

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

Εκ του πρακτικού της υπ' αριθ. **4/9-4-2012**  
 συνεδριάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου Νάουσας

**Αριθμός απόφασης 136/2012**

**Περίληψη**

**Γνωμοδότηση για το Β1 στάδιο της μελέτης Σχεδίου Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης  
 Ανοιχτής Πόλεως (ΣΧΟΟΑΠ) της Δ. Ενότητας Ειρηνούπολης.**

Στη Νάουσα και στο Δημοτικό κατάστημα, σήμερα 9<sup>η</sup> του μηνός Απριλίου 2012 ημέρα Δευτέρα και ώρα 19.00, συνήλθε σε τακτική δημόσια συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο Νάουσας ύστερα από τη με αριθμ. πρωτ. 8968/5-4-2012 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου που επιδόθηκε σε όλα τα μέλη του Συμβουλίου και στον Δήμαρχο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87).

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο 33 μελών βρέθηκαν παρόντα 30 μέλη και ονομαστικά:

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ****Δημοτικοί Σύμβουλοι**

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 1. Παππιάς Χρήστος, Πρόεδρος        | 21. Ιωσηφίδου-Αποστόλου Παναΐλα (Ιλια) |
| 2. Σέπκας Δημήτριος, Γραμματέας     | 22. Τεληγιαννίδης Θεόφιλος             |
| 3. Ισκάρα - Θανασούλη Ευδοξία       | 23. Φουντούλης Γεώργιος                |
| 4. Αδαμίδης Παύλος                  | 24. Παπαθεοδώρου Γεώργιος              |
| 5. Γκαρνέτας Ιωάννης                | 25. Παρθενόπουλος Ιωάννης              |
| 6. Τσαγκαλίδου - Τσεχελίδου Παρθένα | 26. Υφαντίδης Αχιλλεύς                 |
| 7. Λογδανίδης Ευστάθιος             | 27. Παπαϊωάννου Δημήτριος              |
| 8. Βασιλείου Γεώργιος               | 28. Γώγος Βασίλειος                    |
| 9. Γιαννούλης Ιωάννης               | 29. Δάγγας Στέλλιος                    |
| 10. Βαδόλας Εμμανουήλ               | 30. Καρτσιούνης Γεώργιος               |
| 11. Παπαδόπουλος Κων/νος            | 31. Λακηνάνος Αγγελάκης                |
| 12. Καρυδά – Μυλωνά Μαρία           |  |
| 13. Ηλίας Γεώργιος                  |  |
| 14. Γιάντσης Γεώργιος               |  |
| 15. Βράντσης Θωμάς                  |  |
| 16. Μαραντίδης Παναγιώτης           |  |
| 17. Μπουρδάνος Αντώνιος             |  |
| 18. Χαλκιάς Γεώργιος                |  |
| 19. Τζώρτζης Βασίλειος              |  |
| 20. Δεληχρήστου - Τσίλη Ευαγγελία   |  |

**ΑΠΟΝΤΕΣ**

1. Ράλλη Σοφία
2. Κελεσίδης Ιωάννης

οι οποίοι δεν προσήλθαν  
 αν και νόμιμα κλήθηκαν

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ: Πρόεδροι Δημοτικών / Τοπικών Κοινοτήτων**

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1. Πασχούλας Βασίλειος                      | Τ.Κ. ΑΡΚΟΧΩΡΙΟΥ   |
| 2. Τομπουλίδου-Αλιτζανίδου Ζωγράφου (Φούλη) | Τ.Κ. ΛΕΥΚΑΔΙΩΝ    |
| 3. Πρόιος Χρήστος                           | Τ.Κ. ΠΟΛΥΠΛΑΤΑΝΟΥ |
| 4. Μωυσίδης Αναστάσιος                      | Τ.Κ. ΡΟΔΟΧΩΡΙΟΥ   |
| 5. Αλματζής Χρήστος                         | Τ.Κ. ΣΤΕΝΗΜΑΧΟΥ   |

**ΑΠΟΝΤΕΣ: Πρόεδροι Δημοτικών / Τοπικών Κοινοτήτων**

- |                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| 1. Ανδριώτης Άγγελος                | Δ.Κ. ΚΟΠΑΝΟΥ        |
| 2. Τσουκαλάς Θωμάς                  | Δ.Κ. ΝΑΟΥΣΑΣ        |
| 3. Νησιώτη-Χατζηκαλλινίδου Πετρούλα | Τ.Κ. ΑΓΓΕΛΟΧΩΡΙΟΥ   |
| 4. Φανιάδης Θεόδωρος                | Τ.Κ. ΓΙΑΝΝΑΚΟΧΩΡΙΟΥ |
| 5. Αντωνίου – Μάμαλη Μαρία          | Τ.Κ. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣ      |
| 6. Τσαλίλη-Θεοδωρίδου Χριστίνα      | Τ.Κ. ΖΕΡΒΟΧΩΡΙΟΥ    |
| 7. Τσαπακίδης Χαράλαμπος            | Τ.Κ. ΜΑΡΙΝΑΣ        |
| 8. Διάκογλου Νικόλαος               | Τ.Κ. ΜΟΝΟΣΠΙΤΩΝ     |
| 9. Γεωργιάδης Σταύρος               | Τ.Κ. ΧΑΡΙΕΣΣΑΣ      |

Ο Δήμαρχος κ. Αναστάσιος Καραμπατζός προσκλήθηκε και παρίσταται στη συνεδρίαση.

Στη συνεδρίαση παρευρίσκεται και η κ. Λίγγου Ελισάβετ υπάλληλος του Δήμου για την τήρηση των πρακτικών.

Ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγούμενος το **3<sup>ο</sup> θέμα** της ημερήσιας διάταξης το λόγο έδωσε στον Αντιδήμαρχο κ. Μαραντίδη Παναγιώτη, ο οποίος έθεσε υπόψη του Συμβουλίου εισήγηση την υπ' αριθμ. 1802/14-3-2012 εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Νάουσας, για τη γνωμοδότηση επί του Β1 Σταδίου της μελέτης «Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης» της Δ.Ε. Ειρηνούπολης., στην οποία αναφέρονται τα εξής:

«Με την, με αρ.81/29-5-2009, απόφασή του, το Δημοτικό Συμβούλιο του τότε Δήμου Ειρηνούπολης αποφάσισε την ανάθεση της μελέτης **“Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.)”** του Δήμου Ειρηνούπολης στη σύμπραξη των γραφείων μελετών “Γεωχώρος ΕΠΕ”, “Θεοφανώ Λέπεση”, “Ιωάννης Σιολίδης”. Η σύμβαση ανάθεσης της μελέτης υπογράφηκε μεταξύ του εργοδότη Δήμου Ειρηνούπολης και των συμπραττόντων γραφείων μελετών στις 23-7-2009 (αρ. πρωτ. Δήμου Ειρηνούπολης (ΔΕ) 3677/23-7-2009) και η αμοιβή του αναδόχου ανέρχεται στο ποσό των 104.503,92 €, χωρίς το ΦΠΑ. Με τις, με αρ. πρωτ. 8836/4 – 9 – 09 (ΦΕΚ 455/18-9-2009) και 8887/4-9-2009, αντίστοιχα, αποφάσεις του Γενικού Γραμματέα της τότε Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας κινήθηκε η διαδικασία σύνταξης του **Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.** του Δήμου Ειρηνούπολης, και ορίστηκε ως Διευθύνουσα και επιβλέπουσα υπηρεσία της μελέτης, η Διεύθυνση Περιβάλλοντος & Χωροταξίας (ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ) της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (Π.Κ.Μ), αντίστοιχα. Οι δύο παραπάνω αποφάσεις απεστάλησαν, με το, με αρ. πρωτ. έγγραφο 10030/4-9-2009 έγγραφο της ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ Π.Κ.Μ στον Δήμο Ειρηνούπολης (αρ. πρωτ. ΔΕ 4550/14-9-2009). Με το, με αρ. πρωτ. 11009/29-9-2009 έγγραφο (αρ. πρωτ. Δ.Ε. 5013/9-10-2009), του Τμήματος Περιβαλλοντικού & Χωροταξικού Σχεδιασμού (ΤΠ&ΧΣ) της Δ/σης

Περιβάλλοντος και Χωροταξίας (ΔΙΠΕΧΩ) της τότε Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΠΚΜ) ορίστηκαν οι επιβλέποντες μηχανικοί. Την 9-11-2009 έγινε η εγκατάσταση των αναδόχων της μελέτης σύμφωνα με το σχετικό πρωτόκολλο.

Η μελέτη εκπονείται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2508/1997 για όλη την περιοχή εντός των διοικητικών ορίων του πρώην Δήμου Ειρηνούπολης. Με το, με αρ. πρωτ. 4314/3-6-2010 έγγραφο (αρ. πρωτ. Δήμου Ειρηνούπολης 2719/4-6-2010), το ΤΠ&ΧΣ της ΔΙΠΕΧΩ της τότε ΠΚΜ διαβίβασε στον Δήμο Ειρηνούπολης, τον φάκελο της Α' φάσης της παραπάνω μελέτης για την λήψη σχετικής απόφασης από το Δημοτικό Συμβούλιο Ειρηνούπολης. Με τις, με αρ. 96 και 97/30-7-2010, αποφάσεις του, αντίστοιχα, το Δημοτικό Συμβούλιο του τότε Δήμου Ειρηνούπολης γνωμοδότησε και εξέφρασε παρατηρήσεις επί του Α' Σταδίου της μελέτης του «Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.» του Δήμου Ειρηνούπολης και ενέκρινε την παραλαβή του Α' σταδίου της μελέτης, αντίστοιχα, και οι αποφάσεις απεστάλησαν με το, με αρ. πρωτ. 3897/17-8-2010 έγγραφο του Δήμου Ειρηνούπολης στη ΔΙΠΕΧΩ της τότε ΠΚΜ. Με το, με αρ. 8733/28-9-2010, έγγραφο (αρ.πρωτ. ΔΕ 4920/8-10-10) του, το ΤΠ&ΧΣ της ΔΙΠΕΧΩ της ΠΚΜ, παρέλαβε την α' φάση της μελέτης.

Οι παρατηρήσεις του τότε Δήμου Ειρηνούπολης ήταν: **1.** Να προταθεί εναλλακτικά της τοποθέτησης νέας γέφυρας επί της τάφρου 66, η διάνοιξη οδού μεταξύ Πολυπλατάνου και Αγγελοχωρίου, για τη σύνδεση του Δήμου με τον κόμβο της οδού Βέροιας-Σκύδρας, στην μη δομημένη περιοχή που υπάρχει μεταξύ των οικισμών, με δυνατότητα αποζημίωσης των ιδιοκτησιών ή ανταλλαγή με δημοτικό οικόπεδο στην επέκταση Αγγελοχωρίου. **2.** Να προταθεί τμήμα νέας χάραξης που θα συνδέει την οδό Αρχαγγέλου-Αγγελοχωρίου με το πρόσφατα ασφαλτοστρωμένο τμήμα οδού (περιοχή Αμπέλια), το οποίο καταλήγει επί της οδού Αγγελοχωρίου – Α.Ζερβοχωρίου, με πρόβλεψη κατάλληλου κόμβου στο νοτιοανατολικό άκρο της επέκτασης οικισμού Αγγελοχωρίου. Η οδός αυτή θα εξυπηρετήσει την προτεινόμενη από το ΠΙ σχέδιο περιοχή επέκτασης σχεδίου πόλης: κεντρικές λειτουργίες. **3.** Να προταθεί ως επέκταση σχεδίου πόλης η περιοχή που οριοθετείτε μεταξύ της υφιστάμενης οδού Αρχαγγέλου – Αγγελοχωρίου και της οδού που προτείνεται στην παράγραφο 1 και βρίσκεται στο βορειοανατολικό άκρο του οικισμού Αγγελοχωρίου. **4.** Να προταθεί η τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης Αγγελοχωρίου – Πολυπλατάνου, ώστε να συμπεριληφθεί το τμήμα της προτεινόμενης οδού της παραγράφου 1. **5.** Να χωροθετηθεί στην περιοχή βορειοανατολικά του οικισμού Πολυπλατάνου, που προτείνεται ως οργανωμένος υποδοχέας παραγωγικών δραστηριοτήτων μέσης όχλησης, η Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (Ε.Ε.Λ.) Αγγελοχωρίου – Πολυπλατάνου που προβλέπεται από την μελέτη αποχέτευσης, η οποία βρίσκεται στο στάδιο των εγκρίσεων και την Ε.Π.Ο.. **6.** Να προταθεί στη σελίδα 168 του τεύχους «ανάλυση-διάγνωση-προοπτικές», στην παράγραφο που αναφέρετε στις περιοχές γεωργικής και κτηνοτροφικής δραστηριότητας, να προστεθεί η χρήση «βοσκοτόποι». **7.** Να προταθεί η αλλαγή χρήσης της περιοχής νοτιοδυτικά του οικισμού Π.Ζερβοχωρίου από «περιοχή λοιπής γεωργικής γης με δυνατότητα χωροθέτησης εγκαταστάσεων του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα χαμηλής όχλησης» και «περιοχή προς διερεύνηση για τη χωροθέτηση οργανωμένου υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης» σε «περιοχή γεωργικής και κτηνοτροφικής δραστηριότητας». **8.** Να προταθεί χάραξη οδού για την εξυπηρέτηση της περιοχής που προτείνεται για τη χωροθέτηση οργανωμένου υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης στα βορειοδυτικά όρια του Δήμου μας με το Δήμο Ανθεμίων. **9.** Να προταθεί η περιοχή περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος (σχέδιο Α.3.1.) ανάμεσα τους οικισμούς Άνω και Παλαιού Ζερβοχωρίου ως περιοχή προς διερεύνηση καλλιέργειας και ανάδειξης πηγών, έτσι ώστε μετά από κατάλληλες μελέτες να μπορεί να μετατραπεί σε περιοχή πρασίνου, ήπιας αναψυχής και συναφών δραστηριοτήτων. Επιπλέον να προταθεί η επέκταση της «περιοχής ειδικής προστασίας:

περιοχή πρασίνου και ήπιας αναμυχής», που βρίσκεται δυτικά των οικισμών Αγγελχωρίου – Πολυπλατάνου (ποταμός Αράπιτσα) προς δυτικά, έως τα όρια του Δήμου. 10. Να συμπληρωθεί στο χάρτη Π.1 η εγκεκριμένη χωροθέτηση της Ε.Ε.Α. του οικισμού Αρχαγγέλου, σε τμήμα του υπ' αριθμ. 318 τεμαχίου της διανομής του αγροκτήματος Αρχαγγέλου. 11. Να διατυπωθεί με μεγαλύτερη σαφήνεια στην τεχνική έκθεση η επιλογή του διοικητικού ορίου του Δήμου, σε σχέση με τα όρια της ΕΣΥΕ και του ΥΠΕΚΑ.

Με το, με αρ. πρωτ. 13605/19-11-2010, έγγραφο της, η ΔΙΠΕΧΩ της ΠΚΜ έδωσε εντολή για έναρξη του Β1 σταδίου της μελέτης και κατευθύνσεις για την εκπόνησή του με τις παρακάτω παρατηρήσεις: « 1. Όσον αφορά τις προτεινόμενες οικιστικές επεκτάσεις και όπως αυτές απεικονίζονται στους χάρτες της πρότασης, κρίνονται υπερβολικές και ατεκμηρίωτες. Λαμβάνοντας υπόψη τα προγραμματικά μεγέθη, την πληθυσμιακή στασιμότητα του Δήμου και την ύπαρξη μεγάλων αδόμητων εκτάσεων εντός των οικισμών δε μπορεί να δικαιολογηθεί το μέγεθος που προτείνεται. Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις και οδηγίες του ΥΠΕΚΑ, με το ΦΕΚ 285 Δ/5-3-2004 «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων...» και το α.π. 48859/13-11-2008 «Οδηγίες για την παρακολούθηση/έγκριση μελετών Γ.Π.Σ και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π του Ν.2508/1997», κατά το σχεδιασμό θα πρέπει να τηρούνται τα εξής: επιδίωξη της μέγιστης δυνατής οικονομίας σε νέες επεκτάσεις, εξασφάλιση ικανοποιητικών πυκνοτήτων κατοίκησης, εντός των εγκεκριμένων σχεδίων ή ορίων οικισμών πριν την πραγματοποίηση επεκτάσεων για κατοικία, η προώθηση της συμπαγούς οικιστικής ανάπτυξης με κέντρα τους υπάρχοντες πυρήνες κ.α. Συνεπώς, οι προτεινόμενες επεκτάσεις θα πρέπει να επανεξεταστούν και να μειωθούν σημαντικά ως προς το μέγεθός τους ( 250 -300 στρέμματα), ενώ ως προς τη χωροθέτησή τους δε πρέπει να δημιουργούν γραμμικό άξονα κατά μήκος του βασικού οδικού δικτύου με συνένωση υφιστάμενων οικισμών. 2. Να προσδιοριστούν των ακριβή μεγέθη των επεκτάσεων. 3. Να τεκμηριωθεί η αναγκαιότητα χωροθέτησης και η επιλογή θέσης οργανωμένου υποδοχέα, λαμβάνοντας υπ' όψη τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (Φ.Ε.Κ 218/Β/6-2-2004) και το ειδικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού αειφόρου ανάπτυξης για τη βιομηχανία (Φ.Ε.Κ 151/Α.Α.Π/13-4-2009). 4. Να ελεγχθούν και να περαστούν τα όρια σχεδίου πόλεως, Νομάρχη κ.α. 5. Να αναγραφούν τα ονόματα των οικισμών πάνω σε όλους τους χάρτες. 6. Να εξεταστούν , αξιολογηθούν και συμπεριληφθούν οι παρατηρήσεις-διορθώσεις που επισημαίνονται στην υπ. αρ. 96/2010 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Ειρηνούπολης (όπως π.χ. χωροθέτηση Εγκατάστασης επεξεργασίας Λυμάτων, περιοχή Πρασίνου ανάμεσα στους οικισμούς Άνω και Παλαιού Ζερβοχωρίου , χαράξεις οδών κ.λ.π.) εφόσον τεκμηριωθούν με βάση την κείμενη νομοθεσία. 7. Η Προκαταρκτική Πρόταση πρέπει να περιλάβει τις αναγκαίες αναφορές για την αναβάθμιση των περιοχών φυσικού περιβάλλοντος που παρουσιάζουν προβλήματα, όπως η Τάφος 66 καθώς και γενικότερα για την αειφορική διαχείριση των εδαφικών και υδατικών πόρων. 8. Είναι αναγκαίο να γίνουν αναφορές στο μεταφορικό δίκτυο με το οποίο θα εξασφαλίζονται οι συνδέσεις και οι μεταφορικές εξυπηρετήσεις του Δήμου σε σχέση με τα εγγύς αστικά κέντρα και την ευρύτερη περιοχή. 9. Με όλα τα παραπάνω δεδομένα, σε επίπεδο Προκαταρκτικής Πρότασης θα πρέπει να γίνει η αξιολόγηση της προκρινόμενης πρότασης και γενική εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων.»

Μετά την εφαρμογή του Ν. 3852/2010-«Καλλικράτης» ο Δήμος Ειρηνούπολης συνενώθηκε με τους Δήμους Ανθεμίων και Νάουσας και αποτέλεσε το Δήμο Νάουσας και από την άλλη μεριά το Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών (ΤΠΣΕ) της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού Κεντρικής Μακεδονίας (ΔΠΧΣΚΜ) της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης (ΑΔΜ-Θ) είναι η Διευθύνουσα Υπηρεσία και είναι αρμόδια για την επίβλεψη, μεταξύ των άλλων, του ΣΧΟΟΑΠ της Δημοτικής

Ενότητας Ειρηνούπολης του Δήμου Νάουσας [έγγραφο ΔΠΧΣΚΜοικ.1832/8-3-2011 (αρ. πρωτ.ΔΝ 6972/22-3-11)].

Μετά από σύσκεψη που πραγματοποιήθηκε στην έδρα της διευθύνουσας και επιβλέπουσας υπηρεσίας μεταξύ των επιβλεπόντων, εκπροσώπων των ανάδοχων καθώς και αντιπροσωπείας του Δήμου Νάουσας όπου έγινε συνοπτική παρουσίαση της μελέτης, ο Δήμος Νάουσας με το, με αρ. πρωτ. 7187/9-5-2011, έγγραφο εξέφρασε σε προκαταρκτικό στάδιο την άποψη του επί τμημάτων αυτής. Συγκεκριμένα, όπως αναφέρεται στο έγγραφο, ο Δήμος Νάουσας: « **1)** Συμφωνεί τόσο με την ένταξη στο σχέδιο πόλεως του συνόλου μη εγκεκριμένου τμήματος της Πολεοδομικής μελέτης οικισμών Αγγελοχωρίου-Πολυπλατάνου (περίπου 150 στρ.) όσο και με τα βήματα υλοποίησης της όπως αυτά προτείνονται από την ομάδα μελέτης. Επίσης συμφωνεί στην επέκταση του σχεδίου με την ένταξη της περιοχής 45στρ. περίπου ανατολικά του οικισμού Αγγελοχωρίου και με την προτεινόμενη για αυτή χρήση γης ως «κοινωνικές εξυπηρετήσεις». Διαφωνεί εν μέρει με την προτεινόμενη επέκταση με την ένταξη στο σχέδιο οικισμού δημοτικής έκτασης 275 περίπου στρέμματα νότια και νοτιοδυτικά του οικισμού Αγγελοχωρίου. **2)** Συμφωνεί με την προτεινόμενη επέκταση όπως αυτή ορίζεται από την ομάδα μελέτης και αφορά τους οικισμούς «Άνω Ζερβοχώρι» και «Παλαιό Ζερβοχώρι». **3)** Προτείνει την εξέταση από την ομάδα μελέτης της δυνατότητας μεταφοράς του οργανωμένου υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής-μέσης όχλησης από την προτεινόμενη θέση σε άλλη, όμορη της υποπεριοχής 1<sup>α</sup> της Π.Ε.Π.Δ 1 και εάν είναι δυνατόν εντός δημοτικής έκτασης και **4)** Προτείνει τον περιορισμό της περιοχής υποδοχής μη οχλουσών δραστηριοτήτων δευτερογενούς-τριτογενούς τομέα στο ύψος της σημερινής περιοχής επέκτασης στη περιοχή «Ροδίνα» δυτικά της οδού Αγγελοχωρίου-Ζερβοχωρίου.»

Με το, με αρ. πρωτ. 4713/29-6-2011, έγγραφο του ΤΠΣΕ της ΔΠΧΣΚΜ της ΑΔΜ-Θ δόθηκαν προς τον ανάδοχο οι κατευθύνσεις του Β1 Σταδίου της μελέτης ώστε να πάρει υπόψη και να προσαρμοστεί με τις απόψεις του νέου Δήμου, ιδιαίτερα για τον περιορισμό του μεγέθους των επεκτάσεων και έτσι ώστε να τηρούνται κατά τον σχεδιασμό ιδιαίτερα : Η επιδίωξη της μέγιστης δυνατής οικονομίας σε νέες επεκτάσεις, εξασφάλιση ικανοποιητικών πυκνοτήτων κατοίκησης, εντός των εγκεκριμένων σχεδίων ή ορίων οικισμών πριν την πραγματοποίηση επεκτάσεων για κατοικία , η προώθηση της συμπαγούς οικιστικής ανάπτυξης με κέντρα τους υπάρχοντες πυρήνες κ.α.

Την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2011 υποβλήθηκε από τον ανάδοχο προς την Δ/ση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας το Β1 Στάδιο της μελέτης σύμφωνα με τις κατευθύνσεις-διορθώσεις που δόθηκαν από την επιβλέπουσα υπηρεσία και τις παρατηρήσεις του Δήμου Νάουσας.

**Με το, με αρ. πρωτ. 9035/10-1-2012 (αρ. πρωτ. Δ.Η.Π.Ν 1802/24-1-2012) έγγραφο, το ΤΠΣΕ της ΔΠΧΣΚΜ της ΑΔΜ-Θ απέστειλε το Β1 Στάδιο της μελέτης σε φορείς μεταξύ αυτών και στον Δήμο Νάουσας για την έκφραση απόψεων επί αυτού εντός δύο μηνών.**

Η περίληψη των προτάσεων του Β1 Σταδίου όπως αυτές υποβλήθηκαν από τον ανάδοχο μελετητή προς την Δ/ση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας έχει ως εξής :

Το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης επικεντρώνεται σε τρία κύρια ζητήματα, ακολουθώντας τα προβλεπόμενα από τις προδιαγραφές εκπόνησης των Γ.Π.Σ. της υπ' αριθμ. 9572/1845/6.4.2000 Απόφασης Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (ΦΕΚ 209Δ/7.4.2000): Πρώτον, στη διερεύνηση των βασικών σεναρίων εξέλιξης του πληθυσμού. Δεύτερον, στη σύνταξη των αρχών του Δομικού Σχεδίου Χωρικής Οργάνωσης για το σύνολο της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης όπου διατυπώνονται οι βασικές κατευθύνσεις και το προτεινόμενο πλαίσιο οργάνωσης των χρήσεων και των υποδοχέων οικιστικής ανάπτυξης και παραγωγικών δραστηριοτήτων. Τρίτον, στην επιλογή των βασικών προγραμματικών μεγεθών οικιστικής ανάπτυξης.

Η Πρόταση, όπως επικαιροποιήθηκε μετά τις αλλαγές και συμπληρώσεις που παρουσιάστηκαν παραπάνω, και ειδικότερα το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης, επιχειρούν να διαμορφώσουν ένα χωρικό πρότυπο για την περιοχή που να ενσωματώνει τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης σε εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου για τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό. Βασικές επιδιώξεις του σχεδιασμού είναι:

- Η προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος και των σημαντικών φυσικών πόρων της περιοχής.
- Η εξασφάλιση των απαιτούμενων νέων υποδοχέων οικιστικής ανάπτυξης.
- Η εξασφάλιση χώρων για την εγκατάσταση των τοπικών παραγωγικών δραστηριοτήτων.
- Η ορθολογική χωρική οργάνωση των εξυπηρετήσεων του τριτογενούς τομέα.
- Η βελτίωση των συνδέσεων των οικισμών μεταξύ τους και της σύνδεσης της περιοχής με το βασικό οδικό δίκτυο της περιφέρειας.
- Η εξασφάλιση των απαιτούμενων χώρων κοινωνικής υποδομής.
- Η υποστήριξη της ολοκλήρωσης των υποδομών ποιότητας ζωής και προστασίας περιβάλλοντος.

Οι ειδικότερες διαπιστώσεις και κατευθύνσεις που αναφέρονται στο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 218Β/6.2.2004) και εξειδικεύονται στο παρόν Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. είναι:

- Η Δημοτική Ενότητα Ειρηνούπολης Δήμου Νάουσας εντάσσεται στη Ζώνη Πέλλας - Ημαθίας - Θεσσαλονίκης - Πεδινής Αλμωπίας και Ζώνη των Σερρών, ένα από τα πεδία εντός των οποίων αναπτύσσεται αγροτική δραστηριότητα στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας.
- Το Αγγελοχώρι κατατάσσεται σε εκείνα τα κέντρα 4<sup>ου</sup> επιπέδου της Περιφέρειας που εμφανίζουν δυναμισμό που τους καθιστά τοπικά κέντρα ανάπτυξης στην άμεση περιοχή επιρροής τους.
- Εντός των ορίων της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης διέρχεται η Περιφερειακή Τάφος 66, η οποία, από περιβαλλοντικής άποψης, εκβάλλει στον Αλιάκμονα μεταφέροντας σ' αυτόν τα λύματα που συλλέγει στη διαδρομή της από την ευρύτερη περιοχή (Έδεσσα, Σκύδρα, Νάουσα, Βέροια, κλπ).
- Το μεγαλύτερο μέρος των γεωργικών εκτάσεων της περιοχής είναι υψηλής απόδοσης. Όπου η γεωργική εκμετάλλευση αποτελεί κύρια χρήση, προβλέπονται χρήσεις και εγκαταστάσεις συναφείς με τη γεωργία όπως αγροτικές αποθήκες και μονάδες μεταποίησης και επεξεργασίας αγροτικών

προϊόντων, και δυνατότητα χωροθέτησης άλλων χρήσεων ή ΠΟΑΠΔ σε επιλεγμένα τμήματα, εφόσον αιτιολογείται η σκοπιμότητα και απουσιάζουν οι εναλλακτικές διέξοδοι σε περιοχές μικρότερης παραγωγικότητας.

- Στις περιοχές που χαρακτηρίζονται ως «λοιπή γεωργική γη» δύνανται να χωροθετούνται οργανωμένες αναπτύξεις (ΠΟΑΠΔ, οικιστικές επεκτάσεις, περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, τουριστικές εγκαταστάσεις ή άλλες ειδικές χρήσεις).

Επιπλέον, το παρόν Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. λαμβάνει υπόψη το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΕΠΧΣΑΑΒ) (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13.4.209), σύμφωνα με το οποίο:

- Η περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης Δήμου Νάουσας συγκαταλέγεται στους Ο.Τ.Α. πολύ υψηλής προτεραιότητας. Στους Ο.Τ.Α. πολύ υψηλής προτεραιότητας πρέπει να παρέχεται η δυνατότητα χωροθέτησης επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης, με τον ορισμό γενικών χρήσεων που τα επιτρέπουν σε επαρκές ποσοστό του πολεοδομικού χώρου (ενδεικτικά, της τάξης τουλάχιστον του 20%). Όσον αφορά τον εξωαστικό χώρο, πρέπει να περιορίζεται αισθητά το ποσοστό της έκτασης στην οποία επιτρέπεται η χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων με τους όρους της γενικής νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου δόμησης και να επιλέγεται η χωροθέτηση οργανωμένων υποδοχέων.
- Για τις περιοχές με χαμηλή παρουσία βιομηχανίας, όπως είναι η περιοχή μελέτης, προτείνεται πολιτική τύπου 3 *«Ισχυρή στήριξη της βιομηχανίας, βασισμένη σε μη αξιοποιημένα/δύνητικά συγκριτικά πλεονεκτήματα ορισμένων περιοχών»*.
- Η περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης Δήμου Νάουσας φαίνεται να ανήκει σε περιοχή 'Εντατικοποίησης'. Η γενική κατεύθυνση πολιτικής είναι η στήριξη αυτής της προοπτικής, με παράλληλη λήψη άμεσων μέτρων για την αποφυγή παρενεργειών χωρικού ή περιβαλλοντικού χαρακτήρα. Ειδικότερα, απαιτούνται ενδεικτικά: συμπληρώσεις (ιδίως τοπικής εμβέλειας) των υφιστάμενων υποδομών, ισχυρή προώθηση οργανωμένων υποδοχέων της βιομηχανίας, σχεδιασμός χρήσεων γης και άμεσος περιορισμός των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων, ισχυρά διορθωτικά και προληπτικά μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος.

Η πρόταση για το Δομικό Σχέδιο Οργάνωσης της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης Δήμου Νάουσας φαίνεται στον Χάρτη Π.1. Στον Χάρτη αυτό περιγράφονται τα βασικά στοιχεία της προτεινόμενης χωρικής οργάνωσης όλης της περιοχής της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης.

Οι βασικές επιλογές - προσεγγίσεις του σχεδιασμού έχουν ως εξής:

- Σε όλη την εκτός σχεδίου περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης και εκτός των προτεινόμενων προς πολεοδόμηση εκτάσεων, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χωροταξικά χαρακτηριστικά, τις υφιστάμενες τάσεις, το φυσικό περιβάλλον και τους φυσικούς πόρους, καθώς και τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού οργανώνονται οι χρήσεις γης σε τρεις ευρείες ζώνες, οι οποίες καθορίζονται ως Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης, με διαβάθμιση ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις και τους περιορισμούς δόμησης ανάλογα με τη φυσιογνωμία της κάθε μιας. Συγκεκριμένα:

- Περιοχή γεωργικής γης κύριας χρήσης:  
Πρόκειται για τη γεωργική γη που καταλαμβάνει όλη την ανατολική περιοχή καθώς και σημαντικό τμήμα της κεντρικής περιοχής της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης. Οι περιοχές αυτές, στην πλειονότητά τους, αποτελούν αρδευόμενες εκτάσεις και για το λόγο αυτό κρίνεται αναγκαίο να προστατευθούν από άλλες συγκρουόμενες χρήσεις. Στη ζώνη αυτή ως κύρια χρήση ορίζεται η γεωργική γη και οι σχετικές με αυτήν δραστηριότητες, όπως γεωργικές εγκαταστάσεις και αποθήκες, μονάδες μεταποίησης γεωργικών προϊόντων χαμηλής όχλησης συναφών με την τοπική παραγωγή, κλπ. Επιπλέον, σε τμήμα αυτής της ζώνης δίνεται η δυνατότητα χωροθέτησης ΠΟΑΠΔ γεωργικής εξειδίκευσης κατά τις διατάξεις του Ν. 2742/1999.
  
  - Περιοχή γεωργικής και κτηνοτροφικής δραστηριότητας:  
Πρόκειται για χερσολιβαδικές εκτάσεις δημοτικής ιδιοκτησίας, στα βόρεια, βορειοδυτικά και νότια της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης, οι οποίες αποκτούν μικτό χαρακτήρα γεωργικής γης και ανάπτυξης γενικότερα αγροτικών και κτηνοτροφικών δραστηριοτήτων, όπως γεωργικές εγκαταστάσεις και αποθήκες, σταβλισμένες κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις κλπ.
  
  - Περιοχή λοιπής γεωργικής γης με δυνατότητα χωροθέτησης εγκαταστάσεων του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα χαμηλής όχλησης:  
Η υπόλοιπη γεωργική γη προτείνεται να οριστεί ως περιοχή όπου, πέρα από δραστηριότητες παραγωγής του πρωτογενούς τομέα (γεωργικές εγκαταστάσεις και αποθήκες, κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις σύμφωνα με τους περιορισμούς της κείμενης νομοθεσίας), μπορούν να εγκαθίστανται παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής όχλησης και δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα, όπως εγκαταστάσεις τουρισμού και αναψυχής, εμπορικά καταστήματα κλπ.
- Προτείνεται μια περιοχή περιβαλλοντικής εξυγίανσης της Τάφρου 66 με σκοπό την προστασία της και τη σωστή διαχείριση των φυσικών της πόρων. Στην περιοχή αυτή, η οποία ορίζεται ως περιοχή απόλυτης προστασίας φυσικού περιβάλλοντος, απαγορεύεται γενικώς η δόμηση με εξαίρεση δραστηριότητες προστασίας.
  
  - Δύο περιοχές ιδιαίτερης αισθητικής και περιβαλλοντικής σημασίας προτείνεται να καθοριστούν ως Περιοχές Ειδικής Προστασίας. Πρόκειται για: α) την περιοχή περιαστικού πρασίνου πέριξ της συμβολής της Αραπίτσας με την Τάφρο 66, στα δυτικά του Πολυπλατάνου και σε επαφή με το δυτικό όριο της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης, η οποία ήδη σήμερα αποτελεί πόλο προσέλκυσης επισκεπτών και στην οποία αναπτύσσονται ήπιες δραστηριότητες αναψυχής και β) την περιοχή πηγών - ρεμάτων μεταξύ του Παλαιού Ζερβοχωρίου και του Άνω



Ζερβοχωρίου. Οι συγκεκριμένες περιοχές προτείνεται να αποτελέσουν περιοχές περιασπικού πρασίνου και ήπιας αναψυχής και ως εκ τούτου προστατεύονται από την ανάπτυξη οποιονδήποτε άλλων δραστηριοτήτων, πλην αυτών που συμβάλλουν προς αυτήν την κατεύθυνση.

- Καθορίζεται ένας οργανωμένος υποδοχέας παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης, με συνολική έκταση 14,60 Ha, σε τμήμα δημοτικής έκτασης στα νότια της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης (χερσολιβαδική έκταση). Η περιοχή αυτή προτείνεται να αποτελέσει υποδοχέα γενικού χαρακτήρα, σύμφωνα με την ΚΥΑ 11508/18.2.2009 (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13.4.2009): «Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τη βιομηχανία και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού».
- Καθορίζεται μια περιοχή υποδοχής μη οχλουσών δραστηριοτήτων του δευτερογενούς και του τριτογενούς τομέα, νοτιοανατολικά του Αγγελοχωρίου (ανατολικά της κεντρικής οδού Αγγελοχωρίου - Άνω Ζερβοχωρίου), έκτασης 15,2 Ha. Η περιοχή αυτή προτείνεται να πολεοδομηθεί με σκοπό τη δημιουργία ενός συγκροτημένου και με λειτουργικό πολεοδομικό ιστό χώρου ανάπτυξης σύγχρονων οικονομικών δραστηριοτήτων και την αποφυγή της άναρχης και χωρίς κανένα πολεοδομικό πλαίσιο ανάπτυξης εκτός σχεδίου δραστηριοτήτων.
- Όλοι οι οικισμοί της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης σχεδιάζονται ως περιοχές πρώτης κατοικίας.
- Οι περιοχές που βρίσκονται εντός των ορίων απόφασης Νομάρχη εντάσσονται στις περιοχές σχεδίου πόλης 2026. Όσον αφορά το μη εγκεκριμένο τμήμα της ΠΜΕ-Α Αγγελοχωρίου - Πολυπλατάνου, προτείνεται η ένταξή του στο σχέδιο πόλης 2026, δεδομένου ότι, ως επί το πλείστον, εμπίπτει εντός της οριοθέτησης του Αγγελοχωρίου. Η πρόταση αυτή αποσκοπεί στη διαφύλαξη της κοινωνικής δικαιοσύνης και στην τήρηση της ανάγκης για χρηστή διοίκηση, καθώς οι διορθώσεις που θεώρησε αναγκαίες το Νομαρχιακό ΣΧΟΠ, κατά τη γνωμοδότησή του επί του συνόλου της μελέτης, εκκρεμούν εδώ και 16 χρόνια. Παράλληλα, κρίνεται σκόπιμη και η αναθεώρηση του ήδη εγκεκριμένου τμήματος της ΠΜΕ-Α, αφού βέβαια προηγηθεί σύγχρονη επίγεια τοπογραφική αποτύπωση-κτηματογράφηση (με εφαρμογή της ισχύουσας -σήμερα- ρυμοτομίας).
- Σχεδιάζονται νέες περιοχές προς πολεοδόμηση για την ανάπτυξη πρώτης κατοικίας, τόσο στο οικιστικό σύνολο Αγγελοχωρίου - Πολυπλατάνου όσο και στον οικισμό του Άνω Ζερβοχωρίου. Οι περιοχές αυτές εκτείνονται, στην πλειονότητά τους, σε μη καλλιεργήσιμη γη (χέρσες εκτάσεις ή βοσκότοποι) και ως εκ τούτου δεν απομειώνουν τη διαθέσιμη αγροτική γη. Επίσης, οι εκτάσεις αυτές είναι, σε σημαντικό ποσοστό, δημοτικές και προσφέρονται για ανάπτυξη προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας, καθώς και για χωροθέτηση πλούσιας κοινωνικής υποδομής τοπικού ή υπερτοπικού χαρακτήρα, με στόχο την παραγωγή πολεοδομημένου χώρου εξαιρετικού επιπέδου για την προσέλκυση νέων οικιστών

από την ευρύτερη περιοχή. Στους λοιπούς οικισμούς δεν προτείνονται νέες περιοχές προς πολεοδόμηση εκτός των ορίων Απόφασης Νομάρχη (με εξαίρεση το Παλαιό Ζερβοχώρι όπου εντάσσεται περιοχή 0,5Ha για λόγους ομαλοποίησης του ορίου). Πιο συγκεκριμένα:

- Στο οικιστικό σύνολο Αγγελοχωρίου – Πολυπλατάνου προτείνεται
    - α) επέκταση, για πρώτη κατοικία, συνολικής έκτασης 25,7 Ha, που περιλαμβάνει έκταση 11,0 Ha νότια του Αγγελοχωρίου σε μια περιοχή που διαθέτει αξιόλογα χαρακτηριστικά οικιστικής καταλληλότητας και παρουσιάζει σημαντική ζήτηση για κατοικία, καθώς και τμήματα στα ανατολικά και βορειοανατολικά του Αγγελοχωρίου (έκτασης 4,3Ha - 1,9Ha και 8,5Ha που αφορούν -ως επί το πλείστον- τα μη εγκεκριμένα τμήματα της ΠΜΕ-Α Αγγελοχωρίου - Πολυπλατάνου) ώστε να εξομαλυνθεί το όριο του και να είναι δυνατή η ολοκλήρωση του σχεδιασμού και η ορθολογική μελλοντική πολεοδομική του οργάνωση,
    - β) ένταξη στο σχέδιο τριγωνικής έκτασης 4,6 Ha, που περιλαμβάνει τον υφιστάμενο ιερό ναό και τις υφιστάμενες αθλητικές εγκαταστάσεις ανατολικά του Αγγελοχωρίου, αποκλειστικά ως περιοχή κοινωνικών εξυπηρετήσεων.
  - Στον οικισμό του Άνω Ζερβοχωρίου προτείνεται επέκταση για πρώτη κατοικία, βόρεια, δυτικά και ανατολικά του οικισμού, συνολικής έκτασης 12,9Ha, εκ των οποίων 5,4 Ha αφορούν χώρους πρασίνου. Βόρεια του οικισμού προγραμματίζεται και η ανέγερση συγκροτήματος εργατικών κατοικιών του ΟΕΚ (ΦΕΚ 845Δ/25.10.1995), σε έκταση 4,2 Ha, η οποία προτείνεται να συμπεριληφθεί στο μελλοντικό όριο σχεδίου πόλεως του οικισμού.
- Επανεξετάζεται συνολικά το μεταφορικό δίκτυο με σκοπό τη βελτίωση των συνθηκών μετακίνησης στην περιοχή και σχεδιάζονται οι λοιπές τεχνικές υποδομές με σκοπό τη χωρική ολοκλήρωση σε όλη την εδαφική περιφέρεια της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης.

## **Π.2. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

### **Π.2.1. Γενικές αρχές**

Η προτεινόμενη οργάνωση των χρήσεων γης και το πλαίσιο προστασίας περιβάλλοντος εξειδικεύουν τις αρχές που τίθενται στο Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης. Η σύνταξη του σχεδίου οργάνωσης των χρήσεων γης και των κανονιστικών ρυθμίσεων (Χάρτης Π.2.α) στηρίζεται στο ακόλουθο κύριο θεσμικό πλαίσιο:

- Ν. 2508/97 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 124Α/13.6.1997).
- Ν. 2742/99 «Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 207Α/ 7.10.1999).
- ΚΥΑ 6876/4871 «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (ΦΕΚ 128Α/3.7.2008).
- ΚΥΑ 11508/18.2.2009 «Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τη βιομηχανία και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13.4.2009).
- ΚΥΑ 24208/4.6.2009 «Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τον τουρισμό και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ 1138Β/11.6.2009).
- ΚΥΑ 49828/12.11.2008 «Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ 2464Β/3.12.2008).
- Υπ' αριθμ. 674/12.1.2004 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας» (ΦΕΚ 218Β/6.2.2004).
- Το ισχύον νομικό πλαίσιο για την εκτός σχεδίου δόμηση (ΠΔ. 6/17.10.1978/ΦΕΚ 538Δ/78, Π.Δ 24.5.1985/ΦΕΚ 270/85 και η λοιπή νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει).
- Ν. 2545/97 «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 254Α/15.12.1997)
- Ν. 3325/05 «Ίδρυση και λειτουργία βιομηχανικών-βιοτεχνικών εγκαταστάσεων στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 68 Α/11.3.2005).
- ΚΥΑ ΗΠ 15393/2332 «Κατάταξη δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 1650/1986 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 3010/2002 «Εναρμόνιση του Ν. 1650 με τις οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ κ.α. (Α'91)» (ΦΕΚ 1022/5.8.2002).

- Απόφαση Υπουργών Ανάπτυξης – ΠΕΧΩΔΕ 13727/724 «Αντιστοίχιση των κατηγοριών των βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων με τους βαθμούς όχλησης που αναφέρονται στα πολεοδομικά διατάγματα» (ΦΕΚ 1087Β/5.8.2003).
- ΥΠ.ΕΣ. & ΚΟΙΝ.ΥΠΗΡ.Α5/1210 της 19.4/10.5.1978 «Περί Ιδρύσεων Κοιμητηρίων» (ΦΕΚ 424Β).
- Ν. 3698/2008 «Ρυθμίσεις θεμάτων κτηνοτροφίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 198Α/2008).
- ΚΥΑ Υιβ/2000/29.3.1995 «Υγειονομική διάταξη περί όρων ιδρύσεων και λειτουργίας πτηνο-κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων» (ΦΕΚ 343Β/4.5.1995).
- ΥΠΕΧΩΔΕ 83840/3591/87 «Αποστάσεις από πόλεις, χωριά, οικισμούς, δρόμους, σιδηροδρομικές γραμμές, λίμνες και ακτές, λουτροπόλεις, τουριστικούς χώρους, νοσοκομεία και ευαγή ιδρύματα για την ανέγερση νέας ή επέκταση νόμιμα υφιστάμενης κτηνοτροφικής ή πτηνοτροφικής εγκατάστασης» (ΦΕΚ 1Δ/1987).
- Ν. 3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (ΦΕΚ 153Α/28.6.2002)
- Το ισχύον νομικό πλαίσιο για τα δάση και τις δασικές εκτάσεις (Ν. 998/79/ΦΕΚ 289Α/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας» και Ν. 3208/03/ΦΕΚ 303Α/24.12.2003 «Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις»).
- Το ισχύον νομικό πλαίσιο για τα ρέματα (Ν. 880/79/ΦΕΚ 58Α/1979 «Αποτύπωση ρεμάτων – Οριοθέτηση», ΥΑ 304/89/ΦΕΚ 59Δ/1989/άρθρο 6 «Αποστάσεις – Δόμηση από ρέματα» και Ν. 3010/02/ΦΕΚ 91Α/2002 «Εναρμόνιση του Ν. 1650/1986 με τις Οδηγίες 97/11 Ε.Ε και 96/61 Ε.Ε., διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις»).

### **Π.2.2. Οικιστική οργάνωση – Περιοχές προς πολεοδόμηση**

Οι προβλεπόμενες περιοχές προς πολεοδόμηση αφορούν α) περιοχές πρώτης κατοικίας, β) μια περιοχή υποδοχής μη οχλουσών δραστηριοτήτων του δευτερογενούς και του τριτογενούς τομέα και γ) έναν οργανωμένο υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης (οι προβλέψεις και ρυθμίσεις για τις περιπτώσεις "β" και "γ" περιγράφονται αναλυτικά στο κεφάλαιο Π.2.5). Οι προς πολεοδόμηση περιοχές προτείνονται και σε εκτάσεις για τις οποίες δεν υπάρχουν δεσμευτικοί περιορισμοί (γεωλογικοί περιορισμοί-ρήγματα, αρχαιολογικοί χώροι, ρέματα, κλπ.) και ειδικά για τις περιοχές πρώτης κατοικίας, αυτές προτείνονται σε συνέχεια με τα σημερινά όρια των οικισμών. Το προτεινόμενο μελλοντικό όριο των οικισμών, όπου ήταν δυνατόν, χαράχθηκε επί υφιστάμενων αγροτικών οδών ή ακολουθώντας κάποια άλλα φυσικά όρια (π.χ. ρέματα). Όπου υπάρχουν ρέματα σε περιοχές προς ένταξη, θα πρέπει να εκπονηθούν μελέτες οριοθέτησης για την προστασία τους κατά την εκπόνηση της μελέτης πολεοδόμησης. Ειδικότερα:

- Σε όλους τους οικισμούς της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης ως σημερινά όρια θεωρήθηκαν τα ήδη εγκεκριμένα ή τα όρια απόφασης Νομάρχη στις περιπτώσεις που τα τελευταία είναι μεγαλύτερα των εγκεκριμένων. Για τις περιπτώσεις των περιοχών εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, αλλά εντός ορίου με απόφαση Νομάρχη, προτείνεται η ένταξη τους στο σχέδιο. Επισημαίνεται ότι ως επί το πλείστον το μη εγκεκριμένο τμήμα της ΠΜΕ-Α Αγγελοχωρίου-Πολυπλατάνου, συμπεριλαμβάνεται και αυτό στα σημερινά όρια δεδομένου ότι, εμπίπτει εντός της οριοθέτησης του Αγγελοχωρίου.
- Σχεδιάζονται νέες περιοχές προς πολεοδόμηση για πρώτη κατοικία στο οικιστικό σύνολο Αγγελοχωρίου - Πολυπλατάνου και στον οικισμό Άνω Ζερβοχώρι. Αναλυτικότερα:
  - Στο **οικιστικό σύνολο Αγγελοχωρίου - Πολυπλατάνου** προτείνεται επέκταση πρώτης κατοικίας, συνολικής έκτασης 25,7 Ha, η οποία διακρίνεται στα εξής τμήματα:
    - α) επέκταση 14,7 Ha στα ανατολικά και βορειοανατολικά του Αγγελοχωρίου (ώστε να εξομαλυνθεί το όριό του και να είναι δυνατή η ολοκλήρωση του σχεδιασμού και η ορθολογική μελλοντική του πολεοδομική οργάνωση), όπου λόγω του μικρού "βάθους" των επεκτάσεων προτείνεται συντελεστής δόμησης ίσος με 0,8 (όπως και στον υπόλοιπο οικισμό),
    - β) επέκταση 11,0 Ha στα νότια του Αγγελοχωρίου (σε μια περιοχή που διαθέτει αξιόλογα χαρακτηριστικά οικιστικής καταλληλότητας και παρουσιάζει σημαντική ζήτηση για κατοικία), όπου προτείνεται συντελεστής δόμησης ίσος με 0,6.  
Επιπλέον προτείνεται επέκταση 4,6 Ha για την ένταξη στο σχέδιο του υφιστάμενου ιερού ναού και των υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων στα ανατολικά του Αγγελοχωρίου ως περιοχή κοινωνικών εξυπηρετήσεων, όπου προτείνεται συντελεστής δόμησης ίσος με 0,4
  - Στον οικισμό του **Άνω Ζερβοχωρίου** προτείνεται επέκταση, βόρεια, δυτικά και ανατολικά του οικισμού, συνολικής έκτασης 12,9 Ha, εκ των οποίων τα 5,4 Ha αφορούν χώρους πρασίνου και λοιπές κοινόχρηστες χρήσεις. Στην περιοχή επέκτασης ο συντελεστής δόμησης προτείνεται ίσος με 0,6.  
Επιπλέον, βόρεια του οικισμού και σε άμεση εγγύτητα με την προτεινόμενη επέκταση, προγραμματίζεται η ανέγερση συγκροτήματος εργατικών κατοικιών του ΟΕΚ (ΦΕΚ 845Δ/25.10.1995) σε έκταση 4,2 Ha, η οποία συμπεριλαμβάνεται στο προτεινόμενο μελλοντικό όριο του οικισμού.

Οι προτάσεις για την πολεοδομική οργάνωση των οικισμών και των προτεινόμενων περιοχών επέκτασης εκτίθενται Αναλυτικά στο οικείο κεφάλαιο Π.3, κατά οικισμό.

### Π.2.3. Περιοχές Ειδικής Προστασίας

Ορίζονται δύο κατηγορίες Περιοχών Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), πρώτον, η περιοχή απόλυτης προστασίας της Τάφρου 66 και δεύτερον, οι περιοχές περιαστικού πρασίνου και ήπιας αναψυχής.

ΠΕΠ Α – Περιοχή Απόλυτης Προστασίας της Τάφρου 66: Στην περιοχή αυτή εντάσσεται το τμήμα της Τάφρου 66 που διέρχεται από την Δημοτική Ενότητα Ειρηνούπολης Δήμου Νάουσας, όπου απαγορεύεται κάθε δόμηση, με εξαίρεση έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης, καθώς και τα απαραίτητα έργα υποδομής οργανισμών κοινής ωφέλειας.

ΠΕΠ Β – Περιοχές περιαστικού πρασίνου και ήπιας αναψυχής: Πρόκειται για δύο περιοχές ιδιαίτερης αισθητικής και περιβαλλοντικής σημασίας: α) η πρώτη περιλαμβάνει την περιοχή περιαστικού πρασίνου πέριξ της συμβολής της Αραπίτσας με την Τάφρο 66 και βρίσκεται στα δυτικά του Πολυπλατάνου και σε επαφή με το δυτικό όριο της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης και β) η δεύτερη περιλαμβάνει την περιοχή πηγών – ρεμάτων μεταξύ του Παλαιού Ζερβοχωρίου και του Άνω Ζερβοχωρίου. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται μόνον τα ακόλουθα:

- Έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης.
- Δραστηριότητες ήπιας αναψυχής (μικρού εμβαδού αναψυκτήρια-εσπιατόρια, μικρής κλίμακας υπαίθριες ξύλινες ή άλλες μη μόνιμες κατασκευές, όπως μικρά υπαίθρια καθιστικά, μονοπάτια κλπ.)
- Αθλητικές εγκαταστάσεις χωρίς όμως κτιριακές εγκαταστάσεις, πλην των ελάχιστων απαιτούμενων για τη λειτουργία τους.
- Έργα πολιτισμού.

### Π.2.4. Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης – Κανονιστικές ρυθμίσεις

Σε όλη την εκτός σχεδίου και εκτός ΠΕΠ περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης του Δήμου Νάουσας καθορίζονται Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ) που είναι οι ακόλουθες:

ΠΕΠΔ 1– Περιοχή γεωργικής γης κύριας χρήσης: Πρόκειται για τη μεγαλύτερη ζώνη, η οποία καταλαμβάνει ολόκληρο το ανατολικό τμήμα της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης καθώς και σημαντική έκταση του κεντρικού τμήματός της και περιλαμβάνει, ως επί το πλείστον, τις περιοχές αρδευόμενης γεωργικής γης (όπως προσδιορίστηκαν από το αρμόδιο ΤΟΕΒ Ζερβοχωρίου), με εξαίρεση ένα μικρό τμήμα βόρεια της οδού από Πολυπλάτανο προς Σταυροδρόμι. Στην ΠΕΠΔ 1 επιτρέπονται:

- Γεωργικές εγκαταστάσεις, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές και θερμοκήπια.
- Μονάδες μεταποίησης γεωργικών προϊόντων χαμηλής όχλησης, συναφών με την τοπική παραγωγή.
- Δόμηση κατοικίας εκτός σχεδίου (σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία).

- Εγκαταστάσεις αγροτουρισμού και αναψυχής (εσπατόρια, αναψυκτήρια, εγκαταστάσεις υπαίθριας αναψυχής, τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις δυναμικότητας μέχρι 20 κλινών).
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής (ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, οδοποιίας, υδραυλικά, εγκαταστάσεις επεξεργασίας και διάθεσης ασπικών λυμάτων, αγωγοί φυσικού αερίου).
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα υποδομής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας σύμφωνα με τις κατευθύνσεις που δίνονται στο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Α.Π.Ε. (ΦΕΚ 2464Β/3.12.2008).
- Εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής δημόσιου και ιδιωτικού χαρακτήρα (εγκαταστάσεις αθλητισμού, εκπαίδευσης, περίθαλψης, πρόνοιας και πολιτιστικών λειτουργιών).
- Διατήρηση των νομίμως υφιστάμενων μονάδων με τους περιορισμούς της σχετικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

Το όριο κατάτμησης στην ΠΕΠΔ 1 ορίζεται στα 10 στρέμματα.

**ΠΕΠΔ 1α.** Εντός της ΠΕΠΔ 1, στα νότια όρια της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης, ορίζεται ειδικότερα μια περιοχή με το στοιχείο α, στην οποία προβλέπεται, επιπλέον, η δυνατότητα χωροθέτησης ΠΟΑΠΔ γεωργικής εξειδίκευσης κατά τις διατάξεις του Ν. 2742/1999. Επισημαίνεται ότι τμήμα της περιοχής αυτής (τμήμα του αγροτεμαχίου 748 της οριστικής διανομής του αγροκτήματος Παλαιού Ζερβοχωρίου) είναι χαρακτηρισμένο ως χώρος εγκατάστασης βιομηχανίας (ΦΕΚ 735Δ/25.9.1998).

**ΠΕΠΔ 2 - Περιοχή γεωργικής και κτηνοτροφικής δραστηριότητας:** Πρόκειται για τέσσερις ζώνες, οι οποίες περιλαμβάνουν χερσολιβαδικές εκτάσεις δημοτικής ιδιοκτησίας: α) η πρώτη και μεγαλύτερη ζώνη βρίσκεται στο βορειοδυτικό άκρο της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης, β) η δεύτερη βρίσκεται στο βόρειο όριο της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης, μεταξύ της Τάφρου 66 και της οδού από Πολυπλάτανο προς Αρσένιο, γ) η τρίτη βρίσκεται στο βόρειο τμήμα της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης, ανατολικά της οδού από Πολυπλάτανο προς Αρσένιο και βόρεια της οδού από Πολυπλάτανο προς Σταυροδρόμι και δ) η τέταρτη βρίσκεται στο νότιο τμήμα της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης, νοτιοδυτικά του Παλαιού Ζερβοχωρίου. Στην ΠΕΠΔ 2 επιτρέπονται:

- Γεωργικές εγκαταστάσεις, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές και θερμοκήπια.
- Σταβλισμένες κτηνοτροφικές και πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις δυναμικότητας σύμφωνης με την κατάταξη των έργων στην 2<sup>η</sup> κατηγορία της ΚΥΑ 15393/2332/5.8.2002 (ΦΕΚ 1022Β/5.8.2002) όπως συμπληρώθηκε με την ΚΥΑ 145799/18.7.2005 (ΦΕΚ 1002Β/18.7.2005) και τροποποιήθηκε με τον Ν. 3698/2008 (ΦΕΚ 198Α/2008).
- Δόμηση κατοικίας εκτός σχεδίου (σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία).
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής (ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, οδοποιίας, υδραυλικά, συστήματα υποδομών, εγκαταστάσεις επεξεργασίας και διάθεσης ασπικών λυμάτων, αγωγοί φυσικού αερίου).

- Εγκαταστάσεις και δίκτυα υποδομής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας σύμφωνα με τις κατευθύνσεις που δίνονται στο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Α.Π.Ε. (ΦΕΚ 2464Β/3.12.2008).
- Εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής δημόσιου και ιδιωτικού χαρακτήρα (εγκαταστάσεις αθλητισμού, εκπαίδευσης, περίθαλψης, πρόνοιας και πολιτιστικών λειτουργιών).
- Εγκαταστάσεις ειδικών χρήσεων (νεκροταφεία, στρατιωτικές εγκαταστάσεις, κλπ) τηρουμένων των κατά το νόμο αποστάσεων από τους οικισμούς.
- Διατήρηση των νομίμως υφιστάμενων μονάδων με τους περιορισμούς της σχετικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

Το όριο κατάτμησης στην ΠΕΠΔ 2 ορίζεται στα 4 στρέμματα.

ΠΕΠΔ 3- Περιοχή λοιπής γεωργικής γης με δυνατότητα χωροθέτησης εγκαταστάσεων του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα χαμηλής όχλησης: Το σύνολο της αγροτικής γης εκτός των ΠΕΠΔ 1 και 2, των ΠΕΠ Α και Β και του Οργανωμένου Υποδοχέα Παραγωγικών Δραστηριοτήτων χαρακτηρίζεται ως ΠΕΠΔ 3. Στην ΠΕΠΔ 3 επιτρέπονται:

- Γεωργικές εγκαταστάσεις, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές και θερμοκήπια.
- Κτηνοτροφικές και πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις τηρουμένων των αποστάσεων από οικισμούς, ρέματα κλπ, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
- Βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, όπως αυτές καταγράφονται στο Παράρτημα της με αριθ. 13727/724 (ΦΕΚ 1087Β/5.8.2003) απόφασης Υπουργών Ανάπτυξης και ΠΕΧΩΔΕ «Αντιστοίχιση των κατηγοριών των βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων με τους βαθμούς όχλησης που αναφέρονται στα πολεοδομικά διατάγματα».
- Εγκαταστάσεις τουρισμού και αναψυχής (εσπαστόρια, αναψυκτήρια, εγκαταστάσεις υπαίθριας αναψυχής, τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις).
- Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, αποθήκευσης χαμηλής όχλησης και διαμετακόμισης.
- Εγκαταστάσεις μεταφορών και εξυπηρέτησής τους.
- Δόμηση κατοικίας εκτός σχεδίου (σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία)
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής (ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, οδοποιίας, υδραυλικά, συστήματα υποδομών, εγκαταστάσεις επεξεργασίας και διάθεσης αστικών λυμάτων, αγωγοί φυσικού αερίου).
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα υποδομής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας σύμφωνα με τις κατευθύνσεις που δίνονται στο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Α.Π.Ε. (ΦΕΚ 2464/Β/3-12-2008).
- Εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής δημόσιου και ιδιωτικού χαρακτήρα (εγκαταστάσεις αθλητισμού, εκπαίδευσης, περίθαλψης, πρόνοιας και πολιτιστικών λειτουργιών).
- Εγκαταστάσεις ειδικών χρήσεων (νεκροταφεία, στρατιωτικές εγκαταστάσεις, κλπ) τηρουμένων των κατά το νόμο αποστάσεων από τους οικισμούς.
- Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου.



- Διατήρηση και επέκταση των νομίμως υφιστάμενων μονάδων με τους περιορισμούς της σχετικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

Το όριο κατάτμησης στην ΠΕΠΔ 3 ορίζεται στα 4 στρέμματα.

**ΠΕΠΔ 3α.** Εντός της ΠΕΠΔ 3 ορίζεται ειδικότερα μια περιοχή με το στοιχείο "α", μεταξύ των οικισμών Αγγελοχωρίου και Άνω Ζερβοχωρίου, η οποία εκτείνεται μέχρι την αρδευτική διώρυγα Α1. Στην ΠΕΠΔ 3α επιτρέπονται:

- Εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής δημόσιου και ιδιωτικού χαρακτήρα (εγκατ. αθλητισμού, εκπαίδευσης, περιθάλψης, πρόνοιας και πολιτιστικών λειτουργιών).
- Διαμόρφωση χώρων πρασίνου.
- Ανάπτυξη προγραμμάτων οργανωμένης δόμησης.
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής (ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, οδοποιίας, υδραυλικά, συστήματα υποδομών, εγκαταστάσεις επεξεργασίας και διάθεσης αστικών λυμάτων, αγωγοί φυσικού αερίου).
- Εγκαταστάσεις τουρισμού και αναψυχής (τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις, εσπιατόρια, αναψυκτήρια, εγκαταστάσεις υπαίθριας αναψυχής κλπ.), πλην κέντρων διασκέδασης.

Το όριο κατάτμησης στην ΠΕΠΔ 3α ορίζεται στα 4 στρέμματα.

### **Π.2.5. Οργανωμένοι υποδοχείς της βιομηχανίας και άλλων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων**

**Α.** Εντός των ορίων της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης Δήμου Νάουσας ορίζεται ένας οργανωμένος υποδοχέας της βιομηχανίας, σύμφωνα και με τα οριζόμενα στο ΕΠΧΣΑΑΒ (άρθρο 6). Πρόκειται για τμήμα δημοτικής έκτασης, εμβαδού 146 στρ., στο νότιο άκρο της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης (χερσολιβαδική έκταση), η οποία προτείνεται να αποτελέσει υποδοχέα γενικού χαρακτήρα. Σύμφωνα με το άρθρο 6 του ΕΠΧΣΑΑΒ, οι υποδοχείς γενικού χαρακτήρα αντιστοιχούν στα υφιστάμενα σήμερα καθεστώτα οργανωμένης χωροθέτησης της βιομηχανίας με πολεοδόμηση. Από άποψη βαθμίδας όχλησης (άρθρο 6, παρ. 1β ΕΠΧΣΑΑΒ), ο συγκεκριμένος οργανωμένος υποδοχέας προτείνεται να είναι χαμηλής και μέσης όχλησης.

Σύμφωνα με το άρθρο 6, παρ. 1γ του ΕΠΧΣΑΑΒ, το ελάχιστο εμβαδόν των υποδοχέων που δημιουργούνται σε εκτός σχεδίου περιοχές ορίζεται σε 50 στρ. για τους υποδοχείς χαμηλής όχλησης, σε 100 στρ. για τους υποδοχείς μέσης όχλησης και σε 150 στρ. για τους υποδοχείς υψηλής όχλησης. Επομένως, η προτεινόμενη δημοτική έκταση επαρκεί για τη δημιουργία υποδοχέα γενικού χαρακτήρα χαμηλής και μέσης όχλησης.

Στην περιοχή αυτή ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ίσος με 1,0 (άρθρο 6, παρ. 5α ΕΠΧΣΑΑΒ) και επιτρέπονται οι ακόλουθες δραστηριότητες του άρθρου 2, παρ.1 του Ν.2545/1997, καθώς και του άρθρου 6, παρ.4 του ΕΠΧΣΑΑΒ:

- Πρατήρια υγρών καυσίμων.
- Χώροι συνάθροισης κοινού.
- Χώροι αποθήκευσης.
- Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.
- Εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής δημόσιου και ιδιωτικού χαρακτήρα (εγκατ. αθλητισμού, εκπαίδευσης, περίθαλψης, πρόνοιας και πολιτιστικών λειτουργιών).
- Εγκαταστάσεις τουρισμού και αναψυχής (ξενώνες, ξενοδοχεία, εσπατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης κλπ).

### **Π.2.6. Διατάξεις με εφαρμογή σε όλες τις περιοχές χρήσεων**

Ρυθμίσεις που έχουν εφαρμογή σε όλες τις προαναφερόμενες περιοχές είναι οι ακόλουθες:

- Στις περιπτώσεις όπου εντός των παραπάνω ΠΕΠ και ΠΕΠΔ υπάρχουν εκτάσεις που έχουν χαρακτηριστεί ή πρόκειται να χαρακτηριστούν ως δασικές ή αναδασωτές απαγορεύεται κάθε είδους δόμηση και επέμβαση εντός αυτών, πλην των προβλεπόμενων από τη σχετική δασική νομοθεσία.
- Σε όλες τις ΠΕΠΔ, σε συνέχεια με τους υφιστάμενους οικισμούς, επιτρέπεται η μελλοντική οικιστική επέκταση, ανάλογα με τις προκύπτουσες ανάγκες, μετά από τροποποίηση του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
- Επιτρέπεται η χωροθέτηση κοιμητηρίων, ανεξαρτήτως περιοχής χρήσεων, τηρουμένων των διατάξεων που ισχύουν σε ό,τι αφορά την ίδρυση κοιμητηρίων και μετά από σχετική περιβαλλοντική αδειοδότηση.
- Για τους αρχαιολογικούς χώρους και μνημεία που έχουν οριστεί ή πρόκειται να οριστούν τίθενται οι περιορισμοί που προβλέπονται από την σχετική αρχαιολογική νομοθεσία, ήτοι τον Ν. 3028/02 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς» (ΦΕΚ 153Α/28.6.2002) ή τις ειδικότερες ΚΥΑ που αφορούν τον εκάστοτε αρχαιολογικό χώρο ή μνημείο.
- Στις περιοχές προστασίας των ρεμάτων και χειμάρρων απαγορεύεται κάθε δόμηση με εξαίρεση έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης, καθώς και απολύτως απαραίτητα έργα υποδομής οργανισμών κοινής ωφέλειας.

### **Π.2.7. Δίκτυα υποδομής**

#### **Π.2.7.1. Μεταφορικό δίκτυο**

##### **Ι. Οδικό δίκτυο**

##### **α. Υφιστάμενη κατάσταση**

Η έλλειψη ορεινών όγκων στην Δημοτική Ενότητα Ειρηνούπολης Δήμου Νάουσας και η εκμετάλλευση του συνόλου της εδαφικής επικράτειας, παρότι δεν υπάρχουν πολλοί οικισμοί, έχουν ως αποτέλεσμα την πυκνή διάταξη του οδικού δικτύου.

Η σύνδεση της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης με τη Νάουσα γίνεται μέσω των Επαρχιακών οδών 4 και 3 (Σ.Σ. Νάουσας – Νάουσα – Κάτω Βέρμιο). Η σύνδεση της Δ.Ε. Ειρηνούπολης με τη Βέροια (πρωτεύουσα Περιφερειακής Ενότητας Ημαθίας), τη Θεσσαλονίκη (κέντρο της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας) και με το λοιπό οδικό δίκτυο της χώρας γίνεται αρχικά με την Επαρχιακή οδό 4 και δημοτικές οδούς, με την κίνηση μέσα από πολλούς οικισμούς, και εν συνεχεία με την Επαρχιακή οδό 1 (Βέροια – Σ.Σ. Νάουσας – Σκύδρα), η οποία συνδέεται με την Εγνατία Οδό στην περιοχή της Βέροιας και με την Εθνική Οδό 2 (Θεσσαλονίκη – Έδεσσα – Φλώρινα) στην περιοχή της Σκύδρας. Η Επαρχιακή Οδός 1 δεν διαθέτει καθόλου ικανοποιητικά χαρακτηριστικά δημιουργώντας μεγάλους κυκλοφοριακούς φόρτους. Τα προβλήματα αυτά πρόκειται να λυθούν με την κατασκευή του κάθετου άξονα της Εγνατίας οδού που θα αντικαταστήσει την Επαρχιακή οδό 1 ως προς τη λειτουργία της σύνδεσης.

Η κατασκευή της «τάφρου 66» που εκτείνεται στον άξονα βορράς-νότος δημιούργησε ισχυρές δεσμεύσεις στην ανάπτυξη των οδικών δικτύων και της κυκλοφοριακής οργάνωσης της περιοχής με βασικό παράγοντα (κομβικά σημεία) τα σημεία γεφύρωσής της. Από τη γέφυρα στο οικιστικό σύνολο Αγγελοχωρίου - Πολυπλατάνου εκκινούν ακτινωτά οδοί, οι οποίες αφενός ταυτίζονται με τους βασικούς κυκλοφοριακούς άξονες των τεσσάρων από τους πέντε οικισμούς της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης αφετέρου αποτελούν τις οδούς σύνδεσης μεταξύ τους και με την ευρύτερη περιοχή. Η διέλευση των υπερτοπικών κυκλοφοριακών φόρτων<sup>1</sup> από τους οικισμούς και ιδιαίτερα από τους αρχικούς τους πυρήνες όπου τα γεωμετρικά στοιχεία των οδών δεν ανταποκρίνονται στις προκύπτουσες ανάγκες, δημιουργεί σημαντικά προβλήματα αποδιοργάνωσης της κοινωνικής κλπ ζωής και συνεπάγεται ανάγκη αναζήτησης λύσεων παράκαμψης των πυκνών οικιστικών ιστών τόσο με τη δημιουργία εναλλακτικών διαδρομών πρόσβασης στη γέφυρα<sup>2</sup> όσο και εγκάρσιων συνδέσεων των ακτινωτών αξόνων.

Κατά τα λοιπά η σύνδεση όλων των περιοχών της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης με το Αγγελοχώρι (μεγαλύτερος οικισμός και έδρα του πρώην Δήμου Ειρηνούπολης) γίνεται ικανοποιητικά μέσω του υφιστάμενου οδικού δικτύου. Επίσης, πολύ ικανοποιητική κρίνεται και η σύνδεση των διαφόρων οικισμών της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης μεταξύ τους. Σε γενικές γραμμές, οι χαράξεις των οδών είναι καλές, η κατάσταση του οδοστρώματος ικανοποιητική και το πλάτος των λωρίδων κυκλοφορίας επαρκές. Μη ικανοποιητική κρίνεται η οριζόντια και η κατακόρυφη σήμανση, όλων των κατηγοριών (ρυθμιστική, προειδοποιητική και πληροφοριακή) και απαιτείται συμπλήρωση και συντήρησή της.

<sup>1</sup> Ιδιαίτερα αυξημένων τη θερινή περίοδο λόγω γεωργικών δραστηριοτήτων και εμπορίας/μεταποίησης των τοπικών προϊόντων.

<sup>2</sup> Παρά τα προβλήματα που δημιουργούν αφενός το διαμορφωμένο ανάγλυφο του εδάφους στο συγκεκριμένο σημείο αφετέρου η εγγύτητα της γέφυρας σε πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού, που ουσιαστικά καθιστούν υποχρεωτική τη διέλευση των «παρακάμψεων» από τμήματα του οικιστικού ιστού.

**β. Προβλεπόμενα έργα**

Το σημαντικότερο προβλεπόμενο οδικό έργο που επηρεάζει έμμεσα την περιοχή μελέτης είναι η κατασκευή της συνδετηρίου των Περιφερειακών Ενοτήτων Ημαθίας και Πέλλας με την Εγνατία οδό, το οποίο βρίσκεται στο στάδιο κατασκευής. Η προβλεπόμενη συνδετήριος χωρίζεται σε 3 μέρη:

- Βέροια - Πατρίδα
- Πατρίδα - Νάουσα
- Νάουσα - Σκύδρα

**γ. Προτάσεις κατασκευής νέων οδικών αξόνων και αναβάθμισης των υφιστάμενων**

Για τη βελτίωση της κατάστασης (αποφυγή των οικισμών, καλύτερες συνθήκες ασφάλειας, ευκολότερες ενδοδημοτικές μετακινήσεις) προτείνονται τα ακόλουθα:

1. Κατασκευή οδού, η οποία ξεκινά από την οδό Πολυπλάτανος - όρια Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης (προς Σταυροδρόμι), συναντά την Επαρχιακή οδό 4 και την οδό από Αγγελοχώρι προς Παλαιό Ζερβοχώρι-Αρχάγγελο και καταλήγει στην παράλληλη ως προς την Τάφρο 66 οδό. Η προτεινόμενη αυτή οδός γεφυρώνει τους υφιστάμενους ακπνωτούς δρόμους και αποσκοπεί στην κυκλοφοριακή αποφόρτιση των οικισμών της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης.
2. Κατασκευή οδού από την περιοχή επέκτασης μεταξύ των οικισμών Πολυπλατάνου και Αγγελοχωρίου μέχρι την παραπάνω προτεινόμενη οδό.
3. Αναβάθμιση της υφιστάμενης οδού από Πολυπλάτανο μέχρι όρια Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης προς Αρσένιο και Σκύδρα.
4. Δημιουργία δύο νέων διαδρομών για την εξυπηρέτηση των υπερτοπικών κινήσεων από/προς βόρεια και από/προς νότια, σε σχέση με τη γέφυρα της τάφρου 66, με την ελάχιστη δυνατή διέλευση από τον οικιστικό ιστό Αγγελοχωρίου - Πολυπλατάνου (όπου προβλέπεται βελτίωση/διαπλάτυνση οδών του σχεδίου).

Η ακριβής χάραξη των παραπάνω προτεινόμενων οδών πρέπει να προκύψει από αναλυτική αναγνωριστική μελέτη. Ενδεικτικές χαράξεις των προτεινόμενων αξόνων φαίνονται στους Χάρτες Π.1. και Π.2.α.

η οποία βρίσκεται στο στάδιο των εγκρίσεων και της Ε.Π.Ο. Επιπλέον, δυτικά της τάφρου 66 σε αγροτεμάχιο της γειτονικής Δημοτικής Ενότητας Δοβρά του Δήμου Βέροιας πρόκειται να χωροθετηθεί Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων, η οποία έχει έγκριση Ε.Π.Ο. και προβλέπεται να εξυπηρετήσει τις ανάγκες και της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης του Δήμου Νάουσας.

Αποχέτευση ομβρίων: Δίκτυο ομβρίων θα πρέπει να κατασκευαστεί στις επεκτάσεις των οικισμών Αγγελοχωρίου και Άνω Ζερβοχωρίου και τουλάχιστον στις βασικές οδούς των οικισμών που δεν έχουν δίκτυο, καθώς επίσης και στην περιοχή υποδοχής μη οχλουσών δραστηριοτήτων του δευτερογενούς και του τριτογενούς τομέα και στην περιοχή του οργανωμένου υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων. Όπου υπάρχουν ρέματα σε εντός σχεδίου περιοχές, θα πρέπει να εκπονηθούν μελέτες οριοθέτησης για την προστασία τους.

Διαχείριση απορριμμάτων: Σύμφωνα με τον εγκεκριμένο περιφερειακό σχεδιασμό (ΠΚΜ/Γρ. Γεν. Γραμματέα, αρ. πρωτ. 639/22.12.2005) η Δημοτική Ενότητα Ειρηνούπολης του Δήμου Νάουσας προβλέπεται να εξυπηρετηθεί από τον ΣΜΑ (Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων) Ανθεμίων με τα απορρίμματα να οδηγούνται τελικά στον ΧΥΤΑ της Δημοτικής Ενότητας Μακεδονίδος του Δήμου Βέροιας. Επομένως, το ζήτημα της διάθεσης των αστικών απορριμμάτων μπορεί να θεωρηθεί διευθετημένο δεδομένου ότι υπάρχει σχεδιασμός ο οποίος αναμένεται να υλοποιηθεί σύντομα. Έως ότου τεθεί ο σχεδιασμός σε πλήρη εφαρμογή, προτεραιότητα της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης πρέπει να είναι η αποκατάσταση όλων των ανεξέλεγκτων χώρων διάθεσης, εάν δεν έχουν αποκατασταθεί ακόμη, και η συνέχιση λειτουργίας του υφιστάμενου χώρου με όσο το δυνατόν πιο επιμελή τρόπο.

Ενεργειακά και τηλεπικοινωνιακά δίκτυα: Με την πολεοδόμηση των επεκτάσεων του Αγγελοχωρίου και του Άνω Ζερβοχωρίου και της περιοχής υποδοχής μη οχλουσών δραστηριοτήτων του δευτερογενούς και του τριτογενούς τομέα, καθώς επίσης και με τη δημιουργία του οργανωμένου υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων θα πρέπει να προβλεφθεί τόσο η επέκταση του δικτύου της ΔΕΗ όσο και των τηλεπικοινωνιακών συστημάτων. Επιπλέον, προτείνεται η ποιοτική αναβάθμιση των δικτύων αυτών και των αντίστοιχων υπηρεσιών στο σύνολο της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης, καθώς και η δημιουργία δικτύου φυσικού αερίου.

### **Π.3. ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ**

#### **Π.3.1. Γενικό πλαίσιο**

Στο παρόν κεφάλαιο καθορίζονται οι ρυθμίσεις που αφορούν τη δόμηση, την οργάνωση και γενικότερα τον τρόπο ανάπτυξης των οικισμών της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης του Δήμου Νάουσας. Για λόγους συνεκτικότητας, οι σχετικές προτάσεις εκτίθενται κατά οικισμό.

Ο υπολογισμός των αναγκών σε κοινωνική υποδομή (κοινωφελείς λειτουργίες και κοινόχρηστοι χώροι) βασίστηκε στην απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ 10788/5.3.04 (ΦΕΚ285Δ/5.3.04) περί *"Έγκρισης πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανωτάτων ορίων πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης και των Πολεοδομικών Μελετών"*, με την αναγκαία εξατομίκευση επιμέρους θεμάτων στις ιδιαιτερότητες του συγκεκριμένου τ. Δήμου και της κάθε Πολεοδομικής Ενότητας (ΠΕ).

Ειδικά για τον υπολογισμό των πλεονασμάτων ή των ελλειμμάτων σε γη των κοινωφελών λειτουργιών λαμβάνονται υπ όψη ως υφιστάμενες μόνο οι ήδη υλοποιημένες σήμερα λειτουργίες<sup>1</sup>, ενώ από άποψη συμβολισμού στους χάρτες Π.3.1 (Πολεοδομική Οργάνωση Οικισμών) επιλέγεται η ένταξη όλων των κοινωφελών λειτουργιών στη γενική κατηγορία χρήσεων γης Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (άρθρο 10 του ΠΔ 23.2.1987 - ΦΕΚ 166Δ/6.3.1987).

Με αυτόν τον τρόπο παρέχεται στον μελετητή της επακόλουθης πολεοδομικής μελέτης, η μέγιστη ευελιξία επιλογών για την κάλυψη των αναγκών της κάθε ΠΕ, ακόμα και σε θεσμοθετημένους χώρους (οι οποίοι σε κάθε περίπτωση δε χάνουν την ισχύ τους μέχρι την έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης). Ταυτόχρονα αίρονται οι τυχόν ασυνέπειες που θα μπορούσαν να προκύψουν από την ενδεχόμενη εφαρμογή μέτρων όπως η συνένωση μονάδων εκπαίδευσης που έχει εξαγγελθεί (γνωστή και ως "Καλλικράτης στα σχολεία") και οι χώροι που τυχόν θα ελευθερωθούν θα μπορούν να αξιοποιηθούν για την κάλυψη άλλων αναγκών των οικισμών, χωρίς προσκόμματα από τις προβλέψεις του ΣΧΟΟΑΠ.

Στις περιοχές που προτείνονται για ένταξη στο σχέδιο η χωροθέτηση των εξυπηρετήσεων και των χώρων αστικού πρασίνου είναι ενδεικτική και η ακριβής θέση θα αποτελέσει αντικείμενο της σχετικής Πολεοδομικής Μελέτης.

<sup>1</sup> Αντίθετα στους χώρους αστικού πρασίνου λαμβάνονται υπ' όψη ως υφιστάμενοι τόσο οι υλοποιημένοι όσο και οι θεσμοθετημένοι, προκειμένου να διαφυλαχθούν οι ελεύθεροι χώροι.

Τέλος επισημαίνεται ότι στους χάρτες του ΣΧΟΟΑΠ (τόσο λόγω κλίμακας όσο και λόγω επιπέδου σχεδιασμού) η μορφή των Οικοδομικών Τετραγώνων είναι ενδεικτική, δηλαδή αφενός δεν πρέπει να αντιμετωπίζεται ως ακριβές και πλήρες ρυμοτομικό σχέδιο, αφετέρου η σχετική απεικόνιση δεν προκαλεί παγίωση της θεσμοθετημένης ρυμοτομίας, η οποία εξακολουθεί να μπορεί να τροποποιηθεί σύμφωνα με τις κείμενες και εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Επίσης, το ΣΧΟΟΑΠ δεν υπεισέρχεται παρά μόνο ενδεικτικά σε κυκλοφοριακές ρυθμίσεις τοπικής κλίμακας, οι οποίες θα μπορούν να εξειδικεύονται κατά τον (υποκείμενο) πολεοδομικό σχεδιασμό.

### **Π.3.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ**

#### **ΓΕΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ & ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ**

#### **ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ**

#### **& ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ**

##### **Π.3.2.1. Αγγελοχώρι - Πολυπλάτανος**

Ο οικισμός του Αγγελοχωρίου είναι ο μεγαλύτερος σε πληθυσμό και έκταση οικισμός της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης (και εύλογα αποτέλεσε την έδρα του τ. Δήμου), ενώ ο οικισμός του Πολυπλάτανου είναι ο δεύτερος σε πληθυσμό και έκταση οικισμός της και αμφότεροι εντοπίζονται στη δυτική ζώνη της Δ.Ε. Πρόκειται για οικισμούς 5ου επιπέδου<sup>2</sup>, που διαμορφώθηκαν με επικάθηση διανομής οικοπέδων σε πυρήνες οικισμών προϋφιστάμενων του 1923.

Οι δύο οικισμοί έχουν ήδη "συναντηθεί" οικιστικά και πλέον έχουν αναπτυχθεί σημαντικές αλληλεξαρτήσεις υπηρεσιών και εξυπηρητήσεων μεταξύ τους, εκπνέεται δε ότι κατά το έτος-στόχο θα αποτελούν ενιαίο οικιστικό σύνολο. Ως εκ τούτου στο παρόν στάδιο αντιμετωπίζονται ενιαία.

#### **Ι. Πολεοδομική οργάνωση - Επεκτάσεις - Ανάγκες Αναθεωρήσεων**

Όπως ήδη αναφέρθηκε στο κεφάλαιο Π.2.2, επιπλέον της πολεοδόμησης των εκτός σχεδίου οριοθετημένων τμημάτων, προτείνονται **επεκτάσεις** του οικιστικού συνόλου, οι οποίες περιλαμβάνουν:

- Εκτάσεις 147 στρεμμάτων ανατολικά του οικιστικού συνόλου που αφορούν -σχεδόν εξ ολοκλήρου- περιοχή για την οποία εκπονήθηκε πολεοδομική μελέτη κατά τη δεκαετία του '90, η οποία όμως παρέμεινε χωρίς να έφτασε μέχρι και την εισαγωγή της στο Νομαρχιακό ΣΧΟΠ<sup>3</sup>, κατά αυτό το τμήμα της τελικά δεν εγκρίθηκε<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Κατάταξη σύμφωνα με τα κριτήρια των Πολεοδομικών Προτύπων 2004 (Απόφαση ΥΠΠΕΧΩΔΕ 10788/5-3-2004 - ΦΕΚ 285Δ/5-3-2004 - παράρτημα Ι.Β.3), που κατατάσσουν τους οικισμούς βάσει του εξυπηρευόμενου πληθυσμού και των παρεχόμενων κοινωνικών και διοικητικών εξυπηρητήσεων.

<sup>3</sup> Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος.

<sup>4</sup> Αναλυτικά στοιχεία σχετικά με το θέμα περιλαμβάνονται στο κεφάλαιο Α.4.2.2, ενότητα ΙΙ του τεύχους της Ανάλυσης (Α' στάδιο).

Με δεδομένο ότι η οικεία Πολεοδομική Υπηρεσία στις εφαρμογές λαμβάνει από τότε υπ' όψη της τις προβλέψεις της μη εγκριθείσας μελέτης, εύλογα μπορεί να θεωρηθεί ότι η περιοχή βρίσκεται σε "πολεοδομική εκκρεμότητα" για περισσότερα από 15 χρόνια, ενώ πρέπει να επισημανθεί ότι η ριζική αντιμετώπιση του θέματος αποτέλεσε κύρια αιτία για την προκήρυξη και εκπόνηση της παρούσας μελέτης<sup>5</sup>.

- Έκταση 110 στρεμμάτων νότια και νοτιοδυτικά του Αγγελοχωρίου, αποκλειστικά σε δημοτική γη. Πρόκειται για περιοχή προοριζόμενη για οικιστική ανάπτυξη με ελκυστικά χαρακτηριστικά, η πολεοδόμηση της οποίας έχει ως σκοπό την έλξη νέων οικιστών στην περιοχή, αλλά και την ανάπτυξη προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας. Πρέπει να σημειωθεί ότι η απουσία δεσμεύσεων (ενιαία ιδιοκτησία, αδόμητη περιοχή, ήπιες και ομοιόμορφες κλίσεις κλπ.) επιτρέπει διάθεση υψηλού ποσοστού κοινόχρηστων χώρων, αλλά και χάραξη οικοδομικών τετραγώνων με βάση τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού και κατά συνέπεια παραγωγή οικιστικού περιβάλλοντος ιδιαίτερα υψηλού επιπέδου.
- Έκταση 46 στρεμμάτων ανατολικά του Αγγελοχωρίου αποκλειστικά σε δημοτική γη προοριζόμενη για τη χωροθέτηση κοινωνικών εξυπηρετήσεων. Πρόκειται για την περιοχή όπου έχει ήδη κατασκευαστεί γήπεδο ποδοσφαίρου με στίβο και έχει ξεκινήσει η ανέγερση Ι. Ναού (σε χώρο που έχει σχετικό χαρακτηρισμό χρήσης με Απόφαση Νομάρχη).

Για την **οργάνωση** του οικιστικού συνόλου και την αρμονική ενσωμάτωση των προτεινόμενων επεκτάσεων διακρίνονται δύο Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ), βάσει των τοπικών ιδιαιτεροτήτων των δύο οικισμών, οι οποίες έχουν ως εξής:

- Η **ΠΕ1** περιλαμβάνει τον Πολυπλάτανο, την κεντρική και βόρεια ζώνη του Αγγελοχωρίου, τις οριοθετημένες περιοχές των δύο οικισμών και τις προοριζόμενες για κατοικία προτεινόμενες ανατολικές επεκτάσεις (δηλαδή το μη εγκριθέν τμήμα της ΠΜΕ-Α της δεκαετίας του '90). Διαθέτει το μεγαλύτερο μέρος της κοινωνικής υποδομής του οικιστικού συνόλου και οργανώνεται με τη μορφή διπόλου γύρω από τους αρχικούς πυρήνες των δύο οικισμών. Για την ενίσχυση της αρμονικής ενοποίησης των δύο οικισμών προβλέπεται κοινή κατηγορία επιτρεπόμενων χρήσεων γης και κοινός μέσος συντελεστής δόμησης (βλέπε επόμενες ενότητες), ενώ προτείνεται και η πολεοδόμηση της -μη ενταγμένης σε σχέδιο- οριοθετημένης περιοχής μεταξύ αυτών.
- Η **ΠΕ2** περιλαμβάνει τη νότια ζώνη του Αγγελοχωρίου, που φέρει το τοπωνύμιο "Ροδίνα", την κυρίως προτεινόμενη επέκταση για οικιστική χρήση (νότια και νοτιοδυτικά του οικιστικού συνόλου) και την προοριζόμενη για κοινωνικές εξυπηρετήσεις προτεινόμενη ανατολική επέκταση. Πρόκειται για περιοχή με σαφώς διακριτή τυπολογία ρυμοτομικού (στο εντός σχεδίου τμήμα της) και με κύρια χρήση την κατοικία, τόσο στην υφιστάμενη λειτουργία της, όσο και στον προορισμό της.

<sup>5</sup> Σχετική η 40/2007 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Ειρηνούπολης.



Σύμφωνα με τα πορίσματα της Ανάλυσης που προηγήθηκε (Α' στάδιο) στο οικιστικό σύνολο Αγγελοχωρίου - Πολυπλατάνου εντοπίζονται σοβαρές ανάγκες **αναθεώρησης** του υφιστάμενου σχεδίου, οι οποίες αφορούν τόσο το εγκριθέν τμήμα της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης - Αναθεώρησης (280 στρ.), όσο και το αρχικό σχέδιο διανομής του Πολυπλατάνου (450 στρ.). Πιο συγκεκριμένα:

- Όπως αναφέρθηκε λεπτομερώς στο κεφάλαιο Α.4.2.2 (ενότητα ΙΙ) του τεύχους της Ανάλυσης η ΠΜΕ-Α Αγγελοχωρίου - Πολυπλατάνου εμφανίζει ποικίλα και συστηματικά προβλήματα που αφορούν τις επιλογές σχεδιασμού (χάραξη οδών και ΟΤ, χαρακτηρισμός κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων κλπ.), τα υπόβαθρα, τον συμβολισμό και -φυσικά- το γεγονός ότι εγκρίθηκε μερικώς, με αποτέλεσμα -αν μη τι άλλο- να μη διαθέτει τη συνοχή και τη συνέπεια που θα μπορούσε να έχει η έγκριση μιας ολοκληρωμένης μελέτης.

Με δεδομένο ότι από το 1994 που εγκρίθηκε η μελέτη<sup>6</sup> δεν προωθήθηκε διαδικασία εκπόνησης σχετικής Πράξης Εφαρμογής, κρίνεται απαραίτητη η αναθεώρηση του εγκεκριμένου τμήματος της ΠΜΕ-Α, κατόπιν σύγχρονης, επίγειας Τοπογραφικής αποτύπωσης, Κτηματογράφησης και εφαρμογής της ισχύουσας ρυμοτομίας.

- Όπως αναφέρθηκε λεπτομερώς στο κεφάλαιο Α.4.3.2 (ενότητα Ι) του τεύχους της Ανάλυσης, η διανομή του Πολυπλατάνου χαρακτηρίζεται από έντονη πολυπλοκότητα με εντελώς ασύμμετρα σε μέγεθος και ακανόνιστα σε σχήμα ΟΤ, θυμίζοντας περισσότερο οικισμό χωρίς σχέδιο, παρά οικισμό με διανομή οικοπέδων<sup>7</sup> και για αυτό προτείνεται η αναθεώρησή της με σημειακές ή ευρύτερες τροποποιήσεις, κατά περίπτωση.

Η εκτίμηση του βαθμού των δυνατοτήτων επέμβασης στον οικιστικό ιστό δεν αποτελεί αντικείμενο ενός ΣΧΟΟΑΠ, αλλά σίγουρα μια σύγχρονη, επίγεια Τοπογραφική αποτύπωση συνδυασμένη με εφαρμογή της ισχύουσας ρυμοτομίας θα συνέβαλλε προς αυτή την κατεύθυνση.

Οι ανωτέρω προτάσεις θα ήταν ευκαίιο να ενταχθούν στο πλαίσιο μιας συνολικής αντιμετώπισης των πολεοδομικών ζητημάτων της Πολεοδομικής Ενότητας 1 (δηλαδή ταυτόχρονα με την πολεοδόμηση της περιοχής εντός του ορίου των δύο οικισμών την πολεοδόμηση των τυχόν επεκτάσεων που θα εγκριθούν από την παρούσα μελέτη ΣΧΟΟΑΠ και την μερική αναθεώρηση της υπόλοιπης περιοχής για την προσαρμογή των χρήσεων και των ΣΔ στις κατευθύνσεις του ΣΧΟΟΑΠ), προκειμένου να επιτευχθεί η συνεκτικότητα του σχεδιασμού και το τελικό αποτέλεσμα να διαθέτει εχέγγυα συνέπειας, συνέχειας και αξιοπιστίας.

## II. Γενικές Χρήσεις Γης

Οι διανομές οικοπέδων του Υπουργείου Γεωργίας δεν όριζαν επιτρεπόμενες χρήσεις στα οικοδομήσιμα ΟΤ και ως εκ τούτου το μεγαλύτερο τμήμα των οικισμών

<sup>6</sup> 13ΕΠΑ/22.4.1994 Απόφαση Νομάρχη Ημαθίας - ΦΕΚ 505Δ/23.5.1994

<sup>7</sup> Το φαινόμενο αυτό δεν παρατηρείται μόνο στον αρχικό πυρήνα του οικισμού (τον οποίο η διανομή αναγκαστικά "υιοθέτησε" ως διαμορφωμένη κατάσταση), αλλά και στην περίμετρο αυτού, όπου επιλέχθηκαν άλλοτε απλοϊκές χαράξεις μακρόστενων ΟΤ και άλλοτε ιδιαίτερα περίπλοκες χαράξεις ακόμα και "αποκομμένων" ΟΤ.

Αγγελοχωρίου και Πολυπλατάνου δε διαθέτει τέτοιου είδους ρυθμίσεις. Οι εξαιρέσεις σε αυτή τη γενική αρχή αφορούν:

- τη νότια ζώνη του Αγγελοχωρίου (Ροδίνα), όπου με την Δ13α.οικ.4006/ 11.11.2005 (ΦΕΚ 1321Δ/5.12.2005) Απόφαση Νομάρχη Ημαθίας καθορίστηκε χρήση Αμιγούς Κατοικίας σε 27 ΟΤ,
- τα εξ' ολοκλήρου νέα ΟΤ που σχηματίστηκαν από την ΠΜΕ-Α με την 13ΕΠΑ/22.4.1994 Απόφαση Νομάρχη Ημαθίας (ΦΕΚ 505Δ/23.5.1994), όπου καθορίστηκε χρήση Γενικής Κατοικίας<sup>8</sup>,
- τις εκτάσεις που -σε κάθε περίπτωση- προορίζονται για κοινωφελείς ή κοινόχρηστες λειτουργίες.

Στην **ΠΕ1** η αναλυτική καταγραφή δεδομένων κατά το Α' στάδιο κατέδειξε συστηματική ανάμειξη χρήσεων με ταυτόχρονη παρουσία κατοικίας, εμπορικών καταστημάτων, καταστημάτων εστίασης-αναψυχής (κυρίως στους κεντρικούς άξονες), επαγγελματικών εργαστηρίων, συνεργείων, αγροτικών αποθηκών κλπ.

Με δεδομένο ότι η ΠΕ περιλαμβάνει τα κέντρα και των δύο οικισμών προτείνεται ο προσδιορισμός Τοπικού Κέντρου (άρθρο 4 του ΠΔ 23.2.1987 - ΦΕΚ 166Δ/6.3.1987) σε αντίστοιχες (και ελαφρώς διευρυμένες) ζώνες που εκτείνονται σε πρόσωπα ΟΤ, κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων.

Στην υπόλοιπη ΠΕ προτείνεται η διατήρηση/επικύρωση της σημερινής μορφής Γενικής Κατοικίας (άρθρο 3 του ΠΔ 23.2.1987 - ΦΕΚ 166Δ/6.3.1987), προκειμένου να μη διαταραχθεί η υφιστάμενη -και σε μεγάλο βαθμό διαμορφωμένη- κατάσταση και να μην υπάρξουν επιπτώσεις στην τοπική οικονομία. Ανάλογη αντιμετώπιση προτείνεται και για τις περιοχές προς πολεοδόμηση (εντός ορίου και επεκτάσεις), καθώς το μικρό τους βάθος δεν συνηγορεί στην ανάπτυξη κάποιου σύνθετου μοντέλου χρήσεων.

Στην **ΠΕ2** η αναλυτική καταγραφή των δεδομένων κατά το Α' στάδιο κατέδειξε αφενός την χαμηλού βαθμού ανάμειξη χρήσεων (με εξαίρεση τη συστηματική παρουσία καταστημάτων -κυρίως εμπορικού χαρακτήρα- κατά μήκος της οδού Αγγελοχωρίου - Άνω Ζερβοχωρίου), αφετέρου την εικόνα μιας περιοχής που βρίσκεται σε "οικοδομική εγρήγορση" χωρίς όμως να εμφανίζει σημάδια κορεσμού.

Με δεδομένο τον επιθυμητό ρόλο και τη λειτουργία αυτού του τμήματος του οικιστικού συνόλου Αγγελοχωρίου - Πολυπλατάνου προτείνεται η διατήρηση της ισχύουσας χρήσης Αμιγούς Κατοικίας (άρθρο 2 του ΠΔ 23.2.1987 - ΦΕΚ 166Δ/6.3.1987) στο μεγαλύτερο τμήμα αυτής.

Επισημαίνεται ότι δεν είναι δυνατόν να διατηρηθεί η διεύρυνση του περιεχομένου του εν λόγω άρθρου όπως προβλέπονταν στην Δ13α.οικ.4006/ 11.11.2005 (ΦΕΚ 1321Δ/5.12.2005) Απόφαση Νομάρχη Ημαθίας<sup>9</sup>, καθώς με την 3756/2000 απόφαση

<sup>8</sup> Σημειώνεται ότι στις περιπτώσεις όπου σχεδιάστηκε διεύρυνση περιμετρικών ΟΤ της διανομής, δεν καθορίστηκε επιτρεπόμενη χρήση γης στο νεοενταχθέν τμήμα αυτών.

<sup>9</sup> Συγκεκριμένα επιτρεπόνταν Ζαχαροπλαστεία χωρίς εργαστήριο, Παραδοσιακά Καφενεία, Κομμωτήρια, Πρατήρια Άρτου, Κρεοπωλεία, Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες. Αξίζει να

του ΣΤΕ, κρίθηκε ότι διοικητική πράξη με την οποία καθορίζονται επιτρεπόμενες χρήσεις με αναφορά σε άρθρο του υπ' όψη ΠΔ και με προσθήκη επιπλέον χρήσεων που δεν περιλαμβάνονται στο τακτικό του περιεχόμενο, είναι άκυρη.

Ειδικά στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο επί της οδού Αγγελοχωρίου - Άνω Ζερβοχωρίου προτείνεται ο καθορισμός Γενικής Κατοικίας Ειδικού Περιεχομένου, με αφαίρεση από το άρθρο 3 του ΠΔ 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ/6.3.1987) των εξής μη επιθυμητών χρήσεων:

- α) πρατήρια βενζίνης (περίπτωση "11"),
- β) κτίρια στάθμευσης (μέρος της περίπτωσης "13"),
- γ) από τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (περίπτωση "10") τα εξής:
  - σιδηρουργεία,
  - ξυλουργεία,
  - επεξεργασίας μαρμάρου,
  - συνεργεία επισκευής, πλυντήρια, λιπαντήρια, βουλκανιζατέρ, φανοποιεία, βαφεία αυτοκινήτων, μοτοσικλετών, μοτοποδηλάτων και αγροτικών μηχανημάτων,
  - κατασκευής και επισκευής κουφωμάτων, θυρών και κιγκλιδωμάτων.
 (κατά τη σύνταξη των επακόλουθων Πολεοδομικών Μελετών δύναται να γίνει επανεξέταση των εξαιρούμενων επαγγελματικών εργαστηρίων)

Στην περιοχή της προτεινόμενης επέκτασης προτείνεται η κατ' αναλογία διεύρυνση τόσο της Αμιγούς Κατοικίας, όσο και της Γενικής Κατοικίας Ειδικού Περιεχομένου όπως προσδιορίστηκαν παραπάνω.

Επισημαίνεται ότι νομίμως υφιστάμενες εγκαταστάσεις, των οποίων η χρήση δεν εναρμονίζεται στα ανωτέρω θα πρέπει να μπορούν να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί και με δυνατότητα επισκευής και εκσυγχρονισμού της κτιριακής και λειτουργικής εγκατάστασής τους, για λόγους υγιεινής, χρήσης και περιβαλλοντικής αναβάθμισης.

### **III. Μέσοι Συντελεστές Δόμησης - Μικτές πυκνότητες**

Ο ισχύων συντελεστής δόμησης στο εγκεκριμένο σχέδιο του οικιστικού συνόλου (διανομές Υπ. Γεωργίας και υφιστάμενες επεκτάσεις) είναι 0,8. Στο εκτός σχεδίου αλλά εντός οριοθέτησης τμήμα ο ισχύων σ.δ. είναι κλιμακωτός.

Στην ΠΕ1 (με δεδομένο το μικρό μέγεθος και το μικρό "βάθος" των επεκτάσεων της), προτείνεται μ.σ.δ. 0,8 σε όλη την έκτασή της και προκύπτει μικτή πυκνότητα<sup>10</sup> 27 άτομα/Ha ( $d_{\text{θεωρητική}} = 95 \text{ άτομα/Ha}$ ).

---

σημειωθεί βέβαια ότι ειδικά για τα Ζαχαροπλαστεία χωρίς εργαστήριο, τα Πρατήρια Άρτου και τα Κρεοπωλεία θα ήταν πλεονασμός καθώς ήδη επιτρέπονται στην Αμιγή Κατοικία ως καταστήματα εξυπηρέτησης καθημερινών αναγκών (Εγγρ. 2781/21.1.2005 της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του τ. ΥΠΕΧΩΔΕ).

<sup>10</sup> Ως μικτή πυκνότητα νοείται η πυκνότητα βάσει χωρητικότητας, στο σύνολο της έκτασης του οικισμού.

Στην ΠΕ2 προτείνεται η διάκριση σε 3 επιμέρους τμήματα ως εξής:

- Τμήμα "1" (ισχύον σχέδιο), όπου προτείνεται μ.σ.δ. 0,8 και προκύπτει μικτή πυκνότητα 44 άτομα/Ha ( $d_{\text{θεωρητική}} = 120$  άτομα/Ha).
- Τμήμα "2" (επέκταση), όπου προτείνεται μ.σ.δ. 0,6 και προκύπτει μικτή πυκνότητα 22 άτομα/Ha ( $d_{\text{θεωρητική}} = 94$  άτομα/Ha).
- Τμήμα "3" (περιοχή κοινωνικών εξυπηρετήσεων), όπου προτείνεται μ.σ.δ. 0,4 αλλά δεν προκύπτει πυκνότητα καθώς δεν πρόκειται για περιοχή κατοικίας.

#### **IV. Προγραμματικά Μεγέθη - Ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή**

Η συνολική χωρητικότητα<sup>11</sup> του οικιστικού συνόλου Αγγελοχωρίου - Πολυπλατάνου ανέρχεται σε 6.126 άτομα, τα οποία επιμερίζονται σε 4.681 άτομα στην ΠΕ1 και 1.445 άτομα στην ΠΕ2.

Με βάση τον εξυπηρετούμενο κατά περίπτωση πληθυσμό και σύμφωνα με τα ισχύοντα πολεοδομικά σταθερότυπα (Απόφαση ΥπΠΕΧΩΔΕ 10788/5.3.04 - ΦΕΚ285Δ/5.3.04) υπολογίστηκαν οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή (κοινόχρηστες και κοινωφελείς λειτουργίες) και συντάχθηκαν οι σχετικοί πίνακες κατά ΠΕ, οι οποίοι παρατίθενται στο τέλος του κειμένου.

Από τους πίνακες για κάθε ΠΕ του οικιστικού συνόλου Αγγελοχωρίου - Πολυπλατάνου προκύπτουν οι εξής διαπιστώσεις:

- Η προσχολική υποδομή σε εκπαίδευση χρειάζεται ενίσχυση με τη χωροθέτηση δύο νέων νηπιαγωγείων (ενδεικτικά ένα στην περιοχή του υφιστάμενου δημοτικού σχολείου και ένα στην προτεινόμενη επέκταση της ΠΕ2), για τη βελτίωση της κάλυψης των ακτίνων εξυπηρέτησης.
- Η μονάδα Γυμνασίου - Λυκείου του Αγγελοχωρίου αρκεί για την κάλυψη των αναγκών του προγραμματικού πληθυσμού του συνόλου του τ. Δήμου.
- Υπάρχει ανάγκη χωροθέτησης δύο βρεφονηπιακών σταθμών (ενός στην περιοχή του Πολυπλατάνου<sup>12</sup> και ενός στην προτεινόμενη επέκταση της ΠΕ2), για τη βελτίωση της κάλυψης των ακτίνων εξυπηρέτησης.
- Υπάρχει ανάγκη χωροθέτησης ενός μη αστικού Κέντρου Υγείας για την κάλυψη των σχετικών αναγκών του προγραμματικού πληθυσμού των 10.000 περίπου κατοίκων του τ. Δήμου. Η σχετική χρήση θα πρέπει να βρίσκεται κοντά στην οδό σύνδεσης Αγγελοχωρίου - Άνω Ζερβοχωρίου, προκειμένου να διαθέτει υψηλά επίπεδα προσπελασιμότητας και ως εκ τούτου θα μπορούσε να χωροθετηθεί (εναλλακτικά και ενδεικτικά)
  - στην προτεινόμενη επέκταση της ΠΕ2 (σε χώρο που θα προσδιοριστεί με ακρίβεια κατά την Πολεοδομική Μελέτη),
  - στη θέση του υφιστάμενου αγροτικού ιατρείου,
  - στη θέση του χώρου του μη υλοποιημένου πολιτιστικού κέντρου (δίπλα στο πάρκο πόλης) αξιοποιώντας ενδεχομένως και την υφιστάμενη θεμελίωση.

<sup>11</sup> Ο σχετικός πίνακας υπολογισμού παρατίθεται στο τέλος του κειμένου.

<sup>12</sup> π.χ. στον προβλεπόμενο χώρο Νηπιотροφείου ή στο σχολικό οικόπεδο στα βόρεια.

- Υπάρχει ανάγκη χωροθέτησης πολιτιστικών δραστηριοτήτων (τουλάχιστον μίας μονάδας), για την ενίσχυση των υποτυπωδών -σήμερα- πολιτιστικών υποδομών και την άμβλυση της σχετικής εξάρτησης από τη Νάουσα και τη Βέροια. Ως κατάλληλες θέσεις θεωρούνται (ενδεικτικά)
  - το τ. Δημαρχείο (ή μέρος αυτού),
  - το κτίριο του παρακείμενου χώρου στα ανατολικά (για το οποίο έχει ήδη ξεκινήσει σχετική μελέτη),
  - ο ήδη θεσμοθετημένος χώρος<sup>13</sup>.
- Ο συνολικός προγραμματικός πληθυσμός του τ. Δήμου δικαιολογεί την πρόταση για διαμόρφωση ενός αθλητικού πυρήνα τύπου Α', κατ' επέκταση του σταδίου Αγγελοχωρίου. Επιπλέον όμως είναι σκόπιμο να εξευρεθούν χώροι για τοπικού χαρακτήρα αθλητικές εγκαταστάσεις σε διάσπαρτες θέσεις του οικιστικού ιστού.
- Χρειάζεται ενίσχυση της υποδομής σε ελεύθερους χώρους (άρθρο 9 του ΠΔ 23.2.1987 - ΦΕΚ 166Δ/6.3.1987) και για αυτό το σκοπό προβλέπεται
  - η διαμόρφωση νέας πλατείας Αγγελοχωρίου στο παρακείμενο χώρο ανατολικά του τ. Δημαρχείου (σε συνδυασμό πιθανώς με ένα Πολιτιστικό κέντρο),
  - η διαμόρφωση / οργάνωση ζώνης εξυπηρέτησης της λαϊκής αγοράς με παράλληλη χάραξη πεζόδρομων και ποδηλατόδρομου,
  - η χωροθέτηση διάσπαρτων ελεύθερων χώρων - χώρων αστικού πρασίνου για την εξυπηρέτηση των νέων περιοχών κατοικίας.

Αξίζει να σημειωθεί ότι το οικιστικό σύνολο Αγγελοχωρίου - Πολυπλατάνου, μετά την αντιμετώπιση των διάφορων πολεοδομικών ζητημάτων του και την κάλυψη των παραπάνω αναγκών, όχι μόνο θα μετεξελιχθεί σε οικιστικό κέντρο 4ου επιπέδου<sup>14</sup>, αλλά θα βρίσκεται και σε τροχιά εξέλιξης προς την επόμενη βαθμίδα, καθώς θα διαθέτει αρκετές από τις αντιστοιχούσες εξυπηρετήσεις, όπως το Κέντρο Υγείας, το ΚΑΠΗ, ο Αθλητικός Πυρήνας τύπου Α' και το Πολιτιστικό Κέντρο.

### **Π.3.2.2. Άνω Ζερβοχώρι**

Ο οικισμός του Άνω Ζερβοχωρίου εντοπίζεται στη νοτιοδυτική ζώνη της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης, απέχει περί τα 3χλμ.<sup>15</sup> από την έδρα της (Αγγελοχώρι) και είναι ο τρίτος σε πληθυσμό και έκταση οικισμός της. Πρόκειται για οικισμό 5ου επιπέδου, που φαίνεται να διαμορφώθηκε εξ' αρχής ως διανομή οικοπέδων (δε φαίνεται να υπήρχε αρχικός αναπτυγμένος πυρήνας οικισμού προϋφιστάμενου του 1923).

<sup>13</sup> Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ανάλυσης (Α' στάδιο) για τον υπ' όψη χώρο εκπονήθηκε σχετική μελέτη (για κτίριο που ίσως υπερέβαινε τις ανάγκες του Δήμου), ξεκίνησε η κατασκευή του κτιρίου (θεμελίωση), αλλά τελικά εγκαταλείφθηκε λόγω υπερβολικού κόστους κατασκευής (και μετέπειτα εκτιμώμενου κόστους συντήρησής του).

<sup>14</sup> Σύμφωνα με τη σχετική κατάταξη των Πολεοδομικών Προτύπων 2004.

<sup>15</sup> Το μέγεθος αυτό αφορά την απόσταση από κέντρο σε κέντρο οικισμού, ενώ οι πολεοδομικοί ιστοί τους απέχουν μόλις 750μ.!

## Ι. Πολεοδομική οργάνωση - Επεκτάσεις - Ανάγκες Αναθεωρήσεων

Ο οικισμός λειτουργεί σήμερα ως μία Πολεοδομική Ενότητα και προτείνεται η διατήρηση αυτής της **οργάνωσης** με τη διεύρυνση της ΠΕ προκειμένου να συμπεριλάβει και τις νέες περιοχές επέκτασης.

Όπως ήδη αναφέρθηκε στο κεφάλαιο Π.2.2, προτείνεται **επέκταση** του οικισμού, η οποία αφορά:

- Έκταση 42 στρεμμάτων βορειοδυτικά του οικισμού που προορίζεται για την ανέγερση εργατικών κατοικιών από τον ΟΕΚ. Επισημαίνεται ότι:
  - η έκταση έχει ήδη λάβει καθορισμό σχετικής χρήσης με Απόφαση Νομάρχη,
  - έχει ήδη εγκριθεί η σχετική περιβαλλοντική μελέτη,
  - έχει ήδη εκπονηθεί μελέτη τοπικού ρυμοτομικού και έχει γίνει το σχέδιο γενικής διάταξης, σύμφωνα με το οποίο θα κατασκευαστούν 92 κατοικίες και θα χωροθετηθούν χώροι πρασίνου, ελεύθερο γήπεδο, χώροι στάθμευσης και χώροι καταστημάτων.

Επισημαίνεται ότι η εν λόγω έκταση παρόλο που τυπικά νοείται ως επέκταση και συνυπολογίζεται στην τελική πολεοδομημένη έκταση του οικισμού, θα ακολουθήσει διαφορετικό τρόπο και ρυθμό υλοποίησης και πλήρωσης και ως εκ τούτου ο προγραμματικός της πληθυσμός υπολογίζεται βάσει του προβλεπόμενου αριθμού κατοικιών και όχι με τη μέθοδο της χωρητικότητας (βλέπε ενότητα IV στη συνέχεια του κεφαλαίου).
- Τριγωνική έκταση 40 στρεμμάτων δυτικά του οικισμού, αποκλειστικά σε δημοτική γη, που ομαλοποιεί το όριό του. Πρόκειται για περιοχή προοριζόμενη για οικιστική ανάπτυξη και η απουσία δεσμεύσεων (ενιαία ιδιοκτησία, αδόμητη περιοχή, ήπιες και ομοιόμορφες κλίσεις κλπ.) επιτρέπει χάραξη οικοδομικών τετραγώνων με βάση τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού και κατά συνέπεια παραγωγή οικιστικού περιβάλλοντος υψηλού επιπέδου.
- Ζώνη 54 στρεμμάτων παράλληλα με το κανάλι ανατολικά του οικισμού. Πρόκειται για έκταση μεταβλητού πλάτους (50-100μ. περίπου) με σκοπό την προστασία της παρόχθιας ζώνης και την ανάπτυξη χώρων πρασίνου, περιπάτου, άθλησης και ήπιας αναψυχής.
- Έκταση 35 στρεμμάτων βόρεια του οικισμού, που ομαλοποιεί το όριό του μεταξύ του χώρου που προορίζεται για ανέγερση εργατικών κατοικιών και της ζώνης πρασίνου. Πρόκειται για περιοχή προοριζόμενη για οικιστική ανάπτυξη σε συνέχεια με την παλιά επέκταση της δεκαετίας του '90 για την παραγωγή οικιστικού περιβάλλοντος υψηλού επιπέδου.

Επιπλέον των ανωτέρω προτείνεται μερική **αναθεώρηση** μικρού τμήματος του εγκεκριμένου σχεδίου της παλιάς επέκτασης για τον μετασχηματισμό των ορίων του μη διαμορφωμένου "άλσους - χώρου αναψυχής" σε συνδυασμό με την πρόταση για τη δημιουργία της ανάλογης (και πιο πρόσφορης για αυτό τον σκοπό) παρόχθιας ζώνης των 54 στρ. Έτσι θα μπορούσε τμήμα της προαναφερθείσας έκτασης (της τάξης των 20 στρ.) να αποδοθεί για οικιστική χρήση, παράλληλα με τον χαρακτηρισμό της έκτασης εκείθεν του καναλιού, στη νοτιοανατολική ζώνη του

οικισμού, ως χώρου πρασίνου (βλέπε και ενότητα IV παρακάτω). Η πρόταση αυτή θα μπορούσε να υλοποιηθεί ταυτόχρονα με τη μελέτη προσαρμογής των χρήσεων και των συντελεστών δόμησης στις κατευθύνσεις του ΣΧΟΟΑΠ.

## II. Γενικές Χρήσεις Γης

Οι διανομές οικοπέδων του Υπουργείου Γεωργίας δεν όριζαν επιτρεπόμενες χρήσεις στα οικοδομήσιμα ΟΤ και ως εκ τούτου το μεγαλύτερο τμήμα του Άνω Ζερβοχωρίου δε διαθέτει τέτοιου είδους ρυθμίσεις. Εξαιρέση αποτελεί η περιοχή της παλιάς επέκτασης (οικ.ΕΠΑ40/3.6.1993 Απόφαση Νομάρχη Ημαθίας - ΦΕΚ 741Δ/7.7.1993), όπου καθορίστηκε χρήση Γενικής Κατοικίας και οι εκτάσεις που προορίζονται για κοινωφελείς ή κοινόχρηστες λειτουργίες

Η αναλυτική καταγραφή δεδομένων κατά το Α' στάδιο κατέδειξε ανάμειξη χρήσεων με ταυτόχρονη παρουσία κατοικίας, εμπορικών καταστημάτων, καταστημάτων εστίασης-αναψυχής (κυρίως στους κεντρικούς άξονες), επαγγελματικών εργαστηρίων, συνεργείων, αγροτικών αποθηκών κλπ.

Ως εκ τούτου προτείνεται η ανάπτυξη ζώνης Τοπικού Κέντρου (άρθρο 4 του ΠΔ 23.2.1987 - ΦΕΚ 166Δ/6.3.1987) κατά μήκος τμήματος του βασικού οδικού άξονα και όχι απαραίτητα σε ολόκληρα ΟΤ, αλλά σε πρόσωπα αυτών. Στον υπόλοιπο οικισμό προτείνεται η διατήρηση της ισχύουσας και η επικύρωση της σημερινής μορφής Γενικής Κατοικίας (άρθρο 3 του ΠΔ 23.2.1987 - ΦΕΚ 166Δ/6.3.1987), προκειμένου να μη διαταραχθεί η υφιστάμενη κατάσταση και να μην υπάρξουν επιπτώσεις στην τοπική οικονομία.

Στην περιοχή της επέκτασης το περιορισμένο βάθος και το μικρό της μέγεθος δεν επιτρέπουν δικαιολογημένη οικιστική ανάπτυξη με χαρακτηριστικά αμιγούς κατοικίας και έτσι επιλέγεται η εναρμόνιση με τον υπόλοιπο οικισμό με τον καθορισμό Γενικής Κατοικίας (άρθρο 3 του ΠΔ 23.2.1987 - ΦΕΚ 166Δ/6.3.1987).

## III. Μέσοι Συντελεστές Δόμησης - Μικτές πυκνότητες

Ο ισχύων συντελεστής δόμησης στο εγκεκριμένο σχέδιο του οικισμού (διανομές Υπ. Γεωργίας και υφιστάμενες επεκτάσεις) είναι 0,8.

Προτείνεται η διάκριση σε 2 επιμέρους τμήματα ως εξής:

- Τμήμα "1" (ισχύον σχέδιο), όπου προτείνεται μ.σ.δ. 0,8 και προκύπτει μικτή πυκνότητα 27 άτομα/Ha ( $d_{\text{θεωρητική}} = 95 \text{ άτομα/Ha}$ ).
- Τμήμα "2" (επέκταση), όπου προτείνεται μ.σ.δ. 0,6 και προκύπτει μικτή πυκνότητα 14 άτομα/Ha ( $d_{\text{θεωρητική}} = 89 \text{ άτομα/Ha}$ ).

#### IV. Προγραμματικά Μεγέθη - Ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή

Η συνολική χωρητικότητα του οικισμού (ισχύον σχέδιο και επεκτάσεις) ανέρχεται σε 1.700 άτομα (ο σχετικός πίνακας υπολογισμού παρατίθεται στο τέλος του κειμένου). Στο μέγεθος αυτό, όμως, πρέπει να προστεθεί και ο εκτιμώμενος πληθυσμός των εργατικών κατοικιών, καθώς αναμένεται ότι μέχρι το έτος - στόχο (2026) θα έχουν υλοποιηθεί και αποδοθεί στους δικαιούχους, κι ως εκ τούτου θα πρέπει να καλυφθούν οι ανάγκες και αυτών των κατοίκων σε κοινωνικές εξυπηρετήσεις<sup>16</sup>.

Οι **Εργατικές Κατοικίες** ως περιοχές με ίδιο νομικό και διοικητικό καθεστώς δεν ακολουθούν τους συνήθεις ρυθμούς υλοποίησης του σχεδιασμού και οίκησης μιας περιοχής και ως εκ τούτου δεν επιλέγεται ο υπολογισμός του προγραμματικού τους πληθυσμού με τη μέθοδο της χωρητικότητας. Λαμβάνοντας υπ όψη τον αριθμό των κατοικιών που θα κατασκευαστούν (ο οποίος σύμφωνα με την οικεία μελέτη είναι 92) και το μέσο μέγεθος νοικοκυριού (3 άτομα) του Νομού (απ' όπου θα προέλθουν οι δικαιούχοι), προκύπτει ένα μέγεθος της τάξης των 250-300 ατόμων. Παρόλο που είναι πιθανό ένα μικρό ποσοστό (5-10%) των κατοικιών να μη διατεθεί για οποιοδήποτε λόγο μέχρι το έτος-στόχο, επιλέγεται ως προγραμματικός πληθυσμός τα 300 άτομα, προκειμένου η κάλυψη των αναγκών να επιτευχθεί σε κάθε περίπτωση.

Με βάση τον εξυπηρετούμενο κατά περίπτωση πληθυσμό και σύμφωνα με τα ισχύοντα πολεοδομικά σταθερότυπα (Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ 10788/5.3.04 - ΦΕΚ285Δ/5.3.04) υπολογίστηκαν οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή (κοινόχρηστες και κοινωφελείς λειτουργίες) και συντάχθηκε ο σχετικός πίνακας ο οποίος παρατίθενται στο τέλος του κειμένου.

Από τον πίνακα προκύπτουν οι εξής διαπιστώσεις:

- Ο παιδικός σταθμός του οικισμού, ο οποίος είναι υλοποιημένος στο χώρο που προβλέπονταν για κοινοτικό κατάστημα, αρκεί για την κάλυψη ολόκληρου του προγραμματικού πληθυσμού τόσο του Άνω Ζερβοχωρίου, όσο και του Π. Ζερβοχωρίου (το οποίο ήδη εξυπηρετεί σήμερα). Συνεπώς φαίνεται να παρέλκει ο λόγος της ισχύουσας χωροθέτησης παιδικού σταθμού στην παλιά επέκταση, χώρος που μπορεί να διατεθεί για άλλες κοινωνικές εξυπηρετήσεις.
- Το Άνω Ζερβοχώρι είναι ο μόνος οικισμός του τ. Δήμου που δε διαθέτει Νηπιαγωγείο, έλλειψη που πρέπει να αντιμετωπιστεί με τη χωροθέτηση μίας μονάδας (π.χ. στη θέση του παιδικού σταθμού της παλιάς επέκτασης ή στο χώρο δίπλα στο Δημοτικό σχολείο), για την άρση της εξάρτησης του οικισμού από το Π. Ζερβοχώρι.
- Ως προς την πολιτιστική υποδομή παρόλο που η κυρίως εξυπηρέτηση θα γίνεται από το γειτονικό οικισμό του Αγγελοχωρίου, μια στοιχειώδης εγκατάσταση θα μπορούσε να αναπτυχθεί (ενδεικτικά) στο χώρο του Δημοτικού Σχολείου ή στον

<sup>16</sup> Σύμφωνα με την οικεία μελέτη το συγκρότημα θα διαθέτει μόνο αστικό πράσινο, χώρους στάθμευσης και ένα γήπεδο μπάσκετ.



παρακείμενο διαθέσιμο χώρο ή στη θέση του μη υλοποιημένου παιδικού σταθμού στην παλιά επέκταση.

- Σχετικά με τους ελεύθερους χώρους, οι ανάγκες του οικισμού τυπικά υπερκαλύπτονται από την ισχύουσα υποδομή (υλοποιημένη και θεσμοθετημένη), ακόμα και μετά το μετασχηματισμό των ορίων του άλσους<sup>17</sup>. Ωστόσο επειδή οι περισσότεροι χώροι εντοπίζονται στην παλιά επέκταση, κρίνεται σκόπιμη η αναζήτηση τυχόν αδιάθετων οικοπέδων στο τμήμα της διανομής, προκειμένου να διαμορφωθούν ως χώροι πρασίνου, ώστε να υπάρχει καλλίτερη κατανομή της σχετικής υποδομής.

Παράλληλα προτείνεται η ανάπτυξη χώρου αστικού πρασίνου στη νοτιοανατολική ζώνη του οικισμού, σε τμήμα της διανομής εκείθεν του καναλιού καθώς δεν προσφέρεται για οικιστική αξιοποίηση, ενώ ο χαρακτηρισμός του θα λειτουργήσει υπέρ της προστασίας του καναλιού.

### Π.3.2.3. Παλαιό Ζερβοχώρι

Ο οικισμός του Παλαιού Ζερβοχωρίου εντοπίζεται στη νότια ζώνη της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης, απέχει περί τα 4,5χλμ. από την έδρα της (Αγγελοχώρι) και είναι ο πέμπτος σε πληθυσμό και έκταση οικισμός της. Πρόκειται για οικισμό 5ου επιπέδου, που διαμορφώθηκε με επικάθηση διανομής οικοπέδων σε πυρήνα οικισμού προϋφιστάμενου του 1923.

Με την παρούσα μελέτη προτείνονται:

- Διατήρηση της οργάνωσης του οικισμού σε μία Πολεοδομική Ενότητα.
- Ένταξη στο σχέδιο της εκτός σχεδίου οριοθετημένης περιοχής με Απόφαση Νομάρχη.
- Ένταξη στο σχέδιο μικρής έκτασης 5 στρ. για την ομαλοποίηση του ορίου του οικισμού.
- Επικύρωση της σημερινής μορφής Γενικής Κατοικίας (άρθρο 3 του ΠΔ 23.2.1987 - ΦΕΚ 166Δ/6.3.1987), προκειμένου να μη διαταραχθεί η υφιστάμενη κατάσταση και να μην υπάρξουν επιπτώσεις στην τοπική οικονομία.
- Μέσος Συντελεστής Δόμησης 0,8 → προκύπτουσα μικτή πυκνότητα 28 άτομα/Ha ( $d_{\text{θεωρητική}} = 91$  άτομα/Ha).
- Προγραμματικός πληθυσμός 674 ατόμων.
- Ανάδειξη της παρόχθιας ζώνης των πηγών.
- Χωροθέτηση ελεύθερου γηπέδου.

<sup>17</sup> Η προτεινόμενη ζώνη αστικού πρασίνου κατά μήκος του καναλιού, έχει ειδικό και υπερτοπικό χαρακτήρα και δε μπορεί να προσμετρηθεί στους υπολογισμούς.

#### Π.3.2.4. Αρχάγγελος

Ο οικισμός του Αρχάγγελου εντοπίζεται στην ανατολική ζώνη της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης (αποκομμένος από το οικιστικό σύστημα που σχηματίζουν οι υπόλοιποι οικισμοί της), απέχει περί τα 5χλμ. από την έδρα της (Αγγελοχώρι) και κατατάσσεται τέταρτος, σε πληθυσμό και έκταση. Πρόκειται για οικισμό 5ου επιπέδου, που διαμορφώθηκε με επικάθηση διανομής οικοπέδων σε πυρήνα οικισμού προϋφιστάμενου του 1923.

Με την παρούσα μελέτη προτείνονται:

- Διατήρηση της οργάνωσης του οικισμού σε μία Πολεοδομική Ενότητα.
- Ένταξη στο σχέδιο της εκτός σχεδίου οριοθετημένης περιοχής με Απόφαση Νομάρχη.
- Επικύρωση της σημερινής μορφής Γενικής Κατοικίας (άρθρο 3 του ΠΔ 23.2.1987 - ΦΕΚ 166Δ/6.3.1987), προκειμένου να μη διαταραχθεί η υφιστάμενη κατάσταση και να μην υπάρξουν επιπτώσεις στην τοπική οικονομία.
- Μέσος Συντελεστής Δόμησης 0,8 → προκύπτουσα μικτή πυκνότητα 25 άτομα/Ha ( $d_{\text{θεωρητική}} = 89$  άτομα/Ha).
- Προγραμματικός πληθυσμός 1.125 ατόμων.
- Χωροθέτηση βρεφονηπιακού σταθμού.

#### Π.3.3 ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ

Οι Ζώνες Κινήτρων και Πολεοδομικών Μηχανισμών αποτελούν πολεοδομικά εργαλεία που καθορίζουν χωρικά προσδιορισμένα τμήματα του οικιστικού ιστού για τα οποία θα ισχύουν ειδικότερες ρυθμίσεις για τον τρόπο και το περιεχόμενο πολεοδομικών παρεμβάσεων, ώστε ο συνολικός πολεοδομικός σχεδιασμός να κατευθυνθεί στην επίτευξη συγκεκριμένου επιθυμητού μοντέλου πολεοδομικής ανάπτυξης.

Για τους οικισμούς της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης (ως οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων) δεν εκπονήθηκε Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο κατά το Ν.1337/1983 και ως εκ τούτου δεν υπάρχουν υφιστάμενες ισχύουσες ζώνες.

Τα δεδομένα των οικισμών δε δικαιολογούν την ολική ή τμηματική υπαγωγή τους σε ζώνες κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών, με εξαίρεση την (αυτονόητη) Ζώνη Κανονιστικών Όρων<sup>18</sup> (ΖΚΟ), η οποία αφορά το σύνολο των οικισμών όπως και το σύνολο των προς ένταξη περιοχών και ως εκ τούτου παρέλκει ο λόγος σύνταξης και των αντίστοιχων χαρτών.

<sup>18</sup> Ζώνη όπου η οικιστική ανάπτυξη γίνεται με τον καθιερωμένο από το παρελθόν τρόπο, (δηλαδή με την πρωτοβουλία των ιδιοκτητών της γης) στο πλαίσιο του σχεδίου πόλης και των θεσμοθετημένων ή θεσμοθετούμενων όρων και περιορισμών δόμησης κλπ, χωρίς άλλες καταναγκαστικές παρεμβάσεις ή παροχή κινήτρων.

#### **Π.4. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΣΧΟΟΑΠ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΕΙΡΗΝΟΥΠΟΛΗΣ ΔΗΜΟΥ ΝΑΟΥΣΑΣ**

Το πρόγραμμα ενεργοποίησης Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης παρουσιάζεται στον Πίνακα Π.4.1, όπου περιλαμβάνονται ομαδοποιημένα σε τρεις κατηγορίες (Περιβάλλον – Ποιότητα ζωής, Τεχνική υποδομή, Κοινωνική υποδομή) τα ακόλουθα στοιχεία:

- τα βασικά έργα ανά κατηγορία που απαιτούνται για την εφαρμογή του ΣΧΟΟΑΠ,
- ο βαθμός προτεραιότητας,
- οι πιθανές πηγές χρηματοδότησης.

Ως ρεαλιστικό έτος έναρξης της υλοποίησης του Προγράμματος θεωρείται το έτος 2012. Το Πρόγραμμα δεν περιλαμβάνει αναλυτικό χρονοδιάγραμμα ανά έργο επειδή για κάτι τέτοιο απαιτείται ειδική επεξεργασία, ώστε να είναι ρεαλιστική η προσέγγισή του, πράγμα που ξεφεύγει του αντικείμενου της παρούσας μελέτης. Ωστόσο, παρατίθεται ο βαθμός προτεραιότητας του έργου, ο οποίος κατατάσσεται σε τρεις κατηγορίες:

- A. Έργα άμεσης προτεραιότητας, (έναρξη εντός της πρώτης πενταετίας).
- B. Έργα δεύτερης προτεραιότητας, (έναρξη εντός της δεύτερης πενταετίας).
- Γ. Έργα τρίτης προτεραιότητας, (έναρξη εντός της τρίτης πενταετίας).

Οι πιθανές πηγές χρηματοδότησης προσδιορίζονται με βάση τα ισχύοντα μέχρι σήμερα χρηματοδοτικά προγράμματα. Σε αυτά δεν περιλήφθηκαν τα ειδικά χρηματοδοτικά προγράμματα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, γιατί είναι μεταβαλλόμενα (π.χ. ΕΠΤΑ, Θησέας κλπ.). Εξυπακούεται ότι ανάλογα με τους στόχους τους, μπορούν να αξιοποιηθούν και αυτά τα προγράμματα.

Σύμφωνα με τον Ν.2508/97 (άρθρο 6) για την εφαρμογή των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης προβλέπεται η σύσταση Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου σε επίπεδο Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης.

Μέχρι 31-12-2010 δεν είχε συσταθεί τέτοιος φορέας και δεν είναι γνωστό αν η σύστασή του θα αποτελέσει αντικείμενο προτεραιότητας για την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας που διαδέχθηκε τη Ν.Α. Ημαθίας. Επομένως, τουλάχιστον προς το παρόν, η παρακολούθηση της εφαρμογής του Προγράμματος θα γίνεται από τον Δήμο σε συνεργασία με τις Περιφερειακές Υπηρεσίες της ΠΚΜ και τις Υπηρεσίες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης.

**Πίνακας Π.4.1:** Πρόγραμμα μελετών και έργων για την εφαρμογή του ΣΧΟΟΑΠ Ειρηνούπολης

**Α. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΖΩΗΣ**

α/α	Μελέτες - έργα	Προτεραιότητα	Πηγή Χρηματοδότησης
1	α. Αναθεώρηση τμήματος του εγκεκριμένου σχεδίου Πολυπλατάνου (διανομή και παλιά επέκταση) και Πράξη Εφαρμογής παλιάς επέκτασης β. Κτηματογράφηση - Πολεοδομική Μελέτη - Πράξη Εφαρμογής εντός ορίου τμημάτων 1ης ΠΕ Αγγελοχωρίου - Πολυπλατάνου γ. Κτηματογράφηση - Πολεοδομική Μελέτη - Πράξη Εφαρμογής επεκτάσεων 1ης ΠΕ Αγγελοχωρίου - Πολυπλατάνου	A	ίδιοι πόροι-ΣΑΤΑ-ΠΔΕ-προεispραξη εισφορών σε χρήμα
2	Κτηματογράφηση - Πολεοδομική Μελέτη - Πράξη Εφαρμογής επεκτάσεων 2ης ΠΕ Αγγελοχωρίου - Πολυπλατάνου	B	ίδιοι πόροι-ΣΑΤΑ-ΠΔΕ-προεispραξη εισφορών σε χρήμα
3	α. Αναθεώρηση τμήματος του εγκεκριμένου σχεδίου Άνω Ζερβοχωρίου β. Κτηματογράφηση - Πολεοδομική Μελέτη - Πράξη Εφαρμογής επέκτασης Άνω Ζερβοχωρίου.	B	ίδιοι πόροι-ΣΑΤΑ-ΠΔΕ-προεispραξη εισφορών σε χρήμα
4	Κτηματογράφηση - Πολεοδομική Μελέτη - Πράξη Εφαρμογής εντός ορίου τμημάτων και επέκτασης Παλαιού Ζερβοχωρίου	B	ίδιοι πόροι-ΣΑΤΑ-ΠΔΕ
5	Κτηματογράφηση - Πολεοδομική Μελέτη - Πράξη Εφαρμογής εντός ορίου τμημάτων Αρχαγγέλου	B	ίδιοι πόροι-ΣΑΤΑ-ΠΔΕ
6	Ένταξη στο σχέδιο και υλοποίηση προγράμματος Εργατικών Κατοικιών	A	ΟΕΚ
7	Κτηματογράφηση - Πολεοδομική Μελέτη - Πράξη Εφαρμογής περιοχής υποδοχής μη οχλουσών δραστηριοτήτων του δευτερογενούς και του τριτογενούς τομέα	A	ίδιοι πόροι-ΣΑΤΑ-ΠΔΕ
8	Κτηματογράφηση - Πολεοδομική Μελέτη - Πράξη Εφαρμογής οργανωμένου υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης	A	ίδιοι πόροι-ΣΑΤΑ-ΠΔΕ
9	Μελέτη περιβαλλοντικής εξυγίανσης της Τάφρου 66 και των ρεμάτων που διέρχονται ή είναι σε επαφή με τους οικισμούς	A-B	ΠΔΕ

**Β. ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ**

<b>α/α</b>	<b>Μελέτες - έργα</b>	<b>Προτεραιότητα</b>	<b>Πηγή Χρηματοδότησης</b>
1	Επέκταση - Δημιουργία δικτύου αποχέτευσης ομβρίων και ακαθάρτων στους οικισμούς του Δήμου	A	ΠΔΕ
2	Κατασκευή προβλεπόμενων μονάδων ΕΕΛ	A	ΠΔΕ
3	Επέκταση δικτύου ύδρευσης στις περιοχές των επεκτάσεων των οικισμών	B-Γ	ΠΔΕ
4	Επέκταση του ηλεκτρικού δικτύου μέσης τάσης στις περιοχές επεκτάσεων των οικισμών	B-Γ	ΔΕΗ
5	Επέκταση του τηλεπικοινωνιακού δικτύου στις περιοχές επεκτάσεων των οικισμών	B-Γ	ΟΤΕ
6	Μελέτη - κατασκευή δικτύου ύδρευσης στην περιοχή υποδοχής μη οχλουσών δραστηριοτήτων του δευτερογενούς και του τριτογενούς τομέα	A-B	ΠΔΕ
7	Μελέτη-κατασκευή δικτύου αποχέτευσης ομβρίων και ακαθάρτων στην περιοχή υποδοχής μη οχλουσών δραστηριοτήτων του δευτερογενούς και του τριτογενούς τομέα	A-B	ΠΔΕ
8	Μελέτη - κατασκευή δικτύου ύδρευσης στην περιοχή του οργανωμένου υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων	A-B	ιδιωτικοί πόροι-πόροι φορέα
9	Μελέτη-κατασκευή δικτύου αποχέτευσης ομβρίων και ακαθάρτων στην περιοχή του οργανωμένου υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων	A-B	ιδιωτικοί πόροι-πόροι φορέα
10	Βελτίωση-επέκταση του οδικού δικτύου στους οικισμούς	A-B-Γ	ΣΑΤΑ-ΠΔΕ
11	Ολοκλήρωση του οδικού δικτύου της ευρύτερης περιοχής του Δήμου	A-B-Γ	ΣΑΤΑ-ΠΔΕ
12	Δημιουργία χώρου στάθμευσης βαρέων οχημάτων	A-B	ίδιοι πόροι
13	Πύκνωση υδροστομίων πυρόσβεσης	A-B	ίδιοι πόροι
14	Υπογείωση ηλεκτρικού δικτύου	Γ	ΔΕΗ

**Γ. ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ**

<b>α/α</b>	<b>Μελέτες - Έργα</b>	<b>Προτεραιότητα</b>	<b>Πηγή Χρηματοδότησης</b>
1	Μελέτη - Κατασκευή 2 Νηπιαγωγείων στο οικιστικό σύνολο Αγγελοχωρίου-Πολυπλατάνου	Β-Γ	Ίδιοι πόροι-ΣΑΤΑ-ΠΔΕ
2	Μελέτη - Κατασκευή 2 Βρεφονηπιακών Σταθμών στο οικιστικό σύνολο Αγγελοχωρίου-Πολυπλατάνου	Β-Γ	Ίδιοι πόροι-ΣΑΤΑ-ΠΔΕ
3	Μελέτη - Κατασκευή μη αστικού Κέντρου Υγείας στο οικιστικό σύνολο Αγγελοχωρίου-Πολυπλατάνου	Γ	Ίδιοι πόροι-ΣΑΤΑ-ΠΔΕ
4	Μελέτη - Κατασκευή πολιτιστικών υποδομών στο οικιστικό σύνολο Αγγελοχωρίου-Πολυπλατάνου	Α	Ίδιοι πόροι-ΣΑΤΑ-ΠΔΕ
5	Μελέτη - Κατασκευή Αθλητικού Πυρήνα τύπου Α' στο οικιστικό σύνολο Αγγελοχωρίου-Πολυπλατάνου	Β	Ίδιοι πόροι-ΣΑΤΑ-ΠΔΕ
6	Μελέτη - Κατασκευή Νηπιαγωγείου στον οικισμό Άνω Ζερβοχωρίου	Α	Ίδιοι πόροι-ΣΑΤΑ-ΠΔΕ
7	Μελέτη - Κατασκευή Βρεφονηπιακού Σταθμού στον οικισμό Αρχαγγέλου	Β	Ίδιοι πόροι-ΣΑΤΑ-ΠΔΕ
8	Διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων (υφιστάμενων και προτεινόμενων) όλων των οικισμών	Α-Β	Ίδιοι πόροι-ΣΑΤΑ-ΠΔΕ

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν. 1337/1983 σε συνδυασμό με την παρ. 5 του άρθρου 5 του Ν.2508/1997, που αφορούν στην διαδικασία εκπόνησης Γ.Π.Σ, Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π, «Όταν η διαδικασία κινείται από το Δήμο ή την Κοινότητα ή από περισσότερους Δήμους ή Κοινότητες από κοινού πρέπει να επιδιώκεται η συμμετοχή των ενδιαφερομένων πολιτών στη σύνταξη του γενικού πολεοδομικού σχεδίου με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως π.χ. ανοικτές συγκεντρώσεις ή ενημέρωση με τον τύπο . Για τη συμμετοχή αυτή πρέπει να γίνεται ρητή μνεία στη σχετική απόφαση του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου» .

Στο πλαίσιο των παραπάνω, την Τρίτη 21-2-2012, έγινε συνοπτική παρουσίαση από εκπροσώπους της μελετητικής ομάδας, των προτάσεων του Β1 Σταδίου της μελέτης, στην αίθουσα Δημοτικού Συμβουλίου του πρώην Δήμου Ειρηνούπολης, στο Δήμαρχο, Αντιδημάρχους ΤΥ & Ειρηνούπολης, στους δημοτικούς συμβούλους από τη Δ.Ε. Ειρηνούπολης, στους εκπροσώπους των τοπικών κοινοτήτων της Δ.Ε. Ειρηνούπολης, στελέχη των υπηρεσιών του Δήμου καθώς και σε μηχανικούς που δραστηριοποιούνται στην περιοχή. Κατά τη συζήτηση που ακολούθησε κατατέθηκαν από τους παρευρισκόμενους επιστημόνους και προτάσεις που αφορούσαν την μελέτη. Οι κυριότερες από αυτές αφορούν : α) τη χωροθέτηση ζώνης υποδοχής εγκαταστάσεων υψηλής όχλησης (χωρίς ακριβή προσδιορισμό της), β) την ανανέωση της άδειας λειτουργίας (ανεξάρτητα από την όχληση), την επέκταση καθώς και την αλλαγή χρήσης των υφιστάμενων βιομηχανικών εγκαταστάσεων, γ) τον ορισμό πρόσθετης περιοχής επέκτασης στον οικισμό «Παλαιό Ζερβοχώρι» βόρεια αυτής που έχει ενταχθεί στο σχέδιο με τη διαδικασία του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου, δ) τον καθορισμό της θέσης για αντλιοστάσια αποχέτευσης στις τοπικές κοινότητες ε) Την κατάργηση της επέκτασης των 110 στρ. στην περιοχή «Ροδίνα» Αγγελοχωρίου στ) την χρήση της αμιγούς κατοικίας στη «Ροδίνα» κ.λ.π.. Επίσης τέθηκαν προβληματισμοί σχετικά με την τύχη της έκτασης στον οικισμό του Άνω Ζερβοχωρίου, που έχει παραχωρηθεί από τον πρώην Δήμο Ειρηνούπολης στον Ο.Ε.Κ μετά την πρόσφατη κατάργηση του οργανισμού .

Ακολουθώντας και σε εφαρμογή της παρ. 1γ του άρθρου 84 του Ν.3852/2010 : «.... Το συμβούλιο στα όρια της τοπικής κοινότητας ασκεί τις ακόλουθες αρμοδιότητες: 1. Διατυπώνει γνώμη στο δημοτικό συμβούλιο για: ...γ) την πολεοδομική ανάπτυξη και ανάπλαση της περιοχής», απεστάλησαν στην υπηρεσία με τα, αντίστοιχα, με αρ. πρωτ. 5087/1-3-2012 και 5166/1-3-2012, έγγραφα της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης οι αποφάσεις, αντίστοιχα, 8/1-3-2012 του Τοπικού Συμβουλίου Ζερβοχωρίου της Δ.Ε. Ειρηνούπολης (περιλαμβάνει και τον οικισμό Αρχαγγέλου) (αρ. πρωτ. e-Πολεοδομίας 300/2-3-2012 ) και 3/28-2-2012 του Τοπικού Συμβουλίου Αγγελοχωρίου της Δ.Ε. Ειρηνούπολης (αρ. πρωτ. e-Πολεοδομίας 305/2-3-2012 ). Δεν απέστειλε απόφαση το Τοπικό Συμβούλιο Πολυπλατάνου της Δ.Ε. Ειρηνούπολης.

Στις παραπάνω αποφάσεις, το μεν Συμβούλιο της Τοπικής Κοινότητας Ζερβοχωρίου (TKZ), αποφαινεται ότι «πέρα από τη μέχρι τώρα πρόταση του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π, προτείνει να μοιραστούν οικοπέδα δεξιά και αριστερά από Άνω Ζερβοχώρι προς Παλαιό Ζερβοχώρι άκρη στις πηγές», το δε Συμβούλιο της τοπικής κοινότητας Αγγελοχωρίου (TKA) «προτείνει την έγκριση της πρότασης των μελετητών του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. σε ότι αφορά τον οικισμό Αγγελοχωρίου. Επιπλέον, προτείνει, αν είναι δυνατόν, να καταργηθεί ο χαρακτηρισμός της Ροδίνας Αγγελοχωρίου ως περιοχή αμιγούς κατοικίας και να συμπεριληφθεί η προτεινόμενη επέκταση των 110 στρεμμάτων περίπου στη Ροδίνα Αγγελοχωρίου».

Επί των παραπάνω προτάσεων των Συμβουλίων των δύο Τοπικών Κοινοτήτων η Υπηρεσία παραθέτει τις παρακάτω επισημάνσεις: α) Η πρόταση του Συμβουλίου της TKZ για το «μοίρασμα» των οικοπέδων, ερμηνευμένο ως ένταξη τους σε εγκεκριμένο σχέδιο, κρίνεται ότι δεν μπορεί να ικανοποιηθεί καθώς η περιοχή αυτή δεν βρίσκεται σε φυσική συνέχεια με τους δύο οικισμούς και τις προς πολεοδόμηση περιοχές τους και ταυτόχρονα εκεί βρίσκεται η περιοχή, η οποία προτείνεται από τη μελέτη να χαρακτηριστεί ως περιοχή ειδικής προστασίας Π.Ε.Π. και να αποτελέσει «περιοχή περιαστικού πρασίνου και αναψυχής» και αντίκειται στις κατευθύνσεις της Διευθύνουσας Υπηρεσίας (ειδικοί και τελικά εγκρίνοντας) για τις επεκτάσεις ότι «ως προς τη χωροθέτησή τους δε πρέπει να δημιουργούν γραμμικό άξονα κατά μήκος του βασικού οδικού δικτύου με συνένωση υφιστάμενων οικισμών.» β) Όσον αφορά την πρόταση του Συμβουλίου της TKA για την κατάργηση της χρήσης αμιγούς κατοικίας, όπως αυτή ορίστηκε, με τη, με αρ. πρωτ. Δ13α.οικ.4006/11-11-2005 (ΦΕΚ 1321/Δ/5-12-2005) Απόφαση Νομάρχη Ημαθίας, επισημαίνεται ότι αυτή λήφθηκε χωρίς ο Νομάρχης να έχει, βάσει της κείμενης νομοθεσίας, τη χρονική περίοδο εκείνη, την αρμοδιότητα του καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων, γεγονός που καθιστά αμφίβολη τη νομιμότητα της, εκτός των βάσιμων παρατηρήσεων επί του θέματος αυτού και από τους μελετητές.

Τέλος, υποβλήθηκε αίτηση (αρ. πρωτ. e-Π 256/23-2-2012) του ιδιώτη Αρχιτέκτονα Μηχανικού Παναγιώτη Τουμανίδη με παρατηρήσεις-επισημάνσεις για το Β1 στάδιο του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. . Αυτές αφορούν: α) την ανανέωση της άδειας λειτουργίας (ανεξάρτητα από την όχληση), την επέκταση καθώς και την αλλαγή χρήσης των υφιστάμενων βιομηχανικών εγκαταστάσεων και β) τη χωροθέτηση ζώνης υποδοχής εγκαταστάσεων υψηλής όχλησης (χωρίς ακριβή προσδιορισμό της θέσης της). Επί της αίτησης αυτής, η Υπηρεσία επισημαίνει ότι η πρώτη παρατήρηση αποτελεί πιθανόν αντικείμενο των μεταβατικών διατάξεων που θα συνοδεύουν την εγκριτική απόφαση του ΣΧΟΟΑΠ και θα διαβιβαστεί στη Διευθύνουσα Υπηρεσία για να ληφθεί υπόψη, και να συμπεριληφθεί, αν είναι δυνατόν, στο πλαίσιο των ισχυουσών διατάξεων αν δεν αποτελεί ή αποτελείσει αντικείμενο γενικότερων ισχυουσών διατάξεων. Σε ότι αφορά στο, κατά την άποψη της Υπηρεσίας, ασαφές αίτημα για την

χωροθέτηση υποδοχέα βιομηχανιών υψηλής όχλησης η Υπηρεσία, δεχόμενη την αιτιολογία που παρατίθεται, επισημαίνει τα παρακάτω: **i)** Τόσο το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού (Ε.Π.Σ.Χ.Α.Α.Β.) [Κ.Υ.Α 11508/18-2-2009 (Φ.Ε.Κ 151/Α.Α.Π/13-4-2009)] όσο και το Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας [Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 674/12-1-2004 (Φ.Ε.Κ 218/Β/6-2-2004)] δεν εντάσσουν τον πρώην Δήμο Ειρηνούπολης στις περιοχές που θα μπορούσαν να υποδεχθούν βιομηχανίες υψηλής όχλησης. **ii)** Η προς μελέτη περιοχή απέχει σημαντικά από το κύριο οδικό δίκτυο των Νομών Πέλλας, Ημαθίας και δεν υπάρχει στον παρόντα χρόνο πρόβλεψη να αποκτήσει. και **iii)** Θα πρέπει να ληφθούν υπόψη τόσο η Κ.Υ.Α 13727/724/24-7-2003 (Φ.Ε.Κ 1087/Β/5-8-2003 «Αντιστοίχιση των κατηγοριών των βιομηχανικών & βιοτεχνικών δραστηριοτήτων με τους βαθμούς όχλησης που αναφέρονται στα προεδρικά διατάγματα», όσο και το υπό έκδοση Π.Δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

Με το, με αρ. πρωτ. 3657/14-2-2012 έγγραφο, το Τμήμα Μελετών & Διενέργειας Διαγωνισμών της Δ.Τ.Υ του Δήμου Νάουσας (επειδή ζητήθηκε και η άποψη της ΔΤΥΔΝ για το ΣΧΟΟΑΠ από την επιβλέπουσα υπηρεσία), απέστειλε γνωμοδότηση προς την επιβλέπουσα αρχή για το Β1 στάδιο της μελέτης, στην οποία παρατίθενται τα προβλεπόμενα έργα στην περιοχή μελέτης σύμφωνα με το επιχειρησιακό πρόγραμμα 2012-2014 του Δήμου Νάουσας.

Σε ότι αφορά γενικότερα στις προτάσεις του Β1 σταδίου της μελέτης ΣΧΟΟΑΠ της Δημοτικής Ενότητας Ειρηνούπολης του Δήμου Νάουσας, η Υπηρεσία παραθέτει τις ακόλουθες παρατηρήσεις (παρακάτω περιγράφονται μόνο οι διαφοροποιήσεις από τα προτεινόμενα από τους μελετητές):

1) Για τον οικισμό Αγγελοχωρίου-Πολυπλατάνου προτείνεται να υιοθετηθεί η πρόταση του πρώην Δημοτικού Συμβουλίου Ειρηνούπολης για τον δρόμο από όριο νομών Ημαθίας-Πέλλας-Αρχάγγελος προς Νάουσα, ώστε όταν αυτός ο δρόμος συναντά το όριο του συνοικισμού Αγγελοχωρίου να το περιβάλλει αυτό και διερχόμενος ανάμεσα στους πρώην οικισμούς Αγγελοχωρίου-Πολυπλατάνου με ευθυγραμμίες να φθάνει στη γέφυρα της τάφρου 66 Αγγελοχωρίου-Νάουσας (βλέπε συνημμένο σκαρίφημα) και να περιληφθεί στο σχέδιο πόλεως όλη η έκταση μέχρι τον δρόμο αυτό, ώστε αυτός να είναι ο οριακός δρόμος του σχεδίου πόλεως μέχρι τη συνάντηση αυτού με το όριο της προς πολεοδότηση περιοχής. Και για να μη αυξηθεί περισσότερο η προτεινόμενη επέκταση ως αντιστάθμισμα προτείνεται η μείωση της επέκτασης στα δυτικά, ακριβώς μέχρι τις γραμμές της ευθυγράμμισης του ορίου.

2) Για την προτεινόμενη επέκταση στον οικισμό Άνω Ζερβοχωρίου εξαιτίας της κατάργησης του Ο.Ε.Κ. και της αδυναμίας ανέγερσης εργατικών κατοικιών, προτείνεται να καταργηθεί η επέκταση, η οποία προτεινόταν, με σκοπό να συμπεριλάβει την έκταση, η οποία είχε παραχωρηθεί από τον πρώην Δήμο Ειρηνούπολης στον ΟΕΚ, στα βόρεια και βορειοδυτικά του οικισμού. Συνεπώς, προτείνεται να παραμείνει το όριο του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως και όριο οικισμού με Απόφασης Νομάρχη στα βορειοδυτικά και βόρεια και μέχρι την τομή της βόρειας γραμμής με το προτεινόμενο από τους μελετητές όριο παρά τη διώρυγα ΙΑ και στη συνέχεια το όριο να ακολουθεί συνεχώς τη διώρυγα, περιλαμβάνοντας και τα υπόλοιπα τμήματα μέχρι τη διώρυγα, που έμεναν εκτός της προς πολεοδότηση περιοχής, δηλαδή τριγωνάκι κ.α. (η πρόταση της Υπηρεσίας συνοδεύει την παρούσα).



Μετά τα παραπάνω εκτεθέντα παρακαλείται η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, όπως αυτές καθορίζονται από το εδάφιο ii) της παρ. Β του άρθρου 73 του Ν.3852/2010 : «...Η επιτροπή ποιότητας ζωής συνιστάται σε δήμους άνω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων, είναι αποφασιστικό και εισηγητικό όργανο άσκησης των σχετικών με την ποιότητα ζωής, τη χωροταξία, την πολεοδομία και την προστασία του περιβάλλοντος αρμοδιοτήτων του δήμου. Κατά την άσκηση των σχετικών αρμοδιοτήτων της λαμβάνει ειδική μέριμνα για το σχεδιασμό δράσεων που αποβλέπουν στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και εν γένει την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρίες. Ειδικότερα: ...Β. Εισηγείται στο δημοτικό συμβούλιο:..... ii) θέματα ρυθμιστικών σχεδίων, προγραμματισμού εφαρμογής ρυθμιστικών σχεδίων, οικιστικής οργάνωσης ανοικτών πόλεων, εφαρμογής Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.), πολεοδομικών μελετών, ανάπλασης περιοχών, πολεοδομικών επεμβάσεων, χρηματοδότησης προγραμμάτων ανάπλασης, ανασυγκρότησης υποβαθμισμένων περιοχών, πολεοδομικής αναμόρφωσης προβληματικών περιοχών, αποζημίωσης ρυμοτομούμενων, πολεοδομικών ρυθμίσεων, εισφοράς σε γη ή σε χρήμα, περιοχών ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) και έγκρισης πολεοδομικών μελετών», να γνωμοδοτήσει επί του Β1 σταδίου της μελέτης «**Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης της Δ.Ε. Ειρηνούπολης του Δήμου Νάουσας**» και ακολούθως να εισηγηθεί προς το Δ.Σ. Νάουσας» .

Στη συνέχεια ο Δήμαρχος έθεσε υπόψη του Συμβουλίου την υπ' αριθμ. 32/2012 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Νάουσας, στην οποία αναφέρεται, ότι η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Νάουσας συμφωνεί με την εισήγηση της Υπηρεσίας, όπως αυτή παρατίθεται παραπάνω και επιπρόσθετα εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο Νάουσας

1. Τον ορισμό στα πλαίσια της μελέτης, ζώνης υποδοχής βιομηχανιών υψηλής όχλησης εντός των διοικητικών ορίων της Δ.Ε. Ειρηνούπολης.
2. Να πάρει χαρακτήρα προστασίας (απολύτου ή ειδικής) η περιοχή μεταξύ των οικισμών Άνω και Παλαιού Ζερβοχωρίου όπως αυτή σημειώθηκε στο σχετικό σχεδιάγραμμα από τον Αντιδήμαρχο Ειρηνούπολης κ. Βασιλείου.

Το Δ.Σ. καλείται να γνωμοδοτήσει για το Β1 στάδιο της μελέτης «Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης» της Δ.Ε. Ειρηνούπολης.

Η αναλυτική παρουσίαση των δεδομένων της μελέτης έγινε από τον εκπρόσωπο της εταιρίας «Γεωχώρος ΕΠΕ», τη συνεργάτιδα της εταιρίας κ. Τασοπούλου και την κ. Λέπηση Θεοφανώ για την εκπόνηση του ΣΧΟΟΑΠ Ειρηνούπολης, οι οποίοι και απάντησαν σε ερωτήσεις των δημοτικών συμβούλων.

Διευκρινήσεις επί του θέματος έδωσε και η κ. Τσιόγκα Ελένη Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Νάουσας.

Ακολούθησε διαλογική συζήτηση.

**Λακηνάνος:** Όλα αυτά τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, τα ΣΧΟΟΑΠ, η υποτιθέμενη οργάνωση των οικισμών και των χρήσεων γης, πιστεύω, ότι βασίζονται σε ένα διάτρητο νομικό πλαίσιο. Ένα νομικό πλαίσιο που αυτήν την στιγμή, ούτως ή άλλως είναι αναγκασμένη να ακολουθεί και η ίδια η ΔΙΠΕΧΟ, δίνει εντολές στο μελετητή, γνωμοδοτούμε εμείς, ποτέ καμία γνωμοδότηση δεν εισακούεται, δεν υλοποιείται και στο τέλος πραγματοποιείται ότι ακριβώς λέει αυτό το διάτρητο νομικό πλαίσιο. Τι εννοώ διάτρητο νομικό πλαίσιο τώρα. Στην ουσία, ενώ όλα αυτά τα σχέδια διατείνονται ότι θέλουν να βάλουν σε μία τάξη και μία πραγματική και αληθινή οργάνωση τους οικισμούς μας ή τις περιοχές και τις χρήσεις γης, στην ουσία δημιουργούν αναρχία. Αναρχία με ποια έννοια; Αναρχία με την έννοια, ότι εάν δεν προστατεύεις το ανθρώπινο δυναμικό σου σε σχέση με την παραγωγή την οποία έχει μία τοπική κοινωνία, βρίσκεσαι πλέον μπροστά σε μια αποτυχία. Για παράδειγμα, αυτήν την στιγμή εμείς χρειαζόμαστε εργατική διέξοδο. Να απασχοληθεί το εργατικό δυναμικό μας. Πώς θα απασχοληθεί; Εάν δεν έχεις ορίσει, γνωρίζοντας ότι είναι μια αγροτική περιοχή, ότι μπορεί αύριο - μεθαύριο να κάνεις μια ολοκληρωμένη π.χ. καλλιέργεια όπου θα χρειαστεί μια υψηλής όχλησης βιομηχανία, τι θα κάνεις ; Θα μεταφέρεις τα προϊόντα σου στην Κουλούρα, όπως είπε και ο συνάδελφος ο Γιάννης; Δεν υπάρχουν τέτοια περιθώρια. Σήμερα δηλαδή, ψηφίζοντας αυτό ακριβώς το ΣΧΟΟΑΠ, βάζουμε ακριβώς αυτούς τους περιορισμούς. Αποτέλεσμα είναι, να συμβαίνει αυτός ο υδροκεφαλισμός που τον έχουμε δει κατά καιρούς σε όλη την Ελλάδα. Δηλαδή να αποστεώνεται εντελώς η ύπαιθρος και στο τέλος να καταλήγουμε σε κάποια κέντρα. Μπορεί αυτό το κέντρο να είναι κάπου αλλού. Δεν γνωρίζω αν είναι η Θεσσαλονίκη ή η Αθήνα, πάντως σίγουρα δεν θα είναι στην περιοχή μας.

Ένα δεύτερο σημείο είναι η εμπορευματοποίηση γενικά της γης, που προωθούν όλα αυτά τα σχέδια. Όταν για παράδειγμα θέλω να κάνω μια επέκταση, η πρότασή μας είναι, να οργανώσουμε το σημείο που θέλουμε να κάνουμε την επέκταση, έτσι ώστε ανάλογα με τις λαϊκές ανάγκες, να πάμε να δώσουμε οικόπεδα, προκειμένου να πάει να οικοδομήσει ο κόσμος. Εμείς τι κάνουμε εδώ πέρα στην ουσία κατά βάση. Εμπορευματοποιούμε την ίδια την γη. Βάζουμε περιοχές μέσα σε σχέδια πόλεων, δεν αφορά βέβαια απόλυτα στην περίπτωση μας, είναι πάρα πολύ μικρές οι επεκτάσεις, αυτό είναι αλήθεια, βάζουμε, εντάσσουμε περιοχές, κάποιες ιδιοκτησίες παίρνουν αξία, ενώ κάποιες άλλες υποβαθμίζονται. Το ίδιο ακριβώς γίνεται όταν ορίζουμε και χρήσεις γης. Υπάρχουν δηλαδή κάποιες περιοχές, αγροκτήματα όπου παραμένουν με την ίδια αξία ή υποβαθμίζονται, ενώ κάποια άλλα αποκτούν αξία, διότι εκεί μπορούμε να εγκαταστήσουμε ακριβώς τις βιομηχανικές μονάδες που θέλουμε. Γι' αυτό ακριβώς εμείς, αυτό που προτείνουμε είναι, ότι όλα αυτά πρέπει να γίνονται μέσα από ένα συνολικό σχεδιασμό, έτσι ώστε να μπορείς να εντάσσεις τις δραστηριότητες, σε σχέση με την απασχόληση του εργατικού δυναμικού της περιοχής σου. Και όταν λέω απασχόληση, εννοώ με την καθετοποίηση της παραγωγής που μπορείς να κάνεις σε έναν συγκεκριμένο τόπο, από τον πρωτογενή τομέα, για να καταλήξεις στον τριτογενή τομέα.

Τέλος, αυτό που θέλω να πω, είναι τι κάνουμε εμείς; Εδώ πέρα κατακερματίζουμε όλες αυτές τις μελέτες. Δεν μπορούμε να ερχόμαστε εδώ πέρα, για παράδειγμα, να μιλάμε να κάνουμε χωροταξικό στην Ειρηνούπολη, χωροταξικό στη Νάουσα που είχαμε την προηγούμενη φορά, χωροταξικό αύριο, μεθαύριο για την Δημοτική Ενότητα Ανθεμίων. Αυτός ο κατακερματισμός, εγώ θεωρώ δεν επιφέρει σωστά αποτελέσματα. Στην κατεύθυνση των παρατηρήσεων, που εγώ τουλάχιστον έθεσα εδώ.

Μ' αυτήν την έννοια, κλείνοντας θέλω να πω, ότι εμείς γενικά καταψηφίζουμε όλα τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και τα ΣΧΟΟΑΠ, όπως ακριβώς καταψηφίσαμε το ανάλογο που είχε έρθει στην περιοχή μας, στον πρώην Δήμο Νάουσας.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος έθεσε σε ψηφοφορία την πρόταση, για αποδοχή της εισήγησης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Νάουσα, όπως αυτή διατυπώνεται στην υπ' αριθμ. 32/2012 απόφασή της και κάλεσε το Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

ΝΑΙ ψήφισαν είκοσι εννέα (29) δημοτικοί σύμβουλοι οι κ.κ. Παππάς, Ιτσκάρα, Λογδανίδης, Βασιλείου, Βαδόλας, Μαραντίδης, Αδαμίδης Γκαρνέτας, Τσαγκαλίδου, Γιαννούλης, Παπαδόπουλος, Καρυδά, Ηλίας, Γιάντσης, Βράντσης, Μπουρδάνος, Χαλκιάς, Τζώρτζης, Δελιηρόστου, Ιωσηφίδου, Φουντούλης, Παπαθεοδώρου, Παρθενόπουλος, Τεληγιαννίδης, Υφαντίδης, Παπαϊωάννου, Γώγος, Σέπκας και Δάγγας.

ΟΧΙ ψήφισαν δύο (2) δημοτικοί σύμβουλοι οι κ.κ. Καρτσιούνης και Λακηνάνος.

### **Το Δημοτικό Συμβούλιο**

Μετά από διαλογική συζήτηση και φανερή ψηφοφορία και αφού έλαβε υπόψη την υπ' αριθμ. 32/2012 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Νάουσα

### **ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ**

Γνωμοδοτεί για το Β1 στάδιο της μελέτης «Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης» της Δ.Ε. Ειρηνούπολης, αποδεχόμενη την εισήγηση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Νάουσα, όπως αυτή διατυπώνεται στην υπ' αριθμ. 32/2012 απόφασή της.

Στην παρούσα απόφαση μειοψήφησαν οι κ.κ. Καρτσιούνης και Λακηνάνος.

### **Ακροτελεύτια διάταξη**

Από τις διατάξεις της απόφασης αυτής δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του Δήμου.

Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξ. αριθμό **136/2012**.

.....  
Αφού εξαντλήθηκαν τα θέματα της ημερήσιας διατάξεως λύεται η συνεδρίαση.  
Για το σκοπό αυτό συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφεται ως εξής:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
Υπογραφή όπως στην αρχή

ΤΑ ΜΕΛΗ  
Υπογραφή όπως στην αρχή

**Ακριβές απόσπασμα  
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΧΡΗΣΤΟΣ ΠΑΠΠΑΣ**