

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

---

## **ΕΙΣΑΓΩΓΗ - 3 -**

|   |       |
|---|-------|
| I. ΑΝΑΘΕΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ .....                            | - 3 - |
| II. ΕΠΙΒΛΕΨΗ - ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ.....           | - 5 - |
| III. ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ.....                             | - 6 - |
| IV. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ - ΦΑΣΕΙΣ - ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ..... | - 7 - |

## **Π.1 - ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ - 12 -**

|   |        |
|---|--------|
| Π.1.1 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ.....   | - 12 - |
| Π.1.1.1 - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ .....                                | - 12 - |
| Π.1.2 - ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΕ ΤΟΥΣ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ/ ΡΟΛΟΣ .....    | - 14 - |
| Π.1.3 - ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ – ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ - | 16 -   |
| Π.1.4 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ/ ΡΟΛΟΙ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ .....                 | - 19 - |

## **Π.2 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ - 21 -**

|  |        |
|--|--------|
| Π.2.1 - ΓΕΝΙΚΑ.....  | - 21 - |
| Π.2.2 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΟΙ.Α.) .....                | - 22 - |
| Π.2.2.1 - ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ (ΟΙ.Π.).....                         | - 22 - |
| Π.2.2.2 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (Π.Δ.) .....         | - 24 - |
| Π.2.2.3 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ .....     | - 26 - |
| Π.2.3 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Π.Ε.Π.Δ.)..... | - 28 - |
| Π.2.4 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Π.Ε.Π.).....                  | - 29 - |
| Π.2.5 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (Π.Ι.Χ.) .....                 | - 29 - |
| Π.2.6 - ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ .....     | - 30 - |
| Π.2.7 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ .....                    | - 33 - |

## **Π.3 - ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ & ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ - 34 -**

|   |        |
|---|--------|
| Π.3.1 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ (ΠΔ 23-2-87) ΑΝΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΥΠΟΔΟΧΕΑ .....             | - 34 - |
| Π.3.1.1 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ.....                               | - 34 - |
| Π.3.1.2 - ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΑΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ .....          | - 37 - |
| Π.3.1.3 - ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ – ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ..... | - 41 - |
| Π.3.2 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ/ ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ .....        | - 42 - |
| Π.3.2.1 - ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΕΛΕΟΥΣΑΣ .....  | - 42 - |
| Π.3.2.1.1 - Εκπαίδευση.....   | - 42 - |
| Π.3.2.1.2 - Υγεία - Πρόνοια .....   | - 42 - |
| Π.3.2.1.3 - Αθλητισμός.....   | - 43 - |

|  |               |
|--|---------------|
| Π.3.2.1.4 - Κοινόχρηστοι Χώροι.....                                  | - 43 -        |
| Π.3.2.2 - ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΓΡΑΜΜΕΝΟΥ .....                          | - 43 -        |
| Π.3.2.2.1 - Εκπαίδευση.....  | - 43 -        |
| Π.3.2.2.2 - Υγεία - Πρόνοια.....                                     | - 43 -        |
| Π.3.2.2.3 - Αθλητισμός.....  | - 43 -        |
| Π.3.2.2.4 - Κοινόχρηστοι Χώροι.....                                  | - 43 -        |
| <b>Π.4 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ</b>                         | <b>- 45 -</b> |
| Π.4.1 - ΦΟΡΕΑΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ .....                               | - 45 -        |
| Π.4.2 - ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ - ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ - ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ..... | - 46 -        |

# 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 - Δούβλης - Τζιάτζιος & Συνεργάτες» | : | Αγρονόμοι Τοπογράφοι Μηχανικοί            |
| «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 Β<sub>1</sub> και Β<sub>2</sub>.

### **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/νουςα 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 Β<sub>1</sub> Σταδίου της μελέτης.

### **Β<sub>1</sub> Στάδιο**

Το Β<sub>1</sub> 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 (Β<sub>2</sub> Στάδιο της μελέτης).

**B<sub>2</sub> Στάδιο**

Αφορά στην προσαρμογή των προτάσεων του Σταδίου Β<sub>1</sub>, σύμφωνα με τις οδηγίες - κατευθύνσεις της Διευθύνουσας Υπηρεσίας. Αποτελεί δηλ. την οριστική πρόταση όπως αυτή διαμορφώνεται μετά τις συμμετοχικές διαδικασίες.

Μετά τη παράδοση του Β<sub>2</sub> 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 (Β<sub>2</sub> 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. Εναπόκεινται 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.

**ΠΕΡΙΛΗΨΗ**

## **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 - 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.1.1.1 - 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. Βουνοπλαγιάς                 | 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. Ροδοτοπίου                   | 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 - 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 Ηγουμενίτσας) 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 αρδευόμενης 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.

### Π.1.3 - 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 παραλίμιου 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 Λαψίστας – 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.1.4 - 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<sup>ου</sup> 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<sup>ου</sup> επιπέδου) και μια με ‘κέντρο’ τον οικισμό του Γραμμένου (οικιστικό κέντρο 5<sup>ου</sup> 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 <sup>ου</sup> 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 <sup>ου</sup> 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 ή/και κτηνοτροφικό τους χαρακτήρα, με εξαίρεση τους οικισμούς του Ροδοτοπίου και δευτερευόντως της Ζωοδόχου, που θα έχουν ‘μεικτό’ χαρακτήρα.

## **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. ΠΕΡΠΟ) 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 ΠΕΡΠΟ’, 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).

### 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.

Σε αυτό το πλαίσιο, 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 πολεοδόμησή της με ΣΔ = 1,2 (μέγιστος επιτρεπόμενος), δεδομένου ότι η λειτουργία της ως υποδοχέα εγκαταστάσεων εμπορίου, αποθήκευσης, κ.λπ. χωρίς πολεοδόμηση 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 Πολεοδόμηση και βαθμός προτεραιότητας**

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

### 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.

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

πολεοδομία δεν προτείνεται ακόμα αλλά είναι προφανές ότι θα πολεοδομηθεί αμέσως μετά το πέρας του χρονικού ορίζοντα της παρούσας μελέτης.

#### **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.2.5 - 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<br>(στρεμμ.) | %<br>συνόλου | %<br>κατηγορίας |
|---|--|------------------------|--------------|-----------------|
| <b>1. Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΟΙ.Α)</b>            |  |                        |              |                 |
| 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            |
| <b>ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ ΠΟ</b>                                       |  | <b>12.751,6</b>        | <b>9,21</b>  | <b>100</b>      |
| <b>2. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)</b>               |  |                        |              |                 |
| 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            |
| <b>ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ ΠΕΠ</b>                                      |  | <b>6.154,0</b>         | <b>4,44</b>  | <b>100</b>      |
| <b>3. Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ)</b> |  |                        |              |                 |
| 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            |
| <b>ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ ΠΕΠΔ</b>                                     |  | <b>11.225,0</b>        | <b>8,10</b>  | <b>100</b>      |
| <b>4. Περιοχές με Ιδιαίτερες Χρήσεις (ΠΙΧ)</b>            |  |                        |              |                 |
| ΠΙΧ <sub>(1)</sub>  | Λατομική ζώνη                                      | 1.510,0                | 1,09         | 64,9            |
| ΠΙΧ <sub>(2)</sub>  | Τμήμα αεροδρομίου Ιωαννίνων                        | 800,0                  | 0,58         | 34,4            |
| ΠΙΧ <sub>(3)</sub>  | Νεκροταφεία  | 17,0                   | 0,01         | 0,7             |
| <b>ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ ΠΙΧ</b>                                      |  | <b>2.327,0</b>         | <b>1,68</b>  | <b>100</b>      |
| Λοιπή 'εκτός σχεδίου' και οικισμών περιοχή                |  | <b>106.042,4</b>       | <b>76,57</b> | <b>100</b>      |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΤΑΣΗΣ ΔΗΜΟΥ (*)</b>                           |  | <b>138.500</b>         | <b>100%</b>  | <b>-</b>        |

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

| Επιτρεπόμενη<br>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**

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης, πέραν των περιορισμών που τέθηκαν στις επιμέρους περιοχές (οικιστικής ανάπτυξης, ΠΕΠ, ΠΕΠΔ), κρίθηκε σκόπιμο να καθοριστούν και τα ακόλουθα:

- Γενικές διατάξεις με επίπεδο αναφοράς όλη την έκταση του Δήμου.
- Μεταβατικές διατάξεις όσον αφορά υφιστάμενες χρήσεις ή δραστηριότητες, που αντίκεινται στα προτεινόμενα από την παρούσα μελέτη μέτρα και περιορισμούς.

## 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 Ιωάννινα - Αμπελάκια - 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 Γραμμενοχωριών) 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.

Οι επιτρεπόμενες (ειδικές) χρήσεις, ανά γενική κατηγορία χρήσεων, συνοψίζονται στον πίνακα που ακολουθεί.

**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 <sup>(1)</sup> | X                | X      | X                |
| Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών                                |                  | X                | X      | X                |
| Λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις                           |                  |                  |        | X                |
| Εμπορικά καταστήματα (εκτός υπεραγορών – πολυκαταστημάτων) | X <sup>(2)</sup> | 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 <sup>(3)</sup> | X      | X <sup>(3)</sup> |
| 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.

### Π.3.1.2 - 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.:  $d = 60^1$ .
- στην πολεοδομική ενότητα του Ροδοτοπίου, με τις επαγγελματικές χρήσεις να καταλαμβάνουν ~15% του χώρου και σταθερότυπο κατοικίας = 55 τ.μ./ κατ.:  $d \approx 50$ .
- 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):  $d \approx 50$ .

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

Επιπλέον, δεδομένου ότι η συνολική (οικοπεδική) επιφάνεια κάθε οικιστικής περιοχής δεν πρόκειται ποτέ να δομηθεί πλήρως ορίζεται, ανά πολεοδομική ενότητα, συντελεστής κορεσμού ( $\lambda$ ) 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                                    |
| Βουνοπταγιά             | 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.3.1.3 - 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 - 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.3.2.1 - 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:

##### **Π.3.2.1.1 - 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.

##### **Π.3.2.1.2 - 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).

#### **Π.3.2.1.3 - Αθλητισμός**

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

#### **Π.3.2.1.4 - Κοινόχρηστοι Χώροι**

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

### **Π.3.2.2 - 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:

#### **Π.3.2.2.1 - 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.

#### **Π.3.2.2.2 - 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.

#### **Π.3.2.2.3 - Αθλητισμός**

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

#### **Π.3.2.2.4 - 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.

## **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 - 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<br>1 <sup>ης</sup> 5ετίας | ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ |      |      |      |      |               |               |
|--|---|----------------|------|------|------|------|---------------|---------------|
| ΜΕΤΡΑ/ ΈΡΓΑ  | ΚΟΣΤΟΣ (σε ευρώ)                        | 2006           | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011-<br>2015 | 2016-<br>2021 |
| <b>I. ΜΕΛΕΤΕΣ</b>  | 150.000                                 |                |      |      |      |      |               |               |
| 1 - Πολεοδόμηση & Πράξη Εφαρμογής τμήματος (προς βορρά) της προτεινόμενης επέκταση του σχεδίου πόλης της Ελεούσας - (α' προτεραιότητα) |   |                |      |      |      |      |               |               |
| 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                                 |                |      |      |      |      |               |               |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>  | <b>700.000</b>                          |                |      |      |      |      |               |               |

(\*) Φορέας ανάθεσης: ΝΑ Ιωαννίνων/ ΥΠΕΧΩΔΕ.

| ΤΟΜΕΑΣ      |
|-------------|
| ΜΕΤΡΑ/ ΈΡΓΑ |

|   |
|---|
| <b>II. ΈΡΓΑ</b>   |
| 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 Πελοποννήσου                            |
|  | Ταμείο Συνοχής                                |                        |   |
| Κοινοτικές Πρωτοβουλίες (Urban, Equal, Interreg, Leader +) |   |                        |   |
| Εθνικοί πόροι  | Εθνικοί πόροι δημόσιων φορέων (Δήμος, κ.λ.π.) |                        |   |
| Ιδιωτικός τομέας   |   |                        |   |