



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

3 Ιουλίου 2023

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 555

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 47306

Έγκριση του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) Δ.Ε. Θεσπιέων, Δήμου Αλιάρτου-Θεσπιέων, Π.Ε. Βοιωτίας.

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ - ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τον ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Α' 87) και ειδικότερα την παρ. 8 του άρθρου 280 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 16 του άρθρου 18 του ν. 4071/2012 (Α' 85).

2. Το π.δ. 138/2010 «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας» (Α' 231).

3. Τον ν. 1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος» (Α' 160) όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 3010/2002 (Α' 91) και τον ν. 4042/2012 (Α' 24).

4. Τον ν. 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος» (Α' 209).

5. Τον ν. 998/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας» (Α' 289), όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 2040/1992 (Α' 70), τον ν. 2637/1998 (Α' 200) τον ν. 3208/2003 (Α' 303), τον ν. 4067/2012 (Α' 79) και τον ν. 4280/2014 (Α' 159).

6. Τον ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Α' 33).

7. Τον ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (Α' 124) όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 2742/1999 (Α' 207), τον ν. 3212/2003 (Α' 308) και τον ν. 4042/2012 (Α' 24).

8. Τον Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220).

9. Τον ν. 3378/2005 «Κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προστασία της αρχαιολογικής κληρονομιάς (αναθεωρημένη)» (Α' 203).

10. Τον ν. 3199/2003 «Προστασία και διαχείριση των υδάτων - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2000/60/ΕΚ του

Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου της 23ης Οκτωβρίου 2000» (Α' 280), όπως αυτός τροποποιήθηκε με το άρθρο 9 του ν. 3481/2006 (Α' 162).

11. Τον ν. 3937/2011 «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» (Α' 60).

12. Τον ν. 4258/2014 «Διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα-ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 94).

13. Τον ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση-Βιώσιμη ανάπτυξη» (Α' 142).

14. Το από 23-2-1987 π.δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Δ' 166), όπως συμπληρώθηκε με το π.δ. Γ.79463/1990 (Δ' 706).

15. Τον ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός-Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α' 241).

16. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 κοινή υπουργική απόφαση «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ "Σχετικά με την Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων" του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» (Β' 125).

17. Την υπ' αρ. 33318/3028/1998 κοινή υπουργική απόφαση «Καθορισμός μέτρων και διαδικασιών για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων (ενδιαιτημάτων) καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας» (Β' 1289), όπως τροποποιήθηκε από την υπό στοιχεία 14849/853/Ε103/2008 (Β' 645) κοινή υπουργική απόφαση.

18. Την υπό στοιχεία Η.Π. 37338/1807/Ε.103/2010 κοινή υπουργική απόφαση «Καθορισμός μέτρων και διαδικασιών για την διατήρηση της άγριας ορνιθοπανίδας και των οικοτόπων/ενδιαιτημάτων της σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 79/409/ΕΟΚ "Περί διατηρήσεως των άγριων πτηνών", του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου της 2ας Απριλίου 1979, όπως κωδικοποιήθηκε με την Οδηγία 2009/147/ΕΚ» (Β' 1495), όπως τροποποιήθηκε με την υπό στοιχεία Η.Π. 8353/276/Ε103/2012 (Β' 415) κοινή υπουργική απόφαση.

19. Την υπ' αρ. 9572/1845/2000 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης

Ανοικτής Πόλης (Γ.Π.Σ.) και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση μελετών» (Δ' 209).

20. Την υπ' αρ. 107888/2004 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης "Ανοικτής Πόλης" και των Πολεοδομικών Μελετών» (Δ' 285).

21. Την υπ' αρ. 6876/4871/12-6-2008 απόφαση της Βουλής των Ελλήνων «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (Α' 128).

22. Την υπ' αρ. 26298/1-7-2003 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδος» (Β' 1469).

23. Την υπ' αρ. 49828/2008 απόφαση «Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (Β' 2464).

24. Την υπ' αρ. 11508/2009 απόφαση «Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τη βιομηχανία και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (Α.Α.Π. 151).

25. Την υπ' αρ. 31722/2011 απόφαση «Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (Β' 2505).

26. Την υπό στοιχεία 129756/8-6-2007 εγκύκλιο του Γενικού Διευθυντή Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με θέμα: «Διευκρινίσεις σχετικά με τα σχέδια και προγράμματα για τα οποία απαιτείται Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (ΣΠΕ) στα πλαίσια της ΚΥΑ με υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.08.2006 (Β' 1225)».

27. Την υπ' αρ. 131334/15-10-2010 εγκύκλιο της Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Υπουργού ΠΕΚΑ) «Διευκρινίσεις επί ερωτημάτων σχετικών με τη διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (Σ.Π.Ε.) κατά την εκπόνηση των μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Γ.Π.Σ.)».

28. Την ισχύουσα εθνική και κοινοτική περιβαλλοντική νομοθεσία που αφορά σε μέτρα, όρους, περιορισμούς και υποχρεώσεις για την περιβαλλοντική διαχείριση και προστασία του συνόλου των περιβαλλοντικών μέσων και παραμέτρων, όπως: η επεξεργασία αστικών λυμάτων και βιομηχανικών αποβλήτων, η διαχείριση των υδάτων, η διαχείριση στερεών αποβλήτων, τα επιτρεπόμενα όρια εκπομπών στερεών, υγρών και αερίων ρύπων, θορύβου κ.ά., οι φυσικές και προστατευόμενες περιοχές καθώς και η προστασία ειδών και ενδιαιτημάτων.

29. Την υπ' αρ. 391/2013 απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων «Έγκριση των Σχεδίων Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας» (Β' 1004).

30. Το άρθρο 51 του ν. 4178/2013 (Α' 174).

31. Το άρθρο 238 του ν. 4389/2016 (Α' 94).

32. Το π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Α' 114).

33. Τον ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 245).

34. Την υπ' αρ. 6490/14-09-2010 απόφαση ένταξης του έργου με τίτλο: «ΜΕΛΕΤΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΔΗΜΟΥ ΘΕΣΠΙΕΩΝ».

35. Το υπ' αρ. 3096/23-09-2011 (ΕΔΑ) έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας περί λύσης της προγραμματικής σύμβασης με τον τέως Δήμο Θεσπιέων (νυν Δήμο Αλιάρτου), σύμφωνα και με την υπ' αρ. 147 απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου Στερεάς Ελλάδας (πρακτικό Π.Σ. Αρ. 12/31-08-2011), με αποτέλεσμα τελικός δικαιούχος να είναι πλέον ο Δήμος Αλιάρτου.

36. Την υπ' αρ. 5233/229214/5-12-2012 απόφαση περί κίνησης της διαδικασίας σύνταξης της μελέτης «Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) Δ.Ε. Θεσπιέων Δήμου Αλιάρτου» (Α.Α.Π. 435), που πρόκειται να εκπονηθεί στα όρια της Δημοτικής Ενότητας Θεσπιέων του Δήμου Αλιάρτου, Π.Ε. Βοιωτίας.

37. Την υπ' αρ. 127/2012 (ΑΔΑ: Β4ΘΔΩΨ4-ΡΞ2) απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Αλιάρτου για την επιλογή αναδόχου της μελέτης του θέματος.

38. Το υπ' αρ. 13351/9-11-2012 Ιδιωτικό Συμφωνητικό μεταξύ του Δημάρχου Θεσπιέων και της σύμπραξης γραφείων μελετών: «ΣΑΡΑΦΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ - ΜΑΡΜΑΡΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ - ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΔΑΜΙΑΝΟΣ - ΣΚΟΒΟΛΑΣ ΣΕΡΑΦΕΙΜ - ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΥ ΜΑΡΙΑ», για την εκπόνηση της μελέτης του θέματος.

39. Την υπ' αρ. 148/2013 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αλιάρτου, με την οποία παρελήφθη το Α' στάδιο της μελέτης του θέματος.

40. Το υπ' αρ. 9039/24-07-2013 έγγραφο της Διευθύνουσας Υπηρεσίας, με το οποίο και δίδεται εντολή έναρξης εκπόνησης του Β1 Σταδίου.

41. Το υπ' αρ. 13085/5-11-2013 έγγραφο του Δήμου Αλιάρτου, με το οποίο γνωστοποιήθηκε στους αρμόδιους φορείς, η ανάρτηση στην ιστοσελίδα του Δήμου της περίληψης του Β1 σταδίου και τους καλεί για γνωμοδότηση επί αυτού.

42. Την υπ' αρ. 6438/15-11-2013 γνωμοδότηση της 23ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων.

43. Την υπ' αρ. 5817/20-11-2013 γνωμοδότηση της Θ' Εφορίας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων.

44. Την υπ' αρ. 5229/223331/7-1-2014 γνωμοδότηση του Δασαρχείου Θηβών.

45. Το υπ' αρ. 28890/1149/10-4-2014 έγγραφο της ΠΣΕ/ΔΤΕ, με το οποίο θεωρήθηκε η μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας-Β1 στάδιο της μελέτης του θέματος.

46. Την υπ' αρ. 33/2014 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αλιάρτου, με την οποία παραλήφθηκε το Β1 στάδιο της μελέτης του θέματος.

47. Την υπ' αρ. 226/2014 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αλιάρτου, με την οποία παραλήφθηκε το σύνολο της μελέτης του θέματος.

48. Το υπ' αρ. 1693/68583/20-4-2015 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣ Στερεάς Ελλάδας με το οποίο διαβιβάστηκε η ΣΜΠΕ του σχεδίου του θέματος στη ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ για έγκριση.

49. Το υπ' αρ. 148396/2-10-2015 έγγραφο της ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ, με το οποίο επιστράφηκε η ΣΜΠΕ με παρατηρήσεις-διορθώσεις.

50. Το υπ' αρ. 4893/227206/31-12-2015 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣ Στερεάς Ελλάδας, με το οποίο επαναδιαβιβάστηκε η ΣΜΠΕ του σχεδίου του θέματος, συμπληρωμένη, στη ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ για έγκριση.

51. Το υπ' αρ. 25945/20-4-2016 έγγραφο της ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ, με το οποίο διαβιβάστηκε η ΣΜΠΕ στους αρμόδιους φορείς για γνωμοδότηση.

52. Την υπ' αρ. 3668/12-2-2018 απόφαση ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ, με την οποία εγκρίθηκε η ΣΜΠΕ του σχεδίου του θέματος.

53. Το υπ' αρ. 2387/23-4-2018 έγγραφο του Δήμου Αλιάρτου-Θεσπίων, με το οποίο διαβίβασε στη ΔΙΠΕΧΩΣ Στερεάς Ελλάδας, τις εφημερίδες «ΒΟΙΩΤΙΚΑ ΝΕΑ» και «ΣΚΥΤΑΛΗ», που δημοσιεύθηκε η ως άνω απόφαση έγκρισης της ΣΜΠΕ.

54. Το άρθρο 2 του ν. 3852/2010, σύμφωνα με το οποίο ο πρώην Δήμος Θεσπίων αποτελεί πλέον την Δ.Ε. Θεσπίων του Δήμου Αλιάρτου, η οποία συστάθηκε με το άρθρο 1 του νόμου αυτού.

55. Το υπ' αρ. 3787/209363/11-12-2018 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣ Στερεάς Ελλάδας, προκειμένου να γίνει τροποποίηση του ΣΧΟΟΑΠ σύμφωνα με το π.δ. 59/2018 (Α' 114).

56. Το υπ' αρ. 1564/73621/23-4-2019 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣ Στερεάς Ελλάδας, με το οποίο διαβιβάστηκε προς το ΣΥΠΟΘΑ ΠΕ Βοιωτίας εισήγηση της ίδιας υπηρεσίας, προκειμένου για την έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ του θέματος.

57. Το υπ' αρ. 25/12-7-2019 έγγραφο του ΣΥΠΟΘΑ Π.Ε. Βοιωτίας, με το οποίο διαβιβάστηκε στη ΔΙΠΕΧΩΣ Στερεάς Ελλάδας, το απόσπασμα του 3/2019 (Θέμα 4ο) πρακτικό του ΣΥΠΟΘΑ Π.Ε. Βοιωτίας, με το οποίο γνωμοδοτεί ομόφωνα υπέρ της έγκρισης του ΣΧΟΟΑΠ ΔΕ Θεσπίων, με προτεινόμενες προσθήκες-τροποποιήσεις από την εισήγηση της ΔΙΠΕΧΩΣ Στερεάς Ελλάδας.

58. Το υπ' αρ. 1871/117209/12-7-2019 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣ Στερεάς Ελλάδας, με το οποίο ζητήθηκε από τον Δήμο να συμμορφωθεί - διορθωθεί το Β2 στάδιο της μελέτης σύμφωνα με την ως άνω γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ ΠΕ Βοιωτίας.

59. Το υπ' αρ. 1047/10-2-2020 έγγραφο του Δήμου Αλιάρτου-Θεσπίων, με το οποίο υποβλήθηκε η μελέτη του θέματος.

60. Το υπ' αρ. 595/21682/13-3-2020 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣ Στερεάς Ελλάδας, με το οποίο ζητήθηκε εκ νέου από το Δήμο να διορθωθεί το Β2 στάδιο της μελέτης.

61. Το υπ' αρ. 7258/24-8-2022 έγγραφο του Δήμου Αλιάρτου-Θεσπίων, με το οποίο υποβλήθηκε επικαιροποιημένη η μελέτη του θέματος καθώς και η υπ' αρ. 37/2022 (ΑΔΑ: 6ΣΕΨΩΨ4-ΗΒΔ) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, με την οποία επικαιροποιείται η υπ' αρ. 226/2014 απόφασή του περί έγκρισης και παραλαβής του Β2 σταδίου.

62. Το υπ' αρ. 136224/12-10-2022 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣ Στερεάς Ελλάδας, προς την ΠΕΧΩΠ ΠΕ Βοιωτίας, με το οποίο ζητήθηκαν διευκρινίσεις σχετικά με την ορολογία που χρησιμοποιήθηκε στο ΣΧΟΟΑΠ Δ.Ε. Θεσπίων για την κατηγοριοποίηση της γεωργικής γης σε Α' και Β' προτεραιότητας.

63. Το υπ' αρ. 11312/15-12-2022 έγγραφο της ΔΑΟΚ ΠΕ Βοιωτίας, με το οποίο διαβιβάστηκε το υπ' αρ. 2041/2022 πρακτικό ΠΕΧΩΠ ΠΕ Βοιωτίας, όπου δόθηκαν διευκρινίσεις επί του παραπάνω εγγράφου.

64. Το υπ' αρ. 9188/7-2-2023 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣ Στερεάς Ελλάδας, με το οποίο ζητήθηκαν εκ νέου από το Δήμο συμπληρώσεις-διορθώσεις στο Β2 στάδιο της μελέτης.

65. Την από 19-4-2023 επανυποβολή της μελέτης του θέματος.

66. Το υπ' αρ. 35171/8-5-2023 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣ Στερεάς Ελλάδας, με το οποίο ζητήθηκαν διευκρινίσεις για την επανυποβληθείσα μελέτη του θέματος.

67. Την από 22-5-2023 επανυποβολή της μελέτης του θέματος.

68. Τις διατάξεις των άρθρων 63-66 του ν. 4954/2022 (Α' 136).

69. Την υπ' αρ. 86776/19-12-2022 απόφαση Υπουργού Εσωτερικών «Διορισμός του Κωνσταντίνου Τζανακούλη του Γεωργίου, στη θέση του μετακλητού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας-Στερεάς Ελλάδας» (Υ.Ο.Δ.Δ. 1183).

70. Την υπ' αρ. 3315/17-1-2023 απόφαση του Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας «Μεταβίβαση δικαιώματος υπογραφής πράξεων και εγγράφων με εντολή του Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας (Α.Δ.Θ.Σ.Ε.) στον Προϊστάμενο ή στην Προϊσταμένη της Γενικής Διεύθυνσης Χωροταξικής, Περιβαλλοντικής και Αγροτικής Πολιτικής και στους Προϊσταμένους ή στις Προϊσταμένες Διευθύνσεων και Τμημάτων της ανωτέρω Γενικής Διεύθυνσης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας-Στερεάς Ελλάδας» (Β' 206).

71. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής της απόφασης, δεν προκαλείται δαπάνη εις βάρος του κρατικού προϋπολογισμού ή του προϋπολογισμού του οικείου ΟΤΑ.

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ

Η αρμοδιότητα έγκρισης του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) Δ.Ε. Θεσπίων Δήμου Αλιάρτου-Θεσπίων, Π.Ε. Βοιωτίας, ανήκει στον Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας-Στερεάς Ελλάδας, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 5 του ν. 2508/1997 (Α' 124), σε συνδυασμό με το άρθρο 280 παρ. ΙΙ (8) του ν. 3852/2010 (Α' 87) και τα άρθρα 63-66 του ν. 4954/2022 (Α' 136), μετά από γνώμη του αρμόδιου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., αποφασίζουμε:

Εγκρίνουμε το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) Δημοτικής Ενότητας Θεσπίων του Δήμου Αλιάρτου-Θεσπίων της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας, που περιλαμβάνει το σύνολο της έκτασης της Δημοτικής Ενότητας, όπως φαίνεται στους Χάρτες Π.1 (ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ

ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ) κλίμακας 1:25.000, Π.2 (ΓΠΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΟΤΑ) κλίμακας 1:25.000, Π.3.1 (ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ) κλίμακας 1:10.000, Π.3.2 (ΠΡΟΤΕΝΙΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ) κλίμακας 1:10.000 & Π.3.3 (ΑΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ) κλίμακας 1:10.000, σε συμβατική και ψηφιακή μορφή, και περιγράφεται περιληπτικά στο περιεχόμενο των επόμενων παραγράφων.

Π.1 ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Π.1.1 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Η ανάπτυξη της Δ.Ε. βασίζεται αφενός στην πρωτογενή παραγωγή (κτηνοτροφία, γεωργία) και στην επιτόπια μεταποίηση, αγροτικών προϊόντων και αφετέρου στην ήπια τουριστική ανάπτυξη και στην ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού. Η χωρική ανάπτυξη κρίνεται αναγκαία να βασιστεί σε ένα μοντέλο χωρικής οργάνωσης και συστηματοποίησης των δραστηριοτήτων αυτών, διαφύλαξης των φυσικών πόρων που τις υποστηρίζουν, καθώς και οργάνωσης των δραστηριοτήτων καθετοποίησης των αγροτικών προϊόντων.

Θεωρείται επίσης απαραίτητη η διαφύλαξη της γεωργικής γης, με παράλληλη ενίσχυση της γεωργικής παραγωγής, ώστε να λειτουργήσει συμπληρωματικά τόσο με την κτηνοτροφική παραγωγή όσο και με την επιτόπια μεταποίηση αγροτικών προϊόντων, δημιουργώντας έτσι προστιθέμενη αξία στα προϊόντα του πρωτογενή τομέα.

Όσον αφορά στις προβλέψεις της τελικής πρότασης, στοχεύουν στη βέλτιστη (δυνατή) οργάνωση των χρήσεων γης της περιοχής μελέτης με απώτερο ζητούμενο - μέσα από τη βελτίωση της 'ποιότητας' - τη διευκόλυνση/ επιτάχυνση της τοπικής ανάπτυξης και τη διατήρησή της σε βάθος χρόνου (αιεφορία).

Η αναπτυξιακή κατεύθυνση του τ. Δήμου προτείνεται να έχει τις εξής κατευθύνσεις:

- Ανάπτυξη/βελτίωση Βασικών Υποδομών - Βελτίωση της ποιότητας ζωής
- Ανάπτυξη του Πρωτογενούς τομέα
- Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του Δευτερογενούς και Τριτογενούς τομέα
- Ανάπτυξη του Ανθρώπινου Δυναμικού
- Αξιοποίηση της Κοινωνίας της Πληροφορίας

Την τελευταία εικοσαετία ο τουρισμός έχει συμβάλει στην ενσωμάτωση της πολιτιστικής κληρονομιάς στον κόσμο της οικονομίας, καθώς τα πολιτιστικά αγαθά είναι πλέον «πολιτιστικοί πόροι», δηλαδή προϊόντα σε μια νέα, ολοένα και πιο ανταγωνιστική αγορά, όπου η παραγωγή καθοδηγεί την κατανάλωση.

Όλα αυτά επιγραμματικά ενσωματώνονται σε 2 ενότητες:

Ανάδειξη - ενοποίηση Αρχαιολογικών χώρων.

Ανάδειξη - αξιοποίηση κάμπου στα νότια της ΔΕ Θεσπίων.

Π.1.2 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

Π.1.2.1 Εκτίμηση μελλοντικού πληθυσμού

Από την απογραφή του 2011 και τον πραγματικό πληθυσμό γίνεται εκτίμηση του μελλοντικού πληθυσμού. Με δεδομένο τον ρυθμό μεταβολής για τις δεκαετίες από το 1971 έως το 2011 και προβολή στην δεκαπενταετία

ο τ. Δήμος Θεσπίων με σημερινό πληθυσμό 4890 στην δεκαπενταετία, θα έχει πληθυσμό 5.025 κατοίκους.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι στις βουλευτικές εκλογές του 2012 οι εγγεγραμμένοι ψηφοφόροι ήταν 5.453, ενώ στις προηγούμενες εκλογές του 2009 οι εγγεγραμμένοι ψηφοφόροι ήταν 5.706, διαπιστώνουμε ότι τα νούμερα διαφοροποιούνται αρκετά από τα στοιχεία της ΕΣΥΕ.

Με δεδομένο ότι οι ψηφοφόροι είναι άνω των 18 ετών και ο πληθυσμός 0-14 ετών είναι το 18% συμπεραίνουμε ότι με βάση τα στοιχεία των εκλογών ο πληθυσμός είναι 5.500+ (~) 20%= 6.550 κατοίκους.

Από την απογραφή των κατοικιών του έτους 2001 της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας διαπιστώνουμε ότι περίπου το 1/4 των κατοικιών είναι κενές. Γεγονός που υποδηλώνει ότι οι κάτοικοι απογράφτηκαν αλλού.

Με βάση το μέσο μέγεθος νοικοκυριού τα 3 άτομα και τις κατοικίες που υπάρχουν οδηγούμαστε στο συμπέρασμα ότι οι κάτοικοι το 2001 ήταν 7.437.

Συνεκτιμώντας όλα τα προηγούμενα τα βασικά πληθυσμιακά μεγέθη κατά το έτος 2012 λαμβάνεται ως πληθυσμός του Δήμου για το έτος στόχο το 2028 το 7.437, νούμερο που προσεγγίζει τον πληθυσμό βάση εκλογικών καταλόγων με προβολή στην 15ετία. Σε κάθε περίπτωση η διαφορά αφορά τον εποχιακό πληθυσμό που πιθανά κατοικεί σε άλλα αστικά κέντρα αλλά με γνώμονα την ανάπτυξη της περιοχής θα πρέπει να καλυφθεί στα πλαίσια του παρόντος σχεδιασμού. Ο πληθυσμός αυτός θεωρείται εποχιακός. Όχι με την έννοια τουριστικής - παραθεριστικής β' κατοικίας αλλά αφορά κατοίκους οι οποίοι κατάγονται από την περιοχή και έχουν μεταβεί σε μεγαλύτερα αστικά κέντρα. Γεγονός που επαληθεύεται από το ότι ψηφίζουν στον τόπο καταγωγής τους και διατηρούν και «το πατρικό» σπίτι. Ο πληθυσμός αυτός είναι εν δυνάμει κάτοικοι. Με δεδομένη την οικονομική κρίση η οποία δημιουργεί ρεύμα επιστροφής στον τόπο καταγωγής, την τάση αποκέντρωσης που προϋπήρχε αλλά και την αναμενόμενη ανάπτυξη της περιοχής μέσω της σύνταξης του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ θα πρέπει να μπορούν να καλύψουν τις οικιστικές τους ανάγκες.

Π.1.2.2 Εκτίμηση αναγκών οικιστικών υποδοχέων

Για την εκτίμηση των αναγκών των οικιστικών υποδοχέων, γίνεται χρήση των σταθεροτύπων θεωρώντας ότι ο κάθε οικισμός αποτελεί μία ενότητα.

Για όλους τους οικισμούς έγινε η επιλογή των βέλτιστων σταθεροτύπων τα οποία μπορούσαν να επιλεγούν για οικισμούς τετάρτου και πέμπτου επιπέδου με έντονο τουριστικό και παραθεριστικό προσανατολισμό και την προοπτική ανάπτυξης.

Εν συντομία τα μεγέθη που επιλέχθηκαν είναι τα ακόλουθα:

- Μέγεθος κύριων κατοικιών: 45τ.μ. ανά κάτοικο
- Μέσος Συντελεστής Δόμησης (ΜΣΔ): 0.60

Για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατ. μπορεί να ληφθεί ΜΣΔ=0,8 έως 0,4, όπως προκύπτει από την θερμοθετημένη αρτιότητα (χωρίς να ληφθούν υπόψη οι παρεκκλίσεις - πυκνοδομημένο τμήμα) και τη φυσιογνωμία κάθε οικισμού.

Ειδικότερα, για τους οικισμούς προ 23 και τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατ., ορίζουμε ΜΣΔ=0,6

- Συντελεστής κορεσμού: 0.4

Τέλος γίνεται η παραδοχή ότι το 20% της συνολικής έκτασης του κάθε οικισμού είναι ακατάλληλη για δόμηση, λόγω έντονων κλίσεων εδαφών, λόγω παρουσίας ρεμάτων αλλά και εξαιτίας της μη ορθολογικής λειτουργίας της αγοράς γης.

Το ποσοστό των κοινοχρήστων εκτάσεων δεν μπορεί να υπολογιστεί για τους οικισμούς εφόσον δεν έχουν γίνει πολεοδομικές μελέτες, επομένως γίνεται η παραδοχή ότι οι κοινόχρηστοι χώροι θα πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό 50% του κάθε οικισμού μιας και εκτός του οδικού δικτύου πρέπει να εξασφαλιστούν σημαντικές εκτάσεις για κοινόχρηστες (πλατείες - θέσεις στάθμευσης) αλλά και κοινωφελείς εκτάσεις.

Όλες οι παραπάνω παραδοχές, εκτιμήσεις και υπολογισμοί παρουσιάζονται αναλυτικά στον πίνακα Π.1 στο παράρτημα από τον οποίο τελικά προκύπτει αν ο κάθε οικισμός χρειάζεται επέκταση ή όχι, καθώς και το μέγεθος της αναγκαίας επέκτασης.

Με τη χρήση των πιο πάνω παραδοχών και σύμφωνα με τον πίνακα Π.1, προκύπτει η διαπίστωση ότι το Μαυρομματί και οι Θεσπιές απαιτούν λελογισμένες επεκτάσεις για την απρόσκοπτη λειτουργία και ανάπτυξη την επόμενη 15ετία. Οι συγκεκριμένες επεκτάσεις θα πρέπει να συνδυαστούν με πολεοδομικές μελέτες, οι οποίες θα περιλαμβάνουν το σύνολο του οικισμού και των επεκτάσεων για την οργανωτική απρόσκοπτη λειτουργία τους ως ένα κοινό σύνολο. Για τους υπόλοιπους οικισμούς θα πρέπει να γίνει επανακαθορισμός των ορίων τους, ώστε να προσαρμοστούν στις πραγματικές ανάγκες.

Π.1.3 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ

Το προτεινόμενο μοντέλο οικιστικής οργάνωσης του Δήμου αποβλέπει στην ενίσχυση της 'κεντρικότητας' της έδρας του τ. Δήμου και στη λειτουργία ενός ιεραρχημένου, πολύ-κεντρικού οικιστικού δικτύου. Το δίκτυο αυτό περιλαμβάνει, συγκεκριμένα, τρία (3) επίπεδα αναφοράς: τα οικιστικά κέντρα, τις πολεοδομικές ενότητες και τις οικιστικές ενότητες. Τα δυο τελευταία επίπεδα αναφοράς λειτουργούν ταυτόχρονα και ως μονάδες/βαθμίδες προγραμματισμού των κεντρικών λειτουργιών του Δήμου (διοίκηση, εκπαίδευση, πρόνοια, αθλητισμός, κ.λπ.).

Τα οικιστικά κέντρα διακρίνονται, ανάλογα με τις υπηρεσίες που παρέχουν, σε: 5ου επιπέδου (απλά ή ενισχυμένα), 4ου επιπέδου (απλά ή ενισχυμένα).

Στην περίπτωση του τ. Δήμου Θεσπιών, οι Θεσπιές κατατάσσεται στην κατηγορία των οικιστικών κέντρων 4ου ενισχυμένου επιπέδου.

Σε ότι αφορά τα υπόλοιπα οικιστικά κέντρα του Δήμου προτείνεται να ιεραρχηθούν ως εξής:

- Οικιστικά Κέντρα 5ου επιπέδου ενισχυμένο: Το Μαυρομματί, λόγω του μεγάλου του πληθυσμού.
- Οικιστικά Κέντρα 5ου επιπέδου: Άσκηρ, Λεοντάρι και το Νεοχώρι.

Κάθε οικιστική ενότητα αποτελεί, αντίστοιχα, ξεχωριστή 'ανοιχτή πόλη' στην οποία διακρίνεται το "κέντρο" και οι οικισμοί άμεσης επιρροής του, που λειτουργούν ως "προάστια". Για το λόγο αυτό προτείνεται η λειτουργική ενίσχυση των Θεσπιών και του Μαυρομματί και η διευκόλυνση των μετακινήσεων προς αυτή. Επίσης πρέπει να ενισχυθούν λειτουργικά για να επιτελέσουν το ρόλο τους. Κάθε πολεοδομική ενότητα αφορά έναν οικισμό.

Για το ΣΧΟΟΑΠ της ΔΕ Θεσπιών προτείνεται να δημιουργηθούν δύο οικιστικές ενότητες.

Η οικιστική ενότητα Θεσπιών με πολεοδομικές ενότητες τις Θεσπιές και το Λεοντάρι και η οικιστική ενότητα Μαυρομματί με πολεοδομικές ενότητες το Μαυρομματί, την Άσκηρ και το Νεοχώρι.

Βάση αυτής της 'ομαδοποίησης' και λαμβάνοντας υπόψη:

(α) την (προτεινόμενη) οργάνωση του οικιστικού δικτύου του τ. Δήμου και την αντίστοιχη κατάταξη των οικισμών του,

(β) τις προδιαγραφές χωροθέτησης των κεντρικών λειτουργιών/εξυπηρετήσεων ανά οικιστικό επίπεδο - κατηγορία (ΦΕΚ Δ' 209/2000),

(γ) την εκτίμηση όσον αφορά στην εξέλιξη του πληθυσμού του Δήμου με έτος - στόχο το 2028,

(δ) την ήπια τουριστική ανάπτυξη (παράμετρος που συνεπάγεται αυξημένες ανάγκες σε κοινόχρηστους/ελεύθερους χώρους),

(ε) τα σταθερότυπα των προδιαγραφών εκπόνησης των μελετών ΣΧΟΟΑΠ,

προτείνονται, στη συνέχεια, τα προγραμματικά μεγέθη - αναφορικά με τις ανάγκες του Δήμου σε κοινωφελείς λειτουργίες/εξυπηρετήσεις και χώρους - τόσο για το σύνολο του ΟΤΑ όσο και ανά πολεοδομική και οικιστική ενότητα.

Α) Οικιστική Ενότητα Θεσπιών

Η οικιστική ενότητα των Θεσπιών περιλαμβάνει, συνολικά, δυο (2) οικισμούς και οργανώνεται/διακρίνεται σε δύο πολεοδομικές ενότητες, στις οποίες (βάσει των προγραμματικών μεγεθών του πληθυσμού και του λειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής), προτείνεται, ανά κατηγορία, η χωροθέτηση των λειτουργιών:

Για την πολεοδομική ενότητα προτείνεται η κατασκευή ενός νηπιαγωγείου στο Λεοντάρι, ενός παιδικού σταθμό στις Θεσπιές και στο Λεοντάρι, μιας αίθουσας πολιτιστικών στις Θεσπιές και στο Λεοντάρι και ενός κέντρου υγείας στις Θεσπιές (πίνακας Π.2).

Για τις Θεσπιές απαιτείται επέκταση 133 στρέμματα σχεδόν όσο η υφιστάμενη πραγματοποιημένη δόμηση, ενώ το οριοθετημένο τμήμα είναι 285 στρ. Σύνολο 418 στρ.

Β) Οικιστική Ενότητα Μαυρομματίου

Η οικιστική ενότητα του Μαυρομματίου περιλαμβάνει, συνολικά, τρεις (3) οικισμούς και οργανώνεται/διακρίνεται σε τρεις (3) πολεοδομικές ενότητες, στις οποίες (βάσει των προγραμματικών μεγεθών του πληθυσμού και του λειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής), προτείνεται, ανά κατηγορία, η χωροθέτηση των λειτουργιών σύμφωνα με τον πίνακα Π.3.

Για το Μαυρομματί προτείνεται επέκταση 507 στρ. σχεδόν όσο η υφιστάμενη πραγματοποιημένη δόμηση, ενώ το οριοθετημένο τμήμα είναι 490 στρ. Σύνολο 995 στρ. Για το Μαυρομματί λόγω της επαύξησης του ρόλου του για την κάλυψη των αναγκών της Άσκηρ και του Νεοχωρίου λαμβάνεται ποσοστό κοινόχρηστων/κοινοφελών 50%.

Για την πολεοδομική ενότητα προτείνονται: Στο Μαυροματί 1 νηπιαγωγείο, 1 Δημοτικό, 1 γυμνάσιο

- λύκειο και ένα κέντρο υγείας. Στην Άσκηρ μια αίθουσα πολιτιστικών δραστηριοτήτων.

Γ) Θεσπιές - Μαυρομμάτι

Για τις Θεσπιές και το Μαυρομμάτι, για τις οποίες προτείνεται και επέκταση, θα πρέπει να γίνει πολεοδομική. Κατά την πολεοδομική των οικιστικών υποδοχών του Δήμου θα πρέπει να εξασφαλιστούν οι κοινόχρηστοι/κοινοφελείς χώροι που αντιστοιχούν στην έκταση του σχεδίου τους, ανεξάρτητα των προγραμματικών δεδομένων του πληθυσμού.

Για το λόγο αυτό, οι εκτάσεις των ελεύθερων/κοινόχρηστων χώρων θα πρέπει να είναι προσαυξημένοι κατά την οικοπεδική επιφάνεια των αναγκαίων κοινοφελών χώρων, οι οποίοι δεν απαιτούνται άμεσα, έτσι ώστε η περίπτωση των κοινόχρηστων χώρων να καλύψει μελλοντικές ανάγκες κοινοφελών χώρων (εκπαίδευση/πρόνοια).

Κατά συνέπεια, στην επιλογή και υλοποίηση των προγραμματικών μεγεθών των λειτουργιών θα πρέπει, πάντα να συνεκτιμάται και αυτή η παράμετρος.

Οι περιοχές αυτές θα πολεοδομηθούν με το άρθρο 19 του ν. 2508/1997 και το π.δ. της 20/30-8-1985 (Δ' 414), ως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν, δηλαδή με σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και εισφορά σε γη και χρήμα.

Μέχρι την πολεοδόμησή τους οι περιοχές δομούνται με τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης, όπως εκάστοτε ισχύει.

Δ) Λεοντάρι - Άσκη - Νεοχώρι

Εντός των περιοχών αυτών μπορεί να εκπονηθεί, σύμφωνα με το άρθρο 19 του ν. 2508/1997, ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, κατά τμήματα πολεοδομική μελέτη, για να αποκτήσουν ρυμοτομικές γραμμές και πεζοδρόμια ή συγκεκριμένους κοινόχρηστους χώρους και όρους και περιορισμούς στη δόμηση σε κεντρικότερες περιοχές τους.

Η εφαρμογή του τμηματικού αυτού ρυμοτομικού σχεδίου (διάνοιξη δρόμων, πλατείες, κοινοφελή) γίνεται με τις διατάξεις των άρθρων 32-39 του ν.δ. της 17.7.1923 (αποζημιώσεις και αναλογισμοί).

Επίσης περιοχές εντός των θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών μπορούν να πολεοδομηθούν κυρίως όταν προβλέπεται η εντατικοποίηση της οικιστικής τους ανάπτυξης.

Με βάση το επιλεγέν σενάριο ανάπτυξης του τ. Δήμου προτείνεται πολεοδόμηση αυτού του τύπου για τον οικισμό Άσκη στο συνεκτικό τμήμα της.

Οι περιοχές αυτές πολεοδομούνται, σύμφωνα με το άρθρο 19 του ν. 2508/1997, με βάση το π.δ. της 20/30-8-1985 (Δ' 414) ως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν, για πολεοδόμηση οικισμών με λιγότερους από 2.000 κατοίκους.

Π.1.4 ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ-ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Στο χάρτη Π.2. απεικονίζεται η χωρική διάταξη των χρήσεων γης και ο χαρακτηρισμός τους. Η χωρική ενότητα της Δημοτικής Ενότητας Θεσπιών διακρίνεται σε επιμέρους ενότητες/ζώνες ως εξής:

- ΥΠΟΔΟΧΕΙΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ,

- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ,

οι οποίες αφορούν περιοχές: Αρχαιολογικής Προστασίας, Προστασία Τοπίων, Υδατορεμάτων και Δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων, γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας

- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ,

οι οποίες αφορούν περιοχές: Γεωργική γη Β' προτεραιότητας, Υπερτοπικών επαγγελματικών χρήσεων, Περιοχές αγροτουρισμού και το Επιχειρηματικό Πάρκο.

- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

Π.2 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Π.2.1 ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΕΣ ΓΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΠΕΡΠΟ

Στην περιοχή μελέτης, δεν υπάρχει ενδιαφέρον για Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ), για το λόγο αυτό δεν προτείνονται στην παρούσα.

Π.2.2 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (ΠΕΠ) ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Π.2.2.1. ΠΕΠ-ΑΧ - Αρχαιολογικής Προστασίας

Περιλαμβάνει τους αρχαιολογικούς χώρους τους κηρυγμένους και μη, με θεσμοθετημένη ζώνη προστασίας ή και χωρίς ζώνη. Οι χώροι αυτοί είναι:

- Ο Άγιος Γεώργιος Μαυροματίου.

- Ο Ναός Ζωοδόχου Πηγής στο Νεοχώριο Θεσπιών (υπ' αρ. 36534/2169/21-3-1959 (Β' 122) υπουργική απόφαση, περί κηρύξεως ιστορικού διατηρητέου μνημείου).

- Αρχαιολογικός χώρος Άσκη (Με την υπό στοιχεία ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/37134/1820/2012 (Α.Α.Π. 134) απόφαση έγινε αναοριοθέτηση του αρχαιολογικού χώρου της Κοιλιάδας των Μουσών, Π.Ε. Βοιωτίας, Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.).

- Ο Ιερός ναός Μεταμορφώσεως του Σωτήρος στο Μαυρομμάτι [υπό στοιχεία ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ23/48194/1056/18-10-1994 (Β' 891) υπουργική απόφαση].

- Το Δημοτικό σχολείο Θεσπιών [υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/98785/7518/15-12-1995 (Δ' 1191) υπουργική απόφαση].

- Ο Αρχαιολογικός χώρος στην Αρχαία Πόλη Θεσπιών [υπό στοιχεία ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/11585/658/14-5-1997 (Β' 5057) υπουργική απόφαση].

- Το Πολυάνδριο.

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης

Οι θεσμοθετημένες περιοχές διέπονται από το ισχύον νομικό καθεστώς και εξαιρούνται των ορίων και ρυθμίσεων της παρούσας. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται οι χρήσεις και η δόμηση σύμφωνα με τον ν. 4858/2021 (Α' 220), όπως εκάστοτε ισχύει και τις ειδικότερες Κ.Υ.Α./ΦΕΚ κάθε αρχαιολογικού χώρου ή μνημείου.

Εφόσον εκκρεμεί η κήρυξη, η οριοθέτηση, ο καθορισμός Ζώνης Προστασίας Α ή Β ή για οποιονδήποτε λόγο δεν έχουν καθορισθεί στις ζώνες ειδικότεροι όροι οι οποίοι υπερισχύουν του παρόντος, επιτρέπονται με την επιφύλαξη των δεσμεύσεων που προκύπτουν από τον ν. 4858/2021 (Α' 220) και της λοιπής νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και της πολιτιστικής κληρονομιάς, όπως εκάστοτε ισχύει:

Διατηρούνται υφιστάμενες αγροτικές δραστηριότητες χωρίς επέκταση της γεωργικής γης, ανόρυξη φρεατίων, βαθιά άρροση. Δεν επιτρέπονται άλλα κτίσματα εκτός από αγροτικές αποθήκες οριζόντιου τύπου.

Επιτρέπονται Αρχαιολογικές εργασίες, εργασίες προστασίας, αναστήλωσης, συντήρησης και αποκατάστα-

σης μνημείων, διατηρητέων κτισμάτων, πολιτιστικές δραστηριότητες, δημόσιοι χώροι συνάθροισης κοινού και κτίσματα-υποδομές ανάδειξης του αρχαιολογικού χώρου και εξυπηρέτησης του κοινού. Απαγορεύονται οι υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης-εμπορίας οικοδομικών υλικών.

Επιπλέον σύμφωνα με το π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» ισχύουν τα αναφερόμενα στο άρθρο 14β «Ζώνη προστασίας της φύσης».

Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ. της 24-5-1985 (Δ' 270), όπως εκάστοτε ισχύει. Για την ανέγερση οιοδήποτε κτηρίου απαιτείται έγκριση της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας.

Π.2.2.2. ΠΕΠ-ΤΟ - Προστασία Τοπίων (NATURA)

Συγκεκριμένα στη ΔΕ Θεσπιών, οι περιοχές Προστασίας Τοπίων αφορούν

Βιότοπος NATURA: με κωδικό GR2410001 «Λίμνες Υλίκη και Παραλίμνη - Σύστημα Βοιωτικού Κηφισού».

Επιτρεπόμενες Χρήσεις

Εφ' όσον, και για όσο χρονικό διάστημα δεν έχουν θεσμοθετηθεί ειδικοί όροι προστασίας τους, επιτρέπονται χρήσεις και δόμηση ως ακολούθως:

Υφιστάμενες αγροτικές δραστηριότητες, κτίσματα ή ανόρυξη φρεατίων, δραστηριότητες υποδομές και εγκαταστάσεις έρευνας, ήπιας αναψυχής και αθλητισμού και ειδικότερα: επιστημονικής έρευνας και παρατήρησης της φύσης, περιβαλλοντικής ενημέρωσης και εκπαίδευσης, επισκέψεων - περιηγήσεων, ήπιας αναψυχής και αθλητισμού, τεχνικών υποδομών και εργασιών προστασίας της περιοχής.

Επί πλέον επιτρέπονται μόνο επισκευές ή διαμορφώσεις μονοπατιών για την διευκόλυνση περιπατητών. Επιτρέπεται για τις παραπάνω αναφερόμενες χρήσεις, η δημιουργία ελαφρών αναστρέψιμων κατασκευών για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών και την διαμόρφωση του χώρου (χώροι στάθμευσης, δρομάκια, χώροι pick-nick, παιδότοποι, γήπεδα αθλοπαιδιών, εξέδρες παρατήρησης, γέφυρες, φράκτες προστασίας επισκεπτών, καθώς και ένα περίπτερο-κίосκι με χώρους υγιεινής με μέγιστη επιφάνεια 50 μ² και λοιπές ανάλογες κατασκευές). Επιτρέπεται η δημιουργία υποδομών και η εκτέλεση έργων εφ' όσον αποσκοπούν στην προστασία, αποκατάσταση, βελτίωση, και ανάδειξη του χώρου σύμφωνα με τον ειδικότερο χαρακτήρα του.

Οι ως άνω κατασκευές και υποδομές επιτρέπονται κατόπιν εκπόνησης μελέτης και τεκμηρίωσης για την αναγκαιότητα και σκοπιμότητα αυτών.

Απαγορεύονται υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης-εμπορίας οικοδομικών υλικών.

Σύμφωνα με το π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» ισχύουν τα αναφερόμενα στο άρθρο 7 - «Ελεύθεροι χώροι - αστικό Πράσινο» και στο άρθρο 5 - «Τουρισμός- Αναψυχή» - δραστηριότητες ήπιας αναψυχής» και τα αναφερόμενα στο άρθρο 14β - «Ζώνη προστασίας της φύσης» και ειδικότερα:

- Αναψυκτήρια, με εμβαδόν κτισμάτων που προσμετρώνται στον Σ.Δ. τα 80μ².

- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις με εμβαδόν κτισμάτων που προσμετρώνται στον Σ.Δ. τα 80μ².

- Υπαίθριοι χώροι συνάθροισης κοινού, με διαμορφώσεις καθιστικών.

- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις με εμβαδόν κτισμάτων που προσμετρώνται στον Σ.Δ. τα 80μ².

- Υπαίθριοι χώροι συνάθροισης κοινού, με διαμορφώσεις καθιστικών.

Οι αναφερθείσες χρήσεις- διαμορφώσεις επιτρέπονται χωρίς να μεταβάλλουν το υπάρχον ανάγλυφο του φυσικού εδάφους. Οι τυχόν νέες φυτεύσεις να μην επιφέρουν σημαντική μεταβολή στο χαρακτήρα του τοπίου, ακολουθώντας την ποιότητα, τη σύσταση και τη δομή των υφισταμένων καλλιεργειών.

Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

Στις περιοχές αυτές δεν επιτρέπεται η κατάτμηση και η δόμηση των γηπέδων. Επιτρέπεται για τις παραπάνω αναφερόμενες χρήσεις, η δημιουργία ελαφρών αναστρέψιμων κατασκευών για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών και την διαμόρφωση του χώρου (χώροι στάθμευσης, δρομάκια, χώροι pick-nick, παιδότοποι, γήπεδα αθλοπαιδιών, εξέδρες παρατήρησης, γέφυρες, φράκτες προστασίας επισκεπτών, καθώς και ένα περίπτερο-κίосκι με χώρους υγιεινής με μέγιστη επιφάνεια 50 μ² και λοιπές ανάλογες κατασκευές). Επιτρέπεται η δημιουργία υποδομών και η εκτέλεση έργων εφ' όσον αποσκοπούν στην προστασία, αποκατάσταση, βελτίωση, και ανάδειξη του χώρου σύμφωνα με τον ειδικότερο χαρακτήρα του. Οι ως άνω κατασκευές και υποδομές επιτρέπονται κατόπιν εκπόνησης μελέτης και τεκμηρίωσης για την αναγκαιότητα και σκοπιμότητα αυτών. Η μελέτη υποβάλλεται κι εγκρίνεται από την αρμόδια Διεύθυνση Περιβάλλοντος.

Π.2.2.3 ΠΕΠ - ΥΔ - Προστασία Υδατορεμάτων

Ζώνη προστασίας (20μ. από τις όχθες) εκατέρωθεν της κοίτης των ποταμών και των μεγάλων ρεμάτων σε όλες τις περιοχές του ΟΤΑ μέχρι την οριοθέτηση τους κατά την κείμενη νομοθεσία.

Ειδικότερα, στο τμήμα όπου εκατέρωθεν της κοίτης εκτείνεται η περιοχή Natura (GR 2410001), τα όρια της ζώνης προστασίας θα συμπίπτουν με αυτήν. Η προέκταση της ζώνης προστασίας σε όλο το μήκος του ποταμού, στο πλαίσιο διαδημοτικής συνεργασίας, αναμένεται να έχει πιο ολοκληρωμένα αποτελέσματα.

Επιτρεπόμενες χρήσεις

Στις ΠΕΠ - ΥΔ επιτρέπονται χρήσεις από το π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» και ισχύουν τα αναφερόμενα στο άρθρο 14β - «Ζώνη προστασίας της φύσης» και στο άρθρο 7 - «Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο».

Η άσκηση γεωργίας στις πεζούλες που βρίσκονται σε επαφή με τα ρέματα, μόνο με εφαρμογή βιολογικών μεθόδων και με προστασία της παρόχθιας φυσικής βλάστησης και των υφιστάμενων ξερολιθιών συγκράτησης του εδάφους.

Ειδικά για το τμήμα του Βοιωτικού Κηφισού που βρίσκεται στα βόρεια του Δήμου, επιτρέπεται η δημιουργία

ελαφρών αναστρέψιμων κατασκευών για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών και την διαμόρφωση του χώρου (χώροι στάθμευσης, δρομάκια, χώροι pick-nick, παιδότοποι, γήπεδα αθλοπαιδιών, εξέδρες παρατήρησης, γέφυρες, φράκτες προστασίας επισκεπτών, καθώς και ένα περίπτερο-κioski με χώρους υγιεινής με μέγιστη επιφάνεια 50 μ² και λοιπές ανάλογες κατασκευές), με στόχο την ανάπτυξη δράσεων.

Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

Επιτρέπεται μόνο η κατασκευή φραγμάτων για αντιπλημμυρική προστασία και έργα διαχείρισης υδατικών πόρων, που μπορούν να επεκτείνονται και πέραν των ορίων των περιοχών ΠΕΠ - ΥΔ, έστω και αν δεν αναφέρεται ρητά από την παρούσα απόφαση στις επιτρεπόμενες χρήσεις των άλλων ζωνών που περιβάλλουν τις περιοχές ΠΕΠ - ΥΔ.

Μετά από την οριστική ή προσωρινή οριοθέτηση των ρεμάτων η ζώνη προστασίας προσδιορίζεται από το άρθρο 9 του ν. 4258/2014 (Α' 94), όπως εκάστοτε ισχύει.

Π.2.2.4 ΠΕΠ - ΔΑ Δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων

Η ΠΕΠ - ΔΑ Δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων βρίσκεται σε διάφορα σημεία του τ. Δήμου. Στον χάρτη Π2 εμφανίζονται με τις αντίστοιχες διαγραμμίσεις.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις γης

Στις εκτάσεις δασικού ή αναδασωτέου χαρακτήρα που βρίσκονται εντός των περιοχών αυτών επιτρέπονται μετά από έγκριση της δασικής αρχής:

α. Οι χρήσεις και η δόμηση κτισμάτων σύμφωνα με τις διατάξεις και τις προβλεπόμενες διαδικασίες της δασικής νομοθεσίας (ν. 998/1979, όπως εκάστοτε ισχύει),

β. Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής πλην ΕΕΛ, ΧΥΤΑ και σταθμών μεταφόρτωσης απορριμμάτων.

Επίσης σύμφωνα με τον ειδικότερο χαρακτήρα της, επιτρέπονται χρήσεις από το π.δ. 59/2018

«Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» τα αναφερόμενα στο άρθρο 14β - «Ζώνη προστασίας της φύσης» και στο άρθρο 7 - «Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο».

Όροι και περιορισμοί Δόμησης

Με την επιφύλαξη των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας (ν. 998/1979, όπως εκάστοτε ισχύει), όροι και περιορισμοί δόμησης για τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε εκτάσεις δασικού χαρακτήρα, θα είναι σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις και τις γενικές διατάξεις του παρόντος.

Π.2.2.5 Διαδρομές Περιήγησης- Μονοπάτια

Στο σύνολο της έκτασης του Δήμου προστατεύεται το δίκτυο των μονοπατιών, τα οποία συνδέουν διάφορους οικισμούς και τοποθεσίες μεταξύ τους, για λόγους ανάπτυξης εναλλακτικού και πεζοπορικού τουρισμού. Επιβάλλεται η αποκατάσταση της συνέχειας του δικτύου, όπου αυτό έχει διακοπεί και η συντήρηση και αποκατάσταση των μονοπατιών. Για τους ίδιους λόγους επιτρέπεται η κατασκευή νέων μονοπατιών.

Καθορίζεται ζώνη προστασίας μήκους 20 μ. εκατέρωθεν των διαδρομών όπου επιτρέπεται μόνον η τοποθέτηση πινακίδων σήμανσης ή και η δημιουργία σταθμών ενημέρωσης καθώς και η λειτουργία επιμέρους δραστηριοτήτων ελεύθερου χρόνου/αναψυχής σε επιλεγμένες θέσεις.

Δεν επιτρέπεται η κατεδάφιση ή η αλλοίωση παραδοσιακών τεχνικών κατασκευών, όπως ξερολιθιών, πεζουλιών, μονοπατιών, πηγαδιών, κρηνών, νερόμυλων, αλωνιών, κ.λπ.

Επιτρέπεται η κατασκευή ελαφρών υποδομών και η οργάνωση χώρων αναψυχής και ενημέρωσης των επισκεπτών (κέντρα και περίπτερα ενημέρωσης, παρατηρητήρια, θέσεις θέας) καθώς και υποδομών διάθεσης τοπικών προϊόντων και ενημερωτικού υλικού, προσαρμοσμένων στο τοπίο, μετά από έγκριση ανάλογα με το έργο των αρμοδίων υπηρεσιών.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις

Στο σύνολο της διαδρομής των μονοπατιών, απαγορεύεται η δόμηση. Επιτρέπεται η ήπια αναψυχή και ειδικές μορφές αθλημάτων και δράσεων αναψυχής, όπως αναρρίχηση κ.λπ., καθώς και ξύλινες ελαφρές ή λυόμενες μη μόνιμες κατασκευές για την εξυπηρέτηση αυτών, ύστερα από έγκριση του ΟΤΑ.

Επίσης σύμφωνα με τον ειδικότερο χαρακτήρα της επιτρέπονται οι χρήσεις από το π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» που αναφέρονται στο άρθρο 7 - «Ελεύθεροι χώροι - αστικό Πράσινο».

Υπαίθριοι χώροι συνάθροισης κοινού, με διαμορφώσεις καθιστικών

Οι αναφερθείσες χρήσεις-διαμορφώσεις επιτρέπονται χωρίς να μεταβάλλουν το υπάρχον ανάγλυφο του φυσικού εδάφους.

Π.2.2.6 ΠΕΠ - ΓΑ Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας

Η περιοχή καταλαμβάνει το βόρειο τμήμα του τ. Δήμου στην Κωπαΐδα.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις

Επιτρεπόμενες χρήσεις για την περιοχή είναι οι εξής: Αποθήκες, Κτίρια, υποδομές και εγκαταστάσεις γεωργικής παραγωγής, Εργαστήρια χαμηλής όχλησης, συναφή με την παραγωγή του πρωτογενούς τομέα της περιοχής.

Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 14 «Αγροτική χρήση» του π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» σε γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας δεν επιτρέπονται άλλες χρήσεις πλην της αγροτικής εκμετάλλευσης - αγροτικής δραστηριότητας

Οι επιτρεπτές προς χωροθέτηση δραστηριότητες να συνάδουν με το χαρακτήρα της ίδιας της αγροτικής εκμετάλλευσης όπως αυτή ορίζεται στο ν. 3874/2010 (Α' 151) όπως εκάστοτε ισχύει και τις προϋποθέσεις όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 2 του ίδιου νόμου.

Όροι και περιορισμοί Δόμησης

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ. της 24-5-1985 (Δ' 270), όπως εκάστοτε ισχύει. Δεν επιτρέπεται η απομάκρυνση φυσικής βλάστησης, ιδίως μεμονωμένων δένδρων και φυτοφρακτών. Για τη χρήση του νερού από γεωτρήσεις επιβάλλεται η θετική γνωμοδότηση του Δήμου.

Π.2.3 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (ΠΕΠΔ)

Π.2.3.1 ΠΕΠΔ - ΓΒ - Γεωργική γη Β' προτεραιότητας Περιγραφή

Όλη η υπόλοιπη αγροτική γη της ΔΕ πέραν της Κωπαΐδας.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις

Σύμφωνα με τον ειδικότερο χαρακτήρα της, επιτρέπονται χρήσεις από το π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» και ισχύουν τα αναφερόμενα στο άρθρο 14 «Αγροτική χρήση» και συγκεκριμένα:

Επιτρέπονται χρήσεις παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης για να ενισχυθούν οι δυνατότητες απασχόλησης του πληθυσμού των μικρών οικισμών:

αποθήκες, κτίρια, υποδομές και εγκαταστάσεις γεωργικής παραγωγής, κατοικία, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης συναφή με την παραγωγή του πρωτογενούς τομέα της περιοχής, εκθεσιακοί χώροι και περίπτερα συναφή με την παραγωγή του πρωτογενούς τομέα της περιοχής, ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής, εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής καθώς και γεωκτηνοτροφικά και πτηνοτροφικά κτίρια.

Καταστήματα γενικώς δεν επιτρέπονται με εξαίρεση εστιατόρια μορφής παραδοσιακής ταβέρνας.

Όροι και περιορισμοί Δόμησης

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ. της 24-5-1985 (Δ' 270), όπως εκάστοτε ισχύει. Δεν επιτρέπεται η απομάκρυνση φυσικής βλάστησης, ιδίως μεμονωμένων δένδρων και φυτοφρακτών.

Π.2.3.2 ΠΕΠΔ - Υ Υπερτοπικές επαγγελματικές χρήσεις

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως εκτός σχεδίου ζώνες εγκατάστασης εξυπηρετήσεων, λειτουργιών και υποδομών παρακείμενου αστικού πληθυσμού. Πρόκειται για την περιοχή στην οποία συγκεντρώνονται οι πιέσεις από τη διέλευση του Εθνικού ή Επαρχιακού οδικού δικτύου στην αρχή των περιοχών γεωργικής γης. Εκεί συνδέεται το οικιστικό συγκρότημα με την γεωργική γη και υπό αυτές τις συνθήκες και το υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς αναπτύσσονται άναρχα εγκαταστάσεις υπερτοπικού χαρακτήρα, χωρίς σαφή οριοθέτηση από την γεωργική γη.

Οι περιοχές εκτείνονται παρά την Εθνική, επαρχιακή και κύριες Δημοτικές οδούς και σε μέσο πλάτος 150 μέτρων (βάθος 1-2 ιδιοκτησιών), εκτός αν η διαμορφωμένη κατάσταση υπαγορεύει άλλη ανάπτυξη. Σε κάθε περίπτωση στην παρούσα χρήση εντάσσεται όλη η ιδιοκτησία έστω και αν μέρος της δείχνει στα διαγράμματα εκτός.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης

Σύμφωνα με το π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» ισχύουν τα αναφερόμενα στο άρθρο 8 - «Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης» και στο άρθρο 9- «Χονδρεμπόριο».

Σε όλους τους προαναφερόμενους οδικούς άξονες επιβάλλεται πρασιά στο μη δυνάμενο να δομηθεί τμήμα, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία (45 μέτρα από τον άξονα της οδού για τις εθνικές οδούς, 20 μέτρα για επαρχιακές και δημοτικές) εντός του οποίου επιβάλλεται υποχρεωτική φύτευση και επιτρέπεται μόνο η στάθμευση.

Όροι και περιορισμοί Δόμησης

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ. της 24-5-1985 (Δ' 270), όπως εκάστοτε ισχύει. Οι επιχειρήσεις πρέπει να διατηρούν σε καλή κατάσταση τα κτίρια που στεγάζονται. Επίσης να διατηρούν κατάλληλα εξωραϊσμένους τους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων τους. Απαγο-

ρεύεται η απώθηση υλικών που προκαλούν οπτική ρύπανση στους αύλειους χώρους των επιχειρήσεων.

Π.2.3.3 ΠΕΠΔ - ΑΓ - Αγροτουρισμός

Προτείνεται να χωροθετηθούν 2 ζώνες γύρω από τις Θεσπιές και το Λεοντάρι καθώς και ανάμεσα στην Άσκη και το Νεοχώρι.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις

Σύμφωνα με το π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» ισχύουν τα αναφερόμενα στο άρθρο 5 - «Τουρισμός-Αναψυχή» και στο άρθρο 14 «Αγροτική χρήση».

Επιτρεπόμενες χρήσεις για την περιοχή είναι οι εξής:

κατοικία, αγροτουριστικά καταλύματα «μικρά» μέχρι 20 κλίνες, με διάσπαση της κάλυψης σε μονάδες 200 μ², κτίρια που αποτελούν υποδομή της τρέχουσας αλλά και μελλοντικής γεωργικής δραστηριότητας της περιοχής, γεωργικές αποθήκες, υδατοδεξαμενές, φρέατα, αντλητικές εγκαταστάσεις, μεταποιητικές μονάδες αγροτικών προϊόντων μόνον εφ' όσον συνδέονται με την επιτόπια παραγωγή έγκριση και γνωμοδότηση του ΟΤΑ.

Καταστήματα γενικώς δεν επιτρέπονται με εξαίρεση εστιατόρια μορφής παραδοσιακής ταβέρνας και εξειδικευμένα καταστήματα εξοπλισμού ορεινού τουρισμού ή οικοτουρισμού και αναψυχής και πωλήσεως προϊόντων τοπικής παραγωγής, πρατήρια βενζίνης επιτρέπονται μόνο κατά μήκος του εθνικού και επαρχιακού οδικού δικτύου.

Όροι και περιορισμοί Δόμησης

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ. της 24-5-1985 (Δ' 270), όπως εκάστοτε ισχύει.

Π.2.3.4 Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Επιχειρηματικό Πάρκο) ΕΠ Βιομηχανία - Βιοτεχνία

Η ιδιωτική πρωτοβουλία που καταγράφεται στην περιοχή είναι προσανατολισμένη στους κλάδους της μεταποίησης, της εξόρυξης και του εμπορίου (χονδρικού- λιανικού). Η βιομηχανική-βιοτεχνική δραστηριότητα που εντοπίζεται στον δήμο συνδέεται κυρίως με την μεταποίηση προϊόντων του πρωτογενή τομέα, των ορυκτών πόρων καθώς και την εξόρυξη των τελευταίων.

Από το ΠΠΧΣΑΑ Στερεάς Ελλάδος, προτείνεται η ενίσχυση της περιοχής με οργανωμένους υποδοχείς αγροτοβιομηχανικών/βιοτεχνικών δραστηριοτήτων με στόχο την ανάπτυξη του ως αγροτοβιομηχανικού κέντρου.

Επιπρόσθετα, από την ΚΥΑ για την Βιομηχανία, προβλέπεται επίσης: Πολιτική για τους οργανωμένους υποδοχείς αρκετά υψηλή ανάγκη, με σχετικά σημαντική παρουσία οχλουσών μονάδων και για την άρση των ενδοπεριφερειακών ανισοτήτων.

Επιχειρηματικό Πάρκο

Χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων υψηλής, μέσης και χαμηλής όχλησης. Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως παραγωγικές ζώνες εγκατάστασης βιομηχανικών-βιοτεχνικών μονάδων μεταποίησης χαμηλής και μέσης όχλησης, χονδρεμπορίου και επαγγελματικών εργαστηρίων. Είναι περιοχές με ικανοποιητική έκταση στις οποίες μπορούν με όρους εκτός σχεδίου να εγκατασταθούν χαμηλής και μέσης όχλησης μονάδες μεταποίησης, επαγγελματικά εργαστήρια, χονδρεμπόριο κ.λπ. Περιλαμβάνουν ή ταυτίζονται με διάφορες βιοτεχνικές - βιομηχανικές περιοχές που

ήδη υπάρχουν στην περιοχή υλοποιημένες. Η οριοθέτηση τέτοιων περιοχών κρίνεται αναγκαία για να σταματήσει η απρογραμματίστη εγκατάσταση και επέκταση μονάδων σε βάρος άλλων χρήσεων (κατοικία, γεωργική γη κ.λπ.).

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης

Σύμφωνα με το π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» ισχύουν τα αναφερόμενα στο άρθρο 8 - «Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης», στο άρθρο 10 - «Τεχνόπολις - Τεχνολογικό Πάρκο» και στο άρθρο 11 «Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης».

Όροι και περιορισμοί Δόμησης

Μέχρι την πολεοδόμηση, η συγκεκριμένη έκταση θα οικοδομείται με το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης (άρθρο 4 του π.δ. της 24-5-1985 (Δ' 270) ως εκάστοτε ισχύει και τις ανωτέρω χρήσεις.

Οι περιοχές αυτές ή τμήματα τους δύναται να πολεοδομηθούν σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4 και 7 του ν. 2508/1997 (Α' 124) ως εκάστοτε ισχύουν, ως περιοχές που προορίζονται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων και σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3982/2011 και του Φ.Ε.Κ. Β' 583/2012, ως εκάστοτε ισχύουν.

Πολεοδομικές και λοιπές παρεμβάσεις

Επιπρόσθετα από τα όσα θα ορισθούν κατά τη σύνταξη της πολεοδομικής μελέτης (αρτιότητα γηπέδου, Σ.Δ., Σ.Ο., συντελεστής κάλυψης, ύψος κτιρίου, ποσοστό κοινοχρήστων χώρων, εισφορές σε γη- χρήμα κ.λπ.), το παρόν σχέδιο κρίνει αναγκαία την εκπόνηση των παρακάτω έργων:

- Τη σύνταξη συγκοινωνιακής μελέτης, με στόχο τη βελτίωση της οδικής πρόσβασης από και προς την ζώνη, που θα προβλέπει:

α) την χάραξη βοηθητικού δρόμου εξυπηρέτησης (service road) εκατέρωθεν του εθνικού δρόμου,

β) την δημιουργία κόμβων εισόδου-εξόδου προς τον εθνικό δρόμο από τους βοηθητικούς δρόμους εξυπηρέτησης,

γ) την χάραξη καθέτων οδών προς τους βοηθητικούς δρόμους, προκειμένου να βελτιωθεί η εσωτερική συνέχεια της ζώνης.

- Τη δενδροφύτευση της ζώνης.

Ειδικότερα προτείνεται:

α) η περιμετρική δενδροφύτευση με υψηλή βλάστηση 15m, έτσι ώστε οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις να μην είναι ορατές από την πόλη,

β) η δενδροφύτευση των βοηθητικών δρόμων εξυπηρέτησης παράλληλα με την εθνική με βλάστηση, έτσι ώστε να μην υπάρχει οπτική επαφή της βιομηχανικής ζώνης από τον δρόμο.

Κατά παρέκκλιση, μπροστά από χρήσεις όπου δεν προκαλείται οπτική ρύπανση (π.χ. εκθεσιακοί χώροι καινούριων οχημάτων) το ύψος της δενδροφύτευσης μπορεί να μειωθεί στο 1m.

Συνολικά, οι επιχειρήσεις που παραμένουν εντός της ζώνης υποχρεούνται να συμμορφώνονται με τους όρους του κανονιστικού πλαισίου του υποδοχέα που συμμετέχουν. Να διατηρούν σε καλή κατάσταση τα κτίρια που στεγάζονται. Επίσης να διατηρούν κατάλληλα εξωραϊ-

σμένους τους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων τους. Απαγορεύεται η απόθεση υλικών που προκαλούν οπτική ρύπανση στους προαύλιους χώρους των επιχειρήσεων. Προτείνεται η λεπτομερής σύνταξη αναφοράς στον κανονισμό λειτουργίας από τον φορέα διαχείρισης και διοίκησης αναφορικά με την διατήρηση των ακάλυπτων χώρων των βιομηχανικών οικοπέδων.

Π.2.4 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

Σύμφωνα με το π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» ισχύουν τα αναφερόμενα στο άρθρο 13 - «Ειδικές χρήσεις» και στο άρθρο 15 «Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης (ΠΕΧΓ), μη πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές, εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών».

Στην περιοχή του τ. Δήμου Θεσπιέων υφίστανται οι εξής κατηγορίες περιοχών:

Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων

Στην περιοχή του υπό κατασκευή Βιολογικού καθαρισμού επιτρέπεται κάθε κτιριακή εγκατάσταση για την εύρυθμη λειτουργία καθώς και τυχόν επέκτασή του.

Νεκροταφείο

Στα κοιμητήρια επιτρέπεται η ανέγερση ιερού ναού και συνοδών κτισμάτων. Όροι και περιορισμοί δόμησης: Τα ισχύοντα σύμφωνα με την υπό στοιχεία Α5/1210/19-03-1978 κοινή υπουργική απόφαση (Β' 424).

Ζώνη γεινίασης με γραμμές μεταφοράς ΔΕΗ

Ζώνες παράλληλες προς τις γραμμές υψηλής τάσης της ΔΕΗ. Ειδικά για τις γραμμές αυτές έχει εκδοθεί εγκύκλιος από το Υπουργείο Υγείας και Πρόνοιας, με την οποία συνιστάται η τήρηση απόστασης τουλάχιστον

100 μέτρων εκατέρωθεν των γραμμών υψηλής τάσης. Προτείνεται ο έλεγχος της δόμησης από τις αρμόδιες υπηρεσίες και την κείμενη νομοθεσία για κάθε χρήση σε ζώνη πλάτους 100 μ. εκατέρωθεν των γραμμών υψηλής τάσης. Η απαγόρευση αυτή παύει να ισχύει σε περίπτωση απενεργοποίησης της γραμμής, θα ισχύσει δε για οποιαδήποτε ενδεχόμενη νέα θέση της. Στην έκταση αυτή επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών με βάση την ισχύουσα για την εγκατάσταση τους νομοθεσία.

Ζώνη διέλευσης αγωγού φυσικού αερίου (γραμμή ΔΕΠΑ)

Στη ζώνη διέλευσης του αγωγού επιτρέπεται οποιοδήποτε έργο απαιτείται για την ολοκλήρωση και την εύρυθμη λειτουργία του.

Μεταλλευτικές ζώνες

Από τα τηρούμενα στοιχεία της ψηφιακής βάσης latomet, προκύπτει ότι στα όρια της Δ.Ε. Θεσπιέων εντοπίζονται δύο (2) νομικά ισχυρά μεταλλευτικά δικαιώματα (Παραχωρήσεις Μεταλλείων) ανεξάρτητα από το αν αυτά έχουν ενεργοποιηθεί ή όχι, καθώς και μια (1) άδεια εκμετάλλευσης λατομείου βιομηχανικού ορυκτού (χαλαζιακή άμμος).

Για τις περιοχές αυτές ισχύει η χρήση, κατόπιν έκδοσης όλων των προβλεπόμενων κατά νόμο αδειοδοτήσεων.

Π.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

Π.3.1 ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΝΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΥΠΟΔΟΧΕΑ

Προτείνεται ο καθορισμός χρήσεων γης σύμφωνα με το π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσε-

ων γης» σύμφωνα με το άρθρο 3 «Γενική κατοικία» και Άρθρο 4 Πολεοδομικό Κέντρο - Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς», σε όλη την έκταση των οικιστικών υποδοχέων σύμφωνα με το χάρτη Π.3.1.

Θεσπιές- Λεοντάρι - Άσκη - Νεοχώρι

Το θεσμικό πλαίσιο δόμησης είναι κοινό για τις Θεσπιές, το Λεοντάρι, την Άσκη και το Νεοχώρι, οι οικισμοί είναι οριοθετημένοι με τις διαδικασίες του π.δ. της 24.4.1985 «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους» (Δ' 181).

Για τους οριοθετημένους οικισμούς ισχύει το π.δ. της 4-11-2011 (Α.Α.Π. 289).

Για τον τ. Δήμο Θεσπιών, με απόφαση του Νομάρχη οριοθετήθηκαν οι Θεσπιές, το Λεοντάρι, την Άσκη και το Νεοχώρι και η πλειονότητα των οικισμών του Νομού συνολικότερα.

Για τους οικισμούς: Θεσπιές, Λεοντάρι, Άσκη και Νεοχώρι υπάρχουν αποφάσεις Νομάρχη οι οποίες δεν έχουν δημοσιευθεί σε ΦΕΚ. Θα πρέπει να εκδοθούν οι αποφάσεις αυτές αρμοδίως.

Και οι 4 οικισμοί χαρακτηρίζονται με βαθμούς προστασίας: Αδιάφορος, Βαθμός Διασποράς: Συνεκτικός, Μέγεθος: Μεγάλος

Οικισμός	Απόφαση Νομάρχη	Δυναμικότητα
Θεσπιές	5216/3-12-1986	Δυναμικός
Άσκη	3102/17-8-1987	Φθίνων
Νεοχώρι	815/8-3-1988	
Λεοντάρι	4134/3-2-88	Στάσιμος

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης:

α) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων ορίζεται σε 60% της επιφάνειάς τους.

β.1) Για γήπεδα μικρότερα των 700 τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτηρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας ορόφων 240 τ.μ. Επιπλέον της επιφάνειας αυτής επιτρέπεται η κατασκευή παταριού ξηράς δόμησης επιφάνειας έως 40 τ.μ.

β.2) Για γήπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 700 τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτηρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας ορόφων 400 τ.μ.

γ) Για γήπεδα μικρότερα των 200 τ.μ. ορίζεται σ.δ 1,0 και προκειμένου να είναι δυνατή η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση συνολικής επιφάνειας 200 τ.μ. η κάλυψη επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη του 60% χωρίς σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει το 70% της επιφάνειας του γηπέδου.

δ) Για κτήρια τουριστικών και αμιγώς επαγγελματικών χρήσεων ο σ.δ ορίζεται ως εξής:

- για τα πρώτα 1000 τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου ο σ.δ ορίζεται σε 0,6

- για τα επόμενα 1000 τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου ο σ.δ ορίζεται σε 0,5

- για τα επόμενα 1000 τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου ο σ.δ ορίζεται σε 0,4

- για τα επόμενα 1000 τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου ο σ.δ ορίζεται σε 0,3

- για το τμήμα της επιφάνειας άνω των 4000 τ.μ. ο σ.δ ορίζεται σε 0,2

ε) Ειδικά για τα κοινωφελή κτήρια ορίζεται συντελεστής δόμησης 0,8, ο οποίος μπορεί, με την έγκριση τοπικού σχεδίου κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923, να καθορίζεται μεγαλύτερος, ανάλογα με τις ανάγκες του οικισμού χωρίς να υπερβαίνει το 1,8.

α. Το μέγιστο ύψος των κτηρίων ορίζεται σε 7,50 μ. και μετράται σε κάθε σημείο της τομής του περιγράμματος αυτών με το φυσικό έδαφος. Σε κάθε περίπτωση, το ύψος των προβολών των κτηρίων σε κατακόρυφα επίπεδα, διερχόμενα από την τομή του περιγράμματος αυτών με το έδαφος, δεν μπορεί να υπερβαίνει το ανωτέρω οριζόμενο. Σε περίπτωση μη εξάντλησης της επιτρεπόμενης δόμησης κατά τα ως άνω, επιβάλλεται η διάσπαση του κτηρίου σε ανεξάρτητα κτήρια εντός του γηπέδου.

β. Όταν η κλίση του γηπέδου είναι μεγαλύτερη από 15%, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του πρώτου κτηρίου που εμφανίζει όψη προς το δρόμο στα ανωφερή (ανηφορικά) οικόπεδα - στο ανάντι του δρόμου

- ορίζεται ως εξής:

- όταν το κτήριο τοποθετείται στο όριο του γηπέδου με το δρόμο επιτρέπεται ύψος μέχρι 7,5 μέτρα.

- όταν αυτό τοποθετείται καθ' υποχώρηση σε απόσταση έως 20 μέτρα από το όριο του γηπέδου με τον δρόμο επιτρέπεται το ύψος του να είναι μέχρι 4,5 μέτρα από το πέριξ φυσικό έδαφος.

- όταν αυτό τοποθετείται σε απόσταση μεγαλύτερη των 20 μέτρων από το όριο του γηπέδου με το δρόμο επιτρέπεται να έχει ύψος μέχρι 7,5 μέτρα.

Όταν η κλίση του γηπέδου είναι μεγαλύτερη από 15% και βρίσκεται στην κατωφέρεια - κατάντι - του δρόμου η προβολή του κτηρίου πάνω από τη στάθμη του δρόμου δεν δύναται να υπερβαίνει τα 4,50 μέτρα.

Σε γήπεδα που βρίσκονται στην κατωφέρεια - κατάντι - του δρόμου, όταν η φυσική στάθμη του γηπέδου στο όριο του δρόμου βρίσκεται χαμηλότερα των 3,00 μέτρων από τη στάθμη του δρόμου, η προβολή του κτηρίου πάνω από τη στάθμη του δρόμου δεν δύναται να υπερβαίνει τα 3,00 μέτρα.

Σε κάθε περίπτωση, η στάθμη οροφής τυχόν υπογείου ορόφου δε δύναται να υπερβαίνει σε κανένα σημείο τη στάθμη του φυσικού εδάφους περιμετρικά της κατασκευής".

Με την επιφύλαξη των διατάξεων που προβλέπουν υποχρεωτική διάσπαση του όγκου των κτηρίων, σε οικοδομήσιμο γήπεδο, με εμβαδόν τουλάχιστον 1.800 τ.μ. και πρόσωπο σε νομίμως υφιστάμενο κατά τις ισχύουσες διατάξεις κοινόχρηστο χώρο, εφόσον δεν πραγματοποιείται η επιτρεπόμενη κατά τις οικείες διατάξεις νόμιμη κατάτμηση του, η συνολική δόμηση του ενιαίου γηπέδου δύναται να ισούται με το άθροισμα της κατά την παρ. 2 επιτρεπόμενης δόμησης για την ανέγερση κατοικίας στα άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα, τα οποία θα προκύπταν από την κατάτμηση του ενιαίου γηπέδου, σύμφωνα με την κατά τον κανόνα ισχύουσα αρτιότητα του οικισμού, μειωμένη κατά 10%.

Η κατά τα ως άνω δόμηση πρέπει να ακολουθεί τα παραδοσιακά πρότυπα της αρχιτεκτονικής του οικισμού και το κτίσμα ή τα κτίσματα να τοποθετούνται σε τμήμα ή τμήματα του γηπέδου, ανεξάρτητα αν αυτά τα τμήματα βρίσκονται σε συνεκτικό ή μη τμήμα του οικισμού σε τέτοια θέση και με τέτοια διάταξη, ώστε να εξασφαλίζεται επαρκής ενιαίος ακάλυπτος χώρος, μετά από έγκριση των αρμοδίων οργάνων.

Επίσης, οι κτηριακοί όγκοι πρέπει να ποικίλουν σε ισόγειους ή/και διώροφους όγκους, ώστε να εξασφαλίζεται η μέγιστη δυνατή αρμονική ένταξη τους στο τοπίο και τον ιστό του οικισμού. Δεν επιτρέπεται ενιαίος κτιριακός όγκος με περισσότερες από μία (1) κλιμάκωση ορόφων (ισόγειο και διώροφο) κατά τη διάσταση του κτηρίου που ακολουθεί την επικρατέστερη κλίση. Προκειμένου περί τουριστικών εγκαταστάσεων και καταλυμάτων σε γήπεδα μεγαλύτερα από 1000 τ.μ., η κάλυψη με διώροφους όγκους κτηρίων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 70% της πραγματοποιούμενης κάλυψης.

Για κτήρια όγκου πάνω από 2.000 κυβικά μέτρα πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους (φυσικού ή διαμορφωμένου), επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου αυτού σε μικρότερους όγκους ή σε ανεξάρτητα κτήρια, έστω και αν πρόκειται για λειτουργικά ενιαίο οικοδόμημα. Οι μικρότεροι όγκοι ή τα ανεξάρτητα κτήρια δεν επιτρέπεται να επαναλαμβάνουν την ίδια ακριβώς μορφή, όγκο και τυπολογία και η ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους είναι 2Δ, δηλαδή 5μ. Επιπλέον, δεν επιτρέπεται όλοι οι κτηριακοί όγκοι να εφάπτονται στα όρια του γηπέδου. Για κτήρια, στα οποία το μήκος της όψης του πρώτου κτηρίου προς το δρόμο υπερβαίνει τα 15μ. δύναται να δημιουργείται βατό ισόγειο πέρασμα (εσωτερική στοά), ελάχιστου πλάτους Δ προς τον ακάλυπτο χώρο διαμέσου του κτηρίου, η επιφάνεια του οποίου δεν προσμετράται στο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης και το συντελεστή δόμησης. Εφόσον για λόγους λειτουργικούς του κτηρίου δεν είναι δυνατή η εφαρμογή των προηγούμενων εδαφίων, αποφαίνεται για τη μελέτη του κτηρίου το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Μαυροματί

Το Μαυροματί είναι χαρακτηρισμένο ως οικισμός προ του 23 και διέπεται από τις διατάξεις του π.δ. της 24-4-1985 (Δ' 181).

Όροι Δόμησης

Αρτιότητα

α) Εντός των ορίων του Οικισμού, θεωρούνται άρτια τα οικοπέδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας που μπορεί να κυμαίνεται από 300 μέχρι 2.000 τ.μ. Το ελάχιστο μήκος προσώπου του γηπέδου, ορίζεται σε 10,0 μ. για εμβαδόν γηπέδου έως 500 τ.μ. και 15,0 μ. για εμβαδόν μεγαλύτερο των 500 τ.μ. Μέσα στα όρια αυτά μπορεί να ορίζονται τομείς με διαφορετική αρτιότητα οικοπέδων, προκειμένου να διασφαλισθεί ο τυχόν ιδιαίτερος χαρακτήρας του οικισμού στους τομείς αυτούς.

β) Κατά παρέκκλιση εντός των ως άνω ορίων, θεωρούνται άρτια τα γήπεδα με όποιο εμβαδόν έχουν κατά την ημέρα δημοσίευσης του π.δ. της 24-4-1985, εφόσον δεν έχουν το ελάχιστο εμβαδόν που ορίζεται προηγούμενη παράγραφο.

γ) Για την αρτιότητα των γηπέδων προσμετράται και η τυχόν έκταση που παραχωρείται από τον ιδιοκτήτη για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης:

α) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων ορίζεται σε 60% της επιφανείας τους.

β.1) Για γήπεδα μικρότερα των 700 τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτηρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας ορόφων 240 τ.μ. Επιπλέον της επιφάνειας αυτής επιτρέπεται η κατασκευή παταριού ξηράς δόμησης επιφάνειας έως 40 τ.μ.

β.2) Για γήπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 700 τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτηρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας ορόφων 400 τ.μ.

γ) Για γήπεδα μικρότερα των 200 τ.μ. ορίζεται σ.δ 1,0 και προκειμένου να είναι δυνατή η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση συνολικής επιφάνειας 200 τ.μ. η κάλυψη επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη του 60% χωρίς σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει το 70% της επιφάνειας του γηπέδου.

δ) Για κτήρια τουριστικών και αμιγώς επαγγελματικών χρήσεων ο σ.δ ορίζεται ως εξής:

- για τα πρώτα 1000 τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου ο σ.δ ορίζεται σε 0,6

- για τα επόμενα 1000 τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου ο σ.δ ορίζεται σε 0,5

- για τα επόμενα 1000 τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου ο σ.δ ορίζεται σε 0,4

- για τα επόμενα 1000 τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου ο σ.δ ορίζεται σε 0,3

- για το τμήμα της επιφάνειας άνω των 4000 τ.μ. ο σ.δ ορίζεται σε 0,2

ε) Ειδικά για τα κοινωφελή κτήρια ορίζεται συντελεστής δόμησης 0,8, ο οποίος μπορεί, με την έγκριση τοπικού σχεδίου κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923, να καθορίζεται μεγαλύτερος, ανάλογα με τις ανάγκες του οικισμού χωρίς να υπερβαίνει το 1,8.

Σε περίπτωση πολεοδόμησης του οικισμού λαμβάνεται ως μέσος συντελεστής δόμησης το 0,8. Κατά τα λοιπά ισχύουν τα αναφερόμενα στο άνω π.δ. 24/1985.

Προς πολεοδόμηση περιοχές επέκτασης Θεσπιών και Μαυροματίου

Στις περιοχές των επεκτάσεων ισχύουν από το π.δ. 59/2018 οι χρήσεις «γενικής κατοικίας» άρθρο 3

Όροι δόμησης

Αρτιότητα: 500m²

Παρέκκλιση: >250 m² κατά την ημέρα δημοσίευσης του ΦΕΚ του ΣΧΟΟΑΠ

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης οικοπέδων: 50%

Μέγιστο ύψος (2 όροφοι και στέγη): 7,50m

(απαγορεύεται η πιλοτή)

Σύμφωνα με το με το άρθρο 14 του ν. 4447/2016: για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση κύριας κατοικίας ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,8.

Σε κάθε περίπτωση στις παραπάνω περιοχές ο συντελεστής δόμησης που προκύπτει κατά την πολεοδόμησή

τους δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,8 επί του συνόλου της εκτάσεως που απομένει μετά την αφαίρεση του τμήματος που αποδίδεται σε κοινόχρηστους χώρους.

Π.3.2 Ζώνες κίνητρων & πολεοδομικών μηχανισμών-προτεινόμενες ρυθμίσεις

Περιοχές ανάπλασης ή/και αναμόρφωσης προβληματικών περιοχών συγκεκριμένων σχεδίων ή οικισμών (κατά την έννοια του ν. 2508/1997) δεν προτείνονται, δεδομένου ότι δεν εντοπίστηκαν ιδιαίτερα υποβαθμισμένες οικιστικές περιοχές.

Π.3.3 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΔΙΚΤΥΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Μεταφορές

Τον τ. Δήμο Θεσπιών διασχίζει ο δευτερεύον εθνικός οδικός άξονας Αθήνα - Θήβα - Λειβαδιά.

Στην περιοχή μελέτης υπάρχει ο πρωτεύον επαρχιακός άξονας Θήβα- Θίσβη - Παραλία Σαράντη και οι δευτερεύοντες επαρχιακοί Μαυρομάτι - Νεοχώρι - Θεσπιές και Βαγίων - Θεσπιών.

Όσον αφορά στην κατάσταση του, το οδικό δίκτυο στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου δημιουργήθηκε και αναπτύχθηκε με κύριο σκοπό την οδική σύνδεση των οικισμών.

Στις περιοχές του δήμου όπου το ανάγλυφο είναι έντονο τόσο η ποιότητα της χάραξης όσο και τα γενικότερα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των οδικών αξόνων είναι προβληματικά. Σημαντικό τμήμα του ορεινού οδικού δικτύου χαρακτηρίζεται ως δύσβατο.

Οι προτάσεις στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης περιλαμβάνουν, συμπληρωματικά με τα ήδη προγραμματιζόμενα έργα:

Κυκλοφοριακές παρεμβάσεις στην δευτερεύουσα Εθνική οδό Αθήνα - Θήβα - Λειβαδιά. (Σηματοδοτήσεις, διαμορφώσεις κόμβων, διαβάσεις πεζών).

Δεν έχει ενταχθεί στον προγραμματισμό έργων μέχρι σήμερα.

Βελτιώσεις στο επαρχιακό δίκτυο για την αύξηση της προσπελασιμότητας του Δήμου και τη βελτίωση της οδικής ασφάλειας.

Βελτιώσεις των χαρακτηριστικών των Δημοτικών και αγροτικών οδών, για τη βελτίωση της επικοινωνίας και της οδικής ασφάλειας μεταξύ των οικισμών του Δήμου, με προτεραιότητα σε αυτές που δεν είναι ασφαλοστρωμένες.

Δίκτυο λεωφορειακών γραμμών

Οι οικισμοί συνδέονται μεταξύ τους και με τα αστικά κέντρα από υπεραστικές γραμμές Κ.Τ.Ε.Λ. Σύμφωνα με την ανάλυση και αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης η συχνότητα των υπεραστικών δρομολογίων κρίνεται επαρκής.

Σιδηροδρομικό δίκτυο

Το σιδηροδρομικό δίκτυο στην ευρύτερη περιοχή, διέρχεται μέσω του δικτύου σταθμών του ΟΣΕ από τις πόλεις Αλιάρτος - Λιβαδιά - Χαιρώνεια - Δαύλεια - Τιθορέα - Αμφίκλεια - Λειανοκλάδι - Δομοκός και συνεχίζει προς βορρά. Το δίκτυο κρίνεται επαρκές για την Δημοτική Ενότητα Θεσπιών.

Τηλεπικοινωνιακό σύστημα

Οι τηλεπικοινωνίες στον τ. δήμο καλύπτονται από το δίκτυο του ΟΤΕ, καθώς και από ιδιωτικά δίκτυα κινη-

τής τηλεφωνίας. Για την τηλεοπτική κάλυψη υπάρχουν κεραίες λήψης και αναμετάδοσης, ενώ η ραδιοφωνική κάλυψη γίνεται από τοπικούς ραδιοφωνικούς σταθμούς.

Ενέργεια

Σύμφωνα με το Εθνικό Πληροφοριακό Σύστημα για την Ενέργεια, στο νομό Βοιωτίας υπάρχουν δίκτυα διανομής ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής τάσης 150KV. Το δίκτυο αυτό διατρέχει βόρεια το Δήμο.

Θεωρείται λοιπόν ότι ο νομός Βοιωτίας έχει ήδη την αναγκαία δικτυακή υποδομή για τη μεταφορά ενέργειας τόσο σε επίπεδο νομού όσο και σε εθνικό επίπεδο, γεγονός το οποίο σημαίνει ότι η όποια προσπάθεια παραγωγής ενέργειας στην περιοχή, διαθέτει το υπόβαθρο για διοχέτευσή της στην ελληνική αγορά.

Φυσικό αέριο

Ο κεντρικός αγωγός που τροφοδοτεί με φυσικό αέριο την ελληνική επικράτεια, πριν καταλήξει στο λεκανοπέδιο της Αττικής, περνά από το νομό Βοιωτίας. Στο νομό διέρχεται από τις μεγαλύτερες πόλεις και διακλαδώνεται προς τη βιομηχανική περιοχή των Οινόφυτων, όπου ο αγωγός καταλήγει σε δίκτυο μέσης πίεσης 19 bar. Η συγκεκριμένη πολιτική αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση των αναγκών των μελλοντικών βιομηχανικών πελατών, ανοίγοντας νέους ορίζοντες οικονομικής δραστηριότητας (Δελτίου τύπου Υπουργείου Ανάπτυξης 15/5/2005).

Ανανεώσιμες πηγές ενέργειας

Στην Δημοτική ενότητα έχουν δοθεί αρκετές άδειες για φωτοβολταϊκά, οι οποίες δεν έχουν τεθεί όμως σε ισχύ. Εντός των οικισμών υπάρχουν πολλά φωτοβολταϊκά σε στέγες.

Ευρυζωνικότητα

Με τον όρο ευρυζωνικότητα νοείται η ύπαρξη εκείνης της δικτυακής υποδομής που δίνει τη δυνατότητα για προσιτή, αξιόπιστη, γρήγορη και συνεχή πρόσβαση στο web, Ραδιόφωνο, τηλεόραση, ταινίες, ψυχαγωγία, νέες υπηρεσίες, τηλεδιάσκεψη, εργασία - μάθηση - ιατρική φροντίδα από απόσταση. Πρέπει να τονιστεί στο σημείο αυτό ότι τα ευρυζωνικά δίκτυα και υπηρεσίες αποτελούν τη βάση για την ανάπτυξη καινοτομιών στις χώρες όπου η διείσδυση έχει φτάσει σε σημαντικά επίπεδα.

Άρδευση - Ύδρευση

Η Δημοτική ενότητα υδρεύεται από γεωτρήσεις, στο δυτικό όριο της περιοχής και από εκεί το δίκτυο οδηγείται στην κεντρική δεξαμενή βόρεια από την Άσκη και διακλαδώνεται προς τους οικισμούς. Γενικά δεν υπάρχουν προβλήματα ποιότητας ή επάρκειας νερού. Ο αριθμός των αδειοδοτημένων γεωτρήσεων και πηγαιδίων για τη Δ.Ε. είναι: Θεσπιές 260 - Λεοντάρι 50 - Άσκη 7 - Νεοχώρι 92.

Προτείνεται η επέκταση των δικτύων ύδρευσης στις προτεινόμενες περιοχές προς πολεοδόμηση.

Για την άρδευση του κάμπου στην Κωπαΐδα αρμόδιος είναι ο οργανισμός Κωπαΐδας. Σύμφωνα με τον οργανισμό το σύστημα της άρδευσης στο κωπαϊδικό πεδίο εμπλουτίζεται με 18.000 κυβικά νερού από την Υλίκη ενώ παράλληλα έχει τεθεί σε λειτουργία και ο αγωγός του Μόρνου.

Προτείνονται η επέκταση του συλλογικού αρδευτικού δικτύου σε όλη την έκταση των καλλιεργούμενων εκτάσεων του Δήμου και ο εκσυγχρονισμός των συστημάτων άρδευσης για τον περιορισμό των απωλειών και της κατανάλωσης νερού, με κύρια μορφή παρέμβασης την υπογειοποίηση του δικτύου, την ενσωμάτωση τεχνολογίας παρακολούθησης απωλειών και την ανακύκλωση των στραγγιζομένων υδάτων.

Αποχέτευση

Υπό εξέλιξη βρίσκεται η εργολαβία για την κατασκευή του έργου: “Εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων των οικισμών Θεσπιών, Μαυροματίου και Λεονταρίου”. Πρόκειται για εργασίες που αφορούν στην κατασκευή της Ε.Ε.Λ. και των απαραίτητων αποχετευτικών δικτύων της Δ.Ε. Θεσπιών του Δήμου Αλιάρτου στην οποία θα οδηγούνται προς επεξεργασία τα λύματα των οικισμών Θεσπιών, Λεονταρίου και Μαυροματίου (ισοδύναμου πληθυσμού 6.000), με πρόβλεψη για μελλοντική επεξεργασία των λυμάτων των οικισμών Νεοχωρίου και Άσκλης (ισοδύναμου πληθυσμού 10.000).

Από την παρούσα μελέτη κρίνεται απαραίτητη η άμεση επέκταση του δικτύου στην Άσκλη και το Νεοχώρι και η σύνδεση τους με το Βιολογικό Καθαρισμό.

Όσον αφορά την αποχέτευση ομβρίων και την αντιπλημμυρική προστασία, προτείνεται επέκταση του δικτύου αγωγών ομβρίων σε όλους τους οικισμούς, καθώς και η ολοκλήρωση υλοποίηση έργων αντιπλημμυρικής προστασίας.

Απορρίμματα

Δεν υπάρχουν ενεργές χωματερές στο τ.Δήμο Θεσπιών. Έχουν αποκατασταθεί οι ΧΑΔΑ Άσκλης, Μαυροματίου, Λεονταρίου, Θεσπιών και Νεοχωρίου. Ο Δήμος Αλιάρτου συμμετέχει στη Διαδημοτική Επιχείρηση Διαχείρισης Απορριμμάτων Θήβας. Μετά την αποκομιδή τα απορρίμματα μεταφέρονται στο ΧΥΤΑ της Θήβας.

Προτείνονται: Η εφαρμογή προγραμμάτων ενημέρωσης και διαδικασιών συμμετοχής των πολιτών σε ζητήματα που αφορούν τη διαχείριση των απορριμμάτων σε ατομικό και συλλογικό επίπεδο και η υλοποίηση του περιφερειακού σχεδιασμού για τη διαχείριση των στερεών αποβλήτων.

Π.4 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΣΧΟΟΑΠ ΔΕ ΘΕΣΠΙΩΝ

Π.4.1 ΦΟΡΕΑΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΣΧΟΟΑΠ & ΛΟΙΠΟΙ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

Αναφορικά με τους εμπλεκόμενους φορείς για την προώθηση του προγράμματος εφαρμογής του ΣΧΟΟΑΠ κατά περίπτωση (μελέτες - έργα), σημειώνονται τα ακόλουθα:

Ως προς την έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ Καποδιστριακού Δήμου (Δ.Ε.) Θεσπιών αρμόδιος είναι ο Γραμματέας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας με έκδοση Απόφασης που δημοσιεύεται σε ΦΕΚ, μετά από γνώμη, του ΣΥΠΟΘΑ Α' ΠΕ Βοιωτίας.

Ως προς την προώθηση των θεσμικών πολεοδομικών ρυθμίσεων των λοιπών επιπέδων πολεοδομικού σχεδιασμού (οικιστικές επεκτάσεις 1-ης και 2-ης κατοικίας, παραγωγικών ζωνών, αναθεωρήσεις εγκεκριμένου σχε-

δίου, πολεοδόμηση οικισμών), οι οποίες αφορούν στην εξειδίκευση του ΣΧΟΟΑΠ αρμόδιος φορέας ο οποίος αναλαμβάνει την προώθηση των θεσμικών διαδικασιών είναι ο Δήμος Αλιάρτου- Θεσπιών.

Π.4.2 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ

Οι απαιτούμενες μελέτες και έργα για την ενεργοποίηση του ΣΧΟΟΑΠ Θεσπιών περιγράφονται στον πίνακα Π.4, στο παράτημα.

Π.5 ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Στις εκτός ρυμοτομικού σχεδίου και ορίων οικισμών εκτάσεις, επιπλέον των περιορισμών που τίθενται ανά περιοχή καθορίζονται και τα εξής:

Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος, η συντήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή όλων των κτισμάτων που υφίστανται νομίμως κατά τη δημοσίευση του ΣΧΟΟΑΠ.

Επιτρέπεται η επισκευή, συντήρηση και αποκατάσταση παλαιών κτισμάτων, ακόμη και ημιερειπωμένων κτισμάτων αντιπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής έστω και αν οι απαιτούμενες να εκτελεστούν εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται φωτογραφική απεικόνιση και σχεδιαστική αποτύπωση των κτισμάτων που θα περιλαμβάνονται στο φάκελο για την έκδοση οικοδομικής άδειας της οικοδομής και θα αποδεικνύουν την ακριβή αρχική μορφή τους. Η άδεια αυτή εκδίδεται μετά από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.).

2. Στα ρέματα μόνιμης ή περιοδικής ροής ορίζεται ελάχιστη απόσταση τοποθέτησης οικοδομών ως ισχύει από την κείμενη νομοθεσία.

3. Μέχρι την πολεοδόμηση των οριοθετημένων οικισμών ισχύουν οι υφιστάμενοι όροι δόμησης αυτών και ο Μ.Σ.Δ. του ΣΧΟΟΑΠ για κάθε οικισμό.

4. Η πολεοδόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές του ΣΧΟΟΑΠ, υπόκεινται στις δεσμεύσεις χρήσεων γης μηχανισμών και μέγιστων Συντελεστών Δόμησης που ορίζει το ΣΧΟΟΑΠ από την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας. Οι υπόλοιποι όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται από τις πολεοδομικές μελέτες και τη νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης.

5. Δεν εντάσσονται στον οικιστικό κ.λπ. σχεδιασμό της παρούσας δάση, δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις που περικλείονται ή συμπεριλαμβάνονται σε όλες τις περιοχές επέκτασης, για τις οποίες έχουν ισχύ οι διατάξεις του ν. 4858/2021 και του ν. 998/1979 ως ισχύει.

6. Σε όλες τις ζώνες του ΣΧΟΟΑΠ εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες διατάξεις, εάν πριν από τη δημοσίευση της παρούσας απόφασης: α) είχε εκδοθεί και είναι σε ισχύ άδεια δόμησης ή β) είχε υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης, αίτηση για την έκδοση ή την αναθεώρηση άδειας δόμησης με όλα τα στοιχεία και δικαιολογητικά, που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις ή γ) είχε χορηγηθεί από τον αρμόδιο φορέα και είναι σε ισχύ άδεια εγκατάστασης ή άδεια ίδρυσης ή παράτασης ή τροποποίηση αυτής για ειδικό κτίριο με ή χωρίς παρεκκλίσεις με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις ή δ) είχε χορηγηθεί από τον αρμόδιο φορέα και είναι σε ισχύ, άδεια λειτουργίας με ή χωρίς παρεκκλίσεις με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις ή ε) είχε υποβληθεί στον αρμόδιο φορέα, αίτηση για την έκδοση άδειας εγκατάστασης

ή άδειας ίδρυσης ή άδειας λειτουργίας για ειδικό κτίριο με ή χωρίς παρεκκλίσεις ή στ) είχε υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία ή στο αρμόδιο όργανο (ΣΑ, ΚΕΣΑ, ΣΥΠΟΘΑ, ΕΟΤ, Υπουργείο Βιομηχανίας, κ.λπ.) αίτηση με πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη η οποία προβλέπεται από σχετικές διατάξεις για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας ή έγκρισης δόμησης ή ζ) είχε προκηρυχθεί δημόσιος αρχιτεκτονικός διαγωνισμός, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις ή η) είχε υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία, αίτηση ενίσχυσης για την ίδρυση δραστηριότητας από ευρωπαϊκό πρόγραμμα (αντίστοιχο μέτρο και άξονα), πριν την έκδοση ή τροποποίηση του ΣΧΟΟΑΠ ή του προεδρικού διατάγματος της ΖΟΕ και επακολούθησε η έγκρισή της ή θ) είχε υποβληθεί Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για την εγκατάσταση και λειτουργία δραστηριότητας. Οι υπηρεσίες δόμησης και οι αρμόδιοι για άδειες ίδρυσης, εγκατάστασης και λειτουργίας φορείς, χορηγούν τις αντίστοιχες άδειες, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στις διατάξεις της παρούσας απόφασης.

7. Σε όλες τις ζώνες του ΣΧΟΟΑΠ υφιστάμενες νόμιμα δραστηριότητες που η χρήση τους δεν είναι συμβατή με τις προβλεπόμενες από το ΣΧΟΟΑΠ χρήσεις παραμένουν, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στην παρούσα απόφαση. Επιτρέπεται η ανανέωση της άδειας λειτουργίας τους, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, οι επισκευές κ.λπ. και η επέκτασή τους εντός των ορίων των γηπέδων τους, όπως αυτά υφίστανται την ημέρα δημοσίευσης της παρούσας απόφασης. Για τις δραστηριότητες μέσης και χαμηλής όχλησης τίθεται ως προϋπόθεση ότι το επίπεδο όχλησης δεν θα υπερβεί το επίπεδο μέσης όχλησης.

8. Σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές είναι δυνατή η χωροθέτηση εγκαταστάσεων βιολογικού καθαρισμού των οικισμών, ΣΜΑ, ΧΥΤΑ αδρανών, νεκροταφείων καθώς και κτιρίων κοινής ωφελείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 1337/1983 όπως ισχύει, μετά από έγκριση της χωροθέτησής τους σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

9. Εξαιρούνται των ρυθμίσεων της παρούσης έργα εθνικής σημασίας, μετά από έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου, καθώς επίσης έργα και επεμβάσεις λόγω έκτακτης ανάγκης (σεισμών, κατολισθήσεων, πλημμυρών θεομηνιών κ.λπ.).

10. Στις προτεινόμενες για πολεοδόμηση περιοχές εκτός σχεδίου ή εκτός ορίων οικισμών, μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ισχύουν τα παρακάτω:

- Επιτρέπονται οι χρήσεις που ορίζονται ανά οικιστικό υποδοχέα.

- Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε 4 στρ χωρίς παρεκκλίσεις, εκτός αν ειδικότερα ορίζεται στην παρούσα. Διατάξεις περί απαγόρευσης κατάτμησης γηπέδων ή που ορίζουν μεγαλύτερα όρια κατάτμησης κατισχύουν του οριζόμενου ορίου.

- Τα κτίρια δεν επιτρέπεται να τοποθετούνται εντός του πλάτους των ιδεατών επεκτάσεων των οδών των ευρισκομένων εντός του εγκεκριμένου σχεδίου των οικισμών.

- Κατά τα λοιπά, για τους όρους και περιορισμούς δόμησης, εφαρμόζονται οι διατάξεις των από 6-10-1978 (Δ'538) και από 24-5-1985 (Δ' 270) π.δ., όπως ισχύουν εκάστοτε.

11. Οι εγκαταστάσεις και τα δίκτυα διανομής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, ύδατος καθώς και οι εγκαταστά-

σεις και τα δίκτυα συλλογής, μεταφοράς, επεξεργασίας λυμάτων και στερεών αποβλήτων, αφαλάτωσης, μεταφορικές υποδομές, μετεωρολογικοί σταθμοί, γεωδυναμικοί σταθμοί, εφόσον δεν απαγορεύονται από άλλες διατάξεις ή ειδικότερα από διατάξεις της παρούσας, δύνανται να χωροθετούνται σε όλες τις ζώνες αφού τηρηθούν οι απαιτούμενες διαδικασίες περιβαλλοντικής αδειοδότησης και εφόσον δεν δημιουργούν όχληση στο περιβάλλον.

12. Σε όλες τις περιοχές επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις και τα δίκτυα μεταφοράς φυσικού αερίου, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και την διαδικασία της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 2052/1992, όπως ισχύει.

13. Περιοχές με ειδικές διατάξεις που αφορούν ίδιο νομικό καθεστώς (όπως διατάξεις που εξυπηρετούν την εθνική άμυνα, δασική νομοθεσία, αρχαιολογική νομοθεσία, διαχείριση περιοχών NATURA 2000, εκμετάλλευση μεταλλείων κ.λπ.) κατισχύουν των ρυθμίσεων της παρούσας. Οι χρήσεις και η δόμηση των περιοχών αυτών επιτρέπονται σύμφωνα με το ίδιο νομικό καθεστώς τους ή τις ειδικές για κάθε χώρο διατάξεις της νομοθεσίας, όπως εκάστοτε ισχύουν.

14. Ο καθορισμός και η τροποποίηση ορίων αρχαιολογικών χώρων, μνημείων και των ζωνών προστασίας τους, ιστορικών τόπων, περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δασών, δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων, ορίων ρεμάτων και περιοχών προστασίας της φύσης, ρυθμίζεται από τις κείμενες διατάξεις όπως εκάστοτε ισχύουν, οι οποίες και κατισχύουν των διατάξεων της Απόφασης αυτής.

15. Οι περιοχές που έχουν εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια (τοπικά ρυμοτομικά κ.λπ.), οι οποίες τυχόν δεν απεικονίζονται λόγω κλίμακας στα πλαίσια του ΣΧΟΟΑΠ, εξαιρούνται των ρυθμίσεων της παρούσας και διατηρούν τις θεσμοθετημένες χρήσεις και τους όρους και περιορισμούς δόμησης τους.

16. Σε περίπτωση γηπέδου που εμπίπτει σε περισσότερες της μιας περιοχές ή ζώνες, η αρτιότητα υπολογίζεται εφ' ολοκλήρου του γηπέδου. Τα κτίρια κατασκευάζονται στο τμήμα του γηπέδου που επιτρέπεται η χρήση τους και σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής αυτής.

17. Μέχρι την πολεοδόμηση των επεκτάσεων και των υφιστάμενων οικισμών η δόμηση θα γίνεται σύμφωνα με το ισχύον προ της έγκρισης του ΣΧΟΟΑΠ, νομοθετικό πλαίσιο.

18. Να καθορισθούν οριογραμμές σε όλα τα υδατορέματα που διασχίζουν οικισμούς.

19. Εγκαταστάσεις ανανεώσιμων πηγών ενέργειας σε όλη την έκταση του ΣΧΟΟΑΠ εγκαθίστανται σύμφωνα με το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας και τις ισχύουσες διατάξεις.

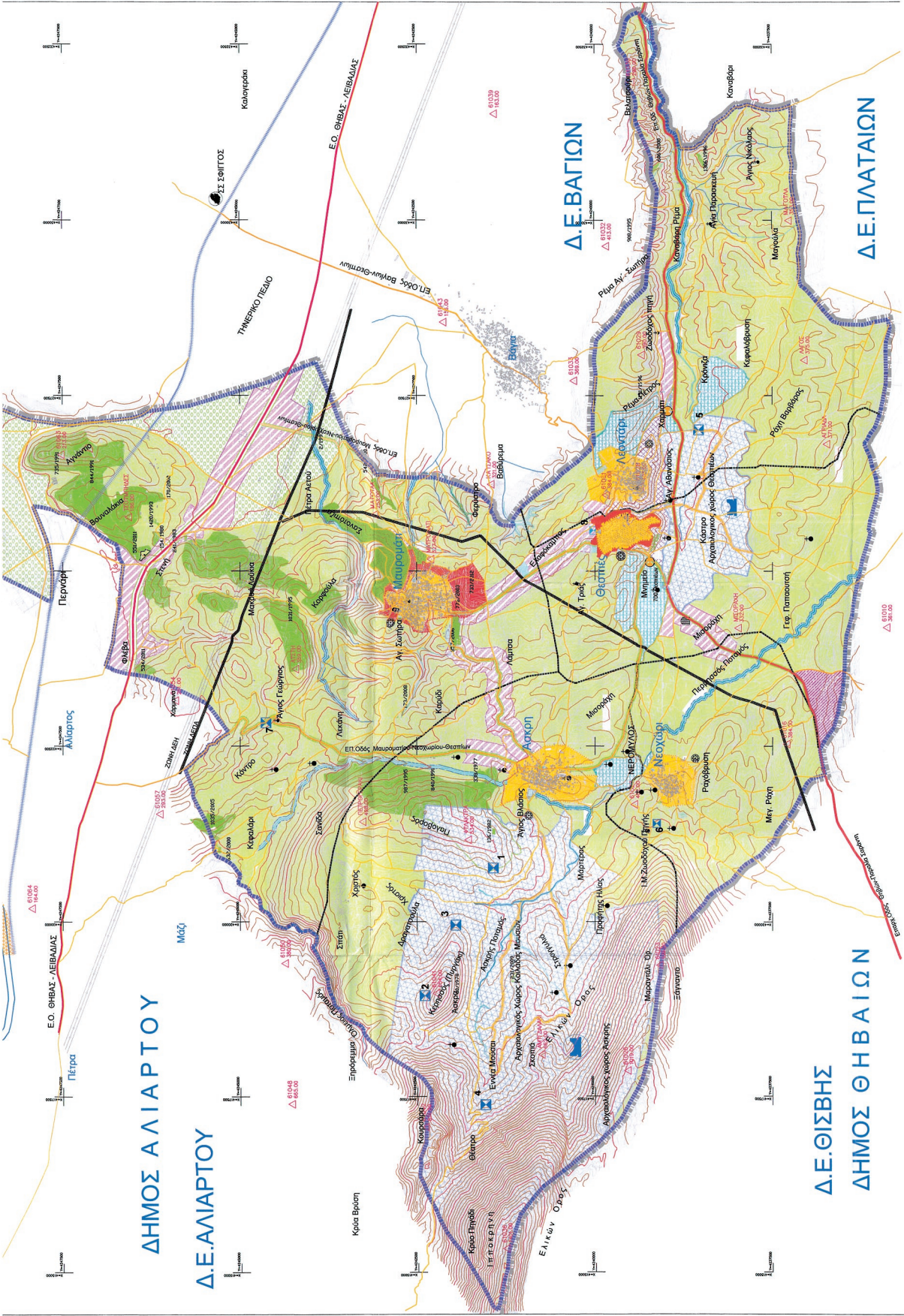
20. Έργα ορεινής υδρονομίας για τον εμπλουτισμό του υπόγειου υδροφόρου ορίζοντα ή για λόγους αντιπλημμυρικής προστασίας επιτρέπονται στο σύνολο της Δημοτικής Ενότητας, κατά μήκος των χειμάρρων.

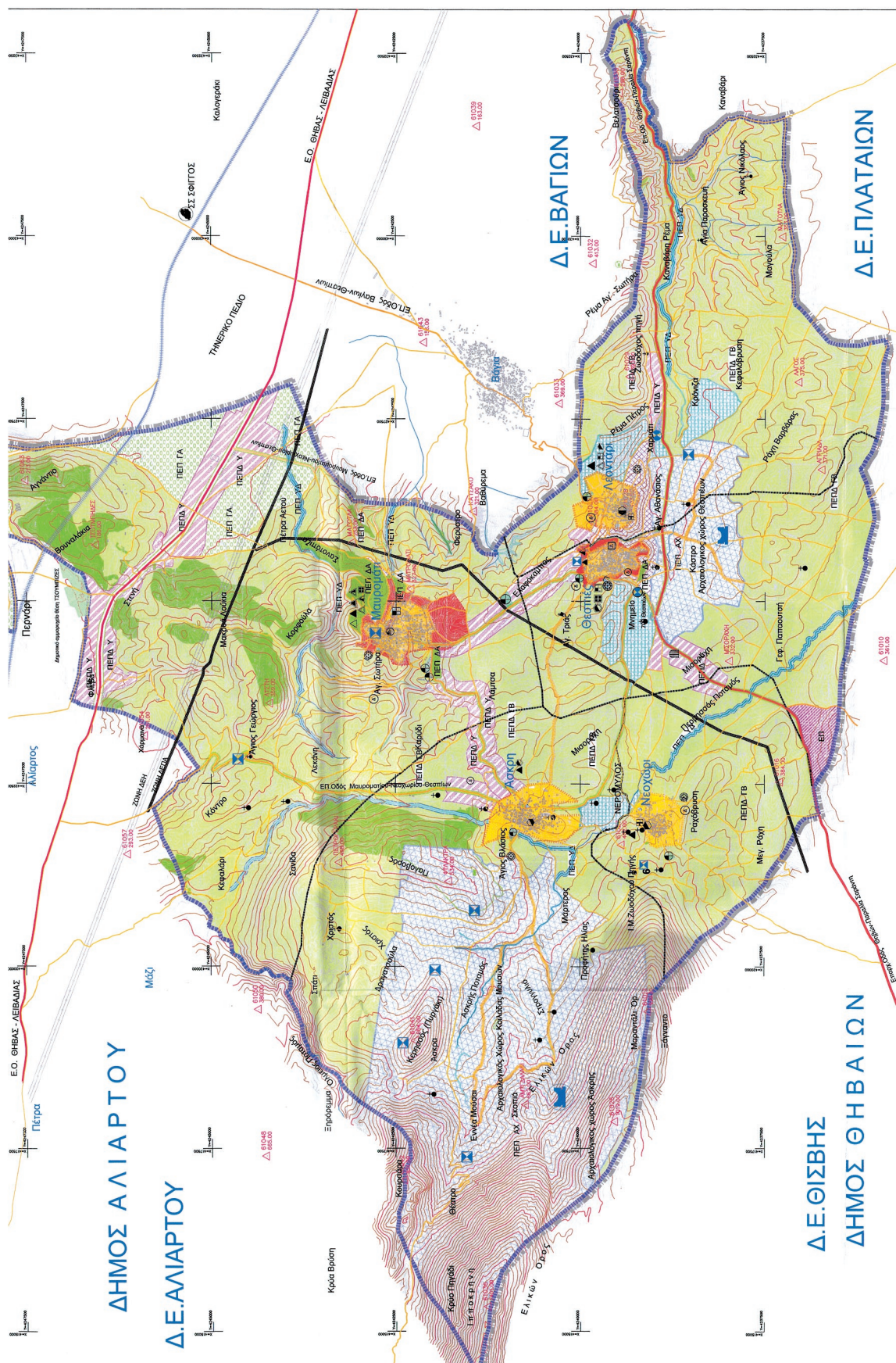
21. Η διαχείριση των απορριμμάτων θα πρέπει να γίνεται σύμφωνα με τον Περιφερειακό Σχεδιασμό.

22. Η αμμοληψία από χείμαρρους και ρέματα επιτρέπεται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

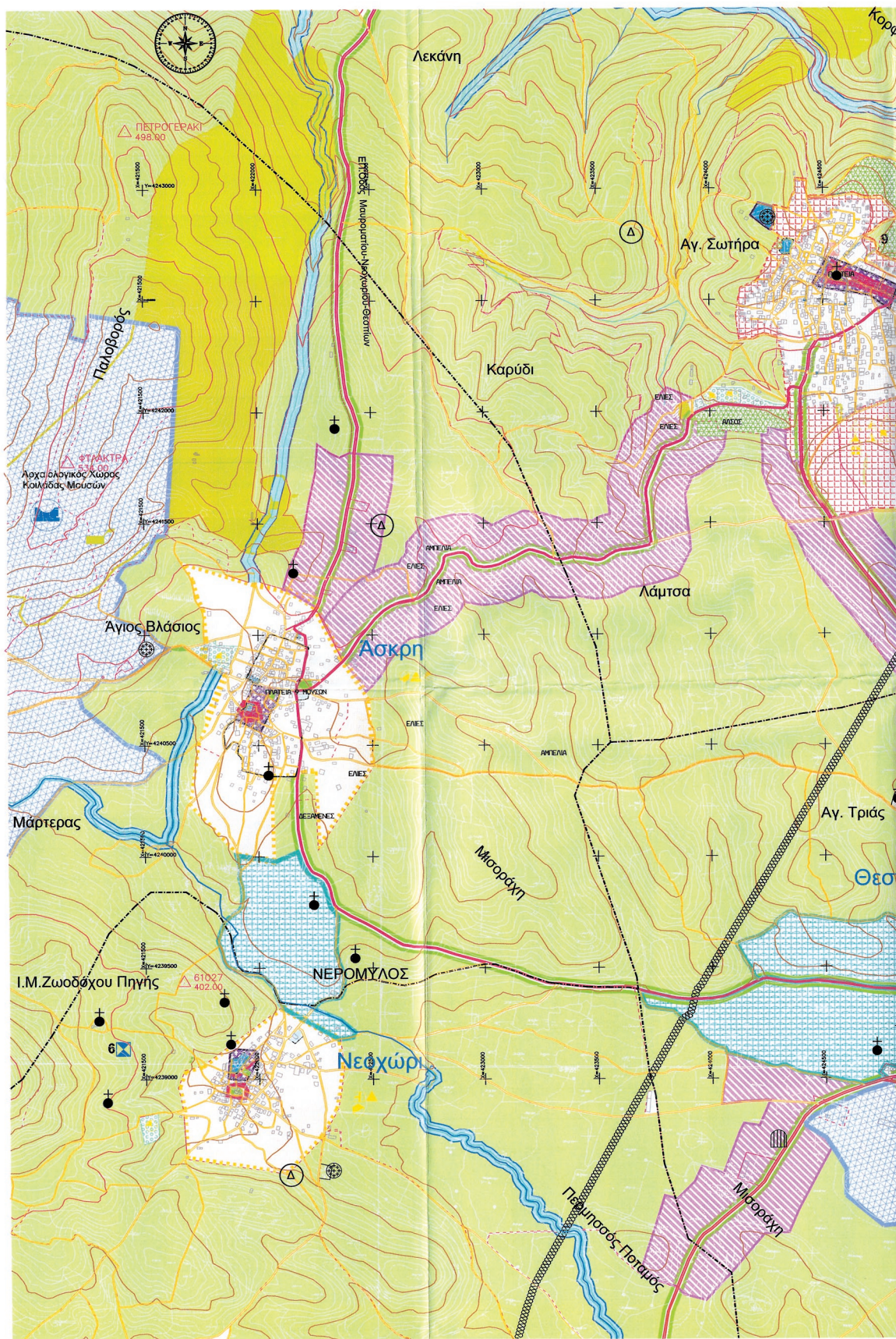
Πίνακας Π.4 Απαιτούμενες μελέτες και έργα

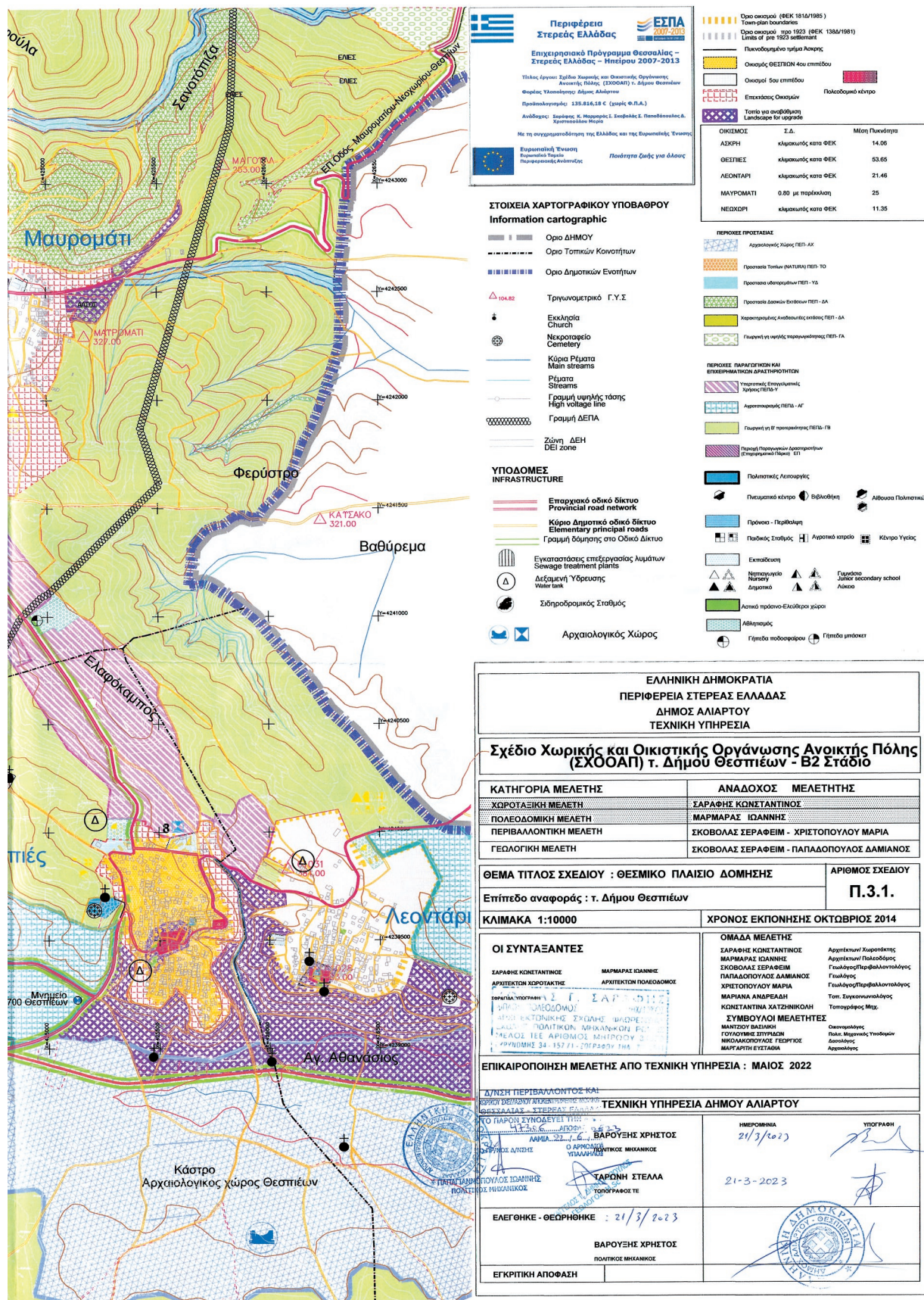
	Κόστος	
Πολεοδομικές Μελέτες και Θεσμικές Παρεμβάσεις Πολεοδομικού Χαρακτήρα		
Κτηματογράφηση - Πολεοδομική μελέτη - Πράξη εφαρμογής- Γεωλογική και Περιβαλλοντική Επέκτασης Μαυροματίου	380.000	
Κτηματογράφηση - Πολεοδομική μελέτη - Πράξη εφαρμογής- Γεωλογική και Περιβαλλοντική Επέκτασης Θεσπιών	250.000	
Μελέτη Αναστήλωσης αρχαίου Θεάτρου	120.000	
Μελέτες, Έργα και Θεσμικές Παρεμβάσεις Αναπτυξιακού Χαρακτήρα και για την Προστασία του Φυσικού - Πολιτιστικού Περιβάλλοντος		
Μελέτη ανάδειξης και προβολής του Αρχαιολογικού χώρου της κοιλάδας των μουσών και της και διασύνδεσής της σε ενιαίο δίκτυο με τον Αρχαιολογικό χώρο Θεσπιών και το Πολυάνδριο.	80.000	
Μελέτη σκοπιμότητας και οικονομικής βιωσιμότητας για τη δημιουργία Επιχειρηματικού Πάρκου.	100.000	
Μελέτες και Έργα Υποδομής		
Επέκταση της αποχέτευσης λυμάτων σε Άσκη και Νεοχώρι	1.000.000	
Επέκταση νεκροταφείων Άσκης , Λεονταρίου και Μαυροματίου	250.000	
Ανάπλαση πλατείας και εισόδου στην Άσκη	100.000	
Ανάπλαση βρύσης Χαρματίου	50.000	
Δημιουργία δημοτικού παρκινγκ στο Λεοντάρι	30.000	
Κατασκευή δικτύων αποχέτευσης ομβρίων	1.500.000	



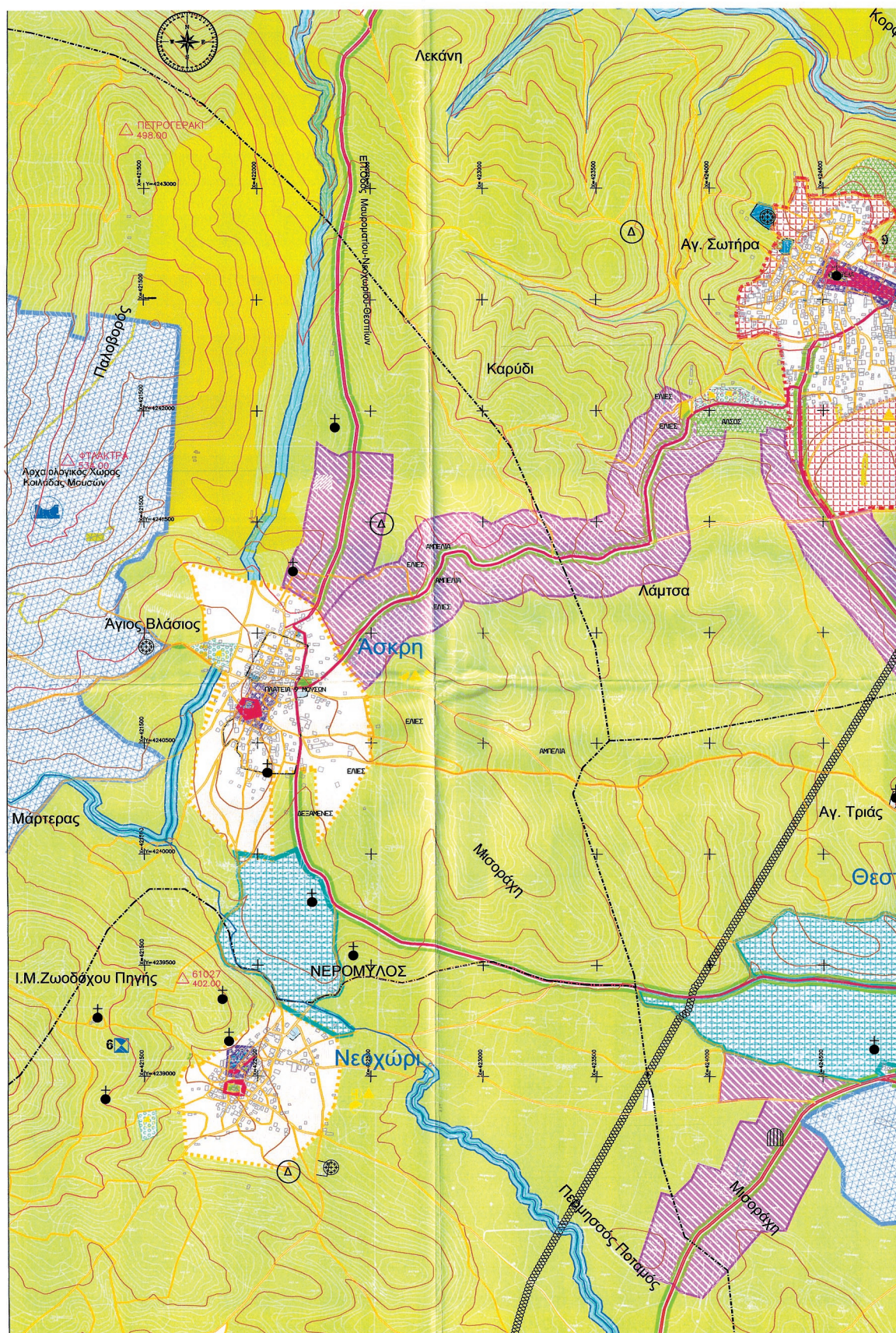


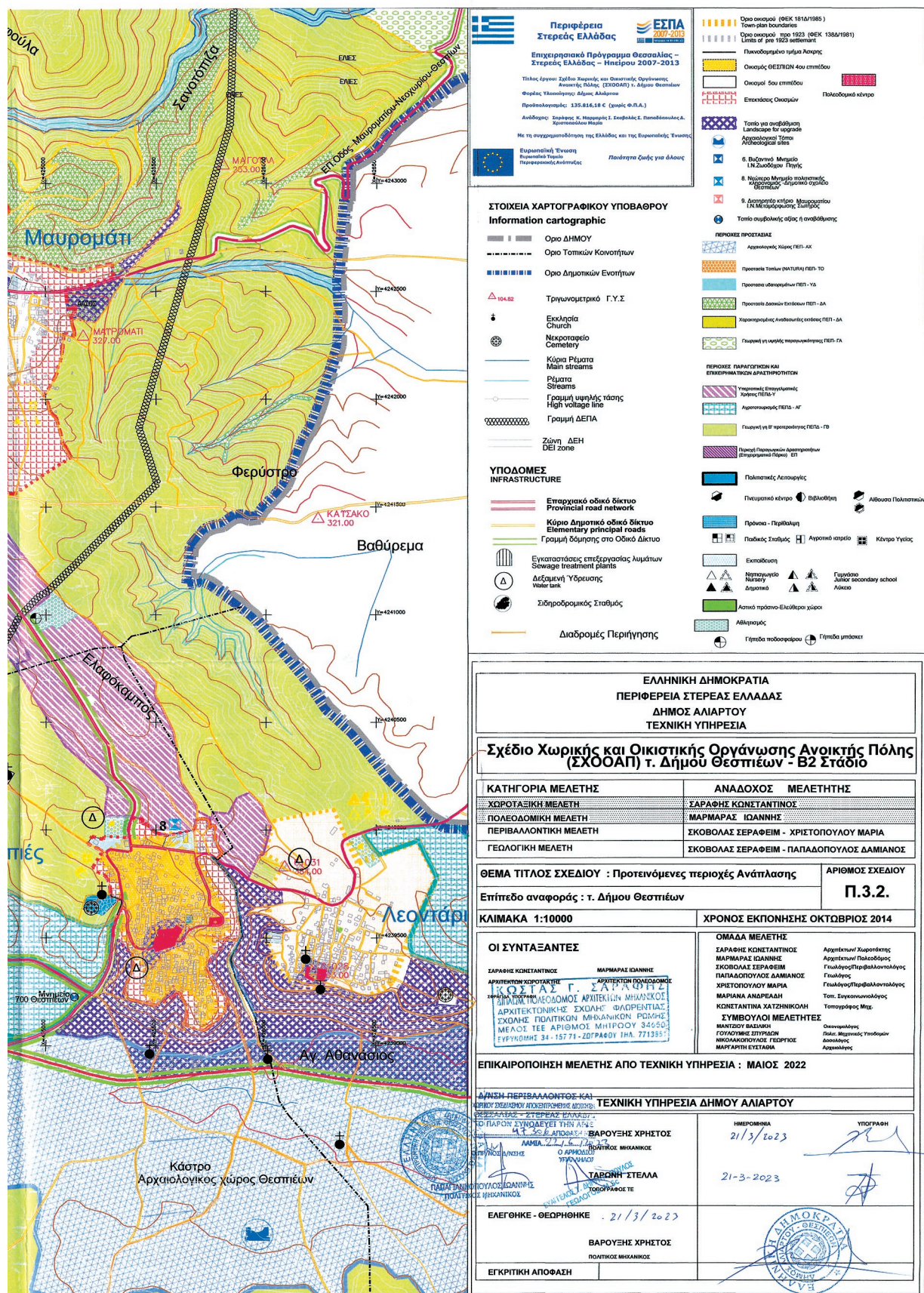
ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
 Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
 από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε
 σμίκρυνση κατά ποσοστό **38%**



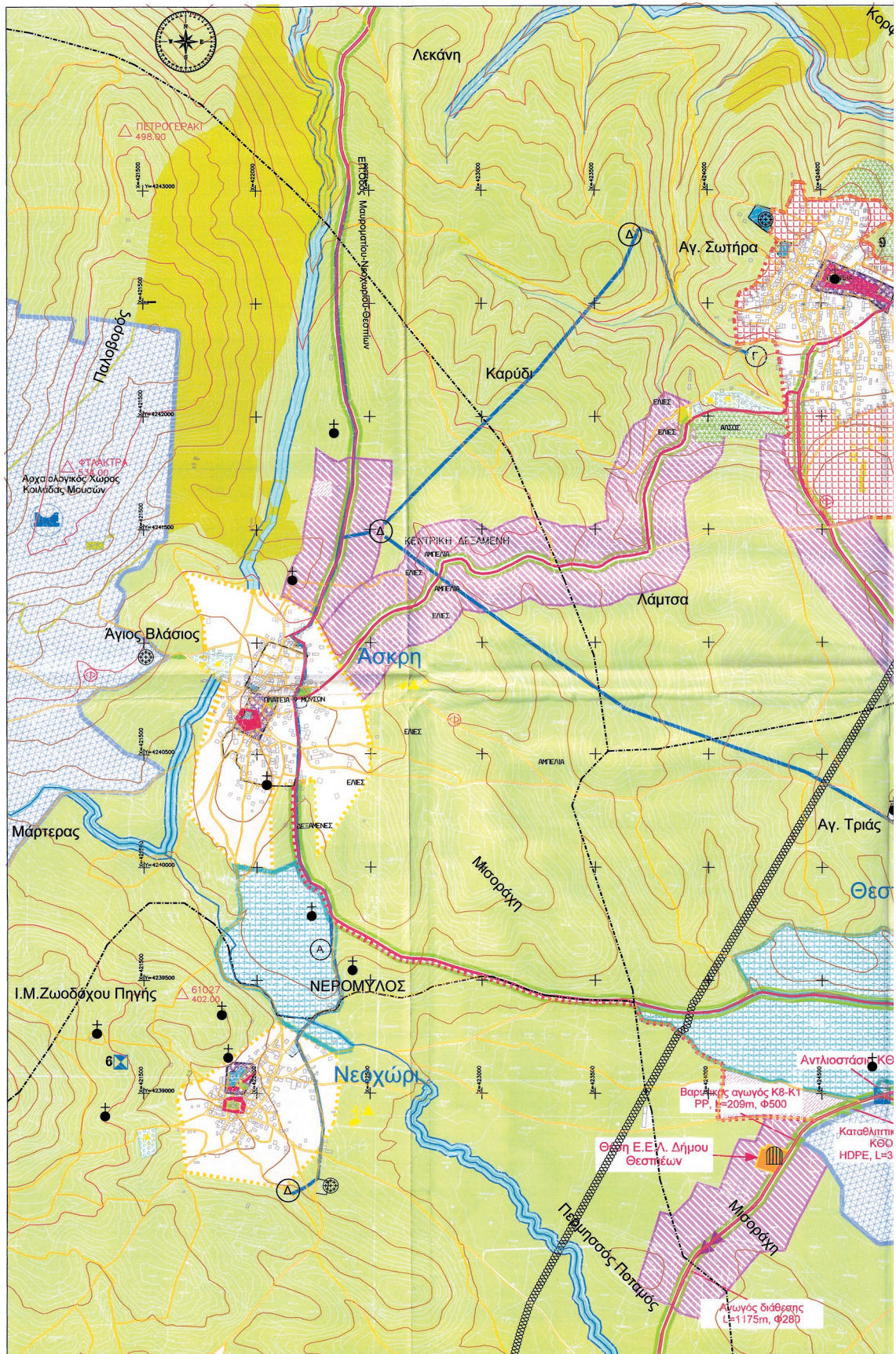


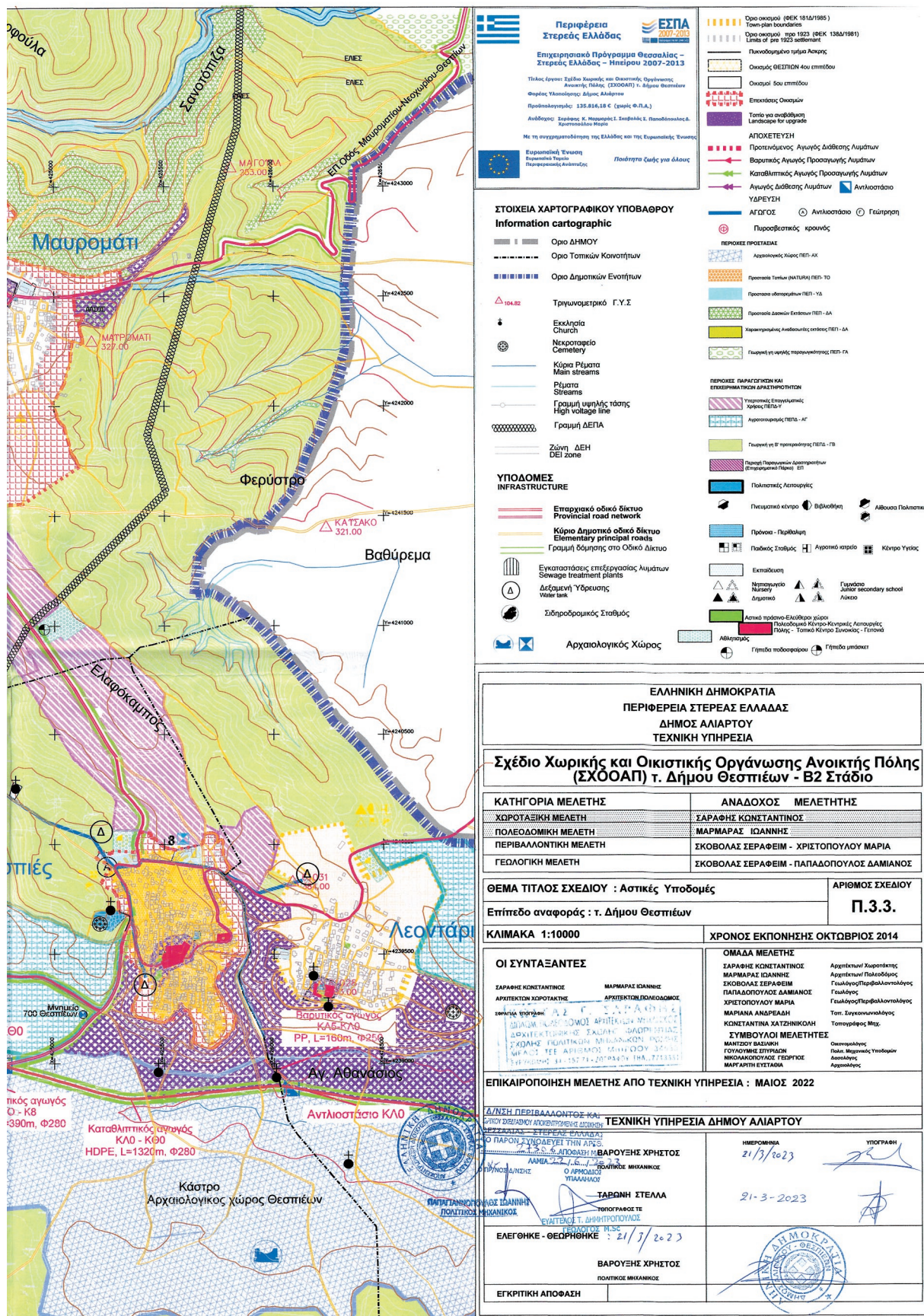
ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
 Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
 από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε
 σμίκρυνση κατά ποσοστό **38%**





ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
 Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
 από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε
 σμίκρυνση κατά ποσοστό **38%**





Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Λαμία, 22 Ιουνίου 2023

Με εντολή Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης

Ο Αναπληρωτής Προϊστάμενος της

Γενικής Διεύθυνσης Χωροταξικής

Περιβαλλοντικής και Αγροτικής Πολιτικής

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΑΠΠΑΣ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Το Εθνικό Τυπογραφείο αποτελεί δημόσια υπηρεσία υπαγόμενη στην Προεδρία της Κυβέρνησης και έχει την ευθύνη τόσο για τη σύνταξη, διαχείριση, εκτύπωση και κυκλοφορία των Φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ), όσο και για την κάλυψη των εκτυπωτικών - εκδοτικών αναγκών του δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα (ν. 3469/2006/Α' 131 και π.δ. 29/2018/Α' 58).

1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

- Τα **ΦΕΚ σε ηλεκτρονική μορφή** διατίθενται δωρεάν στο **www.et.gr**, την επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου. Όσα ΦΕΚ δεν έχουν ψηφιοποιηθεί και καταχωριστεί στην ανωτέρω ιστοσελίδα, ψηφιοποιούνται και αποστέλλονται επίσης δωρεάν με την υποβολή αίτησης, για την οποία αρκεί η συμπλήρωση των αναγκαίων στοιχείων σε ειδική φόρμα στον ιστότοπο **www.et.gr**.
- Τα **ΦΕΚ σε έντυπη μορφή** διατίθενται σε μεμονωμένα φύλλα είτε απευθείας από το Τμήμα Πωλήσεων και Συνδρομητών, είτε ταχυδρομικά με την αποστολή αιτήματος παραγγελίας μέσω των ΚΕΠ, είτε με ετήσια συνδρομή μέσω του Τμήματος Πωλήσεων και Συνδρομητών. Το κόστος ενός ασπρόμαυρου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,00 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,20 €. Το κόστος ενός έγχρωμου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,50 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,30 €. Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. διατίθεται δωρεάν.

• Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

- Α. Τα κείμενα προς δημοσίευση στο ΦΕΚ, από τις υπηρεσίες και τους φορείς του δημοσίου, αποστέλλονται ηλεκτρονικά στη διεύθυνση **webmaster.et@et.gr** με χρήση προηγμένης ψηφιακής υπογραφής και χρονοσήμανσης.
- Β. Κατ' εξαίρεση, όσοι πολίτες δεν διαθέτουν προηγμένη ψηφιακή υπογραφή μπορούν είτε να αποστέλλουν ταχυδρομικά, είτε να καταθέτουν με εκπρόσωπό τους κείμενα προς δημοσίευση εκτυπωμένα σε χαρτί στο Τμήμα Παραλαβής και Καταχώρισης Δημοσιευμάτων.

- Πληροφορίες, σχετικά με την αποστολή/κατάθεση εγγράφων προς δημοσίευση, την ημερήσια κυκλοφορία των Φ.Ε.Κ., με την πώληση των τευχών και με τους ισχύοντες τιμοκαταλόγους για όλες τις υπηρεσίες μας, περιλαμβάνονται στον ιστότοπο (**www.et.gr**). Επίσης μέσω του ιστότοπου δίδονται πληροφορίες σχετικά με την πορεία δημοσίευσης των εγγράφων, με βάση τον Κωδικό Αριθμό Δημοσιεύματος (ΚΑΔ). Πρόκειται για τον αριθμό που εκδίδει το Εθνικό Τυπογραφείο για όλα τα κείμενα που πληρούν τις προϋποθέσεις δημοσίευσης.

2. ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΕΣ - ΕΚΔΟΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Το Εθνικό Τυπογραφείο ανταποκρινόμενο σε αιτήματα υπηρεσιών και φορέων του δημοσίου αναλαμβάνει να σχεδιάσει και να εκτυπώσει έντυπα, φυλλάδια, βιβλία, αφίσες, μπλοκ, μηχανογραφικά έντυπα, φακέλους για κάθε χρήση, κ.ά.

Επίσης σχεδιάζει ψηφιακές εκδόσεις, λογότυπα και παράγει οπτικοακουστικό υλικό.

Ταχυδρομική Διεύθυνση: Καποδιστρίου 34, τ.κ. 10432, Αθήνα

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000 - fax: 210 5279054

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

Πωλήσεις - Συνδρομές: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279178 - 180)

Πληροφορίες: (Ισόγειο, Γρ. 3 και τηλεφ. κέντρο 210 5279000)

Παραλαβή Δημ. Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279167, 210 5279139)

Ωράριο για το κοινό: Δευτέρα ως Παρασκευή: 8:00 - 13:30

Ιστότοπος: **www.et.gr**

Πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία του ιστότοπου: **helpdesk.et@et.gr**

Αποστολή ψηφιακά υπογεγραμμένων εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ: **webmaster.et@et.gr**

Πληροφορίες για γενικό πρωτόκολλο και αλληλογραφία: **grammateia@et.gr**

Πείτε μας τη γνώμη σας,

για να βελτιώσουμε τις υπηρεσίες μας, συμπληρώνοντας την ειδική φόρμα στον ιστότοπό μας.



* 0 4 0 0 5 5 0 3 0 7 2 3 0 0 3 2 *