες στις οποίες δεν προβλέπεται η χρήση τους, μπορούν να παραμείνουν σε λειτουργία διατηρώντας τη συγκεκριμένη ή ομοειδή χρήση.

Περιβάλλον

Απαγορεύεται η αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος των περιοχών της μελέτης (αμμοληψία, μπάζωμα, κοπή δένδρων, ρύπανση κλπ.)

Απαγορεύεται η καταστροφή των χαρακτηριστικών βραχωδών εξάρσεων είτε αυτές είναι συμπαγείς είτε συντίθενται από μεμονωμένους ογκόλιθους.

Σε επιλεγμένους από σχετική μελέτη χώρους πλαζ στις ακτές του Δήμου, επιτρέπεται η κατασκευή υποστηρικτικών εγκαταστάσεων για τουρισμό - αναψυχή των λουσιμένων (ταβέρνα, αναψυκτήριο, αποδυτήρια κλπ.).

Προτείνεται η μη δημιουργία νέων παραλιακών οδικών αξόνων διασύνδεσης παράκτιων περιοχών, πλην των υφισταμένων, στους οποίους επιτρέπεται η βελτίωση και διαπλάτυνσή τους, μετά από σχετική μελέτη.

Δεν επιτρέπονται οι υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης οικοδομικών υλικών σε ζώνη βάθους 200 μ. από τη γραμμή του αιγιαλού.

Απαγορεύεται η εγκατάσταση λυομένων οικίσκων και τροχοβιλών.

Η θέση των δικτύων υποδομής που εμφανίζεται στους χάρτες Π1, Π2 και Π3 είναι ενδεικτική και αφορά μόνο κατευθύνσεις οι οποίες εξειδικεύονται στις πολεοδομικές και κυκλοφοριακές μελέτες.

Μεταβατικές Διατάξεις

Αδειοδοτήσεις λειτουργιών και χρήσεων και οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με τις προγενέστερες ισχύουσες διατάξεις ή έχει υποβληθεί ο πλήρης φάκελος με τα απαραίτητα για την έκδοση της σχετικής άδειας στοιχεία μέχρι την ημέρα δημοσίευσης της παρούσης, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή εκδίδονται βάσει των υποβληθέντων στοιχείων και αναθεωρούνται με το προϊσχύον καθεστώς.

Κηρυγμένα παραδοσιακά κτίρια και κατασκευές, επισκευάζονται και αποκαθίστανται στην αρχική μορφή τους κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων και αυτών που καθορίζονται με την παρούσα.