

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΙΝΑΚΩΝ .....	1
<b>Π.1. ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ.....</b>	<b>2</b>
1.1 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ .....	2
1.1.1. Κατευθύνσεις και προγραμματικό πλαίσιο.....	2
1.1.2. Λειτουργικές σχέσεις αστικού και μη αστικού χώρου.....	3
1.1.3. Κύριες περιβαλλοντικές επιπτώσεις και μέτρα προστασίας.....	4
1.2 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΜΕΓΕΘΗ.....	5
1.2.1. Προγραμματικές κατευθύνσεις.....	5
1.2.2. Περιεχόμενο του ΓΠΣ.....	5
1.2.3 Προγραμματικά μεγέθη.....	6
1.3. ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ .....	11
1.3.1. Οργάνωση οικιστικής ανάπτυξης.....	11
1.4 ΡΟΛΟΙ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΣΤΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ .....	13
1.5 ΑΝΑΔΡΑΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ – ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ .....	14
<b>Π2. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.....</b>	<b>16</b>
2.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ.....	16
2.2 ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ .....	17
2.3. ΖΩΝΕΣ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	19
2.4 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (ΠΕΠ).....	22
2.5 ΖΩΝΕΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ .....	27
2.6 ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ .....	28
2.7 ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΖΩΝΕΣ .....	30
<b>Π.3 ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ.....</b>	<b>31</b>
3.1 ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ .....	31
3.2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	31
3.3 ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ .....	33
3.4 ΔΙΚΤΥΑ ΑΣΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ .....	33
3.5 ΑΣΦΑΛΕΙΑ - ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ .....	33
3.6 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ, ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ .....	34
<b>Π.4 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ .....</b>	<b>35</b>
4.1 ΦΟΡΕΑΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ .....	35
4.2 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΡΓΑ, ΜΕΛΕΤΕΣ, ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ, ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ.....	35
4.3 ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ.....	35
<b>ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΙΝΑΚΩΝ</b>	
Πίνακας 1: Προβολή Πληθυσμού στο Μέλλον (Σύνολο ΟΤΑ) .....	8
Πίνακας 2: Χωρητικότητα οικιστικών υποδοχέων .....	10
Πίνακας 3: Επεκτάσεις οικισμών και βαθμοί προτεραιότητας αυτών.....	18
Πίνακας 4: Προτεινόμενα έργα και μελέτες – χρονοδιάγραμμα – προϋπολογισμός .....	37

## Π.1. ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ.

### 1.1 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ.

#### *1.1.1. Κατευθύνσεις και προγραμματικό πλαίσιο.*

Το ΓΠΣ του Δήμου Περάματος ακολουθεί τις γενικές κατευθύνσεις των ανώτερων επιπέδων σχεδιασμού, όπως συστηματοποιούνται με το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για όλη τη χώρα και εξειδικεύονται για την περιφέρεια Ηπείρου με το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που θεσμοθετήθηκαν σύμφωνα με το νόμο 2742 του 1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη». Στο Τεύχος της Ανάλυσης (κεφ. 6) επισημάνθηκαν ορισμένα σημεία των κατευθύνσεων και των στόχων του Γενικού και Περιφερειακού Πλαισίου που έχουν ιδιαίτερη σημασία για τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Με μακροπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα το 2015, ο χωροταξικός σχεδιασμός καλείται να αντιμετωπίσει αφενός τις προκλήσεις της αξιοποίησης των ευκαιριών και δυνατοτήτων και αφετέρου τις αδυναμίες και τους κινδύνους που προκαλούνται κατά την αναπτυξιακή διαδικασία.

Κεντρική έννοια της χωροταξικής προσέγγισης είναι η αειφόρος χωρική ανάπτυξη, πυλώνες της οποίας είναι η οικονομική ανταγωνιστικότητα, η κοινωνική δικαιοσύνη και η προστασία του περιβάλλοντος, ενώ άξονες είναι η ισόρροπη πολυκεντρική ανάπτυξη και οι σχέσεις πόλης – υπαίθρου, η ισότητα πρόσβασης στα βασικά δίκτυα μεταφορών, ενέργειας και επικοινωνιών, και η συνετή διαχείριση των φυσικών πόρων και της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Η εκτίμηση των νέων συνθηκών σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο καθώς και σε επίπεδο δήμου και οικισμών επιβεβαιώνει τη σκοπιμότητα του ΓΠΣ. Ο χωρικός σχεδιασμός του δήμου λαμβάνει υπόψη τα νέα αναπτυξιακά δεδομένα και τις γενικότερες αλλαγές που έχουν συντελεστεί στο ευρύτερο διεθνές αλλά και περιφερειακό πλαίσιο.

Συμπερασματικά, και σύμφωνα με τις αρχές που τίθενται με το νεότερο θεσμικό πλαίσιο, το ΓΠΣ εναρμονίζεται προς τις επιλογές και κατευθύνσεις του ανώτερων επιπέδων χωρικού σχεδιασμού σε εθνική και περιφερειακή κλίμακα και οδηγεί σε ολοκληρωμένη και συνολική χωρική οργάνωση του ΟΤΑ. Ικανοποιούνται έτσι οι αναγκαίες συνθήκες χωρικής ολοκλήρωσης και αναπτυξιακής συνέργειας που επιτρέπουν την εναρμόνιση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού με τους γενικότερους στόχους και με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης και της αειφορίας.

Η θεσμοθέτηση του ΓΠΣ του Δήμου Περάματος στοχεύει λοιπόν, στην αειφορική ανάπτυξη του Δήμου. Η αξιοποίηση του δασικού πλούτου, η παραγωγή παραδοσιακών προϊόντων υψηλής ποιότητας ονομασίας προέλευσης, η ανάπτυξη και ανάδειξη και προστασία περιοχών ή τόπων ιδιαίτερου φυσικού κάλλους (όπως η λίμνη Παμβώτιδα και το όρος Μιτσικέλι), η ανάπτυξη της βιοτεχνίας και χειροτεχνίας, αποτελούν πεδία με σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης.

Σύμφωνα με τις κυρίαρχες σήμερα απόψεις, το περιβάλλον και ο πολιτισμός μιας περιοχής μπορούν να αποτελέσουν σημαντικά στοιχεία για την ανάπτυξή της. Όμως, για την αξιοποίηση αυτών των στοιχείων απαιτούνται ο σχεδιασμός και η εφαρμογή μίας ολοκληρωμένης συνεκτικής και αποτελεσματικής πολιτικής που θα ασκείται παράλληλα, συγκροτημένα και με σαφείς ρόλους, τόσο από τους φορείς που είναι αρμόδιοι για τους παραγωγικούς τομείς της οικονομίας, όσο και από τους φορείς στην αρμοδιότητα των οποίων υπάγονται τα θέματα της προστασίας, διαχείρισης και ανάδειξης του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

#### *1.1.2. Λειτουργικές σχέσεις αστικού και μη αστικού χώρου*

Με το ΓΠΣ του Δήμου Περάματος ρυθμίζονται οι λειτουργικές σχέσεις του αστικού και μη αστικού χώρου και ενσωματώνονται σε ένα ενιαίο και συνεκτικό χωρικό σχέδιο οι υπάρχοντες οικισμοί και οι περιοχές στις οποίες έχουν αναπτυχθεί αστικές λειτουργίες. Στα πλαίσια αυτού του σχεδίου αποκτούν πολεοδομική συνοχή:

- Οι οικισμοί του Δήμου
- Οι αγροτικές καλλιέργειες
- Οι ευαίσθητες περιοχές σημαντικών οικοσυστημάτων (λίμνη, πηγές Κρύας και Τούμπας)
- Οι ορεινές περιοχές του Δήμου (όρος Μιτσικέλι – περιοχή Natura)
- Μεμονωμένες σημαντικές εγκαταστάσεις (ξενοδοχεία, κτηνοτροφικές μονάδες, βιοτεχνίες) που βρίσκονται εκτός σχεδίου
- Η ΒΕΠΕ ( με τη μορφή ΒΙΟΠΑ) που σχεδιάζεται να αναπτυχθεί στα όρια του Δήμου

Το πολεοδομικό αυτό σύνολο συμπληρώνεται χωρικά αλλά και παραγωγικά με τις ρυθμίσεις που προβλέπονται για τις μη αστικοποιημένες περιοχές, οι οποίες είτε ως γεωργική γη, είτε ως δασικές εκτάσεις είτε ως σημαντικές αρχαιολογικές θέσεις συγκροτούν το χωρολειτουργικό σύνολο του Δήμου.

Ωστόσο ορισμένες βασικές αστικές λειτουργίες και υποδομές παραμένουν εκτός των διοικητικών ορίων του Δήμου και κατά συνέπεια δεν περιλαμβάνονται στις ρυθμίσεις και προβλέψεις του ΓΠΣ. Πρόκειται κυρίως για το αεροδρόμιο που βρίσκεται στο Δήμο

Πασαρρώνος και το Δήμο Ιωαννιτών, και το σταθμό βιολογικού καθαρισμού που βρίσκεται στο δήμο Πασαρρώνος. Επίσης από τα όρια του ΓΠΣ εκφεύγει και η πλήρης υπευθυνότητα προστασίας και διαχείρισης του λιμναίου οικοσυστήματος καθώς αυτό εμπίπτει στις αρμοδιότητες των παραλίμνιων δήμων και του φορέα διαχείρισης της λίμνης.

Σημαντικές επιπτώσεις, κυρίως στο αναπτυξιακό αλλά και λειτουργικό επίπεδο, προκύπτουν από τη σχέση γειτνίασης και συμπληρωματικότητας ανάμεσα στο Δήμο και τα Ιωάννινα αλλά και των άλλων δήμων που συνιστούν το λεκανοπέδιο Ιωαννίνων. Τα θέματα αυτά τόσο σε προγραμματικό επίπεδο όσο και σε επίπεδο ρυθμιστικών παρεμβάσεων εκφεύγουν της αποκλειστικής αρμοδιότητας ενός δήμου και πρέπει να αποτελέσουν αντικείμενο διαδημοτικής συνεργασίας και κοινής προσέγγισης ή αντικείμενο του ρυθμιστικού σχεδίου του λεκανοπεδίου Ιωαννίνων για το οποίο ήδη έχει ξεκινήσει η διαδικασία από το ΥΠΕΧΩΔΕ.

### ***1.1.3. Κύριες περιβαλλοντικές επιπτώσεις και μέτρα προστασίας.***

Η χωρική οργάνωση του ΟΤΑ ακολουθεί τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης και οι επιλογές της πρότασης του ΓΠΣ περιλαμβάνουν ήπιες παρεμβάσεις και δέσμη μέτρων προστασίας του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Οι προτεινόμενες χρήσεις γης και το είδος της οικιστικής ανάπτυξης των εκτός των οικισμών περιοχών ακολουθούν τις δεσμεύσεις των ισχυουσών ΚΥΑ (Λίμνης Παμβώτιδας και Πίνδου) και ΖΟΕ. Προτείνονται για προστασία περιοχές και σημεία αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, σύμφωνα με τις υποδείξεις των αρμόδιων υπηρεσιών. Ιδιαίτερη σημασία δίδεται στην προστασία και εφαρμογή προγραμμάτων προστασίας στις πηγές Κρύας και Τούμπας που υπάρχουν στο Δήμο και από τις οποίες υδρεύεται ο Δήμος αλλά και ολόκληρο το λεκανοπέδιο Ιωαννίνων.

Οι νέες οικιστικές επεκτάσεις είναι περιορισμένες και αποσκοπούν αφενός να ελέγξουν την αυθόρμητη οικιστική ανάπτυξη που παρατηρείται στις ευαίσθητες παραλίμνιες και περιαστικές περιοχές και αφετέρου να εξοπλίσουν τους οικισμούς με εκτάσεις κατάλληλες για τη χωροθέτηση δραστηριοτήτων με κρίσιμο ρόλο στην οικονομική βιωσιμότητά τους. Στις περιοχές αυτές προτείνονται χαμηλοί συντελεστές δόμησης, διασφαλίζονται επαρκείς κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και προστατεύονται τα υφιστάμενα ρέματα, τα οποία κινδυνεύουν να μπαζωθούν και να καταπατηθούν εφόσον η οικιστική ανάπτυξη αφεθεί χωρίς ρύθμιση δημιουργώντας έτσι και σημαντικά προβλήματα υπερχειλίσεων και πλημμύρων.

Οι προτάσεις και οι ρυθμίσεις του ΓΠΣ σέβονται την οικολογική ισορροπία, δεν επιβαρύνουν το φυσικό περιβάλλον, προστατεύουν τα ευαίσθητα στοιχεία του οικοσυστήματος και της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, αποκαθιστούν και αναβαθμίζουν σημεία και περιοχές που έχουν υποστεί αλλοιώσεις και θέτουν όρους και περιορισμούς στην οικιστική χρήση. Οι κατευθύνσεις και οι επιλογές του ΓΠΣ αναμένεται επίσης να έχουν θετικές επιπτώσεις στην κοινωνική συνοχή καθώς ενισχύουν την οικονομική

δραστηριότητα και συμβάλλουν στη διαμόρφωση ενός νέου, ανταγωνιστικού και βιώσιμου παραγωγικού μοντέλου του Δήμου Περάματος. Συμπερασματικά, το ΓΠΣ προωθεί ισόρροπα τους τρεις στόχους της βιωσιμότητας, δηλ. την προστασία του περιβάλλοντος, την οικονομική ανάπτυξη και την κοινωνική συνοχή.

## 1.2 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΜΕΓΕΘΗ

### 1.2.1. Προγραμματικές κατευθύνσεις

Με το ΓΠΣ εξειδικεύονται οι γενικοί στόχοι του πολεοδομικού σχεδιασμού και διατυπώνονται οι προτάσεις με τις οποίες οργανώνεται ο χώρος του Δήμου στο σύνολό του και εξυπηρετούνται οι διαμορφωμένες ανάγκες των οικισμών και οι προοπτικές της οικιστικής ανάπτυξης. Επιβάλλονται επίσης πρόσθετα μέτρα προστασίας για περιοχές που κρίνονται ιδιαίτερα ευαίσθητες για περιβαλλοντικούς, ιστορικούς ή άλλους λόγους. Σε προγραμματικό επίπεδο, και σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις με το ΓΠΣ :

- Προσδιορίζονται οι κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης του Δήμου
- Καθορίζονται τα μεγέθη της οικιστικής ανάπτυξης σε όλη την έκταση του δήμου, με βάση της αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, τις τοπικές ανάγκες και καταλληλότητες καθώς και τις κατευθύνσεις που προκύπτουν από υπερκείμενα επίπεδα χωρικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού
- Προσδιορίζονται οι Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)
- Υποδεικνύονται ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων
- Χαράσσονται οι κατευθύνσεις πολεοδομικής οργάνωσης των θεσμοθετημένων και προς πολεοδότηση υποδοχέων

### 1.2.2. Περιεχόμενο του ΓΠΣ

Το ΓΠΣ προτείνει συγκεκριμένες ρυθμίσεις, ενέργειες μέτρα και επιμέρους επιλογές, με βάση:

1. τις επιταγές του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου
2. τις κατευθύνσεις και στόχους των υπερκείμενων επιπέδων χωρικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού, και τις απαιτήσεις του νέου ρόλου της πόλης και του νέου παραγωγικού προτύπου,
3. τις ανάγκες σε κοινωνική και τεχνική υποδομή

Ειδικότερα:

1. οργανώνεται ο περιαστικός χώρος και ελέγχεται η εκτός σχεδίου δόμηση με την θεσμοθέτηση επεκτάσεων όπου απαιτείται και την κατάργηση των παρεκκλίσεων στην εκτός σχεδίου δόμηση.
2. Προτείνεται η πολεοδόμηση όλων των οικισμών
3. Προτείνονται επεκτάσεις στους οικισμούς Περάματος, Αμφιθέας και Κρύας
4. Προβλέπονται περιοχές ανάπτυξης ήπιων μορφών τουρισμού σε όλη την έκταση του Δήμου
5. Προτείνεται η χωροθέτηση ΒΕΠΕ (ΒΙΟΠΑ) τοπικής κλίμακας στα βορειοδυτικά του Δήμου, πάνω από τον οικισμό της Περιβλέπτου όπου θα συγκεντρώνονται οι παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μεσαίας όχλησης, αποθηκευτικοί χώροι και οι κτηνοτροφικές και πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις μέσης και χαμηλής όχλησης.
6. Καταργούνται οι παρεκκλίσεις στην εκτός σχεδίου δόμηση
7. Προτείνεται η δημιουργία ζωνών προστασίας των πηγών Κρύας και Τούμπας.
8. Προτείνεται η σύνδεση των οικισμών δυτικά του Δήμου (Κρύας, Λυκοτριχίου, Αμφιθέας, Περάματος, Περιβλέπτου, Κρανούλας, Αγίων Αποστόλων, Αγίας Μαρίνας) με το Βιολογικό Καθαρισμό που βρίσκεται κοντά στα όρια του Δήμου.
9. Προβλέπεται συμπλήρωση και βελτίωση των δικτύων ύδρευσης
10. Προβλέπεται απομάκρυνση των οικιστικών χρήσεων από σημεία τα οποία κατά τη γεωλογική μελέτη παρουσιάζουν αυξημένο κίνδυνο και χρειάζονται ειδική διερεύνηση
11. Προβλέπεται κατάργηση των νεκροταφείων που βρίσκονται εντός των ορίων οικισμών και χωροθέτηση νέων σε απόσταση άνω των 250 μέτρων από τα όρια των οικισμών. Οι θέσεις των νέων νεκροταφείων φαίνονται στους χάρτες Π3.

### **1.2.3 Προγραμματικά μεγέθη**

Ο Δήμος Περάματος παρουσιάζει, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή της ΕΣΥΕ του 2001, συνολικό πληθυσμό σε όλα τα Δημοτικά Διαμερίσματα 5.743 κατοίκους (πίνακας Α.2.1.) Αναφορικά με την εξέλιξη του πληθυσμού παρατηρείται μια αύξηση του πληθυσμού από το 1961 και μετά με σημαντικότερη αύξηση την δεκαετία 1971-1981 (17,1%) και την δεκαετία 1991-2001 (24,7%). Η εικόνα αυτή όμως δεν αντιπροσωπεύει την κατάσταση στο εσωτερικό του Δήμου αλλά αντικατοπτρίζει κυρίως την κατάσταση στην έδρα του το Πέραμα. Στα υπόλοιπα Δημοτικά Διαμερίσματα παρατηρείται μια συνεχής αυξομείωση που μετατρέπεται σε αύξηση την τελευταία δεκαετία σχεδόν σε όλα τα Δ.Δ. με πιο σημαντική αύξηση στο Δ.Δ. Λιγκιάδων (78,9%). Σε αντίθεση ο Νομός Ιωαννίνων και η Περιφέρεια Ηπείρου παρουσιάζουν μείωση τη δεκαετία 1961-1971 και

μετά αύξηση για τις επόμενες δεκαετίες αλλά με ρυθμό μεταβολής μικρότερο από αυτόν του δήμου.

Κατά την πρόσφατη περίοδο παρατηρήθηκε ισχυρό ρεύμα μετανάστευσης προς την Περιφέρεια από την γειτονική Αλβανία, με πυρήνα τις οικογένειες βορειοηπειρωτών, οι οποίες επέστρεψαν κατά κανόνα στους τόπους καταγωγής τους. Στο ρεύμα αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο η εκτιμώμενη μεγάλη αύξηση του πληθυσμού της Ηπείρου στη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας. Κατά την περίοδο 1971-1991 παρατηρήθηκε επίσης ισχυρή μεταναστευτική κίνηση εντός των ορίων της Περιφέρειας, με μετακίνηση των ορεινών πληθυσμών προς ημιορεινές και πεδινές περιοχές και συγκέντρωση σε ημιαστικά και αστικά κέντρα. Το ισχυρότερο ρεύμα μετακινήσεων παρατηρήθηκε προς την πόλη των Ιωαννίνων, η οποία απορρόφησε το μεγαλύτερο ποσοστό της εσωτερικής μετανάστευσης στην Περιφέρεια.

Έπειτα από επιτόπια έρευνα διαπιστώθηκε ότι ο πληθυσμός του Δήμου παρουσιάζει κάποιες διαφορές σε σχέση με την απογραφή της ΕΣΥΕ για το 2001 και συγκεκριμένα αύξηση. Αυτό οφείλεται τόσο στο γεγονός ότι έχουν περάσει τέσσερα χρόνια από την απογραφή σε συνδυασμό με την γενικότερη τάση αύξησης του πληθυσμού που παρουσιάζει ο Δήμος όσο και στη γειτνίασή του με την πόλη των Ιωαννίνων, τον κορεσμό αυτής και την καλύτερη ποιότητα ζωής που προσφέρεται στο Δήμο σε συνδυασμό με την πολύ μικρή απόσταση από το μεγάλο αστικό κέντρο. Τέλος τους καλοκαιρινούς μήνες εμφανίζεται μια μικρή αύξηση του πληθυσμού με μετακινήσεις τόσο από την Αθήνα και τα Ιωάννινα όσο και από το εξωτερικό.

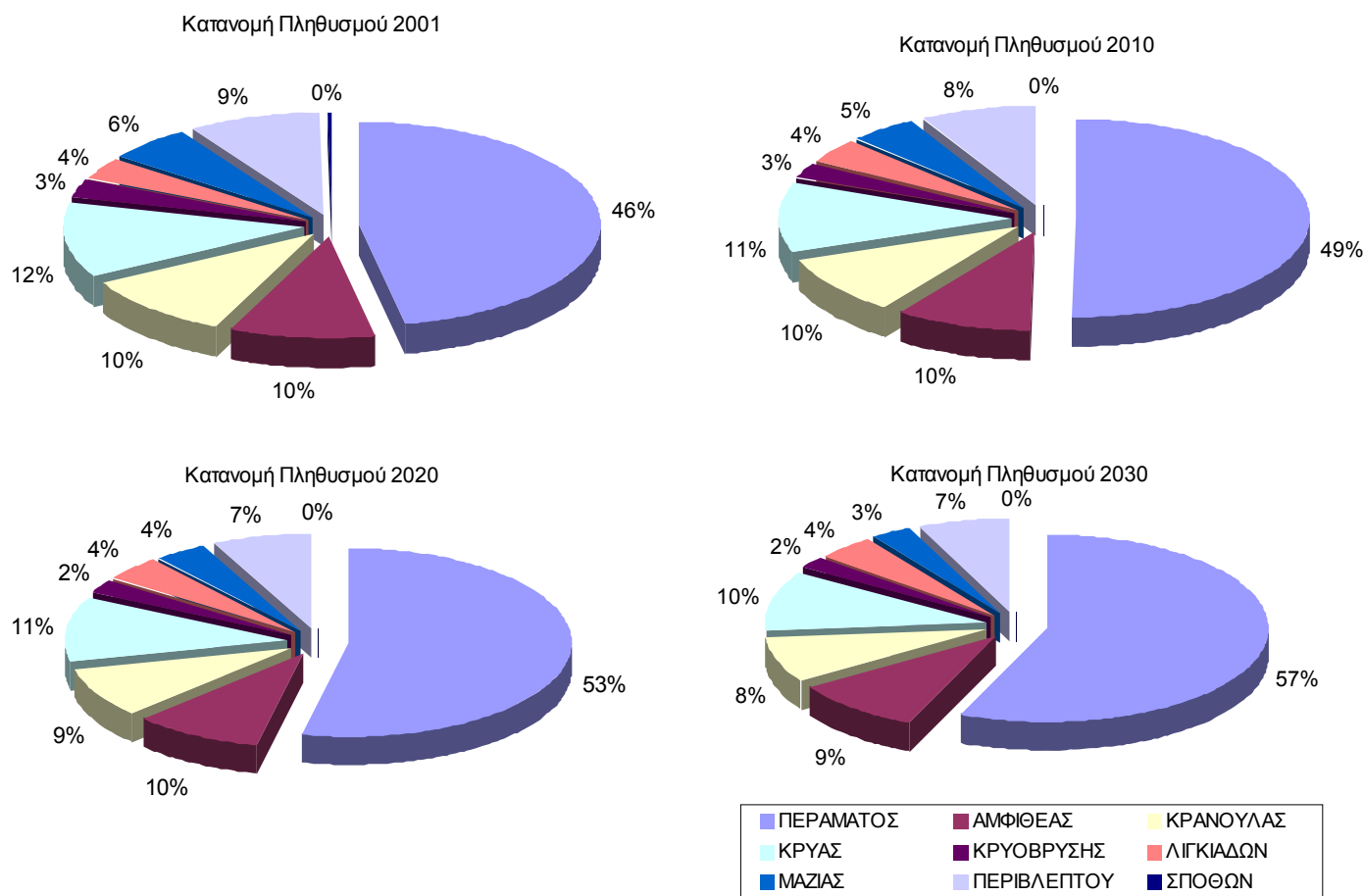
Η εξέλιξη του συνολικού πληθυσμού για τις επόμενες τρεις δεκαετίες δείχνει ότι η αύξηση του πληθυσμού θα συνεχιστεί. Στον παρακάτω διάγραμμα Α.2.2 και πίνακα Α.2.3 παρουσιάζεται η κατανομή και η προβολή του πληθυσμού στο μέλλον στο σύνολο του Δήμου και στα Δημοτικά Διαμερίσματα χρησιμοποιώντας τον δείκτη που προσδιορίζει την σχετική μεταβολή του πληθυσμού. Ο δείκτης αυτός δίνει τον ρυθμό μεταβολής του πληθυσμού ανάμεσα σε δυο χρονικές περιόδους μέσα από την ακόλουθη σχέση  $P_{t+n}=P_t(1+r)^n$ , όπου  $P_t$  είναι ο πληθυσμός σε μια δεδομένη χρονική στιγμή,  $n$  είναι ο αριθμός των χρονικών περιόδων που πέρασαν,  $P_{t+n}$  είναι ο πληθυσμός στο τέλος των ετών που παρήλθαν και  $r$  είναι ο ρυθμός μεταβολής του πληθυσμού. Φαίνεται σαφώς, χρησιμοποιώντας τον παραπάνω τύπο, η αυξητική προοπτική του Δήμου ως προς τα πληθυσμιακά μεγέθη του.

Πίνακας 1: Προβολή Πληθυσμού στο Μέλλον (Σύνολο ΟΤΑ)

Δημοτικά Διαμερίσματα	Τάση 2000-2030	Προβολή Πληθυσμού		
	Βασικός Τύπος	2010	2020	2030
Περάματος (έδρα)	$Y_{t+n}=Y_t(1 + 0,29)^n$	3461	4448	5716
Αμφιθέας	$Y_{t+n}=Y_t(1 + 0,20)^n$	665	797	956
Κρανούλας	$Y_{t+n}=Y_t(1 + 0,09)^n$	656	717	784
Κρύας	$Y_{t+n}=Y_t(1 + 0,15)^n$	792	911	1047
Κρυόβρυσης	$Y_{t+n}=Y_t(1 + 0,14)^n$	175	200	228
Λιγκιάδων	$Y_{t+n}=Y_t(1 + 0,28)^n$	262	336	430
Μάζιας	$Y_{t+n}=Y_t(1 - 0,01)^n$	325	321	317
Περιβλέπτου	$Y_{t+n}=Y_t(1 + 0,09)^n$	555	605	650
Σπόθων	$Y_{t+n}=Y_t(1 - 0,21)^n$	8	6	5
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΟΤΑ</b>		<b>6899</b>	<b>8341</b>	<b>10143</b>
<b>Μεταβολή</b>		<b>20,1%</b>	<b>20,9%</b>	<b>21,6%</b>

**Πηγές στοιχείων :** Ιδία Επεξεργασία, Όπου  $Y_t$ = ο πληθυσμός τη χρονική στιγμή  $t$  και  $Y_{t+n}$ = ο πληθυσμός μετά από  $n$  χρόνια



Διαγράμματα 1-26 Τάσεις εξέλιξης πληθυσμού

Για το 2001, σχεδόν ο μισός του πληθυσμού του Δήμου (46,89%) διαμένει στο Πέραμα, ενώ στα άλλα δημοτικά διαμερίσματα παρουσιάζεται μια σχετικά ισορροπημένη πληθυσμιακή κατανομή στο χώρο, χωρίς έντονες συγκεντρώσεις σε περιορισμένες χωρικές ενότητες. Η κατανομή αυτή δεν φαίνεται να διαταράσσεται στις επόμενες τρεις δεκαετίες. Για το 2030, η τελική πρόβλεψη της κατανομής του πληθυσμού δείχνει ότι το Πέραμα εξακολουθεί να κατέχει το υψηλότερο ποσοστό πληθυσμιακής συγκέντρωσης.

Στον παρακάτω πίνακα φαίνονται οι εκτάσεις που καλύπτει ο κάθε οικισμός. Θέτοντας ως μέση πυκνότητα 70 άτομα/ Ηα (με βάση τις προδιαγραφές ΦΕΚ 285/Δ/2004), συμπεραίνουμε ότι οι εκτάσεις που καλύπτουν οι οικισμοί του Δήμου δεν επαρκούν για να καλύψουν τις ανάγκες του πληθυσμού έως και το 2030.

Πίνακας 2: Χωρητικότητες οικιστικών υποδοχέων

Δ.Δ.	Οικισμοί	Εμβαδό ορίων οικισμού (Ε1) σε Ηα	Εμβαδό μόνο για κατοικία (Ε) σε Ηα (60%Ε1)	Πυκνότητα (d) σε άτομα/Ηα	Συντελεστής Κορεσμού (λ)	Πληθυσμός Χωρητικότητας (C) ( $C=d*E*\lambda$ )	Πληθυσμός 2001	Πληθυσμός 2010	Πληθυσμός 2020	Πληθυσμός 2030	Διαφορά Πληθυσμού C-2030
Περάματος	Πέραμα	34,5	20,7	100	0,4	828	2693	3461	4448	5716	-4888
Αμφιθέας	Αμφιθέα	60,3	36,2	100	0,4	1447	555	665	797	956	491
Κρανούλας	Κρανούλα-Αγ. Απόστολοι	38,8	23,3	100	0,4	931	417	455	495	540	391
	Λυκόστομο	21,1	12,7	100	0,4	506	183	199	217	237	269
Κρύας	Κρύα	31,5	18,9	100	0,4	756	358	412	473	544	212
	Αγία Μαρίνα	45,5	27,3	100	0,4	1092	331	381	438	503	589
Κρυόβρυσης	Κρυόβρυση	13,1	7,9	100	0,4	314	153	175	200	228	86
Λιγκιάδων	Λιγκιάδες	13,1	7,9	100	0,4	314	204	262	336	430	-116
Μάζιας	Μάζια	14,7	8,8	100	0,4	353	210	208	206	204	149
	Κήποι	16,8	10,1	100	0,4	403	120	119	118	116	287
Περίβλεπτου	Περίβλεπτός	26,9	16,1	100	0,4	646	509	555	605	650	-4
Σπόθων	Σπόθοι	5,6	3,4	100	0,4	134	10	8	6	5	129

### 1.3. ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

#### 1.3.1. Οργάνωση οικιστικής ανάπτυξης

Το μοντέλο της χωρικής οργάνωσης που προτείνεται με το ΓΠΣ του Δήμου Περάματος οργανώνει την έκταση του Δήμου ακολουθώντας την υφιστάμενη χωρική οργάνωση και τις τάσεις οικιστικής ανάπτυξης αφενός, και αφετέρου προσαρμόζεται στα δεδομένα, τις δυνατότητες αλλά και τις δεσμεύσεις του φυσικού περιβάλλοντος.

Ειδικότερα ο πολεοδομούμενος χώρος συγκροτείται από:

- Τις εντός σχεδίου περιοχές
- Την περιοχή της ΒΕΠΕ (ΒΙΟΠΑ)
- Τον οικοδομικό συνεταιρισμό που προτείνεται να θεσμοθετηθεί ως ΠΕΡΠΟ

#### Εκτός σχεδίου δόμηση

Στην υπόλοιπη περιοχή και μόνο όπου δεν υφίσταται απαγόρευση λόγω δάσους, θεσμοθετημένης προστασίας λόγω φυσικού ή αρχαιολογικού ενδιαφέροντος ή επικινδυνότητας ή ακαταλληλότητας του εδάφους για οικιστική χρήση, όπου δεν προτείνεται από την παρούσα μελέτη ΒΕΠΕ (ΒΙΟΠΑ) επιτρέπεται η δόμηση α' ή β' κατοικίας.

#### Υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων

Ζώνες βιομηχανικών, βιοτεχνικών και χονδρεμπορικών εγκαταστάσεων χωροθετούνται με σκοπό να ανταποκριθούν στην ανάγκη που διαπιστώνεται, να συγκεντρωθεί το βασικό μέρος των μεταποιητικών μονάδων σε επιλεγμένους χώρους εκτός των οικισμών, όπου θα μπορούν να ελέγχονται και να αντιμετωπίζονται συλλογικά οι τυχόν περιβαλλοντικές επιπτώσεις και θα παρέχεται η απαιτούμενη υποδομή για αποδοτική λειτουργία των επιχειρήσεων.

Προτείνεται η χωροθέτηση ΒΕΠΕ τοπικής κλίμακας στα βορειοδυτικά του Δήμου όπου θα συγκεντρώνονται οι παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης, αποθηκευτικοί χώροι (logistics). Η εγγύτητα με τα Ιωάννινα οδηγεί στην ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων στα όρια του Δήμου, γεγονός που ενισχύεται από τον κορεσμό που παρουσιάζει η ΒΠΕ των Ιωαννίνων.

Η χωροθέτηση της ΒΕΠΕ ακολουθεί τις κατευθύνσεις από τα ανώτερα πλαίσια χωροταξικού σχεδιασμού (Χωροταξικό Περιφέρειας Ηπείρου) ενώ η συγκεκριμένη θέση θεωρείται ιδιαίτερα εύστοχη αφού βρίσκεται παραπλεύρως του εθνικού οδικού δικτύου Ιωαννίνων - Κονίτσης και σε μικρή απόσταση από την πόλη των Ιωαννίνων (κέντρο 1<sup>ου</sup> και 2<sup>ου</sup> επιπέδου).

### Ήπιες μορφές τουρισμού

Ο τουρισμός αποτελεί κλάδο με προοπτικές ανάπτυξης, που όμως οφείλει να αναδιαρθρωθεί, σε δύο βασικές συνισταμένες: την ήπια τουριστική ανάπτυξη και τη βελτίωση του επιπέδου των υπηρεσιών.

Ειδικότερα μέτρα πολιτικής είναι:

- Έλεγχος της ανάπτυξης του τουρισμού σε γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας και άλλες περιοχές με συγκρούσεις χρήσεων γης.
- Αναβάθμιση, εκσυγχρονισμός και συμπλήρωση της τουριστικής υποδομής, κυρίως με επανάχρηση παραδοσιακών κτιρίων.
- Συγκρότηση φορέων ανάπτυξης τουρισμού, προώθηση προγραμμάτων υποστήριξης μικρομεσαίων επιχειρήσεων του κλάδου, έρευνας αγοράς, διαφήμισης-προβολής, κατάρτισης προσωπικού.
- Ανάπτυξη του περιπατητικού – φυσιολατρικού τουρισμού σε όλη την έκταση του Δήμου.
- Ανάπτυξη του αρχαιολογικού – εκκλησιαστικού τουρισμού (Κοίμηση Θεοτόκου Στούπαινας, Κτίριο Κουτσέκι, κ.α)
- Ανάπτυξη του αγροτουρισμού. Μικρές μονάδες που θα φιλοξενούν άτομα που θα βοηθούν στις κτηνοτροφικές και γεωργικές εργασίες.
- Κατασκευή νέων και βελτίωση των υπαρχόντων καταστημάτων εστίασης – αναψυχής - διαμονής και των υπηρεσιών που θα προσφέρουν.
- Μέτρα προστασίας και ανάδειξης του φυσικού πλούτου της περιοχής (όρος Μιτσικέλι, λίμνη Παμβώτιδας, Σπήλαιο Περάματος)
- Περαιτέρω αξιοποίηση και προβολή του σπηλαίου Περάματος, το οποίο αποτελεί σημαντικό πόρο για το Δήμο.
- Μέτρα προστασίας και ανάδειξης των μνημείων της ιστορίας και του πολιτισμού.
- Τη δημιουργία κέντρων έρευνας και πληροφόρησης
- Τη συμμετοχή σε δίκτυα πόλεων με παρόμοιες δραστηριότητες

### Περιοχές Προστασίας της φύσης

Υποδεικνύονται προς ειδική προστασία ευαίσθητα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος τα οποία αφορούν α) τις πηγές Κρύας και Τούμπας που υπάρχουν στο Δήμο, β) τις περιοχές που έχουν θεσμοθετηθεί από τις ΚΥΑ και τη ΖΟΕ. Προτείνεται να εξεταστεί πάντως με μελλοντική νομοθετική ρύθμιση η τροποποίηση της ΖΟΕ και της ΚΥΑ όσον αφορά τις περιοχές που είναι χαρακτηρισμένες ως γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας. (υπάρχει γνωμοδότηση της ΝΕΧΩΠ Ιωαννίνων που προτείνει αυτή την τροποποίηση ).

Επίσης ως περιοχές ειδικής προστασίας προτείνεται μια ζώνη 50 μ. γύρω από τα ρέματα. Η ακριβής οριοθέτηση θα πρέπει να γίνει με ειδική μελέτη. Καθώς και περιοχές όπου βάσει της γεωλογικής διερεύνησης κρίθηκαν ακατάλληλες για δόμηση.

### Οδικές συνδέσεις

Το εσωτερικό δίκτυο των περισσότερων οικισμών είναι αρκετά καλό πρόβλημα παρουσιάζεται στην Κρυόβρυση στη Μάζια και λίγο στην Κρύα. Όσο αφορά τις συνδέσεις των οικισμών τα τμήματα που χρειάζονται βελτίωση είναι:

- Σύνδεση Δ.Δ. Σπόθων με τα υπόλοιπα Δ.Δ.
- Σύνδεση Περίβλεπτου με το Δ.Δ. Ζαγορίου.
- Διάνοιξη και ασφαλιτόστρωση δρόμου από Περίβλεπτο προς Μονή Στούπαινας
- Ασφαλιτόστρωση δρόμων που συνδέουν τους οικισμούς Κρύα και Αγία Μαρίνα
- Μελέτη χωροθέτησης χώρων στάθμευσης στο εσωτερικού του οικισμού του Περάματος.

### 1.4 ΡΟΛΟΙ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΣΤΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

Ο Δήμος Περάματος ανήκει στη ζώνη επιρροής των Ιωαννίνων. Στην εξεταζόμενη ζώνη παρουσιάζεται το φαινόμενο της έλλειψης δυναμικών κέντρων εκτός των Ιωαννίνων, τα οποία θα μπορούσαν να αποτελέσουν πόλους έλξης για τους πιο απομακρυσμένους δήμους. Επίσης γύρω από την πόλη των Ιωαννίνων δημιουργείται μια περιαστική ζώνη που αποτελείται από τους Δήμους Παμβώτιδας, **Περάματος**, Πασαρώνας, Μπιζανίου, Ανατολής, Κ. Λίμνης Ιωαννίνων που έχουν άμεση εξάρτηση από την πόλη των Ιωαννίνων και είναι ουσιαστικά προάστια της.

Όπως ήδη αναφέρθηκε και στην Α φάση της μελέτης, οι διασυνδέσεις και εξαρτήσεις του Δήμου καθορίζονται από τη διοικητική διάρθρωση, το οδικό δίκτυο και τις οικονομικές δραστηριότητες του και είναι πιο έντονες καταρχάς με την πρωτεύουσα του Νομού, τα Ιωάννινα και στη συνέχεια με την Ηγουμενίτσα.

Τα Ιωάννινα είναι το διοικητικό κέντρο του Νομού και είναι φυσικό να ασκεί την μεγαλύτερη επιρροή στο Δήμο Περάματος. Μια μορφή σχέσεων υπάρχει με την Ηγουμενίτσα που είναι το λιμάνι της Περιφέρειας.

Ως προς τις οικονομικές δραστηριότητες οι διασυνδέσεις και εξαρτήσεις του Δήμου είναι ελαφρώς ευρύτερες, δηλαδή προς την Περιφέρεια Ηπείρου και την υπόλοιπη Ελλάδα. Καθορίζονται από την πώληση των αγροτικών προϊόντων αλλά και την προσέλκυση επισκεπτών λόγω του Σπηλαίου του Περάματος αλλά και της ιδιαίτερης θέας που έχουν κάποιοι οικισμοί (Λιγκιάδες, Μάζια)

Το Πέραμα, έχει προγραμματιστεί ως κέντρο 3<sup>ου</sup> επιπέδου. Ως οικιστικό κέντρο 3<sup>ου</sup> επιπέδου αλλά και εξαιτίας της εγγύτητας με τα Ιωάννινα εξαρτάται άμεσα από τα

Ιωάννινα, κέντρο 1<sup>ου</sup> και 2<sup>ου</sup> επιπέδου και την Ηγουμενίτσα (κέντρο 2<sup>ου</sup> επιπέδου) που αποτελεί το κύριο λιμάνι της Περιφέρειας.

Εσωτερικά στο Δήμο θα μπορούσαμε να πούμε ότι όλοι οι οικισμοί έχουν βαρύνουσα σημασία, ο καθένας για τα δικά του ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Το Πέραμα, ως έδρα του Δήμου μαζί με την Αμφιθέα ως παραλίμνιοι οικισμοί αλλά και ως οι πιο εγγύς στα Ιωάννινα κατέχουν πρωταρχική θέση. Δυναμικό ρόλο στην οικιστική και οικονομική ανάπτυξη του Δήμου παίζουν όλοι σχεδόν οι οικισμοί του Δήμου : Κρύα, Αγία Μαρίνα, Λυκόστομο, Άγιοι Απόστολοι, Μάζια λόγω της εύκολης πρόσβασής τους. Επίσης σημαντικό ρόλο στο οικιστικό δίκτυο λόγω θέσης και προοπτικών ανάπτυξης (κυρίως τουριστικής) έχουν οι οικισμοί Λιγκιάδες, που με την υπέροχη θέα και τα παραδοσιακά κτίρια αποτελούν έναν από τους πιο δημοφιλής τουριστικούς προορισμούς και η Περίβλεπτος. Ο μόνος ίσως οικισμός που δεν είναι εύκολα προσβάσιμος αλλά έχει δυνατότητες ανάπτυξης είναι η Κρυόβρυση. Οι υπόλοιποι δύο οικισμοί που απομένουν δηλ οι Σπόθοι και οι Κήποι είναι σχεδόν εγκαταλελειμμένοι και δεν παρουσιάζουν κάποιες δυνατότητες ανάπτυξης.

## **1.5 ΑΝΑΔΡΑΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ – ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ**

Ο Δήμος ανήκει στο **Λεκανοπέδιο των Ιωαννίνων** όπου σύμφωνα με το Εθνικό Χωροταξικό προτείνεται να ισχύσει η απαγόρευση σταδιακά της εκτός σχεδίου δόμησης με την καταρχήν απάλειψη των παρεκκλίσεων, σε περιοχές μεταξύ των ορίων του ΓΠΣ και των ορίων του Ρυθμιστικού Σχεδίου.

Προβλέπονται πολεοδομικές ρυθμίσεις βάση της κείμενης νομοθεσίας σε περιοχές πόλεων – οικισμών, περιοχές β κατοικίας, περιοχές ΠΕΡΠΟ.

Προτείνονται ζώνες αυστηρής ή επαρκούς προστασίας και ελέγχου. Περιβάλλουν τις περιοχές απόλυτης προστασίας, τους αιγιαλούς και τα σχέδια πόλεων των αστικών κέντρων. Έχουν εφαρμογή επίσης στις περιοχές με γη υψηλής γεωργικής παραγωγικότητας στις οποίες θα επιτρέπονται μόνον εγκαταστάσεις και χρήσεις εντελώς απαραίτητες για την εξυπηρέτηση και την διαχείριση των γεωργικών δραστηριοτήτων.

Προτείνονται ζώνες ήπιου ελέγχου και ρύθμισης των συγκρούσεων χρήσεων γης. Οι ζώνες αυτές περιλαμβάνουν την λοιπή γεωργική γη, τις ζώνες γύρω από τα ημιαστικά κέντρα ή άλλες πολεοδομημένες περιοχές (Β κατοικίας, ΠΕΡΠΟ), τις ζώνες κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων (Εγνατία), τις περιοχές οικοανάπτυξης του Ν. 1650/86 και την παράκτια ζώνη, πέραν της ζώνης προστασία του αιγιαλού.

Προτείνεται η σύνταξη μελέτης για τη θεσμοθέτηση ΠΕΡΠΟ στο Νομό Ιωαννίνων, στον οποίο διαπιστώνεται ζήτηση για ιδιωτική πολεοδόμηση περιοχών Α κατοικίας.

## Π2. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

### 2.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Από την ανάλυση προέκυψε ότι ο πολεοδομούμενος χώρος που είναι ήδη θεσμοθετημένος εντός των ορίων του Δήμου δεν καλύπτει τις ανάγκες του προγραμματικού πληθυσμού, δεδομένου ότι η προβλεπόμενη χωρητικότητα έχει εξαντληθεί.

Σύμφωνα και με το Χωροταξικό της Περιφέρειας προτείνεται η σύνταξη μελέτης για τη θεσμοθέτηση ΠΕΡΠΟ σε όλο το Νομό επομένως και για το Δήμο Περάματος. Η έκταση του οικοδομικού Συνεταιρισμού που βρίσκεται εντός των ορίων του Δήμου προτείνεται να καθοριστεί ως ΠΕΡΠΟ, σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν. 2508/97.

Οι οικιστικές χρήσεις που προτείνονται συγκεντρώνονται σε υποδοχείς που αποτελούν επέκταση υφιστάμενων οικισμών ή βρίσκονται γενικά σε επαφή με τα όρια των οικισμών.

Προβλέπονται ζώνες προστασίας των πηγών Κρύας και Τούμπας σύμφωνα με τις μελέτες που έχουν εκπονηθεί από τη ΔΕΥΑΙ και το ΣΥΚΑΙ.

Οι ζώνες της ΚΥΑ και της ΖΟΕ υιοθετούνται αν και υπάρχει μια μικρή επιφύλαξη ως τη χαρακτηρισμένη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας που όμως αποτελεί αντικείμενο νομοθετικής ρύθμισης.

Έγινε μια προσπάθεια ομαδοποίησης των ζωνών της ΚΥΑ και της ΖΟΕ θέτοντας λίγο αυστηρότερους περιορισμούς όπου χρειαζόταν προκειμένου να απλουστευθούν οι όροι και οι περιορισμοί που ισχύουν στην εκτός σχεδίου δόμηση του Δήμου.

Τα κοιμητήρια που βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών ή πολύ κοντά σε αυτά προτείνεται να απομακρυνθούν.

Προτείνεται αξιοποίηση όλων των αρχαιολογικών θέσεων στο Δήμο. Προστασία και περαιτέρω αξιοποίηση του Σπηλαιού Περάματος καθώς του ανώνυμου σπηλαιοβαράθρου στη θέση Μπιστιριώνα στο Δ.Δ. Λιγκιάδων, περιοχή που πρέπει να οριοθετηθεί βάσει σχεδιαγράμματος, σύμφωνα με τα άρθρο 12 παρ. 1 του Ν. 3028/2002, σύμφωνα και με τις υποδείξεις της Εφορείας Παλαιοανθρωπολογίας – Σπηλαιολογίας Βορείου Ελλάδος. Στις εν λόγω περιοχές των σπηλαίων προτείνεται η απαγόρευση εγκατάστασης οποιασδήποτε δραστηριότητας στο δε Σπήλαιο Περάματος στο λόφο στο δε σπήλαιο στη θέση Μπιστιριώνα σε μια περιοχή ακτίνας 500μ από την είσοδό του μέχρι όπου οριοθετηθεί και προσδιοριστεί η περιοχή προστασίας από τις αρμόδιες υπηρεσίες. .



## 2.2 ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

Προτείνεται επέκταση των οικισμών Περάματος, Αμφιθέας και Κρύας, οι οποίοι στο χρονικό ορίζοντα της μελέτης θεωρείται ότι θα δεχθούν ή δέχονται ήδη πιέσεις για οικιστική ανάπτυξη α΄ ή/και β΄ κατοικίας.

Όλοι οι οικιστικοί υποδοχείς εντάσσουν α και β κατοικία και αντιστοιχούν σε αυτοτελείς πολεοδομικές ενότητες. Ως κύρια χρήση ορίζεται αυτή της αμιγούς κατοικίας, η οποία δέχεται και μικρού μεγέθους τουριστικές εγκαταστάσεις. Τουριστικές δραστηριότητες μπορούν να αναπτυχθούν και διάσπαρτα στις περιοχές ελέγχου και περιορισμού δόμησης.

Κέντρα γειτονιάς προβλέπονται σε κάθε οικισμό μια ο καθένας ξεχωριστά αποτελεί μια πολεοδομική ενότητα.

Αθλητικές εγκαταστάσεις και χώροι υπαίθριας αναψυχής (πλατείες, παιδικές χαρές), προβλέπονται κατά περίπτωση ανάλογα με τη χωρητικότητα του οικιστικού υποδοχέα και τις υφιστάμενες εξυπηρετήσεις του υπάρχοντος οικισμού. Τους αντίστοιχους χώρους θα καθορίσουν οι πολεοδομικές μελέτες των οικισμών.

Οι κοινόχρηστοι-κοινοφελείς χώροι ορίστηκαν ως ποσοστό της συνολικής οικιστικά κατάλληλης έκτασης σε 40%. Η αναλογία πρασίνου ανά κάτοικο διαμορφώνεται από 247 έως 385 τ.μ.

Η αρτιότητα των οικοπέδων προτείνεται στο ένα στρέμμα κατά μέσο όρο, κυμαινόμενη από 800 τ.μ. έως 1400 τ.μ. μετά την αφαίρεση της εισφοράς.

Ισχύουν οι γενικοί όροι δόμησης που προβλέπονται από τα Π.Δ. 24-4-85 ΦΕΚ 181 Δ και 14.2.87 ΦΕΚ 133 Δ

Οι πραγματοποιούμενες πυκνότητες κυμαίνονται από 70 άτομα/ εκτάριο

Στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρονται τα ποσοτικά στοιχεία (εκτάσεων των θεσμοθετημένων οικισμών, οι επεκτάσεις που προτείνονται, η προοπτική ανάπτυξη της α ή/και β κατοικίας) που τεκμηριώνουν τις παραπάνω προτάσεις

Πίνακας 3: Επεκτάσεις οικισμών και βαθμοί προτεραιότητας αυτών

Οικισμοί/Πολεοδομικές Ενότητες	Εμβαδό ορίων οικισμού (Ε1) σε Ha	Προοπτική ανάπτυξης α'/β' κατοικίας	Προτείνεται οικιστική επέκταση	Επιφάνεια προτεινόμενης επέκτασης σε Ha	Προτείνεται πολεοδόμηση εντός ορίων οικισμού	Βαθμός προτεραιότητας πολεοδόμησης	Πληθυσμός 2001	Πληθυσμός 2010	Πληθυσμός 2020	Πληθυσμός 2030	Διαφορά Πληθυσμού C-2030
Πέραμα	34,5	ναι	ναι	87,6	υπάρχει πολεοδομική μελέτη προτείνεται αναθεώρηση	α	2693	3461	4448	5716	-4888
Αμφιθέα	60,3	ναι	ναι	81,1	υπάρχει πολεοδομική μελέτη προτείνεται αναθεώρηση	α	555	665	797	956	491
Κρανούλα - Αγ. Απόστολοι	38,8	ναι	όχι		ναι - υπάρχει σχέδιο πόλης	α	417	455	495	540	391
Λυκόστομο	21,1	ναι	όχι			α	183	199	217	237	269
Κρύα	31,5	ναι	ναι	6,1	ναι - υπάρχει σχέδιο πόλης	α	358	412	473	544	-21
Αγία Μαρίνα	45,5	ναι	όχι		ναι - υπάρχει σχέδιο πόλης	α	331	381	438	503	589
Κρυόβρυση	13,1	ναι	όχι			α	153	175	200	228	86
Λιγκιάδες	13,1	ναι	όχι			β	204	262	336	430	-116
Μάζια	14,7	ναι	όχι			β	210	208	206	204	149
Κήποι	16,8	όχι	όχι			—	120	119	118	116	287
Περίβλεπτός	26,9	ναι	ναι	6,6	ναι - υπάρχει σχέδιο πόλης	β	509	555	605	650	-4
Σπόθοι	5,6	όχι	όχι			—	10	8	6	5	129

### 2.3. ΖΩΝΕΣ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ολόκληρη η εδαφική έκταση του δήμου που δεν περιλαμβάνεται στον πολεοδομικό χώρο (δηλ. τους οριοθετημένους οικισμούς και τους προς οριοθέτηση οικισμούς) και βρίσκεται εκτός των περιοχών Ειδικής Προστασίας και της Περιοχής Παραγωγικών Δραστηριοτήτων χαρακτηρίζεται ως ζώνη περιορισμού και ελέγχου της δόμησης. Ανάλογα με τους περιορισμούς που ισχύουν από τις ήδη θεσμοθετημένες ΚΥΑ και ΖΟΕ προτείνονται οι εξής ζώνες ΠΕΠΔ, οι οποίες στην ουσία διατηρούν τους περιορισμούς που έχουν ήδη θεσμοθετηθεί.

1) Η ζώνη **ΠΕΠΔ Ι** περιλαμβάνει τις περιοχές που αρδεύονται και που υπάρχουν στο Δήμο.

Για τον καθορισμό των ορίων της ζώνης ΠΕΠΔ Ι ελήφθησαν υπόψη:

- α) το Π.Δ. «Καθορισμού ΖΟΕ...» του 1989 (ΦΕΚ 297Δ/17.5.89),
- β) η τροποποίηση του παραπάνω (ΦΕΚ 389/Δ/21.4.93),
- γ) η ΚΥΑ 22943 ΦΕΚ 649/25/6/2003 περί «Χαρακτηρισμού της χερσαίας και λιμναίας περιοχής της λίμνης Παμβώτιδας Ιωαννίνων και περιμετρικών αυτής περιοχών ως περιοχής οικοανάπτυξης και ίδρυση ειδικού φορέα διαχείρισής της».
- δ) το γεγονός ότι στα όρια της περιλαμβάνονται αρδευόμενες εκτάσεις, όπου η χρήση φυτοφαρμάκων και λιπασμάτων προκαλεί σημαντικά προβλήματα ρύπανσης στον υδροφόρο ορίζοντα.
- ε) το γεγονός ότι στα όρια αυτής περιλαμβάνονται βοσκοτόπια και γη που καλύπτεται από τη γεωργία με σημαντικές εκτάσεις φυσικής βλάστησης. Παρατηρείται η ανάπτυξη γεωργο-κτηνοτροφικών δραστηριοτήτων σε εκτάσεις φυσικής βλάστησης και σημαντικών οικοτόπων οι οποίοι δεν εντάσσονται σε καθεστώς προστασίας.

Περιλαμβάνει της περιοχές Β1 της ΚΥΑ και 1 της ΖΟΕ .

Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται:

- κατοικία
- θερμοκήπια
- αντλητικές εγκαταστάσεις
- γεωργικές αποθήκες

- η άσκηση της παραδοσιακής γεωργίας στις νόμιμα υφιστάμενες γεωργικές εκτάσεις, ιδίως σύμφωνα με τους κανόνες της βιολογικής γεωργίας, καθώς και της κτηνοτροφίας,

Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε οκτώ (8) στρέμματα.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται ως εξής:

Μέγιστη συνολική επιφάνεια των κτιρίων κατοικίας 120 τμ. και των κτιρίων γεωργικών αποθηκών 100 τ.μ.

Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων κατοικίας δύο(2), των κτιρίων γεωργικών αποθηκών ένας (1) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών (γεωργικών αποθηκών) τέσσερα και μισό (4,50) μ. Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 24.5.1985 (Δ 270)Π. Δ/ τος, όπως ισχύουν μέχρι σήμερα.

## **2)Ως περιοχές ΠΕΠΔ II ορίζονται οι ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΥΑ 23069/2005**

Είναι οι περιοχές που εμπίπτουν στις ζώνες Κ και Π1 της ΚΥΑ 23069/2005.

Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται:

- Γεωργικές αποθήκες ή στέγαστρα μεγίστου εμβαδού 80μ<sup>2</sup> και ύψους 4,5μ.
- Η επισκευή και αναστήλωση – αποκατάσταση ερειπωμένων κτισμάτων και η αποκατάσταση στοιχείων του αγροτικού τοπίου (κρήνες, λιθόστρωτα, γέφυρες, κλπ.)
- Κατοικία μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας 150μ<sup>2</sup>
- Ίδρυση και λειτουργία μικρών (4<sup>η</sup> υποκατηγορία ΚΥΑ 15393/2332/5.8.2002) εργαστηρίων ή μεταποιητικών μονάδων τοπικών προϊόντων (π.χ. ξυλουργείων, τυροκομείων, κλπ.) με μέγιστη δομήσιμη συνολική επιφάνεια 300μ<sup>2</sup>.
- Μικροί ξενώνες δυναμικότητας έως 10 κλινών
- Χώροι εστίασης
- Κτίρια δημόσιων ή δημοτικών σκοπών και εν γένει μικρά κτίρια κοινής ωφελείας.

Δεν επιτρέπεται:

- Η χωροθέτηση και λειτουργία Βιομηχανικών Περιοχών και Πάρκων καθώς και η εγκατάσταση βιομηχανιών υψηλής και μέσης όχλησης
- Η εγκατάσταση μεγάλων πτηνοκτηνοτροφικών μονάδων (πρώτη κατηγορία ΚΥΑ 15393/2332/5.8.2002)
- Τα μεγάλα υδροηλεκτρικά Έργα (πρώτη κατηγορία ΚΥΑ 15393/2332/5.8.2002)
- Η εγκατάσταση ΧΥΤΑ που δεν εξυπηρετούν τους ΟΤΑ της περιοχής

- Η χωροθέτηση λατομικών ζωνών αδρανών υλικών. Επιτρέπονται οι υπόγειες μεταλλευτικές εκμεταλλεύσεις, τα λατομεία μαρμάρου.
- Η κίνηση τροχοφόρων εκτός των υφιστάμενων δρόμων, εκτός αν η κίνηση αυτή πραγματοποιείται για εργασίες προστασίας και διαχείρισης, για την άσκηση της δασοπονίας καθώς και για την άσκηση των επιτρεπόμενων παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Όσον αφορά τους όρους και περιορισμούς δόμησης ισχύει κατώτατο όριο κατάτμηση και αρτιότητας 8 στρ. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα εμβαδού 4 στρ. τα υφιστάμενα κατά την ημέρα δημοσίευσης της ΚΥΑ 23069/14.6.2005.

Δεν ισχύουν άλλες παρεκκλίσεις αρτιότητας, κάλυψης και δόμησης.

3) Η ζώνη **ΠΕΠΔ ΙΙΙ** περιλαμβάνει τις ζώνες Χ, 1Χ και 2γ της ΖΟΕ και Β2 της ΚΥΑ καθώς και την υπόλοιπη έκταση του Δήμου δηλαδή αυτήν που βρίσκεται εκτός από την **ΠΕΠΔ Ι**, και **ΠΕΠΔ ΙΙ** τους οριοθετημένους οικισμούς, τη Ζώνη Παραγωγικών Δραστηριοτήτων και τις Περιοχές Ειδικής Προστασίας

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται ως εξής:

- Όριο κατάτμησης 8 στρέμματα, όριο αρτιότητας 4 στρέμματα.
- Κατάργηση όλων των παρεκκλίσεων που προβλέπονται από την νομοθεσία της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Περιορισμός των εστιών ρύπανσης.
- Έλεγχος των αντλήσεων.
- Επιτρέπονται:
  - Κατοικία
  - Κτίρια δημοσίων ή κοινωφελών σκοπών
  - Νεκροταφεία
  - Θρησκευτικοί χώροι
  - Γεωργικές αποθήκες
  - Θερμοκήπια
  - Εστιατόρια
  - Αναψυκτήρια
  - Αθλητικές εγκαταστάσεις
  - Αντλιοστάσια
  - Τουριστικές εγκαταστάσεις
  - Εμπορικά καταστήματα (εκτός πολυκαταστημάτων και υπεραγορών)
  - Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
  - Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, κτλ)
  - Άλλες ειδικές χρήσεις (στρατιωτικές εγκαταστάσεις κλπ)

Επίσης επιτρέπονται:

Έργα και εγκαταστάσεις δημόσιας και κοινής ωφέλειας, καθώς και έργα που αποσκοπούν στη προστασία, διατήρηση και αναβάθμιση των οικολογικών

χαρακτηριστικών της περιοχής και στην ορθολογική διαχείριση των υπολειμμάτων της γεωργικής και της κτηνοτροφικής δραστηριότητας, μετά από έγκριση περιβαλλοντικών όρων σύμφωνα με την ΚΥΑ 69269/5387/90 (Β 678).

Η άσκηση της παραδοσιακής γεωργίας στις νόμιμα υφιστάμενες γεωργικές εκτάσεις, ιδίως σύμφωνα με τους κανόνες της βιολογικής γεωργίας.

Δημιουργία ΠΕΡΠΟ σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 2508/1997 και 3212/2003.

#### **2.4 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (ΠΕΠ)**

Στο ΓΠΣ περιλαμβάνονται ορισμένες περιοχές που υπάγονται σε ειδικό καθεστώς προστασίας και χαρακτηρίζονται ως Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ). Οι περιοχές αυτές είναι οικολογικού, αρχαιολογικού, ιστορικού και γεωλογικού ενδιαφέροντος και διέπονται από εξειδικευμένους όρους και περιορισμούς χρήσης και δόμησης.

**Ως περιοχές ΠΕΠ1** ορίζονται πρώτον οι παραρεμάτιες ζώνες, στις οποίες προτείνεται κατ' αρχήν μία ζώνη απαγόρευσης της δόμησης σε απόσταση 50 m εκατέρωθεν της υφιστάμενης κοίτης των ρεμάτων, μέχρις ότου να γίνουν οι οριστικές μελέτες οριοθέτησης.

**Ως περιοχή ΠΕΠ2 ορίζεται η Ζώνη Α1 (Περιοχή Οικοανάπτυξης)**

Είναι η υδάτινη περιοχή, οι παραλίμνιες εκτάσεις, οι καλαμώνες και το νησί των Ιωαννίνων .

Στην ζώνη αυτή επιτρέπονται:

- α. Η επιστημονική έρευνα και περιβαλλοντική εκπαίδευση καθώς και δραστηριότητες λιμναίας αναψυχής σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις μετά από έγκριση του Φορέα Διαχείρισης.
- β. Η επαγγελματική και ερασιτεχνική αλιεία σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις,
- γ. Οι εργασίες εμπλουτισμού και καθαρισμού της λίμνης, καθώς και εργασίες που αποσκοπούν στην αναβάθμιση του οικοσυστήματός της, αφού τηρηθεί η διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων κατά την ΚΥΑ 69269/ 5387/1990 (Β' 678).
- δ. Η χρήση των υδάτινων επιφανειών για αθλητικούς σκοπούς και κυρίως για προπονήσεις καθώς και η διεξαγωγή αγωνιστικών εκδηλώσεων τοπικού, εθνικού ή διεθνούς επιπέδου σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.
- ε. Οι εργασίες και δραστηριότητες που αφορούν την ασφαλή και ανεμπόδιστη μεταφορά ανθρώπων και αγαθών.
- στ. Οι δραστηριότητες που ασκούνται παραδοσιακά στην υδάτινη έκταση της λίμνης, εφόσον δεν επιβαρύνουν το οικοσύστημα, και που έχουν ως στόχο την προστασία και ορθολογική διαχείριση του υδάτινου αυτού πόρου.

**Ως περιοχές ΠΕΠ3 ορίζονται οι Ζώνες Α2α και Α2β**

Είναι η χερσαία περιοχή που περιλαμβάνει δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις. Στην περιοχή αυτή με την επιφύλαξη των διατάξεων του Ν. 998/ 1979 "Περί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας" επιτρέπονται μόνο έργα και εγκαταστάσεις δημοσίων ή κοινωφελών σκοπών, καθώς και έργα που αποσκοπούν στη προστασία, διατήρηση και αναβάθμιση των οικολογικών χαρακτηριστικών της περιοχής, μετά από έγκριση περιβαλλοντικών όρων σύμφωνα με τη ΚΥΑ 69269/5387/90 (Β 678).

Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων στις παραπάνω ζώνες ορίζεται σε δέκα (10) στρέμματα, χωρίς παρεκκλίσεις.

Στην περιοχή αυτή δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων των επιτρεπομένων χρήσεων με επιφάνεια μεγαλύτερη των 400 τ.μ.

**ΠΕΠ 4 : Ζώνες προστασίας των πηγών Κρύας και Τούμπας.****Α. Πηγές Κρύας Ζώνη Α – άμεσης προστασίας υδροληψιών. (10-20μ)**

Σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία η ζώνη αυτή ορίζεται για τις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες ως η ζώνη ακτίνας 10-20 μέτρων περίξ των υδροληψιών. **Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται μόνο οι απαραίτητες για την υδροληψία δραστηριότητες και καμία άλλη.**

Ο ιδιόκτητος χώρος της ΔΕΥΑ Ιωαννίνων, παρουσιάζει μικρή κλίση προς νότο, έχει σχήμα κυκλικό και έκταση 79.323,72 τ.μ.. είναι χωρισμένος από τη δημόσια οδό σε δύο τμήματα σχήματος ημικυκλίου (το βόρειο είναι μεγαλύτερο από το νότιο). Και τα δύο τμήματα του οικοπέδου είναι περιφραγμένα με τοίχο από οπλισμένο σκυρόδεμα και τάφρο στο εξωτερικό τμήμα του τοίχου. Το βόρειο τμήμα μετά την τάφρο περιβάλλει ασφαλτοστρωμένος κοινοτικός δρόμος που στα δυτικά συναντάται πείπου κάθετα με τη δημόσια οδό, ενώ στα ανατολικά αφήνει τα τελευταία 100 μέτρα της περίφραξης ( στα οποία το οικόπεδο της ΔΕΥΑΙ συνορεύει με άλλη ιδιοκτησία) και συναντά τη δημόσια οδό περίπου 150 μέτρα μακρύτερα από το ανατολικό όριο του οικοπέδου της ΔΕΥΑΙ. Το νότιο τμήμα του οικοπέδου αρχίζει από τα δυτικά (νοτίως της δημόσιας οδού) να συνορεύει στην αρχή με αγροτικό δρόμο (για περίπου 40 μέτρα) και στη συνέχεια, μέχρι τη δημόσια οδό στο ανατολικό του τμήμα, συνορεύει με τέσσερις άλλες ιδιοκτησίες. Στο βόρειο τμήμα του οικοπέδου της ΔΕΥΑΙ υπάρχουν οι περισσότερες εγκαταστάσεις υδροληψίας ( 5 γεωτρήσεις, δεξαμενή και αντλιοστάσιο). Στο νότιο υπάρχουν τρεις γεωτρήσεις και ένα πηγάδι (παλαιό αντλιοστάσιο).

Ο ιδιόκτητος χώρος της ΔΕΥΑΙ στον οποίο υπάρχουν τα έργα υδροληψίας πηγών Κρύας ικανοποιεί τις απαιτήσεις της ζώνης Α – άμεσης προστασίας για τους εξής λόγους:

- Οι 7 από τις 8 γεωτρήσεις που είναι εγκατεστημένες, καθώς και τα υπάρχοντα φρεάτια, και η δεξαμενή απέχουν περισσότερο από 35 μέτρα από τα όρια του οικοπέδου. Η εγγύτερη στο όριο του οικοπέδου γεώτρηση απέχει περίπου 15 μέτρα, ενώ το αντλιοστάσιο λίγο παραπάνω. Η απόσταση αυτή εμπίπτει στις προδιαγραφές των περισσότερων χωρών σε ότι αφορά την εν λόγω ζώνη, είτε αυτή λογισθεί απευθείας σε μέτρα (10 έως 20 μέτρα), είτε προκύψει ως η απόσταση που χρειάζεται το νερό για να φτάσει εντός 24 ωρών ως τη θέση υδροληψίας.
- Είναι κατάλληλα περιφραγμένος με οπλισμένο σκυρόδεμα και οι δραστηριότητες στο εσωτερικό του σχετίζονται μόνο με τις υδροληψίες.

Στη ζώνη αυτή πρέπει να γίνουν ακόμη τα εξής έργα:

- 1) στεγανοποίηση με μπετόν της τάφρου που περιβάλλει το χώρο υδροληψιών σε όλα τα όριά της και όλων των αποστραγγιστικών τεχνικών έργων της δημόσιας οδού στο εντός της ζώνης Α τμήμα τους. Σύνδεση των παραπάνω με στεγανό αποχετευτικό δίκτυο ομβρίων που να καταλήγει στα αποστραγγιστικά κανάλια του λεκανοπεδίου,
- 2) να μη δημιουργούνται εστίες λιμναζόντων ή ομβρίων υδάτων εντός της ζώνης.

### **Ζώνη Β – κοντινής προστασίας υδροληψιών (550μ)<sup>1</sup>**

Η ζώνη αυτή ορίζεται για τις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες ως ο κύκλος ακτίνας ίσης με την απόσταση που διανύει το υπόγειο νερό για να φτάσει σε 50 μέρες στις υδροληψίες. Στη ζώνη αυτή απαγορεύονται ρυπάνσεις από δραστηριότητες οποιασδήποτε μορφής (π.χ. νεκροταφεία, λατομεία, γεωργία, κτηνοτροφία, κατασκευές, οδοποιία, μεταλλευτική, οικιστική δόμηση, κλπ). Η ακτίνα της υπολογίζεται όπως για την μια μέρα (δηλαδή 11 μέτρα) επί 50 μέρες, επομένως η ακτίνα που προκύπτει είναι 550 μέτρα. Η ακτίνα αυτή καλύπτει και τις ακτίνες επίδρασης R των γεωτρήσεων των υδροληψιών Κρύας (που είναι μικρότερες από 250 μέτρα).

Θα πρέπει όμως να ληφθούν υπόψη οι ιδιαίτερες υδρογεωλογικές συνθήκες που χαρακτηρίζουν τις πηγές Κρύας (χώρος υδροληψιών). Αυτές είναι :

A) η τροφοδοσία τους με υπόγειο νερό γίνεται από το όρος Μιτσικέλι με συγκλίνουσες ροές προς τις πηγές Κρύας.

B) η στενή υδρογραφική λεκάνη των πηγών Κρύας συγκλίνει επίσης προς τις πηγές Κρύας. Αυτό έχει ως συνέπεια και οι ρύποι μεταφέρονται από τα επιφανειακά ρέοντα νερά και των οποίων το μεγαλύτερο μέρος κατεισδύει (λόγω της ευνοϊκής λιθολογίας) τροφοδοτούν τα υπόγεια νερά που καταλήγουν στις πηγές Κρύας.

<sup>1</sup> Πηγή Στοιχείων ΔΕΥΙΑ Μελέτη για τον καθορισμό ζωνών περιμετρικής προστασίας των πηγών Κρύας Ιωαννίνων, Ιανουάριος 2005



Γ) κατάντη των υδροληψιών Κρύας (όπου υπάρχουν οι κλασικές πηγές Κρύας) και προς το λεκανοπέδιο, οι αποθέσεις είναι στεγανές και ως εκ τούτου η ακτίνα της ζώνης II αρκεί μόνο να καλύπτει τις κλασικές πηγές Κρύας, ώστε όταν δεν αναβλύζουν (πιεζομετρική κάτωθεν της στάθμης του αναγλύφου) να μη δέχονται την όποια ρύπανση των επιφανειακά ρεόντων υδάτων.

Επομένως ως ζώνη II ανάντη των υδροληψιών ορίζεται η περιοχή που οριοθετείται περίπου από την ισοϋψή των 650 μέτρων και το κάτωθεν αυτής τμήμα που βρίσκεται εντός της στενής υδρογραφικής λεκάνης Κρύας μέχρι τη δημόσια οδό, ενώ για τα κατάντη είναι η συνέχιση των δύο ορίων της με τη δημόσια οδό, ώστε να ενώνονται κυκλικά μεταξύ τους και σε απόσταση 300 μέτρων από τα εξωτερικά όρια του νότιου τμήματος του οικοπέδου της ΔΕΥΑΙ (ή διαφορετικά του νότιου τμήματος της ζώνης Ι). Δεδομένου ότι η ζώνη II περιλαμβάνει και το μεγαλύτερο τμήμα της κοινότητας Κρύας, καθώς και το ιχθυοτροφείο και τις καλλιέργειες κατάντη των υδροληψιών γίνονται φανερά τα ιδιαίτερα μέτρα που πρέπει να ληφθούν στο εσωτερικό της. Αυτά είναι:

- Κατασκευή στεγανού δικτύου αποχέτευσης της κοινότητας Κρύας και σύνδεσής του με τη μονάδα Βιολογικού Καθαρισμού Ιωαννίνων.
- Απομάκρυνση από τη ζώνη II των νεκροταφείων, βιοτεχνιών, στάβλων, προβατοστασίων, κλπ. και απαγόρευση σε αυτή κάθε ρυπογόνου ανθρωπογενούς δραστηριότητας.
- Τσιμεντοποίηση όλων των δρόμων της κοινότητας Κρύας εντός της ζώνης II
- Κατασκευή αποχετευτικού στραγγιστικού έργου ομβρίων της κοινότητας Κρύας που βρίσκεται εντός της ζώνης II (για να επιτευχθεί η ελαχιστοποίηση της κατείδσεως νερού, που ενδεχομένως μεταφέρει ρύπους, εντός της ζώνης II).
- Το ιχθυοτροφείο που βρίσκεται στην εν λόγω περιοχή της ζώνης II πρέπει να πάψει να λειτουργεί, οι δε καλλιέργειες που γίνονται επίσης εντός του χώρου της να είναι αυστηρά οικολογικές (χωρίς λιπάσματα και φυτοφάρμακα). (στοιχεία από μελέτη της ΔΕΥΙΑ)

## **Β. Πηγές Τούμπας Ζώνη Α – άμεσης προστασίας υδροληψιών (10-20μ)<sup>2</sup>**

Όμοια με παραπάνω **στη ζώνη αυτή επιτρέπονται μόνο οι απαραίτητες για την υδροληψία δραστηριότητες και καμία άλλη.**

Προτείνεται μια ζώνη προστασίας συνολικής έκτασης 155 μ<sup>2</sup> περίπου, η οποία περιλαμβάνει την λίμνη της Τούμπας και τις γεωτρήσεις του ΣΥΚΛΙ. Προτείνεται η ζώνη αυτή να υλοποιηθεί με σκυροδέτηση (όπως και στην Κρύα) κυκλικά με κέντρο τις γεωτρήσεις και τη λίμνη και ακτίνα 6 μέτρων περίπου.

<sup>2</sup> τα εν λόγω στοιχεία προέρχονται από μελέτη που πραγματοποιήθηκε το 1990 από το Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο, Προτείνεται η σύνταξη νέας μελέτης για τον ακριβή καθορισμό των ζωνών.

**Ζώνη Β – κοντινής προστασίας υδροληψιών**

Σε απόσταση 200 μέτρων περιμετρικά της ζώνης Α προτείνεται η ζώνη Β. Στη ζώνη αυτή απαγορεύονται ρυπάνσεις από δραστηριότητες οποιασδήποτε μορφής (π.χ. νεκροταφεία, λατομεία, γεωργία, κτηνοτροφία, κατασκευές, οδοποιία, μεταλλευτική, οικιστική δόμηση, κλπ).

Τα νερά της λίμνης Τούμπας θα πρέπει να διατηρηθούν σε άριστη κατάσταση ( πόσιμο νερό) και αυτό θα πραγματοποιηθεί μόνο εφόσον ο κάτοχός της κάνει λογική χρήση των νερών της και ταυτόχρονα να μην γίνεται υπεράντληση ανάντη στον υδροφόρο των πηγών Τούμπας με τέτοιο τρόπο ώστε να υπάρχει πάντα τροφοδοσία νερών ικανής ποσότητας στη μικρολίμνη.

Επίσης θα πρέπει να κατασκευαστεί στεγανό δίκτυο αποχέτευσης στον οικισμό Λυκόστομο που βρίσκεται πολύ κοντά στις πηγές.

**Ως περιοχές ΠΕΠ5** ορίζονται οι περιοχές των καταγεγραμμένων σπηλαίων. Στην περιοχή του Δήμου τέτοιες περιπτώσεις είναι το γνωστό Σπήλαιο Περάματος και το ανώνυμο σπηλαιοβάραθρο στην περιοχή Μπιστιριώνα του Δ.Δ. Λιγκιάδων.

Και τα δύο παραπάνω σπήλαια είναι καταγεγραμμένα στο Αρχείο Σπηλαίων της Εφορείας Παλαιοανθρωπολογίας και Σπηλαιολογίας Β. Ελλάδος. Το Σπήλαιο Περάματος έχει χαρτογραφηθεί και οριοθετηθεί. Όσον αφορά το σπηλαιοβάραθρο στη θέση Μπιστιριώνα του Δ.Δ. Λιγκιάδων θα πρέπει να γίνει αυτοψία από την αρμόδια Υπηρεσία προκειμένου να διερευνηθεί η σπουδαιότητα του σπηλαίου και να οριοθετηθεί.

Σύμφωνα και με έγγραφο της αρμόδιας Εφορείας οφείλει να εξαιρεθεί από οποιοδήποτε επέκταση, ο λόφος του σπηλαίου Περάματος και το ανώνυμο σπηλαιοβάραθρο, περιοχή που πρέπει να οριοθετηθεί βάσει σχεδιαγράμματος, σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 3028/2002.

Οι περιοχές ΠΕΠ 5 που προτείνονται είναι ενδεικτικές και θα οριστικοποιηθούν έπειτα από γνωμοδότηση των αρμόδιων φορέων.

**Ως περιοχές ΠΕΠ6** ορίζονται τα τμήματα της πεδινής ζώνης πέριξ του Δήμου Περάματος και της παραλίμνιας περιοχής και ειδικότερα η περιοχή Καμμένα και οι περιοχές των τυρφώνων Περάματος και Αμφιθέας, όπου επικρατούν αλλουβιακές αποθέσεις αποτελούμενες από αργιλοϊλυώδη υλικά μεγάλης πλαστικότητας και άλλα χαλαρά υλικά (τεχνητές επιχωματώσεις, στρώματα τύρφης) με πτωχά φυσικομηχανικά χαρακτηριστικά. Επιπλέον στις ανωτέρω περιοχές εμφανίζεται πολύ υψηλή στάθμη της υπόγειας υδροφορίας, ενώ ενίοτε και τοπικά οι περιοχές αυτές κατακλύζονται από νερά (Καμμένα). Επομένως οι συνθήκες για τη δόμηση των περιοχών αυτών τόσο από εδαφοτεχνικής, όσο και από υδρογεωλογικής άποψης χαρακτηρίζονται ως κατά αρχήν πολύ δυσμενείς.

Για το λόγο αυτό οι περιοχές αυτές θεωρούνται ως κατ' αρχή γεωλογικά ακατάλληλες για δόμηση, θα μπορούσαν ωστόσο να θεωρηθούν κατ' αρχήν γεωλογικά κατάλληλες για τη χωροθέτηση άλλων δραστηριοτήτων υπό προϋποθέσεις.<sup>3</sup>

**Ως περιοχές ΠΕΠ7** ορίζονται οι περιοχές στις οποίες έχουν εκδηλωθεί κατολισθήσεις ή άλλα φαινόμενα εδαφικής αστάθειας και στις οποίες απαγορεύεται οποιαδήποτε δραστηριότητα. Βέβαια στην περιοχή του Δήμου τέτοια φαινόμενα εδαφικών ασταθειών αποτελούν μεμονωμένες περιπτώσεις τοπικού χαρακτήρα και μικρής έκτασης και επιπλέον δεν αφορούν κατοικημένες περιοχές, όπως π.χ. η μικρής έκτασης κατολίσθηση στην επαρχιακή οδό Μάζια – Κρυόβρυση.

**Ως περιοχές ΠΕΠ8** ορίζονται οι ζώνες 250 m γύρω από τα υφιστάμενα κοιμητήρια του Δήμου, όπου απαιτούνται ειδικές υδρογεωτεχνικές μελέτες και μελέτες γεωλογικής καταλληλότητας για να εξετασθεί η επίδραση τους σε περίπτωση πολεοδόμησης κοντά σ' αυτά, σύμφωνα με την κοινή Υπ. Απ. Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ και Υγείας Πρόνοιας 26882/5769/30.9.98/ΦΕΚ Δ. 898/23.10.98

## **2.5 ΖΩΝΕΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ**

Χωροθετείται ΒΕΠΕ τοπικής κλίμακας στα βόρεια του Δήμου (βλέπε χάρτη Π2) όπου θα συγκεντρώνονται οι παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης, αποθηκευτικοί χώροι (logistics). Η εγγύτητα του Δήμου στα Ιωάννινα και η εύκολη πρόσβαση στο βόρειο τμήμα του ευνοεί τη συγκέντρωση βιομηχανικών – βιοτεχνικών – επιχειρηματικών δραστηριοτήτων που από τη μια θα βοηθήσουν στην οικονομική ανάπτυξη του Δήμου ενώ από την άλλη η συγκέντρωσή τους θα αποσυμφορήσει το είδη κορεσμένο κέντρο των Ιωαννίνων και τη ΒΙΠΕ.

Η χωροθέτηση του ΒΕΠΕ ακολουθεί τις κατευθύνσεις από τα ανώτερα πλαίσια χωροταξικού σχεδιασμού (Χωροταξικό Περιφέρειας Ηπείρου), ενώ η συγκεκριμένη θέση θεωρείται ιδιαίτερα εύστοχη αφού βρίσκεται παραπλεύρως του εθνικού οδικού δικτύου Ιωαννίνων - Κονίτσης και σε μικρή απόσταση από την πόλη των Ιωαννίνων (κέντρο 1<sup>ου</sup> και 2<sup>ου</sup> επιπέδου).

Προτείνεται να πολεοδομηθεί η έκταση της ΒΕΠΕ (ΒΙΟΠΑ), με αρτιότητα 1,5 στρ. ΣΔ 0,4 και κάλυψη 20%. (σύμφωνα με το Νόμο δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1,6)

<sup>3</sup> το «κατ' αρχή γεωλογικά ακατάλληλες για δόμηση» σημαίνει ότι σε επόμενο στάδιο πολεοδόμησης που θα γίνει λεπτομερέστερη γεωλογική έρευνα μπορεί ένα τμήμα αυτών των περιοχών να βγει κατάλληλο για δόμηση)

## 2.6 ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

### • Μεταφορικό δίκτυο

Το εσωτερικό δίκτυο των περισσότερων οικισμών είναι αρκετά καλό πρόβλημα παρουσιάζεται στην Κρυόβρυση στη Μάζια και λίγο στην Κρύα. Όσο αφορά τις συνδέσεις των οικισμών τα τμήματα που χρειάζονται βελτίωση είναι:

- Σύνδεση Δ.Δ. Σπόθων με τα υπόλοιπα Δ.Δ.
- Σύνδεση Περίβλεπτου με το Δ.Δ. Ζαγορίου.
- Διάνοιξη και ασφαλιτόστρωση δρόμου από Περίβλεπτο προς Μονή Στούπαινας
- Ασφαλιτόστρωση δρόμων που συνδέουν τους οικισμούς Κρύα και Αγία Μαρίνα
- Μελέτη χωροθέτησης χώρων στάθμευσης στο εσωτερικού του οικισμού του Περάματος.

Ο εθνικός δρόμος που περνά μέσα από το Πέραμα και την Αμφιθέα αποτελεί πρόβλημα μια και ιδιαίτερα στην περίπτωση της Αμφιθέας κόβει τον οικισμό στα δύο. Θεωρούμε ότι με την κατασκευή της Εγνατίας ο κυκλοφοριακός φόρτος του θα μειωθεί και ότι ο εν λόγω δρόμος θα υποβιβαστεί σε επαρχιακό δίκτυο.

Δύο άλλα σημαντικά έργα στον τομέα των μεταφορών που θα βοηθήσουν σημαντικά στην περαιτέρω ανάπτυξη του Δήμου είναι η προτεινόμενη (σύμφωνα με το Χωροταξικό της Περιφέρειας) σιδηροδρομική σύνδεση με την Καλαμπάκα και η εγκατάσταση των υδροπλάνων που θα συνδέουν τα Ιωάννινα με τα νησιά του Ιονίου.

### • Ενέργεια

Η περιοχή του Δήμου Περάματος καλύπτεται πλήρως από το Εθνικό Δίκτυο Ηλεκτρικής Ενέργειας στο πλαίσιο της λειτουργίας της Περιφέρειας Ηπείρου ως υπερτοπικού κέντρου παραγωγής ενέργειας η δυναμικότητα του οποίου προβλέπεται να αυξηθεί από 1.315 GW για το έτος 2000 σε 3.133 GW για το έτος 2015.

Είναι σκόπιμο για περιβαλλοντικούς και οικονομικούς λόγους να διερευνηθούν οι προϋποθέσεις παραγωγής ήπιων μορφών ενέργειας, κυρίως αιολικής.

### • Τηλεπικοινωνίες

Ο εκσυγχρονισμός των δικτύων τηλεπικοινωνιών είναι σταθερή προτεραιότητα στο πρόγραμμα υποδομών του ΓΠΣ και επιβάλλεται από την ταχύτητα των εξελίξεων στον τομέα αυτό. Οι οικισμοί πρέπει να ανταποκρίνονται αμέσως στα νέα δεδομένα εφόσον επιδιώκεται υψηλή ανταγωνιστικότητα ιδίως στον τομέα των υπηρεσιών.

Πρέπει να προχωρήσει η **ορθολογική** χωροθέτηση κεραιών τηλεοπτικών σταθμών, κινητής τηλεφωνίας κλπ με σκοπό την επαρκή εξυπηρέτηση προσπαθώντας

συγχρόνως να διατηρηθεί η αισθητική του τοπίου. (απομάκρυνση κεραιών από Δ.Δ. Λιγκιάδων ).

### • Ύδρευση

Η ανάγκες ύδρευσης καλύπτονται ικανοποιητικά από τους υπάρχοντες υδατικούς πόρους. Παρόλα αυτά από τα 8 εκατ. μ<sup>3</sup> νερού που αντλούνται από το αντλιοστάσιο της Κρύας μόνο τα 5 εκατ. μ<sup>3</sup> είναι τιμολογούμενα, δηλαδή περίπου το 60% της αντλούμενης ποσότητας είναι τιμολογούμενο. Η διαφορά αυτή οφείλεται κατά κύριο λόγο στις απώλειες του δικτύου.

Τα σημαντικότερα προβλήματα / ανάγκες στον τομέα της ύδρευσης σύμφωνα με τους υπεύθυνους της ΔΕΥΑΙ είναι:

- ✓ Διαρροές λόγω παλαιότητας του δικτύου
- ✓ Μικρές διατομές αγωγών σε μεγάλο ποσοστό των παλαιών τμημάτων
- ✓ Ανάγκη επέκτασης προς νέες περιοχές
- ✓ Έλλειψη δεξαμενών και
- ✓ Ανάγκη εκσυγχρονισμού του μηχανισμού παρακολούθησης και συντήρησης του δικτύου.

### • Αποχέτευση

Τα υγρά απόβλητα διοχετεύονται σε απορροφητικούς βόθρους, εφόσον δεν υπάρχει κεντρικό δίκτυο αποχέτευσης. Μόνο στα Δ.Δ. Περάματος και Κρύας κατασκευάζονται αποχετευτικά δίκτυα χωριστικού τύπου. Είναι σημαντικό να παρατηρηθεί ότι η έλλειψη δικτύου ομβρίων ιδιαίτερα στις Κοινότητες που βρίσκονται σε επικλινή θέση δημιουργεί σοβαρά προβλήματα. Δίκτυο ομβρίων έχει μόνο ο οικισμός Περάματος.

Επιβάλλεται να διασφαλιστεί σταδιακά ότι οι βόθροι θα μετατραπούν από απορροφητικοί σε στεγανοί για την αποφυγή μόλυνσης του υπόγειου υδροφόρου ορίζοντα.

Προτείνεται η σύνδεση των οικισμών δυτικά του Δήμου (Κρύας, Λυκοτριχίου, Αμφιθέας, Περάματος, Περιβλέπτου, Κρανούλας, Αγίων Αποστόλων, Αγίας Μαρίνας) με το Βιολογικό Καθαρισμό που βρίσκεται κοντά στα όρια του Δήμου. Η σύνδεση κρίνεται απαραίτητη διότι το φυσικό περιβάλλον είναι ευαίσθητο και χρήζει ιδιαίτερης προστασίας, γεγονός που δεν επιτυγχάνεται στην πράξη με τους υπάρχοντες βόθρους.

### • Απορρίμματα

Η διαχείριση και κυρίως το τμήμα της διάθεσης των στερεών αποβλήτων δεν μπορεί να πραγματοποιείται στο πλαίσιο ενός και μόνο ΟΤΑ. Η σημερινή κατάσταση, που

παρουσιάζεται και στο σύνολο της ελληνικής επικράτειας δημιουργεί σοβαρά περιβαλλοντικά και τεχνοοικονομικά προβλήματα.

Τα στερεά απόβλητα μαζεύονται και μεταφέρονται στην χωματερή της Δουρούτης. Η χωματερή, αν κι έχει αναβαθμιστεί σε σχέση με το παρελθόν, εξακολουθεί να μην ανταποκρίνεται στις σύγχρονες απαιτήσεις και για αυτό προτείνεται η άμεση εξυγίανση και αποκατάσταση της.

Γενικότερα ο Δήμος Περάματος ανήκει στη 1<sup>η</sup> Διαχειριστική Ενότητα (Νομός Ιωαννίνων) η οποία αντιμετωπίζεται ως Ενιαία Διαχειριστική Ενότητα. Η διάθεση των Α.Σ.Α. θα γίνεται σε ένα κεντρικό ΧΥΤΑ για όλο το Νομό. Ανάλογα με τη θέση του ΧΥΤΑ που θα επιλεγεί, θα χωροθετηθούν και θα κατασκευαστούν οι απαιτούμενοι Σταθμοί Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ). Επίσης, θα κατασκευαστεί και Μονάδα Αναερόβιας Επεξεργασίας Οργανικού Κλάσματος που σε πρώτη φάση θα εξυπηρετεί την 1<sup>η</sup> Δ.Ε. και στην πορεία της λειτουργίας της θα εξυπηρετεί το σύνολο της Περιφέρειας.

## 2.7 ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΖΩΝΕΣ

Προβλέπεται δόμηση με κανονιστικές ρυθμίσεις σε όλους τους οικιστικούς υποδοχείς.

Προτείνονται κανονιστικές ρυθμίσεις για την πολεοδόμηση ΒΕΠΕ (ΒΙΟΠΑ) (βλέπε Κεφ. 2.5)

Γενικότερα οι επιτρεπόμενες χρήσεις, το ειδικό καθεστώς προστασίας οι περιορισμοί και οι όροι δόμησης που επιβάλλονται στις περιαστικές περιοχές και στις περιοχές ειδικής προστασίας περιγράφονται αναλυτικά στα αντίστοιχα Κεφάλαια 2.3, 2.4, 2.5.

## Π.3 ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

### 3.1 ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Διατηρούνται τα όρια των ήδη οριοθετημένων οικισμών ενώ προτείνονται επεκτάσεις στους οικισμούς Πέραμα, Αμφιθέα και Κρύα και διόρθωση του ορίου του οικισμού της Περιβλέπτου, όπου το τοπικό ρυμοτομικό σε ορισμένα σημεία διαφοροποιείται του θεσμοθετημένου ορίου. Οι οριζόμενοι υποδοχείς αντιστοιχούν σε 13 αυτοτελείς πολεοδομικές ενότητες, όσοι και οι οικισμοί που προκύπτουν.

Αθλητικές εγκαταστάσεις, κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι προβλέπονται κατά περίπτωση ανάλογα με τη χωρητικότητα του οικιστικού υποδοχέα και τις υφιστάμενες εξυπηρετήσεις των οικισμών. Τους αντίστοιχους χώρους θα καθορίζουν οι πολεοδομικές μελέτες.

Οι όροι δόμησης που προτείνονται στη συνέχεια είναι ενδεικτικοί και αποτελούν κατευθύνσεις, με στόχο την κατοχύρωση της ήπιας δόμησης στην περιοχή και τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος και του αγροτικού χαρακτήρα του Δήμου. Οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης θα καθοριστούν λεπτομερώς από τις πολεοδομικές μελέτες των οικιστικών υποδοχέων.

Εντός των ορίων των οικισμών ισχύουν οι όροι δόμησης ως έχουν, είτε αυτοί έχουν προκύψει από εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη, είτε βασίζονται (στην πλειοψηφία τους) στο ΠΔ για οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων (ΦΕΚ 181Δ/3-5-1985).

Προτείνεται να πραγματοποιηθούν πρώτα οι πολεοδομήσεις εντός των ορίων των υφιστάμενων οικισμών και στη συνέχεια οι πολεοδομήσεις των επεκτάσεων έτσι ώστε να υπάρχει σαφής εικόνα των αναγκών σε οικιστικές εκτάσεις.

### 3.2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

#### 1. Οικισμός Πέραμα Επέκταση Π1 και Π2

Ο οικισμός του Περάματος, ως έδρα του Δήμου είναι αυτός που δέχεται και τις μεγαλύτερες οικιστικές πιέσεις. Ως εκ τούτου προτείνεται επέκταση του συνολικής επιφάνειας 87,6 Ha στα όρια της ήδη υπό έγκρισης πολεοδομικής μελέτης επέκτασης. Η επέκταση Π1 είναι το τμήμα που έχει ήδη προταθεί για επέκταση και εκκρεμεί η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.

Η επέκταση Π2 αφορά την περιοχή της Ασφάκας, για την οποία υπάρχει ήδη τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο και για αυτό προτείνεται η ένταξη της στην επέκταση του Περάματος.

Σε ολόκληρη την πολεοδομική ενότητα του Περάματος προτείνεται ένας μέσος συντελεστής δόμησης 0,6 και ποσοστό κοινόχρηστων κοινωφελών χώρων 40%

δεδομένο ότι οι ανάγκες του οικισμού σε υποδομές κοινωνικής ωφελείας και ελεύθερους χώρους είναι αξιόλογες.

## **2. Οικισμός Αμφιθέας Επέκταση Α1 και Α2**

Επέκταση Α1: Προτείνεται επέκταση στα όρια της ήδη υπό έγκριση μελέτης πολεοδόμησης επέκτασης της Αμφιθέας συνολικής έκτασης 57 Ha προκειμένου να καλυφθούν οι έντονες οικιστικές πιέσεις που υπάρχουν στον εν λόγω οικισμό.

Επέκταση Α2: Χωροθετείται έκταση 24,1 Ha για την ανταλλαγή των παραλίμνιων εκτάσεων ανάμεσα στο Δήμο και τους ιδιοκτήτες. Προτείνεται πολεοδόμηση αυτής της έκτασης με σκοπό την αποκατάσταση των ιδιοκτητών των παραλίμνιων εκτάσεων χορηγώντας τους οικόπεδα ίσης αξίας με τις παραλίμνιες εκτάσεις τους και δημιουργώντας τράπεζα γης για την αποκατάσταση των ιδιοκτητών άλλων οικισμών του Δήμου που δεν θα αποκατασταθούν με τη σύνταξη των πολεοδομικών μελετών στους οικισμούς τους.

Όμοια με το Πέραμα στην πολεοδομική ενότητα της Αμφιθέας προτείνεται ένας μέσος συντελεστής δόμησης 0,6 και ποσοστό κοινόχρηστων κοινωφελών χώρων 40% δεδομένο ότι οι ανάγκες του οικισμού σε υποδομές κοινωνικής ωφέλειας και ελεύθερους χώρους είναι αξιόλογες.

## **3. Οικισμός Κρύας επέκταση Κ1**

Ο οικισμός της Κρύας αποτελείται έναν ιδιαίτερα κρίσιμο από περιβαλλοντικής άποψης οικισμό. Βρίσκεται πλησίον των πηγών Κρύας, οι οποίες τροφοδοτούν με νερό μεγάλο αριθμό οικισμών, ενώ ένα μεγάλο τμήμα του οικισμού εμπίπτει στη ζώνη Β προστασίας των πηγών.

Η οριοθέτησή του όμως έτσι όπως έχει πραγματοποιηθεί έχει δημιουργήσει έναν οικισμό που αποτελείται από τρία μικρά «κομμάτια». Για την καλύτερη λειτουργία του οικισμού, τον ορθολογικότερο σχεδιασμό των δικτύων υποδομής που απαιτούνται για την εύρυθμη λειτουργία ενός οικισμού αλλά και το σωστότερο πολεοδομικό σχεδιασμό προτείνεται επέκταση του οικισμού (6,1Ha) έτσι ώστε τα τρία τμήματα να ενοποιηθούν σε ένα.

Φυσικά λόγω της κρίσιμης θέσης του οικισμού η επέκταση αυτή θα πραγματοποιηθεί μόνο αν ισχύσουν οι περιορισμοί που τίθενται για τη ζώνη προστασία Β των πηγών της Κρύας δηλαδή:

Α) τσιμεντοποίηση όλων των δρόμων εντός της ζώνης

Β) Κατασκευή αποχετευτικού στραγγιστικού έργου ομβρίων

Γ) κατασκευή στεγανού δικτύου αποχέτευσης και σύνδεσης του με το Βιολογικό Καθαρισμό των Ιωαννίνων

Σε όλη την πολεοδομική ενότητα προτείνεται ένας μέσος συντελεστής δόμησης 0,6 και ποσοστό κοινόχρηστων κοινωφελών χώρων 40%.



### 3.3 ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ

Ζώνες ενεργού πολεοδομίας (ΖΕΠ), Ζώνες Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ) και Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) καθώς επίσης και Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης δεν προτείνονται στην έκταση του Δήμου.

Όσον αφορά δε τις αναπλάσεις και τις αναμορφώσεις προβληματικών περιοχών δεν προτείνονται. Ο Δήμος διαθέτει μεγάλο αριθμό παραδοσιακών οικισμών (Διάταγμα Ζαγορίου) δεν μπορούμε όμως να πούμε ότι έχουν όλου διατηρήσει τον παραδοσιακό τους χαρακτήρα. Το Πέραμα και η Αμφιθέα, μετά και από επιτόπια έρευνα δεν παρουσιάζουν τα μορφολογικά χαρακτηριστικά που επιβάλλει το Διάταγμα του Ζαγορίου για αυτό και σκόπιμο κρίνεται στο μέλλον να υπάρξει κατάλληλη νομοθετική ρύθμιση που να επαναπροσδιορίζει ποιοι οικισμοί θα πρέπει να ενταχθούν στο εν λόγω Διάταγμα.

### 3.4 ΔΙΚΤΥΑ ΑΣΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Στο τοπικό οδικό δίκτυο, προτείνονται βελτιώσεις, (βλέπε αναλυτικότερα Κεφ 1.3.1.) κυρίως στην κατάσταση του οδοστρώματος αλλά και στη διάνοξη νέων δρόμων.

Όσον αφορά στα άλλα δίκτυα (ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα κλπ) ισχύει ότι και για το σύνολο του ΟΤΑ γενικότερα.

### 3.5 ΑΣΦΑΛΕΙΑ - ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Ειδικότερα προβλήματα προστασίας και ασφάλειας που αφορούν συγκεκριμένες περιοχές και τα οποία πρέπει να ληφθούν υπόψη σε περίπτωση πολεοδόμησης τους, είναι:

- Απαγορεύεται η δόμηση σε ζώνη 50 μέτρων εκατέρωθεν της υφιστάμενης κοίτης των ρεμάτων, μέχρις ότου να γίνουν οι οριστικές μελέτες οριοθέτησης.
- Στις ζώνες όπου αναπτύσσονται τα στρώματα του φλύσχη είναι απαραίτητη η διερεύνηση της ευστάθειας τους ως προς τις ολισθήσεις. Ιδιαίτερα στις ζώνες με έντονο ανάγλυφο και εκεί που οι κλίσεις των στρωμάτων είναι ομόρροπες προς τις μορφολογικές κλίσεις είναι δυνατή η εκδήλωση μικροολισθήσεων.
- Στα έντονα ασβεστολιθικά πρηνή εξαιτίας του έντονου τεκτονισμού της περιοχής υπάρχει κίνδυνος από καταπτώσεις βράχων.
- Στις ζώνες όπου εντοπίζονται ανθρακικοί σχηματισμοί με φαινόμενα έντονης καρστικότητας, απαιτείται διερεύνηση για τον εντοπισμό τυχόν καρστικών εγκοίλων, στα οποία η βύθιση της οροφής τους θα προκαλέσει καταστροφή των υπερκείμενων θεμελιώσεων.

- Στην πεδινή ζώνη πέριξ του Δήμου Περάματος και την παραλίμνια περιοχή και ειδικότερα στη θέση Καμμένα και στις περιοχές των τυρφώνων Περάματος και Αμφιθέας, όπου επικρατούν αλλουβιακές αποθέσεις αποτελούμενες από αργιλοϊλυώδη υλικά μεγάλης πλαστικότητας (σύμφωνα με τα υπάρχοντα στοιχεία εδαφοτεχνικών ερευνών, Δ. Κονταξής, 2001) και άλλα χαλαρά υλικά (τεχνητές επιχωματώσεις, στρώματα τύρφης) με πτωχά φυσικομηχανικά χαρακτηριστικά, υπάρχει κίνδυνος εμφάνισης φαινομένων θραύσης των κατασκευών ή και διαφορικών καθιζήσεων. Επιπλέον στις ανωτέρω περιοχές εμφανίζεται πολύ υψηλή στάθμη της υπόγειας υδροφορίας, ενώ ενίοτε και τοπικά οι περιοχές αυτές κατακλύζονται από νερά (Καμμένα). Επομένως οι συνθήκες για τη δόμηση των περιοχών αυτών τόσο από εδαφοτεχνικής, όσο και από υδρογεωλογικής άποψης χαρακτηρίζονται ως κατά αρχήν πολύ δυσμενείς. Για το λόγο αυτό στην παρούσα φάση της γεωλογικής διερεύνησης οι περιοχές αυτές θεωρούνται ως κατ' αρχή γεωλογικά ακατάλληλες για δόμηση, θα μπορούσαν ωστόσο να θεωρηθούν γεωλογικά κατάλληλες για χωροθέτηση άλλων δραστηριοτήτων, όπως χώροι πρασίνου, άθλησης, αναψυχής, κλπ.
- Γενικότερα στην περιοχή του Δήμου δεν παρατηρούνται εκτεταμένα φαινόμενα αστοχιών, όπως μεγάλες κατολισθήσεις, ερπυσμοί εδαφών κ.λπ. Οι λίγες περιπτώσεις κατολισθητικών φαινομένων που έχουν παρατηρηθεί στην περιοχή εμφάνισης του σχηματισμού του φλύσχη, αποτελούν μάλλον μεμονωμένες περιπτώσεις τοπικού χαρακτήρα και μικρής έκτασης και επιπλέον δεν αφορούν κατοικημένες περιοχές. Οι περιοχές βέβαια στις οποίες έχει εκδηλωθεί έστω και μικρής έκτασης κατολίσθηση, όπως στην περίπτωση της επαρχιακής οδού Μάζια προς Κρυόβρυση, θεωρούνται γεωλογικά ακατάλληλες για οποιαδήποτε δραστηριότητα.

### **3.6 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ, ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ**

Λαμβάνοντας υπόψη τις προδιαγραφές χωροθέτησης των κεντρικών λειτουργιών /εξυπηρετήσεων ανά οικιστικό επίπεδο – κατηγορία (ΦΕΚ 209/Δ/2000), τα σταθερότυπα των προδιαγραφών εκπόνησης των μελετών ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ και την πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου προτείνονται τα προγραμματικά μεγέθη σε σχέση με τις ανάγκες του Δήμου σε κοινοφωλείς εξυπηρετήσεις και χώρους.

Οι υπάρχουσες κεντρικές λειτουργίες και βασικές εξυπηρετήσεις (βλέπε Κεφ 2 Ανάλυση) καλύπτουν επαρκώς τις μελλοντικές ανάγκες του Δήμου και στο σύνολό του αλλά και σε επίπεδο οικισμών. Εξαίρεση αποτελούν οι παιδιές χαρέ'ς που θα πρέπει να υπάρχουν τουλάχιστον μία σε κάθε οικισμό και 2 βρεφονηπιακοί σταθμοί που θα πρέπει να ιδρυθούν στην έδρα του Δήμου το Πέραμα.

## Π.4 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ

### 4.1 ΦΟΡΕΑΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ

Φορέας εφαρμογής του ΓΠΣ, σύμφωνα και με τη σχετική πρόβλεψη του νόμου 2508 προτείνεται να είναι ένα νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου που θα έχει ως σκοπό την παρακολούθηση της εφαρμογής του Γ.Π.Σ., των Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και των Ζ.Ο.Ε. του νομού. Προτείνεται λοιπόν να παρθεί απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου που θα δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως σύμφωνα με την οποία θα ορίζεται η έδρα του νομικού προσώπου και η επωνυμία του, η οποία θα περιέχει τον όρο ‘Οργανισμός Εφαρμογής Πολεοδομικού Σχεδιασμού Νομού Ιωαννίνων’.

### 4.2 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΡΓΑ, ΜΕΛΕΤΕΣ, ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ, ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ

Στο εξής οι επενδύσεις του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα θα πρέπει να κατευθυνθούν στην υλοποίηση εκείνων των προτάσεων που προωθούν το τρίπτυχο της βιωσιμότητας: ανταγωνιστικότητα του παραγωγικού συστήματος, κοινωνική συνοχή και οικολογική ισορροπία.

Στον πίνακα 4 φαίνονται τα προτεινόμενα έργα, η προτεραιότητα υλοποίησής τους και μια μέση εκτίμηση του προϋπολογισμού τους. Τα έργα που προτείνονται αφορούν την εκτός σχεδίου δόμηση του Δήμου. Τα έργα που απαιτούνται εντός των ορίων των οικισμών θα προσδιοριστούν μετά την εκπόνηση των πολεοδομικών μελετών.

### 4.3 ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

Κρίσιμο ζήτημα για την ανάπτυξη του Δήμου είναι η αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων του φυσικού περιβάλλοντος και της εγγύτητάς του με το Δήμο Ιωαννιτών. Η προώθηση της τοπικής ανάπτυξης πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο συστηματικής προσπάθειας ολόκληρης της τοπικής κοινωνίας και δέσμευσης σε συγκεκριμένους στρατηγικούς στόχους, μέτρα και διαδικασίες όλων των φορέων της κεντρικής Διοίκησης, της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, των παραγωγικών φορέων, των μη κυβερνητικών οργανώσεων και των ίδιων των πολιτών.

Ειδικότερα, όσον αφορά την εφαρμογή του ΓΠΣ, εμπλέκονται όλοι οι φορείς, υπηρεσίες (πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας αυτοδιοίκησης, περιφέρειας και κεντρικής διοίκησης) και οργανισμοί που είναι αρμόδιοι για τον σχεδιασμό της χωρικής ανάπτυξης, για το σχεδιασμό και την υλοποίηση των τεχνικών υποδομών, για τον έλεγχο και την προστασία των δασικών εκτάσεων και της γεωργικής γης, για

την προστασία και διαχείριση της πολιτιστικής κληρονομιάς, των μνημείων και των αρχαιολογικών χώρων.

Πίνακας 4: Προτεινόμενα έργα και μελέτες – χρονοδιάγραμμα – προϋπολογισμός

ΜΕΛΕΤΕΣ	Προϋπολογισμός (σε ευρώ)	Σκοπιμότητα	Προτεραιότητα
Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης οικισμού Περάματος	150.000	Πολεοδομική οργάνωση του οικισμού. Δημιουργία οικοδομικών τετραγώνων και προσδιορισμός κοινοφελών και κοινοχρήστων χώρων, μελέτες δικτύων υποδομής (ύδρευση, αποχέτευση, τηλεπικοινωνιακό δίκτυο)	Υψηλή
Πολεοδομική Μελέτη υφιστάμενου οικισμού και επέκτασης Αμφιθέας	800.000	Πολεοδομική οργάνωση του οικισμού. Δημιουργία οικοδομικών τετραγώνων και προσδιορισμός κοινοφελών και κοινοχρήστων χώρων, μελέτες δικτύων υποδομής (ύδρευση, αποχέτευση, τηλεπικοινωνιακό δίκτυο)	Υψηλή
Πολεοδομική Μελέτη υφιστάμενου οικισμού και επέκτασης Κρύας	150.000	Πολεοδομική οργάνωση του οικισμού. Δημιουργία οικοδομικών τετραγώνων και προσδιορισμός κοινοφελών και κοινοχρήστων χώρων, μελέτες δικτύων υποδομής (ύδρευση, αποχέτευση, τηλεπικοινωνιακό δίκτυο)	Υψηλή
Πολεοδομική Μελέτη οικισμού Αγίας Μαρίνας	380.000	Πολεοδομική οργάνωση του οικισμού. Δημιουργία οικοδομικών τετραγώνων και προσδιορισμός κοινοφελών και κοινοχρήστων χώρων, μελέτες δικτύων υποδομής (ύδρευση, αποχέτευση, τηλεπικοινωνιακό δίκτυο)	Υψηλή
Πολεοδομική Μελέτη οικισμού Κρανούλας	210.000	Πολεοδομική οργάνωση του οικισμού. Δημιουργία οικοδομικών τετραγώνων και προσδιορισμός κοινοφελών και κοινοχρήστων χώρων, μελέτες δικτύων υποδομής (ύδρευση, αποχέτευση, τηλεπικοινωνιακό δίκτυο)	Υψηλή
Πολεοδομική Μελέτη οικισμού Αγίων Αποστόλων			
Πολεοδομική Μελέτη οικισμού Λυκόστομου	210.000	Πολεοδομική οργάνωση του οικισμού. Δημιουργία οικοδομικών τετραγώνων και προσδιορισμός κοινοφελών και κοινοχρήστων χώρων, μελέτες δικτύων υποδομής (ύδρευση, αποχέτευση, τηλεπικοινωνιακό δίκτυο)	Υψηλή
Πολεοδομική Μελέτη οικισμού Περιβλέπτου	95.000	Πολεοδομική οργάνωση του οικισμού. Δημιουργία οικοδομικών τετραγώνων και προσδιορισμός κοινοφελών και κοινοχρήστων χώρων, μελέτες δικτύων υποδομής (ύδρευση, αποχέτευση, τηλεπικοινωνιακό δίκτυο)	Υψηλή

Πολεοδομική Μελέτη οικισμού Λιγκιάδων	125.000	Πολεοδομική οργάνωση του οικισμού. Δημιουργία οικοδομικών τετραγώνων και προσδιορισμός κοινοφελών και κοινοχρήστων χώρων, μελέτες δικτύων υποδομής (ύδρευση, αποχέτευση, τηλεπικοινωνιακό δίκτυο)	Μέση
Πολεοδομική Μελέτη οικισμού Μάζιας	135.000	Πολεοδομική οργάνωση του οικισμού. Δημιουργία οικοδομικών τετραγώνων και προσδιορισμός κοινοφελών και κοινοχρήστων χώρων, μελέτες δικτύων υποδομής (ύδρευση, αποχέτευση, τηλεπικοινωνιακό δίκτυο)	Υψηλή
Πολεοδομική Μελέτη οικισμού Κρυόβρυσης	125.000	Πολεοδομική οργάνωση του οικισμού. Δημιουργία οικοδομικών τετραγώνων και προσδιορισμός κοινοφελών και κοινοχρήστων χώρων, μελέτες δικτύων υποδομής (ύδρευση, αποχέτευση, τηλεπικοινωνιακό δίκτυο)	Χαμηλή
Πολεοδομική Μελέτη ΒΕΠΕ	900.000	Πολεοδομική οργάνωση της ΒΕΠΕ. Δημιουργία οικοδομικών τετραγώνων και προσδιορισμός κοινοφελών και κοινοχρήστων χώρων, μελέτες δικτύων υποδομής (ύδρευση, αποχέτευση, τηλεπικοινωνιακό δίκτυο)	Υψηλή
<b>ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ</b>	<b>Προϋπολογισμός (σε ευρώ)</b>	<b>Σκοπιμότητα</b>	<b>Προτεραιότητα</b>
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΒΕΠΕ	6.600.000 €	Κατασκευή όλων των απαραίτητων δικτύων υποδομής	Υψηλή