

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ - 4 -

I. ΑΝΑΘΕΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ	- 4 -
II. ΕΠΙΒΛΕΨΗ - ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	- 6 -
III. ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	- 7 -
IV. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ - ΦΑΣΕΙΣ - ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ	- 8 -

Π.1 - ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ - 13 -

Π.1.1 - ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	- 13 -
Π.1.2 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ.....	- 16 -
Π.1.2.1 - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ.....	- 16 -
Π.1.2.2 - ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ.....	- 17 -
Π.1.3 - ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΕ ΤΟΥΣ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ/ ΡΟΛΟΣ	- 20 -
Π.1.4 - ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ - ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	- 22 -
Π.1.5 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ/ ΡΟΛΟΙ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ	- 25 -
Π.1.6 - ΑΝΑΔΡΑΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ/ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ	- 27 -

Π.2 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ - 28 -

Π.2.1 - ΓΕΝΙΚΑ.....	- 28 -
Π.2.2 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΟΙ.Α.).....	- 29 -
Π.2.2.1 - ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ (ΟΙ.Π.).....	- 29 -
Π.2.2.2 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (Π.Δ.).....	- 35 -
Π.2.2.3 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ.....	- 38 -
Π.2.3 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Π.Ε.Π.Δ.).....	- 40 -
Π.2.3.1 - ΠΕΠΔ (Γ)/ ΛΟΙΠΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΓΗ ΠΡΩΤΗΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ	- 44 -
Π.2.3.2 - ΠΕΠΔ (Α)/ ΛΟΙΠΗ ΥΠΟ ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	- 44 -
Π.2.4 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Π.Ε.Π.).....	- 46 -
Π.2.4.1 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ – (ΠΕΠ/ ΦΠ)	- 46 -
Π.2.4.2 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ – (ΠΕΠ/ ΑΧ)	- 48 -
Π.2.5 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (Π.Ι.Χ.)	- 49 -
Π.2.6 - ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ	- 50 -
Π.2.7 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	- 53 -
Π.2.7.1 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗΝ ΈΚΤΑΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ	- 53 -
Π.2.7.2 - ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ.....	- 54 -
Π.2.8 - ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ.....	- 55 -

Π.2.8.1 - ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	- 55 -
Π.2.8.2 - ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ	- 55 -
Π.2.8.3 - ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΑ.....	- 56 -
Π.2.8.4 - ΎΔΡΕΥΣΗ	- 57 -
Π.2.8.5 - ΕΝΕΡΓΕΙΑ (ΔΙΚΤΥΟ ΤΗΣ ΔΕΗ).....	- 57 -
Π.2.8.6 - ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ	- 57 -

Π.3 - ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ & ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ - 58 -

Π.3.1 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ (ΠΔ 23-2-87) ΑΝΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΥΠΟΔΟΧΕΑ	- 58 -
Π.3.1.1 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ	- 58 -
Π.3.1.2 - ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ.....	- 59 -
Π.3.1.2.1 - Περιεχόμενα αμιγούς κατοικίας - (Α.Κ.).....	- 59 -
Π.3.1.2.2 - Περιεχόμενα γενικής κατοικίας (Α) - (Γ.Κ. (Α)).....	- 60 -
Π.3.1.2.3 - Περιεχόμενα γενικής κατοικίας (Β) - (Γ.Κ. (Β)).....	- 60 -
Π.3.1.2.4 - Περιεχόμενα πολεοδομικού κέντρου - (Π.Κ.).....	- 61 -
Π.3.1.2.5 - Περιεχόμενο ΒΙ.ΠΕ.....	- 62 -
Π.3.1.2.6 - Περιεχόμενο περιοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης - (Π.Δ.Χ.).....	- 62 -
Π.3.1.3 - ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΑΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ.....	- 65 -
Π.3.1.4 - ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ – ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ.....	- 69 -
Π.3.2 - ΔΙΚΤΥΑ ΑΣΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	- 70 -
Π.3.2.1 - ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	- 70 -
Π.3.2.2 - ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΕΣ	- 70 -
Π.3.2.3 - ΎΔΡΕΥΣΗ	- 70 -
Π.3.2.4 - ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ.	- 71 -
Π.3.3 - ΑΣΦΑΛΕΙΑ/ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ - ΣΕΙΣΜΟΙ.....	- 72 -
Π.3.4 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ/ ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ	- 73 -
Π.3.4.1 - ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΕΛΕΟΥΣΑΣ	- 73 -
Π.3.4.1.7 - Εκπαίδευση.....	- 73 -
Π.3.4.1.8 - Υγεία - Πρόνοια.....	- 73 -
Π.3.4.1.9 - Αθλητισμός.....	- 74 -
Π.3.4.1.10 - Κοινόχρηστοι Χώροι.....	- 74 -
Π.3.4.2 - ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΓΡΑΜΜΕΝΟΥ	- 74 -
Π.3.4.2.11 - Εκπαίδευση.....	- 74 -
Π.3.4.2.12 - Υγεία - Πρόνοια.....	- 74 -

Π.3.4.2.13 - Αθλητισμός.....	- 74 -
Π.3.4.2.14 - Κοινόχρηστοι Χώροι.....	- 74 -

Π.4 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ **- 80 -**

Π.4.1 - ΦΟΡΕΑΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ	- 80 -
Π.4.2 - ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΡΓΑ, ΜΕΛΕΤΕΣ, ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ -ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ	- 81 -
Π.4.2.1 - ΜΕΛΕΤΕΣ	- 81 -
Π.4.2.1.1 - Μελέτες πολεοδόμησης των οικιστικών υποδοχέων	- 81 -
Π.4.2.1.2 - Τοπικά Ρυμοτομικά/ Σημειακές Πολεοδομικές Παρεμβάσεις.....	- 82 -
Π.4.2.1.3 - Μελέτες Αναπλάσεων	- 82 -
Π.4.2.1.4 - Μελέτες Διαμόρφωσης – Αποκατάστασης	- 82 -
Π.4.2.2 - ΈΡΓΑ	- 82 -
Π.4.2.2.5 - Εκπαίδευση.....	- 82 -
Π.4.2.2.6 - Υγεία – Πρόνοια	- 83 -
Π.4.2.2.7 - Λοιπά έργα υποδομών.....	- 83 -
Π.4.2.3 - ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ	- 83 -
Π.4.3 - ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ - ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ - ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ.....	- 84 -

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ι. ΑΝΑΘΕΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η μελέτη του «Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου - (Γ.Π.Σ.)» Δήμου Πασσαρώνος ανατέθηκε από το Δήμο Πασσαρώνος στους: Κωστή Δασκαλάκη (Αρχιτέκτονα/ Πολεοδόμο-Χωροτάκτη Μηχανικό), Κώστα Τζιμογιάννη (Αρχιτέκτονα/ Πολεοδόμο-Χωροτάκτη Μηχανικό) και Βασιλική Πλιάτσικα (Γεωλόγο) στις 24.01.2005 με την υπογραφή της σχετικής Σύμβασης (Αρ. Πρωτ.: 551) σύμφωνα με:

- Το Ν.716/1977 «Περί Μητρώου Μελετητών, αναθέσεως και εκπονήσεως Μελετών» και τα εκτελεστικά του Π.Δ/γμματα,
- Το Ν.2503/1997 (ΦΕΚ 107Α) «Διοίκηση, οργάνωση, στελέχωση της Περιφέρειας, ρύθμιση θεμάτων για την τοπική αυτοδιοίκηση και άλλες διατάξεις»,
- Το 1337/1983 (ΦΕΚ 33Α) «Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»,
- Το Ν.2508/97 «Περί της Βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών της χώρας» και τις διατάξεις του Ν.1337/83 που είναι σε ισχύ σήμερα,
- Το Ν.2742/1999 (ΦΕΚ 207Α) «Χωροταξικός Σχεδιασμός & Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»,
- Το Π.Δ. 171/1987 (ΦΕΚ 84Α) «Όργανα που αποφασίζουν ή γνωμοδοτούν και ειδικές ρυθμίσεις σε θέματα έργων που εκτελούνται από τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) και άλλες σχετικές διατάξεις»,
- Την 9572/1845/07.04.2000 (ΦΕΚ 209/Δ/07.04.2000) Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. «Τεχνικές Προδιαγραφές Μελετών Γ.Π.Σ.-ΣΧΟΟΑΠ και αμοιβές Μηχανικών για την εκπόνηση μελετών»,
- Την 10788/05.03.2004 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ (ΦΕΚ 285/Δ/05.03.2004) «Εγκριση πολεοδομικών σταθερότυπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, των Σχεδίων Χωρικής & Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης και των Πολεοδομικών Μελετών»,
- Την αρ. 25301/2003 (ΦΕΚ 1451/Α/06.10.2003) Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ «Εγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ηπείρου»,
- Την αρ. 7339/09.12.2003 Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Ηπείρου για την ένταξη της μελέτης στο ΠΕΠ Ηπείρου 2000-2006 σύμφωνα με την οποία εντάσσεται στη ΣΑΜΠ 018/3 με κωδικό πράξης 2003 ΜΠ0180025 στο Μέτρο 4.12 με συγχρηματοδότηση κατά 75% από το ΕΤΠΑ,

- Την αρ. 5512/07.01.2004 Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Ηπείρου για την «Κίνηση της διαδικασίας σύνταξης μελέτης Γ.Π.Σ. Δήμου Πασσαρώνος, Ν. Ιωαννίνων στο Δήμο Πασσαρώνος», ΦΕΚ 64/Δ/30.01.2004,
- Την αρ. 279/2004 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Πασσαρώνος για την ανάθεση της μελέτης Γ.Π.Σ. Δήμου Πασσαρώνος.

II. ΕΠΙΒΛΕΨΗ - ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Σύμφωνα με την 5211/11.11.2004 Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Ηπείρου, έχει οριστεί Διευθύνουσα Υπηρεσία (Φορέας Επίβλεψης της Μελέτης) η Δ/ση Περιβάλλοντος & Χωροταξίας Περιφέρειας Ηπείρου.

Σύμφωνα με την 27/2004 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Πασσαρώνος, έχει οριστεί Επιτροπή Παρακολούθησης αποτελούμενη από τους εξής:

- Θεοδωράκη Μαρία, Αρχιτέκτονα Μηχανικό της Δ/σης ΠΕ.ΧΩ Ηπείρου.
- Κουτσούκου Ευθυμία, Αρχιτέκτονα Μηχανικό της Δ/σης Πολεοδομίας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ιωαννίνων, με αναπληρωτή τον κ. Τσιμαράκη Ιωάννη, Τοπογράφο-Μηχανικό.
- Γκαραλέα Δημήτριο, Πολιτικό Μηχανικό/ Δημοτικό Σύμβουλο.

Επιβλέπουσα έχει οριστεί η Πολυχρονιάδου Όλγα, Πολιτικός Μηχανικός της Δ/σης ΠΕ.ΧΩ. Περιφέρειας Ηπείρου (που αντικατέστησε την Θεοδωράκη Μαρία, Αρχιτέκτονα Μηχανικό της Δ/σης ΠΕ.ΧΩ και μετέχει ανταυτής στην Επιτροπή Παρακολούθησης της μελέτης).

III. ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Ανάδοχοι

Κωστής Δασκαλάκης : Αρχιτέκτονας/ Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός
Κώστας Τζιμογιάννης : Αρχιτέκτονας/ Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός
Βασιλική Πλιάτσικα : Γεωλόγος

Συνεργάτες

Νιόβη Τζιμογιάννη : Αρχιτέκτονας Μηχανικός
Παντελής Αμπαριώτης : Αρχιτέκτονας/ Πολεοδόμος Μηχανικός
Αλεξάνδρα Μαυρογόνατου : Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης
Κωνσταντίνος Τζιάλλας : Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης

Ειδικοί Συνεργάτες - Σύμβουλοι

Νίκος Γιαννάκης : Δρ. Βιολόγος/ Περιβαλλοντολόγος
Αναστάσιος Κουρής : Δασολόγος
Γιώργος Γιαννέλης : Οικονομολόγος
Εταιρεία «ΣΥΝΟΡΟ ΕΤΕ - : Αγρονόμοι Τοπογράφοι Μηχανικοί
Δούβλης - Τζιάτζιος
& Συνεργάτες»
«ΤΟΠΠΟΣ» - Σύμβουλοι : Πολιτικοί Μηχανικοί (Θέματα υποδομών-GIS)
Μηχανικοί Α.Ε.

Εκπρόσωποι - Συντονιστές

Κωστής Δασκαλάκης
Κώστας Τζιμογιάννης
Αχαιού 1 & Λουκιανού
106-75 Αθήνα (Κολωνάκι)
τηλ. 210- 7290301, fax 210- 7227048
[e- mail: pampa@tee.gr](mailto:pampa@tee.gr)

IV. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ - ΦΑΣΕΙΣ - ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) αποτελεί, σύμφωνα με την υπ' αρ. 9572/1845/06.04.2000 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ που καθορίζει το ακριβές περιεχόμενο της σχετικής μελέτης, το πλήρες «Χωροταξικό Σχέδιο» του Καποδιστριακού Δήμου.

Ο χωροταξικός σχεδιασμός, γενικά, αποβλέπει στην υποβοήθηση της αναπτυξιακής διαδικασίας της περιοχής στην οποία αναφέρεται και παράλληλα στην εξασφάλιση της διατήρησής της σε βάθος χρόνου προς όφελος πρωτίστως της εκάστοτε «τοπικής κοινωνίας». Αυτό επιτυγχάνεται:

- Μέσω της «τακτοποίησης στο χώρο» των διαφόρων χρήσεων (κατοικίας, τουρισμού, γεωργίας, βιομηχανίας κ.λπ.) κατά τρόπο ώστε η κάθε μία να «καταλάβει» την περιοχή που «είναι κατάλληλη» και προσφέρεται για την ανάπτυξή της. Είναι αυτονόητο ότι στην περιοχή που ορίζεται ως πρόσφορη για την ανάπτυξη μιας χρήσης περιορίζεται η ανάπτυξη των άλλων και κυρίως εκείνων που θα την εμποδίζαν να αναπτυχθεί.
- Μέσω της κατάλληλης "διασύνδεσης" των χρήσεων αυτών (κυκλοφοριακά) και παράλληλα της κατάλληλης χωροθέτησης των λοιπών έργων υποδομής (π.χ. δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων) ώστε τελικά οι περιοχές των χρήσεων να καταστούν λειτουργικές.
- Μέσω της «προστασίας» των φυσικών πόρων στους οποίους στηρίζεται η τοπική ανάπτυξη γιατί είναι αυτονόητο ότι αυτή αποτελεί την απαραίτητη προϋπόθεση για την σταθεροποίηση και διατήρηση της ανάπτυξης στο μέλλον, προς όφελος δηλαδή και των επόμενων γενεών.

Ο χωροταξικός σχεδιασμός είναι δηλαδή απαραίτητος όχι μόνο για την "εντατικοποίηση" αλλά και για την «διατήρηση» της αναπτυξιακής διαδικασίας σε κάθε περιοχή, αφού διασφαλίζει την «ποιοτική» διάστασή της.

Με το Ν.2508/97 η πολιτεία καθόρισε την «υποχρέωση» κάθε ΟΤΑ να συντάξει το ΓΠΣ του το οποίο πρέπει να ακολουθεί το λειτουργικό πρότυπο των Ανοικτών Πόλεων, εξειδικεύοντας τον ήδη θεσμοθετημένο Χωροταξικό Σχεδιασμό της Περιφέρειας, που αποτελεί το γενικό κατευθυντήριο πλαίσιο στο χώρο των νέων Καποδιστριακών Δήμων.

Διευκρινίζεται ότι:

- Με τον όρο «Ανοικτή Πόλη» εννοείται μια ομάδα γειτονικών οικισμών που συν-λειτουργούν έχοντας «κέντρο» έναν απ' αυτούς. Όπως δηλαδή κατά την αρχαιότητα οι διάσπαρτοι οικισμοί της Αττικής συν-αποτελούσαν την Αθήνα, έχοντας σαν «κέντρο» την περιοχή της αγοράς/ Ακρόπολης. Σύμφωνα με αυτό το «μοντέλο οικιστικής οργάνωσης» οι μικροί οικισμοί λειτουργούν πλέον ως «προάστια» των κεντρικών οικισμών και ως εκ τούτου οι κάτοικοι τους απολαμβάνουν το ίδιο επίπεδο εξυπηρέτησεων με τους κατοίκους των κεντρικών οικισμών. Προϋπόθεση για την επιτυχία αυτού του μοντέλου αποτελεί η ενίσχυση όλων των κεντρικού χαρακτήρα

οικισμών με σύγχρονες κοινωνικές και άλλες υποδομές καθώς και η μέγιστη διευκόλυνση της επικοινωνίας τους με τους οικισμούς επιρροής τους.

Συμπερασματικά το σχέδιο που για συντομία λέγεται ΓΠΣ:

- Καθορίζει τις περιοχές οι οποίες θα πολεοδομηθούν τα επόμενα χρόνια και τις γενικές ρυθμίσεις μέσα σε αυτές (χρήσεις γης, βασικά δίκτυα, κ.λπ.).

Διευκρινίζεται ότι στους οικισμούς που έχουν ήδη θεσμοθετημένο όριο δεν επιτρέπεται πλέον η διεύρυνσή τους με νέα διοικητική πράξη. Είναι δυνατή όμως η "επέκτασή" τους με την έγκριση πολεοδομικού σχεδίου. Αυτό όμως επιτρέπεται να γίνει εφόσον προβλέπεται από το ΓΠΣ που θα εκπονηθεί. Για να επεκταθεί, δηλ., ένας οικισμός που έχει όρια πρέπει να εκπονηθεί και να εγκριθεί το ΓΠΣ του Δήμου του, να προβλέπεται σε αυτό η συγκεκριμένη επέκταση και μετά να εκπονηθεί και να εγκριθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός του οικισμού. Επέκταση χωρίς εγκεκριμένο "σχέδιο πόλης" δεν νοείται πλέον.

Μέσα στα όρια του οικισμού και ειδικότερα στο συνεκτικό του τμήμα μπορεί να προταθούν από το ΓΠΣ περιορισμένης έκτασης πολεοδομικές ρυθμίσεις π.χ. κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων, για την δημιουργία πλατείας, για την εξασφάλιση χώρου στάθμευσης και στροφής τροχοφόρων κ.λπ. Με το ΓΠΣ, μπορεί να καθορισθούν επίσης και περιοχές προστασίας, ανάδειξης/ ανάπλασης παραδοσιακών τμημάτων του οικισμού.

- Καθορίζει τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης εκτός των οικισμών, όπως:
 - Περιοχές που προορίζονται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων, όπως βιομηχανία, τουρισμός, κ.λπ.
 - Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), όπως ρεματιές, δάση, αρχαιολογικοί χώροι, κ.λπ.
 - Περιοχές στις οποίες απαιτείται 'έλεγχος' και 'περιορισμός' της δόμησης (ΠΕΠΔ), όπως γύρω από τις πόλεις και τους οικισμούς, κ.λπ.

Με το να καλύπτουν λοιπόν οι ρυθμίσεις του ΓΠΣ το σύνολο της εδαφικής έκτασης του Δήμου, επιτυγχάνεται η ταυτόχρονη ρύθμιση του χώρου εντός και εκτός των ορίων των οικισμών, με τρόπον ώστε η ικανοποίηση αναγκών ένταξης περιοχών σε σχέδια ή προς πολεοδόμηση ζώνες να «εξισορροπείται» με τις απαιτούμενες ρυθμίσεις προστασίας, κυρίως στον εξωαστικό χώρο. Επίσης, οι μικροί οικισμοί των οποίων η ρύθμιση μέχρι σήμερα γινόταν μεμονωμένα, χωρίς να είναι απόρροια γενικότερου σχεδιασμού, τώρα εντάσσονται σε ευρύτερα οικιστικά σύνολα, τις «ανοικτές πόλεις» και με αυτόν τον τρόπο η οικιστική τους οργάνωση εναρμονίζεται με τους γενικότερους στόχους του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού που δεν είναι άλλοι από τις «αρχές της Βιώσιμης ανάπτυξης», ενός δηλαδή μοντέλου που εξασφαλίζει μακροχρόνια, "χωρίς τέλος" ανάπτυξη.

- Εκπονείται με βάση τις προβλέψεις πληθυσμιακής και οικονομικής εξέλιξης της περιοχής και περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα ώστε να περιέχει σύνολο μέτρων, στόχων, κατευθύνσεων και προγραμμάτων τόσο στο χώρο εκτός των οικισμών όσο και στο εσωτερικό τους. Το ΓΠΣ αποτελεί δηλαδή όχι μόνο το πλήρες «Χωροταξικό Σχέδιο» της χωρικής ενότητας του Καποδιστριακού Δήμου που εξειδικεύει στην περιοχή του τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Σχεδιασμού, αλλά και το γενικό-στρατηγικό πολεοδομικό σχέδιο του κάθε οικισμού ξεχωριστά.
- Η ‘έναρξη’ της σχετικής μελέτης δημοσιεύεται σε ΦΕΚ (Απόφαση Γ.Γ. της Περιφέρειας).
- Η μελέτη εκπονείται σε δυο (2) στάδια Α και Β. Το Β στάδιο υποδιαιρείται σε δυο υποστάδια Β₁ και Β₂.

Α΄ Στάδιο

Το Α΄ Στάδιο:

- Περιλαμβάνει την «ανάλυση» της υπάρχουσας κατάστασης, τη «διάγνωση των προβλημάτων, των προοπτικών και των τάσεων» καθώς και τη «διατύπωση της προκαταρκτικής πρότασης».
- Υπεβλήθη εμπρόθεσμα και παρουσιάστηκε στο Δημαρχείο Πασσαρώνος στις 09.11.2005. Στόχος της παρουσίασης ήταν η διατύπωση απόψεων από τους παρευρισκόμενους, κυρίως, σε ό,τι αφορά την προσέγγιση και αξιολόγηση της υπάρχουσας κατάστασης του Δήμου από τους μελετητές.
- Παρελήφθη από τη Δ/νους Υπηρεσία στις 22.12.2005 (αρ. πρωτ.: 6229), έχοντας υπόψη τα υπ’ αρ. 1/2005 και 2/2005 πρακτικά της Επιτροπής Παρακολούθησης.

Με το ίδιο έγγραφο δόθηκαν και οι κατευθύνσεις για την εκπόνηση του Β₁ Σταδίου της μελέτης.

Β₁ Στάδιο

Το Β₁ Στάδιο:

- Περιλαμβάνει τη «λεπτομερή επεξεργασία του ΓΠΣ», με βάση την προκαταρκτική πρόταση του Α΄ Σταδίου και τις οδηγίες - κατευθύνσεις της Διευθύνουσας Υπηρεσίας.
- Αποστέλλεται από το Δήμο/ Διευθύνουσα Υπηρεσία στις αρμόδιες υπηρεσίες για την τήρηση των διαδικασιών που προβλέπει ο νόμος (αρθρ.4 §10 Ν.2508/97 και αρθρ.3 §2 Ν.1337/83).

Η Διευθύνουσα Υπηρεσία συνεκτιμώντας τις γνωμοδοτήσεις των αρμόδιων φορέων και υπηρεσιών και τη σχετική απόφαση του Δ.Σ. του Δήμου δίνει κατά την κρίση της οδηγίες - κατευθύνσεις για τις αναγκαίες τροποποιήσεις των προτάσεων (Β₂ Στάδιο της μελέτης).

B₂ Στάδιο

Αφορά στην προσαρμογή των προτάσεων του Σταδίου B₁, σύμφωνα με τις οδηγίες - κατευθύνσεις της Διευθύνουσας Υπηρεσίας. Αποτελεί δηλ. την οριστική πρόταση όπως αυτή διαμορφώνεται μετά τις συμμετοχικές διαδικασίες.

Μετά τη παράδοση του B₂ Σταδίου η μελέτη αποστέλλεται από το Δήμο και τη Δ/νουςα Υπηρεσία στη Γραμματεία της Περιφέρειας Ηπείρου για την προώθηση της εγκριτικής απόφασης από το Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας, κατόπιν σχετικής γνωμοδότησης του Περιφερειακού Συμβουλίου Χ.Ο.Π.

Σημειώνεται ότι:

- Καθ' όλη τη διάρκεια εκπόνησης της μελέτης υπάρχει συνεργασία μεταξύ της μελετητικής ομάδας, της Δ/νσης ΠΕ.ΧΩ., του Δήμου, των φορέων και των λοιπών αρμόδιων υπηρεσιών.

Στο πλαίσιο αυτής της συνεργασίας έχει επισημανθεί στο Δήμο η ανάγκη αποσαφήνισης των ορίων του πριν από τη διατύπωση των προτάσεων του παρόντος σταδίου, καθώς όπως έχει διαπιστωθεί ο καθορισμός τους από την ΕΣΥΕ (όχι μόνο στην περίπτωση του Δήμου Πασσαρώνος αλλά σε όλους τους Δήμους της χώρας) σε χάρτη 1:50.000 δεν επιτρέπει την ακριβή απόδοσή/ αποτύπωσή τους με βάση το γεωφυσικό ανάγλυφο που (προφανώς) έχει ληφθεί υπόψη.

Κατά συνέπεια, είναι προφανής η αναγκαιότητα σχεδίασης της τελικής πρότασης (B₂ Στάδιο) επί των αποσαφηνισμένων ορίων του Δήμου. Σε διαφορετική περίπτωση η θεσμοθέτηση των προτάσεων της παρούσας μελέτης καθίσταται εξαιρετικά επισφαλής.

- Για τη διευκόλυνση του αναγνώστη του παρόντος τεύχους, που περιέχει τις προτάσεις των μελετητών, κρίθηκε σκόπιμο να ενσωματωθεί η περίληψη της ‘αξιολόγησης’ (ανάλυση S.W.O.T.), που περιλαμβάνεται στο τεύχος του κειμένου του Α’ Σταδίου.

Σημειώνεται, επίσης, ότι οι προτάσεις του εκπονούμενου (παράλληλα με την παρούσα μελέτη) ΓΠΣ Ιωαννίνων θα πρέπει να συσχετιστούν με αυτές που διατυπώνονται σε αυτό το τεύχος. Οι μελετητές ενημερώθηκαν (στο μέτρο του δυνατού) σχετικά με τις προτάσεις των μελετητών του ΓΠΣ Ιωαννίνων καθώς και για την κριτική που έχει μέχρι στιγμής ασκηθεί, δεν είναι όμως ακόμα γνωστό ποιες από αυτές τις προτάσεις θα γίνουν ‘τελικά’ αποδεκτές. Εναπόκειται λοιπόν στην ΠΕ.ΧΩ. ο συντονισμός των (επιμέρους) προτάσεων όλων των μελετών ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ που αφορούν στην ευρύτερη περιοχή των Ιωαννίνων (τμήμα της οποίας αποτελεί και ο Δήμος Πασσαρώνος), δεδομένου ότι η εκπόνησή τους είναι παράλληλη.

B_1 . ΠΡΟΤΑΣΗ

Π.1 - ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

Το δομικό σχέδιο της χωρικής οργάνωσης, που αποτυπώνεται σχηματικά στο Χάρτη Π.1, περιγράφει συνοπτικά το ‘πρότυπο’ ανάπτυξης και οργάνωσης του οικιστικού δικτύου και των παραγωγικών δραστηριοτήτων στο Δήμο Πασσαρώνος.

Π.1.1 - ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Η τελική πρόταση της μελέτης διαρθρώνεται λαμβάνοντας υπόψη:

1. Το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, όπως αυτό ορίζεται κυρίως από τους Ν. 2508/97 - «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών» και Ν. 2742/99 - «Χωροταξικός Σχεδιασμός & Αειφόρος Ανάπτυξη», την υπ’ αρ. 9572/1845/00 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ - «Τεχνικές Προδιαγραφές μελετών ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ & αμοιβές εκπόνησης» και την υπ’ αρ. 10788/04 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ - «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ και ΠΜ».
2. Το προγραμματικό πλαίσιο της περιοχής μελέτης, όπως αυτό προσδιορίζεται από την υπ’ αρ. 25301/03 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. - «Έγκριση ΠΠΣΧΑΑ Περιφέρειας Ηπείρου».
3. Το μοντέλο οικιστικής οργάνωσης της ‘ανοιχτής πόλης’ και την εφαρμογή του στην περιοχή μελέτης.
4. Τις αναπτυξιακές δυνατότητες της περιοχής, όπως αυτές συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα (ανάλυση S.W.O.T. Α’ Σταδίου).

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
<ul style="list-style-type: none"> Υπαρξη αρδευόμενης γεωργικής γης με δυνατότητα υψηλής απόδοσης Υπαρξη αξιόλογων πετρωμάτων μαρμάρου, ευρείας διάδοσης στην ελληνική αγορά (Μάρμαρο Ιωαννίνων) Σημαντική πτηνοτροφική δραστηριότητα , με ισχυρή θέση στην ελληνική αγορά Σημαντική μεταποιητική δραστηριότητα - Λειτουργία ΒΙ.ΠΕ. Σύνδεση της μεταποίησης με τον πρωτογενή τομέα Άμεση γειννίαση με την πόλη των Ιωαννίνων Υπαρξη οικιστικού αποθέματος στους ορεινούς οικισμούς (Γραμμενοχώρια) Υπαρξη αξιόλογου φυσικού τοπίου και θέας στην περιοχή Λύγγου - π. Σμολίτσα Προγραμματισμένη διέλευση της Ιόνιας Οδού και δημιουργία κόμβου Υπαρξη και λειτουργία αεροδρομίου 	<ul style="list-style-type: none"> Έντονος πληθυσμιακός/ αναπτυξιακός διϋσμός πεδινού-ορεινού τμήματος του Δήμου Συγκρούσεις χρήσεων γης μεταξύ πρωτογενούς - δευτερογενούς τομέα και οικιστικής ανάπτυξης Λειτουργία μεγάλου αριθμού πτηνοτροφικών-κτηνοτροφικών μονάδων/ Έντονες συγκρούσεις χρήσεων/ Ρύπανση Παντελής έλλειψη αποχετευτικού δικτύου Υπαρξη μεγάλου αριθμού εγκαταλειμμένων λατομείων μαρμάρων (Γραμμενοχώρια) Το ορεινό τμήμα του Δήμου (περιοχή Γραμμενοχωρίων) υστερεί συγκριτικά με άλλες ορεινές περιοχές του Νομού όσον αφορά στο φυσικό κάλλος και την ύπαρξη αξιόλογων (παραδοσιακών) οικισμών. Μειονεκτικό οδικό δίκτυο κυρίως στο ορεινό τμήμα του Δήμου (Γραμμενοχώρια)
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΚΙΝΔΥΝΟΙ
<ul style="list-style-type: none"> Δυνατότητα προσανατολισμού του παραγωγικού προτύπου στον τομέα της γεωργίας προς την παραγωγή ποιοτικών, βιολογικών προϊόντων Εκσυγχρονισμός του κλάδου εξόρυξης - επεξεργασίας μαρμάρου Λειτουργική αξιοποίηση που κόμβου της Ιόνιας Οδού όσον αφορά στην εγκατάσταση σύγχρονων και καινοτόμων επιχειρήσεων του δευτερογενή και τριτογενή τομέα (μεταποίηση, εμπόριο, αποθήκευση, κ.λπ.)/ Δημιουργία προϋποθέσεων για την προσέκλυση δραστηριοτήτων διαπεριφερειακής και υπερεθνικής εμβέλειας (Αλβανία, Δυτικά Βαλκάνια, κ.λπ.) Αναπτυξιακή ‘ολοκλήρωση’ (διασύνδεση των δραστηριοτήτων του πρωτογενή - δευτερογενή - τριτογενή τομέα παραγωγής) Αναβάθμιση της έδρας του Δήμου (Ελεούσα) ως οικιστικού κέντρου/ Προσέλκυση πληθυσμού από την ευρύτερη αγροτική περιοχή και το ΠΣ Ιωαννίνων Αναβάθμιση των λοιπών οικισμών του Δήμου, ιδίως των περιαστικών και των ορεινών, ως υποδοχέων α΄ και β΄ κατοικίας. 	<ul style="list-style-type: none"> Ένταση του πληθυσμιακού/ αναπτυξιακού διϋσμού του Δήμου Πλήρης εγκατάλειψη των οικισμών του ορεινού τμήματος του Δήμου Περαιτέρω υποβάθμιση του περιβάλλοντος Ένταση των συγκρούσεων των χρήσεων γης

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 (αειφορία). Οι προβλέψεις αυτές αποβλέπουν, ειδικότερα, στη(ν):

1. Διασφάλιση ομαλής περαιτέρω οικιστικής ανάπτυξης του Δήμου, με έμφαση στην ‘ποιότητα’ του οικιστικού περιβάλλοντος.
2. Αξιοποίηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων του κόμβου της Ιόνιας Οδού με τον (εθνικό) οδικό άξονα προς Ηγουμενίτσα.
3. Αποτελεσματική προστασία/ ανάδειξη/ αξιοποίηση των φυσικών πόρων της περιοχής (αρδευόμενη με συλλογικά δίκτυα γεωργική γη, μαρμαροφόρες περιοχές, κρίσιμες περιοχές φυσικού περιβάλλοντος) καθώς και των περιοχών αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.

Π.1.2 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

Βασική συνιστώσα της τελικής πρότασης, αναφορικά με τις ανάγκες και την οργάνωση των χρήσεων γης του Δήμου, είναι η εκτίμηση των προγραμματικών μεγεθών του πληθυσμού (με χρονικό ορίζοντα το 2021), βάσει του οποίου θα ελεγχθεί στη συνέχεια η χωρητικότητα των υφιστάμενων οικιστικών υποδοχέων και θα προταθούν οι αναγκαίες ‘επεκτάσεις’.

Π.1.2.1 - Εκτίμηση Μελλοντικού Πληθυσμού

Η πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου Πασσαρώνος, με χρονικό ορίζοντα το 2021, συνίσταται ουσιαστικά στην πρόβλεψη/ εκτίμηση της πορείας (μόνο) του αριθμού των μόνιμων κατοίκων, δεδομένου ότι ο εποχικός πληθυσμός του Δήμου δεν είναι αξιόλογος.

Στο προηγούμενο στάδιο της μελέτης (Α' Στάδιο – ενότητα Α.2.1.3) η εξέλιξη του μόνιμου πληθυσμού του Δήμου κατά την επόμενη 20ετία εξετάστηκε στο πλαίσιο τριών (3) εναλλακτικών σεναρίων (βασικό – υψηλό – χαμηλό), λαμβάνοντας υπόψη: (α) την ιστορική εξέλιξη του πληθυσμού (όπως αυτή προκύπτει από τα στοιχεία των τελευταίων απογραφών της ΕΣΥΕ), (β) το μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής του και (γ) το ευρύτερο αναπτυξιακό πλαίσιο και προοπτικές.

Από τα τρία αυτά σενάρια σημαντικές πιθανότητες υλοποίησης έχει το ‘υψηλό’ σενάριο, τουλάχιστον σε ό,τι αφορά τους οικισμούς με πληθυσμιακή ‘δυναμική’ (Ελεούσα, Άγιος Ιωάννης, Βουνοπλαγιά, κ.λπ.), στους οποίους εστιάζεται (κυρίως) και το ενδιαφέρον όσον αφορά την ‘επέκταση’ των ορίων τους καθώς εντάσσονται λειτουργικά στο Πολεοδομικό Συγκρότημα (ΠΣ) των Ιωαννίνων και ως εκ τούτου ακολουθούν τους υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης εκείνου.

Επιπλέον, αποτελεί ‘βασική’ επιλογή του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού η ‘προγραμματική’ των περιφερειακών οικιστικών κέντρων για να μπορέσουν να απορροφήσουν το διαρρέοντα αγροτικό πληθυσμό, αποτρέποντας την περαιτέρω πληθυσμιακή ανάπτυξη των Ιωαννίνων.

Σύμφωνα με αυτό το ‘σενάριο’:

- Ο πληθυσμός του Δήμου Πασσαρώνος προβλέπεται/ εκτιμάται το 2021 (χρονικός ορίζοντας της μελέτης) σε ~11.000 μόνιμους κατοίκους.
- Πληθυσμιακή δυναμική εμφανίζεται, κυρίως, στα Δημοτικά Διαμερίσματα της Ελεούσας, της Βουνοπλαγιάς, του Αγ. Ιωάννη, της Ζωοδόχου, του Ροδοτοπίου και του Νεοχωρίου.

Σημειώνεται ότι πέρα από τα στοιχεία της πληθυσμιακής εξέλιξης των οικισμών (ΕΣΥΕ) έχουν συνεκτιμηθεί και οι πληροφορίες που συνέλεξαν οι μελετητές από τις αυτοψίες και τις συνεντεύξεις τοπικών παραγόντων του Δήμου.

Αναλυτικά η σχετική πρόβλεψη/ εκτίμηση παρατίθεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας Α.2.1.3β: Πληθυσμιακή εξέλιξη πληθυσμού Δήμου Πασσαρώνος – υψηλό σενάριο

Δήμος, Δημοτικό Διαμέρισμα (Δ.Δ.)	Πληθυσμός			Μεταβολή			Μέση ετήσια μεταβολή			Προβλέψεις μέσης ετήσιας μεταβολής			Προβλέψεις εξέλιξης πληθυσμού	
	1981	1991	2001	'81-'91	'91-'01	'81-'01	'81-'91	'91-'01	'81-'01	'01-'11	'11-'21	'01-'21	2011	2021
Δ. ΠΑΣΣΑΡΩΝΟΣ	7.066	7.197	8.452	1,85%	17,44%	19,62%	0,18%	1,62%	1,81%	1,48%	1,17%	1,33%	9.787	11.000
Δ.Δ. Ελεούσας	1.835	2.213	2.805	20,60%	26,75%	52,86%	1,89%	2,40%	4,33%	2,54%	1,82%	2,18%	3.605	4.315
Δ.Δ. Αγίου Ιωάννου	598	671	744	12,21%	10,88%	24,41%	1,16%	1,04%	2,21%	1,33%	0,97%	1,15%	849	935
Δ.Δ. Αναργύρων	172	131	116	-23,84%	-11,45%	-32,56%	-2,69%	-1,21%	-3,86%	-2,30%	-1,57%	-1,94%	92	78
Δ.Δ. Άνω Λαφίστας	479	400	360	-16,49%	-10,00%	-24,84%	-1,79%	-1,05%	-2,82%	-1,69%	-1,21%	-1,45%	303	269
Δ.Δ. Βαγενιτίου	97	85	76	-12,37%	-10,59%	-21,65%	-1,31%	-1,11%	-2,41%	-1,45%	-0,97%	-1,21%	66	60
Δ.Δ. Βουντοπλαγιάς	567	625	883	10,23%	41,28%	55,73%	0,98%	3,52%	4,53%	2,66%	1,82%	2,24%	1.148	1.375
Δ.Δ. Γραμμένου	268	203	320	-24,25%	57,64%	19,40%	-2,74%	4,66%	1,79%	1,21%	0,85%	1,03%	361	393
Δ.Δ. Ζωοδόχου	295	348	387	17,97%	11,21%	31,19%	1,67%	1,07%	2,75%	1,69%	1,21%	1,45%	458	516
Δ.Δ. Κάτω Λαφίστας	396	383	414	-3,28%	8,09%	4,55%	-0,33%	0,78%	0,45%	0,24%	0,12%	0,18%	424	429
Δ.Δ. Λοφίσκου	103	65	64	-36,89%	-1,54%	-37,86%	-4,50%	-0,15%	-4,65%	-2,78%	-1,94%	-2,36%	48	40
Δ.Δ. Λύγγου	263	153	111	-41,83%	-27,45%	-57,79%	-5,27%	-3,16%	-8,26%	-5,08%	-3,51%	-4,30%	66	46
Δ.Δ. Μ. Γαρδικίου	202	211	211	4,46%	0,00%	4,46%	0,44%	0,00%	0,44%	0,24%	0,12%	0,18%	216	219
Δ.Δ. Νεοχωρίου	245	225	303	-8,16%	34,67%	23,67%	-0,85%	3,02%	2,15%	1,33%	0,97%	1,15%	346	381
Δ.Δ. Περάτη	104	89	74	-14,42%	-16,85%	-28,85%	-1,55%	-1,83%	-3,35%	-2,06%	-1,45%	-1,75%	60	52
Δ.Δ. Πετραλώνων	312	184	166	-41,03%	-9,78%	-46,79%	-5,14%	-1,02%	-6,12%	-3,75%	-2,66%	-3,21%	113	86
Δ.Δ. Πολυλόφου	243	161	310	-33,74%	92,55%	27,57%	-4,03%	6,77%	2,46%	1,69%	1,21%	1,45%	367	414
Δ.Δ. Ροδότοπιού	887	1.050	1.108	18,38%	5,52%	24,92%	1,70%	0,54%	2,25%	1,33%	0,97%	1,15%	1.265	1.393

Πηγή: ΕΣΥΕ (1981 – 2001), επεξεργασία ομάδας μελέτης.

Π.1.2.2 - Χωρητικότητα Υφιστάμενων Οικιστικών Υποδοχέων

Η χωρητικότητα ενός οικιστικού υποδοχέα εκφράζει, γενικά, το μέγιστο πληθυσμό που μπορεί να στεγάσει σε κατοικία ανεξάρτητα χρονικής περιόδου. Η αριθμητική της τιμή εκτιμάται με βάση:

- το συντελεστή κορεσμού λ, που καθορίζεται κατ' εκτίμηση σύμφωνα με το 'χαρακτήρα' του οικισμού, δεδομένου ότι η συνολική του επιφάνεια δεν πρόκειται ποτέ να δομηθεί πλήρως.

Στην περίπτωση του Δήμου Πασσαρώνος, ο συντελεστής κορεσμού στους καθαρά αγροτικούς οικισμούς εκτιμάται σε 0,40 γιατί τα αγροτικά νοικοκυριά χρησιμοποιούν για τις καθημερινές τους ανάγκες σημαντική έκταση γης, στους δε 'μεικτού' χαρακτήρα (περιαστικούς) οικισμούς σε 0,45.

- τη μέση πυκνότητα κατοίκησης d.

Στην περίπτωση του Δήμου Πασσαρώνος, στους καθαρά αγροτικούς οικισμούς η μέση πυκνότητα κατοίκησης εκτιμάται σε 50 κατ./Ha και στους περιαστικούς σε 60 κατ./Ha.

- τη συνολική επιφάνεια του οικιστικού υποδοχέα, εξαιρουμένου του ποσοστού των κοινόχρηστων χώρων.

Στην περίπτωση του Δήμου Πασσαρώνος οι κοινόχρηστοι χώροι καθορίζονται ως εξής:

- 1 - Στους οικισμούς της Ελεούσας, του Αγ. Ιωάννη και της Βουνοπλαγιάς - που είτε διαθέτουν σχέδιο πόλης είτε βρίσκεται υπό εκπόνηση το ρυμοτομικό τους σχέδιο - το ποσοστό των κοινόχρηστων χώρων εκτιμάται σε ~25%.
- 2 - Στους υπόλοιπους οικισμούς του Δήμου το ποσοστό των κοινόχρηστων χώρων εκτιμάται σε ~20%. Διευκρινίζεται, ωστόσο, ότι το ποσοστό αυτό προϋποθέτει τη (πλήρη) δόμηση των οικισμών, όταν και εφόσον αυτή ολοκληρωθεί.

Με αυτά τα δεδομένα, η εκτιμώμενη χωρητικότητα των υφιστάμενων οικιστικών υποδοχέων του Δήμου Πασσαρώνας παρατίθενται αναλυτικά στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας Π.1.2.1β: Χωρητικότητα Υφιστάμενων Οικιστικών Υποδοχέων/ Προβλεπόμενη πληθυσμιακή εξέλιξη

ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ(*) (Ha)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΟΡΕΣΜΟΥ - (λ)	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ (κατ./Ha) - (d)	ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ (2021)
Ελεούσα	163,14	0,45	60	4.405	4.315
Αγ. Ιωάννης	40,17	0,45	60	1.085	935
Ανάργυροι	9,90	0,40	50	198	78
Άνω Λαψίστα	28,34	0,40	50	567	269
Βαγενίτι(**)	8,34	0,40	50	167	60
Βουνοπλαγιά(***)	46,58	0,45	60	1.258	1.375
Γραμμένο	34,74	0,40	50	695	393
Ζωοδόχος	62,00	0,40	50	1.240	516
Κάτω Λαψίστα	36,04	0,40	50	721	429
Λοφίσκος	12,50	0,40	50	250	40
Λύγγος	29,22	0,40	50	584	46
Μεγ. Γαρδίκι	17,54	0,40	50	351	219
Νεοχώρι	17,85	0,40	50	357	381
Περάτης	16,73	0,40	50	335	52
Πετράλωνα	19,50	0,40	50	390	86
Πολύλοφο	29,58	0,40	50	592	414
Λυκοστάνη	8,50	0,40	50	170	
Ροδοτόπι	69,49	0,40	50	1.390	1.393

(*) Αναφέρεται στη θεσμοθετημένη επιφάνεια των οικισμών, αφαιρουμένου του εκτιμώμενου ποσοστού των κοινόχρηστων χώρων.

(**) Ο οικισμός του Βαγενιτίου δε διαθέτει θεσμοθετημένο όριο και ως εκ τούτου η χωρητικότητα κορεσμού υπολογίστηκε με βάση την επιφάνεια της ενδεικτικής/ προτεινόμενης οριοθέτησής του.

(***) Σημειώνεται ότι η πρόβλεψη του πληθυσμού της Βουνοπλαγιάς περιλαμβάνει και τις περιοχές Ασπρόχωμα και Μικρό Γαρδίκι. Εξάλλου κατά την ΕΣΥΕ, στον πληθυσμό όλων των οικισμών συμπεριλαμβάνεται και ο πληθυσμός της εκτός σχεδίου/ οικισμών περιοχής του Δημοτικού Διαμερίσματος.

Συγκρίνοντας τις παραπάνω χωρητικότητες με τον εκτιμώμενο, στο έτος – στόχο, (μόνιμο) πληθυσμό των οικισμών του Δήμου προκύπτουν οι ακόλουθες διαπιστώσεις:

- Οριακή απορρόφηση της προβλεπόμενης αύξησης του πληθυσμού ή/και εξάντληση της χωρητικότητας των υφιστάμενων ορίων αναμένεται στους οικισμούς της Ελεούσας, του Αγ. Ιωάννη, της Βουνοπλαγιάς, του Ροδοτοπίου και του Νεοχωρίου.
- Πλήρη απορρόφηση της προβλεπόμενης αύξησης του πληθυσμού αναμένεται στους υπόλοιπους οικισμούς του Δήμου.

Π.1.3 - ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΕ ΤΟΥΣ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ/ ΡΟΛΟΣ

Ο Δήμος Πασσαρώνος συγκροτείται από την (σχετικά) ορεινή/ μαρμαροφόρα περιοχή των Γραμμενοχωρίων και από ένα σημαντικό τμήμα του λεκανοπεδίου Ιωαννίνων στην ανθρωπογεωγραφική ενότητα του οποίου (κυρίως) εντάσσεται. Παράλληλα, συνιστά περιοχή διέλευσης της Ιόνιας Οδού και του αναπτυξιακού της άξονα που προβλέπεται να δημιουργηθεί ενώ στα διοικητικά του όρια περιλαμβάνονται η ΒΙ.ΠΕ. του Νομού και το αεροδρόμιο των Ιωαννίνων. Επιπρόσθετα, το βόρειο και ανατολικό τμήμα του Δήμου περιλαμβάνεται στη ζώνη προτεραιότητας της αγροτικής ανάπτυξης του λεκανοπεδίου (αποτελεί δηλ. περιοχή συλλογικών αρδευτικών δικτύων και αρδευόμενων καλλιεργειών), όπως αυτή ενδεικτικά ορίζεται στο ΠΠΧΣΑΑ της Περιφέρειας Ηπείρου, ενώ στο λοιπό βόρειο τμήμα βρίσκεται συγκεντρωμένος ένας ιδιαίτερα σημαντικός αριθμός πτηνοτροφικών μονάδων.

Σε αυτό το πλαίσιο, οι σχέσεις, οι προοπτικές και ο ρόλος του Δήμου στο ευρύτερο αναπτυξιακό πλαίσιο διαμορφώνονται ως εξής:

1. Η θέση του τον καθιστά άμεσο αποδέκτη των πολλαπλασιαστικών ωφελειών από τη συνεχή πρόοδο - εξέλιξη - ανάπτυξη του αστικού κέντρου των Ιωαννίνων και δυνητικό αποδέκτη της ανάπτυξης που αναμένεται να επιφέρει η ολοκλήρωση - λειτουργία του άξονα της Ιόνιας Οδού. Το γεγονός αυτό συνεπάγεται ότι μελλοντικά (λαμβάνοντας υπόψη και την υφιστάμενη αναπτυξιακή φυσιογνωμία) η περιοχή του Δήμου θα συνεχίσει να λειτουργεί ως πόλος χωροθέτησης/ εγκατάστασης δραστηριοτήτων που σχετίζονται με το εμπόριο και τη μεταποίηση, μεγαλύτερης ωστόσο εμβέλειας και κλίμακας.

Ιδιαίτερα η θέση του στη ‘ζώνη ημερήσιων μετακινήσεων’ της πόλης των Ιωαννίνων επιτρέπει σε ένα σημαντικό ποσοστό των κατοίκων του να εργάζεται στην «πόλη» (με την ευρεία έννοια του όρου), σε ένα σημαντικό τμήμα των νέων του να εκπαιδεύεται και να διασκεδάζει σε αυτή και σχεδόν στο σύνολο των κατοίκων του να απολαμβάνουν τις υψηλού επιπέδου εξυπηρετήσεις υγείας - πρόνοιας (Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο, κ.λπ.) και να μετέχουν (άλλοι λίγο και άλλοι πολύ) της ‘αστικής ζωής’ της πόλης.

Παράλληλα, επιτρέπει σε ένα σημαντικό αριθμό κατοίκων της πόλης να πηγαινοέρχονται καθημερινά για λόγους εργασίας στην περιοχή του Δήμου και δίνει τη δυνατότητα (σε τμήμα αυτών) για μόνιμη εγκατάσταση στους οικισμούς του.

Ως εκ τούτου, η ευρύτερη περιοχή Ελεούσα - Βουνοπλαγιά - Αγ. Ιωάννης (μεσο – μακροπρόθεσμα) αναμένεται να μετατραπεί σε ‘οικιστική’ γιατί θα προσελκύσει ‘νέο’ πληθυσμό και θα συνενωθεί (πολεοδομικά) με το Πολεοδομικό Συγκρότημα (ΠΣ) των Ιωαννίνων, στο οποίο είναι ήδη ενταγμένη λειτουργικά. Αντίθετα, η ευρύτερη οικιστική περιοχή του Γραμμένου (μεσο – μακροπρόθεσμα) είναι αμφίβολο τόσο για το αν θα συγκαταστήσει τον πληθυσμό της, όσο και για το αν θα καταφέρει να εξελιχθεί/ αναπτυχθεί ως κέντρο παραθερισμού τοπικής, κυρίως, εμβέλειας (ΠΣ Ιωαννίνων).

2. Το γεγονός (πλεονέκτημα) ότι στη χωρική του ενότητα βρίσκεται και λειτουργεί η σημαντικότερη Βιομηχανική Περιοχή (ΒΙ.ΠΕ) της Ηπείρου εξασφαλίζει σταθερή απασχόληση σε σημαντικό αριθμό κατοίκων. Αξίζει να σημειωθεί ότι πρόκειται για μια ΒΙ.ΠΕ. που τα τελευταία χρόνια βελτιώνει σταθερά τη λειτουργικότητά της, λαμβάνοντας παράλληλα μέτρα περιορισμού της ρύπανσης, που προκαλεί η λειτουργία των βιομηχανικών της μονάδων.
3. Η γεωγραφική και συγκοινωνιακή του κομβικότητα του εξασφαλίζει ευχερή/ άμεση πρόσβαση και διασύνδεση με τις ευρύτερες χωρικές ενότητες του Νομού, της Περιφέρειας, της Χώρας, των Δυτικών Βαλκανίων και της Ε.Ε. (από την πλευρά της Ιταλίας). Ειδικότερα, εντός των ορίων του Δήμου βρίσκεται το αεροδρόμιο των Ιωαννίνων, διέρχονται οι οδικοί άξονες που οδηγούν στην Αλβανία και την Ιταλία (μέσω Ηγουμενίτσας¹) και προβλέπεται να διέλθει ο προγραμματιζόμενος άξονας της Ιόνιας Οδού, με κόμβο στην περιοχή της ΒΙ.ΠΕ. Η λειτουργία του τελευταίου θα προσελκύσει, ενδεχομένως, τη χωροθέτηση σύγχρονων, καινοτόμων και χαμηλής όχλησης επιχειρήσεων (εμπορίου, μεταποίησης, κ.λπ.), ενισχύοντας περαιτέρω την ‘κομβικότητα’ της περιοχής του Δήμου.
4. Η ύπαρξη αρδεύομενης γεωργικής γης υψηλής απόδοσης στο βόρειο και ανατολικό τμήμα του Δήμου - η παραγωγικότητα της οποίας αναμένεται να βελτιωθεί ακόμα περισσότερο με την προγραμματιζόμενη επέκταση των αρδεύσεων τεχνητής βροχής στον κάμπο της Λαψίστας (ευρύτερη περιοχή Νεοχωρίου) - παρέχει τη δυνατότητα για προσανατολισμό της γεωργίας του προς σύγχρονες και προσοδοφόρες μορφές εκμεταλλεύσεων (π.χ. βιολογικές καλλιέργειες και προϊόντα).
5. Η ύπαρξη σημαντικής πτηνοτροφικής δραστηριότητας (κοτόπουλα Πίνδος, Νιτσιάκος, κ.λπ.) καθιστά ιδιαίτερα ισχυρή τη θέση του στην ελληνική αγορά, καλύπτοντας μεγάλο ποσοστό της εγχώριας ζήτησης (χωρίς να απαιτείται η περαιτέρω ανάπτυξη του τομέα).
6. Η ύπαρξη σημαντικής έκτασης μαρμαροφόρων στρωμάτων παρέχει τη δυνατότητα, με τη λήψη των κατάλληλων θεσμικών μέτρων και οικονομικών κινήτρων, για δυναμική ανάκαμψη του τομέα.

¹ Η σημασία βέβαια του οδικού άξονα προς Ηγουμενίτσα μειώνεται σημαντικά με την ολοκλήρωση της Εγνατίας Οδού.

Π.1.4 - ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ – ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ (βλέπε Χάρτη Π.1)

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, ένα σημαντικό τμήμα της έκτασης του Δήμου Πασσαρώνος συμπεριλαμβάνεται στο ‘λεκανοπέδιο’ Ιωαννίνων και συνδέεται άμεσα με τις λειτουργίες και τη δυναμική της πόλης/ ΠΣ Ιωαννίνων. Το υπόλοιπο τμήμα, εξίσου σημαντικό σε έκταση, αποτελεί τη ορεινή περιοχή των Γραμμενοχωρίων, με κύρια χαρακτηριστικά του τους φθίνοντες οικισμούς και τα λατομεία εξόρυξης μαρμάρου.

Συγκεκριμένα:

Η περιοχή μεταξύ της Ελεούσας και της πόλης των Ιωαννίνων δέχεται σημαντικές πιέσεις για ανάπτυξη α’ κατοικίας και είναι εύλογο ότι μελλοντικά θα αποτελέσει την κυριότερη περιοχή οικιστικής ανάπτυξης του Δήμου (περιοχή υπό αστικοποίηση).

Παράλληλα, στην ευρύτερη περιοχή του ‘λεκανοπεδίου’/ Δ. Πασσαρώνος, βρίσκονται: το αεροδρόμιο των Ιωαννίνων (αεροδιάδρομος), η Βιομηχανική Περιοχή του Νομού, διάσπαρτες βιοτεχνικές - βιομηχανικές μονάδες και εν γένει επαγγελματικές εγκαταστάσεις παρόδια, κυρίως, χωροθετημένες καθώς και πλήθος πτηνοτροφικών μονάδων. Λόγω της σύγκρουσης των δραστηριοτήτων και του ευαίσθητου παραλίμνιου οικοσυστήματος έχει ήδη θεσμοθετηθεί Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) και έχουν ληφθεί μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος μέσω της ΚΥΑ (περιοχή οικοανάπτυξης λιμναίας και χερσαίας περιοχής λίμνης Παμβώτιδας). Τα μέτρα αυτά έχουν αποδειχθεί αποτελεσματικά, αποτρέποντας την υποβάθμιση της υπό αστικοποίηση περιοχής. Ωστόσο, όντας μέτρα προληπτικού ελέγχου και περιορισμού των χρήσεων/ δόμησης επιτυγχάνουν (κυρίως) την ‘προστασία’ της περιοχής και είναι συμπληρωματικά των προτάσεων οργάνωσης της ‘ανάπτυξης’ της (που αποτελεί το βασικό αντικείμενο της παρούσας μελέτης), προκειμένου ο χωροταξικός της σχεδιασμός να είναι ολοκληρωμένος.

Σε αυτό το πλαίσιο προτείνεται: αφενός η διατήρηση των διατάξεων της ΖΟΕ και της ΚΥΑ που ήδη ισχύουν (διότι είναι ‘ορθές’ και αφορούν ευρύτερη του Δήμου περιοχή) και αφετέρου ο (εκ των προτέρων) σταδιακός πολεοδομικός σχεδιασμός της υπό αστικοποίηση περιοχής, με έμφαση στην ‘ποιότητα’ του οικιστικού της περιβάλλοντος.

Κάτι τέτοιο συνεπάγεται επακόλουθα:

- την προσφορά νέων πολεοδομημένων περιοχών κατοικίας, επαρκούς έκτασης και ‘προαστιακού’ χαρακτήρα (χαμηλής πυκνότητας/ υψηλού ποσοστού κοινόχρηστων χώρων), για την υπερ - κάλυψη της παρατηρούμενης ζήτησης.
- την απομάκρυνση των ‘οχλουσών’ δραστηριοτήτων από τις αστικές (εντός σχεδίου) και τις περιαστικές (εκτός σχεδίου) περιοχές.
- τη δημιουργία ‘παρακαμπτηρίων’ των οικισμών και την ανάπλαση των κεντρικών/ εμπορικών δρόμων τους (με πρώτη προτεραιότητα την Ελεούσα).
- τη δημιουργία πάρκων αστικού/ περιαστικού χαρακτήρα, σημαντικής έκτασης και υπερτοπικής σημασίας. Η δημιουργία αυτών των πάρκων, σε συνδυασμό με τη

δυνατότητα δημιουργίας Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΙΠΟ) στις προτεινόμενες περιοχές οικιστικής επέκτασης, θα προσδώσει σημαντική υπερ-αξία στην περιοχή οικιστικής ανάπτυξης Ελεούσα – Αγ. Ιωάννης/ Αμπελάκια και θα επιτρέψει τη δημιουργία νέων οικιστικών ‘συγκροτημάτων’ υψηλών προδιαγραφών σχεδιασμού, που θα λειτουργήσουν ως πρότυπο για την ποιοτική αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής.

Παράλληλα, στο τμήμα της περιοχής οικιστικής ανάπτυξης του Δήμου που προβλέπεται να πολεοδομηθεί μακροπρόθεσμα (δηλ. μετά το χρονικό ορίζοντα της μελέτης), προτείνεται η λήψη πρόσθετων (της ΚΥΑ/ ΖΟΕ) μέτρων ελέγχου - προστασίας, αναφορικά κυρίως με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης ώστε να καταστούν συμβατές με αυτές των προς πολεοδόμηση περιοχών (γενική κατοικία).

Προτείνεται, επίσης, η αξιοποίηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων που προσφέρει ο κόμβος της Ιόνιας Οδού με τον οδικό άξονα προς Ηγουμενίτσα (καθορισμός της ως περιοχή ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων/ πολεοδόμησή της), για την προσέλκυση και εγκατάσταση σύγχρονων και καινοτόμων επιχειρήσεων του τριτογενή τομέα (εμπόριο, αποθήκευση, κ.ο.κ.) και κατ’ επέκταση τη δημιουργία κέντρου διαμετακόμισης (warehouse & logistics center). Η επιχειρηματική ανάπτυξη αυτής της περιοχής, βάσει της κείμενης νομοθεσίας, μπορεί να γίνει στο πλαίσιο θεσμικών εργαλείων όπως: ΠΟΑΠΔ, ΠΕΡΙΠΟ, ΠΕΧΠ.

Σε ό,τι αφορά την υφιστάμενη ΒΙ.ΠΕ., που δεν έχει δυνατότητα επέκτασης, προτείνεται η λήψη των παρακάτω μέτρων:

- η επίσπευση των διαδικασιών (νέας) τροποποίησης του ρυμοτομικού της σχεδίου, με στόχο τη δημιουργία μικρότερων βιοτεχνικών, οικοδομικών τετραγώνων (σύμφωνα με τη ζήτηση της αγοράς).
- η επίσπευση των διαδικασιών εκτέλεσης των ειδικών συμπληρωματικών έργων του αγωγού λυμάτων, για να τεθεί σε λειτουργία το αποχετευτικό της δίκτυο.

Εκτιμάται ότι, με τη λήψη αυτών των μέτρων, στο τέλος του χρονικού ορίζοντα της μελέτης, η χωρητικότητα της ΒΙ.ΠΕ. θα έχει καλυφθεί.

Επιπλέον, με βάση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο (ΖΟΕ, ΚΥΑ), απαγορεύεται η διάσπαρτη χωροθέτηση/ εγκατάσταση νέων μονάδων μεταποίησης μέσης και υψηλής όχλησης εντός των ορίων της Ζώνης Χ της ΖΟΕ (ευρύτερη περιοχή Ροδοτοπίου – Ελεούσας – Ζωοδόχου – Βουνοπλαγιάς – Αγ. Ιωάννη). Η απαγόρευση αυτή προτείνεται να επεκταθεί και στις υπόλοιπες περιοχές του Δήμου, δεδομένου του υψηλού βαθμού όχλησης που χαρακτηρίζει εκτεταμένα τμήματα του Δήμου. Εξαίρεση από αυτό το μέτρο προτείνεται να αποτελέσει η εγκατάσταση νέων μονάδων επεξεργασίας μαρμάρου στις περιοχές εξόρυξής του, με αιώτερο στόχο την ανάκαμψη του τομέα.

Αντίστοιχα, σε ό,τι αφορά τον πρωτογενή τομέα επισημαίνονται τα εξής:

- Η απαγόρευση χωροθέτησης πτηνοτροφείων και χοιροτροφείων μόνο στη Ζώνη Χ της ΖΟΕ οδήγησε στη συγκέντρωση αυτών των μονάδων (ιδίως των πτηνοτροφείων)

στο βόρειο τμήμα του Δήμου (περιοχή Νεοχωρίου – Κάτω Λαγίστας – Μεγάλου Γαρδικίου) και μάλιστα σε βαθμό κορεσμού. Αξίζει, επίσης, να αναφερθεί ότι ένα σημαντικό μέρος των πτηνοτροφικών (κυρίως) μονάδων βρίσκεται εγκατεστημένο σε τμήμα της γεωργικής γης πρώτης προτεραιότητας του Δήμου (όπου λειτουργούν συλλογικά αρδευτικά δίκτυα), κατασπαταλώντας ένα πολύτιμο πλουτοπαραγωγικό πόρο.

Προτείνεται, λοιπόν, η απαγόρευση χωροθέτησης νέων πτηνοτροφικών μονάδων καθώς και χοιροτροφείων όχι μόνο σε αυτή την περιοχή αλλά και σε όλη την έκταση του Δήμου, δεδομένου ότι στην περιοχή των Γραμμενοχωρίων υπάρχει (έστω και περιορισμένη) δυνατότητα ανάπτυξης του παραθερισμού η οποία και θα πρέπει να διασφαλιστεί. Διευκρινίζεται ότι η πρόταση αυτή δεν επηρεάζει το καθεστώς λειτουργίας των νόμιμα υφιστάμενων πτηνοτροφείων και χοιροτροφείων. Θα πρέπει όμως να ληφθούν (από τις αρμόδιες υπηρεσίες) μέτρα ελέγχου της εφαρμογής/τήρησης των περιβαλλοντικών όρων λειτουργίας που τους έχουν τεθεί.

- Η προστασία της αρδευόμενης γεωργική γης του Δήμου απαιτεί την επέκταση των μέτρων προστασίας, που προβλέπονται ήδη στη Ζώνη Ι της ΖΟΕ, και στο υπόλοιπο (βορειότερο) τμήμα της.

Αναφορικά με τις περιοχές προστασίας/ ανάδειξης του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, στο Δήμο Πασσαρώνος προτείνεται:

- Η δημιουργία δυο πάρκων, σημαντικής έκτασης και υπερτοπικής σημασίας (βόρεια και νότια της Ελεούσας), που μπορούν να λειτουργήσουν όχι μόνο ως περιοχές εκτεταμένου πρασίνου αλλά και ως χώροι αναψυχής, άθλησης και πολιτισμού, τόσο των κατοίκων του Δήμου όσο και των κατοίκων του ΠΣ Ιωαννίνων. Η ύπαρξη σε αυτές τις περιοχές αξιόλογων αρχαιολογικών ευρημάτων επιτρέπει τον εμπλουτισμό της λειτουργίας των πάρκων και την πολύπλευρη αξιοποίησή τους.
- Η προστασία της παραποτάμιας ζώνης του π. Σμολίτσα.
- Η προστασία των περιοχών αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, για τις οποίες όμως απαιτείται σχετική εισήγηση από την αρμόδια (αρχαιολογική) υπηρεσία (αποσαφήνιση των ορίων τους, κ.λπ.).

Τέλος, στο Χάρτη Π.1 σημειώνεται ενδεικτικά η περιοχή όπου, κυρίως, συγκεντρώνονται τα λατομεία μαρμάρου (και μάλιστα σε συνέχεια της λατομικής ζώνης), παρά το γεγονός ότι δεν προτείνεται η τροποποίηση στο ισχύον καθεστώς δόμησής της.

Π.1.5 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ/ ΡΟΛΟΙ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Ο Δήμος Πασσαρώνος, λόγω άμεσης γειτνίασης, εξαρτάται λειτουργικά (πλήρως) από την πόλη των Ιωαννίνων, που κατατάσσεται στην κατηγορία των οικιστικών κέντρων 1^{ου} επιπέδου με διαπεριφερειακή και διακρατική εμβέλεια (βλέπε σχετικά ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Ηπείρου και Α' Στάδιο της μελέτης).

Παρόλα αυτά, οι οικισμοί του Δήμου φαίνεται να συγκροτούν μεταξύ τους δυο (2) διακριτές οικιστικές ενότητες: μια με ‘κέντρο’ την Ελεούσα (έδρα του ΟΤΑ και οικιστικό κέντρο 4^{ου} επιπέδου) και μια με ‘κέντρο’ τον οικισμό του Γραμμένου (οικιστικό κέντρο 5^{ου} επιπέδου).

Σημειώνεται, ωστόσο, ότι ανεξάρτητα οικιστικής ενότητας, όλοι οι οικισμοί του Δήμου εμφανίζουν ισχυρή εξάρτηση από την Ελεούσα.

Σε αυτό το πλαίσιο, προτείνεται, αφενός, η διατήρηση των δυο (προαναφερθέντων) οικιστικών ενοτήτων και η ενίσχυση των ‘κέντρων’ τους (ιδίως του Γραμμένου), προκειμένου η κάθε μια από αυτές να λειτουργεί ως επιμέρους/ ξεχωριστή ‘ανοιχτή πόλη’, και αφετέρου η αναγωγή των Δημοτικών Διαμερισμάτων (τ. κοινοτήτων) σε πολεοδομικές ενότητες/ μονάδες προγραμματισμού των κεντρικών εξυπηρετήσεων του Δήμου (διοίκηση, εκπαίδευση, πρόνοια, αθλητισμός, κ.λπ.).

Πιο παραστατικά, η προτεινόμενη οργάνωση του οικιστικού δικτύου του Δήμου συνοψίζεται στον παρακάτω πίνακα και αποτυπώνεται στο σχετικό Χάρτη Π.1.

Πίνακας Π.1.5: Προτεινόμενο οικιστικό δίκτυο Δήμου Πασσαρώνος

Οικιστική ενότητα	Πολεοδομική ενότητα	Οικισμός	Οικιστικό Κέντρο
Ελεούσας	Ελεούσας	Ελεούσα	4 ^{ου} επιπέδου
	Αγίου Ιωάννη	Άγιος Ιωάννης	
	Βουνοπλαγιάς	Βουνοπλαγιά	
	Ζωοδόχου	Ζωοδόχος	
	Μ. Γαρδικίου	Μεγάλο Γαρδίκι	
	Κάτω Λαψίστας	Κάτω Λαψίστα	
	Άνω Λαψίστας	Άνω Λαψίστα	
	Νεοχωρίου	Νεοχώρι	
	Ροδοτοπίου	Ροδοτόπι	
	Πετραλώνων	Πετράλωνα	
Γραμμένου	Γραμμένου	Γραμμένο	5 ^{ου} επιπέδου
	Αναργύρων	Ανάργυροι	
	Λοφίσκου	Λοφίσκος	
	Βαγενιτίου	Βαγενίτι	
	Πολύλοφου	Πολύλοφο	
		Λυκοσάνη	
	Λύγγου	Λύγγος	
	Περάτη	Περάτης	

Σε ό,τι αφορά το μελλοντικό ρόλο των οικισμών, η Ελεούσα (όπως έχει ήδη αναφερθεί) θα συνεχίσει να αποτελεί το (διοικητικό – εμπορικό) ‘κέντρο’ του Δήμου, ενισχύοντας παράλληλα τη θέση και το ρόλο της ως ‘προάστιο’ των Ιωαννίνων.

Το Γραμμένο θα ενισχυθεί λειτουργικά για να ανταποκρίνεται καλύτερα στο ρόλο του ως ‘τοπικό οικιστικό κέντρο’ της περιοχής των Γραμμενοχωρίων.

Η ευρύτερη (οικιστική) περιοχή Αγ. Ιωάννη/ Αμπελακίων και Βουνοπλαγιάς, με την πάροδο του χρόνου, αναμένεται να αστικοποιηθεί.

Οι υπόλοιποι οικισμοί του Δήμου θα διατηρήσουν το σημερινό αγροτικό ή/και κτηνοτροφικό τους χαρακτήρα, με εξαίρεση τους οικισμούς του Ροδοτοπίου και της Ζωοδόχου, που θα έχουν ‘μεικτό’ χαρακτήρα.

Π.1.6 - ΑΝΑΔΡΑΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ/ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

Προτείνεται η αναβάθμιση και λειτουργική ενίσχυση του οικισμού Γραμμένο, λόγω του ‘κεντρικού’ ρόλου που επιτελεί στο δίκτυο των οικισμών του Δήμου. Κατά συνέπεια, στην ιεράρχηση των οικιστικών κέντρων του ΠΠΧΣΑΑ της Περιφέρειας, πέραν της Ελεούσας (οικιστικό κέντρο 4^{ου} επιπέδου), θα πρέπει να συμπεριληφθεί και ο οικισμός του Γραμμένου στην κατηγορία των (εξαρτημένων) οικιστικών κέντρων 5^{ου} επιπέδου.

Π.2 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Π.2.1 - ΓΕΝΙΚΑ

Η οργάνωση των χρήσεων γης και τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος στην έκταση του Δήμου Πασσαρώνος απεικονίζονται στον Χάρτη Π.2.

Στο παρόν κεφάλαιο εξειδικεύονται οι προτάσεις που αναφέρονται στο Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του Δήμου (Χάρτης Π.1), δηλ. οι προτεινόμενες περιοχές ρυθμίσεων του ΓΠΣ στον εξω-αστικό χώρο καθώς και οι ρυθμίσεις γενικού χαρακτήρα αναφορικά με τις υφιστάμενες και τις νέες οικιστικές/ προς πολεοδόμηση περιοχές.

Σημειώνεται ότι στις περιοχές ρυθμίσεων του εξω-αστικού χώρου περιλαμβάνονται κι αυτές που έχουν ήδη θεσμοθετηθεί (ΖΟΕ/ ΦΕΚ 297/Δ'/89 & 389/Δ'/93 – ΚΥΑ/ ΦΕΚ 649/Δ'/03 & 1250/Δ'/03).

Οι προτεινόμενες δράσεις διαρθρώνονται με βάση τέσσερις (κύριες) θεματικές κατηγορίες ρυθμίσεων:

- Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΟΙ.Α)
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)
- Περιοχές Ιδιαίτερων Χρήσεων (Π.Ι.Χ.)

Οι τρεις τελευταίες ενότητες συγκροτούν τον κατεξοχήν «εξω-αστικό χώρο» του Δήμου που διέπεται, κατά κανόνα, από τις ρυθμίσεις της ‘εκτός σχεδίου’ δόμησης, ενώ η πρώτη αφορά στις υφιστάμενες και στις νέες οικιστικές περιοχές (κατοικίας – παραγωγικών δραστηριοτήτων) και στο καθεστώς ανάπτυξής τους.

Βασικές επιδιώξεις του προτεινόμενου μοντέλου χωρικής οργάνωσης είναι, κατά προτεραιότητα:

- Η ποιοτική αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος του Δήμου.
- Η ισόρροπη και αλληλένδετη ανάπτυξη του αστικού, του περιαστικού και του αγροτικού χώρου του Δήμου.
- Η λειτουργική διασύνδεση των παραγωγικών ζωνών και των ζωνών κατοικίας, λαμβάνοντας υπόψη τις καθημερινές μετακινήσεις εργασίας - κατοικίας.

Οι προτεινόμενες περιοχές ρυθμίσεων και ο καθορισμός χρήσεων σε αυτές αναλύονται στην συνέχεια.

Π.2.2 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΟΙ.Α.)

Οι προτεινόμενες περιοχές οικιστικής ανάπτυξης διακρίνονται κατ' αρχήν σε οικιστικές περιοχές (ΟΙ.Π) και σε περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων (Π.Δ.).

Π.2.2.1 - Οικιστικές Περιοχές (ΟΙ.Π.)

Οι υφιστάμενες οικιστικές περιοχές αφορούν σε:

- Περιοχή με εγκεκριμένο σχέδιο πόλης (Ελεούσα)
- Οριοθετημένους οικισμούς
- Μη οριοθετημένο οικισμό (Βαγενίτι)

Προτείνεται η ‘επέκταση’ των οικισμών: Ελεούσα, Αγ. Ιωάννης – Αμπελάκια, Βουνοπλαγιά, Ζωοδόχος, Ροδοτόπι, Νεοχώρι και Ανάργυροι, με την πολεοδόμηση ‘νέων οικιστικών περιοχών’ για τους λόγους που αναφέρονται στη συνέχεια του κειμένου.

Προτείνεται, επίσης, η οριοθέτηση του οικισμού Βαγενίτι, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία. Ενδεικτική οριοθέτηση του εν λόγω οικισμού σημειώνεται στο Χάρτη Π.2.

Δεν προτείνεται η δημιουργία νέων οικισμών (π.χ. ΠΕΡΙΠΟ) για τρεις βασικούς λόγους. Πρώτον, διότι το υφιστάμενο δίκτυο των οικισμών είναι σχετικά πυκνό, κατανέμεται σε όλη την έκταση του Δήμου και συσχετίζεται ικανοποιητικά με τους τόπους εργασίας (π.χ. ΒΙ.ΠΕ.). Δεύτερον, διότι η περιοχή μελέτης δεν εμφανίζει αξιόλογη ζήτηση σε β'/ παραθεριστική κατοικία και εν πάσει περιπτώσει το υφιστάμενο οικιστικό απόθεμα των Γραμμενοχωρίων καλύπτει με επάρκεια την (μελλοντικά) αναμενόμενη ζήτηση. Τρίτον, διότι αποτελεί βασική επιλογή της ομάδας μελέτης η παρατηρούμενη ζήτηση σε α' κατοικία να απορροφηθεί από τους υφιστάμενους, ιστορικά αναπτυγμένους οικισμούς, είτε σε υπάρχουσες αδόμητες εκτάσεις τους είτε στις προτεινόμενες περιοχές οικιστικής τους επέκτασης.

Προτείνεται, ωστόσο, ο χαρακτηρισμός των περιοχών επέκτασης ως ‘κατάλληλων για την εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΕΡΙΠΟ’, μέσω του οποίου παρέχεται/ πριμοδοτείται η οικιστική ανάπτυξη στο πλαίσιο ιδιωτικών πρωτοβουλιών (δηλ. η ιδιωτική/ συνεταιριστική πολεοδόμηση).

Σημειώνεται ότι:

- Η μελέτη πολεοδόμησης των προτεινόμενων επεκτάσεων είναι εύλογο να περιλαμβάνει και την πολεοδόμηση των αδόμητων/ αραιοδομημένων τμημάτων που βρίσκονται εντός των ήδη θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών αυτών.
- Η πολεοδόμηση των εκτάσεων εντός των ήδη θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών προτείνεται να γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 19 (παρ. 4), 20 και 21 του Ν.2508/97, δηλ. με βάση το ΠΔ 30-08-1985 (ΦΕΚ 414/Δ') για πολεοδόμηση οικισμών κάτω των 2.000 κατ., με την υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα κατόπιν σχετικής απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

Εναλλακτικά, προτείνεται η υποχρέωση εισφοράς να αφορά μόνο σε γη.

- Στις εκτάσεις που, βρίσκονται εντός των ήδη θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών και δε θα πολεοδομηθούν (συνεκτικά δομημένα τμήματα/ παλιό χωριό), μπορούν με βάση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο (άρθρο 19 Ν.2508/97) να θεσμοθετηθούν ‘τοπικά ρυμοτομικά σχέδια’, που θα αφορούν διαπλατύνσεις οδών, εξασφάλιση χώρων στάθμευσης, κ.λπ., με στόχο την ποιοτική αναβάθμιση του ιστορικού κέντρου των οικισμών. Η εφαρμογή των τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων γίνεται με τις διατάξεις των άρθρων 32 - 39 του Νομοθετικού Διατάγματος της 17-07-1923, που αφορά σε πράξεις αναλογισμού, κ.λπ.

Επισημαίνεται, επίσης, ότι με τη θεσμοθέτηση των προτάσεων της παρούσας μελέτης, σε όλους τους οικισμούς και στις επεκτάσεις τους θα τεθούν σε ισχύ οι χρήσεις γης που αναφέρονται αναλυτικά στο κεφάλαιο Π.3.

Όσον αφορά στους όρους δόμησης διευκρινίζεται ότι:

- Οι περιοχές επέκτασης, έως ότου πολεοδομηθούν θα οικοδομούνται με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης και τους περιορισμούς που προτείνονται από την παρούσα μελέτη (κεφ. Π.3).
- Οι περιοχές εντός των οικισμών (οριοθετημένων ή μη), έως ότου πολεοδομηθούν θα οικοδομούνται με τις ισχύουσες (κατά περίπτωση) διατάξεις και τους περιορισμούς που προτείνονται από την παρούσα μελέτη (κεφ. Π.3).
- Οι περιοχές με σχέδιο πόλης, θα οικοδομούνται με τις ισχύουσες διατάξεις/ υφιστάμενους όρους δόμησης και τους περιορισμούς που προτείνονται από την παρούσα μελέτη. Σημειώνεται ότι σε περιοχές του σχεδίου πόλης της Ελεούσας προτείνεται ο καθορισμός χρήσεων γης που σε ορισμένες περιπτώσεις διαφέρουν από τις ισχύουσες (βλέπε σχετικά κεφ. Π.3).

Επεκτάσεις οικισμών/ Κριτήρια επιλογής οικισμών και προτεραιοτήτων πολεοδόμησης

Επέκταση των οικισμών (μέσω πολεοδόμησης) προτείνεται κατ’ αρχήν στους οικισμούς του Δήμου οι οποίοι, στο χρονικό ορίζοντα της μελέτης, εκτιμάται ότι θα δεχθούν πιέσεις για ανάπτυξη α’ ή/και β’ κατοικίας και εφόσον αυτές δεν είναι δυνατό να απορροφηθούν στα όρια των υφιστάμενων οικιστικών υποδοχέων.

Για τον καθορισμό των περιοχών επέκτασης εξετάστηκαν και συνεκτιμήθηκαν:

- α - Η ‘δυναμική’ των οικισμών και της ευρύτερης περιοχής, στην οποία αυτοί εντάσσονται, τόσο βραχυπρόθεσμα όσο και μακροχρόνια. Στην κατεύθυνση αυτή ελήφθη υπόψη και η ποσοστιαία μεταβολή του πληθυσμού των οικισμών κατά την τελευταία 20ετία.
- β - Η ‘χωρητικότητα’ των υφιστάμενων οικιστικών υποδοχέων και μάλιστα σε σχέση με την προβλεπόμενη μέσο – μακροπρόθεσμα πληθυσμιακή εξέλιξη. Στην κατεύθυνση

αυτή ελήφθη υπόψη και το ποσοστό της (ήδη) δομημένης επιφάνειας εντός της οριοθετημένης έκτασης ή της έκτασης του σχεδίου πόλης των οικισμών.

γ - Η χωροταξική πολιτική που υπαγορεύεται από το υπερκείμενο επίπεδο χωροταξικού σχεδιασμού.

Συγκεκριμένα:

- Σε ό,τι αφορά την ανάπτυξη α' κατοικίας έντονες πιέσεις δέχονται οι οικισμοί του Δήμου που βρίσκονται είτε πολύ κοντά στην πόλη των Ιωαννίνων, είτε πολύ κοντά στη ΒΙ.ΠΕ.
- Η ευρύτερη περιοχή Ελεούσας – Αγ. Ιωάννη – Βουνοπλαγιά – όρια Δήμου Ιωαννίνων αποτελεί την κύρια περιοχή οικιστικής ανάπτυξης του Δήμου Πασσαρώνος. Η περιοχή αυτή βρίσκεται σε διαδικασία αστικοποίησης και μέσο – μακροπρόθεσμα θα συγκεντρώσει ‘αστικές χρήσεις’ σε βαθμό που θα είναι πλέον ‘προβληματική’ η πολεοδομική της οργάνωση (ιδίως στο τμήμα νότια της προτεινόμενης παρακαμπτηρίου Ελεούσας – Αγ. Ιωάννης – Αμπελάκια/ όρια Δήμου Ιωαννίνων).
- Οι οικισμοί: Ελεούσα, Αγ. Ιωάννης, Βουνοπλαγιά, Ζωοδόχος, Ροδοτόπι και Νεοχώρι, εμφανίζουν ιδιαίτερη πληθυσμιακή ‘δυναμική’. Είναι ενδεικτικό το γεγονός ότι η ποσοστιαία μεταβολή του πληθυσμού τους την τελευταία 20ετία κυμαίνεται μεταξύ 24% (Νεοχώρι) και 56% (Βουνοπλαγιά). Από αυτούς σημαντικό ποσοστό ήδη δομημένης επιφάνειας εμφανίζουν οι οικισμοί: Ελεούσα (~45%), Ροδοτόπι (~75%), Βουνοπλαγιά (~60%), Αγ. Ιωάννης (~55%) και Νεοχώρι (~65%).
- Όπως έχει ήδη αναφερθεί: (α) οι οικισμοί Ελεούσα, Ροδοτόπι, Αγ. Ιωάννης, Βουνοπλαγιά και Νεοχώρι εμφανίζουν τάσεις εξάντλησης της χωρητικότητά τους, (β) οι οικισμοί Ελεούσα και Γραμμένο χρειάζεται να διαθέτουν ‘άφθονη’ οικιστική γη ως πολεοδομικό κίνητρο έλξης/ συγκράτησης του διαρρέοντος αγροτικού πληθυσμού δεδομένου ότι αποτελούν τα οικιστικά κέντρα της ανοιχτής πόλης του Δήμου. Ιδιαίτερα ο οικισμός της Ελεούσας, ως περιφερειακό οικιστικό κέντρο 4ου επιπέδου, καλείται, πρέπει και μπορεί - σύμφωνα με το Χωροταξικό Σχέδιο του Νομού - να αναλάβει τέτοιο ρόλο.

Συνεκτιμώντας τα παραπάνω ανά οικιστική ενότητα προτείνονται:

Α' - ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΕΛΕΟΥΣΑΣ

Σε ό,τι αφορά την κάλυψη αναγκών σε α' κατοικία:

- Επέκταση του οικισμού της Ελεούσας προς βορρά μέχρι την προτεινόμενη παράκαμψη. Το σύνολο της οικιστικής περιοχής πρέπει να πολεοδομηθεί έγκαιρα, πριν δομηθεί άναρχα. Ωστόσο, επειδή η έκταση του είναι σημαντική και υπερβαίνει τις ανάγκες που θα προκύψουν στο χρονικό ορίζοντα της μελέτης, προτείνεται η πολεοδόμησή του σε δυο (2) φάσεις. Ειδικότερα, το πρώτο (και μικρότερο) τμήμα που βρίσκεται βόρεια του υφιστάμενου σχεδίου πόλης πρέπει να πολεοδομηθεί κατά Α' προτεραιότητα.

Εναλλακτικά, ο προγραμματισμός για την πολεοδόμηση του υπόλοιπου τμήματος της προτεινόμενης επέκτασης του σχεδίου πόλης της Ελεούσας θα μπορούσε να αποτελέσει αντικείμενο της αναθεώρησης του παρόντος ΓΠΣ (δηλ. η πολεοδόμησή του να προγραμματιστεί μετά το 2021). Κάτι τέτοιο, στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης, συνεπάγεται τη λήψη (και την εφαρμογή) αυστηρών μέτρων αποτροπής της δόμησής του. Εκτιμάται, όμως, ότι η λήψη αυστηρών μέτρων αποτροπής της δόμησης σε μια περιοχή είναι κοινωνικά αποδεκτή (μόνο) όταν προτείνεται παράλληλα και η πολεοδόμησή της.

Σε ό,τι αφορά την οριοθέτηση της προτεινόμενης περιοχής επέκτασης επισημαίνεται ότι:

- (α) επέκταση νότιο - δυτικά του οικισμού δεν είναι εφικτή λόγω της διέλευσης των γραμμών μεταφορά ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής τάσης της ΔΕΗ,
 - (β) η προτεινόμενη περιοχή επέκτασης απέχει της οδικής αρτηρίας Ιωαννίνων - Κόνιτσας για να μην υποβαθμίζει τη λειτουργία της.
- Επέκταση του οικισμού του Αγ. Ιωάννη και παράλληλα πολεοδόμηση των οριοθετημένων αδόμητων/ αραιοδομημένων τμημάτων σε Αγ. Ιωάννη – Αμπελάκια, προκειμένου η παρόδια δόμηση και γενικότερα η διάσπαρτη/ άναρχη δόμηση που παρατηρείται σε αυτή την περιοχή να αποκτήσει ‘υπόσταση’ οικισμού (δηλ. πολεοδομική οργάνωση). Προς αυτή την κατεύθυνση συνηγορεί και η λειτουργία της παρακαμπτηρίου, εξαιτίας της οποίας η οικιστική αυτή περιοχή δεν είναι δυνατό να ενσωματωθεί στην πολεοδομική ενότητα/ συνέχεια της πόλης. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι αν και η συνολική έκταση της προς πολεοδόμηση περιοχής είναι μεγάλη και υπερκαλύπτει τις ανάγκες που προβλέπεται να προκύψουν στο χρονικό ορίζοντα της μελέτης, ο εκ των προτέρων πολεοδομικός της σχεδιασμός κρίνεται σκόπιμος ως μέσο αποτροπής της άναρχης ανάπτυξης της καθώς αποτελεί τον άμεσο αποδέκτη της οικιστικής επέκτασης/ γιγάντωσης των Ιωαννίνων. Η πολεοδόμηση της ωστόσο, προτείνεται να γίνει σε Β' προτεραιότητα δεδομένου ότι οι άμεσες οικιστικές πιέσεις απορροφούνται στις ήδη (πολεοδομικά) διαμορφωμένες οικιστικές περιοχές.
 - Επέκταση του οικισμού της Βουνοπλαγιά νότιο - ανατολικά, κατά μήκος της πλαγιάς και του οδικού άξονα «Βλαχόστρατα». Η πολεοδόμηση αυτής της περιοχής προτείνεται να γίνει σε Β' προτεραιότητα. Σημειώνεται ότι βρίσκεται υπό εκπόνηση/ έγκριση πολεοδομική μελέτη που αφορά έκταση εντός των ορίων του οικισμού.
 - Πολεοδόμηση σε Γ' προτεραιότητα των αδόμητων/ αραιοδομημένων εκτάσεων του οικισμού της Ζωοδόχου. Στο πλαίσιο αυτής της πολεοδόμησης προτείνεται και μια ιδιαίτερα μικρή επέκταση προς τη διερχόμενη οδική αρτηρία. Ουσιαστικά, δηλ., δεν προτείνεται επέκταση του οικισμού καθώς το μεγάλο ποσοστό των αδόμητων εκτάσεων, που διαθέτει εντός των ορίων του, είναι ικανό να απορροφήσει τις αναμενόμενες οικιστικές πιέσεις στο χρονικό ορίζοντα της μελέτης.
 - Επέκταση του οικισμού του Ροδοτοπίου νότια. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η περιοχή επέκτασης περιορίζεται νότια από τη νόμιμα επιβαλλόμενη (ελάχιστη) απόσταση από

τη λατομική ζώνη. Η πολεοδόμηση αυτής της περιοχής, που θα συμπεριλαμβάνει και τα ήδη οριοθετημένα αδόμητα/ αραιοδομημένα τμήματα του οικισμού, προτείνεται να γίνει σε Β' προτεραιότητα. Η μικρή επέκταση του οικισμού βόρεια, έγινε για να διασφαλιστεί το αδόμητο της κορυφής του λοφίσκου και να δημιουργηθεί σ αυτή τη θέση αστικό πράσινο .

- Επέκταση του οικισμού του Νεοχωρίου βόρεια - δυτικά, κατά μήκος της πλαγιάς στην οποία αναπτύσσεται ο οικισμός και σε περιοχή με ομαλές κλίσεις. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η ύπαρξη νεκροταφείου, πτηνοτροφείων και έντονων κλίσεων του εδάφους αποκλείουν την επέκταση του οικισμού προς άλλες κατευθύνσεις. Η πολεοδόμηση αυτής της περιοχής προτείνεται να γίνει σε Γ' προτεραιότητα.

Σε ό,τι αφορά την κάλυψη αναγκών σε β' κατοικία σημειώνεται ότι στην περιοχή δεν υφίστανται αξιόλογες πιέσεις.

Β' - ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΓΡΑΜΜΕΝΟΥ

Σε ό,τι αφορά την κάλυψη αναγκών σε α' κατοικία:

- Στην περιοχή δεν υφίστανται αξιόλογες πιέσεις.
- Στο Γραμμένο, αν και είναι το κέντρο της οικιστικής ενότητας, επειδή εμφανίζει ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό σε αδόμητες εκτάσεις δεν προτείνεται η οικιστική του επέκταση.

Σε ό,τι αφορά την κάλυψη αναγκών σε β' κατοικία:

- Η περιοχή των Γραμμενοχωρίων εκτιμάται ότι έχει δυνατότητες έλξης παραθεριστών περιορισμένου όμως αριθμού, δεδομένου ότι ο Νομός διαθέτει άλλες περισσότερο αξιόλογες/ επώνυμες ορεινές περιοχές (Ζαγοροχώρια και λοιπές περιοχές Πίνδου). Το υφιστάμενο οικιστικό απόθεμα στην οικιστική ενότητα των Γραμμενοχωρίων εκτιμάται ότι είναι ικανό να απορροφήσει τη ζήτηση που αναμένεται στο χρονικό ορίζοντα της μελέτης. Σχετική δυναμική εμφανίζει ιδιαίτερα ο οικισμός των Αναργύρων, ο οποίος λόγω του ότι εμφανίζει υψηλό ποσοστό δομημένης επιφάνειας εντός των ορίων του (~40%) προτείνεται να επεκταθεί νότιο - ανατολικά. Η πολεοδόμηση αυτής της περιοχής προτείνεται να γίνει σε Γ' προτεραιότητα.

- Σημειώνεται ότι όλες οι περιοχές επέκτασης:

α - ελέχθησαν με βάση το Χάρτη της (κατ' αρχήν) γεωλογικής καταλληλότητας του Α' Σταδίου της μελέτης ώστε να εμπίπτουν στις (κατ' αρχήν) κατάλληλες προς δόμηση περιοχές.

β - καθορίστηκαν έτσι ώστε να εναρμονίζονται με τις προϋποθέσεις του άρθρου 29 του Ν. 2508/97, όσον αφορά στην απόστασή τους από υφιστάμενα νεκροταφεία.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρονται τα ποσοτικά στοιχεία (ποσοστό δομημένης περιοχής εντός οικισμού, πληθυσμιακή μεταβολή 20ετίας, προοπτική ανάπτυξης α'/ β' κατοικίας) που τεκμηριώνουν τις προαναφερόμενες επιλογές καθώς και οι προτεινόμενες οικιστικές επεκτάσεις.

Πίνακας Π.2.2.1: Επιλογή οικισμών προς πολεοδόμηση/ επέκταση - βαθμός προτεραιότητας

ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	Πολεοδομική Ενότητα/ Δ. Διαμέρισμα	Οικισμός	Έκταση οριοθετ. οικισμού ή σχεδίου πόλης (στρεμμ.)	Ποσοστό δομημένης περιοχής εντός οριοθ. οικισμού ή σχεδίου πόλης (εκτίμηση %)	Μεταβολή Πληθυσμού 20ετίας '81-'01 (%)	Προοπτική ανάπτυξης α' / β' κατοικίας	Προτείνεται οικιστική επέκταση	Επιφάνεια προτεινόμενης επέκτασης (στρεμμ.)	Προτείνεται πολεοδόμηση εντός ορίων οικισμού	Βαθμός προτεραιότητας πολεοδόμησης
ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΕΛΕΟΥΣΑΣ	Ελεούσας	Ελεούσα	1.919,3	32%	+52,86	ναι, α' κατοικία	ναι	704,1	υπάρχει σχέδιο πόλης	A + B
	Αγ. Ιωάννη	Αγ. Ιωάννης*	660,8	25%	+24,41	ναι, α' κατοικία	ναι	628,5	ναι	B
	Βουνοπλαγιάς	Βουνοπλαγιά	548,0	57%	+55,73	ναι, α' κατοικία	ναι	244,9	εκπονείται σχετική μελέτη	B
	Ζωοδόχου	Ζωοδόχος	775,0	19%	+31,19	ναι, α' κατοικία	ναι	51,3	ναι	Γ
	Μεγ. Γαρδικίου	Μεγ. Γαρδίκι	219,3	14%	+4,46		όχι	-	όχι	-
	Κάτω Λαψίστας	Κάτω Λαψίστα	450,5	27%	+4,55		όχι	-	όχι	-
	Άνω Λαψίστας	Άνω Λαψίστα	354,3	21%	-24,84		όχι	-	όχι	-
	Νεοχωρίου	Νεοχώρι	223,1	52%	+23,67	ναι, α' κατοικία	όχι	29,3	όχι	Γ
	Ροδοτοπίου	Ροδοτόπι	868,6	39%	+24,92	ναι, α' κατοικία	ναι	240,5	ναι	B
ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΓΡΑΜΜΕΝΟΥ	Πετραλώνων	Πετράλωνα	243,7	25%	-46,79		όχι	-	όχι	-
	Γραμμένου	Γραμμένο	434,2	16%	+19,40		όχι	-	όχι	-
	Αναργύρων	Ανάργυροι	123,8	39%	-32,56	ναι, β' κατοικία	ναι	98,1	όχι	Γ
	Λοφίσκου	Λοφίσκος	156,2	18%	-37,86		όχι	-	όχι	-
	Βαγεντίου	Βαγενίτι**	-	-	-21,65		όχι	-	όχι	-
	Πολυλόφου	Πολύλοφο	369,7	25%	+31,7		όχι	-	όχι	-
		Λυκοστάνη	106,3	7%	+7,3		όχι	-	όχι	-
	Λύγγου	Λύγγος	365,2	26%	-57,79		όχι	-	όχι	-
	Περάτης	Περάτης	209,1	12%	-28,85		όχι	-	όχι	-

* Στην έκταση του Αγ. Ιωάννη προσμετράται και το οριοθετημένο τμήμα των Αμπελακίων που ανήκει (διοικητικά) στο Δήμο Πασσαρώνος. Το ποσοστό όμως της δομημένης περιοχής αναφέρεται στα 472,6 στρέμματα που καταλαμβάνει το όριο του Αγ. Ιωάννη.

** Ο οικισμός του Βαγεντίου δεν είναι οριοθετημένος. Η επιφάνεια του δομημένου τμήματος ανέρχεται σε 25,3 στρέμματα.

Π.2.2.2 - Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Δ.)

Με βάση τα στοιχεία της ανάλυσης:

- Η περαιτέρω ανάπτυξη της βιομηχανικής δραστηριότητας, στην ευρύτερη του Δήμου Πασσαρώνος περιοχή, ενδέχεται να διέλθει φάση ύφεσης, λόγω των συγκριτικών πλεονεκτημάτων των γειτονικών χωρών (Αλβανία, κ.λπ.).
- Η υπάρχουσα ΒΙ.ΠΕ., στο χρονικό ορίζοντα της μελέτης, έστω και οριακά μπορεί να καλύψει - με τη λήψη κατάλληλων μέτρων - τις ανάγκες που ενδέχεται να προκύψουν, δεδομένου ότι οι δυνατότητες επέκτασής της είναι εξαιρετικά περιορισμένες.
- Οι κατευθύνσεις του ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Ηπείρου καθώς και του Χωροταξικού Σχεδίου Ν. Ιωαννίνων προβλέπουν τη δημιουργία νέων υποδοχέων μεταποίησης σε άλλους Δήμους του λεκανοπεδίου. Αξίζει να σημειωθεί ότι σύμφωνα με την ΚΥΑ 14722/809/2003 (ΦΕΚ 1236/Β'/01-09-2003) έχει ήδη καθοριστεί περιοχή ΒΙΟ.ΠΑ. στο Νομό Θεσπρωτίας.

Παράλληλα, οι κατευθύνσεις του (υπό εκπόνηση) Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου για τη Βιομηχανία/ εθνικού επιπέδου (βλέπε Παράρτημα):

- χαρακτηρίζουν την περιοχή του Δήμου Πασσαρώνος ως περιοχή ‘μέσης προτεραιότητας’ και την περιοχή του Δήμου Ιωαννίνων ως ‘πρώτης προτεραιότητας’, αναφορικά με την ένταση της ενθάρρυνσης και το βαθμό κατά τον οποίο θα πρέπει να ληφθούν θετικά (proactive) μέτρα για την προώθηση της μεταποίησης.
- προτείνουν την εξάντληση των περιθωρίων δημιουργίας (νέου) οργανωμένου υποδοχέα (είτε εντός των ορίων του είτε σε όμορο Δήμο) εκτός αν υπάρχει συγκεκριμένη αιτιολόγηση για την αποτροπή ενός τέτοιου ενδεχομένου.
- προτείνουν την αισθητή μείωση του μέγιστου ΣΔ (1,6) για περιπτώσεις διάσπαρτης (εκτός σχεδίου) εγκατάστασης νέων βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων και τη διατήρηση του ισχύοντος ΣΔ στις νόμιμα υφιστάμενες, για να είναι δυνατός ο εκσυγχρονισμός τους.
- προβλέπουν αισθητή μείωση (εντός της επόμενης 10ετίας) στην απασχόληση του τομέα (περιοχή Ιωαννίνων).

Σε αυτό το πλαίσιο, και για το χρονικό ορίζοντα της παρούσας μελέτης, προτείνεται:

- να μη δημιουργηθεί, στην περιοχή του Δήμου Πασσαρώνος, νέος οργανωμένος υποδοχέας δραστηριοτήτων του δευτερογενή τομέα (βιομηχανία, βιοτεχνία).
- οι μακροπρόθεσμες ανάγκες του ΠΣ Ιωαννίνων, για εγκατάσταση/ χωροθέτηση νέων παραγωγικών δραστηριοτήτων μέσης και υψηλής όχλησης, να καλυφθούν σε νέους υποδοχείς που θα δημιουργηθούν εκτός των ορίων του Δήμου.

Σε ό,τι αφορά τη διάσπαρτη (εκτός σχεδίου/ οικισμών) μεταποίηση προτείνεται:

- ο έλεγχος τήρησης των περιβαλλοντικών όρων λειτουργίας στις (νόμιμα) υφιστάμενες μονάδες.
- η απαγόρευση δημιουργίας νέων (μέσης και υψηλής όχλησης) μονάδων, με εξαίρεση τις μονάδες επεξεργασίας μαρμάρου στις περιοχές εξόρυξής του.
- παύση της λειτουργίας εντός δετίας/ μετεγκατάσταση των μονάδων μεταποίησης που λειτουργούν (ήδη) σε περιοχές επέκτασης των οικισμών και εφόσον δεν περιλαμβάνονται στις επιτρεπόμενες χρήσεις που προτείνονται από την παρούσα μελέτη.

Προτείνεται, ωστόσο, η δημιουργία οργανωμένου υποδοχέα εγκατάστασης παραγωγικών δραστηριοτήτων (χαμηλής όχλησης) του τριτογενή τομέα (εμπόριο, αποθήκευση, κ.λπ.) στην ευρύτερη του προγραμματιζόμενου κόμβου της Ιόνιας Οδού περιοχή, με απώτερο στόχο τη δημιουργία κέντρου διαμετακόμισης (warehouse & logistics center).

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις σε αυτή την περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων αναφέρονται αναλυτικά στο κεφ. Π.3.

Για την περιοχή αυτή, από την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 2508/97, άρθρα 7, 18, 20 και 21) προβλέπονται οι παρακάτω εναλλακτικές δυνατότητες ανάπτυξης:

- η πολεοδόμηση της, με σύνταξη Πολεοδομικής Μελέτης και Πράξης Εφαρμογής και εισφορά σε γη και χρήμα,
- η δόμηση της με τους όρους και τους περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης (ΦΕΚ 270/Δ/1985), όπως προτείνεται να ισχύσουν στην περιοχή από την παρούσα μελέτη.

Παράλληλα, το θεσμικό πλαίσιο παρέχει τη δυνατότητα οργάνωσης της περιοχής αυτής με επιχειρηματικό τρόπο, με τη μορφή ΠΟΑΠΔ (Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων) σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν. 2742/99 ή ΠΕΡΠΟ (Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης) σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν. 2508/97. Η περιοχή αυτή μπορεί, επίσης (σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν.2742/99), να χαρακτηριστεί και ως ‘Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων’ (ΠΕΧΠ), κατ’ εφαρμογή σχετικής και εγκεκριμένης κατεύθυνσης του υπερκείμενου Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Ηπείρου.

Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στις σχετικές διατάξεις του θεσμικού πλαισίου:

- Βασική προϋπόθεση για τη δημιουργία/ ανάπτυξη ΠΟΑΠΔ είναι η σύσταση ενιαίου φορέα ιδιοκτησίας/ διαχείρισης της χαρακτηριζόμενης περιοχής. Για τη δημιουργία/ ανάπτυξη ΠΕΡΠΟ απαιτείται η σύσταση αντίστοιχου φορέα έως ότου ολοκληρωθούν τα έργα υποδομής. Η σύσταση τέτοιου φορέα δεν αναφέρεται στη σχετική νομοθεσία των ΠΕΧΠ.
- Δυνατότητα καθορισμού ειδικών καθεστώτων οικονομικής ενίσχυσης των επιχειρήσεων που εγκαθίστανται σε μια περιοχή και μάλιστα κατά παρέκκλιση κάθε διάταξης της ισχύουσας αναπτυξιακής νομοθεσίας, παρέχεται μόνο στην περίπτωση

των ΠΕΧΠ. Στις δυο άλλες περιπτώσεις (ΠΟΑΠΔ, ΠΕΡΠΟ) η σχετική νομοθεσία δεν παρέχει καμία δυνατότητα οικονομικής ενίσχυσης των επιχειρήσεων που εγκαθίστανται σε αυτές.

Ειδικότερα:

- Οι ΠΟΑΠΔ διακρίνονται: (α) σε περιοχές αποκλειστικής χρήσης, όπου απαγορεύεται κάθε άλλη δραστηριότητα πέραν εκείνης για την οποία έχει χαρακτηριστεί, (β) σε περιοχές κύριας χρήσης, όπου επιτρέπονται υπό όρους και άλλες δραστηριότητες (πέραν εκείνης που έχει χαρακτηριστεί ως κύρια). Στις ΠΕΡΠΟ η εδαφική έκταση πρέπει να είναι ενιαία και να έχει ελάχιστη επιφάνεια 50 στρεμμάτων. Ειδικά για ΠΟΑΠΔ και ΠΕΡΠΟ που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ (σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/83 ή του Ν. 2508/97) ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση τους γίνονται σε περιοχές οι οποίες προορίζονται (με βάση τα προαναφερθέντα σχέδια) για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων και σύμφωνα με τις ειδικότερες χρήσεις που προσδιορίζονται σε αυτά.
- Ο χαρακτηρισμός των ΠΕΧΠ απαιτεί την έκδοση κοινής υπουργικής απόφασης των Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ, Εθνικής Οικονομίας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. Με την ίδια απόφαση γίνεται, επίσης, η οριοθέτηση και ο καθορισμός των γενικών κατηγοριών χρήσεων χώρου κατά λειτουργίες και τομείς παραγωγής καθώς και το συντονισμένο πρόγραμμα μέτρων και έργων κατά φάσεις και φορείς χρηματοδότησης, για την ανάπτυξη, ενίσχυση, αποκατάσταση και εν γένει τη διαχείριση αυτών των περιοχών.

Με βάση τα παραπάνω, προτείνεται το υπό εκπόνηση/ θεσμοθέτηση ΓΠΣ να παρέχει στη χαρακτηριζόμενη ως ‘περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων’ και τις τρεις εναλλακτικές δυνατότητες ανάπτυξης (ΠΟΑΠΔ, ΠΕΡΠΟ, ΠΕΧΠ).

Επειδή, όμως, ότι οι πιθανότητες ανάπτυξης της συγκεκριμένης περιοχής με τη μορφή ΠΟΑΠΔ, ΠΕΡΠΟ ή ΠΕΧΠ είναι (πρακτικά) ισχνές, προτείνεται η πολεοδομήσή της με ΣΔ = 1,2 (μέγιστος επιτρεπόμενος), δεδομένου ότι η λειτουργία της ως υποδοχέα εγκαταστάσεων εμπορίου, αποθήκευσης, κ.λπ. χωρίς πολεοδομία επί μακρόν ενδέχεται να οδηγήσει στην υποβάθμισή της, όπως έχει καταδείξει η σχετική εμπειρία στο πλαίσιο της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ).

Σε ό,τι αφορά την ανάγκη χωροθέτησης περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων άλλου είδους (π.χ. τουρισμού), επισημαίνεται ότι από την ανάλυση δεν τεκμηριώνεται σχετική ανάγκη.

Π.2.2.3 - Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης προς Πολεοδόμηση

Συνοψίζοντας, οι προτεινόμενες περιοχές προς πολεοδόμηση στο χρονικό ορίζοντα της παρούσας μελέτης αφορούν σε:

- περιοχές οικιστικής επέκτασης (επιλεγμένων) οικισμών,
- περιοχές εντός ορίων (επιλεγμένων) οικισμών,
- περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Η πολεοδόμηση των παραπάνω περιοχών μπορεί να γίνει είτε κατ' εφαρμογή του άρθρου 7 (Πολεοδομική Μελέτη) του Ν. 2508/97, είτε του άρθρου 24 (Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης/ ΠΕΡΠΟ) του ιδίου Νόμου.

Στον πίνακα Π.2.2.3 που ακολουθεί αναφέρεται αναλυτικά η επιφάνεια των προτεινόμενων προς πολεοδόμηση εκτάσεων και ο βαθμός προτεραιότητας πολεοδόμησης.

Πίνακας Π.2.2.3: Προτεινόμενες Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης προς Πολεοδομία και βαθμός προτεραιότητας

Περιοχές οικιστικής επέκτασης (στρεμμ.)	Περιοχές εντός ορίων οικισμών (εκτίμηση - στρεμμ.)	Περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων (στρεμμ.)	Βαθμός Προτεραιότητας Α: άμεση Β: μεσοπρόθεσμη Γ: μακροπρόθεσμη
ΠΕ Ελεούσας (Ι): 278,5	-	-	A
278,5	-	-	ΣΥΝΟΛΟ: 278,5
ΠΕ Ελεούσας (ΙΙ): 425,6	-	-	B
ΠΕ Αγ. Ιωάννη – Αμπελακίων: 628,5	ΠΕ Αγ. Ιωάννη – Αμπελακίων: 350	-	
ΠΕ Βουνοπλαγιάς: 244,9	(Εκπονείται πολεοδομική μελέτη)	-	
ΠΕ Ροδοτοπίου: 240,5	ΠΕ Ροδοτοπίου: 500	-	
1.539,5	850,0	710,1	ΣΥΝΟΛΟ: 3.099,6
ΠΕ Ζωοδόχου: 51,3	ΠΕ Ζωοδόχου: 500	-	Γ
ΠΕ Νεοχωρίου: 29,3	-	-	
ΠΕ Αναργύρων: 98,1	-	-	
178,7	500	-	
			ΣΥΝΟΛΟ: 678,7
1.996,7	1.350,0	710,1	
			ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ: 4.056,8

Π.2.3 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Π.Ε.Π.Δ.)

Στην ‘εκτός σχεδίου’ και οικισμών έκταση του Δήμου οι όροι και οι περιορισμοί στη δόμηση καθορίζεται σήμερα ως εξής:

- Στο σύνολο αυτής της έκτασης με βάσει τις γενικές διατάξεις για την ‘εκτός σχεδίου’ δόμηση.
- Σε διακεκριμένα τμήματα αυτής της έκτασης με βάσει τις ειδικές διατάξεις: (α) της ΖΟΕ (ΦΕΚ Δ’/297/17-05-1989 & ΦΕΚ Δ’/389/21-04-1993) του λεκανοπεδίου Ιωαννίνων και (β) της ΚΥΑ 22943/05-06-2003 (ΦΕΚ 649/Δ’/25-06-2003) και της τροποποιητικής ΚΥΑ 46003/19-11-2003 (ΦΕΚ 1250/Δ’/26-11-2003), αναφορικά με την περιοχή οικοανάπτυξης της λιμναίας και χερσαίας περιοχής της λίμνης Παμβώτιδας.

Ειδικότερα:

- **ΖΟΕ – ΦΕΚ 297/Δ’/17.05.89 & ΦΕΚ 389/Δ’/21.04.1993**

Η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου περιλαμβάνει τρεις υπο-ζώνες που τμήματά τους ανήκουν στην περιοχή μελέτης. Η πρώτη περιοχή είναι αυτή με στοιχείο Χ, όπου το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε οκτώ (8) στρέμματα. Κατά παρέκκλιση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που είτε έχουν ελάχιστο εμβαδόν τέσσερα (4) στρέμματα κατά τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος είτε έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες όπως ορίζονται με τις διατάξεις της παραγρ. 2 του άρθρου 1 του από 240-5-1985 Π.Δ/τος (Δ’ 270).

Στην περιοχή αυτή απαγορεύονται οι χρήσεις:

- Χοιροστασίων
- Πτηνοτροφείων
- Σφαγείων
- Βιομηχανικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης
- Λατομείων αδρανών υλικών και μονάδων κοπής και επεξεργασίας μαρμάρου
- Τουριστικών εγκαταστάσεων Δ’ και Ε’ τάξης.
- Για την ανέγερση γεωργικών αποθηκών επιφανείας άνω των πενήντα (50) τ.μ. απαιτείται σύμφωνη γνώμη της Διεύθυνσης Γεωργίας ΝΑ Ιωαννίνων.
- Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων (εκτός των κτιρίων δημοσίων ή κοινωφελών σκοπών) εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 6-10-1978 (Δ’538) και 24-05-1985 (Δ’270) Π. Δ/γμάτων όπως ισχύουν.

Στη δεύτερη περιοχή με στοιχείο Ι, που είναι η γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε οκτώ (8) στρέμματα.

Στην περιοχή επιτρέπονται οι χρήσεις:

- Κατοικία
- Θερμοκήπια
- Αντλητικές εγκαταστάσεις
- Γεωργικές αποθήκες

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παραπάνω χρήσεων καθορίζονται ως εξής:

- Μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων των κτιρίων για χρήση κατοικίας εκατόν είκοσι (120) τ.μ.
- Αριθμός ορόφων των κτιρίων γεωργικών αποθηκών ένας (1) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τέσσερα και μισό (4,50) μέτρα και μέγιστη συνολική επιφάνεια εκατό (100) τ.μ.
- Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης των παραπάνω χρήσεων εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις του από 24-05-1985 (Δ'270) Π. Δ/τος όπως ισχύουν.

Στην τρίτη περιοχή με στοιχείο ΙΧ, που βρίσκεται κατά μήκος της εθνικής οδού Ιωαννίνων - Κόνιτσας (από τη διασταύρωση Ελεούσας μέχρι τη γέφυρα Λυκοστόμου) πλάτους 200 μέτρων από τον άξονα της Εθνικής Οδού, ισχύουν διατάξεις ίδιες με εκείνες της περιοχής με στοιχείο Χ, με τον πρόσθετο περιορισμό ότι για τη χορήγηση οποιασδήποτε οικοδομικής άδειας απαιτείται σύμφωνη γνώμη της Δ/σης Γεωργίας ΝΑ Ιωαννίνων.

- **ΚΥΑ 22943/05.06.2003 & ΚΥΑ 46003/19.11.2003**

Με την ΚΥΑ υπ' αρ. 22943/05.06.2003 (ΦΕΚ 649/25-06-2003), η χερσαία και λιμναία περιοχή της λίμνης Παμβώτιδος χαρακτηρίζεται ως 'περιοχή οικοανάπτυξης' και καθορίζονται ζώνες προστασίας ως προς τις χρήσεις, τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης. Καθορίζεται, επίσης, περιφερειακή ζώνη που καλύπτει το σύνολο της έκτασης του λεκανοπεδίου Ιωαννίνων.

Εντός της ζώνης οικοανάπτυξης υπάρχουν δύο επιμέρους περιοχές που καλύπτουν τμήματα της περιοχής μελέτης, οι ζώνες Β₁ και Β₂. Στη ζώνη Β₁, η οποία είναι η χερσαία περιοχή γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, επιτρέπονται:

- Η κατοικία
- Τα θερμοκήπια
- Οι αντλητικές εγκαταστάσεις
- Οι γεωργικές αποθήκες
- Η άσκηση παραδοσιακής γεωργίας στις νόμιμα υφιστάμενες γεωργικές εκτάσεις, σύμφωνα με τους κανόνες της βιολογικής γεωργίας, καθώς και της κτηνοτροφίας.

Όσον αφορά τους όρους και περιορισμούς δόμησης, αυτοί ορίζονται ως εξής:

- Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε οκτώ (8) στρέμματα. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα εφόσον έχουν ελάχιστο εμβαδόν τέσσερα (4) στρέμματα κατά τη δημοσίευση του Π. Δ/τος της 05-05-1989 (Δ'297) όπως αυτό ισχύει, καθώς και στην περίπτωση που έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες, όπως ορίζονται με τις διατάξεις της παρ. 2 του από 24.05.1985 Π.Δ/τος (Δ'270).
- Μέγιστη συνολική επιφάνεια των κτιρίων κατοικίας 120τμ. και των κτιρίων γεωργικών αποθηκών 100τμ.
- Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων κατοικίας δύο (2), των κτιρίων γεωργικών αποθηκών ένας (1) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών τέσσερα και μισό (4,50) μ.
- Για την έκδοση οικοδομικών αδειών απαιτείται σύμφωνη γνώμη της Δ/νσης Γεωργίας της ΝΑ Ιωαννίνων και γνωμοδότηση του Φορέα Διαχείρισης.
- Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης των παραπάνω χρήσεων εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις του από 24-05-1985 Π.Δ/τος (Δ'270) όπως ισχύουν.

Στη ζώνη Β₂, που είναι η λοιπή έκταση της περιοχής οικοανάπτυξης επιτρέπονται:

- Η κατοικία
- Οι τουριστικές εγκαταστάσεις
- Τα εμπορικά καταστήματα (εκτός πολυκαταστημάτων και υπεραγορών)
- Τα εστιατόρια
- Τα αναψυκτήρια
- Τα κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- Οι χώροι συνάθροισης κοινού
- Οι αθλητικές εγκαταστάσεις
- Έργα και εγκαταστάσεις δημόσιας και κοινής ωφέλειας, καθώς και έργα που αποσκοπούν στην προστασία, διατήρηση και αναβάθμιση των οικολογικών χαρακτηριστικών της περιοχής και στην ορθολογική διαχείριση των υπολειμμάτων της γεωργικής και της κτηνοτροφικής δραστηριότητας, μετά από έγκριση περιβαλλοντικών όρων.
- Η άσκηση της κτηνοτροφίας και της παραδοσιακής γεωργίας στις νόμιμα υφιστάμενες γεωργικές εκτάσεις, ιδίως σύμφωνα με τους κανόνες της βιολογικής γεωργίας.
- Η λειτουργία των νόμιμα υφιστάμενων βιοτεχνικών και βιομηχανικών μονάδων χαμηλής όχλησης σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται ως εξής:

- Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε οκτώ (8) στρέμματα. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα εφόσον έχουν ελάχιστο εμβαδόν τέσσερα (4) στρέμματα κατά τη δημοσίευση του Π. Δ/τος της 5-5-1989 (Δ'297) όπως αυτό ισχύει, καθώς και τα ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες, όπως ορίζονται με τις διατάξεις της παρ. 2 του από 24.05.1985 Π.Δ/τος (Δ'270) όπως ισχύουν.
- Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 6-10-1978 (Δ'538) και 2-5-1985 (Δ'270) Π. Δ/των, όπως ισχύουν.

Στην Περιφερειακή Ζώνη προστασίας ισχύουν οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης που καθορίζονται με το από 17-05-1989 Π. Δ/μα (Δ'297)/ΖΟΕ όπως τροποποιήθηκε με το 21-04-1993 Π. Δ/μα (Δ'389)/ΖΟΕ.

Σημειώνεται ότι στη ζώνη αυτή ίσχυσε, καταρχήν, περιοριστική διάταξη αντίστοιχη της περιοχής Χ της ΖΟΕ, βάσει της οποίας απαγορευόταν η χωροθέτηση πτηνοτροφείων και χοιροστασίων, που καταργήθηκε με την τροποποιητική ΚΥΑ 46003/19.11.2003 (ΦΕΚ 1250/26-11-03).

Δεδομένου ότι:

- (α) οι μελετητές υιοθετούν, γενικά, το σκεπτικό και τις ρυθμίσεις που περιλαμβάνονται στις διατάξεις της ΖΟΕ και της ΚΥΑ,
- (β) τόσο η ΖΟΕ όσο και η ΚΥΑ αναφέρονται σε ευρύτερη του Δήμου περιοχή και οι διατάξεις τους εφαρμόζονται σε εκτάσεις που διοικητικά ανήκουν σε πολλούς (όμορους) Δήμους,

δεν προτείνονται μικρής κλίμακας αλλαγές στις ήδη ισχύουσες διατάξεις των ΖΟΕ – ΚΥΑ, που αφενός δε θα είχαν ουσιώδη αποτελέσματα και αφετέρου θα καθιστούσαν πολυπλοκότερη την εφαρμογή των διατάξεων από τους μηχανισμούς της δημόσιας διοίκησης.

Αντίθετα, προτείνεται (όπου αυτό είναι δυνατό) η επέκταση των όρων και περιορισμών δόμησης που ισχύουν ήδη στο πλαίσιο της ΖΟΕ και σε άλλες, αντίστοιχου χαρακτήρα, περιοχές του Δήμου.

Σημειώνεται, επίσης, ότι αν και στο προηγούμενο στάδιο της μελέτης η διατύπωση της προκαταρκτικής πρότασης υπήρξε απόρροια της αναλυτικής/ διεξοδικής διερεύνησης των μέτρων που απαιτεί η κάθε υπο-περιοχή του Δήμου, στο παρόν στάδιο κάτι τέτοιο θα ήταν μεθοδολογικά εσφαλμένο. Θα οδηγούσε δηλ. σε πλήθος παρεμφερών ρυθμίσεων και κατ' επέκταση σε αδιέξοδο εφαρμογής αν ληφθεί υπόψη ότι αντίστοιχες μελέτες αναμένεται να θεσμοθετηθούν για όλους τους Δήμους του Νομού και της Περιφέρειας. Για το λόγο αυτό οι προτεινόμενες ρυθμίσεις: (α) ακολουθούν (κατά το δυνατό) τις ισχύουσες διατάξεις, (β) είναι γενικού/ απλού χαρακτήρα και (γ) σηματοδοτούν τις βασικές στοχεύσεις των μελετητών.

Υπό αυτό το πρίσμα, προτείνονται:

- I. Η επέκταση των διατάξεων προστασίας που ισχύουν ήδη στη γεωργική γη, που ανήκει στη Ζώνη I της ΖΟΕ, και στην υπόλοιπη γεωργική γη του Δήμου βορειότερα αυτής.
- II. Η λήψη αυστηρότερων (πιο περιοριστικών) μέτρων, από αυτά που ήδη ισχύουν στη Ζώνη X της ΖΟΕ, σε εκείνο το τμήμα της υπό αστικοποίηση περιοχής του οποίου η πολεοδόμηση δεν προτείνεται ακόμα αλλά είναι προφανές ότι θα πολεοδομηθεί αμέσως μετά το πέρας του χρονικού ορίζοντα της παρούσας μελέτης.

Π.2.3.1 - ΠΕΠΔ (Γ)/ Λοιπή Γεωργική Γη πρώτης προτεραιότητας

Πρόκειται για την αρδευόμενη (με συλλογικά δίκτυα) γεωργική γη του Δήμου που δεν περιλαμβάνεται στη Ζώνη I της ΖΟΕ και στην οποία προτείνεται να ισχύουν οι ίδιες διατάξεις.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις

1. Κατοικία
2. Θερμοκήπια
3. Αντλητικές εγκαταστάσεις
4. Γεωργικές αποθήκες

Κατάτμηση/ Αρτιότητα

Οκτώ (8) στρέμματα/ Ισχύουν οι παρεκκλίσεις αρτιότητας.

Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης

Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 120 τ.μ. για κατοικία και 100 τ.μ. για γεωργικές αποθήκες.

Γεωργικές αποθήκες με μέγιστο ύψος: 4,5 μέτρα/ ισόγειες.

Νόμιμα υφιστάμενες δραστηριότητες/ χρήσεις οι οποίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος δύναται να λειτουργούν χωρίς χρονικό περιορισμό και μετά τη θεσμοθέτηση του ΓΠΣ, εφόσον πληρούν τους περιβαλλοντικούς όρους που τους είχαν τεθεί. Επιτρέπεται η επισκευή και ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων κτιριακών/ μηχανολογικών εγκαταστάσεων και παρέχεται η δυνατότητα της αναγκαίας κτιριακής επέκτασης μέχρι 10% της νομίμως υφιστάμενης δόμησης (εφόσον υπάρχει περίσσεια Σ.Δ. από την ισχύουσα νομοθεσία).

Π.2.3.2 - ΠΕΠΔ (Α)/ Λοιπή υπό Αστικοποίηση Περιοχή

Πρόκειται για την περιοχή που βρίσκεται νότιο - ανατολικά του οικισμού της Βουνοπλαγιάς και μέχρι τα όρια του Δήμου Ιωαννίνων.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις

Στη περιοχή αυτή επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις της ‘γενικής κατοικίας’, όπως αναφέρονται στη συνέχεια:

1. Κατοικία
2. Ξενοδοχεία
3. Εμπορικά καταστήματα
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
5. Κτίρια εκπαίδευσης
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Θρησκευτικοί χώροι
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
11. Πρατήρια βενζίνης
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις
13. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
14. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Εναλλακτικά, προτείνονται οι χρήσεις του ‘πολεοδομικού κέντρου’ για να μην προκληθεί αναστάτωση (χωρίς ιδιαίτερο λόγο) στη λειτουργία των υφιστάμενων δραστηριοτήτων (π.χ. εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πολυκαταστημάτων, κ.ο.κ.).

Κατάτμηση/ Αρτιότητα

Η ισχύουσα.

Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης

Οι ισχύουσες.

Π.2.4 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Π.Ε.Π.)

Στην έκταση του Δήμου Πασσαρώνος καθορίζονται Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), σύμφωνα με τα άρθρα 4 & 5 του Ν. 2508/97, που διακρίνονται σε δυο (2) γενικές κατηγορίες:

- Περιοχές Ειδικής Προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος (ΠΕΠ/ ΦΠ).
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας Αρχαιολογικών Χώρων (ΠΕΠ/ ΑΧ).

Σημειώνεται ότι η περιοχή γεωργικής γης α' προτεραιότητας λόγω του ότι διέπεται από τις διατάξεις των ΚΥΑ και ΖΟΕ (που αφορούν ευρύτερη του Δήμου περιοχή) κατατάσσεται στις περιοχές ελέγχου και περιορισμού της δόμησης (ΠΕΠΔ).

Π.2.4.1 - Περιοχές Ειδικής Προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος – (ΠΕΠ/ ΦΠ)

Πρόκειται για περιοχές με λόφους, αξιόλογο φυσικό περιβάλλον, κ.λπ., που θα μπορούσαν να αποτελέσουν οργανωμένα, περιαστικά πάρκα καθώς και την παραποτάμια ζώνη του π. Σμολίτσα.

- **ΠΕΠ – ΦΠ (1): Περιοχή ‘Καστρί/ Εικονίσματα’, μεταξύ των οικισμών της Ελεούσας και του Μεγάλου Γαρδικίου.**

Η περιοχή αυτή περιλαμβάνει τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, τον αρχαιολογικό χώρο της ακρόπολης του 5^{ου} π.Χ. αιώνα που πιθανολογείται ότι ταυτίζεται με την αρχαία Πασσαρώνα και τα ‘Εικονίσματα’ και προτείνεται να αποτελέσει πάρκο υπερ – τοπικής σημασίας καθώς και πάρκο προστασίας/ ανάδειξης των αρχαιολογικών ευρημάτων.

Για την υλοποίηση αυτής της πρότασης, πέραν της επίλυσης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, απαιτείται και η ανάθεση εκπόνησης ειδικής μελέτης για την οργάνωση των επιμέρους χρήσεων του χώρου².

- **ΠΕΠ – ΦΠ (2): Περιοχή παλιού λατομείου Ελεούσας.**

Η παύση της λειτουργίας του (παλιού) λατομείου της Ελεούσα καθώς και η προγραμματιζόμενη διέλευση της παρακαμπτηρίου καθιστούν επιτακτική την ανάγκη αποκατάστασης του τοπίου της ευρύτερης περιοχής. Ως εκ τούτου απαιτείται η ανάθεση σχετικής μελέτης στο πλαίσιο της οποίας ενδέχεται να προκύψουν προτάσεις αξιοποίησης ‘χώρων’ για την αναψυχή του κοινού.

- **ΠΕΠ – ΦΠ (3): Περιοχή του Λόφου Γορίτσα/ Αχλαδιές (κορυφή 608), μεταξύ των οικισμών Ελεούσας, Αγίου Ιωάννη, Βουνοπλαγιάς.**

Ο λόφος αυτός κατέχει ‘κεντροβαρική’ θέση στην υπό αστικοποίηση οικιστική περιοχή: Ελεούσα – Αγ. Ιωάννης/ Αμπελάκια – Βουνοπλαγιά, και έχουν ήδη χωροθετηθεί στις

² Επισημαίνεται ότι η μελέτη αυτή θα πρέπει να λάβει υπόψη της και τη μελέτη που έχει ήδη εκπονηθεί όσον αφορά στην προστασία και ανάδειξη του αρχαιολογικού χώρου ‘Καστρί – Εικονίσματα’.

παρυφές του (κυρίως στο πλαίσιο επέκτασης του σχεδίου πόλης της Ελεούσας) χώροι εκπαίδευσης και αθλητισμού. Σε τμήμα της έκτασής του έχουν εντοπιστεί (από τις αρμόδιες αρχαιολογικές υπηρεσίες) τεχνικά έργα των παλαιολιθικών χρόνων.

Η περιοχή αυτή προτείνεται να αποτελέσει αστικό/ περιαστικό πάρκο, τον κεντρικό πνεύμονα πρασίνου, της προαναφερθείσας οικιστικής περιοχής (το οποίο λόγω της μικρής απόστασης από την πόλη μπορεί να αποτελέσει πόλο έλξης των κατοίκων της). Παράλληλα, σε τμήματά της που κρίνονται πρόσφορα προτείνεται η ανάπτυξη χρήσεων αθλητισμού – αναψυχής, χωρίς ωστόσο η έκτασή τους να αλλοιώνει τον κυρίαρχο χαρακτήρα του (πάρκο).

Για την υλοποίηση αυτής της πρότασης, πέραν της επίλυσης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, απαιτείται και η ανάθεση εκπόνησης ειδικής μελέτης για την οργάνωση των επιμέρους χρήσεων του χώρου.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις/ Απαγορεύσεις:

Επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις ‘ελεύθερου χώρου – αστικού πρασίνου’, όπως αναφέρονται στο άρθρο 9 του ΠΔ της 23.2/06-03-1987 (ΦΕΚ 166/Δ’):

- Αναψυκτήρια
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Χώροι συνάθροισης κοινού.

Κατάτμηση:

Απαγορεύεται.

Δόμηση:

Οι όροι δόμησης (εξαιρετικά περιορισμένης) θα καθοριστούν μετά την εκπόνηση της ειδικής μελέτης οργάνωσης των χρήσεων γης.

- **ΠΕΠ – ΦΠ (4): Παραρεμάτια ζώνη του π. Σμολίτσα, που βρίσκεται στα νοτιοδυτικά όρια του Δήμου (περιοχή Λύγγου - Λυκοστάνης).**

Προτείνεται η προστασία της παραποτάμιας βλάστησης (και του σχετικού οικοσυστήματος) σε βάθος περίπου 200μ από τον π. Σμολίτσα.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις/ Απαγορεύσεις:

Απαγορεύεται η δόμηση.

Κατάτμηση:

Η ισχύουσα.

Π.2.4.2 - Περιοχές Ειδικής Προστασίας Αρχαιολογικών Χώρων – (ΠΕΠ/ΑΧ)

Πρόκειται για τις περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος που βρίσκονται στον εξω – αστικό χώρο του Δήμου, που (σύμφωνα με τις αρμόδιες υπηρεσίες) είναι οι εξής:

- **ΠΕΠ – ΑΧ (1): ‘Ξυλοκόπια’ Αναργύρων:** στη θέση ‘Ξυλοκόπια’ σώζονται εκτεταμένα λείψανα αρχαίων οικοδομικών λειψάνων (ελαιοπιεστήριο, κτίρια), τάφοι και ταφικοί περίβολοι.
- **ΠΕΠ – ΑΧ (2): ‘Καστρί’ Γραμμένον:** στην κορυφή του λόφου «ΚΑΣΤΡΙ» σώζεται μικρή ακρόπολη κλασικών χρόνων.

‘Παλιάμπελα’ Γραμμένον: στη θέση < ΠΑΛΙΑΜΠΕΛΑ> εντοπίζονται ερείπια μεγάλων δημόσιων κτηρίων ελληνιστικών και ρωμαϊκών χρόνων. Στην περιοχή έχουν πραγματοποιηθεί περιορισμένης έκτασης ανασκαφικές έρευνες κατά το παρελθόν, ενώ οι διάσπαρτες αρχαιότητες στην περιοχή αποτελούν κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο (Φ.Ε.Κ. 35/Β/02-02-62).
- **ΠΕΠ – ΑΧ (3): ‘Καστρί’ Λύγγο:** σε κορυφή λόφου κοντά στο χωριό σώζεται ερειπωμένη οχυρωματική κατασκευή απροσδιόριστης χρονολόγησης.
- **ΠΕΠ – ΑΧ (4): ‘Γορίτσα’ και ‘Καστρί’ Μ. Γαρδικίου:** από τη θέση «Γορίτσα» προέρχεται επιτύμβια στήλη ρωμαϊκών χρόνων ενώ στο λόφο «Καστρί» σώζονται εκτεταμένα ερείπια αρχαίας ακρόπολης του 5^{ου} π. Χ. αιώνα, η οποία πιθανόν να ταυτίζεται με την αρχαία Πασσαρώνα. Η ακρόπολη στο Γαρδίκι αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους αρχαιολογικούς χώρους (Φ.Ε.Κ. 35/Β/2.2.62) στο Νομό Ιωαννίνων.
- **ΠΕΠ – ΑΧ (5): ‘Βούρτα’ Πολύλοφον:** στη θέση «Βούρτα» σώζονται ερείπια αρχαίας ακρόπολης κλασικών χρόνων.
- **ΠΕΠ – ΑΧ (6): ‘Βόρτοπος’ Ροδοτοπίον:** στη θέση «Βόρτοπος» σώζονται λείψανα αρχαίου ναού, πιθανότατα του ναού του Αρείου Διός, ο οποίος ανασκάφηκε κατά τη δεκαετία του 1950 και αποτελεί κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο (ΦΕΚ 35/Β/2.2.62). Σε διάφορες θέσεις στην περιοχή του Ροδοτοπίου εντοπίζονται διάσπαρτα αρχαιολογικά ευρήματα που μαρτυρούν την ύπαρξη αρχαίου οικισμού στην περιοχή.

Σημειώνεται ότι η οριοθέτηση των (κηρυγμένων) αρχαιολογικών χώρων του Δήμου στο Χάρτη Π.2 είναι η ενδεικτική που δόθηκε από την αρμόδια αρχαιολογική υπηρεσία (Προϊστορικών & Κλασικών Αρχαιοτήτων). Κατά συνέπεια, η αρμόδια υπηρεσία θα πρέπει επί του παρόντος: (α) να αποφανθεί την οριοθέτηση των κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και (β) να προτείνει όρους και περιορισμούς στη δόμηση που θα θεσμοθετηθεί στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις/ Απαγορεύσεις

Απαγορεύεται η εξόρυξη. Η δόμηση επιτρέπεται μόνο μετά από έγκριση της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.

Ειδικότερα για την περιοχή ‘Καστρί’ στο Μεγάλο Γαρδίκι προτείνεται η πλήρης απαγόρευση της δόμησης.

Π.2.5 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (Π.Ι.Χ.)

Πρόκειται για:

- τη λατομική ζώνη
- τμήμα Αεροδρομίου Ιωαννίνων
- τις περιοχές των Νεκροταφείων,

Στις περιοχές αυτές διατηρείται το ισχύον καθεστώς, όσον αφορά στις (επιτρεπόμενες) χρήσεις, τους όρους και περιορισμούς δόμησης, κ.λπ.

Π.2.6 - ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ

Στον πίνακα Π.2.6α παρουσιάζεται ποσοτικοποιημένη η οργάνωση των Περιοχών Οικιστικής Ανάπτυξης, των Περιοχών Ειδικής Προστασίας, των Περιοχών Έλεγχου και Περιορισμού Δόμησης και των Περιοχών Ιδιαίτερων Χρήσεων στο σύνολο της έκτασης του Δήμου.

Όπως φαίνεται στον ίδιο πίνακα, από την συνολική έκταση του Δήμου:

- Οι Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (οικισμοί και περιοχές επέκτασης) καλύπτουν περίπου το 9,2%. Από αυτές το 1,4% αφορά περιοχές επεκτάσεων.
- Οι Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), που σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία εξαιρούνται της δυνατότητας πολεοδομησης, καλύπτουν το 4,4%.
- Οι Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης καλύπτουν το 8,1% της έκτασης του Δήμου.

Στον πίνακα Π.2.6β παρουσιάζονται συνοπτικά οι προτεινόμενες κατηγορίες χρήσεων στην εκτός των περιοχών οικιστικής ανάπτυξης έκταση του Δήμου.

Πίνακας Π.2.6α: Προτεινόμενες Χρήσεις Γης και Περιοχές Ρυθμίσεων στην έκταση του Δήμου

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (στρεμμ.)	% συνόλου	% κατηγορίας
1. Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΟΙ.Α)				
ΟΙ.Π - Ι	Περιοχή εντός σχεδίου	1.919,3	1,39	15,0
ΟΙ.Π - ΙΙ	Περιοχή οριοθετημένου οικισμού	6.133,1	4,43	48,1
ΟΙ.Π - ΙΙΙ	Περιοχή οικιστικής επέκτασης	1.959,1	1,41	15,4
Π.Δ.Χ.	Περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης	710,1	0,51	5,6
ΒΙ.ΠΕ.	Βιομηχανική Περιοχή	2.030,0	1,47	15,9
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ ΠΟ		12.751,6	9,21	100
2. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)				
ΠΕΠ - ΦΠ	Περιοχές Προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος	4.034,5	2,91	65,6
ΠΕΠ - ΑΧ	Περιοχές Προστασίας Αρχαιολογικών Χώρων	2.119,5	1,53	34,4
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ ΠΕΠ		6.154,0	4,44	100
3. Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ)				
ΠΕΠΔ - Γ	Λοιπή γεωργική γη πρώτης προτεραιότητας	8.906,8	6,43	79,3
ΠΕΠΔ - Α	Λοιπή υπό αστικοποίηση περιοχή	2.318,2	1,67	20,7
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ ΠΕΠΔ		11.225,0	8,10	100
4. Περιοχές με Ιδιαίτερες Χρήσεις (ΠΙΧ)				
ΠΙΧ ₍₁₎	Λατομική ζώνη	1.510,0	1,09	64,9
ΠΙΧ ₍₂₎	Τμήμα αεροδρομίου Ιωαννίνων	800,0	0,58	34,4
ΠΙΧ ₍₃₎	Νεκροταφεία	17,0	0,01	0,7
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ ΠΙΧ		2.327,0	1,68	100
Λοιπή 'εκτός σχεδίου' και οικισμών περιοχή		106.042,4	76,57	100
ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΤΑΣΗΣ ΔΗΜΟΥ (*)		138.500	100%	-

Πίνακας Π.2.4β: Σύνοψη Επιτρεπόμενων Κατηγοριών Χρήσεων στην έκταση του Δήμου (εκτός των περιοχών οικιστικής ανάπτυξης)

Επιτρεπόμενη κατηγορία χρήσης		ΠΕΠ	ΠΕΠΔ	
		ΦΠ	Γ	Α
1	Κατοικία		X	X
2	Ξενοδοχεία			X
3	Εμπορικά καταστήματα			X
4	Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί			X
5	Κτίρια εκπαίδευσης			X
6	Εστιατόρια			X
7	Αναψυκτήρια	X		X
8	Θρησκευτικοί χώροι			X
9	Χώροι συνάθροισης κοινού	X		
10	Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας			X
11	Αθλητικές εγκαταστάσεις	X		X
12	Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης			X
13	Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις	X		X
14	Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης			X
15	Γεωργικές αποθήκες		X	
16	Αντλητικές εγκαταστάσεις		X	
17	Πρατήρια βενζίνης			X
18	Θερμοκήπια		X	

Επεξηγήσεις πίνακα

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ):

ΠΕΠ (ΦΠ) : φυσικού περιβάλλοντος

Στις περιοχές ειδικής προστασίας αρχαιολογικών χώρων [ΠΕΠ (ΑΧ)] επιτρέπεται η δόμηση μόνο μετά από έγκριση της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας και σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που αυτή θα καθορίσει. Ειδικά για την περιοχή ‘Καστρί’ προτείνεται η πλήρης απαγόρευση της δόμησης

Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ):

ΠΕΠΔ (Γ) : λοιπή γεωργική γη πρώτης προτεραιότητας

ΠΕΠΔ (Α) : λοιπή υπό αστικοποίηση περιοχή

Π.2.7 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Π.2.7.1 - Γενικές Διατάξεις σε όλη την Έκταση του Δήμου

Α' - Κατά την πολεοδόμηση των οριοθετημένων οικισμών του Δήμου επιτρέπεται η υπέρβαση του πολυγώνου της οριοθετημένης έκτασης, προκειμένου να επιτευχθεί η προσαρμογή του πολεοδομικού σχεδίου στο φυσικό ανάγλυφο του εδάφους, κατά ποσοστό έως 10%.

Η υπέρβαση του πολυγώνου της οριοθετημένης έκτασης δεν επιτρέπεται να γίνει μέσα σε ζώνη ΠΕΠ.

Β' - Επιπλέον των περιορισμών που τίθενται στις επιμέρους περιοχές (οικιστικής ανάπτυξης, ΠΕΠ, ΠΕΠΔ) σε όλη την έκταση του Δήμου προτείνονται τα ακόλουθα:

- Όπου ασκείται η γεωργία, πρέπει να παραμένει παρά τα όρια των ιδιοκτησιών ζώνη φυσικής βλάστησης, ελάχιστου πλάτους 0,50 μ. εκατέρωθεν του ορίου.
- Απαγορεύεται η αμμοληψία από ποτάμια και ρέματα.
- Απαγορεύεται η ρύπανση των ρεμάτων (ρίψη μπαζών, σκουπιδιών κ.λ.π.).
- Απαγορεύεται η μετατροπή των ρεμάτων και των παραδοσιακών μονοπατιών (καλντερίμια) σε δρόμους κυκλοφορίας οχημάτων.
- Απαγορεύεται η χωροθέτηση νέων πτηνοτροφείων, χοιροτροφείων και εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης, με εξαίρεση εκείνες που αφορούν στην επεξεργασία μαρμάρου.
- Επιτρέπονται οι υδατοδεξαμενές, οι αντλητικές εγκαταστάσεις και τα φρέατα σε όλη την έκταση του Δήμου, περιλαμβανομένων των Περιοχών Ειδικής Προστασίας ΠΕΠ .
- Στα ρέματα τα οποία δεν περιλαμβάνονται σε ζώνη προστασίας ΠΕΠ προτείνεται, εφόσον δεν υπάγονται σε δυσμενέστερες διατάξεις, η τοποθέτηση των οικοδομών να γίνεται σε ελάχιστη απόσταση 30 μ. από την βαθιά γραμμή, μέχρις ότου γίνει η οριοθέτηση των ρεμάτων³, μετά την οποία θα ισχύσουν οι αποστάσεις σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Στην περίπτωση που λόγω αυτής της διάταξης δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση τότε οι ελάχιστες αποστάσεις των οικοδομών από τα όρια ιδιοκτησίας μειώνονται στα 5 μ.
- Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος, η συντήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή όλων των κτισμάτων που υφίστανται νομίμως κατά τη δημοσίευση του ΓΠΣ. Παραδοσιακά κτίρια και κατασκευές, επισκευάζονται και αποκαθίστανται στην αρχική μορφή τους κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων και αυτών που καθορίζονται με το ΓΠΣ.

³ Είναι απολύτως αναγκαίο με πρωτοβουλία κυρίως του ΟΤΑ Α' Βαθμού να γίνει η οριοθέτηση των ρεμάτων με προτεραιότητα αυτών που βρίσκονται εντός των οικισμών σύμφωνα με το Ν. 3010/02 (ΦΕΚ 91/Α/25-04-02).

- Σε γήπεδα που εμπίπτουν σε περισσότερες από μία περιοχές του παρόντος η επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται στο σύνολο του γηπέδου και το κτίριο τοποθετείται στο τμήμα του στο οποίο η χρήση του επιτρέπεται. Στην περίπτωση που δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση τότε οι ελάχιστες αποστάσεις των οικοδομών από τα όρια ιδιοκτησίας μειώνονται στα 5 μ.

Προτείνεται η γενίκευση ισχύος σε όλη την έκταση του Δήμου της παρακάτω διάταξης, που ισχύει και εφαρμόζεται σε ορισμένους οικισμούς του Δήμου:

- Κάλυψη του ισογείου και του α' ορόφου με στέγη δίρριχτη ή τετράρριχτη από κεραμίδια βυζαντινά ή γαλλικά ή πλάκες με μέγιστη κλίση 50% και μέγιστη προεξοχή 0,80μ.
- Κατασκευή εξώστη τύπου ανοιχτού καλυμμένου με τα ίδια υλικά της στέγης ελεύθερου πλάτους και μέγιστου μήκους τα 2/3 της όψης.
- Κατασκευή των στηθαίων των εξωστών και της εξωτερικής σκάλας από σοβά - κονίαμα, ξύλο ή σίδηρο.
- Οι παραπάνω διατάξεις δεν έχουν εφαρμογή σε κτίρια εξειδικευμένης χρήσης (π.χ. βιομηχανικές/ βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, πρατήρια βενζίνης, κ.λπ.).

Π.2.7.2 - Μεταβατικές Διατάξεις

- Υφιστάμενες δραστηριότητες/ χρήσεις οι οποίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος δύναται να λειτουργούν για διάστημα έως μια δετία ή αορίστως (εφόσον ειδικά ορίζεται στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης) από τη θεσμοθέτηση του ΓΠΣ και εφόσον πληρούν τους περιβαλλοντικούς όρους που τους είχαν τεθεί. Στη διάρκεια αυτής της δετίας επιτρέπεται η επισκευή και ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων κτιριακών/ μηχανολογικών εγκαταστάσεων και παρέχεται η δυνατότητα της αναγκαίας κτιριακής επέκτασης μέχρι 10% της νομίμως υφιστάμενης δόμησης (εφόσον υπάρχει περίσσεια ΣΔ από την ισχύουσα νομοθεσία).
- Οι διατάξεις που προτείνονται από την παρούσα μελέτη δεν εφαρμόζονται σε περιοχές που διέπονται από ειδικό νομικό καθεστώς, όπως ιδίως δάση, δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι.
- Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης, που δεν αναφέρονται στην παρούσα μελέτη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την ‘εκτός σχεδίου’ δόμηση.
- Άδειες και αναθεωρήσεις αδειών που έχουν εκδοθεί με το υφιστάμενο νομικό καθεστώς και εξακολουθούν να ισχύουν, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν. Φάκελοι οικοδομικών αδειών που έχουν κατατεθεί στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία και είναι πλήρεις, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί του τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών, εκδίδονται με το προγενέστερο νομικό καθεστώς.
- Με το προγενέστερο νομικό καθεστώς εκδίδονται και οι άδειες που αφορούν μελέτες ειδικών κτιρίων κοινής ωφέλειας, οι οποίες έχουν εγκριθεί αρμοδίως και διατηρούνται σε ισχύ, εφόσον κατατεθεί εντός έτους από τη δημοσίευση του παρόντος πλήρης φάκελος στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

Π.2.8 - ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Οι προτάσεις της παρούσας μελέτης, αναφορικά με τα βασικά δίκτυα υποδομής του Δήμου, εστιάζονται κυρίως: στο (μη - αστικό) οδικό δίκτυο της περιοχής, στην αποχέτευση, στην ύδρευση, στη διαχείριση των απορριμμάτων, στην ενέργεια και τις τηλεπικοινωνίες.

Π.2.8.1 - Οδικό Δίκτυο

Ο Δήμος Πασσαρώνος αποτελεί περιοχή διέλευσης βασικών οδικών αρτηριών. Το υπό αστικοποίηση τμήμα του (περιοχή οικισμών Ελεούσας, Αγ. Ιωάννου, Βουνοπλαγιάς) διέρχονται οι εθνικοί δρόμοι Ιωαννίνων - Ηγουμενίτσας, Ιωαννίνων - Κόνιτσας, καθώς και το τμήμα που συνδέει τους δύο αυτούς άξονες μεταξύ τους και αποκόπτει στα δύο τον οικισμό της Ελεούσας.

Με την υλοποίηση της Εγνατίας η σημερινή κατάσταση πρόκειται να διαφοροποιηθεί σημαντικά. Ειδικότερα, ο εθνικός δρόμος Ιωαννίνων - Ηγουμενίτσας θα μετατραπεί, ουσιαστικά, σε επαρχιακή οδό του πρωτεύοντος δικτύου και η λεγόμενη ‘βλαχόστρατα’ θα πάρει τοπικό χαρακτήρα δρόμου σύνδεσης οικισμών. Η σύνδεση της ΒΙ.ΠΕ. με την Εγνατία, μέσω της υλοποίησης της 13^{ης} επαρχιακής οδού (ΒΙ.ΠΕ. - Τύρια), εξαρτάται από το πρόγραμμα υλοποίησης της Ιονίου Οδού και ειδικά του τμήματος κόμβος Εγνατίας - ΒΙ.ΠΕ.

Σε ό,τι αφορά την Ιόνια Οδό σημειώνεται ότι, πέρα από την προτεινόμενη όδευση του ΥΠΕΧΩΔΕ, το Περιφερειακό Τμήμα του ΤΕΕ έχει διατυπώσει εναλλακτικές οδεύσεις, με το σκεπτικό των οποίων η παρούσα μελέτη συμφωνεί.

Σε ό,τι αφορά την υφιστάμενη σύνδεση των οικισμών του Δήμου σε γενικές γραμμές κρίνεται ικανοποιητική, παρά το μικρό εύρος των δρόμων. Ειδικότερα, η οργάνωση του οδικού δικτύου συνάδει με το μοντέλο της ‘ανοιχτής πόλης’, δεδομένου ότι οι οικισμοί του Δήμου συνδέονται (ήδη) απευθείας με το ‘κέντρο’ της οικιστικής ενότητας στην οποία υπάγονται και στο σύνολό τους με την Ελεούσα (που αποτελεί τη διοικητική έδρα του Δήμου) και τα Ιωάννινα (έδρα Νομού - Περιφέρειας)

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης, οι κυριότερες προτάσεις αναφορικά με το οδικό δίκτυο του Δήμου, συνοψίζονται στα εξής:

- Παράκαμψη των οικισμών: Ελεούσας, Ζωοδόχου και Γραμμένου.
- Ασφαλτόστρωση του δρόμου διασύνδεσης του οικισμού Βαγενίτι με τον οικισμό Περάτη.
- Συμπληρωματικές βελτιώσεις σε πολλά τμήματα του οδικού δικτύου και ειδικότερα στην περιοχή των Γραμμενοχωρίων.

Π.2.8.2 - Αποχέτευση

Η αποχέτευση των οικισμών του Δήμου γίνεται, κατά κανόνα, με απορροφητικούς βόθρους. Δίκτυο αποχέτευσης (όμβριων) λειτουργεί μόνο σε ένα τμήμα του οικισμού της Ελεούσας, στη Βουνοπλαγιά (όπου τα όμβρια καταλήγουν στη Λαγκάτσα και με τη σειρά τους στη Λίμνη Παμβώτιδα), στον Άγιο Ιωάννη όσον αφορά στο τμήμα του οικισμού εκατέρωθεν της

εθνικής οδού και στο Ροδοτόπι, όπου καταλήγουν σε περιοχή πλησίον του γηπέδου ποδοσφαίρου.

Σε ό,τι αφορά τα βιομηχανικά λύματα, σημειώνεται ότι η εγκατεστημένη στο Δήμο Πασσαρώνος ΒΙ.ΠΕ. Ιωαννίνων συνδέθηκε πρόσφατα με το βιολογικό καθαρισμό της πόλης των Ιωαννίνων για τη διαχείριση των υγρών αποβλήτων της.

Σε αυτό το πλαίσιο προτείνεται:

- Κατά προτεραιότητα, η λειτουργία ολοκληρωμένου αποχετευτικού δικτύου στους οικισμούς: Ελεούσα, Αγ. Ιωάννης, Βουνοπλαγιά και η μεταφορά των λυμάτων στις εγκαταστάσεις του Βιολογικού Καθαρισμού που λειτουργεί ήδη στα όρια του Δήμου.
- Εν γένει, η μελέτη και κατασκευή αποχετευτικού δικτύου στους οικισμούς του Δήμου.

Π.2.8.3 - Απορρίμματα

Η αποκομιδή των απορριμμάτων στο Δήμο Πασσαρώνος γίνεται με απορριμματοφόρα του Δήμου από κάδους που έχουν τοποθετηθεί στα Δημοτικά Διαμερίσματα, και απορρίπτονται στην κεντρική χωματερή της Δουρούτης (εκτός ορίων Δήμου), που εξυπηρετεί το σύνολο του Λεκανοπεδίου Ιωαννίνων.

Προγραμματικά, για τη διαχείριση των απορριμμάτων σε επίπεδο Νομού ο Περιφερειακός Σχεδιασμός (ΠΕΣΔΑ), που εγκρίθηκε κατά την 66^η συνεδρίαση του Περιφερειακού Συμβουλίου της Περιφέρειας Ηπείρου στις 20.03.2003 και αναθεωρήθηκε με την υπ’ αρ. 6077/28.12.2004 απόφαση του Γεν. Γραμματέα της Περιφέρειας, προβλέπει τη δημιουργία ενός (1) ΧΥΤΑ για την εξυπηρέτηση των αναγκών όλου του Νομού Ιωαννίνων. Σε ό,τι αφορά τη θέση του προβλεπόμενου ΧΥΤΑ, έχει καταρχήν επιλεγεί η θέση «Ελληνικό» (εκτός ορίων Δήμου) και εκκρεμεί η ολοκλήρωση των διαδικασιών σχετικά με τη λήψη της οριστικής απόφασης.

Παράλληλα, στα Δημοτικά Διαμερίσματα: Κάτω Λαγίστας, Μεγ. Γαρδικίου, Αγ. Ιωάννη και Ροδοτοπίου, λειτουργούν χώροι ανεξέλεγκτης διάθεσης απορριμμάτων (ΧΑΔΑ), για υλικά που δεν είναι δυνατό να αποκομιστούν από τα μηχανήματα του Δήμου. Για τους χώρους αυτούς έχει ήδη εγκριθεί/ χορηγηθεί από το Γεν. Γραμματέα της Περιφέρειας Ηπείρου (με την υπ’ αρ. πρωτ.: 3211/26-10-2005 απόφασή του) άδεια για την άμεση αποκατάστασής τους. Οι σχετικές εργασίες, όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται, θα πρέπει να είναι «...τεχνικά απλές, οικονομικά εφικτές και περιβαλλοντικά αποτελεσματικές». Όσον αφορά στη διάθεση των στερεών απορριμμάτων του Δήμου Πασσαρώνος, αυτή θα συνεχίσει να γίνεται στη χωματερή της Δουρούτης, που θα λειτουργεί μεταβατικά (ως ο μοναδικός χώρος διάθεσης στερεών απορριμμάτων των Δήμων του λεκανοπεδίου) έως την έναρξη λειτουργίας του προβλεπόμενου ΧΥΤΑ Ν. Ιωαννίνων.

Με αυτά τα δεδομένα κρίνεται αναγκαία η έναρξη των εργασιών αποκατάστασης των ενεργών ΧΑΔΑ του Δήμου (δεδομένου ότι η σχετική άδεια ισχύει μέχρι 31.12.2008).

Π.2.8.4 - Ύδρευση

Ο Δήμος Πασσαρώνος υδρεύεται σχεδόν εξ' ολοκλήρου (εξαιρείται το Δ.Δ. Ελεούσας) από το Σύνδεσμο Ύδρευσης Κοινοτήτων Λεκανοπεδίου Ιωαννίνων, ο οποίος τροφοδοτείται από τις πηγές της Τούμπας, ενώ βοηθητικό ρόλο στο παραπάνω δίκτυο διαδραματίζουν τέσσερις (4) γεωτρήσεις στη Βουνοπλαγιά και μία (1) στο Νεοχώρι. Σε κάθε οικισμό υπάρχουν υδατοδεξαμενές ή υδατόπυργοι, που καλύπτουν με επάρκεια τις τοπικές ανάγκες, με εξαίρεση τον οικισμό των Αναργύρων όπου εκφράζονται παράπονα για τη μικρή χωρητικότητα της υπάρχουσας δεξαμενής.

Σε ό,τι αφορά την ποιότητα του νερού, σε γενικές γραμμές κρίνεται καλή.

Τα σημαντικότερα προβλήματα επικεντρώνονται (κυρίως) στην παλαιότητα του δικτύου που οδηγεί και σε απώλειες της τάξης του 60% (οικισμοί Νεοχώρι, Γραμμένο, Άγιοι Ανάργυροι), καθώς και στη διάθεσή του στους καταναλωτές υπό χαμηλή πίεση (Άγιος Ιωάννης, Κάτω Λαψίστα), γεγονός που καθιστά αναγκαία την αντικατάστασή του.

Π.2.8.5 - Ενέργεια (δίκτυο της ΔΕΗ)

Η κάλυψη που παρέχεται από το (υφιστάμενο) δίκτυο διανομής είναι επαρκής, με δυνατότητα άμεσης παροχής ηλεκτρικής ενέργειας σε όλα τα σημεία όπου εμφανίζεται ζήτηση.

Για το άμεσο μέλλον, το προγραμματικό πλαίσιο της ΔΕΗ δεν περιλαμβάνει την κατασκευή νέων υποδομών.

Π.2.8.6 - Τηλεπικοινωνίες

Τα τηλεφωνικά κέντρα της Ελεούσας, του Ροδοτοπίου και του Γραμμένου είναι ψηφιακά και συνδέονται με το κέντρο των Ιωαννίνων με καλώδια οπτικών ινών.

Όλοι οι οικισμοί του Δήμου εξυπηρετούνται σε ικανοποιητικό επίπεδο.

Π.3 - ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ & ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

Π.3.1 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ (ΠΔ 23-2-87) ΑΝΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΥΠΟΔΟΧΕΑ

Προτείνεται ο καθορισμός «γενικών χρήσεων γης», όπως αυτές κατηγοριοποιούνται στο ΠΔ 23-02-87 (ΦΕΚ 166/Δ/6-3-87), σε όλη την έκταση των οικιστικών υποδοχέων.

Π.3.1.1 - Γενικές Αρχές Καθορισμού Χρήσεων Γης

- Η χρήση «πολεοδομικού κέντρου», του άρθρου 4 του ΠΔ 23-02-87, προτείνεται να ισχύσει με την απαγόρευση εγκατάστασης επαγγελματικών εργαστηρίων και δραστηριοτήτων όπως:

- συνεργεία αυτοκινήτων και δικύκλων
- συνεργεία γεωργικών μηχανημάτων και εξοπλισμού
- εργαστήρια κατεργασίας μαρμάρου και προϊόντων σιδήρου, αλουμινίου και ξύλου
- μάντρες οικοδομικών υλικών
- αποθήκες διάθεσης λιπασμάτων και ζωοτροφών

Η χρήση αυτή ορίζεται στην κεντρική περιοχή των οικιστικών κέντρων Ελεούσα – Γραμμένο και συνδυάζεται με την αναβάθμιση/ μετατροπή του κεντρικού τους δρόμου σε εμπορικό δρόμο ήπιας κυκλοφορίας.

Ορίζεται, επίσης, και στην κεντρική περιοχή του οικισμού του Αγ. Ιωάννη, γιατί περιλαμβάνεται στην ενιαία, υπό αστικοποίηση ζώνη Αμπελάκια – Αγ. Ιωάννη-Ελεούσα.

- Η χρήση «γενικής κατοικίας», του άρθρου 3 του ΠΔ 23-02-87, προτείνεται γενικά σε όλους τους οικισμούς του Δήμου, αλλά διακρίνεται σε δυο επιμέρους κατηγορίες ως εξής:

- α - «Γενική κατοικία Α'» στην οποία απαγορεύεται η εγκατάσταση επαγγελματικών εργαστηρίων και δραστηριοτήτων (όπως ορίστηκε στη χρήση του 'πολεοδομικού κέντρου').

Αποκλειστικά η 'γενική κατοικία Α' ορίζεται στους οικισμούς: Ανάργυροι, Πετράλωνα, Περάτης, Βαγενίτι, Πολύλοφο, Λυκοστάνη και Λύγγοι (δηλ. σε οικισμούς της περιοχής των Γραμμενοχωρίων) ως κίνητρο για να αποκτήσουν παραθεριστικό χαρακτήρα, γεγονός που συνεπάγεται πρακτικά ότι οι σχετικά 'οχλούσες' χρήσεις θα πρέπει να χωροθετούνται εκτός ορίων τους.

- β - «Γενική κατοικία Β'» στην οποία επιτρέπονται εργαστήρια και δραστηριότητες σύμφωνα με τις χρήσεις «γενικής κατοικίας» του άρθρου 3 του ΠΔ 23-02-87.

Η ‘γενική κατοικία Β’’ ορίζεται σε τμήματα όλων των άλλων οικισμών..

α - Η χρήση «γενικής κατοικίας Β’» εν γένει χωροθετείται παρόδια κατά μήκος κύριων οδικών αξόνων , κυρίως στα άκρα των οικισμών.

β - χρήση «γενικής κατοικίας Α’», σε όλη την υπόλοιπη έκταση των οικισμών

- Η χρήση «**αμιγούς κατοικίας**», του άρθρου 2 του ΠΔ 23-02-87, ορίζεται στις περιοχές που θέλουμε να αποκτήσουν χαρακτήρα ‘κηπούπολης’, δηλ. στα Αμπελάκια και στο βόρειο τμήμα της επέκτασης της Ελεούσας.
- Η χρήση «**ελεύθερων χώρων – αστικού πρασίνου**», του άρθρου 8 του ΠΔ 23-02-87, προτείνεται σε διακεκριμένες (μόνο) περιπτώσεις. Δηλαδή ,σε οικισμούς που προτείνονται για επέκταση-πολεοδόμηση, οι περιοχές που από την οριοθέτηση ήταν χαρακτηρισμένες δασικές εκτάσεις (π.χ. στο Ροδοτόπι), ή ήδη θεσμοθετημένες εκτάσεις από σχέδιο πόλης (π.χ. στην Ελεούσα). Κατά τη σύνταξη των πολεοδομικών μελετών, οπότε θα είναι λεπτομερώς γνωστό το ιδιοκτησιακό καθεστώς γής , είναι δυνατή η περαιτέρω χωροθέτηση τους.
- Η χρήση «**χονδρεμπορίου**», του άρθρου 7 του ΠΔ 23-02-87, προτείνεται στην ευρύτερη περιοχή του κόμβου της Ιόνιας Οδού με τον (εθνικό) οδικό άξονα προς Ηγουμενίτσα.

Σε ό,τι αφορά την υφιστάμενη ΒΙ.ΠΕ., διατηρείται ως έχει το ισχύον διάταγμα λειτουργίας της και το σχετικό περιεχόμενο των (επιτρεπόμενων) χρήσεων.

Π.3.1.2 - Περιεχόμενο Κατηγοριών Γενικών Χρήσεων Γης

Με βάση τις γενικές αρχές καθορισμού χρήσεων γης, όπως αυτές αναπτύχθηκαν παραπάνω, το περιεχόμενο των προτεινόμενων κατηγοριών γενικών χρήσεων γης εξειδικεύεται ως εξής:

Περιεχόμενα αμιγούς κατοικίας - (Α.Κ.)

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία
2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες)
3. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία κλπ.)
4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
5. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
6. Αθλητικές εγκαταστάσεις
7. Θρησκευτικοί χώροι
8. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Περιεχόμενα γενικής κατοικίας (Α) - (Γ.Κ. (Α))

Στις περιοχές γενικής κατοικίας (Α) επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες
3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
5. Κτίρια εκπαίδευσης
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Θρησκευτικοί χώροι
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
10. Επαγγελματικά εργαστήρια και δραστηριότητες χαμηλής όχλησης εκτός συνεργείων αυτοκινήτων και δικύκλων, συνεργείων γεωργικών μηχανημάτων και εξοπλισμού, εργαστηρίων κατεργασίας μαρμάρου και προϊόντων σιδήρου - αλουμινίου - ξύλου, μάντρες οικοδομικών υλικών, αποθηκών διάθεσης λιπασμάτων και ζωοτροφών. Ο περιορισμός δεν ισχύει για τα εργαστήρια παραδοσιακών τεχνικών αυτού του είδους.
11. Πρατήρια βενζίνης
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις
13. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
14. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Περιεχόμενα γενικής κατοικίας (Β) - (Γ.Κ. (Β))

Στις περιοχές γενικής κατοικίας (Β) επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες
3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
5. Κτίρια εκπαίδευσης
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Θρησκευτικοί χώροι
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
11. Πρατήρια βενζίνης
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις
13. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
14. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Περιεχόμενα πολεοδομικού κέντρου - (Π.Κ.)

Στις περιοχές πολεοδομικού κέντρου επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία
2. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
3. Εμπορικά καταστήματα
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
5. Διοίκηση
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Κέντρα διασκέδασης και αναψυχής
9. Χώροι συνάθροισης κοινού
10. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
11. Κτίρια εκπαίδευσης
12. Θρησκευτικοί χώροι
13. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
14. Επαγγελματικά εργαστήρια και δραστηριότητες χαμηλής όχλησης εκτός συνεργείων αυτοκινήτων και δικύκλων, συνεργείων γεωργικών μηχανημάτων και εξοπλισμού, εργαστηρίων κατεργασίας μαρμάρου και προϊόντων σιδήρου - αλουμινίου - ξύλου, μάντρες οικοδομικών υλικών, αποθηκών διάθεσης λιπασμάτων και ζωοτροφών. Ο περιορισμός δεν ισχύει για τα εργαστήρια παραδοσιακών τεχνικών αυτού του είδους.
15. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
16. Πρατήρια βενζίνης
17. Αθλητικές εγκαταστάσεις
18. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα
19. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς

Περιεχόμενο ΒΙ.ΠΕ.

Διατηρείται ως έχει το υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς, βάσει του οποίου οι χρήσεις γης καθορίζονται στο άρθρο 4 του από 28.06.1993 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 1187/Δ'/27.09.1993). Στο άρθρο αυτό αναφέρονται συγκεκριμένα τα ακόλουθα:

«Επιτρέπεται η ανέγερση κάθε είδους κτιρίων που ανήκουν σε βιοτεχνικές ή βιομηχανικές επιχειρήσεις και σε επιχειρήσεις επεξεργασίας αποθήκευσης αγροτικών προϊόντων, καθώς επίσης και κτιρίων κοινόχρηστων εξυπηρετήσεων που είναι απαραίτητες για την παροχή υπηρεσιών στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις».

Περιεχόμενο περιοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης - (Π.Δ.Χ.)

Στην περιοχή αυτή επιτρέπονται μόνο:

1. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου
2. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα
3. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης
4. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
5. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου
6. Γραφεία
7. Εστιατόρια
8. Αναψυκτήρια

Οι επιτρεπόμενες (ειδικές) χρήσεις, ανά γενική κατηγορία χρήσεων, και οι επιφάνειες που καλύπτουν (ανά οικισμό) συνοψίζονται στους πίνακες που ακολουθούν.

Πίνακας Π.3.1.2α: Σύνοψη Επιτρεπόμενων Κατηγοριών Χρήσεων στις Οικιστικές Περιοχές του Δήμου

Επιτρεπόμενη κατηγορία χρήσης	ΑΚ	ΓΚ (Α)	ΓΚ (Β)	ΠΚ
Κατοικία	X	X	X	X
Ξενώνες	X ⁽¹⁾	X	X	X
Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών		X	X	X
Λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις				X
Εμπορικά καταστήματα (εκτός υπεραγορών – πολυκαταστημάτων)	X ⁽²⁾	X	X	X
Γραφεία – τράπεζες – ασφάλειες – κοινωφελείς οργανισμοί		X	X	X
Διοίκηση				X
Κτίρια εκπαίδευσης	X	X	X	
Εστιατόρια		X	X	X
Αναψυκτήρια		X	X	X
Κέντρα διασκέδασης και αναψυχής				X
Χώροι συνάθροισης κοινού				X
Θρησκευτικοί χώροι	X	X	X	X
Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας	X	X	X	X
Επαγγελματικά εργαστήρια – δραστηριότητες χαμηλής όχλησης		X ⁽³⁾	X	X ⁽³⁾
Αθλητικές εγκαταστάσεις	X	X	X	X
Πρατήρια βενζίνης		X	X	X
Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης		X	X	X
Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις	X	X	X	X
Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα				X
Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς				X

Επεξηγήσεις πίνακα

ΑΚ	:	Αμιγής κατοικία
ΓΚ (Α)	:	Γενική κατοικία (Α)
ΓΚ (Β)	:	Γενική κατοικία (Β)
ΠΚ	:	Πολεοδομικό κέντρο

- (1) : Μέγιστης δυναμικότητας 20 κλινών
- (2) : Που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων, όπως: παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία, κ.λπ.
- (3) : Επιτρέπονται επαγγελματικά εργαστήρια πλην συνεργείων αυτοκινήτων και, δικύκλων, συνεργείων γεωργικών μηχανημάτων και εξοπλισμού, εργαστηρίων κατεργασίας μαρμάρου και προϊόντων σιδήρου – αλουμινίου – ξύλου, μάντρες οικοδομικών υλικών, αποθηκών διάθεσης λιπασμάτων και ζωοτροφών.

Πίνακας Π.3.1.2β: Χρήσεις Γης Οικισμών

ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΤΑΣΗΣ ^(*) (στρεμμ.)	ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (Α)	ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (Β)	ΑΜΙΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ
ΕΛΕΟΥΣΑΣ	Ελεούσας	Ελεούσα	(1.919,3 + 704,1 =) 2.623,4	1.587,3	409,9	425,1	201,1
	Αγ. Ιωάννη	Αγ. Ιωάννης	(472,6 + 188,2 + 628,5 =) 1.289,3-16,4 =1.272,9	-	420,2	751,8	100,9
	Βουνοπλαγιάς	Βουνοπλαγιά	(548,0 + 244,9 =) 792,9	630,5	162,4	-	-
	Ζωοδόχου	Ζωοδόχος	(775,0 + 51,3 =) 826,3	681,2	145,1	-	-
	Μεγ. Γαρδικίου	Μεγ. Γαρδίκι	219,3	173,6	45,7	-	-
	Κάτω Λαφίστας	Κάτω Λαφίστα	450,5	346,6	103,9	-	-
	Άνω Λαφίστας	Άνω Λαφίστα	354,3	310,4	43,9	-	-
	Νεοχωρίου	Νεοχώρι	(223,1 + 29,3 =) 252,4	170,5	81,9	-	-
	Ροδοτοπίου	Ροδοτόπι	(868,6 + 202,9 =) 1.071,5	868,6	202,9	-	-
	Πετραλώνων	Πετράλωνα	243,7	154,9	88,8	-	-
ΓΡΑΜΜΕΝΟΥ	Γραμμένου	Γραμμένο	434,2	229,3	115,3	-	89,6
	Αναργύρων	Ανάργυροι	(123,8 + 98,1 =) 221,9	221,9	-	-	-
	Λοφίσκου	Λοφίσκος	156,2	98,8	57,4	-	-
	Βαγενιτίου	Βαγενίτι	104,3	104,3	-	-	-
	Πολυλόφου	Πολύλοφο	369,7	369,7	-	-	-
		Λυκοσπάνη	106,3	106,3	-	-	-
	Λύγγου	Λύγγος	365,2	365,2	-	-	-
	Περάτη	Περάτης	209,1	209,1	-	-	-
ΣΥΝΟΛΑ (σε στρεμ.)			10.074,1	6.628,2	1.877,4	1.176,9	391,6
ΣΥΝΟΛΑ (σε %)			100%	65,79%	18,63%	11,68%	3,90%

(*) Περιλαμβάνει: την οριοθετημένη επιφάνεια των οικισμών + το θεσμοθετημένο σχέδιο πόλης + τις επεκτάσεις των οικισμών + την ενδεικτική οριοθέτηση του οικισμού Βαγενίτι.

Π.3.1.3 - Πλαίσιο Δόμησης και Χωρητικότητα ανά Πολεοδομική Ενότητα

Στις προς πολεοδόμηση περιοχές οικιστικής επέκτασης καθορίζονται:

- μέσος Συντελεστής Δόμησης (μέσος ΣΔ) = 0,5.
- ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων (ΚΧ/ ΚΦ) $\geq 30\%$ και ειδικότερα:
 - στις πολεοδομικές ενότητες που προβλέπεται/ αναμένεται να αποκτήσουν αστικό/ ημιαστικό χαρακτήρα (Ελεούσα, Αγ. Ιωάννης/ Αμπελάκια και Βουνοπλαγιά) ορίζεται: ΚΧ/ ΚΦ = 40%. Το ποσοστό αυτό αναλύεται (επιμέρους) ως εξής: ΚΧ = 25% και ΚΦ = 15%, δεδομένου ότι οι ανάγκες των αστικού/ ημιαστικού χαρακτήρα οικισμών σε ελεύθερους χώρους και υποδομές κοινωνικής ωφέλειας (εκπαίδευση, υγεία – πρόνοια, αθλητισμός, κ.ο.κ.) είναι αξιόλογες.
 - στην πολεοδομική ενότητα του Ροδοτοπίου, που εμφανίζει ‘ενδιάμεσο’ (αγροτικό – ημιαστικό) χαρακτήρα, ορίζεται: ΚΧ/ ΚΦ: = 35%. Το ποσοστό αυτό αναλύεται (επιμέρους) ως εξής: ΚΧ = 20% και ΚΦ = 15%, δεδομένου ότι οι ανάγκες του Ροδοτοπίου σε ελεύθερους χώρους και υποδομές κοινωνικής ωφέλειας (εκπαίδευση, υγεία – πρόνοια, αθλητισμός, κ.ο.κ.) είναι σχετικά αξιόλογες.
 - στις πολεοδομικές ενότητες με (καθαρά) αγροτικό χαρακτήρα (λοιποί οικισμοί Δήμου) ορίζεται: ΚΧ/ ΚΦ: = 30%. Το ποσοστό αυτό αναλύεται (επιμέρους) ως εξής: ΚΧ = 20% και ΚΦ = 10%, δεδομένου ότι οι ανάγκες των αγροτικού χαρακτήρα οικισμών σε ελεύθερους χώρους και υποδομές κοινωνικής ωφέλειας (εκπαίδευση, υγεία – πρόνοια, αθλητισμός, κ.ο.κ.) δεν είναι ιδιαίτερα αξιόλογες.

Με βάση τα παραπάνω και συνεκτιμώντας παράλληλα: (α) το σταθερότυπο κατοικίας που διαμορφώνεται ανά πολεοδομική ενότητα βάσει των αναγκών που δημιουργεί ο χαρακτήρας της και (β) την κατανομή/ ισοζύγιο των χρήσεων (κατοικία – επαγγελματικοί χώροι), η πυκνότητα κατοίκησης διαμορφώνεται ως εξής:

- στις πολεοδομικές ενότητες αστικού/ ημιαστικού χαρακτήρα, με τις επαγγελματικές χρήσεις (γραφεία, καταστήματα, κ.ο.κ.) να καταλαμβάνουν σημαντικό τμήμα (~20%) του χώρου και σταθερότυπο κατοικίας = 40 τ.μ./ κατ.: $d = 60^4$.
- στην πολεοδομική ενότητα του Ροδοτοπίου, με τις επαγγελματικές χρήσεις να καταλαμβάνουν ~15% του χώρου και σταθερότυπο κατοικίας = 55 τ.μ./ κατ.: $d \approx 50$.

⁴ Σε έκταση 1 Ha = 10.000 τ.μ. αντιστοιχεί $d = (10.000 \times 60\% \times 0,5 \times 80\%) / 40 = 60$.

- στις πολεοδομικές ενότητες (καθαρά) αγροτικού χαρακτήρα, με τις επαγγελματικές χρήσεις να καταλαμβάνουν μικρό τμήμα (~10%) του χώρου και σταθερότυπο κατοικίας = 60 τ.μ./ κατ. (λόγω ύπαρξης βοηθητικών χώρων): $d \approx 50$.

Επιπλέον, δεδομένου ότι η συνολική (οικοπεδική) επιφάνεια κάθε οικιστικής περιοχής δεν πρόκειται ποτέ να δομηθεί πλήρως ορίζεται, ανά πολεοδομική ενότητα, συντελεστής κορεσμού (λ) ως εξής:

- στις πολεοδομικές ενότητες της υπό αστικοποίηση περιοχής (Ελεούσα, Αγ. Ιωάννης/ Αμπελάκια, Βουνοπλαγιά): $\lambda = 0,45$
- στους λοιπούς οικισμούς του Δήμου: $\lambda = 0,40$

Σε αυτό το πλαίσιο η χωρητικότητα των οικισμών του Δήμου Πασσαρώνος διαμορφώνεται ως εξής (βλέπε επόμενο πίνακα):

Πίνακας Π.3.1.3γ: Χωρητικότητα Οικισμών

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Ha)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ (Ha)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ (οριοθετημένη + επέκταση)	ΈΚΤΑΣΗ (πλην του προβλεπόμενου ποσοστού των ΚΧ)	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ (κατ./ Ha)	ΒΑΘΜΟΣ ΚΟΡΕΣΜΟΥ	ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ (2021)
	ε			ε´	d	λ	c = ε´×d×λ	
Ελεούσα	191,9	70,4	262,3	196,8	60	0,45	5.312	4.315
Αγ. Ιωάννης - Αμπελάκια	66,1	62,9	128,9	96,7	60	0,45	2.611	935
Ανάργυροι	12,4	9,8	22,2	17,8	50	0,4	355	78
Ανω Λαψίστα	35,4	0,0	35,4	28,3	50	0,4	567	269
Βαγενίτι	10,4	0,0	10,4	8,3	50	0,4	167	60
Βουνοπλαγιά	54,8	24,5	79,3	59,5	60	0,45	1.606	1.375
Γραμμένο	43,4	0,0	43,4	34,7	50	0,4	695	393
Ζωοδόχος	77,5	5,1	82,6	66,1	50	0,4	1.322	516
Κάτω Λαψίστα	45,1	0,0	45,1	36,0	50	0,4	721	429
Λοφίσκος	15,6	0,0	15,6	12,5	50	0,4	250	40
Λύγγος	36,5	0,0	36,5	29,2	50	0,4	584	46
Μεγάλο Γαρδίκι	21,9	0,0	21,9	17,5	50	0,4	351	219
Νεοχώρι	22,3	2,9	25,2	20,2	50	0,4	404	381
Περάτης	20,9	0,0	20,9	16,7	50	0,4	335	52
Πετράλωνα	24,4	0,0	24,4	19,5	50	0,4	390	86
Πολύλοφο	37,0	0,0	37,0	29,6	50	0,4	592	414
Λυκοστάνη	10,6	0,0	10,6	8,5	50	0,4	170	
Ροδοτόπι	86,9	24,1	110,9	88,7	50	0,4	1.775	1.393

Από τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι:

1. Η χωρητικότητα της πολεοδομικής ενότητας της Ελεούσας εκτιμάται σε ~5.300 κατ. και ο προβλεπόμενος (στο 2021) πληθυσμός της σε ~4.300 κατ. Η διαφορά αυτή είναι και εύλογη και επιθυμητή προκειμένου ο οικισμός της Ελεούσας να παραμείνει μακροπρόθεσμα ‘ελκτικός’ ως τόπος μόνιμης κατοικίας (‘προάστιο’ των Ιωαννίνων).
2. Η χωρητικότητα της πολεοδομικής ενότητας του Αγ. Ιωάννη/ Αμπελακίων εκτιμάται σε ~2.600 κατ. και ο προβλεπόμενος (στο 2021) πληθυσμός της σε ~1.000 κατ. (συνεκτιμώντας και τους κατοίκους της οικιστικής περιοχής των Αμπελακίων). Παρά τη σημαντική απόκλιση μεταξύ προβλεπόμενου (στο χρονικό ορίζοντα της μελέτης) πληθυσμού και χωρητικότητας, η πολεοδομική ενότητα Αγ. Ιωάννη/ Αμπελακίων πρέπει να προ-σχεδιαστεί/ πολεοδομηθεί, καθώς αποτελεί τον άμεσο αποδέκτη των οικιστικών πιέσεων και της εξάπλωσης των Ιωαννίνων, και να αποκτήσει ‘υπόσταση’ οικισμού (καθώς λόγω της παρακαμπτηρίου δε είναι δυνατό να αποτελέσει πολεοδομική συνέχεια της πόλης).
3. Η χωρητικότητα της πολεοδομικής ενότητας της Βουνοπλαγιάς εκτιμάται σε ~1.600 κατ. και ο προβλεπόμενος (στο 2021) πληθυσμός της σε ~1.400 κατ.
4. Η χωρητικότητα της πολεοδομικής ενότητας του Ροδοτοπίου εκτιμάται σε ~1.800 κατ. και ο προβλεπόμενος (στο 2021) πληθυσμός της σε ~1.400.
5. Η χωρητικότητα της πολεοδομικής ενότητας του Νεοχωρίου καθώς και ο προβλεπόμενος (στο 2021) πληθυσμός της εκτιμάται σε ~400 κατ.
6. Στους υπόλοιπους οικισμούς του Δήμου η χωρητικότητα των υφιστάμενων ορίων είναι πολλαπλάσια του προβλεπόμενου (στο 2021) πληθυσμού τους. Στην περίπτωση ιδιαίτερα των οικισμών της Ζωοδόχου και των Αναγύρων αυτή η ‘διαθεσιμότητα’ αποσκοπεί αφενός στη βελτίωση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος της Ζωοδόχου για την προσέλκυση κατοίκων από το ΠΣ Ιωαννίνων (δεδομένου ότι η θέση του οικισμού καθιστά εφικτή αυτή την προοπτική) και αφετέρου στην προσφορά στον οικισμό των Αναγύρων ‘ελεύθερης’ οικοπεδικής γης για την ανάπτυξη β’/ παραθεριστικής κατοικίας.

Στις προς πολεοδόμηση περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων (χαμηλής όχλησης)/ (ΠΔΧ) καθορίζεται μέσος Συντελεστής Δόμησης (μέσος ΣΔ) = 1,2. Ο συντελεστής αυτός είναι ο μέγιστος επιτρεπόμενος στη χρήση αυτή και προτείνεται ως πολεοδομικό κίνητρο για την προσέλκυση των σχετικών επιχειρήσεων.

Π.3.1.4 - Ζώνες Κινήτρων & Πολεοδομικών Μηχανισμών – Προτεινόμενες Ρυθμίσεις

- Περιοχές ανάπτυξης ή/και αναμόρφωσης προβληματικών περιοχών εγκεκριμένων σχεδίων ή οικισμών κατά την έννοια του Ν.2508/97 δεν προτείνονται, δεδομένου ότι δεν εντοπίστηκαν ιδιαίτερα υποβαθμισμένες οικιστικές περιοχές, ούτε και περιοχές ιδιαίτερα αξιόλογες με την έννοια του ‘παραδοσιακού/ ιστορικού’ κέντρου. Στην έκταση του Δήμου δεν έχει κηρυχθεί, ούτε προτείνεται η κήρυξη, οικισμού (ή τμήματος αυτού) ως ‘παραδοσιακού’.
- Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ), Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) και Ζώνες Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ) δεν προτείνονται στην έκταση του Δήμου Πασσαρώνος γιατί δε συντρέχουν σχετικοί λόγοι.
- Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης δεν προτείνονται γιατί εκτιμάται ότι θα λειτουργήσουν προς την κατεύθυνση της υποβάθμισης του δομημένου περιβάλλοντος.

Π.3.2 - ΔΙΚΤΥΑ ΑΣΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Π.3.2.1 - Οδικό Δίκτυο

Με βάση τα (ανά οικισμό) στοιχεία της ανάλυσης (βλ. σχετικά Α' Στάδιο της μελέτης) επισημαίνονται και προτείνονται τα εξής:

- *Ελεούσα*: Θα πρέπει να ολοκληρωθεί το κυκλοφοριακό δίκτυο μέσα στον οικισμό καθώς και η μελέτη της πράξης εφαρμογής του σχεδίου που βρίσκεται σε εξέλιξη.
- *Ροδοτόπι*: Απαιτείται η διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης. Κατά τα λοιπά, όλοι οι δρόμοι εντός οικισμού είναι ασφαλτοστρωμένοι..
- *Βουνοπλαγιά*: Απαιτείται η διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.
- *Αγ. Ιωάννης*: Απαιτείται η διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.
- *Κάτω Λαψίστα*: Απαιτείται η διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.
- *Ζωοδόχος*: Απαιτείται η διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.
- *Άνω Λαψίστα*: Απαιτείται η διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.
- *Γραμμένο*: Απαιτείται η διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.
- *Μεγάλο Γαρδίκι*: Απαιτείται η διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.
- *Βαγενίτι*: Απαιτείται η διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.
- *Περάτης*: Απαιτείται η διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.

Όσον αφορά στους υπόλοιπους οικισμούς του Δήμου (Πολύλοφο, Λυκοστάνη, Νεοχώρι, Πετράλων, Ανάργυροι, Λύγγος και Λοφίσκος) δεν προκύπτει ανάγκη υλοποίησης συγκεκριμένων παρεμβάσεων.

Π.3.2.2 - Συγκοινωνίες

Η συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση των οικισμών του Δήμου, τόσο μεταξύ τους (με τα λεωφορεία του ΚΤΕΛ) όσο και με την πόλη των Ιωαννίνων (αστική και υπεραστική σύνδεση), δεδομένης της περιορισμένης ζήτησης κρίνεται ως επί το πλείστον ικανοποιητική.

Π.3.2.3 - Ύδρευση

Οι προτάσεις της μελέτης, όσον αφορά τα δίκτυα ύδρευσης των οικισμών, συνοψίζονται ως εξής:

- *Ελεούσα*: Θα πρέπει να αντικατασταθούν αρκετά τμήματα του υφιστάμενου δικτύου και κάποια άλλα να βελτιωθούν λόγω προβλημάτων διαρροών, που αγγίζουν το 40%.
- *Ροδοτόπι*: Βρίσκεται ήδη σε διαδικασία προγραμματισμού η αντικατάσταση του εσωτερικού δικτύου του οικισμού με πλαστικούς σωλήνες.
- *Αγ. Ιωάννης*: Πρέπει να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα που σχετίζονται με τις διακοπές στην παροχή του νερού τους καλοκαιρινούς μήνες.

- *Κάτω Λαψίστα:* Πρέπει να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα που σχετίζονται με την πίεση στην παροχή του νερού σε ένα μικρό κομμάτι του οικισμού.
- *Γραμμένο:* Απαιτείται η αντικατάσταση του υφιστάμενου δικτύου, λόγω προβλημάτων διαρροών (που οφείλονται στην παλαιότητά του).
- *Πολύλοφο – Λυκοσάνη:* Καλύπτονται ικανοποιητικά από τα υφιστάμενα δίκτυα.
- *Νεοχώρι:* Απαιτείται η αντικατάσταση (λόγω παλαιότητας) του δικτύου μεταφοράς, διότι επηρεάζει την ποιότητα του παρεχόμενου νερού.
- *Μεγάλο Γαρδίκι:* Ο οικισμός καλύπτεται ικανοποιητικά από το υφιστάμενο δίκτυο.
- *Πετράλωνα:* Απαιτείται η άμεση επίλυση των προβλημάτων σύνδεσης με το κεντρικό δίκτυο του ΣΥΚΛΙ, εξαιτίας των οποίων παρατηρούνται μεγάλες απώλειες κατά την παροχή νερού.
- *Ανάργυροι:* Απαιτείται η αντικατάσταση του υφιστάμενου δικτύου, λόγω των μεγάλων απωλειών που παρατηρούνται κατά την παροχή νερού (που οφείλονται κατά κανόνα στην παλαιότητά του).
- *Λύγγος:* Πρέπει να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα που σχετίζονται με τις διακοπές στην παροχή του νερού (ανά τακτικά χρονικά διαστήματα).
- *Περάτης:* Απαιτείται η άμεση επίλυση των προβλημάτων σύνδεσης με τη δεξαμενή, εξαιτίας των οποίων παρατηρούνται μεγάλες απώλειες κατά την παροχή νερού.

Οι υπόλοιποι οικισμοί του Δήμου (Βουνοπλαγιά, Ζωοδόχος, Άνω Λαψίστα, Βαγενίτι και Λοφίσκος) καλύπτονται ικανοποιητικά από το υφιστάμενο δίκτυο τους.

Π.3.2.4 - Αποχέτευση.

Οι προτάσεις της μελέτης, όσον αφορά την αποχέτευση των οικισμών, συνοψίζονται ως εξής:

- *Ελεούσα:* Ο αγωγός ακαθάρτων της ΒΠΠΕ προς τον βιολογικό καθαρισμό της πόλης των Ιωαννίνων, που διέρχεται από τον κεντρικό δρόμο, έχει προβλεφθεί να δεχθεί και τα λύμματα των παρόδιων οικοδομών της Ελεούσας. Απαιτείται όμως η εκπόνηση μελέτης αποχέτευσης ακαθάρτων ,για ολόκληρο τον οικισμό ,όπως και του Αγ. Ιωάννη ,ώστε να αρχίσει η σταδιακή κατασκευή του.
- *Κάτω Λαψίστα:* Βρίσκεται ήδη υπό μελέτη η κατασκευή ενός μικρού αποχετευτικού δικτύου στο χαμηλότερο επίπεδο του οικισμού, ενώ επιβάλλεται και ο καθαρισμός των στραγγιστικών τάφρων.
- *Ζωοδόχος:* Απαιτούνται μικρές παρεμβάσεις στα κεντρικά σημεία του οικισμού για την αποφυγή των μικρής έκτασης πλημμυρών που προκαλούνται από τα όμβρια.

Στους υπόλοιπους οικισμούς του Δήμου (Ροδοτόπι, Βουνοπλαγιά, Αγ. Ιωάννης, Άνω Λαψίστα, Γραμμένο, Πολύλοφο, Λυκοσάνη, Νεοχώρι, Μεγάλο Γαρδίκι, Πετράλωνα, Ανάργυροι, Λύγγος, Βαγενίτι, Περάτης και Λοφίσκος) οι σχετικές ανάγκες θα συνεχίσουν να καλύπτονται με τη χρήση βόθρων.

Π.3.3 - ΑΣΦΑΛΕΙΑ/ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ - ΣΕΙΣΜΟΙ

Με στόχο τη θωράκιση των οικισμών, σε περιπτώσεις σεισμών, λαμβάνονται τα παρακάτω μέτρα:

- Ο έλεγχος όλων των προς πολεοδόμηση περιοχών με βάση το Χάρτη γεωλογικής καταλληλότητας του Α' Σταδίου της μελέτης.
- Η δημιουργία ανοιχτών χώρων στάθμευσης και γενικά ελεύθερων χώρων (πρασίνου, κ.λπ.) στους οικισμούς, που δύνανται σε περίπτωση σεισμού (μαζί με τον προαύλιο χώρο των σχολείων και άλλους υφιστάμενους υπαίθριους χώρους) να αποτελέσουν τόπους ασφαλούς συγκέντρωσης των κατοίκων.

Σε ό,τι αφορά την αντιπλημμυρική προστασία, λήψη άμεσων μέτρων κρίνεται σκόπιμη μόνο στον οικισμό της Κάτω Λαψίστας. Στους υπόλοιπους οικισμούς του Δήμου δεν παρατηρούνται ιδιαίτερα πλημμυρικά προβλήματα.

Π.3.4 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ/ ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ

Σύμφωνα με το (προτεινόμενο) δομικό σχέδιο (βλ. σχετικά ενότητα Π.1.4.), οι 18 οικισμοί του Δήμου Πασσαρώνος οργανώνονται λειτουργικά σε: δυο (2) οικιστικές και 17 πολεοδομικές ενότητες. Βάσει αυτής της ‘ομαδοποίησης’ και λαμβάνοντας υπόψη:

- (α) την (προτεινόμενη) οργάνωση του οικιστικού δικτύου του Δήμου και την αντίστοιχη κατάταξη των οικισμών του,
- (β) τις προδιαγραφές χωροθέτησης των κεντρικών λειτουργιών/ εξυπηρετήσεων ανά οικιστικό επίπεδο – κατηγορία (ΦΕΚ 209/Δ'/2000),
- (γ) την εκτίμηση όσον αφορά στην εξέλιξη του πληθυσμού του Δήμου με έτος - στόχο το 2021,
- (δ) 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.

Π.3.4.1 - Οικιστική Ενότητα Ελεούσας

Η οικιστική ενότητα του Ελεούσας περιλαμβάνει, συνολικά, 12 οικισμούς και οργανώνεται/ διακρίνεται σε 10 πολεοδομικές ενότητες, στις οποίες (βάσει των προγραμματικών μεγεθών του πληθυσμού και του λειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής), προτείνεται, ανά κατηγορία, η χωροθέτηση των ακόλουθων λειτουργιών:

Εκπαίδευση

- 1 σχολικό συγκρότημα Γυμνασίου – Λυκείου και 1 νέα μονάδα Δημοτικού στον οικισμό της Ελεούσας (πολεοδομική ενότητα Ελεούσας), που πέραν της κάλυψης των εκπαιδευτικών αναγκών θα ενισχύσει και το ρόλο της ως ‘έδρα’ του Δήμου.

Μακροπρόθεσμα (και εφόσον προκύψει σχετική ανάγκη) από 1 συγκρότημα Γυμνασίου – Λυκείου στους οικισμούς της Βουνοπλαγιάς και του Ροδοτοπίου (πολεοδομικές ενότητες Βουνοπλαγιάς – Ροδοτοπίου).

- 3 νέες μονάδες Νηπιαγωγείου στον οικισμό της Ελεούσας.

Παράλληλα, διατηρούνται σε λειτουργία όλες οι υφιστάμενες μονάδες εκπαίδευσης.

Υγεία - Πρόνοια

- 3 Βρεφονηπιακοί Σταθμοί στον οικισμό της Ελεούσας (πολεοδομική ενότητα Ελεούσας) και 1 Βρεφονηπιακός Σταθμός στον οικισμό του Αγ. Ιωάννη (πολεοδομική ενότητα Αγ. Ιωάννη).

Μακροπρόθεσμα (και εφόσον προκύψει σχετική ανάγκη) λειτουργία δεύτερο Βρεφονηπιακό Σταθμό στους οικισμούς της Βουνοπλαγιάς και του Ροδοτοπίου (πολεοδομικές ενότητες Βουνοπλαγιάς – Ροδοτοπίου).

Αθλητισμός

Δημιουργία, ανά πολεοδομική ενότητα, οργανωμένου χώρου αθλοπαιδιών (έκτασης 3 – 4 στρεμμ.) που θα περιλαμβάνει: γήπεδα ποδοσφαίρου (5×5), μπάσκετ και βόλεϊ.

Κοινόχρηστοι Χώροι

Κάθε οικισμός θα πρέπει να διαθέτει (τουλάχιστον): 1 πλατεία και 1 παιδική χαρά.

Π.3.4.2 - Οικιστική Ενότητα Γραμμένου

Η οικιστική ενότητα του Μάλεμε περιλαμβάνει, συνολικά, οκτώ (8) οικισμούς και οργανώνεται/ διακρίνεται σε επτά (7) πολεοδομικές ενότητες, στις οποίες (βάσει των προγραμματικών μεγεθών του πληθυσμού και του λειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής), προτείνεται, ανά κατηγορία, η χωροθέτηση των ακόλουθων λειτουργιών:

Εκπαίδευση

Τα προγραμματικά μεγέθη του πληθυσμού δε δικαιολογούν την άμεση χωροθέτηση νέων μονάδων εκπαίδευσης. Διατηρούνται, ωστόσο, σε λειτουργία όλες οι υφιστάμενες σχολικές μονάδες.

Μακροπρόθεσμα (και εφόσον προκύψει σχετική ανάγκη) προτείνεται η χωροθέτηση/ λειτουργία 1 ενιαίου σχολικού συγκροτήματος (Νηπιαγωγείο, Δημοτικό, Γυμνάσιο) στον οικισμό του Γραμμένου, που αποτελεί το ‘κέντρο’ της οικιστικής ενότητας των Γραμμενοχωριών.

Παράλληλα, διατηρούνται σε λειτουργία όλες οι υφιστάμενες σχολικές μονάδες.

Υγεία - Πρόνοια

Τα προγραμματικά μεγέθη του πληθυσμού δε δικαιολογούν λειτουργία Βρεφονηπιακών Σταθμών.

Μακροπρόθεσμα (και εφόσον προκύψει σχετική ανάγκη) προτείνεται η λειτουργία 1 Βρεφονηπιακού Σταθμού στον οικισμό του Γραμμένου, που αποτελεί το ‘κέντρο’ της οικιστικής ενότητας των Γραμμενοχωριών.

Αθλητισμός

Δημιουργία, ανά πολεοδομική ενότητα, οργανωμένου χώρου αθλοπαιδιών (έκτασης 3 – 4 στρεμμ.) που θα περιλαμβάνει: γήπεδα ποδοσφαίρου (5×5), μπάσκετ και βόλεϊ.

Κοινόχρηστοι Χώροι

Κάθε οικισμός θα πρέπει να διαθέτει (τουλάχιστον): 1 πλατεία και 1 παιδική χαρά.

Πιο αναλυτικά, τα προαναφερθέντα προγραμματικά μεγέθη και η αναγκαία γη, για την κάλυψη των πολεοδομικών λειτουργιών, του Δήμου παρατίθενται στους πίνακες που ακολουθούν.

Πίνακας Π.3.4.1α: Προγραμματικά μεγέθη και αναγκαία 'νέα' γη εκπαίδευσης

ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (έτος-στόχος 2021)	ΜΟΝΑΔΕΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ							
			Νηπιαγωγείο		Δημοτικό		Γυμνάσιο		Λύκειο	
			Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα: 20-30 παιδιά, Χρήστες 2% του συνολικού πληθυσμού, Αναγκαία επιφάνεια ανά χρήση: 15-24 τ.μ.		Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα: 180 μαθητές, Χρήστες 10% του συνολικού πληθυσμού, Αναγκαία επιφάνεια ανά χρήση: 7-11 τ.μ.		Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα: 105 μαθητές, Χρήστες 5% του συνολικού πληθυσμού, Αναγκαία επιφάνεια ανά χρήση: 7-11 τ.μ.		Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα: 105 μαθητές, Χρήστες 4% του συνολικού πληθυσμού, Αναγκαία επιφάνεια ανά χρήση: 7-11 τ.μ.	
			2001	2021	2001	2021	2001	2021	2001	2021
ΕΛΕΟΥΣΑΣ	Ελεούσας	4.315	1	4	1	2	1	2	1	2
	Αγίου Ιωάννη	935	1	1	1	1	-	-	-	-
	Βουνοπλαγιάς	1.375	1	1	1	1	-	1	-	1
	Ζωοδόχου	516	1	1	-	-	-	-	-	-
	Μ. Γαρδικίου	219	-	-	-	-	-	-	-	-
	Κάτω Λαψίστας	429	1	(1)*	1	(1)	-	-	-	-
	Άνω Λαψίστας	269	1	(1)	1	(1)	-	-	-	-
	Νεοχωρίου	381	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ροδοτοπίου	1.393	1	1	1	1	-	1	-	1
	Πετραλώνων	86	1	-	-	-	-	-	-	-
	ΣΥΝΟΛΟ	9.918	8	10**	6	6	1	5	1	4
Απαιτούμενη 'νέα' επιφάνεια(τ.μ.)			600 - 1.000		-		3.000 - 4.600		2.200 - 3.450	
ΓΡΑΜΜΕΝΟΥ	Γραμμένου	393	-	-	1	-	-	-	-	-
	Αναργύρων	78	-	-	-	-	-	-	-	-
	Λοφίσκου	40	-	-	-	-	-	-	-	-
	Βαγενιτίου	60	-	-	-	-	-	-	-	-
	Πολύλοφου	414	-	-	-	-	-	-	-	-
	Λύγγου	46	-	-	-	-	-	-	-	-
	Περάτη	52	-	-	-	-	-	-	-	-
	ΣΥΝΟΛΟ	1.083	0	1	1	1	0	1	0	0
Απαιτούμενη 'νέα' επιφάνεια(τ.μ.)			300 - 500		-		750 - 1.150		-	
ΔΗΜΟΣ ΠΑΣΣΑΡΩΝΟΣ		11.000	8	11	7	7	1	6	1	4

* Η λειτουργία όλων των υφιστάμενων μονάδων εκπαίδευσης (τουλάχιστον μέχρι το χρονικό ορίζοντα της παρούσας μελέτης) θα συνεχιστεί έστω και αν τα σχετικά προγραμματικά μεγέθη του πληθυσμού (τυπικά) δε δικαιολογούν κάτι τέτοιο.

** Τα μεγέθη αυτής της στήλης προκύπτουν με βάση το συνολικό πληθυσμό της οικιστικής ενότητας και ως εκ τούτου ενδέχεται να υπερβαίνουν το άθροισμα των αντίστοιχων μεγεθών των πολεοδομικών ενότητων.

Πίνακας Π.3.4.1β: Προγραμματικά μεγέθη και αναγκαία ‘νέα’ γη πρόνοιας

ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (έτος-στόχος 2021)	ΠΡΟΝΟΙΑ		
			Βρεφονηπιακός Σταθμός		
			Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα: 60-100 παιδιά, Χρήστες 7% του συνολικού πληθυσμού, Αναγκαία επιφάνεια ανά χρήση: 15-24 τ.μ.		
			2001	2021	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)
ΕΛΕΟΥΣΑΣ	Ελεούσας	4.315	1	4	4.800
	Αγίου Ιωάννη	935	-	1	1.600
	Βουνοπλαγιάς	1.375	1	1	-
	Ζωοδόχου	516	-	0	-
	Μ. Γαρδικίου	219	-	0	-
	Κάτω Λαψίστας	429	-	0	-
	Άνω Λαψίστας	269	-	0	-
	Νεοχωρίου	381	-	0	-
	Ροδοτοπίου	1.393	1	1	-
	Πετραλώνων	86	-	0	-
	ΣΥΝΟΛΟ	9.918	3	9	9.600
ΓΡΑΜΜΕΝΟΥ	Γραμμένου	393	-	0	-
	Αναργύρων	78	-	0	-
	Λοφίσκου	40	-	0	-
	Βαγενιτίου	60	-	0	-
	Πολύλοφου	414	-	0	-
	Λύγγου	46	-	0	-
	Περάτη	52	-	0	-
	ΣΥΝΟΛΟ	1.083	0	1	1.600
ΔΗΜΟΣ ΠΑΣΣΑΡΩΝΟΣ		11.000	3	10	11.200

Πίνακας Π.3.4.1γ: Αναγκαία ‘νέα’ γη για αθλητισμό

ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (έτος-στόχος 2021)	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	
			Αθλητικός πυρήνας Α΄	Γήπεδα αθλοπαιδιών
			Απαιτούμενη έκταση: 25.000 τ.μ. Αναγκαία επιφάνεια: 5,5 τ.μ.	Βιώσιμο μέγεθος: 1 μονάδα / 1.000 κατ. Αναγκαία επιφάνεια: 0,2 τ.μ.
ΕΛΕΟΥΣΑΣ	Ελεούσας	4.315	23.733	863
	Αγίου Ιωάννη	935	5.143	187
	Βουνοπλαγιάς	1.375	7.563	275
	Ζωοδόχου	516	2.838	103
	Μ. Γαρδικίου	219	1.205	44
	Κάτω Λαψίστας	429	2.360	86
	Άνω Λαψίστας	269	1.480	54
	Νεοχωρίου	381	2.096	76
	Ροδοτοπίου	1.393	7.662	279
	Πετραλώνων	86	473	17
	ΣΥΝΟΛΟ	9.918	54.549	1.984
ΓΡΑΜΜΕΝΟΥ	Γραμμένου	393	2.162	79
	Αναργύρων	78	429	16
	Λοφίσκου	40	220	8
	Βαγενιτίου	60	330	12
	Πολύλοφου	414	2.277	83
	Λύγγου	46	253	9
	Περάτη	52	286	10
	ΣΥΝΟΛΟ	1.083	5.957	217
ΔΗΜΟΣ ΠΑΣΣΑΡΩΝΟΣ		11.000	60.500	2.200

Πίνακας Π.3.4.1δ: Αναγκαία ‘νέα’ γη για πράσινο - αναψυχή

ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (έτος-στόχος 2021)	ΠΡΑΣΙΝΟ-ΑΝΑΨΥΧΗ			
			Πλατείες	Παιδικές χαρές	Νησίδες πρασίνου	Πάρκο οικισμού
			Βιώσιμο μέγεθος: 1.000-5.000 τ.μ., Αναγκαία επιφάνεια: 0,5 τ.μ.	Βιώσιμο μέγεθος: 100-1.000 τ.μ., Αναγκαία επιφάνεια: 0,25 τ.μ.	Βιώσιμο μέγεθος: 100-1.000 τ.μ., Αναγκαία επιφάνεια: 0,25 τ.μ.	Βιώσιμο μέγεθος: άνω των 15.000 τ.μ., Αναγκαία επιφάνεια: 5,5 τ.μ.
ΕΛΕΟΥΣΑΣ	Ελεούσας	4.315	2.158	1.079	1.079	23.733
	Αγίου Ιωάννη	935	468	234	234	5.143
	Βουνοπλαγιάς	1.375	688	344	344	7.563
	Ζωοδόχου	516	258	129	129	2.838
	Μ. Γαρδικίου	219	110	55	55	1.205
	Κάτω Λαψίστας	429	215	107	107	2.360
	Άνω Λαψίστας	269	135	67	67	1.480
	Νεοχωρίου	381	191	95	95	2.096
	Ροδοτοπίου	1.393	697	348	348	7.662
	Πετραλώνων	86	43	22	22	473
	ΣΥΝΟΛΟ	9.918	4.959	2.480	2.480	54.549
ΓΡΑΜΜΕΝΟΥ	Γραμμένου	393	197	98	98	2.162
	Αναργύρων	78	39	20	20	429
	Λοφίσκου	40	20	10	10	220
	Βαγενιτίου	60	30	15	15	330
	Πολύλοφου	414	207	104	104	2.277
	Λύγγου	46	23	12	12	253
	Περάτη	52	26	13	13	286
	ΣΥΝΟΛΟ	1.083	542	271	271	5.957
ΔΗΜΟΣ ΠΑΣΣΑΡΩΝΟΣ		11.000	5.500	2.750	2.750	60.500

Π.4 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ

Το Πρόγραμμα Ενεργοποίησης του ΓΠΣ Δήμου Πασσαρώνος, περιλαμβάνει τρία επίπεδα δράσεων: τις μελέτες που πρέπει να εκπονηθούν (κατά σειρά προτεραιότητας), τις θεσμοθετήσεις που απαιτούνται και την υλοποίηση των προτεινόμενων έργων.

Πρώτη προτεραιότητα, ωστόσο, είναι η θεσμοθέτηση της παρούσας μελέτης, που γίνεται με σχετική Απόφαση του Γ. Γ. Περιφέρειας Ηπείρου.

Π.4.1 - ΦΟΡΕΑΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν.2508/97 (ΦΕΚ 124/Α'), για την παρακολούθηση της εφαρμογής των μελετών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και ΖΟΕ κάθε Νομού συστήνεται σχετικός φορέας.

Στο Νομό Ιωαννίνων μέχρι σήμερα δεν έχει συσταθεί σχετικός φορέας. Κατά συνέπεια, θα πρέπει με απόφαση του Νομαρχιακού Συμβουλίου Ιωαννίνων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, να συσταθεί Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ) με έδρα τα Ιωάννινα και την επωνυμία: «Οργανισμός Εφαρμογής Πολεοδομικού Σχεδιασμού Νομού Ιωαννίνων» (Ο.Ε.Π.Σ.Ν.Ι.). Εναλλακτικά, μπορεί να συσταθεί 5μελής Επιτροπή Πολεοδομικού Σχεδιασμού Ν. Ιωαννίνων, με απόφαση του οικείου Νομαρχιακού Συμβουλίου.

Προτείνεται ως άμεση ενέργεια η σύσταση της 5μελούς Επιτροπής, τα μέλη της οποίας μετά την απόκτηση της σχετικής εμπειρίας θα μπορέσουν να στελεχώσουν το υπό ίδρυση ΝΠΔΔ.

Π.4.2 - ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΡΓΑ, ΜΕΛΕΤΕΣ, ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ - ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ

Π.4.2.1 - Μελέτες

Μελέτες πολεοδόμησης των οικιστικών υποδοχών

Απαιτείται η ανάθεση και εκπόνηση μελετών πολεοδόμησης καθώς και πράξεων εφαρμογής τόσο σε περιοχές εντός των υφιστάμενων ορίων των οικισμών, όσο και στις προτεινόμενες επεκτάσεις και σε περιοχές συγκέντρωσης δραστηριοτήτων μέσης και χαμηλής όχλησης.

Επισημαίνεται ότι η υλοποίηση αυτών των μελετών θα είναι σταδιακή, ανάλογα με το βαθμό προτεραιότητας (άμεση – μεσοπρόθεσμη – μακροπρόθεσμη) που τους δίδεται.

Αναλυτικά, οι απαιτούμενες μελέτες πολεοδόμησης παρατίθενται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 4.2.1: Προτεινόμενες Μελέτες Πολεοδόμησης (ΠΜ) και Πράξης Εφαρμογής (ΠΕ)

Μελέτη κτηματογράφησης, πολεοδόμησης και πράξης εφαρμογής οικισμών και βιοτεχνικών περιοχών	Έκταση (στρεμμ.)	Βαθμός προτεραιότητας Α: άμεση Β: μεσοπρόθεσμη Γ: μακροπρόθεσμη
Ελεούσα	Τμήμα της προτεινόμενης επέκτασης (προς βορρά): 278,5	A
ΣΥΝΟΛΟ	278,5	
Ελεούσα	Λοιπή περιοχή επέκτασης: 425,4	B
Άγιος Ιωάννης - Αμπελάκια	Ενδεικτική εντός ορίων οικισμού έκταση: 350 Επέκταση: 628,5 Σύνολο: ~980	
Βουνοπλαγιά	Επέκταση: 244,9	
Ροδοτόπι	Ενδεικτική εντός ορίων οικισμού έκταση: 500 Επέκταση: 239,2 Σύνολο: 739,2	
Περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων	Έκταση: 710,1	
ΣΥΝΟΛΟ	3.099,6	
Ζωοδόχος	Ενδεικτική εντός ορίων οικισμού έκταση: 500 Επέκταση: 51,4 Σύνολο: 551,4	Γ
Νεοχώρι	Επέκταση: 29,1	
Ανάργυροι	Επέκταση: 98,2	
ΣΥΝΟΛΟ	678,7	
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	4056,8	

Φορέας ανάθεσης των παραπάνω μελετών θα είναι ο Δήμος.

Τοπικά Ρυμοτομικά/ Σημειακές Πολεοδομικές Παρεμβάσεις

Τοπικά ρυμοτομικά σχέδια και σημειακές, πολεοδομικές, παρεμβάσεις θα απαιτηθούν:

- (α) στους πυρήνες των οικισμών, για τη διαπλάτυνση οδών, την εξασφάλιση ελεύθερων χώρων (π.χ. πλατείες, παιδικές χαρές, κ.ο.κ.), ανεξάρτητα από το αν οι οικισμοί αυτοί θα πολεοδομηθούν (συνολικά) ή όχι,
- (β) στην είσοδο/ περιφέρεια κάθε οικισμού για την εξασφάλιση υπαίθριων χώρων στάθμευσης.

Φορέας ανάθεσης θα είναι ο Δήμος.

Μελέτες Αναπλάσεων

Αφορούν στην ηπιοποίηση των κεντρικών δρόμων των οικισμών: Ελεούσα, Γραμμένο και Ζωοδόχο , μέσω πεζοδρομήσεων ή/και πλακοστρώσεων, με στόχο την αξιοποίησή τους ως εμπορικών περιοχών.

Μελέτες Διαμόρφωσης – Αποκατάστασης

Αφορούν:

- Στη δημιουργία και διαμόρφωση των 2 (προτεινόμενων) αστικών – περιαστικών πάρκων στα όρια των οικισμών: Ελεούσα – Αγ. Ιωάννης και Μεγάλο Γαρδίκι.
- Στην αποκατάσταση του τοπίου στο χώρο του παλιού λατομείου, που βρίσκεται στον οικισμό Μεγ. Γαρδίκι, και στη δημιουργία σε αυτόν υπαίθριου θεάτρου.

Φορέας ανάθεσης των σχετικών μελετών θα είναι ο Δήμος. Σε περίπτωση που η μελέτη αφορά έργο υπερ - τοπικής σημασίας φορέας ανάθεσης ενδέχεται να είναι η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Ιωαννίνων.

Π.4.2.2 - Έργα

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης προτείνεται/ απαιτείται ο προγραμματισμός ή/και υλοποίηση των ακόλουθων (ανά κατηγορία) έργων υποδομής:

Εκπαίδευση

Στο χρονικό ορίζοντα της μελέτης και σε πρώτη προτεραιότητα προτείνεται στην Ελεούσα η δημιουργία/ λειτουργία:

- 1 επιπλέον μονάδας Λυκείου.
- 1 επιπλέον μονάδας Γυμνασίου.
- 1 επιπλέον μονάδας Δημοτικού.
- 3 Νηπιαγωγείων.

Μακροπρόθεσμα (και εφόσον παραστεί σχετική ανάγκη) προτείνεται, αντίστοιχα, η δημιουργία/ λειτουργία 1 σχολικού συγκροτήματος (Νηπιαγωγείο, Δημοτικό, Γυμνάσιο) στον οικισμό του

Γραμμένου (έδρα οικιστικής ενότητας).

Υγεία – Πρόνοια

Στο χρονικό ορίζοντα της μελέτης και σε πρώτη προτεραιότητα προτείνεται η δημιουργία/ λειτουργία: 3 Βρεφονηπιακών Σταθμών στον οικισμό της Ελεούσας (πολεοδομική ενότητα Ελεούσας) και 1 Βρεφονηπιακός Σταθμός στον οικισμό του Αγ. Ιωάννη (πολεοδομική ενότητα Αγ. Ιωάννη).

Μακροπρόθεσμα (και εφόσον προκύψει σχετική ανάγκη) η δημιουργία/ λειτουργία δεύτερου Βρεφονηπιακού Σταθμού στους οικισμούς της Βουνοπλαγιάς και του Ροδοτοπίου (πολεοδομικές ενότητες Βουνοπλαγιάς – Ροδοτοπίου) και η λειτουργία 1 Βρεφονηπιακού Σταθμού στον οικισμό του Γραμμένου.

Λοιπά έργα υποδομών

Τα λοιπά έργα αφορούν:

- Στην παράκαμψη των οικισμών: Ελεούσα, Ζωοδόχος, Γραμμένο και Ροδοτόπι.
- Στην ασφαλτόστρωση του δρόμου διασύνδεσης του οικισμού Βαγενίτι με τον οικισμό Περάτη.
- Σε (συμπληρωματικές) βελτιώσεις τμημάτων του οδικού δικτύου, ιδίως στην περιοχή των Γραμμενοχωρίων.
- Στην ολοκλήρωση των προγραμματιζόμενων έργων αποχέτευσης.
- Στην αντικατάσταση τμημάτων του δικτύου ύδρευσης των οικισμών.

Π.4.2.3 - Θεσμικές Παρεμβάσεις

Προτείνεται:

- Η λειτουργική αναβάθμιση του οικισμού Γραμμένο σε οικιστικό κέντρο 5^{ου} (εξαρτημένου) επιπέδου.
- Η σταδιακή ενσωμάτωση της υπό αστικοποίηση περιοχής Αμπελάκια – Αγ. Ιωάννης – Ελεούσα στο Πολεοδομικό Συγκρότημα (ΠΣ) των Ιωαννίνων.

Π.4.3 - ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ - ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ - ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Όταν και εφόσον συσταθεί ο Φορέας Διαχείρισης/ Εφαρμογής των ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ του Ν. Ιωαννίνων θα πρέπει, βάσει του άρθρου 6 του Ν.2508/97 (ΦΕΚ 124/Α'), να καταρτίσει ετήσια και μεσοπρόθεσμα προγράμματα υλοποίησης του κάθε ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ. Τα προγράμματα αυτά είναι προφανές ότι θα πρέπει να εναρμονίζονται και να εντάσσονται στο γενικότερο προγραμματισμό, στις επιλογές, στα χρονοδιαγράμματα και στους διαθέσιμους πόρους της συγκεκριμένης χρονικής περιόδου.

Σε αυτό το πλαίσιο, η σύνταξη αναλυτικού καταλόγου (με τις προτεινόμενες μελέτες/ έργα, τα σχετικά χρονοδιαγράμματα υλοποίησής τους και τους αντίστοιχους προϋπολογισμούς) κρίνεται σκόπιμη μόνο για την πρώτη 5ετία, δεδομένου ότι μετά το πέρας αυτής θα πρέπει να γίνει αξιολόγηση της μέχρι τότε εφαρμογής του ΓΠΣ και (πιθανόν) επαναπροσδιορισμός των προτεραιοτήτων και των διορθωτικών του παρεμβάσεων.

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

Στον πίνακα που ακολουθεί αποτυπώνεται συνοπτικά το πρόγραμμα υλοποίησης των κυριότερων προτάσεων/ προτεινόμενων έργων της μελέτης.

Πίνακας 4.3α: Πρόγραμμα Υλοποίησης του ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου Πλατανιά

ΤΟΜΕΑΣ		ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ 1 ^{ης} 5ετίας		ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ						
ΜΕΤΡΑ/ΕΡΓΑ		ΚΟΣΤΟΣ (σε ευρώ)		2006	2007	2008	2009	2010	2011- 2015	2016- 2021
I. ΜΕΛΕΤΕΣ										
1 - Πολεοδόμηση & Πράξη Εφαρμογής τμήματος (προς βορρά) της προτεινόμενης επέκταση του σχεδίου πόλης της Ελεούσας - (α' προτεραιότητα)			150.000							
2 - Πολεοδομήσεις & Πράξεις Εφαρμογής β' προτεραιότητας			-							
3 - Πολεοδομήσεις & Πράξεις Εφαρμογής οικισμών γ' προτεραιότητας			-							
4 - Τοπικά Ρυμοτομικά – Σημειακές (πολεοδομικές) Παρεμβάσεις			-							
5 - Παράκαμψη οικισμών (*)										
- Ελεούσα			-							
- Ζωοδόχος			-							
- Ροδοτόπι										
- Γραμμένο			-							
6 - Αναπλάσεις			100.000							
7 - Διαμορφώσεις										
- Αστικό πάρκο Ελεούσας – Αγ. Ιωάννη			150.000							
- Περιαστικό πάρκο στο Μεγ. Γαρδίκι			200.000							
8 - Αποκατάσταση χώρου παλιού λατομείου στο Μεγάλο Γαρδίκι			100.000							
ΣΥΝΟΛΟ			700.000							

(*) Φορέας ανάθεσης: ΝΑ Ιωαννίνων/ ΥΠΕΧΩΔΕ.

ΤΟΜΕΑΣ
ΜΕΤΡΑ/ ΈΡΓΑ

II. ΈΡΓΑ
1 - Οδοποιία
- Παράκαμψη Ελεούσας.
- Παράκαμψη Ζωοδόχου.
- Παράκαμψη Ροδοτοπίου
- Παράκαμψη Γραμμένου.
2 - Αποχέτευση
3 - Εκπαίδευση
- Δημιουργία 1 μονάδας Λυκείου στην Ελεούσα (α' προτεραιότητα)
- Δημιουργία 1 μονάδας Γυμνασίου στην Ελεούσα (α' προτεραιότητα)
- Δημιουργία 3 Νηπιαγωγείων στην Ελεούσα (α' προτεραιότητα)
4 - Πρόνοια
- Δημιουργία 3 Βρεφονηπιακών Σταθμών στην Ελεούσα
- Δημιουργία 1 Βρεφονηπιακού Σταθμού στον Αγ. Ιωάννη
5 - Λοιπά Έργα
- Δημιουργία υπαίθριου θεάτρου στο χώρο του παλιού λατομείου στο Μεγ. Γαρδίκι
- Αντικατάσταση τμημάτων δικτύου ύδρευσης

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ						
2006	2007	2008	2009	2010	2011-15	2016-21

Με βάση την τρέχουσα προγραμματική περίοδο, στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρονται (ενδεικτικά) πιθανές πηγές χρηματοδότησης των προτεινόμενων δράσεων/ έργων, σύμφωνα με τις διαπιστώσεις που απορρέουν από την εκπόνηση της σχετικής μελέτης και την επιστημονική εμπειρία του μελετητή σε ανάλογα θέματα.

Πίνακας 4.3β: Πιθανές Πηγές Χρηματοδότησης των μελετών/ έργων του ΓΠΣ

Προγράμματα με Ευρωπαϊκή Συγχρηματοδότηση	Γ' ΚΠΣ	Εθνικό/ Τομεακό Σκέλος	ΕΠ: «Περιβάλλον»
			ΕΠ: «Ανταγωνιστικότητα»
			ΕΠ: «Αγροτική Ανάπτυξη - Ανασυγκρότηση της Υπαίθρου»
			ΕΠ: «Υγεία - Πρόνοια»
			ΕΠ: «Οδικοί Άξονες - Λιμένες - Αστική Ανάπτυξη»
			ΕΠ: «Σιδηρόδρομοι - Αερολιμένες - Αστικές Συγκοινωνίες»
			ΕΠ: «Κοινωνία της Πληροφορίας»
			ΕΠ: «Πολιτισμός»
			ΕΠ: «Αλιεία»
			ΕΠ: «Εκπαίδευση & Αρχική Επαγγελματική Κατάρτιση»
			ΕΠ: «Απασχόληση & Επαγγελματική Κατάρτιση»
		Περιφερειακό Σκέλος	ΠΕΠ Περιφέρειας Ηπείρου
	Ταμείο Συνοχής		
Κοινοτικές Πρωτοβουλίες (Urban, Equal, Interreg, Leader +)			
Εθνικοί πόροι	Εθνικοί πόροι δημόσιων φορέων (Δήμος, κ.λ.π.)		
Ιδιωτικός τομέας			

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Προτάσεις Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου για τη Βιομηχανία (α' φάση, μη οριστική) για το Νομό Ιωαννίνων και για το Δήμο Πασαρώνος

Προτάσεις για το Νομό

<p>NOMOS ΙΩΑΝ- ΝΙΝΩΝ</p>	<p>▼</p> <p>1 Γενική προτεραιότητα άσκησης βιομηχανικής χωρικής πολιτικής: Μέση</p> <p>2 Προτεραιότητες τύπου χωροθέτησης: Όσες απορρέουν από γενικότερες αρχές και ειδικότερα η στροφή προς πιο οργανωμένες μορφές, λόγω της ύπαρξης φαινομένων δυνητικής σύγκρουσης με τον τουρισμό (σημείο 6) αλλά και της ευαισθησίας του ορεινού χώρου. Η υπάρχουσα ΒΙΠΕ έχει προσελκύσει αρκετό επενδυτικό ενδιαφέρον και μονάδες, αλλά η περαιτέρω ενίσχυση της (και των πολεοδομούμενων υποδοχέων γενικότερα) και με πολεοδομικά μέτρα είναι αναγκαία.</p> <p>3 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις βιομηχανίας: Υπάρχει σχετικά μεγάλη συγκέντρωση οχλουσών μονάδων, που συνεπάγονται την ανάγκη διαχειριστικών μέτρων.</p> <p>4 Κλαδικές προτεραιότητες: Δεν υπάρχει σαφής φυσιογνωμία, ούτε συγκεκριμένα συγκριτικά πλεονεκτήματα στη μεταποίηση.</p> <p>5 Ενδονομαρχιακές βιομηχανικές ανισότητες: Οι ενδονομαρχιακές βιομηχανικές ανισότητες είναι πολύ έντονες, και συνδέονται με διαφορετικές τομεακές εξειδικεύσεις. Περισσότερο από τη διάχυση της βιομηχανίας σε ευρύτερες ζώνες, τίθεται θέμα χωρικής ρύθμισης της σχέσης των δύο τομέων στο πλαίσιο ενός νομαρχιακής κλίμακας καταμερισμού της εργασίας. Τα όποια μέτρα, εξάλλου, δεν πρέπει να αντιστρατευτούν το στόχο συγκέντρωσης της μεταποίησης σε οργανωμένους υποδοχείς</p> <p>6 Πιθανότητες ασυμβατοτήτων βιομηχανίας-τουρισμού: Με βάση τα μέσα μεγέθη το ενδεχόμενο είναι υπαρκτό, αλλά κυρίως το πρόβλημα τίθεται σε χαμηλότερο γεωγραφικό επίπεδο, δεδομένο ότι σε επίπεδο δήμου παρατηρούνται και διπλές εξειδικεύσεις και «μέτωπα» επαφής δήμων με διαφορετική τομεακή ειδίκευση. Η πολυπλοκότητα της εικόνας που προκύπτει κάνει αναγκαία τη λεπτομερή ρύθμιση του χώρου (βλ. και σημεία 3 και 5).</p> <p>7 Προοπτικές απασχόλησης στη μεταποίηση: Αναμένονται σημαντικές πιέσεις, και θα απαιτηθούν οριζόντια μέτρα πολιτικής απασχόλησης.</p> <p>8 Άλλα ειδικά ζητήματα:</p>
----------------------------------	---

Προτάσεις για το Δήμο

ΟΤΑ	ΝΟΜΟΣ	ΟΤΑ γενικής προτεραιότητας	Καταλληλότητα-σκοπιμότητα πολεοδομούμενου υποδοχέα	Αναδιάρθρωση υφιστ. βιομ. βάσης επί τόπου	Εξόρυξη: Κλάδος 1	Εξόρυξη: Κλάδος 11	Εξόρυξη: Κλάδος 13	Εξόρυξη: Κλάδος 14	Οχληση	Μεταβολή απασχόλησης μεταποίησης νομού ως το 2011
ΔΗΜΟΣ ΠΑΣΑΡΩΝΟΣ	ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	2	1	1					1	-2

Ερμηνεία στηλών:

Τύπος	Εναλλακτικά κριτήρια χαρακτηρισμού	Κατευθύνσεις πολιτικής
ΟΤΑ γενικής προτεραιότητας (Οβ)	βλ. παραπάνω	Ενθαρρύνεται η εγκατάσταση οργανωμένων υποδοχέων και δραστηριοτήτων. Η διαβάθμιση του βαθμού προτεραιότητας (1 ως 3) προσδιορίζει την ένταση της ενθάρρυνσης, και το βαθμό κατά τον οποίο θα πρέπει να ληφθούν και θετικά (proactive) μέτρα για την προώθηση της μεταποίησης. Η προτεραιότητα 2 είναι μέση.
ΟΤΑ κατάλληλοι για πολεοδομούμενο υποδοχέα (Οβ -πυ)	α. Υψηλή συγκέντρωση απασχόλησης, υπαρκτή ή αναμενόμενη (συγκ.>2, ή συγκ>1 ΚΑΙ προβολή>1) β. Αστικότητα (αστικ>2 ή αστικ>1 ΚΑΙ προβολή>1) γ. Υπαρξη ΒΕΠΕ δ. Σειρά καταλληλότητας για ΒΕΠΕ<13 ε. LQ YO>4	α) Η χωροθέτηση οργανωμένων υποδοχέων ενθαρρύνεται ιδιαίτερα από άποψη χωροταξικού σχεδιασμού και η λήψη θετικών μέτρων για την προώθησή τους είναι αναγκαία. Το είδος του οργανωμένου υποδοχέα εξαρτάται από την κλίμακα και τη διάρθρωση της βιομηχανικής βάσης της περιοχής. β) Αν η καταλληλότητα είναι βαθμίδας 2, ενθαρρύνεται η χωροθέτηση οργανωμένου υποδοχέα και στους όμορους ΟΤΑ, δεδομένου ότι στην περίπτωση αυτή το μέγεθος ή / και η αναγκαιότητα του υποδοχέα του δίνουν μεγαλύτερη εμβέλεια.
ΟΤΑ με αναγκαίο επί τόπου εκσυγχρονισμό υφιστάμενης βιομηχανικής βάσης (Οβ-εκσ)	α. Υψηλή συγκέντρωση απασχόλησης μεταποίησης 2001 (συγκ.>1) β. Υψηλή εξειδίκευση στη μεταποίηση (LQ) (>3)	α) Λόγω της σημαντικής απόλυτης ή σχετικής παρουσίας μεταποίησης, και της αδυναμίας μεσοπρόθεσμα (ορίζοντας Ειδικού Πλαισίου) για μαζική μετακίνηση σε οργανωμένους υποδοχείς, θα πρέπει να είναι δυνατό ο επί τόπου μετασχηματισμός της υφιστάμενης βιομηχανικής βάσης για λόγους αναπτυξιακούς, απασχόλησης αλλά και περιβάλλοντος (σε ορισμένες περιπτώσεις). Ο επί μετασχηματισμός μπορεί να απαιτεί εκσυγχρονισμό, συγχώνευση ή επέκταση, και πρέπει να είναι δυνατός και κατ' εξαίρεση, σε σύγκριση με τους όρους νέους ιδρύσεων. β) Το προηγούμενο σημείο αφορά ιδιαίτερα τους ΟΤΑ που δεν είναι κατάλληλοι για οργανωμένο υποδοχέα. Στην περίπτωση ύπαρξης ή καταλληλότητας για οργανωμένο υποδοχέα, η μεταχείριση των υπαρχουσών μονάδων μπορεί να είναι λιγότερο ευνοϊκή από ότι στην περίπτωση έλλειψης υποδοχέα, αλλά περισσότερο ευνοϊκή από ότι στους ΟΤΑ που δεν ανήκουν στην παρούσα περίπτωση.
ΟΤΑ με υψηλή ειδίκευση σε κλάδους της εξόρυξης	Συγκέντρωση κάποιου από τους κλάδους της εξόρυξης (LQ>av+0,5sd)	Τα παρακάτω αφορούν τον κατά περίπτωση ΟΤΑ και τους όμορους ΟΤΑ: α) Προτεραιότητα για τη χωροθέτηση των συναφών κλάδων της μεταποίησης (όταν τεκμηριώνεται και πραγματική συνάφεια για τη συγκεκριμένη μονάδα): - (10) Εξόρυξη άνθρακα, λιγνίτη και τύρφης: Δεν έχει συνάφεια με κλάδο της μεταποίησης (έχει όμως πολύ υψηλή με τον κλάδο 40-ηλεκτροπαραγωγή) - (11) Άντληση αργού πετρελαίου και φυσικού αερίου, βοηθητικές δρα άνθρακα, λιγνίτη και τύρφης_: συνάφεια με τους κλάδους 23 (προϊόντα διύλισης πετρελαίου...) και 24 (χημικές ουσίες) - 13) Εξόρυξη μεταλλούχων μεταλλευμάτων_: συνάφεια με τον κλάδο 27 (βασική μεταλλουργία) - (14) Άλλες εξορυκτικές και λατομικές δραστηριότητες_: συνάφεια με τους κλάδους 26 (μη μεταλλικά ορυκτά) και 254 (χημικές ουσίες) β) Αποθάρρυνση μονάδων YO και MO άλλων κλάδων
ΟΤΑ με σημαντική παρουσία μεταποίησης YO	Συγκέντρωση μεταποίησης YO (LQ>4) Συγκέντρωση ηλεκτροπαραγωγής (LQ>av+0,5sd)	α) Αποθάρρυνση νέων διάσπαρτων μονάδων YO (εκτός αν εμπίπτει και στην περίπτωση ΟΤΑ με εξειδίκευση σε κλάδους της εξόρυξης, οπότε ισχύουν όσα αναφέρονται εκεί) β) Στους ΟΤΑ που δεν ανήκουν στους ΟΤΑ προτεραιότητας αλλά έχουν συγκέντρωση μονάδων YO>5 ενθαρρύνεται η χωροθέτηση οργανωμένου υποδοχέα.

Κατευθύνσεις προς τον πολεοδομικό σχεδιασμό ως προς το σχεδιασμό / ρύθμιση του οικιστικού χώρου

1 Οι άμεσες κατευθύνσεις προς τον πολεοδομικό σχεδιασμό όσον το σχεδιασμό / ρύθμιση του οικιστικού (εντός σχεδίου, υφιστάμενου ή προβλεπόμενου από το σχεδιασμό) χώρου, είναι οι εξής:

- Τα πολεοδομικά σχέδια, και ιδίως τα ΡΣ, ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ, πρέπει να επιδιώκουν την προώθηση της οργανωμένης χωροθέτησης της μεταποίησης μέσω της πρόβλεψης οργανωμένων υποδοχέων, ιδίως στους ΟΤΑ προτεραιότητας. Το είδος του οργανωμένου υποδοχέα εξαρτάται από την κλίμακα και τη διάρθρωση της βιομηχανικής βάσης της περιοχής. Η πρόβλεψη οργανωμένων υποδοχέων θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη την ύπαρξη κατάλληλης έκτασης, την οικονομική βιωσιμότητα του υποδοχέα, και την ύπαρξη επενδυτικού ενδιαφέροντος.
- Στην περίπτωση των ΟΤΑ προτεραιότητας που χαρακτηρίζονται ως «κατάλληλοι για οργανωμένο υποδοχέα» (Οβ -οργ) σε βαθμίδα ≥ 2 (βλ. Κατάλογο ΟΤΑ βιομηχανικής προτεραιότητας) τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ πρέπει να εξαντλούν τα περιθώρια δημιουργίας οργανωμένου υποδοχέα είτε στον ίδιο ΟΤΑ είτε σε όμορο (πρώτη ζώνη) (εφόσον τέτοιος υποδοχέας δεν υπάρχει ήδη), είτε στο εσωτερικό του οικιστικού χώρου είτε σε εξωαστική θέση που θα οριστεί ως πολεοδομούμενος υποδοχέας. Σε περίπτωση που ένα τέτοιο σχέδιο δεν προβλέπει τελικά οργανωμένο υποδοχέα, θα πρέπει να περιλαμβάνει συγκεκριμένη αιτιολόγηση που θα δικαιολογεί αυτή την επιλογή.
- Στους ΟΤΑ προτεραιότητας, τα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ θα πρέπει να προβλέπουν τη δυνατότητα χωροθέτησης μεταποίησης επαγγελματικών εργαστηρίων, με τον ορισμό γενικών χρήσεων που τα επιτρέπουν σε επαρκή έκταση του πολεοδομικού χώρου (τουλάχιστον της τάξης του 10%, 20% και 30% για τις βαθμίδες προτεραιότητες 1, 2 και 3 αντιστοίχως).
- Στους ΟΤΑ προτεραιότητας σε βαθμίδα ≥ 2 , τα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ θα πρέπει να προβλέπουν τη δυνατότητα χωροθέτησης μεταποίησης ΧΟ και ΜΟ, με την πρόβλεψη γενικών χρήσεων που την επιτρέπουν σε επαρκή έκταση του πολεοδομικού χώρου (η έκταση που θα καλύπτουν θα πρέπει να αντιστοιχεί τουλάχιστον με την έκταση που απαιτείται για τη χωροθέτηση του 1 / 5 των υφιστάμενων τέτοιων μονάδων, με βάση το μέσο μέγεθός τους στην περιοχή. Σχετική ανάλυση-τεκμηρίωση πρέπει να περιλαμβάνεται στο κείμενο του σχεδίου).
- Στους ΟΤΑ που χαρακτηρίζονται από σημαντική παρουσία οχλούσας μεταποίησης (Κατάλογος ΟΤΑ βιομηχανικής προτεραιότητας), θα πρέπει: (α) Η ανάλυση των σχεδίων να περιλαμβάνει συστηματική καταγραφή των μονάδων που την προκαλούν, (β) Στην πρόταση να γίνεται ρητή αναφορά στον τρόπο αντιμετώπισης του προβλήματος (είτε με τη μετεγκατάστασή τους σε οργανωμένο υποδοχέα κατάλληλου χαρακτήρα που τυχόν θα προβλέπει το σχέδιο, είτε με άλλο τρόπο).

2 Οριζόντιες κατευθύνσεις:

- Οι παραπάνω κατευθύνσεις πρέπει να ενσωματωθούν στις προδιαγραφές των ΡΣ, ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ, και Πολεοδομικών Μελετών.

- Η ταξινόμηση των βιομηχανικών δραστηριοτήτων σε βαθμίδες όχλησης για πολεοδομικούς σκοπούς πρέπει να αναμορφωθεί, ούτως ώστε να μην αναπαράγει τη λογική της διαδικασίας ΕΠΟ αλλά να ενσωματώσει παραμέτρους που έχουν πραγματική σημασία από την άποψη του πολεοδομικού ρόλου των δραστηριοτήτων. Τέτοιες παράμετροι είναι ιδιαίτερα (χωρίς η απαρίθμηση να είναι περιοριστική) η ένταση εργασίας (αριθμός απασχολούμενων⇒κυκλοφοριακοί φόρτοι), οι κτηριακές ανάγκες (απαιτούμενη γη⇒επιπτώσεις στην αγορά γης και τις τιμές, απαιτούμενος κτηριακός όγκος⇒επίδραση στην πυκνότητα δόμησης και στο τοπίο κοκ.), η ύπαρξη ή μη έντονων διακλαδικών σχέσεων που βασίζονται σε χωρική εγγύτητα (⇒προσέλκυση ομοειδών ή συγγενών επιχειρήσεων ⇒ μεταβολές των χρήσεων γης) κá.

Κατευθύνσεις για το σχεδιασμό του εξωαστικού χώρου

Οι άμεσες κατευθύνσεις προς τον πολεοδομικό σχεδιασμό όσον το σχεδιασμό / ρύθμιση του οικιστικού (εντός σχεδίου, υφιστάμενου ή προβλεπόμενου από το σχεδιασμό) χώρου, είναι οι εξής

1 Κατευθύνσεις για σχέδια χρήσεων γης του εξωαστικού χώρου (όπως το τμήμα των ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ που αναφέρεται στον εξωαστικό χώρο);

- Πρέπει να καλύπτεται με σχεδιασμό το σύνολο του εξωαστικού χώρου της περιοχής μελέτης (δήμου ή ομάδας δήμων). Η παράλειψη κάποιων εξωαστικών περιοχών-πχ. λόγω έλλειψης σημερινών τάσεων αστικοποίησης-μπορεί να οδηγήσει σε εκτόνωση σε αυτές πιέσεων που μπορεί να δημιουργηθούν στις περιοχές στις οποίες ορίζονται ρυθμίσεις και περιορισμοί. Τουλάχιστον στην περίπτωση της βιομηχανίας, το ενδεχόμενο αυτό είναι πιθανό.
- Ζώνες που επιτρέπουν τη διάσπαρτη χωροθέτηση νέων βιομηχανικών μονάδων δεν πρέπει να ορίζονται, στην περίπτωση των ΟΤΑ προτεραιότητας. Σε αυτούς, ανάλογα με τον ειδικότερο χαρακτήρα τους και τις συγκεκριμένες τοπικές συνθήκες, πρέπει να χρησιμοποιούνται οι διάφορες κατηγορίες οργανωμένων υποδοχέων. Ιδιαίτερα πρέπει να δοθεί βάρος στην οργάνωση υφιστάμενων βιομηχανικών συγκεντρώσεων, με τη χρήση του ειδικά προβλεπόμενου για αυτή την περίπτωση υποδοχέα.
- Στους ΟΤΑ προτεραιότητας με αναγκαίο επί τόπου εκσυγχρονισμό υφιστάμενης βιομηχανικής βάσης (Οβ-εκσ) πρέπει να ορίζονται ζώνες που θα επιτρέπουν μια τέτοια πολιτική, είτε με μορφή ενδιάμεσου υποδοχέα (σε περίπτωση που οι μονάδες τείνουν να συγκεντρώνονται σε σχετικά περιορισμένης έκτασης περιοχή) είτε με μορφή εκτός σχεδίου ειδική ζώνης.

2 Κατευθύνσεις για τις ΕΠΜ που ορίζονται σε περιοχές του δικτύου Natura 2000 ή σε άλλες περιοχές που απαιτούν περιβαλλοντική προστασία:

- Στους ΤΚΣ που δεν είναι κοινοτικής προτεραιότητας δεν πρέπει να ορίζεται αυτόματα απαγόρευση νέων ιδρύσεων ή επί τόπου αναδιάρθρωση υφιστάμενων μονάδων. Στους μεν ΟΤΑ προτεραιότητας (γενικής ή ειδικής) η απαγόρευση της χωροθέτησης συγκεκριμένων νέων μονάδων θα πρέπει να γίνεται όταν τεκμηριώνεται σαφώς ότι αυτή θα έχει σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις στο οικοσύστημα (οικότοπο εγκατάστασης ή

όμορους οικοτόπους). Αντίστοιχος πρέπει να είναι ο χειρισμός των υφισταμένων. Αντίθετα, στους υπόλοιπους ΟΤΑ, η κατ' αρχήν κατεύθυνση είναι η απαγόρευση νέων μονάδων, εκτός αν τεκμηριώνεται σαφώς ότι οι επιπτώσεις τους στο οικοσύστημα είναι ασήμαντες. Στην περίπτωση υφιστάμενων μονάδων ο χειρισμός θα είναι ίδιος με αυτός που προδιαγράφεται για τους ΟΤΑ προτεραιότητας.

- ➔ Στις ζώνες Β (τμήματα των ΕΠΜ εκτός ΤΚΣ και ΖΕΠ), η προσέγγιση πρέπει να είναι ανάλογη της αναφερόμενης παραπάνω, στην περίπτωση των σχεδίων χρήσεων γης του εξωαστικού χώρου.