



# ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

17 Ιουνίου 2022

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 404

## ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 126098

**Έγκριση μελέτης με τίτλο «Δημιουργία Χαρτογραφικών Υποβάθρων και Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Ξάνθης».**

Ο ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ  
ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 2503/1997 «Διοίκηση, Στελέχωση Περιφέρειας, θέματα ΟΤΑ κ.λπ.» (Α' 107/).

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

3. Το π.δ. 142/2010 «Οργανισμός Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης» (Α' 235).

4. Το ν. 4325/2015 (Α' 47) και ειδικότερα τα άρθρα 28 και 28Α αυτού.

5. Την υπ' αρ. 14138/15-05-2017 (Υ.Ο.Δ.Δ. 250 με ΑΔΑ ΩΩ09465ΧΘ7- ΗΜΞ) απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών για διορισμό του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης.

6. Την υπ' αρ. 35748/30-05-2017 (Β' 1971) απόφαση του Συντονιστή της Α.Δ.Μ.-Θ. «Ανάθεση άσκησης αρμοδιοτήτων σε οργανικές μονάδες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης και παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής πράξεων και εγγράφων «Με εντολή Συντονιστή» στους προϊσταμένους των οργανικών μονάδων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης».

7. Την υπ' αρ. 55771/10-11-2020 (ΑΔΑ: ΨΓΟΤΟΡ1Υ-ΩΒΑ) απόφαση του Συντονιστή της Α.Δ.Μ.-Θ. με το οποίο η Δέσποινα Τζαβέλλα ορίζεται ως αναπληρώτρια Προϊσταμένης της Γενικής Διεύθυνσης Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής της Α.Δ.Μ.-Θ.

8. Τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 2508/1997 «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας κ.λπ.» (Α' 124).

9. Τις διατάξεις του ν. 716/1977 «Περί Μητρώου Μελετητών και Αναθέσεως και Εκπόνησης Μελετών» καθώς και τα εκτελεστικά του προεδρικά διατάγματα (Α' 295).

10. Τις διατάξεις του ν. 998/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας» (Α' 289).

11. Τις διατάξεις του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 210), όπως τροποποιήθηκε με τους ν. 2831/2000 και ν. 3212/2003 (άρθρα 12 και 23), μετά την ισχύ του ν. 4067/2012.

12. Τις διατάξεις του ν. 1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος» (Α' 160), όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 3010/2002 (Α' 91).

13. Τις διατάξεις του ν. 2742/1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α' 207).

14. Τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153) με θέμα: «Προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».

15. Τις διατάξεις του ν. 4858/2021 (Α' 220) «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς».

16. Τις διατάξεις του ν. 3325/2005 «Ίδρυση και λειτουργία βιομηχανικών-βιοτεχνικών εγκαταστάσεων στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης και άλλες διατάξεις» (Α' 68).

17. Τις διατάξεις του ν. 3316/2005 «Ανάθεση και εκτέλεση δημοσίων συμβάσεων εκπόνησης μελετών και παροχής συναφών υπηρεσιών και άλλες διατάξεις» (Α' 42).

18. Τις διατάξεις του ν. 3614/2007 «Διαχείριση, έλεγχος και εφαρμογή αναπτυξιακών παρεμβάσεων για την προγραμματική περίοδο 2007 - 2013» (Α' 267).

19. Τις διατάξεις του ν. 3851/2010 «Επιτάχυνση της ανάπτυξης των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και άλλες διατάξεις σε θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» (Α' 85).

20. Τις διατάξεις του ν. 3827/2010 «Κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Τοπίου και στοιχεία αναλυτικής προσέγγισης» (Α' 30).

21. Τις διατάξεις του ν. 3889/2010 «Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών και άλλες διατάξεις» (Α' 182).

22. Τις διατάξεις του ν. 3894/2010 «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων» (Α' 8/2011).

23. Τις διατάξεις του ν. 3882/2010 «Εθνική Υποδομή Γεωχωρικών Πληροφοριών» (Α' 166).

24. Τις διατάξεις του ν. 3937/2011 «Διατήρηση της Βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» (Α' 11) και ειδικά το άρθρο 34 αυτού.

25. Τις διατάξεις του ν. 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με τη δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας ΥΠΕΚΑ» (Α' 209) σε συνδυασμό με τον ν. 1650/1986 για την «Προστασία του Περιβάλλοντος» (Α' 160).

26. Τις διατάξεις του ν. 4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (Α' 249).

27. Τις διατάξεις του ν. 3982/2011 «Απλοποίηση της αδειοδότησης τεχνικών επαγγελματικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων και επιχειρηματικών πάρκων και άλλες διατάξεις» (Α' 143).

28. Τις διατάξεις του ν. 3986/2011 «Επείγοντα μέτρα εφαρμογής μεσοπροθέσμου πλαισίου δημοσιονομικής στρατηγικής 2012-2015» (Α' 152).

29. Τις διατάξεις του Μέρους β' του ν. 4002/2011 «Πρόωθηση τουριστικών επενδύσεων, σύνθετα τουριστικά καταλύματα και άλλες διατάξεις» (Α' 180).

30. Τις διατάξεις του ν. 4042/2012 «Ποινική προστασία του περιβάλλοντος - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2008/99/ΕΚ - Πλαίσιο παραγωγής και διαχείρισης αποβλήτων - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2008/98/ΕΚ - Ρύθμιση θεμάτων Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» και τον ν. 4819/2021 «Ολοκληρωμένο πλαίσιο για τη διαχείριση των αποβλήτων - Ενσωμάτωση των Οδηγιών 2018/851 και 2018/852 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 30ής Μαΐου 2018 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2008/98/ΕΚ περί αποβλήτων και της Οδηγίας 94/62/ΕΚ» (Α' 24).

31. Τις διατάξεις του ν. 4072/2012 «Βελτίωση επιχειρηματικού περιβάλλοντος - Νέα εταιρική μορφή - Σήματα - Μεσίτες Ακινήτων - Ρύθμιση θεμάτων ναυτιλίας, λιμένων και αλιείας και άλλες διατάξεις» (Α' 86).

32. Τις διατάξεις του ν. 4056/2012 «Ρυθμίσεις για την κτηνοτροφία και τις κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις και άλλες διατάξεις» (Α' 52).

33. Τις διατάξεις του ν. 4179/2013 «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις» (Α' 175).

34. Τις διατάξεις του ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (Α' 174) και ειδικότερα το άρθρο 51 αυτού.

35. Τις διατάξεις του ν. 4280/2014 «Περιβαλλοντική Αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση - Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών - Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 159).

36. Τις διατάξεις του ν. 4258/2014 «Διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 94).

37. Τις διατάξεις του ν. 4276/2015 «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις» (Α' 155).

38. Τις διατάξεις του ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α' 241) και ειδικότερα το άρθρο 7.

39. Τις διατάξεις του ν. 4635/2019 «ΕΠΕΝΔΥΩ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ» (Α' 167).

40. Τις διατάξεις του ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 245) και ειδικότερα το άρθρο 10.

41. Τις διατάξεις του ν. 4685/2020 «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις» (Α' 92) και ειδικότερα τα άρθρα 44 και 59.

42. Τις διατάξεις του ν. 4819/2021 «Ολοκληρωμένο πλαίσιο για τη διαχείριση των αποβλήτων Ενσωμάτωση των Οδηγιών 2018/851 και 2018/852 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 30ής Μαΐου 2018 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2008/98/ΕΚ περί αποβλήτων και της Οδηγίας 94/62/ΕΚ περί συσκευασιών και απορριμμάτων συσκευασιών, πλαίσιο οργάνωσης του Ελληνικού Οργανισμού Ανακύκλωσης, διατάξεις για τα πλαστικά προϊόντα και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, χωροταξικές πολεοδομικές, ενεργειακές και συναφείς επείγουσες ρυθμίσεις» (Α' 129) και ειδικότερα το άρθρο 119.

43. Τις διατάξεις του από 19-10-1978 π.δ. «Περί χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης» (Δ' 594).

44. Τις διατάξεις του π.δ. 194/1979 «Περί εκτελέσεως των άρθρων 11 και επομένων του ν. 716/1977, περί Μητρώου Μελετητών και Αναθέσεως και Εκπόνησης Μελετών» (Α' 53).

45. Τις διατάξεις του π.δ. 696/1979 «Αμοιβαί Μηχανικών» (Α' 301/1974), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το π.δ. 515/1989 (Α' 219) και τα λοιπά εκτελεστικά προεδρικά διατάγματα.

46. Τις διατάξεις του από 24-4-1985 (Δ' 181) π.δ. με θέμα: "Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους", όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.

47. Τις διατάξεις του π.δ. 24-5-1985 «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών» (Δ' 270).

48. Τις διατάξεις του π.δ. 20/8/1985 «Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24.4.1985 π.δ.» (Δ' 414).

49. Τις διατάξεις του π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Α' 114).

50. Τις διατάξεις του π.δ. 90/2018 «Αρμόδια διοικητικά όργανα, διαδικασίες και προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016 (Α' 241), καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών» (Α' 162) και ειδικότερα την παρ. 5α του άρθρου 5 αυτού.

51. Την υπ' αρ. 16374/3696/18-6-1998 (Β' 723) απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ για τις προδιαγραφές εκπό-

νησης μελετών γεωλογικής καταλληλότητας στις προς πολεοδόμηση περιοχές.

52. Την υπ' αρ. 9572/1845/2000 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ περί καθορισμού «Τεχνικών Προδιαγραφών και Αμοιβών Μελετών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ» (Δ' 209).

53. Την υπ' αρ. 10788/5-3-2004 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των ΓΠΣ, των ΣΧΟΟΑΠ και των πολεοδομικών μελετών» (Δ' 285).

54. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/107017/2006 κοινή υπουργική απόφαση «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» (Β' 1225).

55. Την υπ' αρ. 37691/12-9-2007 απόφαση του Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Έγκριση Προδιαγραφών για την εκπόνηση μελετών γεωλογικής καταλληλότητας στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ - ΣΧΟΟΑΠ» (Β' 1902).

56. Την υπ' αρ. 168040/03-09-2010 κοινή υπουργική απόφαση «Καθορισμός κριτηρίων με τα οποία διαβαθμίζεται η αγροτική γη σε ποιότητες και κατατάσσεται σε κατηγορίες παραγωγικότητας» (Β' 1528).

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

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

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

60. Την υπ' αρ. 67659/9.12.2013 κοινή υπουργική απόφαση «Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ)» (Β' 3155) (κοινή υπουργική απόφαση 49828, Β' 2464/3.12.2008).

61. Την «Εθνική Στρατηγική για την Βιοποικιλότητα για τα έτη 2014-2029 και σχέδιο δράσης πενταετούς διάρκειας» (Β' 2383/2014).

62. Το Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς (ΕΣΠΑ) 2007-2013.

63. Την υπ' αρ. 216/2015 υπουργική απόφαση «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και βαθμολογούμενων κριτηρίων για τα ξενοδοχεία και κατάταξη αυτών σε κατηγορίες αστέρων» (Β' 10).

64. Το Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Ανατολικής Θράκης, 2007-2013.

65. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/68605/1092 (Α.Α.Π. 248/2018) Απόφαση με θέμα: «Έγκριση αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης και Περιβαλλοντική», όπως τροποποιεί την υπ' αρ. 29310/21-7-2003» απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου

Ανάπτυξης Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης» (Β' 1471).

66. Την υπ' αρ. 256/20/23-01-1996 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Ξάνθης (Ν. Ξάνθης)» (Δ' 1102).

67. Την υπ' αρ. 37353/29-06-2007 σύμβαση ανάθεσης εκπόνησης της εν λόγω μελέτης στα συνεργαζόμενα γραφεία μελετών, Κωνσταντίνου Λαλένη, Ελένης Αλεξανδράκη, Χρήστου Παπαχαράλαμπου και Γιώργου Νεβέσκαλου.

68. Την υπό στοιχεία 4044/369/Γ2/22-02-2010 έγκριση της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας Β1' Φάσης που αφορά τη μελέτη «Δημιουργία Χαρτογραφικών Υποβάθρων και Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Ξάνθης» από τη ΔΙΠΕΧΩΣΑΜ-Θ.

69. Την υπ' αρ. 46855/29-10-2010 απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ με θέμα: «Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ξάνθης (Ν. Ξάνθης) και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης Ξάνθης (Ν. Ξάνθης)» (Α.Α.Π. 529).

70. Την υπ' αρ. 28597/30-04-2013 απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ «Τροποποίηση και συμπλήρωση της υπ' αρ. 46855/29-10-2010 απόφασης του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ξάνθης (Ν. Ξάνθης) και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης» (Α.Α.Π. 529)» (Α.Α.Π. 174).

71. Την υπ' αρ. 157/2013 (ΑΔΑ: ΒΕΖΓΩΚ8-ΞΨΛ) απόφαση παραλαβής του Α' Σταδίου της μελέτης «Δημιουργία Χαρτογραφικών Υποβάθρων και Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Ξάνθης» από το Δημοτικό Συμβούλιο Ξάνθης.

72. Την υπ' αρ. 3681/15-09-2016 απόφαση του Γ.Γ. της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης «Κίνηση της διαδικασίας σύνταξης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας (ΔΕ) Ξάνθης Δήμου Ξάνθης Π.Ε. Ξάνθης» (Α.Α.Π. 228).

73. Το υπ' αρ. 406/13-2-2017 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης του Δήμου Ξάνθης με το οποίο το Β1 στάδιο της μελέτης απεστάλη στους αρμόδιους φορείς για γνωμοδότηση.

74. Το υπ' αρ. 9760/08-03-2017 έγγραφο της Διεύθυνσης Δασών Ν. Ξάνθης.

75. Το υπ' αρ. 775/20-03-2017 έγγραφο της Περιφερειακής Επιτροπής Χωροταξίας και Περιβάλλοντος (ΠΕΧΩΠ) Ν. Ξάνθης.

76. Το υπ' αρ. 874/30-03-2017 έγγραφο του Δ' Σώματος Στρατού «Θράκη».

77. Το υπ' αρ. 837/30-03-2017 έγγραφο της Διεύθυνσης Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής Περιφερειακής Ενότητας Ξάνθης.

78. Το υπ' αρ. 878/30-03-2017 έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Ποιότητας Ζωής Δήμου Ξάνθης.

79. Το υπ' αρ. 934/04-04-2017 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης Δήμου Ξάνθης.

80. Το υπ' αρ. 961/5-04-2017 έγγραφο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας Περιφερειακό Τμήμα Θράκης.

81. Το υπ' αρ. 1038/11-04-2017 έγγραφο της ΔΕΣΦΑ.

82. Το υπ' αρ. 4013/12-04-2017 έγγραφο του Δασαρχείου Ξάνθης.

83. Το υπ' αρ. 15653/18-04-2017 έγγραφο της Διεύθυνσης Δασών Ν. Ξάνθης.

84. Το υπ' αρ. 1443/12-05-2017 έγγραφο της Επιτροπής ΠΕΧΩΠ της ΔΑΟΚ ΠΕ Ξάνθης.

85. Το υπ' αρ. 1480/16-05-2017 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Ξάνθης.

86. Την υπ' αρ. 3896/01-11-2017 εισήγηση της Διεύθυνσης Δόμησης Ξάνθης.

87. Την υπ' αρ. 334/2017 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ξάνθης με την οποία γνωμοδοτεί θετικά επί της πρότασης του Β1 σταδίου της μελέτης.

88. Τα υπ' αρ. 1202/17-04-2018 και υπ' αρ. 1608/15-05-2018 έγγραφα της Διεύθυνσης Δόμησης του Δήμου Ξάνθης με τα οποία απεστάλη στην ΔΙΠΕΧΩΣΧ Αν. Μακεδονίας-Θράκης Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μ-Θ το Α1 στάδιο της μελέτης.

89. Το υπ' αρ. 592/23-02-2018 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης του Δήμου Ξάνθης με το οποίο απεστάλη στην ΔΙΠΕΧΩΣΧ Αν. Μακεδονίας-Θράκης Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μ-Θ το Β1 στάδιο της μελέτης.

90. Την υπ' αρ. 1154/03-04-2018 (ΑΔΑ: Ψ05ΙΟΡ1Υ-ΦΝΖ) απόφαση έγκρισης της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων στα πλαίσια της μελέτης με τίτλο: «Δημιουργία ψηφιακών χαρτογραφικών υποβάθρων και Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δημοτικής Ενότητας Ξάνθης».

91. Το υπ' αρ. 789/26-2-2019 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩ ΑΜ-Θ της ΑΔ ΜΘ στο οποίο διατυπώνονται οι παρατηρήσεις της για το Β1 στάδιο της μελέτης.

92. Την υπ' αρ. 69/24-6-2020 (ΑΔΑ: ΨΚ4ΣΩΚ8-Τ4Λ) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ξάνθης σύμφωνα με την οποία το Δημοτικό Συμβούλιο παραλαμβάνει το Β2 στάδιο της μελέτης του θέματος και εγκρίνει την πρόταση μεταβολής της περιοχής επέκτασης στον οικισμό Κιμμερίων.

93. Το υπ' αρ. 1410/13-07-2020 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης του Δήμου Ξάνθης με το οποίο απεστάλη στην ΔΙΠΕΧΩΣΧ Αν. Μακεδονίας-Θράκης Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μ-Θ το Β2 στάδιο της μελέτης.

94. Την από 26/08/2020 αίτηση του Κ. Λαλένη με την οποία υποβάλει συμπληρωματικό σχέδιο Π.3.2.α. αναφορικά με την πρόταση του Δημοτικού Συμβουλίου Ξάνθης σχετικά με τις επεκτάσεις του οικισμού Κιμμερίων.

95. Την από 1-6-2020 αναφορά της αν. Προϊσταμένης της Γενικής Διεύθυνσης του Δήμου Ξάνθης για την παραλαβή του Β2 Σταδίου της μελέτης του θέματος.

96. Την υπ' αρ. 2444/06-08-2020 (Υ.Ο.Δ.Δ. 654) απόφαση του Συντονιστή ΑΔΜΘ για τη συγκρότηση του ΣΥΠΟΘΑ (Α) της Περιφερειακής Ενότητας Ξάνθης.

97. Την υπ' αρ. 2569/03-09-2020 (ΑΔΑ: 6ΡΗΖΟΡ1Υ-ΒΜ9) Απόφαση του Συντονιστή της Α.Δ.Μ.Θ. για «Χορήγηση εξάμηνης παράτασης της καταληκτικής προθεσμίας για την έγκριση της μελέτης με τίτλο: «Δημιουργία Χαρτογραφικών Υποβάθρων και Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Ξάνθης».

98. Την υπ' αρ. 2287/5-10-2020 εισήγηση της ΔΙΠΕΧΩΣΧ Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης της ΑΔ ΜΘ προς το ΣΥΠΟΘΑ (Α) της Περιφερειακής Ενότητας Ξάνθης.

99. Το υπ' αρ. 1/2020/18-02-2021 έγγραφο του ΣΥΠΟΘΑ (Α) της Περιφερειακής Ενότητας Ξάνθης με θέμα

«Γνωμοδότηση για την έγκριση της μελέτης με τίτλο: Δημιουργία Χαρτογραφικών Υποβάθρων και Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Ξάνθης» με συνημμένα το πρακτικό της γνωμοδότησης του ΣΥΠΟΘΑ (Α) της Περιφερειακής Ενότητας Ξάνθης και υπόμνημα με παρατηρήσεις και προτάσεις του μέλους του ΣΥΠΟΘΑ (Α) Τ. Σφυρή.

100. Το υπ' αρ. 270984/11-11-2021 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧ Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης της ΑΔ ΜΘ προς το ΣΥΠΟΘΑ (Α) της Περιφερειακής Ενότητας Ξάνθης.

101. Την από 19-11-2021, Συνεδρία 8η, Πράξη 4η γνωμοδότηση, του ΣΥΠΟΘΑ (Α) της Περιφερειακής Ενότητας Ξάνθης.

102. Το γεγονός ότι με την παρούσα μελέτη επιτυγχάνεται ο σχεδιασμός του αστικού, περιαστικού και εξωαστικού χώρου για το σύνολο της ΔΕ Ξάνθης μετά την εφαρμογή του προγράμματος Καλλικράτης (ν. 3852/2010). Ειδικότερα επιτυγχάνεται η επικαιροποίηση των στοιχείων του ισχύοντος ΓΠΣ του ν. 1337/1983 για την πόλη της Ξάνθης καθώς και η ένταξη στο στρατηγικό σχεδιασμό και της υπόλοιπης έκτασης (αστικής-εξωαστικής), που περιλαμβάνει τις δημοτικές κοινότητες: Ξάνθης, Ευμοίρου και Κιμμερίων.

103. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου ΟΤΑ, αποφασίζουμε:

Την έγκριση, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 2508/97, της μελέτης με τίτλο:

«Δημιουργία Χαρτογραφικών Υποβάθρων και Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Ξάνθης».

Τα όρια του Γ.Π.Σ. ταυτίζονται με τα διοικητικά όρια της Δημοτικής Ενότητας Ξάνθης, η οποία έχει συνολική έκταση 153.116 στρεμμάτων και περιλαμβάνει τη Δημοτική Ενότητα Ξάνθης (οικισμοί: Ξάνθη, Μονή Καλαμούς και Μονή Ταξιάρχων), Δημοτική Ενότητα Ευμοίρου (οικισμοί: Εύμοιρο, Λαμπρινό, Λεύκη, Νέα Μορσίνη, Παλαιά Μορσίνη, Πετροχώρι) και Δημοτική Κοινότητα Κιμμερίων (οικισμοί: Κιμμέρια, Αλικοχώρι, Ανθηρό, Άσκυρα, Γιαλυστερό, Έρανος, Κετίκι, Λιβάδι, Πανεπιστημιούπολη, Πελεκητό, Πόρτα, Πριόνι, Υδροχώρι), με πραγματικό πληθυσμό 62.567 κατοίκους, σύμφωνα με την υπ' αρ. 2891/15-03-2013 απόφαση της ΕΣΥΕ «Αποτελέσματα της Απογραφής Πληθυσμού - Κατοικιών 2011 που αφορούν στον De Facto Πληθυσμό της Χώρας» (Β' 630) απογραφής της (2011). Το Γ.Π.Σ. του Δήμου Ξάνθης σχεδιάστηκε με χρόνο - ορίζοντα το 2025, και προβλεπόμενο πληθυσμό του έτους - στόχου 65.133 κατοίκους. Οι ρυθμίσεις και τα όρια του Γ.Π.Σ. φαίνονται στους θεωρημένους χάρτες Π.1.1., Π.2.1., Π.2.2., Π.2.3., Π.3.1.α., Π.3.1.β., Π.3.1.γ., Π.3.1.δ., Π.3.1.ε., Π.3.2. και το δίσκο αποθήκευσης (CD) με δομημένη διανυσματική πληροφορία σε ψηφιακή δομή, που συνοδεύουν την παρούσα.

Ειδικότερα το Γ.Π.Σ. περιλαμβάνει:

Α. Το ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

όπως φαίνεται στον χάρτη Π.1.1., με βάση τις γενικές αρχές και κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ. που είναι:

- Η Ξάνθη να καταστεί πόλος εκπαίδευσης (ΑΕΙ), καθώς και πολιτισμού και αστικού τουρισμού, με έμφαση στην

ανάπτυξη και τη βιώσιμη διαχείριση της Παλιάς Πόλης της Ξάνθης και του συμπλέγματος των Καπναποθηκών, στην περαιτέρω ανάδειξη πολιτιστικών εκδηλώσεων (Γιορτές Παλαιάς Πόλης, Θρακικές Λαογραφικές Γιορτές, Γιορτές Νεολαίας, Χατζηδάκειο Φεστιβάλ) και πύλη εισόδου προς τον ορεινό όγκο της Ροδόπης, με έμφαση στην ανάληψη δράσεων για την προβολή του ορεινού όγκου ως οικοτουριστικού προορισμού.

- Να αναπτύξει περαιτέρω τις σχέσεις διοικητικής και λειτουργικής εξάρτησης με τους δήμους της Περιφέρειας Ενότητας και να βελτιώσει/ολοκληρώσει τη διασύνδεσή της με τα μεταφορικά δίκτυα με την σχεδιαζόμενη σιδηροδρομική σύνδεση «Φίλιππος Β'» - Τοξότες και με την προς τα δυτικά προέκτασή της μέσω Πιερίας Κοιλιάς προς Αμφίπολη και Θεσσαλονίκη.

- Να βελτιώσει τη διασύνδεση με την Βουλγαρία (Smolyan - Plovdiv - Σόφια, Smolyan - Plovdiv - Μπουρκάς - Μαύρης Θάλασσα, και Smolyan - Plovdiv - Βουκουρέστι μέσω Εχίνου), ισχυροποιώντας τον διασυννοριακό της ρόλο, σε συνδυασμό με προτεινόμενα έργα, όπως η σύνδεση του κάθετου άξονα με την Εγνατία οδό και την παράκαμψη ανατολικά της πόλης, η βελτίωση των υποδομών των δύο εισόδων της πόλης, η προστασία και αναβάθμιση της Παλαιάς Πόλης της Ξάνθης και της περιοχής των Καπναποθηκών, η ενίσχυση του ρόλου του ΔΠΘ, η σύνδεση της Εγνατίας οδού με τις ΒΙΠΕ και τα ΒΙΟΠΑ, οι συνδέσεις του σιδηροδρομικού δικτύου με τις περιοχές ΒΙΠΕ-ΒΙΟΠΑ, και η ανάπτυξη προαστιακής σιδηροδρομικής σύνδεσης μεταξύ των πόλεων της Περιφέρειας.

- Η Ξάνθη, ως εθνικός αστικός πόλος 4ου επιπέδου διαπεριφερειακής εμβέλειας, ως κέντρο περιφερειακής ανάπτυξης, αστικός πυκνωτής υπηρεσιών για την υποστήριξη του πρωτογενή και του δευτερογενή τομέα, και πόλος αστικού τουρισμού.

- Η Ξάνθη ως πόλος τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (ΑΕΙ), πολιτισμού, και αστικού τουρισμού στοχεύει στην άμεση βελτίωση της ρευστότητας και τη μείωση της ανεργίας, παράλληλα με την έναρξη δημιουργίας των βάσεων για την παραγωγική προσαρμογή και ανασυγκρότηση, την απόκτηση δυνατοτήτων υποδοχής μεγάλων επενδύσεων, σε συνδυασμό με τη συγκράτηση και ενίσχυση του δυναμισμού ορισμένων χαρακτηριστικών της.

Προς υλοποίηση των παραπάνω κατευθύνσεων ορίζονται τα παρακάτω:

Για τον πρωτογενή τομέα:

- Οργάνωση της διαδικασίας αναδιάρθρωσης των καλλιεργειών. Ειδικότερα άμεση διευθέτηση (απογραφή-χωροθέτηση) των περιοχών συγκέντρωσης της κτηνοτροφίας που μπορούν να επιδοτηθούν (περιοχές ΚΑΠ).
- Υποστήριξη της μεταποίησης των τοπικών αγροτοκτηνοτροφικών προϊόντων (καθετοποίηση της παραγωγής) κατά προτεραιότητα σε οργανωμένους υποδοχείς (ΒΙΠΕ Ξάνθης).

- Ανάληψη πρωτοβουλιών για την άμεση τροποποίηση του νομικού πλαισίου χαρακτηρισμού των ζωνών αγροτικής ανάπτυξης (Γη Υψηλής Παραγωγικότητας ΓΥΠ - οριοθέτηση της γεωργικής γης πρώτης προτεραιότητας) και εκκλογίκευση των κριτηρίων.

Για το δευτερογενή τομέα:

- Επέκταση της υφιστάμενης ΒΙΠΕ και δημιουργίας ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση.

- Χρήση των εργαλείων του ν. 3982/2011, για την υποδοχή μονάδων μεταποίησης, συσκευασίας και τυποποίησης τοπικών αγροτικών προϊόντων και την εγκατάσταση επιχειρήσεων και υποδομών εφοδιαστικής διαχείρισης.

- Κατάργηση παρεκκλίσεων αρτιότητας για την εκτός σχεδίου δόμηση εγκαταστάσεων του δευτερογενούς τομέα στο περιαστικό οδικό δίκτυο και τον λοιπό εξωαστικό χώρο. Σιδηροδρομική σύνδεση της υφιστάμενης ΒΙΠΕ.

- Δημιουργία Τεχνόπολης και κοιτίδων καινοτομίας και επιταχυντών νεοφυών επιχειρήσεων στην περιοχή των καπναποθηκών.

Για τον τριτογενή τομέα:

- ο Πολιτικές για τόνωση του τουρισμού (αστικού, περιβαλλοντικού, πολιτιστικού, συνεδριακού, σύντομης διάρκειας/city break, χειμερινού, τουρισμού υπαίθρου).

- Σύνδεση πολιτισμού με τον τουρισμό (οικοτουρισμός, αγροτουρισμός, αρχαιολογικός τουρισμός) και ένταξη πολιτιστικών δικτύων σε τουριστικά προγράμματα.

- Σύνδεση του πολιτισμού με την εκπαίδευση.

- Σύνδεση του πολιτισμού με νέες τεχνολογίες και ανάπτυξη ψηφιακών πολιτιστικών προϊόντων και εφαρμογών.

- Ανάδειξη της πολιτισμικής ποικιλομορφίας μέσω της ένταξης θρησκευτικών και κοινωνικών ομάδων του Δήμου Ξάνθης.

**Β. ΤΗΝ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

όπως φαίνεται στον χάρτη Π.2.1., όπου συγκεκριμένα καθορίζονται:

- Ζώνες Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης.

- Περιοχές Ειδικής Προστασίας της φύσης και του τοπίου.

- Ζώνες Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων.

- Περιοχές Επέκτασης, Νέοι Οικιστικοί Υποδοχείς και Ζώνες Κατάλληλες για Ανάπτυξη μέσω του Μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ

Ανά περιοχή καθορίζονται:

1. Ζώνες Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης

Για τις ζώνες αυτές των χρήσεων γης του εξωαστικού χώρου το όριο κατάτμησης ορίζεται σε τέσσερα (4) στρέμματα για την ΠΕΠΔ 1 και οκτώ (8) στρέμματα για τις λοιπές ΠΕΠΔ, άνευ παρεκκλίσεων ως προς την αρτιότητα-οικοδομησιμότητα, μετά την έγκριση του παρόντος ΓΠΣ. Τα όρια των κατατμήσεων θα ισχύουν μόνο για τα νέα δημιουργούμενα ακίνητα. Για τα προϋφιστάμενα της έγκρισης του ΓΠΣ ακίνητα θα ισχύουν οι διατάξεις αρτιότητας-οικοδομησιμότητας που ορίζονται από το άρθρο 40 του ν. 4759/9-12-2020. Ο συντελεστής δόμησης (σδ) για τις Ζώνες Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης ορίζεται ο προκύπτων από τα σχετικά άρθρα του Κεφαλαίου Γ, «Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς» του ν. 4759/09-12-2020, με τα όρια και τους περιορισμούς που τίθενται από το παρόν

ΓΠΣ, σε συνδυασμό με το π.δ. της 6-10-1978 (Δ' 538) και το ΠΔ της 24-05-1985 (Δ' 270).

#### 1.1. ΠΕΠΔ Υπαίθριου Χώρου 1/Οικιστικός Έλεγχος

Η ζώνη αυτή εντοπίζεται στην περιοχή μεταξύ των πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων και του οικισμού των Κιμμερίων (με νότιο όριο την ΠΕΠΔ Υπαίθριου Χώρου 2/Τουρισμός - Αναψυχή - Ελεγχόμενη Ανάπτυξη), στην περιοχή βόρεια των οικισμών της Παλαιάς Μορσίνης και της Παλαιάς Χρύσας καθώς και στην περιοχή που ορίζεται από τους οικισμούς της, Παλαιάς Χρύσας, Παλαιάς Μορσίνης, Νέας Μορσίνης, Ευμοίρου και Καλλιθέας (χάρτης Π.2.1.). Ο καθορισμός της εν λόγω ζώνης στις παραπάνω περιοχές οφείλεται κατά κύριο λόγο στο γεγονός ότι εμφανίζουν έντονο το φαινόμενο της διάχυτης χωροθέτησης κατοικιών, οπότε και δίνεται έμφαση στη χρήση της κατοικίας με ευμενέστερους όρους δόμησης. Επιτρεπόμενη χρήση καθορίζεται η «Αμιγής Κατοικία» [άρθρο 2 π.δ. υπ' αρ. 59/2018 (Α' 114)]:

- 1. Κατοικία
- 2. Κοινωνική Πρόνοια τοπικής κλίμακας
- 3. Εκπαίδευση μόνο οι υποκατηγορίες 3.2. Πρωτοβάθμια και 3.3.

Δευτεροβάθμια για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου

- 4. Αθλητικές Εγκαταστάσεις μόνο από την υποκατηγορία 4.1. Μικρές Αθλητικές Εγκαταστάσεις οι Α1 και Δ χωρίς θεατές.

- 5. Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

- 6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης.

- 8. Περίθαλψη μόνο η υποκατηγορία 8.1.10. Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης.

- 10. Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών μόνο οι υποκατηγορίες 10.1. Εμπορικά καταστήματα και 10.2. Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικόπεδο 150 τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης.

- 15. Τουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες.

- 16.1. Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων, με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

- 22. Επαγγελματικά εργαστήρια άρθρου 17 ν. 3982/2011 μόνο φούρνοι έως 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

- 24. Αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις μόνο η υποκατηγορία 24.5. Πολυλειτουργικό αγρόκτημα.

- 30. Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία. Επιτρέπονται μόνο οι Γωνιές ανακύκλωσης.

- 46. Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.

#### 1.2. ΠΕΠΔ Υπαίθριου Χώρου 2/Τουρισμός - Αναψυχή - Ελεγχόμενη Ανάπτυξη.

Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης ανάμεσα στα δύο μεγαλύτερα ρέματα της Δημοτικής Ενότητας, του Κόσυνθου και του Κυδωνέα, που

αποτελείται από μεσαίου μεγέθους κυρίως ιδιοκτησίες με κατά τόπους διάσπαρτη κατοικία. Στόχος της ζώνης είναι να προστατευθεί η περιοχή από ασύμβατες χρήσεις (βιοτεχνίες, κτηνοτροφικές μονάδες κ.λπ.) και να ελεγχθεί ο όγκος της δόμησης ώστε να αναβαθμιστεί η ευρύτερη περιοχή ποιοτικά. Η εγγύτητα της συγκεκριμένης έκτασης με τα ρέματα, τα οποία διαμορφώνουν ένα ιδιαίτερο τοπίο αλλά και με τις εκτάσεις του ΔΠΘ, οι οποίες αναβαθμίζουν την περιοχή, λειτουργούν ως πόλος έλξης σημαντικού αριθμού χρηστών και επενδύσεων. Η δημιουργία της ζώνης αυτής αποσκοπεί επιπρόσθετα στη συσχέτιση των πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων, των ρεμάτων και του εξωαστικού χώρου μέσα από την χωροθέτηση χρήσεων γης που δύνανται να προωθήσουν τη σχέση της εκπαίδευσης υψηλού επιπέδου με την προστασία του τοπικού περιβάλλοντος και την αναψυχή. Οι χρήσεις γης που επιτρέπονται στη ζώνη καθορίζονται από το άρθρο 5 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), είναι οι εξής:

- 1. Κατοικία.

- 4. Αθλητικές Εγκαταστάσεις (μόνο οι υποκατηγορίες 4.1. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις και 4.3. Ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις).

- 6. Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις.

- 9. Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα.

- 10. Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών (μόνο οι υποκατηγορίες 10.1.

Εμπορικά καταστήματα, 10.2. Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, 10.3. Υπεραγορές και 10.4. Πολυκαταστήματα).

- 12. Εστίαση.

- 13. Αναψυκτήρια.

- 14. Αναψυχή.

- 15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

- 30. Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία).

- 46. Αστική Γεωργία - Λαχανόκηποι.

- Από το παραπάνω άρθρο εξαιρούνται οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων με κωδικό (2), (4), (8), (11), (16), (17), (18), (24), (32), (34) και (47), δηλαδή:

- 2. Κοινωνική Πρόνοια.

- 4. Θρησκευτικοί Χώροι.

- 8. Περίθαλψη (μόνο η υποκατηγορία 8.1. Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία).

- 11. Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων (μόνο γραφεία).

- 16. Στάθμευση (κτίριο - γήπεδο) [μόνο οι υποκατηγορίες 16.1. Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων και 16.2. Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) σκαφών και τουριστικών λεωφορείων].

- 17. Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.

- 18. Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων.

- 24. Αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις.

- 26. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

- 32. Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.

- 34. Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.

- 44. Καζίνο.

- 45. Χώροι διεξαγωγής τεχνικών - ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνιδιών.

- 47. Κατασκηνώσεις - παιδικές εξοχές.

1.3. ΠΕΠΔ Υπαίθριου Χώρου 3/Γεωργική Γη.

Οι εκτάσεις της γεωργικής γης καταλαμβάνουν το μεγαλύτερο μέρος του εξωαστικού χώρου της Δημοτικής Ενότητας της Ξάνθης και η προστασία τους κρίνεται ιδιαίτερης σημασίας. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις της ζώνης αυτής ευνοούν τη γεωργική εκμετάλλευση με την προώθηση χρήσεων γης οι οποίες σχετίζονται με την αγροτική δραστηριότητα περιορίζοντας άλλες ασύμβατες χρήσεις. Οι χρήσεις αυτές καθορίζονται από το άρθρο 14 του π.δ. 59/2018 (Α' 114) και είναι οι εξής:

- 24. Αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις [24.1. Γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις, 24.2. Γεωργικές αποθήκες και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 2 του από 31.5.1985 π.δ. Δ' 270)], 24.3. Κτηνοτροφικές - πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις - Αντλητικές εγκαταστάσεις.

24.4. Ιχθυοκαλλιέργειες, 24.5. Πολυλειτουργικό αγρόκτημα (άρθρο 52 του Ν 4235/2014) και 24.6. Κτηνοτροφικά Πάρκα (άρθρο 43 του Ν 4235/2014)].

- 23. Βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης, συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων.

- 34. Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας με συνοδευτικές μελέτες επιπτώσεων των εγκαταστάσεων στο φυσικό περιβάλλον και τοπίο και μελέτες και εφαρμογές αποκατάστασης του περιβάλλοντος από τις εργασίες κατασκευής των εγκαταστάσεων (έργα οδικού δικτύου κ.λπ.).

- 15. Τουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες.

- 1. Κατοικία.

- 30. Γωνίες ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία.

Ο αγωγός μεταφοράς φυσικού αερίου οδεύει εντός της ΔΕ Ξάνθης και κατ' επέκταση από την ΠΕΠΔ Υπαίθριου Χώρου 3/Γεωργική Γη για 1,5 χλμ και επηρεάζει σε μικρό βαθμό την παρούσα μελέτη και τις χρήσεις γης της περιοχής αυτής. Στη ζώνη αυτή του 1,5 χιλιομέτρου και εντός της απόστασης των 200 μ εκατέρωθεν του αγωγού, για οποιαδήποτε αδειοδότηση θα απαιτείται η έγκριση από την αρμόδια υπηρεσία (ΔΕΣΦΑ). Σε κάθε περίπτωση απαγορεύεται η χωροθέτηση χρήσεων γης η οποία θα προβλέπει δραστηριότητα που αυξάνει την πληθυσμιακή πυκνότητα σε συνήθη χρήση εντός 200 μέτρων εκατέρωθεν της όδευσης του αγωγού φυσικού αερίου υψηλής πίεσης.

1.4. ΠΕΠΔ Υπαίθριου Χώρου 4/Αγροτικές Δραστηριότητες και Ήπια Ανάπτυξη.

Η ζώνη αυτή εντοπίζεται στο δυτικό τμήμα της Δημοτικής Ενότητας Ξάνθης μεταξύ των οικισμών Πετροχωρίου, Λαμπρινού και Λεύκης καθώς και στο νότιο τμήμα της πόλης, το οποίο ορίζεται από την Εθνική Οδό Ξάνθης - Καβάλας, την Εθνική Οδό Ξάνθης - Κομοτηνής και από το όριο του συγκεκριμένου ΓΠΣ 2013 (χάρτης Π.2.1.). Η συγκεκριμένη ζώνη, όπως και το μεγαλύτερο μέρος του εξωαστικού χώρου, καταλαμβάνεται κατά κύριο λόγο από γεωργική γη. Εντοπίζεται παράλληλα η τάση εγκατάστασης μικρών βιοτεχνικών μονάδων στις δύο υποπεριοχές της ζώνης. Κρίνεται αναγκαίο να ενισχυθεί

η τάση χωροθέτησης των μικρών βιοτεχνικών μονάδων καθώς θεωρείται ότι θα συμβάλλει στην οικονομική τόνωση και πληθυσμιακή ανάκαμψη των παρακείμενων οικισμών και πολεοδομικών ενοτήτων της πόλης της Ξάνθης. Παράλληλα αποτρέπεται η περαιτέρω διάχυση μέσω της κατάργησης των παρεκκλίσεων αρτιότητας των γηπέδων στην περιοχή κατά μήκος του οδικού άξονα της ανατολικής εισόδου της Ξάνθης από την Εγνατία. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης είναι οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης του άρθρου 1 του 59/2018 (Α' 114):

- 1. Κατοικία.

- 2. Κοινωνική Πρόνοια.

- 3. Εκπαίδευση.

- 8. Περίθαλψη.

- 9. Χώροι συνάθροισης κοινού.

- 15. Τουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες Επιπλέον επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:

- 10.3. Υπεραγορές.

- 10.4. Πολυκαταστήματα.

- 10.5. Εμπορικά κέντρα.

- 10.6. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα).

- 20. Αποθήκες.

- 22. Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982/2011).

- 23. Βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης.

- 24. Αγροτικές Εκμεταλλεύσεις- Εγκαταστάσεις.

- 26. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

- 30. Γωνίες ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα).

- 34. Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.

- 38. Κοιμητήρια.

- 39. Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών.

Ο Συντελεστής Δόμησης για την παραπάνω ζώνη θα καθορίζεται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

Στη συγκεκριμένη ΠΕΠΔ θα πρέπει να χωροθετηθούν μόνο βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης δεδομένου ότι οι νέες βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μέσης όχλησης θα χωροθετηθούν εντός του ΕΠ τύπου Β. Όσον αφορά στις υφιστάμενες βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μέσης όχλησης αυτές δύναται να διατηρηθούν για όσο χρόνο προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία.

2. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) της φύσης και του τοπίου.

Κατά το άρθρο 4 του ν. 2508/1997, με το ΓΠΣ καθορίζονται επίσης: «περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ) που δεν προορίζονται για πολεοδόμηση, συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες ή τις προς πολεοδόμηση περιοχές, όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, βιότοποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δάση και δασικές εκτάσεις».

Ειδικά για τη Δημοτική Ενότητα Ξάνθης, οργανώνονται στις επιμέρους περιοχές προστασίας του ορεινού όγκου, των δασικών εκτάσεων, των αρχαιολογικών χώρων και της λατομικής ζώνης. Για την προστασία των ρεμάτων

και ποταμών ορίζεται ειδική παραποτάμια ζώνη προστασίας.

#### 2.1. ΠΕΠ -1/Περιοχή Προστασίας του Ορεινού Όγκου.

Πρόκειται για περιοχές ημιορεινές ή ορεινές, με δασικές ή όχι εκτάσεις, με περιοχές προστασίας ή/και τοπία φυσικού κάλλους και με φτωχή ή/και εγκαταλελειμμένη γεωργική γη. Ο χαρακτήρας των περιοχών αυτών είναι κυρίως κτηνοτροφικός, χωρίς ιδιαίτερη αγροτική δραστηριότητα, με εγκαταλελειμμένους ή/και μη οριοθετημένους παραδοσιακούς οικισμούς, τοπία μεγάλης αισθητικής αξίας και δυνατότητα για διάφορες δραστηριότητες τουρισμού - αναψυχής.

Στη Δημοτική Ενότητα Ξάνθης η Περιοχή Προστασίας του Ορεινού Όγκου περιλαμβάνει δύο τμήματα: ένα τμήμα στο ανατολικότερο άκρο και ένα τμήμα στη βόρεια - κεντρική περιοχή. Η οριοθέτηση των ζωνών αυτών παράλληλα με την προστασία των οικοτόπων τους έχει ως σκοπό την ενίσχυση των αναπτυξιακών τους δραστηριοτήτων.

Στη περιοχή αυτή, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του θεσμικού πλαισίου, για τις κατηγορίες στις οποίες υπάγεται κάθε επιμέρους τμήμα της, επιτρέπονται (όπως προκύπτει από το π.δ. 24/1985/Δ' 270):

- Γεωργοκτηνοτροφικά και γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές και θερμοκήπια (άρθρο 2), δηλαδή:

- i. Κτίρια για γεωργοκτηνοτροφικές ή γεωργοπτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, για αποθήκευση λιπασμάτων, φαρμάκων, γεωργικών εφοδίων ή γεωργικών προϊόντων, στέγαστρα σφαγής ζώων, δεξαμενές.

- ii. Θερμοκήπια για την καλλιέργεια ανθέων και κηπευτικών προϊόντων.

- iii. Κτίρια για ιχθυοκαλλιέργεια.

- iv. Φυλάκια για πυροπροστασία δασικών κ.λπ. εκτάσεων.

- v. Κτίρια εκτός δασών και δασικών εκτάσεων για στέγαση του προσωπικού που ασχολείται με την εκμετάλλευση και προστασία των δασών καθώς και για την αποθήκευση υλικών και μηχανημάτων.

- vi. Κτίρια αποθηκών οριζόντιου ή κατακόρυφου τύπου (SILOS) καθώς και δεξαμενές αποθήκευσης γεωργικών προϊόντων, λιπασμάτων, φαρμάκων και άλλων γεωργικών εφοδίων.

- Αντλητικές εγκαταστάσεις - υδατοδεξαμενές - φρέατα (άρθρο 3).

- Εγκαταστάσεις οργανισμών κοινής ωφελείας, τηλεπικοινωνιών, διαχείρισης απορριμμάτων κ.λπ. (δηλαδή όλες οι χρήσεις που περιλαμβάνονται στο άρθρο 7 του π.δ. 24/1985/Δ' 270).

- Βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και επαγγελματικά εργαστήρια, χαμηλής και μέσης όχλησης, επεξεργασίας - τυποποίησης αγροτικών προϊόντων και επεξεργασίας μαρμάρου.

- Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας με συνοδευτικές μελέτες επιπτώσεων των εγκαταστάσεων στο φυσικό περιβάλλον και τοπία και μελέτες και εφαρμογές αποκατάστασης του περιβάλλοντος από τις εργασίες κατασκευής των εγκαταστάσεων (έργα οδικού δικτύου κ.λπ.).

- Κατοικία.

- Αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις (μόνο η υποκατηγορία 24.5. Πολυλειτουργικό αγρόκτημα).

Επιπλέον, στην Περιοχή Προστασίας του Ορεινού Όγκου εντοπίζονται αρκετοί εγκαταλελειμμένοι οικισμοί ή οικισμοί με φθίνοντα πληθυσμό. Σύμφωνα με το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης οι ορεινές ζώνες και ιδιαίτερως εκείνα τα τμήματα των ορεινών ζωνών που χαρακτηρίζονται από φθίνοντα πληθυσμό αναγνωρίζονται ως προβληματικές περιοχές και χρήζουν ιδιαίτερου σχεδιασμού και ρυθμίσεων. Πιο συγκεκριμένα, προτείνεται η οριοθέτηση των εγκαταλελειμμένων οικισμών έστω και σε χρόνο μεταγενέστερο του παρόντος ΓΠΣ και η προστασία, ανάβαθμιση και επανακατοίκησή τους. Επομένως, για τους μεμονωμένους οικισμούς ή τις ομάδες οικισμών των οποίων το παραδοσιακό περιβάλλον διασώζεται, κρίνεται απαραίτητη η εκπόνηση μελέτης για την εφικτότητα ένταξής τους σε Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ) σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4280/2014 (Μέρος Α3 Βιώσιμη Ανάπτυξη, Εγκαταλελειμμένοι Οικισμοί - Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης).

Συμπληρωματικά αναφέρεται ότι οι κατευθύνσεις παρέμβασης για την προστασία και ανάπτυξη της ορεινής περιοχής αφορούν την αναθέρμανση της ορεινής οικονομίας με στόχο τη συγκράτηση του πληθυσμού. Με σκοπό την απόδοση των παρεμβάσεων αυτών επιβάλλεται μια ολοκληρωμένη προσέγγιση με έμφαση στους εξής άξονες:

- Δημιουργία ορεινών κέντρων ανάπτυξης.

- Βελτίωση των δυνατοτήτων πρόσβασης στα ορεινά κέντρα.

- Ανάπτυξη της οικοτεχνίας και της βιοτεχνίας μικρής κλίμακας εντός και εκτός των οικισμών με ανάλογες επιτρεπόμενες χρήσεις.

- Ανάπτυξη ήπιων μορφών τουρισμού (αθλητικού, περιπατητικού κ.λπ. τουρισμού) με δημιουργία εξειδικευμένων ζωνών.

- Μετασχηματισμός της αγροτικής δραστηριότητας με έμφαση στα προϊόντα παραδοσιακής τεχνογνωσίας.

#### 2.2. ΠΕΠ - 2/Περιοχή Προστασίας Δασικών Εκτάσεων

Οι περιοχές αυτές αποσκοπούν στην προστασία των εκτάσεων δασικού χαρακτήρα (δάση, δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις), όπως αυτές εκάστοτε ορίζονται από τη δασική νομοθεσία. Στο σύνολο σχεδόν των περιπτώσεων και σύμφωνα με τα στοιχεία από τις Διευθύνσεις Δασών και τα κατά τόπους Δασαρχεία, οι δασικές εκτάσεις δεν είναι αμιγείς αλλά εμπλέκονται με αγροτεμάχια μη δασικού χαρακτήρα. Για το λόγο αυτό, οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι σκόπιμο να διαχωρίζονται.

Σχετικά με τις εκτάσεις που το καθεστώς τους δεν έχει αποσαφηνιστεί ακόμη, εφόσον εκκρεμεί η διαδικασία καθορισμού των δασικών εκτάσεων και δημιουργίας δασικών χαρτών, διατηρείται η προτεινόμενη υπάρχουσα χρήση του ΓΠΣ μέχρι την οριστικοποίησή τους, χωρίς στο διάστημα αυτό να επιτρέπεται νέα κατασκευή ή λειτουργία που δε θα λάβει την έγκριση της Δασικής Υπηρεσίας. Αντίστοιχα, οι μονίμως υφιστάμενες λειτουργίες θα συνεχίζονται, με δικαίωμα εκσυγχρονισμού και επιδιορθώσεων και μόνο σε περίπτωση επέκτασης θα

ζητείται η σύμφωνη γνώμη της δασικής υπηρεσίας. Με την τελεσιδικία των δασικών χαρτών στις συγκεκριμένες περιοχές, εάν μεν αποφασιστεί ότι είναι δασικού χαρακτήρα, θα γίνεται άμεσα η εφαρμογή του, ενώ αν αποφασιστεί ο μη δασικός χαρακτήρας τους, θα διατηρηθεί η ορισθείσα από το παρόν ΓΠΣ χρήση και θα αρθούν όλοι οι επιπλέον περιορισμοί για τη συγκεκριμένη χρήση.

Στη Δημοτική Ενότητα Ξάνθης, η Περιοχή Προστασίας των Δασικών Εκτάσεων περιλαμβάνει δύο υποπεριοχές: μία περιοχή στο βορειοδυτικό τμήμα (βόρεια του οικισμού του Πετροχωρίου) της Δημοτικής Ενότητας και μία περιοχή στα βορειοανατολικά. Στις εκτάσεις δασικού ή αναδασωτέου χαρακτήρα που βρίσκονται εντός των περιοχών αυτών επιτρέπονται μετά από έγκριση της δασικής αρχής:

- Κτίρια και εγκαταστάσεις δασικής παραγωγής και δασικές υποδομές.

- Εγκαταστάσεις γεωργοκτηνοτροφικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων υπό ειδικούς όρους που θα αφορούν τη φέρουσα ικανότητα της ευρύτερης ζώνης εγκατάστασης, αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρέατα κ.λπ. (δηλαδή όλες οι χρήσεις που περιλαμβάνονται στα άρθρα 2 και 3 του π.δ. 24/1985/Δ' 270).

- Εγκαταστάσεις οργανισμών κοινής ωφελείας και δίκτυα τεχνικής υποδομής, τηλεπικοινωνιών κ.λπ. (δηλαδή όλες οι χρήσεις που περιλαμβάνονται στα άρθρα 7, 8 και 8α του π.δ. 24/1985/Δ' 270) πλην αυτών της διαχείρισης απορριμμάτων - λυμάτων (ΕΕΛ, ΧΥΤΑ και σταθμών μεταφόρτωσης απορριμμάτων).

- Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας με συνοδευτικές μελέτες επιπτώσεων των εγκαταστάσεων στο φυσικό περιβάλλον και τοπίο και μελέτες και εφαρμογές αποκατάστασης του περιβάλλοντος από τις εργασίες κατασκευής των εγκαταστάσεων (έργα οδικού δικτύου κ.λπ.).

- Χρήσεις, δραστηριότητες και εγκαταστάσεις ήπιας αναψυχής.

Στα αγροτεμάχια μη δασικού χαρακτήρα επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- Κτίρια, υποδομές και εγκαταστάσεις αγροτικής και δασικής παραγωγής

- Βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και επαγγελματικά εργαστήρια επεξεργασίας - τυποποίησης αγροτικών προϊόντων χαμηλής όχλησης, συναφή με τη δασική παραγωγή, την κτηνοτροφία, τη μελισσοκομία και την παραγωγή τοπικών προϊόντων.

- Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις με βοηθητικά κτίσματα.

- Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια και εγκαταστάσεις υπαίθριας αναψυχής).

- Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις, όπως τουριστικά καταλύματα δυναμικότητας μέχρι πενήντα κλινών, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις και παιδικές εξοχές και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής.

- Κατοικία.

- Αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις (μόνο η υποκατηγορία 24.5.

Πολυλειτουργικό αγρόκτημα).

Οι εκτάσεις που το καθεστώς τους δεν έχει αποσαφηνιστεί και θεσμοθετηθεί, εφόσον εκκρεμεί η διαδικασία

καθορισμού των δασικών εκτάσεων και δημιουργίας δασικών χαρτών, διατηρούν τον χαρακτηρισμό ΠΕΠ 1/Περιοχή Προστασίας του Ορεινού Όγκου, μέχρι τον οριστικό χαρακτηρισμό τους. Στο διάστημα αυτό δεν επιτρέπεται νέα κατασκευή ή λειτουργία που δε θα λάβει την έγκριση της Δασικής Υπηρεσίας. Οι νομίμως υφιστάμενες λειτουργίες θα συνεχίζουν τη λειτουργία τους, με δικαίωμα βελτίωσης, εκσυγχρονισμού και επιδιορθώσεων, και μόνο σε περίπτωση επέκτασης θα ζητείται η σύμφωνη γνώμη της δασικής υπηρεσίας. Με την τελεσιδικία των δασικών χαρτών στις συγκεκριμένες περιοχές, εάν αποφασιστεί ότι οι εκτάσεις αυτές είναι δασικού χαρακτήρα, γίνεται άμεσα η εφαρμογή χρήσεων εκτάσεων δασικού ή αναδασωτέου χαρακτήρα -ΠΕΠ 2/Περιοχή Προστασίας Δασικών Εκτάσεων-, όπως αναφέρονται παραπάνω. Αν αποφασιστεί ο μη δασικός χαρακτήρας τους, διατηρείται η χρήση ΠΕΠ 1/Περιοχή Προστασίας του Ορεινού Όγκου και αίρονται όλοι οι επιπλέον περιορισμοί για τη συγκεκριμένη χρήση.

2.3. ΠΕΠ - 3/Περιοχή Περιβαλλοντικής Αποκατάστασης Λατομικής Ζώνης.

Η περιοχή αυτή περιλαμβάνει το ανενεργό πλέον λατομείο το οποίο βρίσκεται στα βορειοδυτικά του οικισμού της Παλαιάς Χρύσας και βόρεια της ΠΕΠΔ Υπαίθριου Χώρου 1/Οικιστικός Έλεγχος, ορίζοντας έτσι και το βορειότερο όριο της ζώνης αυτής. Οι χρήσεις γης οι οποίες επιτρέπονται στην περιοχή είναι χρήσεις που αφορούν στην αναψυχή (αρθρ. 5, π.δ. 59/2018 - Α' 114):

- 4. Αθλητικές εγκαταστάσεις μόνο οι υποκατηγορίες 4.1. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1) και 4.3.Ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις.

- 12. Εστίαση.

- 13. Αναψυκτήρια.

- 14. Αναψυχή (με εξαίρεση τα κέντρα διασκέδασης).

2.4. ΠΕΠ - 4/Περιοχή Προστασίας Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων.

Οι περιοχές αυτές απεικονίζονται στους χάρτες Π.2.1. και Π.3.1.α. και αποτυπώνονται οι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι. Για τις περιοχές αυτές, με εξαίρεση τις Ζώνες Α - απολύτου προστασίας, ισχύουν οι όροι και περιορισμοί που καθορίζονται με το παρόν. Δυσμενέστεροι όροι και περιορισμοί που θα καθοριστούν στο μέλλον για τις περιοχές αυτές με ειδικά διατάγματα, κατισχύουν του παρόντος.

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

- Υφιστάμενες αγροτικές δραστηριότητες χωρίς επέκταση της γεωργικής γης, ανόρυξη φρεατίων, βαθιά άρροση.

- Κατοικία. Όριο κατάμησης/αρτιότητας 6 στρεμ., μέγιστη δόμηση 180 τ.μ.

- Αρχαιολογικές εργασίες, εργασίες προστασίας, αναστήλωσης, συντήρησης και αποκατάστασης μνημείων και διατηρητέων κτισμάτων.

- Πολιτιστικές δραστηριότητες, δημόσιοι χώροι συνάθροισης κοινού και κτίσματα.

- Υποδομές ανάδειξης του αρχαιολογικού χώρου και εξυπηρέτησης του κοινού Δεν επιτρέπονται:

- Οι υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης - εμπορίας οικοδομικών υλικών.

Για οποιαδήποτε κατασκευαστική δραστηριότητα ή/και διαμόρφωση του εδάφους ή/και αδειοδότηση απαιτείται η έγκριση της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων, η οποία είναι δυνατόν να επιβάλει περαιτέρω όρους και περιορισμούς κατά περίπτωση.

2.5. ΠΕΠ - 5/Περιοχή Προστασίας Ποταμών, Χειμάρων, Ρεμάτων και Παρόχθιων Εκτάσεων.

Σύμφωνα με τις παραγράφους 4 και 5 του άρθρου 9 του ν. 4258/2014 (Α' 94), έως την έκδοση του προεδρικού διατάγματος που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012, οι αποστάσεις δόμησης από τις γραμμές πλημμύρας που αναφέρονται στην παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 4258/2014, ορίζονται ως εξής, για τις περιπτώσεις που δεν έχει γίνει οριοθέτηση ρεμάτων:

Α. Για τις εντός σχεδίου και εντός ορίων οικισμών περιοχές, απόσταση 10 μέτρων από κάθε μία των γραμμών πλημμύρας και

Β. για τις εκτός σχεδίου περιοχές, απόσταση 20 μέτρων από κάθε μία των γραμμών πλημμύρας.

Ειδικά για τις εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας από Μικρά Υδροηλεκτρικά Έργα (Μ.Υ.Η.Ε.) στις εκτός σχεδίου περιοχές η απόσταση των εγκαταστάσεων αυτών από κάθε μία των γραμμών πλημμύρας ορίζεται στα δέκα (10) μέτρα.

Για τις περιπτώσεις των οριοθετημένων ρεμάτων, εντός των οριογραμμών τους απαγορεύεται κάθε μορφής δόμηση, περιφράξεις, διαμορφώσεις του εδάφους κ.λπ., με εξαίρεση τα προβλεπόμενα από τις υδραυλικές μελέτες των ποταμών τεχνικά έργα. Στην υπόλοιπη έκταση προστασίας και σε απόσταση 20 μέτρων από την καθορισμένη οριογραμμή του ρέματος, επιτρέπονται:

- Αντλητικές εγκαταστάσεις.
- Διαμόρφωση χώρων πρασίνου.
- Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις με τις απολύτως απαραίτητες κτιριακές εγκαταστάσεις.
- Χρήσεις, δραστηριότητες, υποδομές και εγκαταστάσεις ήπιας αναψυχής και έρευνας.
- Ποδηλατόδρομοι.
- Πεζοδρομήσεις.

Η Ζώνη Προστασίας των 20 μ ορίζεται στις εκτός ορίων περιοχές του ΓΠΣ 2013 [Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ 46855 (Α.Α.Π. 529/2010) και όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 28597 απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ (Α.Α.Π. 174/2013)] για όλα τα οριοθετημένα ρέματα, ενώ για τις εντός σχεδίου περιοχές ορίζεται μόνο για τους ποταμούς Κόσυνθο και Κυδωνέα, λόγω της ύπαρξης των υφιστάμενων χρήσεων γης.

Εντός της Ζώνης Προστασίας του ποταμού Κόσυνθου, ορίζεται επιπλέον ειδική ζώνη αμμοληψίας (χάρτης Π.2.1.

«Χρήσεις Γης και Προστασία Περιβάλλοντος»), μετά την εκπόνηση Περιβαλλοντικών Μελετών και την αδειοδότηση από τους αρμόδιους φορείς.

3. Ζώνες Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων.

Ορίζονται ως Επιχειρηματικά Πάρκα, ένα Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Β' και ένα Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης, δύο περιοχές για την υποδοχή και εγκατάσταση των παραγωγικών δραστηριοτήτων της Δημοτικής Ενότητας Ξάνθης, για χρήσεις βιομηχανικών, βιοτεχνικών κ.λπ. λειτουργιών εκτός των ορίων οικιστικών περιοχών.

### 3.1. Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Β'.

Σύμφωνα με το άρθρο 41 του ν. 3982/2011 για την «Απλοποίηση της αδειοδότησης τεχνικών επαγγελματικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων και επιχειρηματιών πάρκων και άλλες διατάξεις» το Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Β' είναι ο χώρος που καθορίζεται, οριοθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται για να λειτουργήσει ως χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων μέσης και χαμηλής όχλησης.

Η έκταση του Επιχειρηματικού Πάρκου Τύπου Β' περιλαμβάνει ολόκληρη την έκταση της ΒΙΠΕ καθώς και την έκταση του Βιοτεχνικού Πάρκου ΒΙΟΠΕ του Ευμοίρου του ισχύοντος ΓΠΣ καθώς και παρακείμενες σε αυτή εκτάσεις, οι οποίες εκτείνονται στα νότια της ΒΙΠΕ και του ΒΙΟΠΕ καθώς και σε ένα τμήμα της Τοπικής Οδού Ευμοίρου - Λεύκης, όπου εμφανίζεται και η μεγαλύτερη συγκέντρωση βιομηχανικών - βιοτεχνικών δραστηριοτήτων.

Οι δραστηριότητες εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου Β' ορίζονται κατά το άρθρο 43 του ν. 3982/2011 και είναι οι παρακάτω:

- Επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα.
- Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics).
- Αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων.
- Ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια που σχετίζονται με εφαρμοσμένη βιομηχανική, ενεργειακή, μεταλλευτική έρευνα.
- Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων.
- Εργαστήρια παροχής υπηρεσιών υψηλής τεχνολογίας και ποιότητας.
- Εγκαταστάσεις που αξιοποιούν ή συνδέονται με τα αποτελέσματα των εργασιών των ερευνητικών κέντρων ή των εργαστηρίων.
- Σχολές τεχνικής κατεύθυνσης.
- Παραρτήματα πανεπιστημιακών ιδρυμάτων.
- Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- Δραστηριότητες υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας των επιχειρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου.
- Παραρτήματα, υποσταθμοί ή υπηρεσιακές μονάδες δημοσίων υπηρεσιών, ΝΠΔΔ, ΝΠΙΔ και κοινωφελών οργανισμών.
- Υπηρεσίες υγείας.
- Χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί.

- Μονάδες καθαρισμού αποβλήτων.
- Δραστηριότητες παραγωγής ηλεκτρικής ή και θερμικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και φυσικό αέριο, συμπαραγωγής ηλεκτρισμού και θερμότητας, με τις συνοδευτικές υποδομές τους (γραμμές μεταφοράς και διανομής και εγκαταστάσεις τροφοδοσίας με καύσιμα).

Από το Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Β' εξαιρούνται τα εμπορικά κέντρα.

Μέχρι την έγκριση των ειδικών πολεοδομικών μελετών που απαιτούνται για τη λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου Τύπου Β', η ΒΙΠΕ και το ΒΙΟΠΕ διατηρούν τις ισχύουσες από τη νομοθεσία χρήσεις γης τους.

### 3.2. Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης.

Κατά το άρθρο 41 του ν. 3982/2011, το Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης καθορίζεται, οριοθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται για την περιβαλλοντική εξυγίανση περιοχών όπου υφίσταται άτυπη βιομηχανική συγκέντρωση. Στην παρούσα μελέτη, η περιοχή αυτή ορίζεται εκατέρωθεν της Εθνικής Οδού Ξάνθης - Καβάλας, όπου παρουσιάζεται αυξημένη συγκέντρωση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, έλλειψη υποδομών, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα.

Οι χρήσεις για το Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης είναι οι εξής:

- Επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα.
- Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics).
- Αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων.
- Ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια που σχετίζονται με εφαρμοσμένη βιομηχανική, ενεργειακή, μεταλλευτική έρευνα.
- Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων.
- Εργαστήρια παροχής υπηρεσιών υψηλής τεχνολογίας και ποιότητας.
- Εγκαταστάσεις που αξιοποιούν ή συνδέονται με τα αποτελέσματα των εργασιών των ερευνητικών κέντρων ή των εργαστηρίων.
- Σχολές τεχνικής κατεύθυνσης.
- Παραρτήματα πανεπιστημιακών ιδρυμάτων.
- Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- Δραστηριότητες υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας των επιχειρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου.
- Παραρτήματα, υποσταθμοί ή υπηρεσιακές μονάδες δημοσίων υπηρεσιών, ΝΠΔΔ, ΝΠΙΔ και κοινωφελών οργανισμών.
- Υπηρεσίες υγείας.
- Χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί.
- Μονάδες καθαρισμού αποβλήτων.
- Δραστηριότητες παραγωγής ηλεκτρικής ή και θερμικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και φυσικό αέριο, συμπαραγωγής ηλεκτρισμού και θερμότητας, με τις συνοδευτικές υποδομές τους (γραμμές μεταφοράς και διανομής και εγκαταστάσεις τροφοδοσίας με καύσιμα).

Από το Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης εξαιρούνται τα εμπορικά κέντρα.

Οι χρήσεις γης που προτείνονται είναι ίδιες και στα δύο ΕΠ αλλά η διαφορά τους έγκειται στην παροχή κινήτρων για τις ήδη υπάρχουσες δραστηριότητες.

Μέχρι την έγκριση των ειδικών πολεοδομικών μελετών που απαιτούνται για τη λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου Τύπου Β', η ΒΙΠΕ και το ΒΙΟΠΕ διατηρούν τις ισχύουσες από τη νομοθεσία χρήσεις γης τους.

4. Περιοχές Επέκτασης, Νέοι Οικιστικοί Υποδοχείς και Ζώνες Κατάλληλες για Ανάπτυξη μέσω του Μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ.

Για την κάλυψη της ζήτησης ορίζεται προσφορά δύο τύπων υποδοχών:

- Επεκτάσεων, ώστε να οργανωθούν/εξυγιανθούν υπάρχουσες συγκεντρώσεις, να καλυφθούν οι πλέον άμεσες ανάγκες και να εξευρεθούν νέοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και

- ΠΕΡΠΟ, ώστε η προσφορά να ακολουθήσει ομαλά τη ζήτηση και να ελαχιστοποιηθούν τα κόστη για τον Δήμο Ξάνθης.

Οι περιοχές που πρόκειται να πολεοδομηθούν είναι οι ακόλουθες:

- Περιοχές επεκτάσεων του ΓΠΣ 2013 [Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ 46855 (ΑΑ.Π. 529/2010) και όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 28597 απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ (ΑΑ.Π. 174)] για τις οποίες δεν έγινε Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης και Πράξη Εφαρμογής.

- Περιοχές νέων επεκτάσεων του οικιστικού ιστού της πόλης της Ξάνθης.

- Περιοχές επεκτάσεων των οικισμών της Δημοτικής Ενότητας Ξάνθης (Πρώην Καποδιστριακού Δήμου Ξάνθης).

Ως Ζώνες Κατάλληλες για την Ανάπτυξη μέσω του Μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ, ή Περιοχές προς Αναζήτηση ΠΕΡΠΟ, ορίζονται: α. η εκτός σχεδίου περιοχή που βρίσκεται στο ενδιάμεσο διάστημα από τους οικισμούς Παλαιά Μορσίνη, Παλαιά Χρύσα, Καλλιθέα και Εύμοιρο και αντιστοιχεί σε τμήμα της ζώνης ΠΕΠΔ Υπαίθριου Χώρου 1/Οικιστικός Έλεγχος, και β. η ζώνη ΠΕΠΔ Υπαίθριου Χώρου 2/Τουρισμού - Αναψυχής - Ελεγχόμενης Ανάπτυξης. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης ορίζονται κατά τα άρθρα 2, 3, 4, 5, 6 και 7 του π.δ. υπ' αρ. 59/2018 (Α' 114). Η συνολική κάλυψη της κάθε περιοχής από ΠΕΡΠΟ δεν μπορεί να υπερβαίνει το 15% της συνολικής της έκτασης. Οι περιοχές προς αναζήτηση ΠΕΡΠΟ παρουσιάζονται στον χάρτη Π.2.1. «Χρήσεις Γης και Προστασία Περιβάλλοντος» και μέχρι την πολεοδόμησή τους οι χρήσεις γης καθορίζονται από τις ζώνες ΠΕΠΔ Υπαίθριου Χώρου 1 και ΠΕΠΔ Υπαίθριου Χώρου 2 αντίστοιχα.

### 5. Μεταφορές - Οδικό Δίκτυο.

Από το σύνολο του οδικού δικτύου ιδιαίτερης σημασίας είναι η Εθνική Οδός Νο 2 η οποία συνδέει την Ξάνθη με την Καβάλα, η οποία διέρχεται από το νοτιοδυτικό τμήμα της ΔΕ αλλά και από τον οικιστικό ιστό. Η Εθνική Οδός Ξάνθης - Καβάλας καθώς και η Εθνική Οδός Ξάνθης Κομοτηνής αποτελούν τις κύριες οδικές αρτηρίες της Δημοτικής Ενότητας της Ξάνθης. Από την άλλη πλευρά, ο διεθνής οδικός άξονας της Εγνατίας Οδού, ο οποίος

έχει επίσης την ίδια διεύθυνση και ενώνει τα ίδια κέντρα (Καβάλα - Ξάνθη - Κομοτηνή), είναι βασικής σημασίας για τις οδικές μεταφορές της ΔΕ. Από την Εγνατία Οδό ξεκινούν και οι περισσότερες κάθετες συνδέσεις με τους οικισμούς των όμορων και κοντινών Δημοτικών Ενοτήτων, ενώ ορισμένες άλλες παράλληλες οδοί συμπληρώνουν το οδικό δίκτυο, εξυπηρετώντας περισσότερο τις τοπικές μετακινήσεις. Οι σημαντικότερες από αυτές είναι η Εθνική Οδός Νο 14 η οποία συνδέει την Ξάνθη με την Σταυρούπολη και τη Δράμα αλλά και η επαρχιακή οδός Ξάνθης - Ιάσμου - Κομοτηνής.

Η αναβάθμιση και επέκταση του δικτύου κρίνεται αναγκαία με σημαντικότερη προσθήκη την επερχόμενη λειτουργία του κάθετου οδικού άξονα στον Εχίνο (Πανερωπαικός άξονας ΙΧ). Επίσης απαραίτητες κρίνονται και η χάραξη και κατασκευή περιμετρικής οδού της πόλης της Ξάνθης, δηλαδή η δημιουργία εξωτερικού δακτυλίου περιμετρικά της πόλης, και ο αποχαρκτηρισμός του τριτεύοντος εθνικού δικτύου και η μετατροπή του σε επαρχιακό δίκτυο.

#### Γ. ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

1. Πολεοδομική Οργάνωση: Απαιτούμενες Επεκτάσεις, Νέοι Οικιστικοί Υποδοχείς Ι. Ξάνθη

Όριο Οικιστικού Υποδοχέα Ξάνθης

Το όριο του οικιστικού υποδοχέα της πόλης της Ξάνθης περιλαμβάνει το εξωτερικό όριο του ΓΠΣ 2013 με ενσωματωμένες τις επεκτάσεις. Η περιοχή αυτή οργανώνεται σε 16 Πολεοδομικές Ενοότητες.

Πολεοδομικές Ενοότητες - Επεκτάσεις

Η πολεοδομική οργάνωση της πόλης της Ξάνθης ακολουθεί χωρίς σημαντικές διαφοροποιήσεις τους ορισμούς, περιορισμούς και κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου 2013 [Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ 46855 (Α.Α.Π. 529/2010) και όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 28597 απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ (Α.Α.Π. 174/2013)]. Γενικά οι ορισμοί, περιορισμοί και κατευθύνσεις ισχύουν και για το παρόν ΓΠΣ της Δημοτικής Ενότητας Ξάνθης, εκτός αν αλλιώς και σαφώς προσδιορίζεται/αναφέρεται διαφοροποίηση στο κείμενο ή στους χάρτες του παρόντος ΓΠΣ.

Η πόλη της Ξάνθης αποτελείται από 16 Πολεοδομικές Ενοότητες. Ο αριθμός και τα όρια των ΠΕ ακολουθούν το ΓΠΣ 2013. Οι επεκτάσεις για την πόλη της Ξάνθης που ορίστηκαν από το ΓΠΣ 2013 ήταν οι εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές στην περίμετρο της πόλης (χάρτης Π.3.1.α.), με χρήσεις γης που έρχονται σε συνέχεια με τις υπόλοιπες και κυρίως τις όμορες ΠΕ, ώστε να μην εμφανίζονται σχετικές συγκρούσεις. Για την πόλη της Ξάνθης, δεν προκύπτουν νέες επεκτάσεις πέραν αυτών που ορίστηκαν από το υφιστάμενο ΓΠΣ του 2013 (αριθμ. απόφασης 46855 Α.Α.Π. 529/2010, όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 28597 απόφαση Α.Α.Π. 174/2013) παρά μόνο κάποιες ομαλοποιήσεις ορίων στις Πολεοδομικές Ενοότητες ΠΕ 10 (Πολεοδομική Ενοότητα οικισμού Χρύσας) και ΠΕ 9. Στις Πολεοδομικές Ενοότητες ΠΕ 6, 7, 10 και 11 καθορίζεται η χρήση «Αμιγής Κατοικία» σύμφωνα με το άρθρο 2 του 59/2018 (Α' 114) και επιπλέον η «Γενική Κατοικία Β» του άρθρου 3 (με εξαίρεση τις κατηγορίες

17 και 26) ενώ στις Πολεοδομικές Ενοότητες 13, 14 και 16 καθορίζεται η χρήση «Γενική Κατοικία Α» του άρθρου 3. Στην ΠΕ 9 ορίζεται η χρήση «Γενική Κατοικία Α» καθώς και η «Αμιγής Κατοικία» σύμφωνα με το άρθρο 3 και 2 του ίδιου προεδρικού διατάγματος καθώς επίσης και η χρήση «Πολεοδομικό Κέντρο Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Τοπικό Κέντρο Συνοικίας Γειτονιάς» του άρθρου 4. Οι προτεινόμενες επεκτάσεις ενσωματώνονται οργανικά στις σημερινές ΠΕ. Ως περιοχές προς πολεοδόμηση ορίζονται όλες οι πολεοδομικές ενοότητες των επεκτάσεων που προβλεπόταν από το ΓΠΣ 2013, όπως φαίνονται στους Χάρτες Π.3.

#### II. Οικισμοί

Προς πολεοδόμηση ορίζονται οι οικισμοί που υφίστανται τις μεγαλύτερες πληθυσμιακές και αναπτυξιακές πιέσεις, στους οποίους προτείνονται επεκτάσεις ή/και αναθεώρηση των ρυμοτομικών σχεδίων και των πολεοδομικών μελετών που διαθέτουν. Ειδικότερα, περιοχές επεκτάσεων οριοθετούνται στην Παλαιά Μορσίνη, στην Νέα Μορσίνη, στην Παλαιά Χρύσα, την Καλλιθέα και τα Κιμμέρια. Η Πολεοδομική Οργάνωση Οικισμών απεικονίζεται στο χάρτη Π.3.2. - Πολεοδομική Οργάνωση Οικισμών της ΔΕ Ξάνθης.

2. Πολεοδομική Οργάνωση: Χρήσεις Γης

2. Ι. Ξάνθη

Η πολεοδομική οργάνωση της πόλης της Ξάνθης αποτυπώνεται στο χάρτη Π.3.1.α. - Πολεοδομική Οργάνωση Πόλης Ξάνθης.

2. Ι. 1 Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Πολεοδομικά Κέντρα

Γενική κατεύθυνση είναι οι κεντρικές λειτουργίες στην Ξάνθη να μην αναπτύσσονται εκατέρωθεν σημαντικών οδικών αξόνων. Η δομή κεντρικών λειτουργιών περιλαμβάνει ένα ισχυρό κέντρο («Πολεοδομικό Κέντρο - Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης») και κάποια τοπικά κέντρα [«Πολεοδομικά Κέντρα - Τοπικά Κέντρα Συνοικίας - Γειτονιάς», άρθρο 4, π.δ. 59/2018 (Α' 114)]. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου - Κεντρικών Λειτουργιών ορίζονται στο άρθρο 4 του π.δ. 59/2018 και χωροθετούνται στις ΠΕ 3, 4 και 5, χωρίς καμία εξαίρεση χρήσεων.

Τα τοπικά κέντρα χωροθετούνται στις Πολεοδομικές Ενοότητες 9, 13, 14, 15 και 16, με επιτρεπόμενες χρήσεις του άρθρου 4 (π.δ. 59/2018) και εξαίρεση τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων 10.6 (Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών) και 26 (Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς).

Στην ΠΕ 12 που στο μεγαλύτερο τμήμα της χαρακτηρίζεται από έντονη μίξη χρήσεων γης και ορίζεται ως Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης 2 (ΠΕΧΓ 2) σύμφωνα με το άρθρο 15 του π.δ. 59/2018 (Α' 114/Α/2018), χωροθετούνται κυρίως κεντρικές λειτουργίες. Ειδικότερα η ΠΕ 12 λαμβάνει χρήσεις γης από τις παρακάτω ειδικές κατηγορίες χρήσεων του άρθρου 1 του ίδιου ΠΔ:

- 1. Κατοικία.
- 2. Κοινωνική πρόνοια.
- 3.4. Τριτοβάθμια εκπαίδευση.
- 3.5. Ειδική εκπαίδευση.
- 4.1. Μικρές Αθλητικές Εγκαταστάσεις.
- 5. Θρησκευτικοί χώροι.

- 6. Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις.
  - 7. Διοίκηση.
  - 8. Περίθαλψη.
  - 9. Χώροι Συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα.
  - 10. Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
  - 11. Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
  - 12. Εστίαση.
  - 13. Αναψυκτήρια.
  - 14. Αναψυχή - Κέντρα διασκέδασης.
  - 15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.
  - 16.1. Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
  - 17. Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.
  - 18. Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων.
  - 19. Συνεργεία.
  - 20. Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
  - 21. Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014).
  - 22. Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
  - 26.12. Γραμμικές υποδομές μεταφορών.
  - 27. Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. - Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).
  - 30. Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία.
  - 39. Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών.
  - 45. Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνίμων.
  - 48.2. Εγκαταστάσεις:
    - α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).
    - β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.
    - γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.
    - δ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) για τηλεθέρμανση.
    - ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.
    - στ) Η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, μετά των συνοδών έργων που απαιτούνται, για την πλήρη λειτουργία αυτών».
  - 49. Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).
- Επίσης, μικρό τμήμα της ΠΕ 12 καταλαμβάνει η χρήση γης «Χονδρεμπόριο» του άρθρου 9 του π.δ. 59/2018 (Α' 114).
- Στις ΠΕ 3, 4 και 5, χωροθετούνται επίσης κεντρικές λειτουργίες πόλης, σύμφωνα με το άρθρο 4 του π.δ. 59/2018 (Α' 114) χωρίς καμία εξαίρεση.
- Στις υπόλοιπες πολεοδομικές ενότητες, και ειδικότερα στις ΠΕ 6, 7, 10 και 11, οι οποίες είναι πολεοδομικές ενότητες αμιγούς κατοικίας, δεν χωροθετούνται κεντρικές

λειτουργίες, με σκοπό την περιβαλλοντική προστασία των περιοχών αυτών ως περιοχές αμιγούς κατοικίας.

## 2. Ι.2. Περιοχές Κατοικίας

Στις υφιστάμενες περιοχές κατοικίας της πόλης της Ξάνθης προστίθενται νέες περιοχές κατοικίας στις περιοχές οικιστικών επεκτάσεων. Από τις παραπάνω επεκτάσεις κατοικίας, στις πολεοδομικές ενότητες 6, 7 και 11, τμήμα της 9 καθώς και στην επέκταση που αντιστοιχεί στον οικισμό της Χρύσας (ΠΕ 10 στα βόρεια του εγκεκριμένου Σχεδίου Πόλης) χωροθετείται η χρήση της «Αμιγούς Κατοικίας» σύμφωνα με το άρθρο 2 του, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει 59/2018 (Α' 114) και η χρήση της «Γενικής Κατοικίας Β» του άρθρου 3 (με εξαίρεση τις κατηγορίες 17 -Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας, και 26 -Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς), ενώ στις πολεοδομικές ενότητες 9, 13, 14 και 16 χωροθετείται η χρήση της «γενικής κατοικίας Α» σύμφωνα με το άρθρο 3 του ίδιου προεδρικού διατάγματος.

## 2. Ι.3 Παραγωγικές Δραστηριότητες

Η κύρια συγκέντρωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων χωροθετείται στη νότια είσοδο της πόλης της Ξάνθης από την Εθνική οδό Ξάνθης -Κομοτηνής. Η μεγαλύτερη έκταση της ΠΕ 15 καθώς και τμήματα της ΠΕ 14 και ΠΕ 16 ορίζονται σύμφωνα με το άρθρο 15 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), ως Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης 1 (ΠΕΧΓ 1). Στην συγκεκριμένη έκταση (ΠΕ 15 και τμήματα της ΠΕ 14 και ΠΕ 16) οι επιτρεπόμενες ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης είναι οι εξής:

- 3. Εκπαίδευση.
- 4. Αθλητικές Εγκαταστάσεις.
- 6. Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις.
- 7. Διοίκηση.
- 8. Περίθαλψη με εξαίρεση τις υποκατηγορίες 8.2.1. Νοσοκομεία (περιφερειακά και γενικά) και νοσοκομεία - κέντρα υγείας και 8.2.2. Ιδιωτικές Κλινικές.
- 9. Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα.
- 10. Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
- 11. Γραφεία/Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- 12. Εστίαση.
- 13. Αναψυκτήρια.
- 14. Αναψυχή - κέντρα διασκέδασης.
- 15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.
- 16. Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους.
- 17. Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.
- 18. Πλυντήρια - λιπαντήρια αυτοκινήτων.
- 19. Συνεργεία επισκευής και συντήρησης αυτοκινήτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους - μηχανημάτων έργων (Σ.Ε.Μ.Ε.) και αγροτικών μηχανημάτων.
- 20. Αποθήκες χαμηλής και μέσης όχλησης.
- 21. Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής.
- 22. Επαγγελματικά εργαστήρια.
- 23. Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης.
- 24. Αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις.

- 26. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (εκτός των 26.1 -Αεροδρόμια.

26.3 -Υδατοδρόμια, 26.9 -Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινητοδρόμων, 26.11 - Λιμενικές ζώνες).

- 27. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Ι.Κ.Τ.Ε.Ο. - Κ.Τ.Ε.Ο.).

- 29. Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.

- 30. Γωνιές Ανακύκλωσης και Πράσινα σημεία (Μεγάλα Πράσινα σημεία).

- 39. Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών.

- 41. Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών/προσφύγων και ευάλωτων ομάδων.

## 2. Ι.4 Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο

Οι περιοχές της κατηγορίας αυτής βρίσκονται σε όλη την έκταση της ΔΕ Ξάνθης και οι επιτρεπόμενες κατηγορίες χρήσεων γης καθορίζονται από το άρθρο 7 του π.δ. 59/2018 (Α' 114). Οι περιοχές αυτές αφορούν κοινόχρηστους χώρους που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και καθώς επίσης και ελεύθερους χώρους αστικού και περιαστικού πρασίνου που βρίσκονται κατά μήκος του ποταμού Κόσυνθου. Στους ελεύθερους χώρους δύναται να δημιουργηθούν πράσινες υποδομές που θα συμβάλουν στην επανασύνδεση των υφιστάμενων φυσικών περιοχών και στη βελτίωση της συνολικής οικολογικής ποιότητας της Ξάνθης, μέσω διαδρόμων ή συνδέσμων. Στις περιοχές ελεύθερων χώρων - αστικού πρασίνου, επιτρέπονται οι γενικές χρήσεις που περιγράφονται στο άρθρο 7 του π.δ. 59/2018 και επίσης οι παρακάτω λειτουργίες:

- 5. Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις.

- 9. Χώροι συνάθροισης κοινού: μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι.

- 30. Γωνιές ανακύκλωσης

- 24.1. Γεωργικές, δασικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις.

- 46. Αστική γεωργία.

2. Ι.5 Κοινόχρηστες (ΚΧ) και Κοινωφελείς(ΚΦ) Λειτουργίες

Στο χάρτη Π.3.1.α. - Πολεοδομική Οργάνωση Πόλης Ξάνθης σημειώνονται οι διαμορφωμένοι καθώς και οι χαρακτηρισμένοι ΚΧ και ΚΦ χώροι από το υφιστάμενο σχέδιο πόλεως. Οι ανάγκες σε επιπλέον ΚΧ και ΚΦ χώρους υπολογίζονται για κάθε ΠΕ με γνώμονα τη χωρητικότητα και τις υφιστάμενες εξυπηρετήσεις και σημειώνονται με τη μορφή κύκλου στην κάθε Πολεοδομική Ενότητα. Η δέσμευση συγκεκριμένων χώρων θα γίνει από τις πολεοδομικές μελέτες που θα εκπονηθούν σε συνέχεια του ΓΠΣ.

Σε τμήμα της ΠΕ 11 οι κοινωφελείς Λειτουργίες λαμβάνουν χρήσεις γης από το άρθρο 6 «Κοινωνικές Λειτουργίες» του π.δ. 59/2018 (Α' 114).

## 2. Ι.6 Κυκλοφοριακή Οργάνωση.

Βασική αρχή της κυκλοφοριακής οργάνωσης αποτελεί η αποφυγή διαμπερών κινήσεων μέσα από τις Πολεοδομικές Ενότητες. Η προτεινόμενη ιεράρχηση έχει ως επιπλέον στόχο την προφύλαξη από σημαντικές κυκλοφοριακές ροές και την ανάδειξη των φυσικών στοιχείων

που δίνουν ένα ιδιαίτερο χαρακτήρα στην πόλη (ρέματα, παλαιά πόλη). Επιχειρείται εναρμόνιση του σχεδιασμού του παρόντος ΓΠΣ με τις ισχύουσες κυκλοφοριακές μελέτες καθώς και με αυτές που βρίσκονται σε εξέλιξη.

Η προτεινόμενη κυκλοφοριακή οργάνωση παρουσιάζεται αναλυτικά στην παράγραφο.

5.1 του παρόντος - Μεταφορές, Κυκλοφορία.

## 2. Ι.7 Τεχνική Υποδομή.

Η προτεινόμενη οργάνωση Τεχνικής Υποδομής παρουσιάζεται αναλυτικά στο άρθρο 5 του παρόντος.

## 2. Ι.8 Νεκροταφεία.

Η χωροθέτηση νέων νεκροταφείων γίνεται εκτός αστικού ιστού και προτείνεται η μετατροπή των υφιστάμενων σε χώρους πρασίνου. Το ίδιο θα ισχύσει και για τα νεκροταφεία των οικισμών της ΔΕ Ξάνθης.

## ΙΙ. Οικισμοί.

(χάρτης Π.3.2. - Πολεοδομική Οργάνωση Οικισμών της ΔΕ Ξάνθης)

Σε όλη την έκταση των οικιστικών υποδοχέων των οικισμών ορίζεται ο καθορισμός των παρακάτω κατηγοριών χρήσεων γης, όπως αυτές κατηγοριοποιούνται στο π.δ. 59/2018 (Α' 114):

## 2. ΙΙ.1. Κεντρικές λειτουργίες.

Χωροθετούνται τοπικά κέντρα («Πολεοδομικό Κέντρο - Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς») στους οικισμούς Κιμμερίων (δύο τοπικά κέντρα) και Ευμοίρου, με επιτρεπόμενες χρήσεις αυτές του άρθρου 4 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), με εξαίρεση τις κατηγορίες 10.6 (εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα) και 26 (Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς). Για τον οικισμό του Ευμοίρου απαιτείται η αναθεώρηση της Πολεοδομικής Μελέτης για την αλλαγή της χρήσης των ΟΤ από «Γενική Κατοικία Α» σε «Πολεοδομικό Κέντρο - Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς».

## 2. ΙΙ.2 Περιοχές Κατοικίας

Σε όλους τους οικισμούς ορίζεται ως ενιαία χρήση γης η «Γενική Κατοικία Α» του άρθρου 3 του π.δ. 59/2018 (Α' 114). Στο δυτικό τμήμα του οικισμού Ευμοίρου διατηρείται επίσης η «αμιγής κατοικία» με ένα ΟΤ να ορίζεται με χρήση «γενικής κατοικίας Α» (χάρτης Π.3.2.).

Η χρήση «Αμιγής Κατοικία» του άρθρου 2 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), ορίζεται στις προβλεπόμενες επεκτάσεις των οικισμών, δηλαδή στην Παλαιά Μορσίνη, Παλαιά Χρύσα, Καλλιθέα και Κιμμέρια. Οι επεκτάσεις των οικισμών παρουσιάζονται στο χάρτη Π.3.2. - Πολεοδομική Οργάνωση Οικισμών της ΔΕ Ξάνθης.

Σχετικά με τις επεκτάσεις των οικισμών (πλην του οικισμού των Κιμμερίων) της ΔΕ Ξάνθης, αυτές αντιστοιχούν σε έκταση 371.756 τμ. Για τον οικισμό των Κιμμερίων προέκυψαν επεκτάσεις περίπου 320.000 τμ, οι οποίες χωροθετούνται δυτικά και ανατολικά του οικισμού. Η επέκταση των Κιμμερίων στηρίζεται στην τάση μετακίνησης του αγροτικού πληθυσμού των κατοίκων του Δήμου Μύκης σε αστικές περιοχές του Δήμου Ξάνθης και κυρίως στον οικισμό των Κιμμερίων, ο οποίος παρουσιάζει ευνοϊκότερες συνθήκες κοινωνικής ενσωμάτωσης και ένταξης του μετακινούμενου ομοιογενούς πληθυσμού.

## 2. ΙΙ.3 Κυκλοφοριακή Οργάνωση.

Βασική αρχή της κυκλοφοριακής οργάνωσης είναι η αποφυγή διαμπερών κινήσεων όπου αυτές παρουσι-

άζονται μέσα από τους οικιστικούς υποδοχείς, αλλά και η στρατηγική ιεράρχηση σύμφωνα με το προτεινόμενο οικιστικό δίκτυο και την κατανομή των χρήσεων γης στα όρια της Δημοτικής Ενότητας.

## 2. II.4 Τεχνική Υποδομή

Η προτεινόμενη οργάνωση Τεχνικής Υποδομής παρουσιάζεται αναλυτικά στο άρθρο 5 του παρόντος.

## 3. Χωρητικότητες Πολεοδομικών Ενοτήτων - Όροι και περιορισμοί δόμησης 3.1. Ξάνθη.

Το σύνολο της χωρητικότητας κάθε πολεοδομικής ενότητας προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της έκτασης της πολεοδομικής ενότητας στο έτος - στόχο με το βαθμό κορεσμού λ και την πυκνότητα της κάθε ΠΕ. Στη συνέχεια, η απομένουσα χωρητικότητα της κάθε πολεοδομικής ενότητας υπολογίζεται από τη συνολική χωρητικότητα της πλην τον αντίστοιχο πληθυσμό της ΠΕ στο έτος - ορίζοντα. Ο πληθυσμός στο έτος - ορίζοντα 2025 καθώς και η έκταση της κάθε Πολεοδομικής Ενότητας το 2025 παρουσιάζονται στον Πίνακα Π.3.1.α. - Βασικά Μεγέθη ανά ΠΕ, όπου φαίνονται η έκταση κάθε Πολεοδομικής Ενότητας μαζί με τις επεκτάσεις της, ο Μέσος ΣΔ ανά ΠΕ και η πυκνότητα βάσει της χωρητικότητας.

Πίνακας Π.3.1.α.: Βασικά Μεγέθη ανά ΠΕ

| Πολεοδομική Ενότητα | Έκταση πολεοδομικής ενότητας ή τομέα αυτής 2025 (Ha) | Πληθυσμός πολεοδομικής ενότητας 2011 (κατ.) | Πληθυσμός πολεοδομικής ενότητας 2025 (κατ.) | Μέσος ΣΔ πολεοδομικής ενότητας ή τομέα                      | Μέση Πυκνότητα |
|---------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------|
| ΠΕ 1 <sup>α</sup>   | 32,53                                                | 1165                                        | 3970                                        | Κατά την Ειδική ΠΜ Παλιάς Πόλης                             | 122            |
| ΠΕ 1β               | 3,2                                                  | 135                                         | 130                                         | 0,8                                                         | 41             |
| ΠΕ 2 <sup>α</sup>   | 32,99                                                | 2261                                        | 5660                                        | 2,4                                                         | 172            |
| ΠΕ 2β               | 1,43                                                 | 91                                          | 100                                         | 1,2                                                         | 70             |
| ΠΕ 3 <sup>α</sup>   | 42,16                                                | 4786                                        | 7720                                        | 2,4                                                         | 183            |
| ΠΕ 3β               | 10,64                                                | 760                                         | 1050                                        | 1,6                                                         | 99             |
| ΠΕ 4 <sup>α</sup>   | 26,41                                                | 2998                                        | 4510                                        | 2,4                                                         | 171            |
| ΠΕ 4β               | 38,62                                                | 2759                                        | 3810                                        | 1,6                                                         | 99             |
| ΠΕ 5 <sup>α</sup>   | 11,16                                                | 712                                         | 830                                         | 1,2                                                         | 74             |
| ΠΕ 5β               | 82,29                                                | 8007                                        | 11800                                       | 2,4                                                         | 143            |
| ΠΕ 5γ               | 4,24                                                 | 223                                         | 210                                         | 0,8                                                         | 49             |
| ΠΕ 6                | 31,35                                                | 1320                                        | 1240                                        | 0,8                                                         | 39             |
| ΠΕ 7                | 59,58                                                | 2668                                        | 2210                                        | 0,6                                                         | 37             |
| ΠΕ 8 <sup>α</sup>   | 12,31                                                | 1465                                        | 1330                                        | Κατά ΠΜ προστατευόμενου χώρου Σαμακώβ, Πετρέλαιο αποθηκών   | 108            |
| ΠΕ 8β               | 7,58                                                 | 865                                         | 790                                         | 1,4                                                         | 104            |
| ΠΕ 8γ               | 1,35                                                 | 45                                          | 50                                          | 0,8                                                         | 37             |
| ΠΕ 9                | 53,67                                                | 2140                                        | 2010                                        | 0,8                                                         | 39             |
| ΠΕ 10 <sup>α</sup>  | 37,61                                                | 2375                                        | 2230                                        | 0,8                                                         | 59             |
| ΠΕ 10β              | 14,71                                                | 391                                         | 280                                         | Επέκταση Χρύσας 0,4                                         | 20             |
| ΠΕ 11               | 126,29                                               | 4677                                        | 7330                                        | Δόμηση οριζόμενη από ΠΜ αντικατάστασης ΖΕΠ                  | 58             |
| ΠΕ 12               | 46,18                                                | 2280                                        | 2150                                        | 0,8                                                         | 46             |
| ΠΕ 13 <sup>α</sup>  | 75,91                                                | 2530                                        | 2120                                        | 0,6                                                         | 28             |
| ΠΕ 13β              | 6,27                                                 |                                             | 660                                         | 1,6                                                         | 105            |
| ΠΕ 14               | 75,55                                                | 3181                                        | 2820                                        | 0,8                                                         | 37             |
| ΠΕ 15               | 46,18                                                | 0                                           | -                                           | Περιοχή βιομηχανικών - βιοτεχνιών και έρευνας - καινοτομίας | -              |
| ΠΕ 16 <sup>α</sup>  | 88,29                                                | 3717                                        | 3290                                        | 0,8                                                         | 37             |
| ΠΕ 16β              | 20,29                                                | 1554                                        | 1700                                        | Κατά ΠΜ 25.04.89 ΦΕΚ Δ 261/9-5-1989                         | 84             |

Σύμφωνα με τα παραπάνω, λαμβάνοντας υπόψη:

- τους ισχύοντες ΜΣΔ,
- τα νέα όρια οικιστικών υποδοχέων που συμπεριλαμβάνουν επεκτάσεις και εντάξεις,
- την αναλογία ΚΧ - ΚΦ και παραγωγικών δραστηριοτήτων,
- τις χρήσεις γης της κάθε ΠΕ και το ποσοστό κατοικίας σ' αυτές έχουμε τον παρακάτω πίνακα Π.3.Ι.β.:

Πίνακας Π.3.Ι.β.: Χωρητικότητα Πολεοδομικών Ενοτήτων 2025

| Πολεοδομική<br>Ενότητα | Σταθερότυπο<br>Ωφελ. Επιφ.<br>Κατοικίας (μ2/<br>κατ.) | Σταθερότυπο γης<br>για Κοινωνική και<br>Τεχνική Υποδομή<br>(μ2/κατ.) | Πυκνότητα<br>Πολεοδομικής<br>Ενότητας (επιτρ.<br>κατ./Ha) | Βαθμός<br>Κορεσμού                                                     | Σύνολο<br>χωρητικότητας<br>οικιστικής<br>ενότητας | Απομένουσα<br>χωρητικότητα |
|------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|
| ΠΕ 1α                  | 40                                                    | 35                                                                   | 167                                                       | 0,7                                                                    | 3795                                              | -175                       |
| ΠΕ 1β                  | 40                                                    | 35                                                                   | 118                                                       | 0,4                                                                    | 151                                               | 21                         |
| ΠΕ 2α                  | 40                                                    | 35                                                                   | 194                                                       | 0,8                                                                    | 5108                                              | -552                       |
| ΠΕ 2β                  | 40                                                    | 35                                                                   | 146                                                       | 0,5                                                                    | 105                                               | 5                          |
| ΠΕ 3α                  | 40                                                    | 35                                                                   | 194                                                       | 0,8                                                                    | 6528                                              | -1192                      |
| ΠΕ 3β                  | 40                                                    | 35                                                                   | 167                                                       | 0,5                                                                    | 887                                               | -163                       |
| ΠΕ 4α                  | 40                                                    | 35                                                                   | 194                                                       | 0,8                                                                    | 4089                                              | -421                       |
| ΠΕ 4β                  | 40                                                    | 35                                                                   | 167                                                       | 0,5                                                                    | 3218                                              | -592                       |
| ΠΕ 5 <sup>α</sup>      | 40                                                    | 35                                                                   | 146                                                       | 0,5                                                                    | 817                                               | -13                        |
| ΠΕ 5β                  | 40                                                    | 35                                                                   | 194                                                       | 0,7                                                                    | 11149                                             | -651                       |
| ΠΕ 5γ                  | 40                                                    | 35                                                                   | 118                                                       | 0,5                                                                    | 249                                               | 39                         |
| ΠΕ 6                   | 40                                                    | 35                                                                   | 118                                                       | 0,4                                                                    | 1475                                              | 235                        |
| ΠΕ 7                   | 40                                                    | 35                                                                   | 98                                                        | 0,5                                                                    | 2930                                              | 720                        |
| ΠΕ 8α                  | 40                                                    | 35                                                                   | 157                                                       | 0,6                                                                    | 1162                                              | -168                       |
| ΠΕ 8β                  | 40                                                    | 35                                                                   | 157                                                       | 0,6                                                                    | 715                                               | -75                        |
| ΠΕ 8γ                  | 40                                                    | 35                                                                   | 118                                                       | 0,4                                                                    | 64                                                | 14                         |
| ΠΕ 9                   | 40                                                    | 35                                                                   | 118                                                       | 0,4                                                                    | 2392                                              | 382                        |
| ΠΕ 10α                 | 40                                                    | 35                                                                   | 118                                                       | 0,6                                                                    | 2655                                              | 425                        |
| ΠΕ 10β                 | 40                                                    | 35                                                                   | 74                                                        | 0,4                                                                    | 420                                               | 140                        |
| ΠΕ 11                  | 40                                                    | 40                                                                   | 125                                                       | 0,5                                                                    | 7893                                              | 563                        |
| ΠΕ 12                  | 40                                                    | 40                                                                   | 111                                                       | 0,5                                                                    | 3085                                              | 935                        |
| ΠΕ 13α                 | 40                                                    | 40                                                                   | 94                                                        | 0,4                                                                    | 2505                                              | 385                        |
| ΠΕ 13β                 | 40                                                    | 40                                                                   | 154                                                       | 0,6                                                                    | 579                                               | -81                        |
| ΠΕ 14                  | 40                                                    | 40                                                                   | 111                                                       | 0,5                                                                    | 3085                                              | 265                        |
| ΠΕ 15                  |                                                       |                                                                      | -                                                         | Περιοχή<br>βιομηχανικών-<br>βιοτεχνιών και<br>έρευνας -<br>καινοτομίας | 0                                                 | 0                          |
| ΠΕ 16α                 | 40                                                    | 40                                                                   | 111                                                       | 0,4                                                                    | 3924                                              | 634                        |
| ΠΕ 16β                 | 40                                                    | 40                                                                   | 136                                                       | 0,6                                                                    | 1660                                              | -40                        |
| Σύνολο                 |                                                       |                                                                      |                                                           |                                                                        |                                                   | 640                        |

\*Οι υπολογισμοί για τις χωρητικότητες των πολεοδομικών ενοτήτων λαμβάνουν υπόψη ότι σε ορισμένες πολεοδομικές ενότητες (π.χ. πολεοδομικού κέντρου) η κατοικία καταλαμβάνει ποσοστό μόνο της δομήσιμης επιφάνειας.

## II. Οικισμοί

Το σύνολο της χωρητικότητας κάθε οικισμού προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της έκτασης του οικισμού στο έτος - στόχο με το βαθμό κορεσμού λ και την πυκνότητα του κάθε οικισμού. Στη συνέχεια, η απομένουσα χωρητικότητα κάθε οικισμού υπολογίζεται από τη συνολική χωρητικότητά του πλην τον αντίστοιχο πληθυσμό του οικισμού στο έτος - στόχο. Ο πληθυσμός στο έτος - στόχο 2025 καθώς και η έκταση του κάθε οικισμού το 2025 παρουσιάζονται

στον Πίνακα Π.3.ΙΙ.α.2.2.α.: Ισχύοντες και Προτεινόμενοι ΣΔ στους Οικισμούς και στις Επεκτάσεις Οικισμών, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά για κάθε οικισμό οι εμβαδομετρήσεις και ο καθορισμένος ΣΔ ενώ παράλληλα ορίζεται ο Μέσος ΣΔ για τις επεκτάσεις οι οποίες χωροθετούνται στον αντίστοιχο οικισμό. Για όλους τους οικισμούς ο Μέσος ΣΔ παραμένει σταθερός. Ο Μέσος ΣΔ διατηρείται για τις επεκτάσεις των Κιμμερίων σε 0,8 ενώ για τις υπόλοιπες επεκτάσεις των οικισμών Νέας Μορσίνης, Παλαιάς Μορσίνης, Παλαιάς Χρύσας και Καλλιθέας ορίζεται σε 0,4.

Πίνακας Π.3.ΙΙ.α.: Ισχύοντες και Προτεινόμενοι ΣΔ στους Οικισμούς και στις Επεκτάσεις Οικισμών

| Οικισμός       | Έκταση Οικισμού (Ha) 2011 | Πληθυσμός Οικισμού 2011 (κατ.) | Πληθυσμός Οικισμού 2025 (κατ.) | Καθαρός ΣΔ       | Προτεινόμενος Μέσος ΣΔ Οικισμού | Προτεινόμενος Μέσος ΣΔ για Επεκτάσεις Οικισμών |
|----------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|
| Εύμοιρο        | 51,80                     | 1.272                          | 1928                           | Κατά ΠΜ Ευμοίρου | Κατά ΠΜ Ευμοίρου                | -                                              |
| Καλλιθέα       | 8,36                      | 1.100                          | 1149                           | 0,8              | 0,8                             | -                                              |
| Κιμμέρια       | 57,00                     | 3.644                          | 4253                           | 0,8              | 0,8                             | 0,8                                            |
| Λαμπρινό       | 1,62                      | 44                             | 58                             | 0,8              | 0,8                             | -                                              |
| Λεύκη          | 18,03                     | 358                            | 408                            | 0,8              | 0,8                             | -                                              |
| Νέα Μορσίνη    | 9,08                      | 220                            | 514                            | 0,8              | 0,8                             | 0,4                                            |
| Παλαιά Μορσίνη | 10,10                     | 230                            | 546                            | 0,8              | 0,8                             | 0,4                                            |
| Παλαιά Χρύσα   | 39,30                     | 750                            | 1.025                          | 0,8              | 0,8                             | 0,4                                            |
| Πετροχώρι      | 31,10                     | 910                            | 835                            | 0,8              | 0,8                             | -                                              |

Η χωρητικότητα των οικισμών διαμορφώνεται, όπως παρουσιάζεται στον πίνακα Π.3.ΙΙ.β. Τα πληθυσμιακά δεδομένα προέκυψαν με προβολή των πληθυσμών των ΠΕ προηγούμενων δεκαετιών (του 2001 και του 2011) στο έτος 2025 καθώς και τη συγκριτική αξιολόγηση με τις αντίστοιχες πληθυσμιακές μεταβολές, όπως ακριβώς παρουσιάζονται στο Στρατηγικό Σχέδιο 2015-2019 Δήμου Ξάνθης (Α' Φάση Επιχειρησιακού Σχεδίου).

Πίνακας Π.3.ΙΙ.β: Πυκνότητα Χωρητικότητα Οικισμών

| ΟΙΚΙΣΜΟΣ          | Σταθερότυπο<br>Ωφελ. Επιφ.<br>Κατοικίας<br>(μ2/κατ.) | Σταθερότυπο γης<br>για Κοινωνική και<br>Τεχνική Υποδομή<br>(μ2/κατ.) | Πυκνότητα<br>Πολυενομηκής<br>Ενότητας<br>(επιτρ. κατ./Ha) | Βαθμός<br>κορεσμού | Σύνολο<br>χωρητικότητας<br>οικιστικής ενότητας | Απομένουσα<br>χωρητικότητα | Ανάγκες ανά<br>κάτοικο<br>(κ/σμ+υ)/λ | Επεκτάσεις<br>2025 (Ha) |
|-------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Εύμοιρο           | 40                                                   | 45                                                                   | 24,56                                                     | 0,4                | 1732,33                                        | -195,93                    | 254,17                               | 4,98                    |
| Καλλιθέα          | 40                                                   | 45                                                                   | 131,58                                                    | 0,4                | 286,63                                         | -862,80                    | 262,50                               | 22,65                   |
| Κιμμέρια          | 40                                                   | 45                                                                   | 63,93                                                     | 0,5                | 2700,00                                        | -1553,28                   | 190,00                               | 29,51                   |
| Λαμπρινό          | 40                                                   | 45                                                                   | 27,16                                                     | 0,3                | 53,72                                          | -4,56                      | 271,43                               | 0,12                    |
| Λεύκη             | 40                                                   | 45                                                                   | 19,86                                                     | 0,4                | 602,97                                         | 194,83                     | 254,17                               | 0,00                    |
| Νέα Μορσίνη       | 40                                                   | 45                                                                   | 24,23                                                     | 0,4                | 303,66                                         | -210,34                    | 254,17                               | 5,35                    |
| Παλαιά<br>Μορσίνη | 40                                                   | 45                                                                   | 22,77                                                     | 0,4                | 377,07                                         | -169,14                    | 241,07                               | 4,08                    |
| Παλαιά<br>Χρύσα   | 40                                                   | 45                                                                   | 19,08                                                     | 0,4                | 1314,30                                        | 289,27                     | 254,17                               | 0,00                    |
| Πετροχώρι         | 40                                                   | 45                                                                   | 29,26                                                     | 0,4                | 862,18                                         | 27,59                      | 252,50                               | 0,00                    |
| Σύνολο            |                                                      |                                                                      |                                                           |                    |                                                | -2484,36                   |                                      | 66,69                   |

#### 4. Ζώνες Κινήτρων και Πολεοδομικών Μηχανισμών

Ο καθορισμός ζωνών οικονομικών και θεσμικών κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών ισχύει, όπως καθορίζεται στην υπ' αρ. 46855/29-10-2010 απόφαση ΥΠΕΚΑ - «Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Ξάνθης (Ν. Ξάνθης) και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης» (Α.Α.Π. 174/2013). Πέραν, και σε συνδυασμό με αυτές, ισχύουν και τα παρακάτω:

##### 4.1. Περιοχές Αναπλάσεων

Ορίζονται δύο περιοχές ανάπλασης (ν. 2508/97) εντός των ορίων του ΓΠΣ 2013. Η μια περιλαμβάνει τμήμα της ΠΕ 4 όπου βρίσκονται διάσπαρτα τα διατηρητέα κτίρια των Καπναποθηκών, (άρθρο 8, ν. 2508/1997), όπως ακριβώς φαίνεται και στο χάρτη Π.3.1.α. και Π.2.1., ενώ η δεύτερη περιλαμβάνει την περιοχή του Δροσερού.

Στην περιοχή Καπναποθηκών οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης και τυχόν ειδικότερες ρυθμίσεις θα προσδιοριστούν από τις σχετικές, εξειδικευμένες μελέτες. Μέχρι όμως την ενεργοποίηση του σχετικού θεσμικού πλαισίου και τη θεσμοθέτηση των ανάλογων μελετών, θα ισχύουν τα εξής:

- η επιτρεπόμενη χρήση γης είναι η Γενική Κατοικία Α, (άρθρο 3, π.δ. 59/2018, Α' 114 /2018) και

- η τροποποίηση της ρυμοτομίας επιτρέπεται κατά τις κείμενες διατάξεις.

- οι χρήσεις γης στην περιοχή αυτή μέχρι την κύρωση της μελέτης ανάπλασης ακολουθούν τις χρήσεις γης του εγκεκριμένου ΓΠΣ. Σε περίπτωση μη συμβατών χρήσεων με αυτές του Ρυμοτομικού Σχεδίου, το τελευταίο τροποποιείται άμεσα για εναρμόνιση των χρήσεων του με τις χρήσεις γης του εγκεκριμένου ΓΠΣ.

Για την περιοχή καπναποθηκών προβλέπεται επίσης δικαίωμα προτίμησης.

Η περιοχή του Δροσερού εντάσσεται σε ζώνη ανάπλασης με ταυτόχρονη εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης (εισφορά σε γη και χρήμα) ώστε να ενταχθεί σε επέκταση. Μέχρι την έγκριση της Μελέτης Ανάπλασης, οι χρήσεις γης της περιοχής καθορίζονται από το παρόν ΓΠΣ σε Γενική Κατοικία Α (άρθρο 3) και Πολεοδομικό κέντρο - τοπικό κέντρο συνοικίας - γειτονιάς (άρθρο 4, π.δ. 59/2018) με εξαίρεση τις κατηγορίες 10.6 Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα, και 26 Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (π.δ. 59/2018, Α' 114), όπως αυτές φαίνονται στο χάρτη Π.3.1.α. Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει την περιοχή του Δροσερού και ορίζεται και ως Ζώνη Ανάπλασης βάσει του άρθρου 8 του ν. 2508/1997.

##### 4.2. Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή

Στις πολεοδομικές ενότητες ΠΕ 9 και ΠΕ 16 ορίζεται η θεσμοθέτηση Ειδικών Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ν. 4759/2020, Κεφάλαιο Στ, Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης). Για τις ζώνες αυτές ο ανώτερος Συντελεστής Δόμησης θεωρείται ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης της κάθε περιοχής προσαυξημένος κατά 20%.

##### 4.3. Ειδικές Πολεοδομικές Μελέτες

Ειδική πολεοδομική μελέτη σύμφωνα με το καθεστώς του ν. 2745/1999 «Σύσταση προσωρινής υπηρεσίας για την αξιοποίηση και μετεγκατάσταση στρατοπέδων και άλλες διατάξεις» ορίζεται για την περιοχή στρατοπέδων.

#### 5. Δίκτυα Αστικής Υποδομής

Μέτρα για τα δίκτυα αστικής υποδομής ισχύουν, όπως καθορίζονται στην υπ' αρ. 46855/29-10-2010 απόφαση ΥΠΕΚΑ - «Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Ξάνθης (Ν. Ξάνθης) και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης» (ΦΕΚ 174/ΑΑΠ/2013). Τα παρακάτω μέτρα αποτελούν επικαιροποίηση και συμπλήρωση αυτών.

##### 5.1. Μεταφορές - Κυκλοφορία

Για τις μεταφορές και την κυκλοφορία στην πόλη της Ξάνθης ακολουθούνται οι προτάσεις της πρόσφατης εγκεκριμένης μελέτης κυκλοφοριακής οργάνωσης της Ξάνθης.

Κρίνονται απαραίτητες οι παρακάτω μελέτες:

Σκοπιμότητας - Βιωσιμότητας μέσου σταθερής τροχιάς για τις μαζικές αστικές μεταφορές, όπως προβλεπόταν και από το ΓΠΣ 2013 (αριθμ. απόφασης 46855 Α.Α.Π. 529/2010, όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 28597 απόφαση Α.Α.Π. 174/2013).

Σκοπιμότητας - επιπτώσεων για την μεταφορά της σιδηροδρομικής γραμμής εκτός αστικού ιστού.

Επιπτώσεων αναπτυξιακού, πολεοδομικού και συγκοινωνιακού χαρακτήρα από την λειτουργία του κάθετου οδικού άξονα από Βουλγαρία και Εχίνο.

Ζώνης ευρείας πεζοδρόμησης που συνδέει τους λειτουργικούς πόλους Παλιάς Πόλης και Καπναποθηκών.

##### 5.2. Ενέργεια

Στις περιοχές επεκτάσεων απαιτούνται επεκτάσεις του δικτύου ηλεκτρικής ενέργειας με τις παρακάτω παραδοχές:

- Πυκνότητα του φορτίου για περιοχές ελεύθερης δόμησης είναι 20 KVA/εκτάριο.

- Στην βιοτεχνική ζώνη καθώς και στην περιοχή ανάπτυξης χονδρεμπορίου προσεγγιστικά πυκνότητα φορτίου 30 KVA/εκτάριο.

##### 5.3. Τηλεπικοινωνίες

Επιβάλλεται η ολοκλήρωση το έργου για την επίτευξη Ευρυζωνικών Δικτύων νέας γενιάς σε 150 σημεία στην πόλη της Ξάνθης και ταυτόχρονα εκσυγχρονισμός όλων των υπόλοιπων υφιστάμενων δικτύων πρόσβασης.

##### 5.4. Ύδρευση, Αποχέτευση, Απορρίμματα κ.λπ.

###### Ύδρευση

Στον χάρτη Π.2.3. - Τεχνική Υποδομή/Ύδρευση - Προστασία - Σεισμός εικονίζονται οι βασικές επιλογές που αφορούν τους κεντρικούς αγωγούς εξωτερικού δικτύου και αγωγούς διανομής για την Δημοτική Ενότητα Ξάνθης (κλ. 1:25.000) ενώ στον χάρτη Π-3.1.ε. φαίνονται οι επιλογές που αφορούν την πόλη της Ξάνθης (κλ. 1:5.000).

###### Αποχέτευση ομβρίων - Αντιπλημμυρική Προστασία

Στον χάρτη Π.2.2. - Τεχνική Υποδομή/Αποχέτευση Ομβρίων - Αντιπλημμυρική Προστασία - Αποχέτευση Ακαθάρτων σχεδιάζονται οι προτεινόμενες διευθετήσεις ή/και οριοθετήσεις των ρεμάτων της περιοχής μελέτης με σκοπό την αντιπλημμυρική προστασία της ΔΕ Ξάνθης (κλ. 1:25.000), ενώ στον χάρτη Π.3.1.δ.

- Τεχνική Υποδομή/Αποχέτευση Ομβρίων - Αντιπλημμυρική Προστασία - Αποχέτευση Ακαθάρτων φαίνονται τα προτεινόμενα έργα αποχέτευσης ομβρίων και αντι-

πλημμυρικής προστασίας της πόλης της Ξάνθης σε κλίμακα 1:5.000.

#### Αποχέτευση Ακαθάρτων

Στον χάρτη Π.2.2. - Τεχνική Υποδομή/Αποχέτευση Ομβρίων - Αντιπλημμυρική Προστασία - Αποχέτευση Ακαθάρτων σχεδιάζονται οι προτεινόμενες επεκτάσεις των δικτύων αποχέτευσης της ΔΕ Ξάνθης (κλ. 1:25.000), ενώ στον χάρτη Π.3.1.δ. - Τεχνική Υποδομή/Αποχέτευση Ομβρίων - Αντιπλημμυρική Προστασία - Αποχέτευση Ακαθάρτων φαίνονται τα προτεινόμενα έργα αποχέτευσης ακαθάρτων της πόλης της Ξάνθης σε κλίμακα 1:5.000.

#### Απορρίμματα

Στην Περιφέρεια Αν. Μακεδονίας - Θράκης σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΠΕΣΔΑ ΑΜΘ, έχει συσταθεί και λειτουργεί Περιφερειακός Φορέας Διαχείρισης Απορριμμάτων με τον διακριτικό τίτλο ΔΙ.Α.Α.ΜΑ.Θ. Τον Απρίλιο του 2016 κατατέθηκε από τον παραπάνω φορέα νέο επικαιροποιημένο ΠΕΣΔΑ ΑΜΘ και ΣΜΠΕ για την εναρμόνιση με τον νέο ΕΣΔΑ (2015). Επισημαίνεται η ανάγκη κάλυψης του κενού σχεδιασμού που υφίσταται για την διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις καθώς και των ογκωδών και ηλεκτρονικών αποβλήτων. Απαιτούνται μελέτες αδειοδότησης για:

- Αποθεσιοθάλαμο μπαζών αποβλήτων που θα αποκαθίσταται και θα φυτεύεται συνέχεια (ΧΥΤ Αδρανών)
- Σημείο συγκέντρωσης ηλεκτρικών/ηλεκτρονικών αποβλήτων (πέραν των ιδιωτικών σε καταστήματα) και συνεργασία με την Εταιρεία Ανακύκλωσης Συσκευών.

#### 6. Ασφάλεια - Προστασία

Στον χάρτη Π.2.2. - Τεχνική Υποδομή/Αποχέτευση Ομβρίων - Αντιπλημμυρική Προστασία - Αποχέτευση Ακαθάρτων ορίζονται οι διευθετήσεις ή/και οριοθετήσεις των ρεμάτων της περιοχής μελέτης με σκοπό την αντιπλημμυρική προστασία της ΔΕ Ξάνθης (κλ. 1:25.000), ενώ στον χάρτη Π.3.1.δ. - Τεχνική Υποδομή/Αποχέτευση Ομβρίων - Αντιπλημμυρική Προστασία - Αποχέτευση Ακαθάρτων φαίνονται τα προτεινόμενα έργα αποχέτευσης ομβρίων και αντιπλημμυρικής προστασίας της πόλης της Ξάνθης σε κλίμακα 1:5.000.

Για την προστασία του περιαστικού δάσους πάνω από την Παλιά Πόλη Ξάνθης απαραίτητη είναι η κατασκευή δικτύου διανομής νερού για υδροδότηση και πυροπροστασία. Επίσης απαραίτητη είναι η κατασκευή δικτύου υδροδότησης και πυροπροστασίας του περιαστικού δάσους από την δεξαμενή της Ιερατικής Σχολής έως την ΙΜ Αγ. Ειρήνης.

Κατά τις διατάξεις του Νόμου περί Πολιτικής Προστασίας (ν. 4662/2020) πρέπει να συσταθεί για τον Δήμο Ξάνθης, Τοπικό Συντονιστικό Όργανο Πολιτικής Προστασίας και Αυτοτελές Τμήμα Πολιτικής Προστασίας.

Επιβάλλεται ανανέωση και εκσυγχρονισμός του Σχεδίου Ξενοκράτης και του Σχεδίου Μέτρων Πολιτικής Προστασίας και ευρεία ενημέρωση του κοινού για την εφαρμογή τους (υπουργική απόφαση 1299/2003 (Β' 423) και υπουργική απόφαση 3384/2006 (Β' 776), όπως επίσης και διεύρυνση του αντικειμένου τους στο πλαίσιο Αστικής Ανθεκτικότητας.

Για την «ανθεκτικότητα» (resilience) της Δημοτικής Ενότητας Ξάνθης σε σχέση με φυσικές καταστροφές

(σεισμούς, πυρκαγιές, πλημμύρες κ.λπ.), απρόβλεπτα και μαζικά φαινόμενα κοινωνικών διαστάσεων (πχ ξαφνική έλευση σημαντικού αριθμού προσφύγων), και διαταραχές της φυσικής ισορροπίας λόγω κλιματικής αλλαγής, είναι απαραίτητη ειδική μελέτη. Η μελέτη Αστικής Ανθεκτικότητας κρίνεται άμεσης προτεραιότητας λόγω και της ύπαρξης του σεισμογενούς ρήγματος που διατρέχει τον οικιστικό ιστό της πόλης της Ξάνθης. Η σημασία της μελέτης αυτής καταδεικνύεται επίσης από τις συνθήκες που διαμορφώθηκαν τα τελευταία χρόνια, με την εξάπλωση της πανδημίας Covid και τις εντονότερες πιέσεις που αυτή επέβαλε στο Σύστημα Υγείας.

Απαραίτητη είναι η εκπόνηση Ειδικής Σεισμοτεκτονικής Μελέτης για το σεισμογενές ρήγμα της πόλης της Ξάνθης.

#### 7. Προγραμματικά Μεγέθη - Ανάγκες σε Γη Πολεοδομικών Λειτουργιών 7.1. Ξάνθη

Στους Πίνακες του Παραρτήματος 1 γίνεται εκτίμηση της ανάγκης σε γη των κοινωνικών υποδομών ανά Πολεοδομική Ενότητα με στόχο την εξυπηρέτηση εκτιμώμενου πληθυσμού κατοίκων/ΠΕ στο έτος - στόχο 2025. Όταν οι ανάγκες κάθε πολεοδομικής ενότητας δεν εξυπηρετούνται από τις υποδομές των γειτονικών Πολεοδομικών Ενότητων, χωροθετούνται νέες υποδομές σε ορισμένες ΠΕ. Πιο συγκεκριμένα:

- στην ΠΕ 1 χωροθετείται μία μονάδα Κοινωνικής Πρόνοιας (Παιδικός ή Βρεφικός Σταθμός)
- στην ΠΕ 2 χωροθετείται μία μονάδα Κοινωνικής Πρόνοιας (Παιδικός ή Βρεφικός Σταθμός), ενός Νηπιαγωγείου, ενός Δημοτικού Σχολείου και μίας Παιδικής χαράς
- στην ΠΕ 3 χωροθετείται μία μονάδα Κοινωνικής Πρόνοιας (Παιδικός ή Βρεφικός Σταθμός), ενός πολιτιστικού κτιρίου και μίας Παιδικής χαράς
- στην ΠΕ 4 χωροθετείται μία μονάδα Κοινωνικής Πρόνοιας (Παιδικός ή Βρεφικός Σταθμός) και μίας Παιδικής χαράς
- στην ΠΕ 5 χωροθετούνται τρεις μονάδες Κοινωνικής Πρόνοιας (Παιδικοί ή Βρεφικοί Σταθμοί), δύο νηπιαγωγείων, δύο δημοτικών σχολείων και δύο Παιδικών χαρών
- στην ΠΕ 6 χωροθετείται μία μονάδα Κοινωνικής Πρόνοιας (Παιδικός ή Βρεφικός Σταθμός), ενός πολιτιστικού κτιρίου και μίας Παιδικής χαράς
- στην ΠΕ 7 χωροθετείται μία Παιδικής χαράς
- στην ΠΕ 8 χωροθετείται μία μονάδα Κοινωνικής Πρόνοιας (Παιδικός ή Βρεφικός Σταθμός) και μίας Παιδικής χαράς
- στην ΠΕ 9 χωροθετείται μία μονάδα Κοινωνικής Πρόνοιας (Παιδικός ή Βρεφικός Σταθμός), ενός Λυκείου, ενός γυμνασίου, ενός πολιτιστικού κτιρίου και μίας Παιδικής χαράς
- στην ΠΕ 10 χωροθετείται μία μονάδα Κοινωνικής Πρόνοιας (Παιδικός ή Βρεφικός Σταθμός) και μίας Παιδικής χαράς
- στην ΠΕ 11 χωροθετείται μία μονάδα Κοινωνικής Πρόνοιας (Παιδικός ή Βρεφικός Σταθμός) και ενός πολιτιστικού κτιρίου
- στην ΠΕ 12 χωροθετείται ένα πολιτιστικό κτίριο
- στην ΠΕ 13 χωροθετείται μία μονάδα Κοινωνικής Πρόνοιας (Παιδικός ή Βρεφικός Σταθμός), ενός Λυκείου

ου, ενός Γυμνασίου, ενός πολιτιστικού κτιρίου και μίας Παιδικής χαράς

- στην ΠΕ 14 χωροθετείται μία μονάδα Κοινωνικής Πρόνοιας (Παιδικός ή Βρεφικός Σταθμός), ενός Νηπιαγωγείου, ενός Δημοτικού σχολείου, ενός Πολιτιστικού Κτιρίου και μίας Παιδικής χαράς

- στην ΠΕ 15 χωροθετείται μία Παιδική χαρά ενώ απαιτείται επέκταση του υφιστάμενου νηπιαγωγείου και του Δημοτικού σχολείου.

- στην ΠΕ 16 χωροθετούνται δύο Παιδικές χαρές και τρεις μονάδες κοινωνικής Πρόνοιας (παιδικός ή Βρεφικός Σταθμός καθώς και δύο Πολιτιστικών μονάδων.

## 7. II. Οικισμοί

Στους Πίνακες του Παραρτήματος 1 γίνεται εκτίμηση της ανάγκης σε γη των κοινωνικών υποδομών με στόχο την εξυπηρέτηση εκτιμώμενου πληθυσμού κατοίκων/οικισμό στο έτος - στόχο 2025. Η εξυπηρέτηση των αναγκών ορίζεται στο πρότυπο της Ανοικτής Πόλης. Οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή των οικισμών Λαμπρινού, Λεύκης, Πετροχωρίου, Παλαιά Μορσίνη, Νέας Μορσίνης, Παλαιάς Χρύσας, Ευμοίρου και Καλλιθέας θα εξυπηρετηθούν από την επανάχρηση υφιστάμενων σχολικών εγκαταστάσεων αλλά και από την ΠΕ 11 (Γυμνάσιο - Λύκειο). Προτείνεται η χωροθέτηση ενός βρεφονηπιακού σταθμού στον οικισμό της Καλλιθέας ο οποίος θα εξυπηρετεί όλους τους οικισμούς.

Στον οικισμό των Κιμμερίων προτείνεται η χωροθέτηση/κατασκευή ενός (1) Γυμνασίου-Λυκείου και ενός (1) Βρεφονηπιακού σταθμού καθώς και ενός (1) πολιτιστικού κέντρου για την εξυπηρέτηση του πληθυσμού.

8. Ενσωμάτωση της Περιβαλλοντικής διάστασης και όροι, περιορισμοί δόμησης και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος που καθορίζονται από την εγκεκριμένη ΣΜΠΕ του ΓΠΣ Ξάνθης (υπ' αρ. 1154/03-04-2018 (ΑΔΑ: Ψ05ΙΟΡ1Υ-ΦΝΖ) απόφαση του Συντονιστή της ΑΔΜΘ. α. Περιβάλλον περιοχής - Ευαίσθητα στοιχεία του - Ειδικά Προστατευόμενες ζώνες

### 1. Φυσικό Περιβάλλον

Από πλευράς φυσικού περιβάλλοντος, τμήματα της περιοχής εφαρμογής του Σχεδίου εμπίπτουν στις ακόλουθες περιοχές με ιδιαίτερο καθεστώς προστασίας, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη ΣΜΠΕ:

Στην περιοχή μελέτης συναντάμε:

- το παλαιό τμήμα της Ξάνθης, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους, με κωδικό τόπου ΑΤ5010006.

- το Καταφύγιο Άγριας Ζωής Παναγιάς Καλάμους Ταξιάρχων Δήμου Ξάνθης με κωδικό Κ802, συνολικής έκτασης 1590 εκταρίων.

- το καταφύγιο Φίλια - Σήμαντρα με κωδικό Κ27 (Β' 561/1985) στη Δ.Ε. Σελέρου (του Δήμου Αβδήρων)

- το Προστατευτικό Περιαστικό Δάσος έκτασης 2.336,14 εκταρίων πάνω από την πόλη της Ξάνθης πόλεως Ξάνθης και των παρακείμενων οικισμών Ν. Ξάνθης (Αρ. Απόφ. 3788 Π.Ε./23-3-2006, Δ' 300). Μέρος της έκτασης του προστατευτικού περιαστικού δάσους, που απλώνεται στα βόρεια πρηνή της πόλης της Ξάνθης, αλλά και της κοινότητας Κιμμερίων έχει κηρυχθεί ως Αναδασωτέα, σύμφωνα με την υπ' αρ. 136779/14.11.1947 - Β' 193/1947.

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης υπάρχει:

- Δυτικά της πόλης της Ξάνθης και στα σύνορα με τον νομό Καβάλας βρίσκεται το ΑΙΣΘΗΤΙΚΟ ΔΑΣΟΣ ΝΕΣΤΟΥ (ΦΕΚ 283/Δ/1977) ενταγμένο στους Εθνικούς Καταλόγους NATURA 2000 με κωδικό GR1120005 και τα ΣΤΕΝΑ ΝΕΣΤΟΥ με κωδικό GR1120004. Η ίδια περιοχή έχει ενταχθεί στους βιότοπους CORINE με επωνυμία Στενά Νέστου και πηγές Παραδείσου και κωδικό Α00010010, ενώ αποτελεί επίσης και Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους με όνομα Στενά Νέστου (Θρακικά Τέμπε) και κωδικό Τ5011065.

- Νότια της πόλης της Ξάνθης και στα σύνορα πάλι με τον νομό Καβάλας βρίσκεται το ΔΕΛΤΑ ΝΕΣΤΟΥ & ΛΙΜΝΟΘΑΛΑΣΣΕΣ ΚΕΡΑΜΩΤΗΣ - ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΖΩΝΗ ενταγμένο στους Εθνικούς Καταλόγους NATURA 2000 με κωδικό

GR1150010 και το ΔΕΛΤΑ ΝΕΣΤΟΥ & ΛΙΜΝΟΘΑΛΑΣΣΕΣ ΚΕΡΑΜΩΤΗΣ ΚΑΙ ΝΗΣΟΣ ΘΕΑΣΟΠΟΥΛΑ ενταγμένο στους Εθνικούς Καταλόγους NATURA 2000 με κωδικό GR1150001. Η ίδια περιοχή έχει ενταχθεί στους βιότοπους CORINE με επωνυμία Δέλτα Νέστου και Λιμνοθάλασσα Γκουμπουρνού (Αγιάσματος) με κωδικό Α00010007 και Λιμνοθάλασσα Γκουμπουρνού (Αγιάσματος) με κωδικό Α00200025.

- Νοτιοανατολικά της πόλης της Ξάνθης και στα σύνορα με τον νομό Ροδόπης βρίσκεται η ΛΙΜΝΗ ΒΙΣΤΩΝΙΔΑ, ΙΣΜΑΡΙΣ - ΛΙΜΝΟΘΑΛΑΣΣΕΣ ΠΟΡΤΟ ΛΑΓΟΣ, ΑΛΥΚΗ ΠΤΕΛΕΑ, ΞΗΡΟΛΙΜΝΗ, ΚΑΡΑΤΖΑ ενταγμένο στους Εθνικούς Καταλόγους NATURA 2000 με κωδικό GR1130010 και ΛΙΜΝΕΣ ΚΑΙ ΛΙΜΝΟΘΑΛΑΣΣΕΣ ΤΗΣ ΘΡΑΚΗΣ

- ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΖΩΝΗ ενταγμένο στους Εθνικούς Καταλόγους NATURA 2000 με κωδικό GR1130009. Η ίδια περιοχή έχει ενταχθεί στους βιότοπους CORINE με επωνυμία Λίμνη Βιστωνίδα (Μπουρού) με κωδικό Α00200040, Πόρτο Λάγος με κωδικό Α00200041, Ξηρολίμνη (Λίμνη Φαναρίου) με κωδικό Α00200036, Λίμνες της Θράκης με κωδικό Α00010004, ενώ το Λιμανάκι Πόρτο Λάγος έχει χαρακτηριστεί ως Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους με κωδικό ΑΤ5011009. Νοτιοανατολικά της πόλης της Ξάνθης βρίσκονται οι ΛΙΜΝΕΣ ΛΑΦΡΗ ΚΑΙ ΛΑΦΡΟΥΔΑ, οι οποίες έχουν ενταχθεί στους βιότοπους CORINE με κωδικό Α00030018.

- Βόρεια της πόλης της Ξάνθης και στα σύνορα πάλι με τον νομό Καβάλας βρίσκεται το ΟΡΟΣ ΧΑΪΝΤΟΥ - ΚΟΥΛΑ & ΓΥΡΩ ΚΟΥΡΥΦΕΣ ενταγμένο στους Εθνικούς Καταλόγους NATURA 2000 με κωδικό GR1120003. Η ίδια περιοχή έχει ενταχθεί στους βιότοπους CORINE με την ίδια επωνυμία και κωδικό Α00040002, ενώ τμήμα του όρους αποτελεί και Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους με όνομα Δάσος Τσίχλας Χαϊντούς με κωδικό ΑΤ5011500 και υπάρχει και το Γυφτόκαστρο Ξάνθης με κωδικό ΑΤ5011016. Επίσης, τμήμα του Δάσους Οξιός στην περιοχή Τσίχλα Χαϊντούς, έκτασης 180 στρ. έχει χαρακτηριστεί ως Διατηρητέο Μνημείο της Φύσης (Αρ. Διακήρυξης 200995/7950/79, ΦΕΚ 121/Δ/23.02.1980), ενώ το 1994 η Διεύθυνση Δασών Ξάνθης πρότεινε στο Υπουργείο Γεωργίας την επέκταση του "Μνημείου Φύσης" στα 3.209,3 ha (αρ. πρότασης

2859/28-11-1994). Επίσης, από τη Γενική Γραμματεία Δασών και Φυσικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Γεωργίας η περιοχή έχει χαρακτηριστεί και ως "Βιογενετικά Αποθέματα".

- Το Εθνικό Πάρκο Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, όπως ορίστηκε το 2008 με την κοινή υπουργική απόφαση 44549, Δ' 497/2008, περιλαμβάνει τις ήδη προστατευόμενες περιοχές υδροτόπων με χερσαία και υδάτινη συνολική έκταση 930.000 στρεμμάτων περίπου. Το υδροτοπικό σύμπλεγμα του Εθνικού Πάρκου είναι ένα από τα σημαντικότερα της Ελλάδας, λόγω της μεγάλης έκτασής του και της μεγάλης βιολογικής, αισθητικής, επιστημονικής, γεωμορφολογικής και παιδαγωγικής του αξίας.

## 2. Πολιτιστικό Περιβάλλον

Κλασσικές - προϊστορικές αρχαιότητες

Σύμφωνα με την ΣΜΠΕ οι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία στη Δ.Ε. Ξάνθης φαίνονται στον παρακάτω πίνακα.

| ΦΕΚ               | Αριθμός Υπουργικής Απόφασης              | Τίτλος                                                                      | Τύπος Κήρυξης                       |
|-------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 731/B/30-8-1979   | ΥΠΠΕ/Α1/Φ19/17176/696/19-6-1979          | Φρουριακός Περίβολος στην κορυφή υψώματος Προφήτης Ηλίας                    | Αρχαιολογικός χώρος, αρχαίο μνημείο |
|                   |                                          | Κιμμέρια - Φρουριακός Περίβολος                                             | Αρχαιολογικός χώρος, αρχαίο μνημείο |
| 36/B/3-2-1962     | 15813/19-12-1961                         | Φρούριο Ξάνθης                                                              | Αρχαιολογικός χώρος, αρχαίο μνημείο |
| 179/B/26-5-1962   | 15813/19-12-1961                         |                                                                             |                                     |
| 42/B/23-1-1989    | ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ19/5477/6/2145/21-12-1988   | Χρύσα – Ταφικός τύμβος και οικισμός                                         | Αρχαιολογικός χώρος                 |
| 1107/B/19-12-1978 | Β1/Φ37/46690/2364/4-12-1978              | Ιερός Ναός Μονής Ταξιαρχών                                                  | Αρχαίο μνημείο                      |
| 73/B/28-2-1986    | ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/11/63051/12-1-1986          | Κτίριο στην οδό Αντίκα 14, ιδ. Μητροπολιτικού ναού Τιμίου Ιωάννου Προδρόμου | Αρχαίο μνημείο                      |
| 1088/B/20-10-1998 | ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ37/ΚΗΡ/41654/1683/21-9-1998 | Τμήματα λουτρού εποχής Τουρκοκρατίας, στην οδό Αριστείδου 2Α και 4          | Αρχαίο μνημείο                      |

Οι σημαντικότερες αρχαιολογικές θέσεις της ΔΕ Ξάνθης (σε διαδικασία κήρυξης ή μη) αποτυπώνονται στον κατάλογο που συνοδεύει το αριθμ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΞΑΝ/271838/176463/2097 από 12-7-2017 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Ξάνθης. Τα όρια αυτών των αρχαιολογικών χώρων, όπως απεικονίζονται στον κατάλογο δεν είναι οριστικά και έχουν τεθεί κατά προσέγγιση από τη ΕΦΑ Ξάνθης.

## Νεότερα Μνημεία

Στην περιοχή μελέτης υπάρχει πληθώρα κτιρίων, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί νεώτερα μνημεία και τα οποία αφορούν κυρίως αστικά κτίρια, βοηθητικοί χώροι, αρχοντικά, καταλύματα και θρησκευτικοί χώροι και βρίσκονται στις οδούς Αβδήρων, Αγ. Βλασίου, Αγ. Γεωργίου, Αντίκα, Μαυρομιχάλη, Μπότσαρη, Ματσίνη, Μ. Καραολή, Ορφέως, Παλαιολόγου, Σγούρου, Χασιρτσόγλου κ.λπ.

Ενδεικτικά, αναφέρονται τα εξής:

- 3 Γεφύρια στο 4ο, 5ο και 8ο χλμ. από την πόλη της Ξάνθης προς Σταυρούπολη
- Το παλαιό τμήμα της πόλεως Ξάνθης
- Ο Ι.Ν. των Αγίων Δώδεκα Αποστόλων της Ξάνθης
- Παρεκκλήσιο στην οδό Αντίκα 18, ιδ. Μητροπολιτικού Ναού Τιμίου Ιωάννου Προδρόμου
- Νηπιαγωγείο Στάλιου στην οδό Αντίκα 19Α, ιδ. Σχολικής Εφορείας Α' Δημοτικού Σχολείου
- Λαογραφικό Μουσείο στην οδό Αντίκα 5-7, ιδ. Φιλοπρόοδης Ένωσης Ξάνθης
- Δημαρχείο στην Μαυρομιχάλη 2 και Παλαιολόγου, ιδ. Δήμου Ξάνθης
- Κτίριο Δημοτικής Αγοράς Ξάνθης
- Μητροπολιτικό Μέγαρο στην πλατεία Μητροπόλεως
- Καπνοβιομηχανικό συγκρότημα 4 κτιρίων μεταξύ των οδών Κονδύλη, Αναξάρχου και Λευκίππου
- Καπναποθήκη στις οδούς Δώδεκα Αποστόλων και Αβδήρων

## Αξιόλογα Αρχιτεκτονικά Σύνολα

Η μεγάλη ιστορική και αρχιτεκτονική αξία της παλιάς Ξάνθης έχει πλέον αναγνωριστεί αδιαμφισβήτητα. Από πλευράς πολεοδομικής προστασίας πρέπει να αναφερθεί η Πολεοδομική Μελέτη που έγινε από τη Νομαρχία Ξάνθης για την παλιά πόλη, με επιβολή ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης. Άλλωστε, έχει ήδη αναφερθεί πως, το παλαιό τμήμα της Ξάνθης, έχει χαρακτηριστεί ως Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους, με κωδικό τόπου ΑΤ5010006, αλλά

και έχει ενταχθεί στο υπάρχον θεσμικό πλαίσιο και ως Διατηρητέος Οικισμός/Διατηρητέα Κτίσματα, αλλά και ως Χώρος Ειδικής Κρατικής Προστασίας (Δ' 1097/1995, όπου έγινε ο χαρακτηρισμός 593 κτιρίων ως διατηρητέων και προβλέφθηκαν όλες οι επιτρεπόμενες παρεμβάσεις και με το Δ' 1037/1996, όπου ορίστηκαν οι ζώνες χρήσεων γης).

β. Έργα και δραστηριότητες που πιθανώς να προκύψουν από την εφαρμογή του ΓΠΣ

Τα έργα αλλά και οι δραστηριότητες που πιθανώς να προκύψουν από την εφαρμογή του ΓΠΣ Ξάνθης ομαδοποιούνται σε τρεις κατηγορίες και αξιολογείται ο βαθμός προτεραιότητάς τους. Οι κατηγορίες είναι οι εξής:

- έργα Τεχνικής και Κοινωνικής Υποδομής
- έργα περιβαλλοντικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού
- απαιτούμενα έργα λοιπής Τεχνικής Υποδομής

Τα επιμέρους έργα περιγράφονται αναλυτικά στους Πίνακες 6.2.2.β, 6.4.2.γ και 6.4.2.δ της ΣΜΠΕ που συνοδεύει την παρούσα.

γ. Διαφοροποιήσεις που επιβάλλονται στο σχέδιο από την ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης και όροι, περιορισμοί και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος που πρέπει να συνοδεύουν την έγκριση του σχεδίου.

1. Κατά το σχεδιασμό των έργων και δραστηριοτήτων που αφορούν την υλοποίηση του Σχεδίου, να λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

1.1. Η αναγκαιότητα βελτιστοποίησής τους κατά τρόπον ώστε να επιτυγχάνεται η διασφάλιση κατά το δυνατόν των φυσικών διεργασιών, η αποδοτικότητα των φυσικών πόρων, η ισορροπία και η εξέλιξη των οικοσυστημάτων καθώς και η ποικιλομορφία, ιδιαιτερότητα ή μοναδικότητά τους.

1.2. Η απορρέουσα από την Εθνική και Κοινοτική νομοθεσία υποχρέωση της χώρας για την προστασία και διατήρηση της βιολογικής ποικιλότητας.

1.3. Η αρχή της πρόληψης.

1.4. Οι κατευθύνσεις, όροι και περιορισμοί των θεσμοθετημένων γενικών και ειδικών χωροταξικών σχεδίων, καθώς και των σχεδίων διαχείρισης υδατικών πόρων των λεκανών απορροής που εισέρχονται στην περιοχή εφαρμογής του Σχεδίου.

1.5. Οι κατευθύνσεις, όροι και περιορισμοί της νομοθεσίας για την προστασία της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας.

2. Καθώς στην παρούσα μελέτη έχουν συμπεριληφθεί εκτάσεις που ανήκουν σε περιοχές αγροκτημάτων με κυρωμένους αναδασμούς του ΥΠΑΑΤ, σύμφωνα με το υπ' αρ. 30/26-6-2017 έγγραφο της Διεύθυνσης Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής ΠΕ Ξάνθης/Επιτροπή ΠΕ-ΧΩΠ (σχετικό Νο 56), και βάσει της υπ' αρ. 168040/2010 κοινή υπουργική απόφαση (Β' 1528), καθώς και του υπ' αρ. ν. 2637/1998, όπως και της ισχύουσας νομοθεσίας, χαρακτηρίζονται ως γη Υψηλής Παραγωγικότητας και οι δραστηριότητες που επιτρέπονται είναι συγκεκριμένες, θα πρέπει, πριν την τελική έγκριση του ΓΠΣ Ξάνθης, να εξεταστούν οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες στις περιοχές αγροκτημάτων με κυρωμένους αναδασμούς του ΥΠΑΑΤ.

3. Για την προστασία του περιβάλλοντος των περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας και κατ' επέκταση των στοιχείων που τις κατά το σχεδιασμό των έργων και δραστηριοτήτων που αφορούν στην υλοποίηση του Σχεδίου να λαμβάνεται υπόψη η οικολογική σημασία της εκάστοτε περιοχής υλοποίησης έργων ή δραστηριοτήτων.

4. Για την αποτελεσματικότερη προστασία της βιοποικιλότητας, των φυσικών οικοτόπων και της άγριας πανίδας και χλωρίδας, να τηρείται η διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων των έργων και δραστηριοτήτων του ΓΠΣ για την αποφυγή ή κατά το δυνατό μείωση επιπτώσεων σε φυσικές περιοχές και βιοτόπους.

5. Για την προστασία των εδαφών σε προστατευόμενες ή μη περιοχές και την αποφυγή απώλειας, ρύπανσης ή υποβάθμισής τους, να ακολουθούνται οι εξής κατευθύνσεις:

5.1. Ενθάρρυνση των ενδιαφερόμενων για την υλοποίηση των έργων σε κατάλληλες περιοχές (με γνώμονα την αξιοποίηση κατά το δυνατόν υποβαθμισμένων περιοχών και εδαφών αντί παραγωγικών εδαφών), αποφεύγοντας κατά το δυνατόν τη χωροθέτησή τους σε περιοχές με μοναδικό χαρακτήρα τοπίου (λόγω της ποικιλίας του φυσικού ανάγλυφου που παρουσιάζουν) και μεγάλη αισθητική αξία (λόγω του αξιόλογου βαθμού φυσικότητας που παρουσιάζουν).

5.2. Για τα θέματα που αφορούν στα στερεά απόβλητα

5.2.1. Οι δράσεις του Σχεδίου για την ολοκληρωμένη διαχείριση των στερεών αποβλήτων να προωθούνται κατά προτεραιότητα, σύμφωνα με τον Περιφερειακό Σχεδιασμό της ΑΜΘ (2016). Να ενθαρρύνονται κατά το δυνατόν παρεμβάσεις επαναχρησιμοποίησης, ανακύκλωσης και εναλλακτικής διαχείρισης των στερεών αποβλήτων και η διαλογή στην πηγή.

5.2.2. Να προωθούνται έργα, δράσεις και παρεμβάσεις που ενθαρρύνουν τη χρήση καθαρών τεχνολογιών, πρακτικών μείωσης στερεών αποβλήτων και αποφυγής διάθεσης επικινδύνων αποβλήτων, ελαιωδών ουσιών, αλάτων, ή άλλων ρύπων στο έδαφος.

5.2.3. Για τη συνολική διαχείριση των στερεών αποβλήτων, έτσι, όπως αυτά ορίζονται στην Οδηγία Πλαίσιο 2008/98/ΕΚ «για τα απόβλητα» και στον Νόμο 4042/2012, να εφαρμόζεται το Περιφερειακό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης, όπως κυρώθηκε το 2016 και ισχύει.

6. Για την ορθολογική διαχείριση των υδάτινων πόρων στη μελέτη του ΓΠΣ να τηρηθούν οι παρακάτω κατευθύνσεις:

6.1. Οποιοδήποτε έργο αξιοποίησης υδατικών πόρων συμπεριλαμβανομένων και των μέτρων για την προστασία και αποκατάσταση του υδάτινου περιβάλλοντος να τεκμηριώνεται ότι είναι συμβατό με την υπ' αρ. οικ. 1006 (Β' 2290/2013) απόφαση Εθνικής Επιτροπής Υδάτων «Έγκριση των Σχεδίων Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Θράκης», όπως αυτή αναθεωρήθηκε.

6.2. Κατά τη διαδικασία οριοθέτησης των ρεμάτων της περιοχής του Σχεδίου να τηρούνται οι διατάξεις του ν. 4258/2014 (Α' 94) «Διαδικασία οριοθέτησης και ρυθ-

μίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

6.3. Για την υδροδότηση του συνόλου της πόλης της Ξάνθης από τα νερά των πηγών Παραδείσου και της ευρύτερης περιοχής Γαλάνης (παραγρ 4.2.2.7 ΣΜΠΕ) υπάρχει επιφύλαξη εκ μέρους της Διεύθυνσης Υδάτων της ΑΔΜΘ, καθώς από την συγκεκριμένη περιοχή υδροδοτείται πλήθος χρηστών και χρήσεων που τεκμηριωμένα πρέπει να εξασφαλιστούν προκειμένου να υπάρξει επέκταση της ετήσιας χορηγούμενης ποσότητας προς της Ξάνθη. Τα ανωτέρω θα εξεταστούν κατά την διαδικασία τροποποίησης της υπ' αρ. 4358/2-9-2009 άδειας χρήσης νερού της ΔΕΥΑ Ξάνθης.

7. Για την προστασία των ποιοτικών χαρακτηριστικών των υδάτινων σωμάτων της περιοχής του Σχεδίου να ακολουθούνται οι εξής κατευθύνσεις:

7.1 Κατά τη χωροθέτηση έργων και δραστηριοτήτων που παράγουν υγρά απόβλητα κάθε είδους, εντός και εκτός οικιστικών υποδοχών και περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ότι δεν επιτρέπεται η διάθεση στο υδρογραφικό δίκτυο (υδατορέματα, τάφροι κ.λπ. ύδατα), ανεπεξέργαστων υγρών αποβλήτων ή επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων με παραμέτρους εκτός των ορίων που έχουν θεσπιστεί για τους αποδέκτες. Κατά συνέπεια τα εν λόγω έργα και δραστηριότητες θα πρέπει να διαθέτουν επαρκείς εγκαταστάσεις επεξεργασίας των υγρών αποβλήτων τους.

8. Για τα θέματα που αφορούν σε οδικά έργα:

8.1. Να προωθείται όπου απαιτείται η συμπλήρωση του οδικού δικτύου με τη βέλτιστη αξιοποίηση και ορθολογική διαχείριση της υφιστάμενης οδικής υποδομής. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει κατά τη συμπλήρωση του οδικού και την τυχόν ανάπτυξη νέων οδικών συνδέσεων να λαμβάνονται υπόψη τα προγραμματιζόμενα οδικά έργα στην περιοχή του Σχεδίου.

8.2. Με γνώμονα την περιβαλλοντική και αισθητική προστασία, τη διατήρηση του τοπίου και του φυσικού περιβάλλοντος καθώς και των ιδιαίτερων οικοσυστημάτων των ορεινών όγκων να λαμβάνονται όλα τα απαιτούμενα μέτρα ώστε να ελαχιστοποιούνται οι επιπτώσεις από τα οδικά έργα.

9. Για θέματα που αφορούν στη δασική νομοθεσία:

9.1 Για την πιστοποίηση του χαρακτήρα των εκτάσεων που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ανάρτησης, εξακολουθεί να ισχύει η διαδικασία του άρθρου 14 του ν. 998.79 (έκδοση Πράξης Χαρακτηρισμού).

9.2 Εκτάσεις που διέπονται από τις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας, δεν δύναται να υπαχθούν σε επεκτάσεις ρυμοτομικών σχεδίων, ενώ οποιαδήποτε άλλη επέμβαση προγραμματίζεται να λάβει χώρα σε εκτάσεις που υπάγονται στις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας, θα εξετάζονται κατά περίπτωση στα πλαίσια των δασικών διατάξεων.

9.3 Οι αναδασωτέες εκτάσεις που εμπίπτουν εντός των ορίων του Σχεδίου να προστατευθούν σύμφωνα με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

10. Για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής του Σχεδίου, να ακολουθούνται οι ακόλουθες κατευθύνσεις:

10.1 Τα έργα και δραστηριότητες που χωροθετούνται εντός της περιοχής του Σχεδίου, όπως έργα οδοποιίας, έργα υποδομής κ.λπ., θα πρέπει να μην ενέχουν κινδύνους για την υποβάθμιση στοιχείων του πολιτιστικού περιβάλλοντος (π.χ. αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία, ιστορικοί τόποι κ.λπ.) ενώ, κατά τη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησής τους, θα πρέπει να εξετάζεται κατά περίπτωση η συμβατότητά τους με αρχαιολογικούς χώρους, μνημεία και εν γένει στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

11. Η προσαρμογή του Σχεδίου, μετά την έγκρισή του, σε νεότερα, λεπτομερέστερα ή ακριβέστερα δεδομένα που αφορούν την προστασία στοιχείων του φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της περιοχής του, όπως η οριοθέτηση υδατορεμάτων και ο καθορισμός ζωνών προστασίας τους, ο χαρακτηρισμός εκτάσεων δασικού χαρακτήρα που στο Σχέδιο έχουν άλλη χρήση, και η κήρυξη νέων αρχαιολογικών χώρων ή μνημείων ή η τροποποίηση των διατάξεων ήδη κηρυγμένων είναι δυνατή δυνάμει της παρούσας Απόφασης άνευ τήρησης των διαδικασιών Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης ή Περιβαλλοντικού Προελέγχου.

12. Για την προστασία του τοπίου θα πρέπει να τηρούνται τα ακόλουθα:

12.1 Κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων και δράσεων του Σχεδίου να διασφαλίζεται κατά το δυνατόν το τοπίο και οι συνιστώσες που το απαρτίζουν.

12.2 Να παρακολουθείται η αποκατάσταση των χώρων διαχείρισης αποβλήτων, εφόσον υπάρχουν, μετά την ολοκλήρωση και την παύση της λειτουργίας τους.

13. Για την προστασία του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και της ανθρώπινης υγείας θα πρέπει να εφαρμόζονται τα ακόλουθα:

13.1 Εφαρμογή βέλτιστων διαθέσιμων τεχνικών για να ελαχιστοποιηθεί η προκαλούμενη περιβαλλοντική όχληση από την παραγωγή κάθε είδους αποβλήτων.

13.2 Ορθολογική χωροθέτηση του δικτύου των υποδομών (έργων διαχείρισης αποβλήτων, ανακύκλωση, επεξεργασία, διάθεση κ.λπ.) που θα αναπτυχθούν, λαμβάνοντας υπόψη το είδος, το κόστος και τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις τους καθώς και το επιπλέον απαιτούμενο δίκτυο μεταφορών.

14. Δεν θα τεθούν στο πλαίσιο του Σχεδίου περιορισμοί στην εγκατάσταση και λειτουργία εγκαταστάσεων εξυπηρέτησης σκοπών Εθνικής Άμυνας σε οποιαδήποτε περιοχή ή ζώνη του.

15. Προ της υλοποίησης έργων και δραστηριοτήτων που χωροθετούνται εντός της περιοχής εφαρμογής του Σχεδίου και τα οποία κατατάσσονται στους πίνακες της υπουργικής απόφασης οικ. 37674/2016 (ΑΔΑ ΩΙΗΔ465Π8-9ΙΠ), θα πρέπει να τηρείται η διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησής τους, στην οποία θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και οι όροι, περιορισμοί και κατευθύνσεις της παρούσας Απόφασης έγκρισης της ΣΜΠΕ του Σχεδίου.

16. Τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος που αναφέρονται στη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) που συνοδεύει την παρούσα απόφαση, και εξειδικεύουν όρους, περιορισμούς και κατευθύνσεις αυτής, ισχύουν εφόσον δεν έρχονται σε αντίθεση με τα παραπάνω.

17. Θα πρέπει να γίνεται συστηματική παρακολούθηση των σημαντικών επιπτώσεων στο περιβάλλον μέσω ενός ολοκληρωμένου συστήματος παρακολούθησης από τον Δήμο, που πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον τα ακόλουθα:

17.1 Εγκαθίδρυση ενός συστηματικού τρόπου συλλογής των απαραίτητων στοιχείων ενώ θα πρέπει να συγκροτηθεί ένα λεπτομερές πρόγραμμα παρακολούθησης βάσει των διατάξεων της έγκρισης της ΣΜΠΕ.

17.2 Η συλλογή και επεξεργασία των στοιχείων θα πρέπει να γίνεται σε ετήσια βάση.

17.3 Οι περιβαλλοντικοί δείκτες που θα χρησιμοποιούνται θα πρέπει να αντιπροσωπεύουν με περιεκτικό τρόπο σημαντικές πτυχές των εξελίξεων ως προς το περιβάλλον. Ο καθορισμός τους αποτελεί αντικείμενο της συγκρότησης και έγκρισης του προγράμματος παρακολούθησης.

δ. Σύστημα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή της παρούσας.

Εκτός των ανωτέρω μέτρων, προτείνεται η εφαρμογή ενός συστήματος παρακολούθησης, το οποίο θα επιτρέπει την κατά το δυνατό άμεση συσχέτιση της εφαρμογής του ΓΠΣ με την περιβαλλοντική κατάσταση του συνόλου της χωρικής ενότητας. Άλλωστε, η απαίτηση ενσωμάτωσης της περιβαλλοντικής διάστασης σε κάθε σχέδιο και πρόγραμμα της Ε.Ε. Το προτεινόμενο σύστημα παρακολούθησης αφορά στη συλλογή πληροφοριών, στη διαχείριση αυτών και στην υιοθέτηση μεθόδων διάχυσης της πληροφορίας σε όλες τις συναρμόδιες αρχές και στο ευρύ κοινό. Οι πληροφορίες αναφέρονται ουσιαστικά σε ένα σύνολο ενδεικτικών προτεινόμενων δεικτών παρακολούθησης που κατηγοριοποιούνται ανά περιβαλλοντική παράμετρο. Το Σχέδιο δεν περιλαμβάνει καμία διάσταση διασυννοητών επιπτώσεων, οπότε δεν χρειάστηκαν οι σχετικές διαβουλεύσεις.

Ο φορέας υλοποίησης, που είναι ο Δήμος Ξάνθης, θα πρέπει να μεριμνήσει ώστε να ποσοτικοποιηθούν οι προτεινόμενοι δείκτες του Πίνακα 7.7.1 της ΣΜΠΕ, όσον αφορά στις τιμές βάσης, με στόχο την αποτελεσματική παρακολούθηση της εφαρμογής του ΓΠΣ.

Σημειώνεται ότι ο σκοπός της ΣΜΠΕ είναι αποκλειστικά η προσθήκη όρων, μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος και όχι η εξέταση πολεοδομικών ενστάσεων επί του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Για την έκδοση της παρούσας λαμβάνεται υπόψη ότι:

- από την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου δεν αναμένονται δυσμενείς περιβαλλοντικές μεταβολές στρατηγικού χαρακτήρα σε κανέναν τομέα περιβάλλοντος

- η πλειονότητα των μέτρων που προτείνει το ΓΠΣ Δ.Ε. Ξάνθης έχουν στόχο την ανάδειξη και προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και στους περισσότερους τομείς οι επιπτώσεις εκτιμήθηκαν θετικές

- οι όποιες αρνητικές επιπτώσεις εντοπίζονται μπορούν να αντιμετωπιστούν πλήρως στα επόμενα στάδια τόσο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης επί μέρους έργων, όσο και με τη λήψη κατάλληλων μέτρων προστασίας ή προληπτικών μέτρων, με αποτέλεσμα τα οφέλη στην περιοχή να υπερτερούν των δυσμενών επιπτώσεων.

Δ. Όροι και Περιορισμοί-Διατάξεις Μεταβατικού Χαρακτήρα

1. Γενικοί Όροι και Περιορισμοί - Γενικές Διατάξεις Μεταβατικού Χαρακτήρα

1. Από την έναρξη ισχύος της παρούσας απόφασης ενσωματώνεται η υπ' αρ. απόφαση 46855 Α.Α.Π. 529/2010, όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 28597 απόφαση Α.Α.Π. 174/2013 και συνεχίζουν να ισχύουν οι διατάξεις οι οποίες δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα και δεν αντιβαίνουν σε αυτήν.

2. Σε όλες τις ζώνες των χρήσεων γης του εξωαστικού χώρου το όριο κατάταξης ορίζεται σε τέσσερα (4) στρέμματα για την ΠΕΠΔ 1 και οκτώ (8) στρέμματα για τις λοιπές ΠΕΠΔ, άνευ παρεκκλίσεων ως προς την αρτιότητα - οικοδομησιμότητα, μετά την έγκριση του παρόντος ΓΠΣ. Τα όρια των κατατάξεων θα ισχύουν μόνο για τα νέα δημιουργούμενα ακίνητα. Για τα προϋφιστάμενα της έγκρισης του ΓΠΣ ακίνητα θα ισχύουν οι διατάξεις αρτιότητας - οικοδομησιμότητας που ορίζονται από το άρθρο 40 του ν. 4759/9-12-2020.

3. Για όλες τις ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, λειτουργιών και πολεοδομικών εργαλειών, η ακριβής τοποθέτησή τους, η έκτασή τους και οι διαστάσεις τους θα πρέπει να προσδιορίζονται με ακρίβεια είτε από ειδικές, κατά είδος, μελέτες (υπάρχουσες ή προβλεπόμενες), είτε από την Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης - Αναθεώρησης της πόλης της Ξάνθης. Σε περιπτώσεις που οι χωροθετήσεις και οι προσδιορισμοί επιφάνειας και ορίων ορίζονται στο ΓΠΣ με ακρίβεια και όχι ενδεικτικά, αυτό αναφέρεται σαφώς στο κείμενο του ΓΠΣ, για κάθε τέτοια περίπτωση. Το παραπάνω ισχύει και για άλλες ζώνες χρήσεων γης (ζώνες κατοικίας, πολεοδομικά κέντρα κ.λπ.), όπως και για τους προτεινόμενους χώρους στάθμευσης (παρκινγκ). Συγκεκριμένα, όσες ζώνες χρήσεων γης και λειτουργιών (π.χ. ζώνες γενικής κατοικίας, πολεοδομικών κέντρων, εκπαίδευσης, αθλητισμού κ.λπ.) βρίσκονται σε περιοχή του ΓΠΣ όπου υπάρχει ήδη εγκεκριμένο σχέδιο πόλης, η χωροθέτηση και οριοθέτησή τους γίνεται με βάση το σχέδιο αυτό και προσδιορίζονται με ακρίβεια από τα στοιχεία του σχεδίου (δρόμοι, οικοδομικά τετράγωνα, ΚΧ) που είναι περασμένα στο υπόβαθρο του ΓΠΣ. Για τις περιοχές που δεν υπάρχει ήδη εγκεκριμένο σχέδιο πόλης (πχ περιοχές επεκτάσεων) η τοποθέτησή τους στο υπόβαθρο του ΓΠΣ θεωρείται ενδεικτική κατά τα ήδη αναφερθέντα.

4. Ο ισχύον κατά την έγκριση του παρόντος Συντελεστής Δόμησης στις εντός σχεδίου και εντός ορίων

οικισμών περιοχές, εξακολουθεί να ισχύει μέχρι την έγκριση ή αναθεώρηση της πολεοδομικής μελέτης, με τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία δεσμεύσεις περί μη υπέρβασης του Μέσου Συντελεστή Δόμησης ανά Πολεοδομική Ενότητα, εκτός αν διαφορετικά και με σαφήνεια ορίζεται στο παρόν ΓΠΣ.

5. Στις περιοχές Αναπλάσεων και άλλων ειδικών προγραμμάτων, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης και τυχόν ειδικότερες ρυθμίσεις θα προσδιοριστούν από σχετικές, εξειδικευμένες μελέτες. Μέχρι, όμως, την ενεργοποίηση του σχετικού θεσμικού πλαισίου, και τη θεσμοθέτηση των ανάλογων μελετών, θα ισχύουν τα εξής:

- Επιτρέπονται οι χρήσεις γης, που αναφέρονται στους χάρτες Πολεοδομικής Οργάνωσης Π.3.1.

- Επιτρέπεται η τροποποίηση της ρυμοτομίας κατά τις κείμενες διατάξεις.

- Οι χρήσεις γης στις περιοχές αυτές μέχρι την κύρωση της μελέτης ανάπλασης ακολουθούν τις χρήσεις γης του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου. Σε περίπτωση μη συμβατών χρήσεων με αυτές του Ρυμοτομικού Σχεδίου, το τελευταίο τροποποιείται αμέσως για εναρμόνιση των χρήσεων του με τις χρήσεις γης του εγκεκριμένου ΓΠΣ.

6. Κατά την πολεοδόμηση των οικιστικών υποδοχέων και των περιοχών των Επιχειρηματικών Πάρκων είναι δυνατόν τα όριά τους να μεταβάλλονται, στο βαθμό που αυτό είναι απαραίτητο για τις ανάγκες της πολεοδομικής μελέτης (δημιουργία αρτίων οικοπέδων, χάραξη οδών). Σε περίπτωση που για τους παραπάνω λόγους απαιτείται επέκταση εντός ΠΕΠ, η επιφάνεια της εν λόγω επέκτασης δεν δύναται να υπερβαίνει το 5% της συνολικά πολεοδομούμενης έκτασης.

7. Γραμμές μεταφοράς ενέργειας 150KV και 400KV. Σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές απαγορεύεται κάθε δόμηση σε ζώνη 25 μέτρων εκατέρωθεν του άξονα κάθε γραμμής και των πυλώνων με την προϋπόθεση ότι δεν απαιτείται μεγαλύτερη απόσταση από τυχόν εγκριθέντες περιβαλλοντικούς όρους και την κείμενη νομοθεσία.

8. Οι εγκαταστάσεις έρευνας και παραγωγής ανανεώσιμων μορφών ενέργειας (ΑΠΕ) - και τα συνοδό αυτών έργα θα χωροθετούνται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις και τους όρους του θεσμοθετημένου Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Β' 2464/2008), όπως εκάστοτε ισχύει, σε συνδυασμό και με τις διατάξεις του ν. 3851/2010 (Α' 85/2010) «Επιτάχυνση της ανάπτυξης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας», ύστερα από περιβαλλοντική αδειοδότηση και τήρηση της λοιπής ισχύουσας νομοθεσίας και μετά από γνωμοδότηση των κατά περίπτωση συναρμόδιων Υπηρεσιών και Φορέων (αρχαιολογικές υπηρεσίες, δασικές υπηρεσίες κ.λπ.).

9. Ο καθορισμός χώρων για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας γίνεται με βάση τις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 1337/1983 (Α' 33/1983).

10. Απαγορεύεται η τοποθέτηση επιγραφών (μεμονωμένα) και διαφημίσεων εντός των γηπέδων ή στα όρια αυτών. Επιτρέπονται επιγραφές μόνον επί των όψεων των κτιρίων μετά από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής της οικείας ΠΕ. Υπάρχουσες επιγραφές, που δεν

πληρούν τις παραπάνω προϋποθέσεις, απομακρύνονται με τη δημοσίευση του παρόντος.

11. Οι Περιοχές με ίδιο νομικό καθεστώς (όπως εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν την εθνική άμυνα, χώροι λιμένων κ.λπ.) και αυτές για τις οποίες υπάρχουν εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια (τοπικά ρυμοτομικά σχέδια, οικοδομικοί συνεταιρισμοί κ.λπ.) και οι οποίες τυχόν δεν απεικονίζονται λόγω κλίμακας κ.λπ., εξαιρούνται των προτεινόμενων στα προηγούμενα άρθρα ρυθμίσεων. Οι χρήσεις και η δόμηση τους επιτρέπονται σύμφωνα με το ίδιο νομικό καθεστώς τους ή τις ειδικές για κάθε χώρο διατάξεις της νομοθεσίας, όπως εκάστοτε ισχύουν. Επίσης εξαιρούνται των ρυθμίσεων της παρούσας έργα εθνικής σημασίας, μετά από έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου, καθώς επίσης έργα και επεμβάσεις λόγω έκτακτης ανάγκης (σεισμών, κατολισθήσεων, πλημμύρων, θεομηνιών κ.λπ.).

12. Νομίμως υφιστάμενα λοιπά κτίρια και εγκαταστάσεις, που η χρήση τους δεν επιτρέπεται από τις διατάξεις της παρούσας Απόφασης, δύναται να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί. Για τα κτίρια αυτά επιτρέπεται η ανανέωση άδειας λειτουργίας τους, οι επισκευές για λόγους χρήσεως και υγιεινής, και ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεών τους, μετά την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων λειτουργίας τους.

13. Επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των νομίμως υφισταμένων εγκαταστάσεων οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ΟΤΕ κ.λπ.), σύμφωνα με τις διατάξεις των από 6-10-1978 (Δ' 538/1978) και από 24-5-1985 (Δ' 270/1985) π.δ/των.

14. Όπου απεικονίζονται χώροι ειδικού προορισμού (κοινόχρηστοι και κοινωφελείς) με κυκλικό σχήμα ή περίγραμμα, η χωροθέτηση τους είναι ενδεικτική και η ακριβής θέση θα αποτελέσει αντικείμενο των σχετικών πολεοδομικών μελετών.

15. Κατά τη μελλοντική πολεοδόμηση των οικισμών και των προβλεπόμενων επεκτάσεών τους, καθώς και κατά την πολεοδόμηση των οργανωμένων υποδοχέων βιομηχανίας-επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, απαιτείται η εκπόνηση γεωλογικών μελετών για τις εν λόγω περιοχές, οι οποίες θα συνταχθούν σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και θα καθορίσουν τους γενικούς όρους, τις προϋποθέσεις και τα αναγκαία έργα, όπως επίσης και την εξαίρεση από δόμηση ή πολεοδόμηση όλων των ακατάλληλων ζωνών, των επί μέρους περιοχών μεγάλων κλίσεων κ.λπ.

2. Κανονιστικές Ρυθμίσεις στις Επιμέρους Ζώνες - Διατάξεις μεταβατικού χαρακτήρα στην εκτός σχεδίου έκταση του Δήμου

1. Όπου και εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά στις διατάξεις του παρόντος ΓΠΣ, εφαρμόζονται σε όλη την εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών έκταση της Δημοτικής Ενότητας Ξάνθης οι γενικές και ειδικές διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, όπως εκάστοτε ισχύουν.

Στις περιοχές και τις εγκαταστάσεις για τις οποίες μέχρι την έκδοση του ν. 4759/2020 (Α' 245/2020) βρίσκουν εφαρμογή το από 6/10/1978 προεδρικό διάταγμα (Δ' 538) και το από 24/5/1985 προεδρικό διάταγμα

(Δ' 270), αυτά συνεχίζουν να ισχύουν κατά το μέρος στο οποίο δεν έρχονται σε αντίθεση με το άρθρο 40 του ν. 4759/2020 (Α' 245/2021), ως προς τις παρεκκλίσεις, την αρτιότητα και λοιπούς όρους δόμησης.

Τα γήπεδα και οι εγκαταστάσεις που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως και εκτός ορίων των νομίμως υφιστάμενων οικισμών προ του έτους 1923, που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου διέπονται από τις διατάξεις των άρθρων 32-40 του ν. 4759/2020 (Α' 245/2020), καθώς και από τις διατάξεις του π.δ. 6-10-1978 (Δ' 538) και του π.δ. 24-5-1985 (Δ' 270), που δεν έρχονται σε αντίθεση με αυτόν.

2. Πριν τη χωροθέτηση οποιασδήποτε δραστηριότητας σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020, όπως αυτό ισχύει, θα πρέπει να ζητείται βεβαίωση για την κατηγορία γεωργικής γης της εν λόγω έκτασης από την αρμόδια Υπηρεσία (ΔΑΟΚ ΠΕ Ξάνθης). Στην περίπτωση που η εν λόγω έκταση χαρακτηριστεί ως:

- «Γεωργική Γη Υψηλής Παραγωγικότητας (ΓΓΥΠ)» έχουν εφαρμογή οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες που περιγράφονται στον ν. 2637/1998, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και

- «απλή γεωργική γη» ισχύουν οι χρήσεις γης που θεσπίζονται με το παρόν. Περιοχές Προστασίας.

Ο καθορισμός και η τροποποίηση ορίων αρχαιολογικών χώρων, μνημείων και των ζωνών προστασίας τους, ιστορικών τόπων, περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δασών, δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων, ορίων ρεμάτων και περιοχών προστασίας της φύσης (αρ. 18 ν. 1650/1986) ρυθμίζεται από τις κείμενες διατάξεις. Ειδικότερα με βάση το ειδικό καθεστώς προστασίας κάθε περιοχής ισχύουν:

1. Για τις περιοχές με κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, με εξαίρεση τις Ζώνες Α - απολύτου προστασίας, ισχύουν οι όροι και περιορισμοί που καθορίζονται με το παρόν. Δυσμενέστεροι όροι και περιορισμοί που θα καθοριστούν στο μέλλον για τις περιοχές αυτές με ειδικά διατάγματα, κατισχύουν του παρόντος.

2. Για τους αρχαιολογικούς χώρους και μνημεία που έχουν οριστεί ή πρόκειται να οριστούν, τίθενται οι περιορισμοί που προβλέπονται από τη σχετική αρχαιολογική νομοθεσία του ν. 4858/2021 «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς» (Α' 220) ή τις ειδικότερες κοινές υπουργικές αποφάσεις που αφορούν τον εκάστοτε αρχαιολογικό χώρο ή μνημείο.

3. Για τις περιοχές όπου το καθεστώς τους δεν έχει αποσαφηνιστεί και θεσμοθετηθεί, εφόσον εκκρεμεί η διαδικασία καθορισμού των δασικών εκτάσεων και δημιουργίας δασικών χαρτών, διατηρούν τον χαρακτηρισμό ΠΕΠ 1/Περιοχή Προστασίας του Ορεινού Όγκου, μέχρι τον οριστικό χαρακτηρισμό τους. Στο διάστημα αυτό δεν επιτρέπεται νέα κατασκευή ή λειτουργία που δε θα λάβει την έγκριση της Δασικής Υπηρεσίας. Οι νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες θα συνεχίζουν τη λειτουργία τους, με δικαίωμα εκσυγχρονισμού και εξυγίανσης, και μόνο σε περίπτωση επέκτασης θα ζητείται η σύμφωνη γνώμη της δασικής υπηρεσίας. Με

την τελεσιδικία των δασικών χαρτών στις συγκεκριμένες περιοχές, εάν αποφασιστεί ότι οι εκτάσεις αυτές είναι δασικού χαρακτήρα, γίνεται άμεσα η εφαρμογή χρήσεων εκτάσεων δασικού ή αναδασωτέου χαρακτήρα -ΠΕΠ 2/Περιοχή Προστασίας Δασικών Εκτάσεων-, όπως αναφέρονται παραπάνω. Αν αποφασιστεί ο μη δασικός χαρακτήρας τους, διατηρείται η χρήση ΠΕΠ 1/Περιοχή Προστασίας του Ορεινού Όγκου και αίρονται όλοι οι επιπλέον περιορισμοί για τη συγκεκριμένη χρήση.

4. Στις περιοχές των ρεμάτων και χειμάρρων απαγορεύεται κάθε δόμηση με εξαίρεση έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης καθώς και απολύτως απαραίτητα έργα τεχνικής υποδομής, οργανισμών κοινής ωφέλειας. Απαγορεύεται η ρίψη σκουπιδιών, μπαζών και αποβλήτων.

Ισχύς Περιβαλλοντικής Νομοθεσίας

Όσες δραστηριότητες είναι συμβατές με τις επιτρεπόμενες χρήσεις και εγκαταστάσεις και για τις οποίες απαιτείται περιβαλλοντική αδειοδότηση σε αυτές, είναι επιτρεπτή η εγκατάσταση και λειτουργία τους σύμφωνα με την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία. Για εγκαταστημένες δραστηριότητες έχουν εφαρμογή οι προβλέψεις της παραγράφου 9, του άρθρου 20, του ν. 3982/2011, όπως τροποποιήθηκε με την παραγράφο 3, του άρθρου 13, ν. 4635/2019 σε όλες τις ΠΕΠΔ.

Ζώνες - Κτίρια Διαφορετικών Χρήσεων

Γήπεδα τα οποία εμπίπτουν σε πλείονες της μίας ζώνες χρήσεων γης λογίζονται ως ενιαία, όσον αφορά την αρτιότητα. Η τοποθέτηση της χρήσεως όμως γίνεται μόνο στο τμήμα, στο οποίο επιτρέπεται η χρήση αυτή.

Σε περίπτωση που στο ίδιο γήπεδο αναγείρονται κτίρια και εγκαταστάσεις μικτής χρήσης, εφόσον δεν απαγορεύεται να συνυπάρχουν και στην περιοχή δεν έχουν καθοριστεί ειδικοί όροι προστασίας, θα τηρούνται συγχρόνως για το σύνολο του/ων κτιρίου/ων τόσο οι γενικές διατάξεις του άρθρου 1 του π.δ. της 24/5/1985, όσο και οι δυσμενέστεροι από τους τυχόν επιπλέον όρους και περιορισμούς δόμησης που επιβάλλονται από τις λοιπές διατάξεις του ως άνω π.δ., για κάθε επιμέρους χρήση.

Οικοδομικές Άδειες

1. Οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν ή για τις οποίες έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στην αρμόδια Διεύθυνση Δόμησης, προ της ημερομηνίας έγκρισης του παρόντος, αυτές εφαρμόζονται ή εκδίδονται με τους όρους που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης ή κατάθεσης του σχετικού φακέλου για την έκδοση της οικοδομικής άδειας, έστω κι αν έρχονται σε αντίθεση με τις διατάξεις του παρόντος. Οι άδειες που εντάσσονται στην παραπάνω κατηγορία μπορούν να αναθεωρηθούν για παράταση της ισχύος τους, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

2. Προσθήκες σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια επιτρέπονται με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις, όσον αφορά την υφιστάμενη χρήση. Για ενδεχόμενη αλλαγή χρήσης, αυτή θα επιτρέπεται εφόσον προβλέπεται στην παρούσα μελέτη.

3. Νομίμως υφιστάμενες, ή εμπίπτουσες στις μεταβατικές διατάξεις που προβλέπονται από το εκάστοτε ισχύον θεσμικό πλαίσιο, δραστηριότητες/χρήσεις που αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος δύνανται να διατηρήσουν τη χρήση - λειτουργία που είχαν προ της δημοσίευσης του παρόντος εφόσον δεν παραβαίνουν τις κείμενες διατάξεις που ορίζουν τους όρους απομάκρυνσής τους.

4. Στη διάρκεια αυτής της περιόδου επιτρέπεται η επισκευή και ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων κτιριακών/μηχανολογικών εγκαταστάσεων. Μετά την παύση/απομάκρυνση λειτουργίας της ασύμβατης δραστηριότητας/χρήσης επιτρέπεται η συντήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή όλων των κτισμάτων που υφίστανται νομίμως κατά τη δημοσίευση του ΓΠΣ, με νέα χρήση συμβατή με τις επιτρεπόμενες και χωρίς παραβίαση των ισχυουσών όρων δόμησης.

Αρτιότητα - Οικοδομησιμότητα γηπέδων

5. Για τις ζώνες των χρήσεων γης του εξωαστικού χώρου το όριο κατάτμησης ορίζεται σε τέσσερα (4) στρέμματα για την ΠΕΠΔ 1 και οκτώ (8) στρέμματα για τις λοιπές ΠΕΠΔ, άνευ παρεκκλίσεων, μετά την έγκριση του παρόντος ΓΠΣ. Τα όρια των κατατμήσεων θα ισχύουν μόνο για τα νέα δημιουργούμενα ακίνητα. Για τα προϋφιστάμενα της έγκρισης του ΓΠΣ ακίνητα θα ισχύουν οι διατάξεις αρτιότητας - οικοδομησιμότητας που ορίζονται από το άρθρο 40 του ν. 4759/2020. Ο συντελεστής δόμησης (σδ) για τις Ζώνες Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης ορίζεται ο προκύπτων από τα σχετικά άρθρα του Κεφαλαίου Γ, «Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς» του ν. 4759/2020, με τα όρια και τους περιορισμούς που τίθενται από το παρόν ΓΠΣ, σε συνδυασμό με το π.δ. της 24-05-1985 (Δ' 270/1985).

Επιχειρηματικά Πάρκα

1. Μέχρι τη θεσμοθέτηση και πολεοδόμηση του Επιχειρηματικού Πάρκου τύπου Β', η ΒΙΠΕ και το ΒΙΟΠΕ διατηρούν τις ισχύουσες από τη νομοθεσία χρήσεις τους, ενώ το υπόλοιπο τμήμα λαμβάνει χρήσεις από την ΠΕΠΔ 4/Αγροτικών Δραστηριοτήτων και Ήπιας Ανάπτυξης. Επιπλέον οι χρήσεις γης της ΠΕΠΔ 4 μπορούν να ισχύουν και κατά την λειτουργία των Επιχειρηματικών Πάρκων Τύπου Β και Εξυγίανσης, εφόσον δεν αποκλειστούν αιτιολογημένα από την Ειδική Πολεοδομική Μελέτη των Επιχειρηματικών Πάρκων.

2. Όπου εντός της έκτασης του Επιχειρηματικού Πάρκου τύπου Β', και μέχρι αυτό να θεσμοθετηθεί, υπάρχουν κυρωμένοι αναδασμοί του ΥΠΑΑΤ έχουν εφαρμογή οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες που περιγράφονται στον ν. 2637/1998.

Βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις

1. Οι υφιστάμενες βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3325/2005 και της λοιπής εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας (όπως τις προβλέψεις της παραγράφου 9, του άρθρου 20, του ν. 3982/2011, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3, του άρθρου 13, ν. 4635/2019 και ισχύει) αν δεν προβλέπεται αλλιώς στους ειδικούς όρους δόμησης της επιμέρους ζώνης.

2. Παράλληλα για τις νέες βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις ισχύουν οι κατευθύνσεις του άρθρου 7 του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (Α.Α.Π. 151/2009).

3. Στη ΠΕΠΔ 4 θα πρέπει να χωροθετηθούν μόνο βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης δεδομένου ότι οι νέες βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μέσης όχλησης θα χωροθετηθούν εντός του ΕΠ τύπου Β. Όσον αφορά στις υφιστάμενες βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μέσης όχλησης αυτές δύναται να διατηρηθούν για όσο χρόνο προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία.

4. Σε όλες τις ΠΕΠΔ στην περίπτωση που οι εν λόγω εκτάσεις χαρακτηρισθούν από την ΔΑΟΚ ΠΕ Ξάνθης ως απλή γεωργική γη για τη διατήρηση των νόμιμως υφιστάμενων μονάδων που δεν έχουν σχέση με επεξεργασία και τυποποίηση των αγροτικών προϊόντων, δύναται να διατηρηθούν για όσο χρόνο προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία.

5. Κατά την χωροθέτηση βιομηχανιών-βιοτεχνιών να λαμβάνονται υπόψη οι περιορισμοί ως προς τις αποστάσεις αυτών από πόλεις/οικισμούς σύμφωνα με τα ισχύοντα πολεοδομικά διατάγματα.

6. Κατά τη χωροθέτηση των ΑΠΕ να λαμβάνονται υπόψη οι περιορισμοί που τίθενται από το χωροταξικό των ΑΠΕ (Β' 2464).

7. Κατά τη χωροθέτηση εγκαταστάσεων ή μονάδων που εμπíπτουν στο πεδίο εφαρμογής της κοινής υπουργικής απόφασης υπ' αρ. 172058/11-02-2016 (Β' 354) να τηρούνται κατάλληλες αποστάσεις ασφαλείας μεταξύ των εγκαταστάσεων και των οικιστικών ζωνών, των κτιρίων και των χώρων δημόσιας χρήσης, των χώρων αναψυχής, του κύριου δικτύου μεταφορών και τις περιοχές με ιδιαίτερο φυσικό ενδιαφέρον σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 12 της εν λόγω κοινής υπουργικής απόφασης.

Τουριστικές Δραστηριότητες

Ο χαρακτηρισμός των τουριστικών καταλυμάτων γίνεται σύμφωνα με τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης του π.δ. 59/2018, τις οποίες λαμβάνει κάθε ζώνη, την υπ' αρ. 216/2015 (Β' 10) υπουργική απόφαση, τις διατάξεις του ν. 4276/2015 (Α' 155), καθώς επίσης και τους όρους και τις προϋποθέσεις που προβλέπονται από το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας ΑΜΘ.

Ειδικές Χρήσεις

Στις περιοχές ειδικών χρήσεων διατηρούνται οι υπάρχουσες χρήσεις που αναφέρονται στο ΓΠΣ 2013 και ακολουθείται η κείμενη νομοθεσία.

Ε. Πρόγραμμα Ενεργοποίησης του ΓΠΣ

1. Ίδρυση Φορέα Εφαρμογής

Σύμφωνα με τον ν. 3852/2010, υπ' αρ. 186, ΙΙ, ΣΤ, 23 «η παρακολούθηση εφαρμογής Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ), ΣΧΟΟΑΠ σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 2508/1997» περιλαμβάνεται στις αρμοδιότητες των Περιφερειών. Επομένως, ανά Περιφερειακή Ενότητα ή ανά Περιφέρεια, θεωρείται αναγκαία η σύσταση φορέα με τις αρμοδιότητες του άρθρου 6 του ν. 2508/1997.

2. Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις/Αναπλάσεις  
Μελέτες και Έργα Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού  
Πίνακας Π.4.2.α.: Κύρια Απαιτούμενα Έργα Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

| Έργο                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Προτεραιότητα |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. Στρατηγικός Χωρικός Σχεδιασμός                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |
| Αναπτυξιακή Μελέτη για το τρίπολο Δράμας - Καβάλας - Ξάνθης και τον ρόλο του στην Περιφέρεια ΑΜΘ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | A             |
| Εκπόνηση Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ) περιοχή καπναποθηκών - Πούρναλιν, με την ύπαρξη σημαντικού κτιριακού δυναμικού αξιόλογων κτιρίων που διαθέτουν τη δυνατότητα υποδοχής νέων χρήσεων στην κατεύθυνση δημιουργίας νέου αναπτυξιακού δυναμικού, καθώς και την παρουσία υποβαθμισμένων γειτονιών, περιοχών κατοικίας ευάλωτων ομάδων.<br>Τη συνολική ρύθμιση της κυκλοφορίας οχημάτων, πεζών, ποδηλάτων σε σχέση με τις χρήσεις γης και τις υφιστάμενες τάσεις μετακίνησης, στο πλαίσιο της βιώσιμης κινητικότητας, με ιδιαίτερη έμφαση στο κέντρο της πόλης και στην παλιά πόλη και στη δυνατότητα δημιουργία οδικού δακτύλιου στα όρια της πόλης.<br>Την ανάπτυξη και τη βελτίωση των συνθηκών ένταξης στην πόλη των περιοχών ανατολικά της σιδηροδρομικής γραμμής στις γειτονιές του ΟΑΕΔ και τον οικισμό Δροσερό<br>Την ανάπτυξη και τη βελτίωση των συνθηκών ένταξης των περιοχών της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ και του ΟΕΚ στα δυτικά της πόλης. | A             |
| Σύσταση φορέα εφαρμογής ΓΠΣ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | A             |
| Σύσταση φορέα διαχείρισης της Παλιάς Πόλης της Ξάνθης                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | B             |
| 2. Οικιστικοί Υποδοχείς                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| Πολεοδόμηση επεκτάσεων ΓΠΣ - Πολεοδομικές Ενότητες ΠΕ 6, ΠΕ 7, ΠΕ 9, ΠΕ 13, ΠΕ 14 και ΠΕ 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | A             |
| Αναθεώρηση Ρυμοτομικού σχεδίου της Πολεοδομικής Ενότητας ΠΕ 10 - Οικισμός Νέας Χρύσας                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | B             |
| Πολεοδόμηση επεκτάσεων οικισμού Κιμμερίων                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | A             |
| Πολεοδόμηση επεκτάσεων λοιπών οικισμών                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | B             |
| Αναθεώρηση Πολεοδομικής Μελέτης οικισμού Ευμοίρου                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | B             |
| Πολεοδόμηση Επιχειρηματικών Πάρκων και Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων σε συνεργασία με τη Διεύθυνση Δόμησης                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | B             |
| Μελέτη οριοθέτησης ρέματος στα όρια περιοχής Πέρα Αμπέλια με Πανεπιστημιούπολη και Περιβαλλοντική Μελέτη για τα έργα διευθέτησης του ρέματος                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | A             |
| Οριοθετήσεις οικισμών - Υλοποίηση ορίων οικισμών                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | A             |
| Αναθεωρήσεις Ρυμοτομικού Σχεδίου Πόλης Ξάνθης                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | B             |
| Αναθεωρήσεις Ρυμοτομικού Σχεδίου Περιοχής Πετρελαιοαποθηκών - Σαμακώβ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | B             |
| Διερεύνηση χώρων για δημιουργία κοιμητηρίων και χώρου αποτέφρωσης νεκρών για την πόλη της Ξάνθης                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | B             |
| 3. Αναπλάσεις - Ειδικές Πολεοδομικές Μελέτες                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| Ανάπλαση περιοχής Καπναποθηκών, αποκατάσταση και επανάχρηση κτιρίων                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | A             |
| Ανάπλαση περιοχής Δροσερού                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | A             |
| Μελέτες - εφαρμογές αναβάθμισης εισόδων στην Ξάνθη                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | B             |
| Ανάπλαση & αναβάθμιση περιοχής οδού Μιχ. Καραολή                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | B             |
| Ανάπλαση & διαμόρφωση οδών συνοικισμού Ρέμβης                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | B             |
| Ανάπλαση οδών περιοχής αστικού συνοικισμού Ξάνθης                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | B             |
| Αναπλάσεις μικρότερης κλίμακας, ανάδειξης ιστορικών κτιρίων                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | B             |
| Μελέτη ΠΕΠ παραποτάμιας περιοχής Κοσύνθου                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | A             |
| Ειδική πολεοδομική μελέτη χώρου στρατοπέδων                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | B             |
| Ειδική πολεοδομική μελέτη περιοχής σταθμού και ζώνης χονδρεμπορίου                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | A             |
| Ειδική πολεοδομική μελέτη περιοχής ΕΑΚ-κλειστού κολυμβητηρίου                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | B             |
| Ειδική πολεοδομική μελέτη ζώνης θερμοκοιτίδων επιχειρήσεων                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | A             |
| Ειδική μελέτη ενοποίησης ακαλύπτων χώρων οικοδομικών τετραγώνων και υλοποίησης ενεργών οικοδομικών τετραγώνων                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | A             |

|                                                                                                                                                                         |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Επέκταση Συστήματος Γεωγραφικών Πληροφοριών για τον Δήμο Ξάνθης και τις Δημοτικές Επιχειρήσεις. Έλεγχος οικιστικών πιέσεων, τάσεων, φαινομένων αυθαίρετης δόμησης κ.λπ. | A |
| Αρχιτεκτονικοί διαγωνισμοί και εφαρμογή τους, ειδικές αρχιτεκτονικές μελέτες                                                                                            | B |

Παράλληλα με τα έργα που αναφέρθηκαν παραπάνω, είναι απαραίτητη και η διεξαγωγή μιας σειράς μελετών, οι οποίες αφορούν τις περιοχές οικιστικής ανάπτυξης. Πρόκειται για μελέτες Κτηματογράφησης, Γεωλογικής Καταλληλότητας καθώς και για Υδραυλικές μελέτες και Πράξεις Εφαρμογής στην Πόλη της Ξάνθης και στους οικισμούς όλης της Δημοτικής Ενότητας, συμπεριλαμβανομένων και των επεκτάσεων και στις περιοχές των Επιχειρηματικών Πάρκων.

Η οριζόντια συνεργασία και ο συντονισμός των υπηρεσιών, ώστε να μη διακρίνονται καθυστερήσεις στο σχεδιασμό και συνεχείς αναπροσαρμογές και επικαιροποιήσεις, κρίνονται αναγκαία. Για το λόγο αυτό, ιδιαίτερα σημαντική θεωρείται η δημιουργία ενός ενοποιημένου ψηφιακού χαρτογραφικού αρχείου των αρμόδιων υπηρεσιών με πρόσβαση στα στελέχη των οικοδομικών αδειών κ.λπ. για την ομαλή εκπόνηση των παραπάνω μελετών καθώς και για τον έλεγχό τους.

Μελέτες και Έργα Τεχνικής Υποδομής

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα έργα που αφορούν στην τεχνική και κοινωνική υποδομή της Δημοτικής Ενότητας της Ξάνθης ενώ αξιολογείται ο βαθμός προτεραιότητας κάθε έργου:

Πίνακας Π.4.2.β.: Κύρια Απαιτούμενα Έργα Τεχνικής και Κοινωνικής Υποδομής

| Έργο                                                                                                                                                                                                               | Προτεραιότητα |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1. Οδικό Δίκτυο</b>                                                                                                                                                                                             |               |
| Μελέτη και κατασκευή δακτυλίου ποδηλατοδρόμων στο κέντρο της πόλης (2χλμ)                                                                                                                                          | A             |
| Συνέχιση ποδηλατόδρομου από είσοδο Πανεπιστημίου έως την είσοδο των ορίων του οικισμού Κιμμερίων                                                                                                                   | B             |
| Κατασκευή υπερυψωμένων - υπόγειων διασταυρώσεων (Επέκταση οδού Τσιμισκή)                                                                                                                                           | B             |
| Μελέτη διάνοιξης εξωτερικής περιφερειακής οδού/δακτυλίου της πόλης της Ξάνθης                                                                                                                                      | A             |
| Μελέτη διασύνδεσης της νέας περιφερειακής οδού της πόλης με τον κάθετο άξονα προς Εχίνο - Βουλγαρία                                                                                                                | A             |
| Ειδική μελέτη διαμόρφωσης πεζοδρόμησης κεντρικού τομέα Ξάνθης και σύνδεση με περιοχή καπναποθηκών και Παλιά Πόλη και εφαρμογές                                                                                     | A             |
| Χωροθέτηση αμαξοστασίου και τερματισμού σταθμού υπεραστικών λεωφορείων εκτός κέντρου πόλης, στα νότια όρια της ΠΕ 14                                                                                               | B             |
| Μελέτη και κατασκευή διαπλάτυνσης - διαμόρφωσης οδών εσωτερικού δακτυλίου της πόλης της Ξάνθης                                                                                                                     | A             |
| Χωροθέτηση, μελέτη και κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης                                                                                                                                                         | B             |
| Μελέτη οργάνωσης και αναβάθμισης του τομέα των αστικών συγκοινωνιών. Δημιουργία δικτύου και εγκαταστάσεων                                                                                                          | B             |
| Μελέτη και κατασκευή χώρων στάθμευσης στις περιοχές επέκτασης και στις περιφερειακές γειτονιές                                                                                                                     | B             |
| Δημιουργία ηλεκτρονικού συστήματος παρακολούθησης και διευθέτησης της κυκλοφορίας, ενταγμένο στο σύστημα Γεωγραφικών Πληροφοριών του Δήμου                                                                         | A             |
| <b>2. Σιδηροδρομικό Δίκτυο</b>                                                                                                                                                                                     |               |
| Μελέτη για νέο σχεδιασμό και μεταφορά της σιδηροδρομικής γραμμής εκτός του αστικού ιστού                                                                                                                           | B             |
| Μελέτη διάνοιξης νέας γραμμής μέσου σταθερής τροχιάς η οποία θα συνδέει τους προτεινόμενους οικιστικούς υποδοχείς και υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων με το κέντρο της πόλης καθώς και με άλλα κομβικά σημεία | B             |
| Μελέτη εγκατάστασης σταθμών μέσων σταθερής τροχιάς εντός και εκτός του αστικού ιστού                                                                                                                               | B             |
| Μελέτη εγκατάστασης σταθμού του μέσου σταθερής τροχιάς στην περιοχή του Πανεπιστημίου                                                                                                                              | B             |
| Δημιουργία χώρων στάθμευσης σε σταθμούς μετεπιβίβασης                                                                                                                                                              | B             |
| <b>3. Κοινωνική Υποδομή</b>                                                                                                                                                                                        |               |
| Διαμόρφωση χώρων αθλητικών εγκαταστάσεων στην Πολεοδομική Ενότητα ΠΕ 11                                                                                                                                            | A             |
| Κατασκευή Νηπιαγωγείων στις ΠΕ 2, 5 και 14                                                                                                                                                                         | A             |
| Κατασκευή Δημοτικών Σχολείων στις ΠΕ 2, 5 και 14                                                                                                                                                                   | A             |
| Κατασκευή Γυμνάσιων στις ΠΕ 9 και 13                                                                                                                                                                               | A             |
| Κατασκευή Λυκείων στις ΠΕ 9 και 13                                                                                                                                                                                 | A             |

|                                                                                                                                                                                                |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Κατασκευή ΚΧ (Παιδική χαρά) στις ΠΕ, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 και 14                                                                                                                     | A |
| Κατασκευή Πολιτιστικών Κτιρίων στις ΠΕ 3, 6, 9, 11, 12, 13 και 14                                                                                                                              | B |
| Επέκταση κτιρίου Νηπιαγωγείου και Δημοτικού Σχολείου ΠΕ 15                                                                                                                                     | A |
| Κατασκευή κλειστού Γυμναστηρίου στον οικισμό Κιμμερίων                                                                                                                                         | B |
| Χωροθέτηση Πυροσβεστικής Υπηρεσίας στο πολεοδομικό κέντρο της ΠΕ 6                                                                                                                             | B |
| Μελέτη - κατασκευές για την αύξηση προσβασιμότητας των ΑΜΕΑ στους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους της Δημοτικής Ενότητας Ξάνθης. Διαμόρφωση αστικών υποδομών για άτομα με ειδικές ανάγκες | A |
| Προγράμματα κοινωνικής κατοικίας, οικοδομικοί συνεταιρισμοί                                                                                                                                    | B |
| Μελέτη και κατασκευή/διαμόρφωση χώρων κέντρων υποστήριξης, πληροφοριών, πολιτιστικών υποδομών ευπαθών κοινωνικών ομάδων (προσφύγων)                                                            | B |
| Μελέτη και κατασκευή χώρων κοινωνικής υποδομής στον οικισμό Δροσερού                                                                                                                           | A |
| Ενέργειες και έργα για τη στεγαστική αποκατάσταση σκηνιτών αθιγγάνων στον οικισμό Δροσερού                                                                                                     | B |
| Δημιουργία μουσείου ιστορίας της Ξάνθης                                                                                                                                                        | B |
| Δημιουργία Συνεδριακού κέντρου                                                                                                                                                                 | B |
| Δημιουργία/συμπλήρωση υποδομών για στέγαση πολιτιστικών συλλόγων                                                                                                                               | B |
| Διαμόρφωση αύλειων χώρων σχολείων                                                                                                                                                              | B |
| Επισκευή και συντήρηση σχολικών κτιρίων                                                                                                                                                        | A |
| Αποπεράτωση Νέας Πανεπιστημιούπολης                                                                                                                                                            | A |
| Μελέτη και κατασκευή ΚΑΠΗ, Γηροκομείου, παιδικών και βρεφονηπιακών σταθμών, όπου προβλέπονται από τον σχεδιασμό                                                                                | A |
| Εγκαταστάσεις Δήμου Ξάνθης στο χώρο του παλιού παζαριού και εγκαταστάσεων ΔΠΘ                                                                                                                  | B |
| Δημιουργία υποδομής για μονάδα/ες απεξάρτησης                                                                                                                                                  | A |

Μελέτες και Έργα Περιβαλλοντικού και Αναπτυξιακού Σχεδιασμού

Σε αυτή την κατηγορία ανήκουν μελέτες- έργα που απαιτούνται για την υλοποίηση των προτάσεων ανάπτυξης, περιβαλλοντικής προστασίας και ανάδειξης φυσικών και ανθρωπογενών πόρων της Δημοτικής Ενότητας Ξάνθης. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα έργα αυτά ενώ αξιολογείται ο βαθμός προτεραιότητάς τους:

Πίνακας Π.4.2.γ.: Κύρια Απαιτούμενα Έργα Περιβαλλοντικού και Αναπτυξιακού Σχεδιασμού

| Έργο                                                                                                                                                                                                                  | Προτεραιότητα |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. Περιβαλλοντικός και Αναπτυξιακός Σχεδιασμός                                                                                                                                                                        |               |
| Σύνταξη δασικού κτηματολογίου                                                                                                                                                                                         | A             |
| Οριοθέτηση Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας                                                                                                                                                                       | A             |
| Εκπόνηση ειδικών μελετών για τη χωροθέτηση νέων νεκροταφείων στους οικισμούς όπου δεν τηρείται η απόσταση των 250 μ. από το όριό τους, καθώς και για την κάλυψη των μελλοντικών αναγκών της Δημοτικής Ενότητας Ξάνθης | A             |
| Εκπόνηση ειδικών μελετών για τη χωροθέτηση οργανωμένων χώρων κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων                                                                                                                              | B             |
| Οριοθέτηση αρχαιολογικών χώρων από τις αρμόδιες αρχαιολογικές υπηρεσίες                                                                                                                                               | A             |
| Διαμόρφωση κοινοχρήστων χώρων, ειδικές διαμορφώσεις ελεύθερων χώρων, πλατειών, σταυροδρομιών                                                                                                                          | A             |
| Δημιουργία οικολογικών πάρκων σε συνδυασμό με παιδική αναψυχή και εκπαίδευση                                                                                                                                          | B             |
| Βελτίωση σχεδιασμού και πρασίνου στο πάρκο Κολυμβητηρίου                                                                                                                                                              | B             |
| Οικολογικός τρόπος κατασκευής δημόσιων και δημοτικών κτιρίων και εγκαταστάσεων                                                                                                                                        | A             |
| Ενεργειακή/οικολογική αναβάθμιση των δημόσιων και δημοτικών κτιρίων και εγκαταστάσεων                                                                                                                                 | A             |
| Μελέτη διαχείρισης των καπναποθηκών και απόδοσης χρήσεων σε αυτές για την βέλτιστη οργανική τους ένταξη στον πολεοδομικό και παραγωγικό ιστό της πόλης                                                                | A             |
| 2. Μελέτες και στρατηγικές με άμεσες χωρικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις                                                                                                                                           |               |
| Στρατηγική και μελέτες διαχείρισης πρασίνου και ελεύθερων χώρων                                                                                                                                                       | B             |
| Στρατηγική ανθεκτικότητας (resilience) και αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής                                                                                                                                       | A             |
| Στρατηγική «διαφήμισης» της εικόνας της πόλης (city marketing, city branding)                                                                                                                                         | A             |
| Ειδική Σεισμοτεκτονική Μελέτη                                                                                                                                                                                         | A             |

## Μελέτες και Έργα Λοιπής Τεχνικής Υποδομής

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι μελέτες και τα έργα που αφορούν την ύδρευση, την αποχέτευση ακαθάρτων, την αποχέτευση ομβρίων και την αντιπλημμυρική προστασία, την άρδευση, την διαχείριση απορριμμάτων, την ενέργεια και τις τηλεπικοινωνίες. Στον πίνακα που ακολουθεί αξιολογείται αντίστοιχα και ο βαθμός προτεραιότητας του κάθε έργου:

## Πίνακας Π.4.2.δ.: Κύρια Απαιτούμενα Έργα Λοιπής Τεχνικής Υποδομής

| Έργο                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Προτεραιότητα |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1. Ύδρευση</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |
| Λεπτομερής καταγραφή των υδάτινων πόρων και θέσπιση ειδικών περιορισμών προστασίας των πηγών                                                                                                                                                                                                             | A             |
| Σε όλους τους οικισμούς της περιοχής μελέτης αξιοποίηση των χειμάρρων με τη κατασκευή φραγμάτων και λιμνοδεξαμενών, τόσο για την αντιμετώπιση των αναγκών ύδρευσης, όσο και για λόγους αντιπλημμυρικής προστασίας                                                                                        | A             |
| Κατασκευή δικτύων ύδρευσης στις οικιστικές επεκτάσεις/εντάξεις και στις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων που προτείνονται από την παρούσα μελέτη                                                                                                                                                      | A             |
| Εκσυγχρονισμός - επέκταση δικτύου ύδρευσης                                                                                                                                                                                                                                                               | A             |
| Κατασκευή εξωτερικού δικτύου ύδρευσης από δεξαμενή ΒΙ.ΠΕ στον οικισμό Λεύκης                                                                                                                                                                                                                             | B             |
| Κατασκευή εξωτερικού δικτύου ύδρευσης από δεξαμενή ΒΙ.ΠΕ στη νέα δεξαμενή Μορσίνης                                                                                                                                                                                                                       | B             |
| Κατασκευή εξωτερικού δικτύου ύδρευσης από δεξαμενή Ευμοίρου στη νέα δεξαμενή Μορσίνης                                                                                                                                                                                                                    | B             |
| Ολοκλήρωση Ευμοίρου εσωτερικού δικτύου ύδρευσης οικισμού                                                                                                                                                                                                                                                 | B             |
| Κατασκευή δικτύου υδροδότησης και πυροπροστασίας περιαστικού δάσους από δεξαμενή Ιερατικής Σχολής έως την Ι.Μ. Αγία Ειρήνης                                                                                                                                                                              | B             |
| Κατασκευή δικτύου υδροδότησης και πυροπροστασίας περιαστικού δάσους εφαπτόμενου στον οικισμό Παλιάς Πόλης                                                                                                                                                                                                | B             |
| Επέκταση δικτύου ύδρευσης νοτιοανατολικά της περιοχής Κιμμερίων                                                                                                                                                                                                                                          | B             |
| <b>2. Αποχέτευση</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| Κατασκευή αποχετευτικών δικτύων στις οικιστικές επεκτάσεις/εντάξεις και στις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων που προτείνονται από την παρούσα μελέτη                                                                                                                                                 | A             |
| Κατασκευή χωριστικών δικτύων αποχέτευσης, όπου απαιτείται                                                                                                                                                                                                                                                | B             |
| Κατασκευή εσωτερικού δικτύου αποχέτευσης οικισμού Πετροχωρίου                                                                                                                                                                                                                                            | B             |
| Κατασκευή εσωτερικού δικτύου αποχέτευσης οικισμού Ν. Μορσίνης                                                                                                                                                                                                                                            | B             |
| Ολοκλήρωση εσωτερικού δικτύου αποχέτευσης οικισμού Ευμοίρου                                                                                                                                                                                                                                              | B             |
| Στην πόλη της Ξάνθης, κατασκευή χωριστικού δικτύου ομβρίων, όπου δεν υπάρχει                                                                                                                                                                                                                             | A             |
| Η συνολική αντιμετώπιση των προβλημάτων που συνδέονται με τον Κόσυνθο, με την οριοθέτηση των λοιπών τμημάτων του χειμάρρου, την αξιοποίηση του υδατικού του δυναμικού, την αντιπλημμυρική του θωράκιση και την ανάπλασή του ώστε να αναδειχθεί σε γραμμικό πάρκο και να αναβαθμισθούν οι όμορες περιοχές | A             |
| Στους λοιπούς οικισμούς, υλοποίηση δικτύων ομβρίων, οριοθέτηση/διευθέτηση ρεμάτων και ολοκλήρωση των έργων αντιπλημμυρικής προστασίας                                                                                                                                                                    | B             |
| <b>3. Άρδευση</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |
| Η επέκταση των συλλογικών αρδευτικών δικτύων σε όλη την έκταση των καλλιεργούμενων εκτάσεων της Δημοτικής Ενότητας Ξάνθης                                                                                                                                                                                | A             |
| Ο εκσυγχρονισμός των συστημάτων άρδευσης για τον περιορισμό των απωλειών και της κατανάλωσης νερού, με κύρια μορφή παρέμβασης την υπογειοποίηση του δικτύου, την ενσωμάτωση τεχνολογίας παρακολούθησης απωλειών και την ανακύκλωση των στραγγιζομένων υδάτων                                             | B             |
| Έργα αξιοποίησης υδάτων για τη άρδευση γεωργικών και κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων (προώθηση βιολογικών καλλιεργειών, καλλιέργεια πηγών, κατασκευή ομβροδεξαμενών, κλπ) Ενέργειες για αδειοδοτήσεις γεωτρήσεων και καταγραφής τους στο ΕΜΣΥ                                                               | B             |
| <b>4. Διαχείριση Απορριμμάτων</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |
| Πλήρης εφαρμογή του περιφερειακού σχεδιασμού για τη διαχείριση στερεών αποβλήτων/ μελέτες - έργα - δράσεις βελτίωσης της διαχείρισης των απορριμμάτων με έμφαση στην προώθηση της ανακύκλωσης                                                                                                            | A             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Σύνταξη μελετών σε συνεργασία με άλλους φορείς και τμήματα για μηχανισμούς και συστήματα για την αποκομιδή και διαχείριση των αποβλήτων, που αφορούν<br>(α) τη διαχείριση, σύμφωνα με τον αντίστοιχο σχεδιασμό που καταρτίζεται από την Περιφέρεια, των στερεών αποβλήτων σε επίπεδο προσωρινής αποθήκευσης, μεταφόρτωσης, επεξεργασίας, ανακύκλωσης και εν γένει αξιοποίησης, διάθεσης λειτουργίας σχετικών εγκαταστάσεων, κατασκευής μονάδων επεξεργασίας και αξιοποίησης και<br>(β) την κατασκευή και διαχείριση συστημάτων αποχέτευσης και βιολογικού καθαρισμού, σε συνεργασία με την Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης και Αποχέτευσης (ΔΕΥΑ) - μονάδες επεξεργασίας αποβλήτων | B |
| 5. Ενέργεια                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |
| Υπογειοποίηση των δικτύων στους υπόλοιπους οικισμούς της Δημοτικής Ενότητας Ξάνθης                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | B |
| Ηλεκτροδότηση των οικιστικών επεκτάσεων/εντάξεων και των περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων που προτείνονται από την παρούσα μελέτη                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | A |
| Μελέτη εγκατάστασης δικτύου φυσικού αερίου στην περιοχή της Ξάνθης η οποία δεν καλύπτεται μέχρι σήμερα από αυτό                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | B |
| Σταδιακή επέκταση δικτύου φυσικού αερίου στους οικισμούς της Δημοτικής Ενότητας Ξάνθης                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Γ |
| Σταδιακή επέκταση δικτύου φυσικού αερίου στις περιοχές οικιστικών επεκτάσεων και παραγωγικών δραστηριοτήτων που προτείνονται από την παρούσα μελέτη                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Γ |
| 6. Τηλεπικοινωνίες                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |
| Αναβάθμιση - επέκταση/τεχνική υποστήριξη - δικτύων ασύρματης ευρυζωνικής πρόσβασης στο διαδίκτυο (Wireless Hotspots)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | A |
| Σταδιακή επέκταση των υποδομών ευρυζωνικότητας σε όλη τη Δημοτική Ενότητα της Ξάνθης                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | B |

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Πίνακας Π.3.6.α.: Ανάγκες σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Επιπέδου Πόλης

| ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ                                        | Προγραμματικ<br>ό μέγεθος<br>2025 | Σταθερότυπ<br>ο γης | Σύνολο<br>γης 2025 | Αποδεκτή<br>γης 2009 | Αναγκαία<br>νέα γη<br>2025 -<br>2009 | Αριθμός<br>μονάδων |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------------|
| <b>1. ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ</b> | <b>125000</b>                     | <b>0,7</b>          | <b>87500</b>       | <b>23900</b>         | <b>63600</b>                         |                    |
| Κτ. Περιφερειακής Αυτοδιοίκησης                  |                                   |                     |                    | 5700/1900            |                                      |                    |
| Τοπογραφική Υπηρεσία                             |                                   |                     |                    | 300                  |                                      |                    |
| ΚΤΕΟ                                             |                                   |                     |                    | 16000                |                                      |                    |
| Τελωνείο                                         |                                   |                     |                    | -                    |                                      |                    |
| Υποδιοίκηση Χωροφυλακής                          | 70000                             | 0,05                | 3500               | 3074/518             | 426                                  |                    |
| Λιμεναρχείο                                      |                                   |                     |                    |                      |                                      |                    |
| Δικαστήριο (Πρωτοδικείο-Πλημμελειοδικείο)        | 125000                            | 0,1                 | 12500              | 1000/850             | 11500                                |                    |
| Υποθηκοφυλακείο                                  | 70000                             | 0,01                | 700                | 120                  | 580                                  |                    |
| <b>Οργανισμοί Κοινής Ωφέλειας</b>                | <b>125000</b>                     | <b>0,7</b>          | <b>87500</b>       | <b>14359</b>         | <b>73141</b>                         |                    |
| Πυροσβεστική Υπηρεσία                            | 70000                             | 0,04                | 2800               | 1194/597             | 1606                                 |                    |
| ΕΛΤΑ                                             | 70000                             | 0,02                | 1400               | 210/200              | 1190                                 |                    |
| ΟΣΕ                                              | 125000                            | 0,1                 | 12500              | 2185                 | 10315                                |                    |
| ΟΤΕ                                              | 70000                             | 0,03                | 2100               | 1126/781             | 974                                  |                    |
| ΔΕΗ                                              | 70000                             | 0,02                | 1400               | 843/500              | 557                                  |                    |
| ΚΤΕΛ                                             | 70000                             | 0,25                | 17500              | 2900/261             | 14600                                |                    |
| ΠΙΚΠΑ                                            | 70000                             | 0,04                | 2800               | 544                  | 2256                                 |                    |
| ΙΚΑ                                              | 125000                            | 0,2                 | 25000              | 2000/1018            | 23000                                |                    |
| <b>Δημόσιες Τράπεζες</b>                         | <b>70000</b>                      | <b>0,1</b>          | <b>7000</b>        | <b>1147/641</b>      | <b>5853</b>                          |                    |
|                                                  |                                   |                     |                    | 821,8/172,45         |                                      |                    |
| <b>2. ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ</b>                     | <b>70000</b>                      | <b>0,1</b>          | <b>7000</b>        |                      | <b>6178</b>                          |                    |
| <b>3. ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΟΛΗΣ</b>                  | <b>70000</b>                      | <b>4</b>            | <b>280000</b>      | <b>7903</b>          | <b>272097</b>                        |                    |
| Κεντρική Πλατεία                                 |                                   |                     |                    | 4459                 |                                      |                    |

|                                            |              |            |              |                  |              |      |  |  |
|--------------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------------|--------------|------|--|--|
| Κεντρικό Πάρκο                             |              |            |              |                  |              | 3444 |  |  |
| <b>4. ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΠΟΛΗΣ</b>          | <b>70000</b> | <b>0,5</b> | <b>35000</b> | <b>26469</b>     | <b>8531</b>  |      |  |  |
| Αίθουσα Συγκεντρώσεων - Θεάτρου - Μουσικής |              |            |              | 16654/5893       |              |      |  |  |
| Βιβλιοθήκη                                 |              |            |              | 2955/2955        |              |      |  |  |
| Μουσείο                                    |              |            |              | 266              |              |      |  |  |
| Αίθουσα Εκθέσεων                           |              |            |              | 470/222          |              |      |  |  |
| <b>5. ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΠΟΛΗΣ</b>            | <b>70000</b> | <b>0,7</b> | <b>49000</b> | <b>29105</b>     | <b>19895</b> |      |  |  |
| Ζώνη Εμπορίου - έπ. Στέγης                 |              |            |              | 12343            |              |      |  |  |
| Δημοτική Αγορά                             |              |            |              | 4000/1604,61     |              |      |  |  |
| Χώρος Ζωοπανηγύρεων                        |              |            |              | 8100/362         |              |      |  |  |
| Σφαγεία                                    |              |            |              | 1929/766,7       |              |      |  |  |
| <b>6. ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ ΠΟΛΗΣ</b>              |              |            |              |                  |              |      |  |  |
| Γεωργική Σχολή                             |              | -          |              | -                |              |      |  |  |
| Τεχνική Σχολή (ΙΕΚ)                        |              |            |              | 1356575/26578,97 |              |      |  |  |
| Άλλη Επαγγελματική Σχολή (ΔΠΘ)             |              |            |              |                  |              |      |  |  |
| <b>7. ΚΤΙΡΙΑ ΥΓΕΙΑΣ - ΠΡΟΝΟΙΑΣ ΠΟΛΗΣ</b>   |              |            |              |                  |              |      |  |  |
| Γενικό Νοσοκομείο                          | 125000       | 0,7        | 87500        | 32000            |              |      |  |  |
| Γηροκομείο                                 | 70000        | 0,3        | 21000        | 4350             |              |      |  |  |
| <b>8. ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΠΟΛΗΣ</b>            | 70000        | 0,5        | 385000       | 79804            |              |      |  |  |
| Στάδιο                                     |              |            |              | 40333            |              |      |  |  |
| Κλειστό Γυμναστήριο                        |              |            |              | 34071,3/8559     |              |      |  |  |
| Πίσνα                                      | 70000        | 1,5        | 105000       | 5400/2520        |              |      |  |  |
| <b>9. ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ</b>                      |              |            |              |                  |              |      |  |  |
| Χριστιανικά                                | 40000        | 0,75       | 30000        | 19199            |              |      |  |  |
| Μουσουλμανικά                              | 30000        | 0,75       | 22500        | 31097            |              |      |  |  |

Πίνακας Π.3.6.Β.: Ανάγκες σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Πολεοδομικής Ενότητας 1

|                                                        | Προγραμματικό<br>μέγεθος 2025 | Σταθερότυπο<br>γης | Σύνολο γης<br>2025 | Αποδεκτή<br>γη 2009 | Αναγκαία<br>νέα γη 2025<br>- 2009 | Αριθμός μονάδων                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1 ΕΔΡΕΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ                              | 4100                          |                    |                    |                     |                                   |                                   |
| 2 Τοπικές Πλατείες - ΚΧ                                |                               | 0,5                | 2050               | 1122                | 928                               |                                   |
| 3 Τοπικά Πάρκα                                         |                               | 1                  | 4100               | 0                   | 4100                              |                                   |
| 4 Πολιτιστικά Κτίρια                                   |                               | 0,2                | 820                | 753                 | 67                                |                                   |
| 5 ΣΥΝ. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ                                 |                               | 0,35               | 1435               | 0                   | 1435                              |                                   |
| 6 Γυμνάσια - Λύκεια                                    |                               | 0,7                | 2870               | 0                   | 2870                              | Εξυπηρετείται από<br>ΠΕ 2         |
| 7 Δημοτικά - Νηπιαγωγεία                               |                               | 1,3                | 5330               | 7355                | -2025                             | Εξυπηρετείται από<br>ΠΕ 2         |
| ΙΑΤΡΕΙΑ ΙΚΑ ή ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΙ                             |                               | 0,16               | 656                | 0                   | 656                               |                                   |
| 8 ΣΤΑΘΜΟΙ                                              |                               | 0,16               | 656                | 200                 | 456                               | 1 μονάδα                          |
| 9 Παιδικοί ή Βρεφικοί Σταθμοί                          |                               | 5,5                | 22550              | 0                   | 22550                             | Εξυπηρετείται από<br>ΠΕ8 και ΠΕ 9 |
| 10 Αθλητικές Εγκαταστάσεις Συνοικίας<br>(γήπεδα κ.λπ.) |                               | 0,15               | 615                | 0                   | 615                               |                                   |
| 11 Παιδικές Χαρές                                      |                               | 1/2500             | 2050               |                     |                                   |                                   |
| 12 Ενοριακού Ναού                                      |                               |                    |                    |                     |                                   |                                   |

Πίνακας Π.3.6.γ.: Ανάγκη σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Πολεοδομικής Ενότητας 2

|    | Προγραμματικό μέγεθος 2025                 | Σταθερότυπο γης | Σύνολο γης 2025 | Αποδεκτή γη 2009 | Αναγκαία νέα γη 2025-2009 | Αριθμός μονάδων              |
|----|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------------------|------------------------------|
| 1  | ΕΔΡΕΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ                    |                 |                 |                  |                           |                              |
| 2  | ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ -Κ.Χ.                     | 0,5             | 2880            | 2740             | 140                       |                              |
| 3  | ΤΟΠΙΚΑ ΠΑΡΚΑ                               | 1               | 5760            | 12315            | --6555                    |                              |
| 4  | ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ & ΚΟΙΝΩΝ. ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ | 0,2             | 1152            | 1512             | -360                      |                              |
| 5  | ΣΥΝ. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ                       | 0,35            | 2016            |                  | 2016                      |                              |
| 6  | ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ                          | 0,7             | 4032            | 1856             | 2176                      | Εξυπηρετείται από ΠΕ 3       |
| 7  | ΔΗΜΟΤΙΚΑ - ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ                     | 1,3             | 7488            | 0                | 7488                      | 1 μονάδα                     |
| 8  | ΙΑΤΡΕΙΑ ΙΚΑ ή ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ         | 0,16            | 922             | 0                | 922                       |                              |
| 9  | ΠΑΙΔΙΚΟΙ ή ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ                | 0,16            | 922             | 0                | 922                       | 1 μονάδα                     |
| 10 | ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ                    | 5,5             | 31680           | 11264            | 20416                     | Εξυπηρετείται από 8 και ΠΕ 9 |
| 11 | ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ (γήπεδα κλπ)                     | 0,15            | 864             | 0                | 864                       | 1 μονάδα                     |
| 12 | ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ                             |                 |                 |                  |                           |                              |
|    | ΕΝΟΡΙΑΚΟΙ ΝΑΟΙ                             | 1/2500          |                 |                  |                           |                              |

Πίνακας Π.3.6.δ.: Ανάγκη σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Πολεοδομικής Ενότητας 3

|    | Προγραμματικό<br>μέγεθος 2025                     | Σταθερότυπο<br>γης | Σύνολο γης<br>2025 | Αποδεκτή<br>γη 2009 | Αναγκαία<br>νέα γη<br>2025 -<br>2009 | Αριθμός μονάδων      |
|----|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------------|----------------------|
| 1  | ΕΔΡΕΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ                           |                    |                    |                     |                                      |                      |
| 2  | ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ -Κ.Χ.                            | 0,5                | 4385               | 8253                | -3868                                |                      |
| 3  | ΤΟΠΙΚΑ ΠΑΡΚΑ                                      | 1                  | 8770               | 0                   | 8770                                 |                      |
| 4  | ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ &<br>ΚΟΙΝΩΝ. ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ     | 0,2                | 1754               | 0                   | 1754                                 | 1 μονάδα             |
| 5  | ΣΥΝ. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ                              | 0,35               | 3070               |                     | 3070                                 |                      |
| 6  | ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ                                 | 0,7                | 6139               | 19460               | -13321                               |                      |
| 7  | ΔΗΜΟΤΙΚΑ - ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ                            | 1,3                | 11401              | 9111                | 2290                                 | Επέκταση υφιστάμενου |
| 8  | ΙΑΤΡΕΙΑ ΙΚΑ ή ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΙ<br>ΣΤΑΘΜΟΙ             | 0,16               | 1403               | 0                   | 1403                                 |                      |
| 9  | ΠΑΙΔΙΚΟΙ ή ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ                       | 0,16               | 1403               | 0                   | 1403                                 | 1 μονάδα             |
| 10 | ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ<br>ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ (γήπεδα κλπ) | 5,5                | 48235              | 5014                | 43221                                |                      |
| 11 | ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ                                    | 0,15               | 1316               | 0                   | 1316                                 | 1 μονάδα             |
| 12 | ΕΝΟΡΙΑΚΟΙ ΝΑΟΙ                                    | 1/2500             |                    |                     |                                      |                      |



Πίνακας Π.3.6.στ.: Ανάγκη σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Πολεοδομικής Ενότητας 5

|    | Προγραμματικό μέγεθος 2025                     | Σταθερότυπο γης | Σύνολο γης 2025 | Αποδεκτή γη 2009 | Αναγκαία νέα γη 2025 - 2009 | Αριθμός μονάδων |
|----|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|-----------------|
| 1  | ΕΔΡΕΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ                        |                 |                 |                  |                             |                 |
| 2  | ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ -Κ.Χ.                         | 0,5             | 6420            | 11206            | -4786                       |                 |
| 3  | ΤΟΠΙΚΑ ΠΑΡΚΑ                                   | 1               | 12840           | 0                | 12840                       |                 |
| 4  | ΛΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ & ΚΟΙΝΩΝ. ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ     | 0,2             | 2568            | 2814             | -246                        |                 |
| 5  | ΣΥΝ. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ                           | 0,35            | 4494            |                  | 4494                        |                 |
| 6  | ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ                              | 0,7             | 8988            | 26302            | -17314                      |                 |
| 7  | ΔΗΜΟΤΙΚΑ - ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ                         | 1,3             | 16692           | 6369             | 10323                       | 2 μονάδες       |
| 8  | ΙΑΤΡΕΙΑ ΙΚΑ ή ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ             | 0,16            | 2054            | 0                | 2054                        |                 |
| 9  | ΠΑΙΔΙΚΟΙ ή ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ                    | 0,16            | 2054            | 0                | 2054                        | 3 μονάδες       |
| 10 | ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ (γήπεδα κλπ) | 5,5             | 70620           | 0                | 70620                       |                 |
| 11 | ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ                                 | 0,15            | 1926            | 0                | 1926                        | 2 μονάδες       |
| 12 | ΕΝΟΡΙΑΚΟΙ ΝΑΟΙ                                 | 1/2500          |                 |                  |                             |                 |

Πίνακας Π.3.6.ζ.: Ανάγκη σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Πολυενοδομικής Ενότητας 6

|    | Προγραμματικό μέγεθος 2025                 | Σταθερότυπο γης | Σύνολο γης 2025 | Αποδεκτή γη 2009 | Αναγκαία νέα γη 2025 - 2009 | Αριθμός μονάδων        |
|----|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|------------------------|
| 1  | ΕΔΡΕΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ                    |                 |                 |                  |                             |                        |
| 2  | ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ -Κ.Χ.                     | 0,5             | 620             | 0                | 620                         |                        |
| 3  | ΤΟΠΙΚΑ ΠΑΡΚΑ                               | 1               | 1240            | 1163             | 77                          |                        |
| 4  | ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ & ΚΟΙΝΩΝ. ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ | 0,2             | 248             | 0                | 248                         | 1 μονάδα               |
| 5  | ΣΥΝ. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ                       | 0,35            | 434             | 0                | 434                         |                        |
| 6  | ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ                          | 0,7             | 868             | 0                | 868                         | Εξυπηρετείται από ΠΕ11 |
| 7  | ΔΗΜΟΤΙΚΑ - ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ                     | 1,3             | 1612            | 6661             | -5049                       |                        |
| 8  | ΙΑΤΡΕΙΑ ΙΚΑ ή ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ         | 0,16            | 198             | 0                | 198                         |                        |
| 9  | ΠΑΙΔΙΚΟΙ ή ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ                | 0,16            | 198             | 0                | 198                         | 1 μονάδα               |
| 10 | ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ                    | 5,5             | 6820            | 0                | 6820                        |                        |
| 11 | ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ (γήπεδα κλπ)                     | 0,15            | 186             | 0                | 186                         | 1 μονάδα               |
| 12 | ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ                             |                 |                 |                  |                             |                        |
|    | ΕΝΟΡΙΑΚΟΙ ΝΑΟΙ                             | 1/2500          |                 |                  |                             |                        |

Πίνακας Π.3.6.η.: Ανάγκη σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Πολεοδομικής Ενότητας 7

|    | Προγραμματικό<br>μέγεθος 2025                     | Σταθερότυπο<br>γης | Σύνολο γης<br>2025 | Αποδεκτή<br>γη 2009 | Αναγκαία<br>νέα γη<br>2025 -<br>2009 | Αριθμός μονάδων       |
|----|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| 1  | ΕΔΡΕΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ                           |                    |                    |                     |                                      |                       |
| 2  | ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ - Κ.Χ.                           | 0,5                | 1105               | 2882                | -1777                                |                       |
| 3  | ΤΟΠΙΚΑ ΠΑΡΚΑ                                      | 1                  | 2210               | 0                   | 2210                                 |                       |
| 4  | ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ &<br>ΚΟΙΝΩΝ. ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ     | 0,2                | 442                | 7483                | -7041                                |                       |
| 5  | ΣΥΝ. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ                              | 0,35               | 774                |                     | 774                                  |                       |
| 6  | ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ                                 | 0,7                | 1547               | 0                   | 1547                                 | Εξυπηρετείται από ΠΕ5 |
| 7  | ΔΗΜΟΤΙΚΑ - ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ                            | 1,3                | 2873               | 17640               | -14767                               |                       |
| 8  | ΙΑΤΡΕΙΑ ΙΚΑ ή ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΙ<br>ΣΤΑΘΜΟΙ             | 0,16               | 354                | 2854                | -2500                                |                       |
| 9  | ΠΑΙΔΙΚΟΙ ή ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ                       | 0,16               | 354                | 1445                | -1091                                |                       |
| 10 | ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ<br>ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ (γήπεδα κλπ) | 5,5                | 12155              | 3061                | 9094                                 |                       |
| 11 | ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ                                    | 0,15               | 332                | 0                   | 332                                  | 1 μονάδα              |
| 12 | ΕΝΟΡΙΑΚΟΙ ΝΑΟΙ                                    | 1/2500             |                    |                     |                                      |                       |

Πίνακας Π.3.6.θ.: Ανάγκη σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Πολυενοδομικής Ενότητας 8

|    | Προγραμματικό μέγεθος 2025                     | Σταθερότυπο γης | Σύνολο γης 2025 | Αποδεκτή γη 2009 | Αναγκαία νέα γη 2025 - 2009 | Αριθμός μονάδων        |
|----|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|------------------------|
| 1  | ΕΔΡΕΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ                        |                 |                 |                  |                             |                        |
| 2  | ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ -Κ.Χ.                         | 0,5             | 1085            | 0                | 1085                        |                        |
| 3  | ΤΟΠΙΚΑ ΠΑΡΚΑ                                   | 1               | 2170            | 24671            | -22501                      |                        |
| 4  | ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ & ΚΟΙΝΩΝ. ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ     | 0,2             | 434             | 0                | 434                         | Εξυπηρετείται από ΠΕ 9 |
| 5  | ΣΥΝ. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ                           | 0,35            | 760             |                  | 760                         |                        |
| 6  | ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ                              | 0,7             | 1519            | 0                | 1519                        | Εξυπηρετείται από ΠΕ 9 |
| 7  | ΔΗΜΟΤΙΚΑ - ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ                         | 1,3             | 2821            | 2425             | 396                         | Επέκταση υφιστάμενου   |
| 8  | ΙΑΤΡΕΙΑ ΙΚΑ ή ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ             | 0,16            | 347             | 0                | 347                         |                        |
| 9  | ΠΑΙΔΙΚΟΙ ή ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ                    | 0,16            | 347             | 0                | 347                         | 1 μονάδα               |
| 10 | ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ (γήπεδα κλπ) | 5,5             | 11935           | 21789            | -9854                       |                        |
| 11 | ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ                                 | 0,15            | 326             | 0                | 326                         | 1 μονάδα               |
| 12 | ΕΝΟΡΙΑΚΟΙ ΝΑΟΙ                                 | 1/2500          |                 |                  |                             |                        |

Πίνακας Π.3.6.ι.: Ανάγκη σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Πολυενοδομικής Ενότητας 9

|    | Προγραμματικό<br>μέγεθος 2025                     | Σταθερότυπο<br>γης | Σύνολο γης<br>2025 | Αποδεκτή<br>γη 2009 | Αναγκαία<br>νέα γη<br>2025 -<br>2009 | Αριθμός μονάδων       |
|----|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| 1  | ΕΔΡΕΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ                           |                    |                    |                     |                                      |                       |
| 2  | ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ -Κ.Χ.                            | 0,5                | 1005               | 0                   | 1005                                 |                       |
| 3  | ΤΟΠΙΚΑ ΠΑΡΚΑ                                      | 1                  | 2010               | 0                   | 2010                                 |                       |
| 4  | ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ &<br>ΚΟΙΝΩΝ. ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ     | 0,2                | 402                | 0                   | 402                                  | 1 μονάδα              |
| 5  | ΣΥΝ. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ                              | 0,35               | 704                | 0                   | 704                                  |                       |
| 6  | ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ                                 | 0,7                | 1407               | 0                   | 1407                                 | 1 μονάδα              |
| 7  | ΔΗΜΟΤΙΚΑ - ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ                            | 1,3                | 2613               | 0                   | 2613                                 | Εξυπηρετείται από ΠΕ8 |
| 8  | ΙΑΤΡΕΙΑ ΙΚΑ ή ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΙ<br>ΣΤΑΘΜΟΙ             | 0,16               | 322                | 0                   | 322                                  |                       |
| 9  | ΠΑΙΔΙΚΟΙ ή ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ                       | 0,16               | 322                | 0                   | 322                                  | 1 μονάδα              |
| 10 | ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ<br>ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ (γήπεδα κλπ) | 5,5                | 11055              | 37877               | -26822                               |                       |
| 11 | ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ                                    | 0,15               | 302                | 0                   | 302                                  | 1 μονάδα              |
| 12 | ΕΝΟΡΙΑΚΟΙ ΝΑΟΙ                                    | 1/2500             |                    |                     |                                      |                       |

Πίνακας Π.3.6.ια.: Ανάγκη σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Πολεοδομικής Ενότητας 10

|    | Προγραμματικό μέγεθος 2025                 | Σταθερότυπο γης | Σύνολο γης 2025 | Αποδεκτή γη 2009 | Αναγκαία νέα γη 2025 - 2009 | Αριθμός μονάδων        |
|----|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|------------------------|
| 1  | ΕΔΡΕΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ                    |                 |                 | 0                |                             |                        |
| 2  | ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ -Κ.Χ.                     | 0,5             | 1255            | 0                | 1255                        |                        |
| 3  | ΤΟΠΙΚΑ ΠΑΡΚΑ                               | 1               | 2510            | 0                | 2510                        |                        |
| 4  | ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ & ΚΟΙΝΩΝ. ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ | 0,2             | 502             | 0                | 502                         | Εξυπηρετείται από ΠΕ 7 |
| 5  | ΣΥΝ. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ                       | 0,35            | 879             | 0                | 879                         |                        |
| 6  | ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ                          | 0,7             | 1757            | 0                | 1757                        | Εξυπηρετείται από ΠΕ 5 |
| 7  | ΔΗΜΟΤΙΚΑ - ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ                     | 1,3             | 3263            | 0                | 3263                        | Εξυπηρετείται από ΠΕ 6 |
| 8  | ΙΑΤΡΕΙΑ ΙΚΑ ή ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ         | 0,16            | 402             | 0                | 402                         |                        |
| 9  | ΠΑΙΔΙΚΟΙ ή ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ                | 0,16            | 402             | 0                | 402                         | 1 μονάδα               |
| 10 | ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ                    | 5,5             | 13805           | 0                | 13805                       |                        |
| 11 | ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ (γήπεδα κλπ)                     | 0,15            | 377             | 0                | 377                         | 1 μονάδα               |
| 12 | ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ                             |                 |                 |                  |                             |                        |
|    | ΕΝΟΡΙΑΚΟΙ ΝΑΟΙ                             | 1/2500          |                 |                  |                             |                        |

Πίνακας Π.3.6.ιβ.: Ανάγκη σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Πολεοδομικής Ενότητας 11

|    | Προγραμματικό μέγεθος 2025                                                   | Σταθερότυπο γης | Σύνολο γης 2025 | Αποδεκτή γη 2009 | Αναγκαία νέα γη 2025 - 2009 | Αριθμός μονάδων |
|----|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|-----------------|
| 1  | ΕΔΡΕΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ                                                      |                 |                 |                  |                             |                 |
| 2  | ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΚΧ                                                        | 0,5             | 3665            | 0                | 3665                        |                 |
| 3  | ΤΟΠΙΚΑ ΠΑΡΚΑ                                                                 | 1               | 7330            | 0                | 7330                        |                 |
| 4  | ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ & ΚΟΙΝΩΝ. ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ                                   | 0,2             | 1466            | 0                | 1466                        | 1 μονάδα        |
| 5  | ΣΥΝ. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ                                                         | 0,35            | 2566            |                  | 2566                        |                 |
| 6  | ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ                                                            | 0,7             | 9.273           | 25841            | -16568                      |                 |
| 7  | ΔΗΜΟΤΙΚΑ - ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ                                                       | 1,3             | 9529            | 14873            | -5344                       |                 |
| 8  | ΙΑΤΡΕΙΑ ΙΚΑ ή ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ                                           | 0,16            | 1173            | 138707           | -137534                     |                 |
| 9  | ΠΑΙΔΙΚΟΙ ή ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ                                                  | 0,16            | 1173            | 0                | 1173                        | 1 μονάδα        |
| 10 | ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ (γήπεδα κλπ)                               | 5,5             | 40315           | 61775            | -21460                      |                 |
| 11 | ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ                                                               | 0,15            | 1100            | 1690             | -591                        |                 |
|    |                                                                              |                 |                 |                  |                             |                 |
|    | 7330<br>(7330+5917=13.247 για Γυμνάσια Λύκεια από οικισμούς εκτός Κιμμερίων) |                 |                 |                  |                             |                 |

Πίνακας Π.3.6.ιγ.: Ανάγκη σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Πολυενοδομικής Ενότητας 12

|    | Προγραμματικό<br>μέγεθος 2025                     | Σταθερότυπο<br>γης | Σύνολο γης<br>2025 | Αποδεκτή<br>γη 2009 | Αναγκαία<br>νέα γη<br>2025 -<br>2009 | Αριθμός μονάδων         |
|----|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| 1  | ΕΔΡΕΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ                           |                    |                    |                     |                                      |                         |
| 2  | ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΚΧ                             | 0,5                | 1075               | 26723               | 1075                                 | -25684                  |
| 3  | ΤΟΠΙΚΑ ΠΑΡΚΑ                                      | 1                  | 2150               | 0                   | 2150                                 |                         |
| 4  | ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ &<br>ΚΟΙΝΩΝ. ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ     | 0,2                | 430                | 0                   | 430                                  | 1 μονάδα                |
| 5  | ΣΥΝ. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ                              | 0,35               | 753                | 0                   | 753                                  |                         |
| 6  | ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ                                 | 0,7                | 1505               | 0                   | 1505                                 | Εξυπηρετείται από ΠΕ 11 |
| 7  | ΔΗΜΟΤΙΚΑ - ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ                            | 1,3                | 2795               | 0                   | 2795                                 | Εξυπηρετείται από ΠΕ 11 |
| 8  | ΙΑΤΡΕΙΑ ΙΚΑ ή ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΙ<br>ΣΤΑΘΜΟΙ             | 0,16               | 344                | 0                   | 344                                  |                         |
| 9  | ΠΑΙΔΙΚΟΙ ή ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ                       | 0,16               | 344                | 0                   | 344                                  | Εξυπηρετείται από ΠΕ 11 |
| 10 | ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ<br>ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ (γήπεδα κλπ) | 5,5                | 11825              | 0                   | 11825                                | Εξυπηρετείται από ΠΕ 11 |
| 11 | ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ                                    | 0,15               | 323                | 0                   | 323                                  | Εξυπηρετείται από ΠΕ 11 |
| 12 | ΕΝΟΡΙΑΚΟΙ ΝΑΟΙ                                    | 1/2500             |                    | 0                   |                                      |                         |

Πίνακας Π.3.6.ιδ.: Ανάγκη σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Πολεοδομικής Ενότητας 13

|    | Προγραμματικό<br>μέγεθος 2025                     | Σταθερότυπο<br>γης | Σύνολο γης<br>2025 | Αποδεκτή<br>γη 2009 | Αναγκαία<br>νέα γη<br>2025 -<br>2009 | Αριθμός μονάδων            |
|----|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| 1  | ΕΔΡΕΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ                           |                    |                    |                     |                                      |                            |
| 2  | ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ - ΚΧ                             | 0,5                | 1390               | 0                   | 1390                                 |                            |
| 3  | ΤΟΠΙΚΑ ΠΑΡΚΑ                                      | 1                  | 2780               | 0                   | 2780                                 |                            |
| 4  | ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ &<br>ΚΟΙΝΩΝ. ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ     | 0,2                | 556                | 0                   | 556                                  | 1 μονάδα                   |
| 5  | ΣΥΝ. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ                              | 0,35               | 973                | 0                   | 973                                  |                            |
| 6  | ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ                                 | 0,7                | 1946               | 0                   | 1946                                 | 1 μονάδα                   |
| 7  | ΔΗΜΟΤΙΚΑ - ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ                            | 1,3                | 3614               | 0                   | 3614                                 | Εξυπηρετείται από ΠΕ<br>14 |
| 8  | ΙΑΤΡΕΙΑ ΙΚΑ ή ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΙ<br>ΣΤΑΘΜΟΙ             | 0,16               | 445                | 0                   | 445                                  |                            |
| 9  | ΠΑΙΔΙΚΟΙ ή ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ                       | 0,16               | 445                | 0                   | 445                                  | 1 μονάδα                   |
| 10 | ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ<br>ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ (γήπεδα κλπ) | 5,5                | 15290              | 0                   | 15290                                |                            |
| 11 | ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ                                    | 0,15               | 417                | 0                   | 417                                  | 1 μονάδα                   |

Πίνακας Π.3.6.ιε.: Ανάγκη σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Πολεοδομικής Ενότητας 14

|    | Προγραμματικό<br>μέγεθος 2025                     | Σταθερότυπο<br>γης | Σύνολο γης<br>2025 | Αποδεκτή<br>γης 2009 | Αναγκαία<br>νέα γη<br>2025 -<br>2009 | Αριθμός μονάδων            |
|----|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| 1  | ΕΔΡΕΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ                           |                    |                    |                      |                                      |                            |
| 2  | ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ - Κ.Χ.                           | 0,5                | 1410               | 0                    | 1410                                 |                            |
| 3  | ΤΟΠΙΚΑ ΠΑΡΚΑ                                      | 1                  | 2820               | 0                    | 2820                                 |                            |
| 4  | ΛΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ &<br>ΚΟΙΝΩΝ. ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ     | 0,2                | 564                | 0                    | 564                                  | 1 μονάδα                   |
| 5  | ΣΥΝ. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ                              | 0,35               | 987                | 0                    | 987                                  |                            |
| 6  | ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ                                 | 0,7                | 1974               | 0                    | 1974                                 | Εξυπηρετείται από ΠΕ<br>13 |
| 7  | ΔΗΜΟΤΙΚΑ - ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ                            | 1,3                | 3666               | 0                    | 3666                                 | 1 μονάδα                   |
| 8  | ΙΑΤΡΕΙΑ ΙΚΑ ή ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΙ<br>ΣΤΑΘΜΟΙ             | 0,16               | 451                | 0                    | 451                                  |                            |
| 9  | ΠΑΙΔΙΚΟΙ ή ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ                       | 0,16               | 451                | 0                    | 451                                  | 1 μονάδα                   |
| 10 | ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ<br>ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ (γήπεδα κλπ) | 5,5                | 15510              | 0                    | 15510                                |                            |
| 11 | ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ                                    | 0,15               | 423                | 0                    | 423                                  | 1 μονάδα                   |

Πίνακας Π.3.6.ιστ.: Ανάγκη σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Πολεοδομικής Ενότητας 15

|    | Προγραμματικό<br>μέγεθος 2025                     | Σταθερότυπο<br>γης | Σύνολο γης<br>2025 | Αποδεκτή<br>γης 2009 | Αναγκαία<br>νέα γη<br>2025 -<br>2009 | Αριθμός μονάδων        |
|----|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------------|------------------------|
| 1  | ΕΔΡΕΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ                           |                    |                    |                      |                                      |                        |
| 2  | ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ -Κ.Χ.                            | 0,5                | 2495               | 2639                 | -144                                 |                        |
| 3  | ΤΟΠΙΚΑ ΠΑΡΚΑ                                      | 1                  | 4990               | 0                    | 4990                                 |                        |
| 4  | ΛΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ &<br>ΚΟΙΝΩΝ. ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ     | 0,2                | 998                | 16112                | -15144                               |                        |
| 5  | ΣΥΝ. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ                              | 0,35               | 1747               | 0                    | 1747                                 |                        |
| 6  | ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ                                 | 0,7                | 3493               | 0                    | 3493                                 | Εξυπηρετείται από ΠΕ 3 |
| 7  | ΔΗΜΟΤΙΚΑ - ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ                            | 1,3                | 6487               | 0                    | 6487                                 | Επέκταση υφιστάμενου   |
| 8  | ΙΑΤΡΕΙΑ ΙΚΑ ή ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΙ<br>ΣΤΑΘΜΟΙ             | 0,16               | 798                | 0                    | 798                                  |                        |
| 9  | ΠΑΙΔΙΚΟΙ ή ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ                       | 0,16               | 798                | 2737                 | -1939                                |                        |
| 10 | ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ<br>ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ (γήπεδα κλπ) | 5,5                | 27445              | 0                    | 27445                                |                        |
| 11 | ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ                                    | 0,15               | 749                | 0                    | 749                                  | 1 μονάδα               |

Πίνακας Π.3.6.1ζ: Ανάγκη σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Πολεοδομικής Ενότητας 16

|    | Προγραμματικό<br>μέγεθος 2025                     | Σταθερότυπο<br>γης | Σύνολο γης<br>2025 | Αποδεκτή<br>γη 2009 | Αναγκαία<br>νέα γη<br>2025 -<br>2009 | Αριθμός μονάδων                    |
|----|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 1  | ΕΔΡΕΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ                           |                    |                    |                     |                                      |                                    |
| 2  | ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ -Κ.Χ.                            | 0,5                | 6560               | 6560                | 0                                    |                                    |
| 3  | ΤΟΠΙΚΑ ΠΑΡΚΑ                                      | 1                  | 13120              | 10000               | 3120                                 |                                    |
| 4  | ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ &<br>ΚΟΙΝΩΝ. ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ     | 0,2                | 2624               | 0                   | 2624                                 | 2 μονάδες                          |
| 5  | ΣΥΝ. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ                              | 0,35               | 4592               | 0                   | 4592                                 |                                    |
| 6  | ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ                                 | 0,7                | 9184               | 0                   | 9184                                 | Εξυπηρετείται από ΠΕ 3             |
| 7  | ΔΗΜΟΤΙΚΑ - ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ                            | 1,3                | 17056              | 10000               | 7056                                 | Επέκταση υφιστάμενου               |
| 8  | ΙΑΤΡΕΙΑ ΙΚΑ ή ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΙ<br>ΣΤΑΘΜΟΙ             | 0,16               | 2100               | 0                   | 2100                                 |                                    |
| 9  | ΠΑΙΔΙΚΟΙ ή ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ                       | 0,16               | 2100               | 0                   | 2100                                 | 3 μονάδες                          |
| 10 | ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ<br>ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ (γήπεδα κλπ) | 5,5                | 72160              | 11265               | 60895                                | Εξυπηρετείται από ΠΕ 9<br>και ΠΕ 3 |
| 11 | ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ                                    | 0,15               | 1968               | 0                   | 1958                                 | 2 μονάδες                          |
| 12 | ΕΝΟΡΙΑΚΟΙ ΝΑΟΙ                                    | 1/25000            |                    |                     |                                      |                                    |

Πίνακας Π.3.6.η: Ανάγκη σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Οικισμού Κιμμερίων

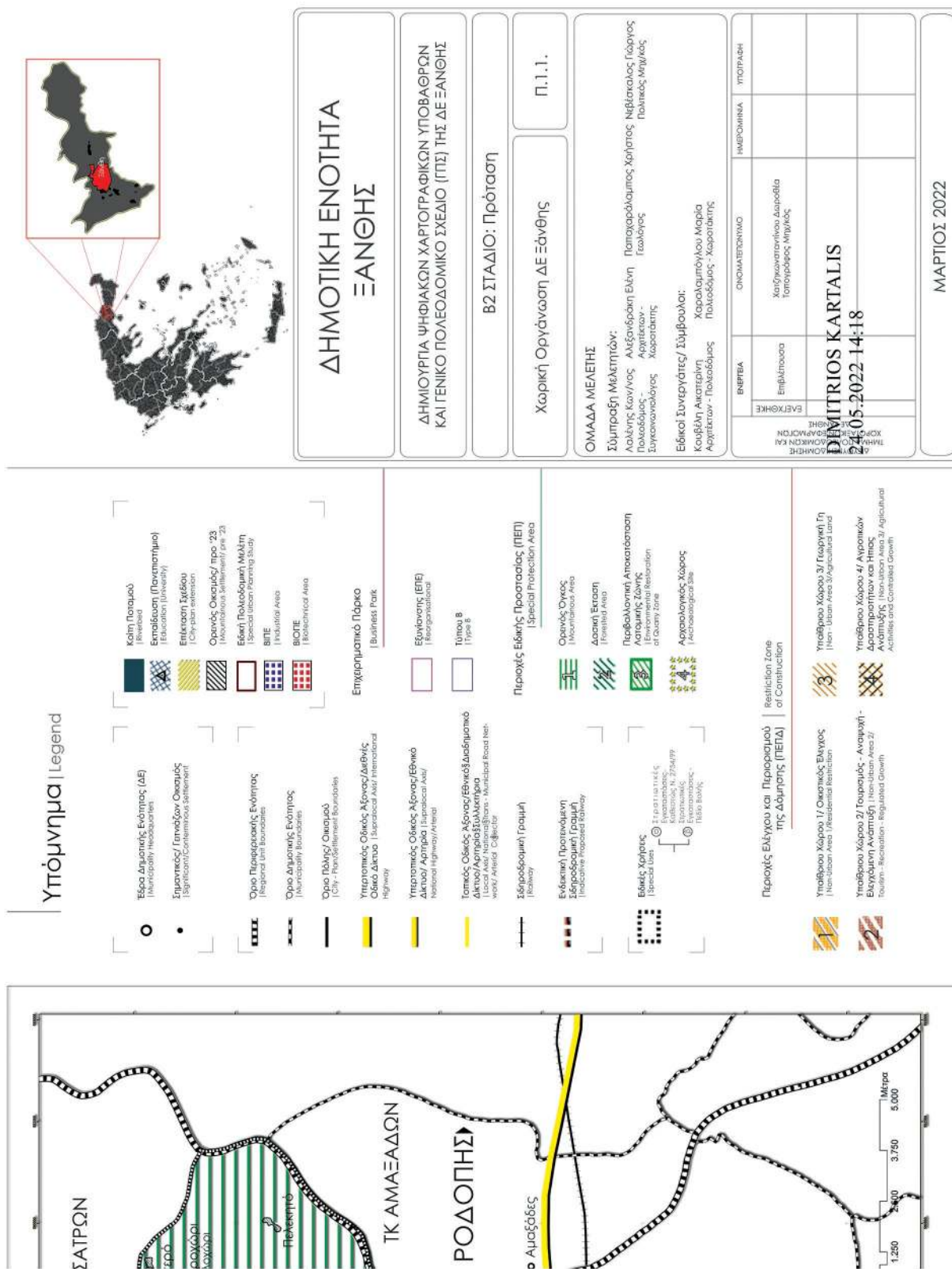
| Κιμμέρια           | Χρήση                                               | Κάτοικοι | Σταθερότυπο<br>Γης | Σύνολο<br>Αναγκαί<br>ας Γης | Υπάρχο<br>υσα<br>Υποδομ<br>ή | Πρόταση ΓΠΣ<br>(επιπλέον) | Αριθμ<br>ός<br>Μονά<br>δων | Πλεόν<br>ασμα/<br>Έλλει<br>μα | Παρατηρήσεις                     |
|--------------------|-----------------------------------------------------|----------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
|                    |                                                     | Κάτοικοι | τμ/κατ             | τμ                          | τμ                           | τμ                        | #                          | τμ                            |                                  |
| Εκπαίδευση         | Νηπιαγωγεία -<br>Δημοτικά                           | 4.303    | 1,3                | 5.594                       | 6.400                        | 0                         | 3                          | 806                           | 1<br>Νηπιαγωγείο<br>- 2 Δημοτικά |
|                    | Γυμνάσια - Λύκεια                                   | 4.303    | 0,7                | 3.012                       | 0                            | 3.000                     | 1                          | -12                           | 1 Γυμνάσιο -<br>Λύκειο           |
| Πρόνοια            | Παιδικοί - Βρεφον.<br>Σταθμοί                       | 4.303    | 0,16               | 688                         | 0                            | 700                       | 1                          | 12                            | 1<br>Βρεφονηπιακ<br>ός Σταθμός   |
| Πολιτισμός         | Πνευμ./Πολιτιστ.<br>Κέντρα - Αίθουσες<br>Εκδηλώσεων | 4.303    | 0,2                | 861                         | 0                            | 1.000                     | 1                          | 139                           | 1 Πολιτιστικό<br>Κέντρο          |
|                    | Θρησκευτικοί<br>Τόποι                               | 4.303    | 0,0004             | 2                           | 3.289                        | 0                         | 3                          | 3.287                         |                                  |
| Αθλητισμός         | Τοπικές Αθλητικές<br>Εγκαταστάσεις                  | 4.303    | 1,5                | 6.455                       | 10.900                       | 0                         | 1                          | 4.446                         |                                  |
|                    | Τοπικές Πλατείες                                    | 4.303    | 0,5                | 2.152                       | 1.400                        |                           |                            | -752                          |                                  |
| Ελεύθεροι<br>Χώροι | Παιδικές Χαρές                                      | 4.303    | 0,15               | 645                         | 0                            |                           |                            | -645                          | Σημείωση<br>παρακάτω*            |
|                    | Τοπικά Πάρκα                                        | 4.303    | 1                  | 4.303                       | 0                            |                           |                            | -4.303                        |                                  |

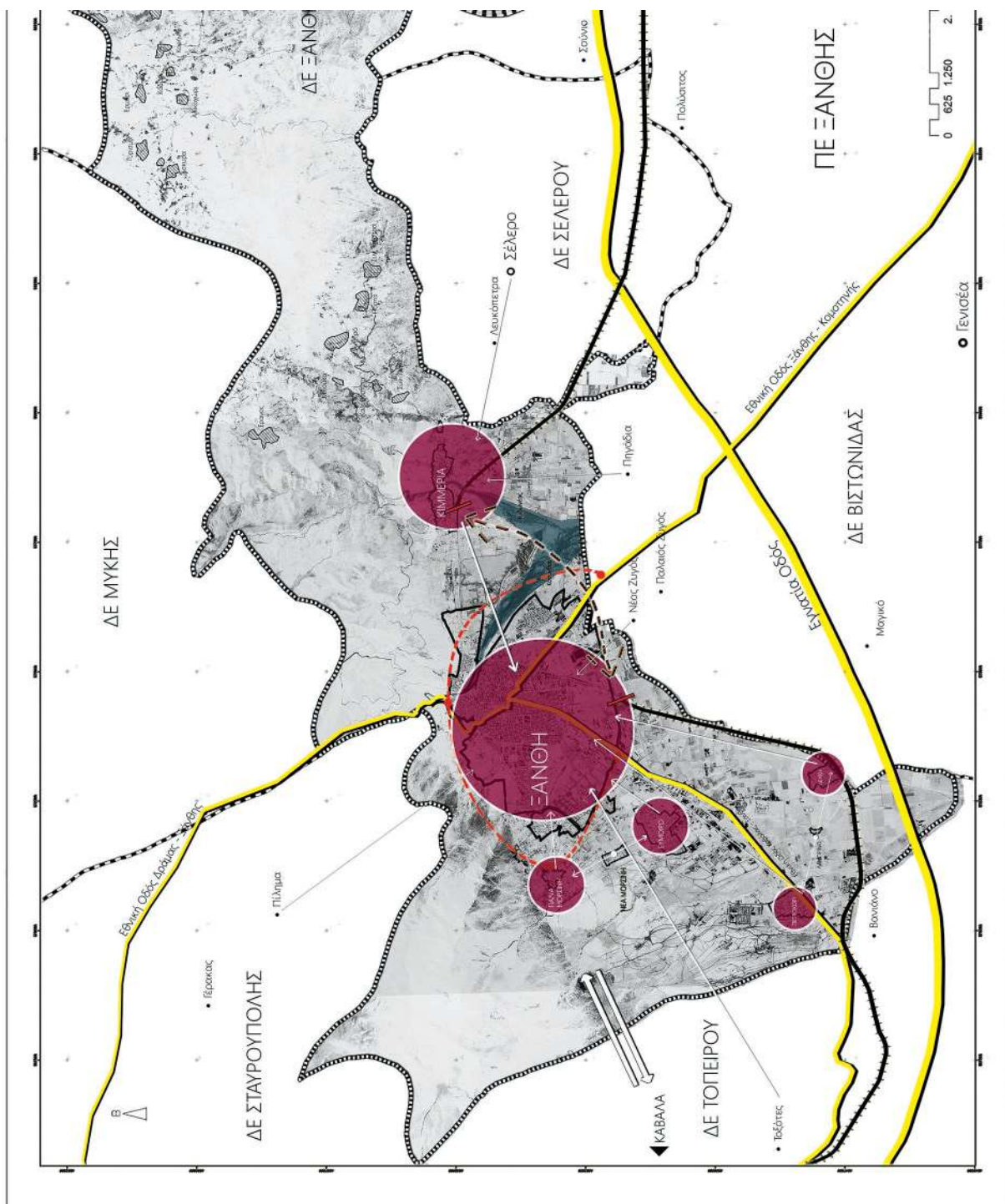
Πίνακας Π.3.6.η: Ανάγκη σε Γη για Κοινωνική Υποδομή Λοιπών Οικισμών

| Εύμοιρο - Καλλιθέα - Λαμπρινό - Λεύκη - Ν. Μορσίνη - Π. Μορσίνη - Π. Χρύσα - Πετροχώρι | Χρήση                                         | Κάτοικοι | Προγραμματικός Πληθυσμός | Σταθερότ. υπο Γης | Σύνολο Αναγκαίας Γης | Υπάρχουσα Υποδομή ή | Πρόταση ΓΠΣ (επιπλέον ) | Αριθμός Μονάδων | Πλεόνασμα /Έλλειμμα | Παρατηρήσεις                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------|--------------------------|-------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                                                        | Χρήση                                         | Κάτοικοι |                          | τμ/κατ            | τμ                   | τμ                  | τμ                      | #               | τμ                  |                                                             |
| Εκπαίδευση                                                                             | Νηπιαγωγεία - Δημοτικά                        | 5.917    |                          | 1,3               | 7.692                | 15.580              | 0                       | 6               | 7.888               | 5 Νηπιαγωγείο - 6 Δημοτικά                                  |
|                                                                                        | Γυμνάσια - Λύκεια                             | 5.917    |                          | 0,7               | 4.500                | 3.000               | 0                       | 1               | -1.500              | Καλύπτεται από ΠΕ 11                                        |
| Πρόνοια                                                                                | Παιδικοί - Βρεφον. Σταθμοί                    | 5.917    |                          | 0,16              | 947                  | 350                 | 600                     | 2               | 3                   | 1<br>Βρεφονηπιακός Σταθμός (Εύμοιρο) + 1 νέος στην Καλλιθέα |
|                                                                                        | Πνευμ./Πολιτιστ. Κέντρα - Αίθουσες Εκδηλώσεων | 5.917    |                          | 0,2               | 1.183                | 5.890               | 0                       | 3               | 4.707               | 3 Πολιτιστικό Κέντρο (Εύμοιρο - Καλλιθέα - Πετροχώρι)       |
| Αθλητισμός                                                                             | Θρησκευτικοί Τόποι                            | 5.917    |                          | 0,0004            | 2                    | 7.080               | 0                       | 8               | 7.078               |                                                             |
|                                                                                        | Τοπικές Αθλητικές Εγκαταστάσεις               | 5.917    |                          | 1,5               | 8.876                | 27.500              | 0                       | 7               | 18.625              | 7 Αθλητικές Εγκαταστάσεις                                   |
| Ελεύθεροι Χώροι                                                                        | Τοπικές Πλατείες                              | 5.917    |                          | 0,5               | 2.959                | 29.350              | 0                       | 6               | 26.392              |                                                             |
|                                                                                        | Παιδικές Χαρές                                | 5.917    |                          | 0,15              | 888                  | 2.250               | 0                       | 1               | 1.362               | Σημείωση παρακάτω*                                          |
|                                                                                        | Τοπικά Πάρκα                                  | 5.917    |                          | 1                 | 5.917                | 0                   |                         |                 | -5.917              |                                                             |

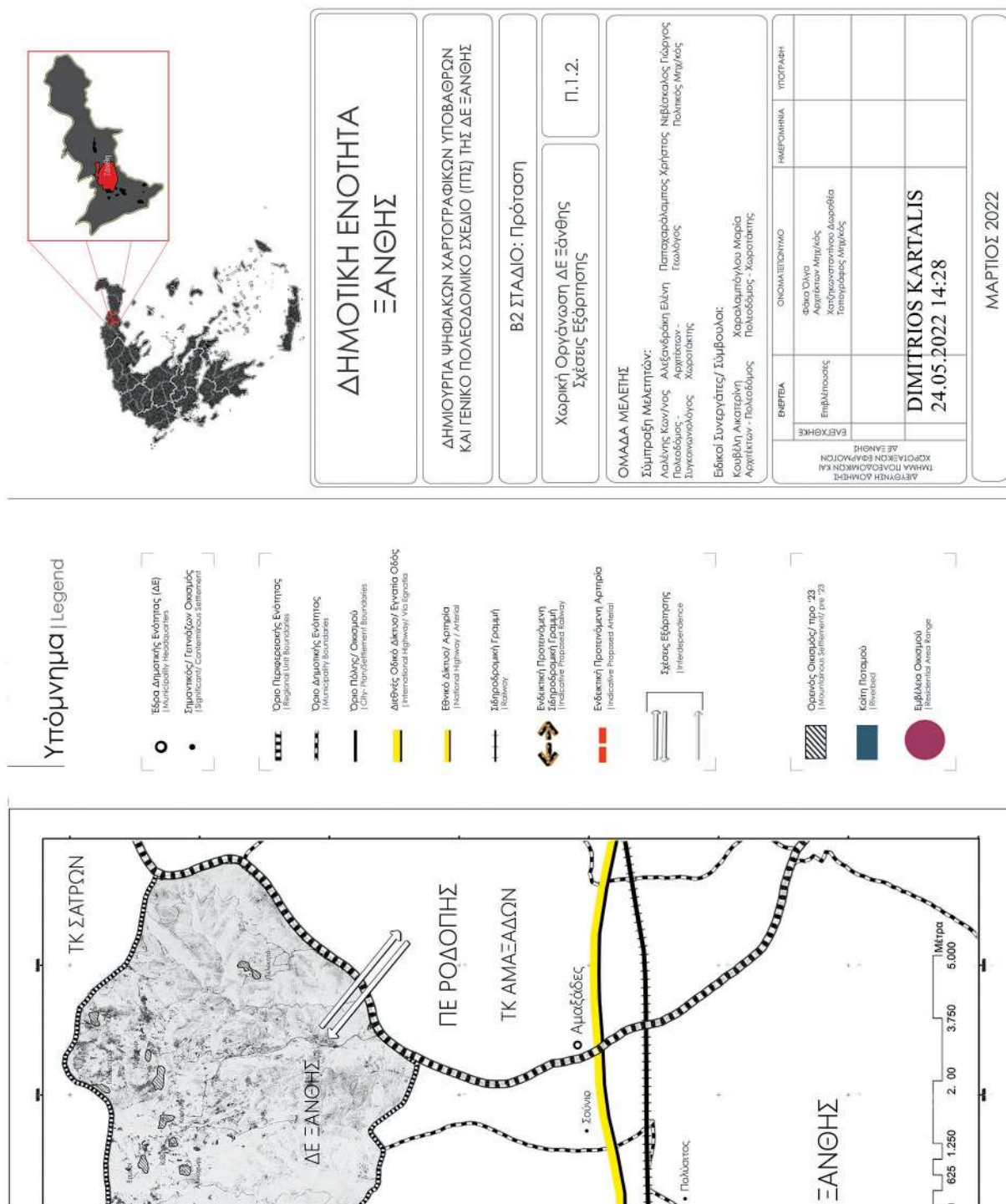
\*Το έλλειμμα Τοπικών Πάρκων καλύπτεται από το πλεόνασμα Τοπικών Πλατειών και Παιδικών Χαρών, εφόσον στην συγκεκριμένη κλίμακα οικισμών και στο φυσικό τους περιβάλλον, οι χρήσεις αυτές δεν έχουν διακριτά όρια. Επιπλέον, περίσσεια ελεύθερου χώρου πρασίνου υπάρχει εκτός των ορίων τους και είναι εύκολα προσβάσιμη λόγω της μικρής τους κλίμακας.



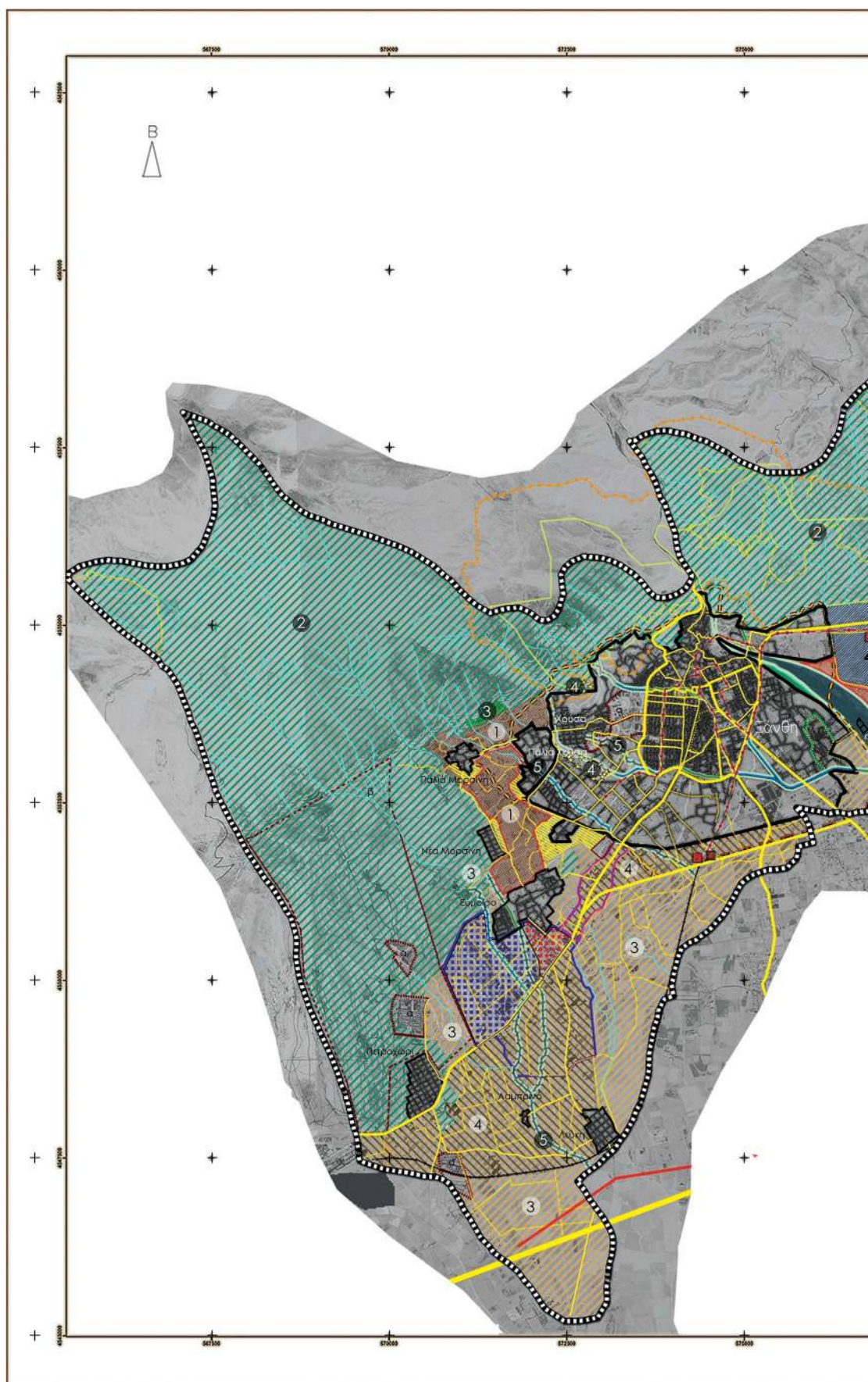




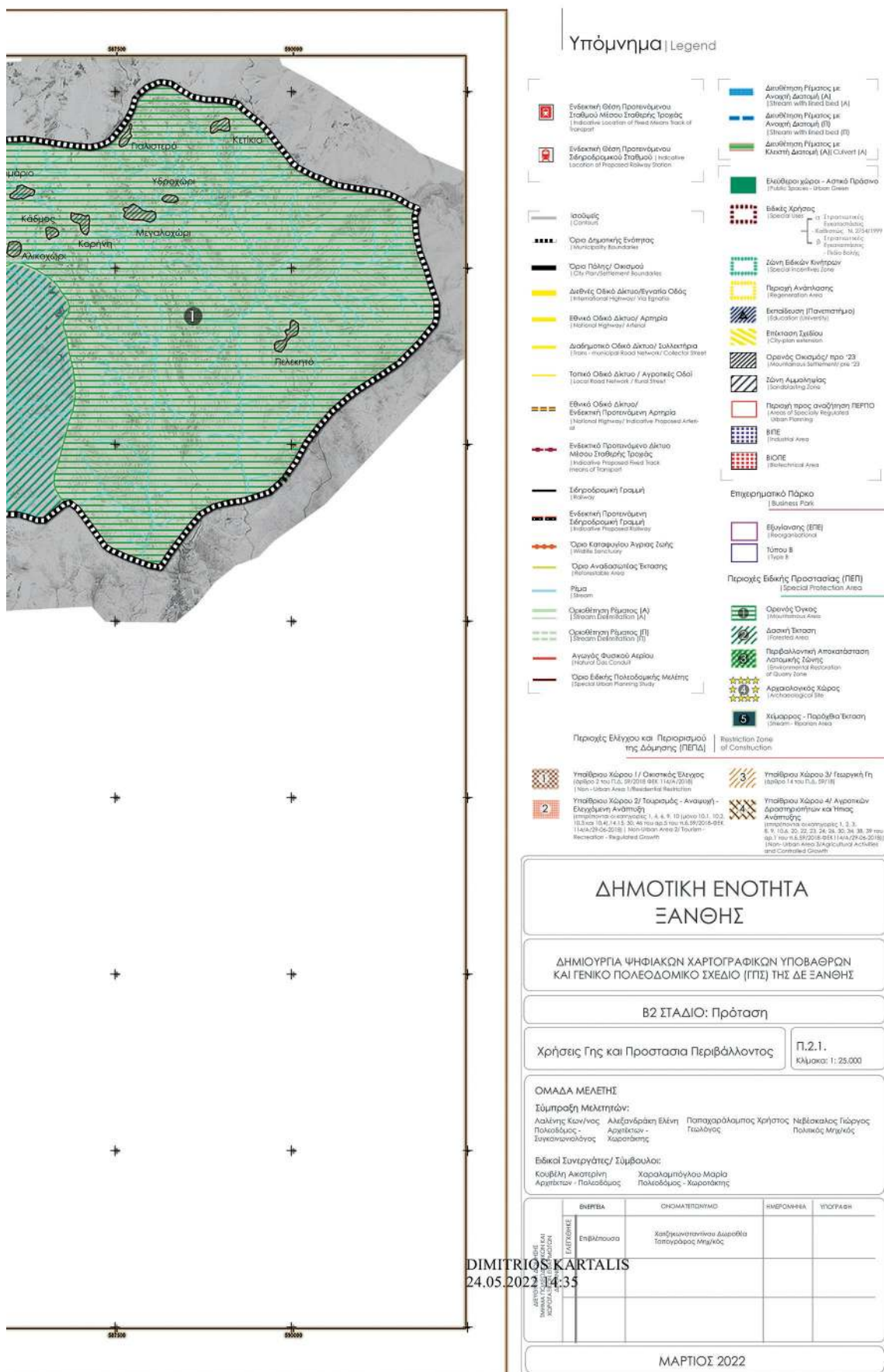
**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
 Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
 από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε  
 σμίκρυνση κατά ποσοστό **38%**



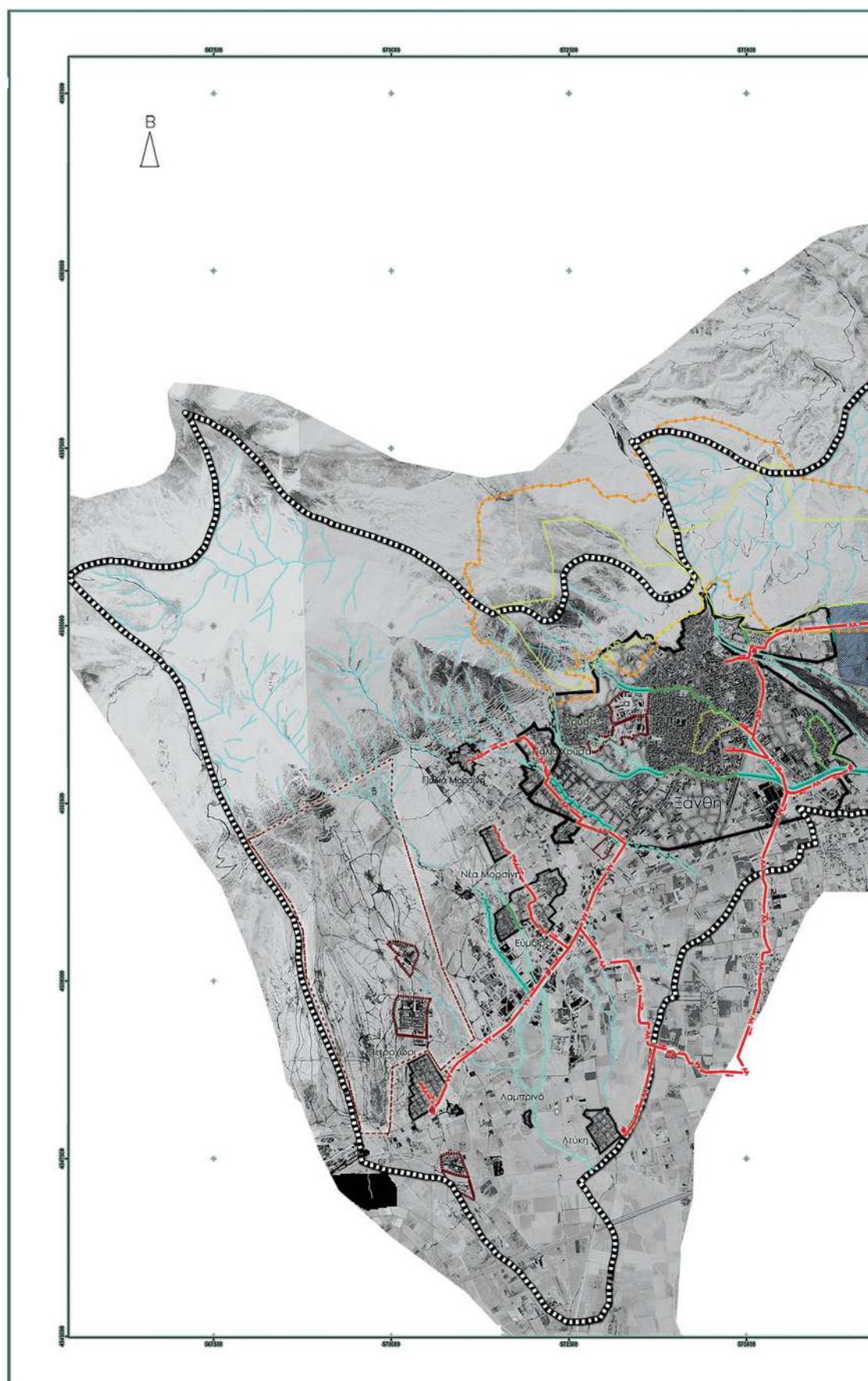
**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
Για τεχνικούς λόγους στο σχέδιογράμμο,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε  
σμίκρυνση κατά ποσοστό **30%**

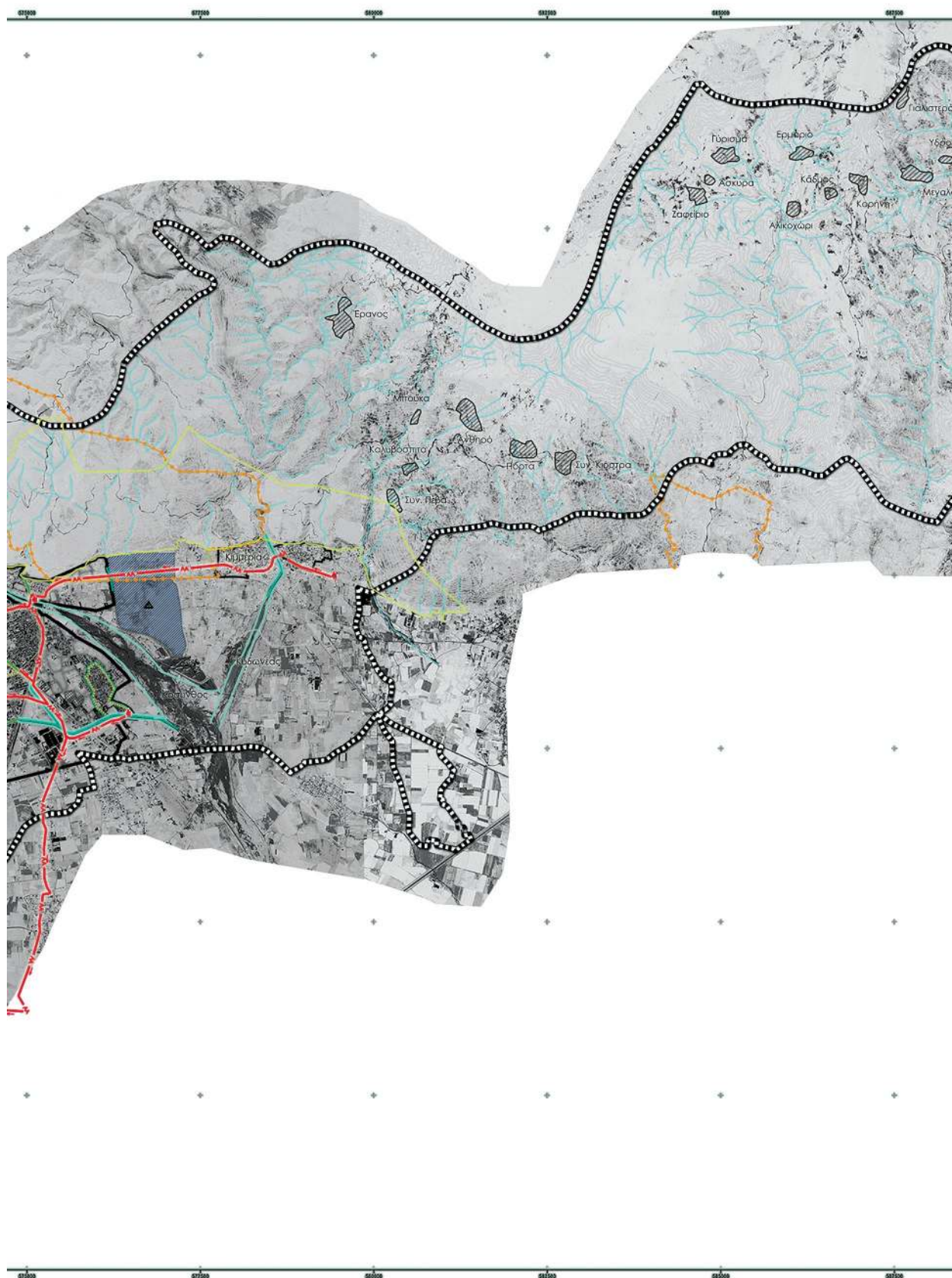


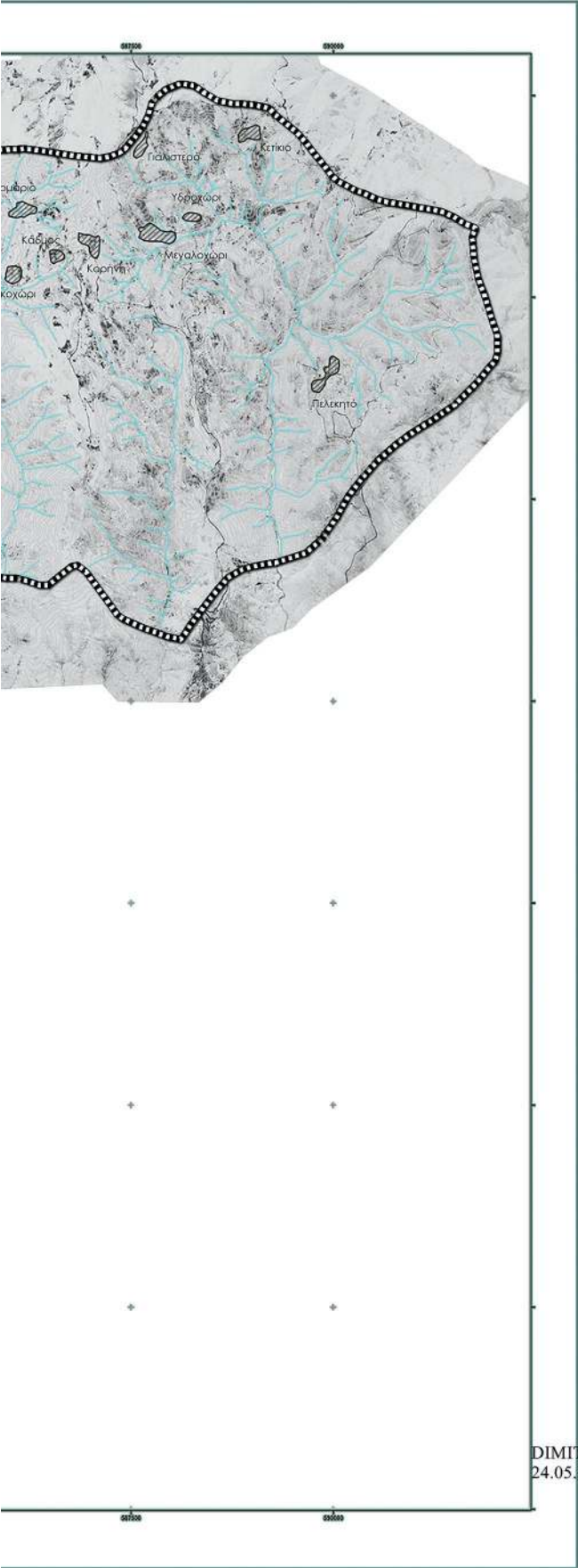




**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε  
σμίκρυνση κατά ποσοστό **30%**







Υπόμνημα | Legend

- Αντλιοστάσιο Ακαθάρτων (Pumping Station)
- Βιολογικός Καθαρισμός (Biological Wastewater Treatment)
- Ισομύες (Contours)
- Όριο Πόλης/ Οικισμού (City/Village Boundary)
- Όριο Δημοτικής Ενότητας (Municipality Boundary)
- Ρίμα (Stream)
- Όριο Καταφυγίου Άγριας Ζωής (Wildlife Sanctuary)
- Όριο Αναδομητικής Έκτασης (Rehabilitation Area)
- Όριο Ειδικής Πολεοδομικής Μάκρας (Special Urban Planning Study)
- Κεντρικός Αναγωγός Ακαθάρτων (Α) (Sewerage Sewer (A))
- Κεντρικός Αναγωγός Ακαθάρτων (Π) (Sewerage Sewer (P))
- Οριοθέτηση Ρέματος (Α) (Stream Limits (A))
- Οριοθέτηση Ρέματος (Π) (Stream Limits (P))
- Διαμόρφωση Ρέματος με Ανοχή Δασομ. (Α) (Stream with flood bed (A))
- Διαμόρφωση Ρέματος με Ανοχή Δασομ. (Π) (Stream with flood bed (P))
- Διαμόρφωση Ρέματος με Κλίση Δασομ. (Α) (Sculpture (A))
- Ειδική Χρήση (Special Use)
  - Επαινετική Εκπαίδευση (ΕΠΕΚΕ) Ν. 2712/1999
  - Επαινετική Εκπαίδευση (ΕΠΕΚΕ) Ν. 2712/1999
- Ζώνη Ειδικών Κινήσεων (Special Economic Zone)
- Περιοχή Ανάπτυξης (Development Area)
- Επιδείωση (Πανεπιστήμιο) (Education (University))
- Ορεινός Οικισμός/ προ '33 (Mountainous Settlement / pre '33)

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ  
ΞΑΝΘΗΣ

ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΨΗΦΙΑΚΩΝ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΥΠΟΒΑΘΡΩΝ  
ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΓΠΣ) ΤΗΣ ΔΕ ΞΑΝΘΗΣ

Β2 ΣΤΑΔΙΟ: Πρόταση

ΤΕΧΝΙΚΗ  
ΥΠΟΔΟΜΗ

Αποχέτευση Ομβρίων  
Αντιπλημμυρική Προστασία  
Αποχέτευση Ακαθάρτων

Π.2.2.  
Κλίμακα: 1: 25.000

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Σύμπραξη Μελετητών:

Αρτέμις Κωνίνας Αλεξάνδρα Ελένη Παπαχαράλαμπος Χρήστος Νεβίτσκαλος Γιάννης  
Πολυδόμος - Αρχιτέκτονας - Χωροτάκτης Πολυδόμος Πολυδόμος Μηλός

Είδικοι Συνεργάτες/ Σύμβουλοι:

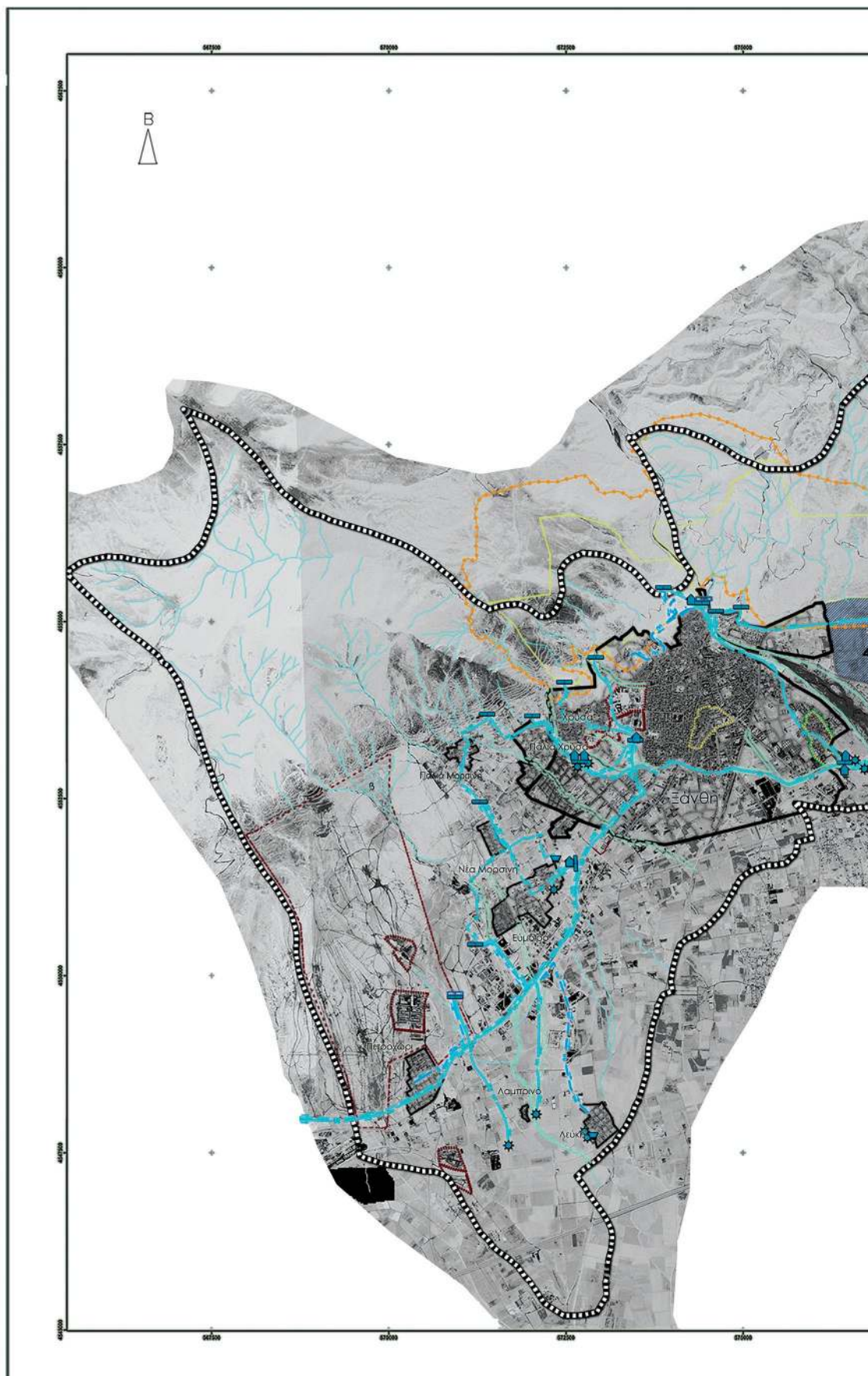
Κουβέλη Αικατερίνη Χαραλαμπίδου Μαρία  
Αρχιτέκτονας - Πολεοδόμος Πολεοδόμος - Χωροτάκτης

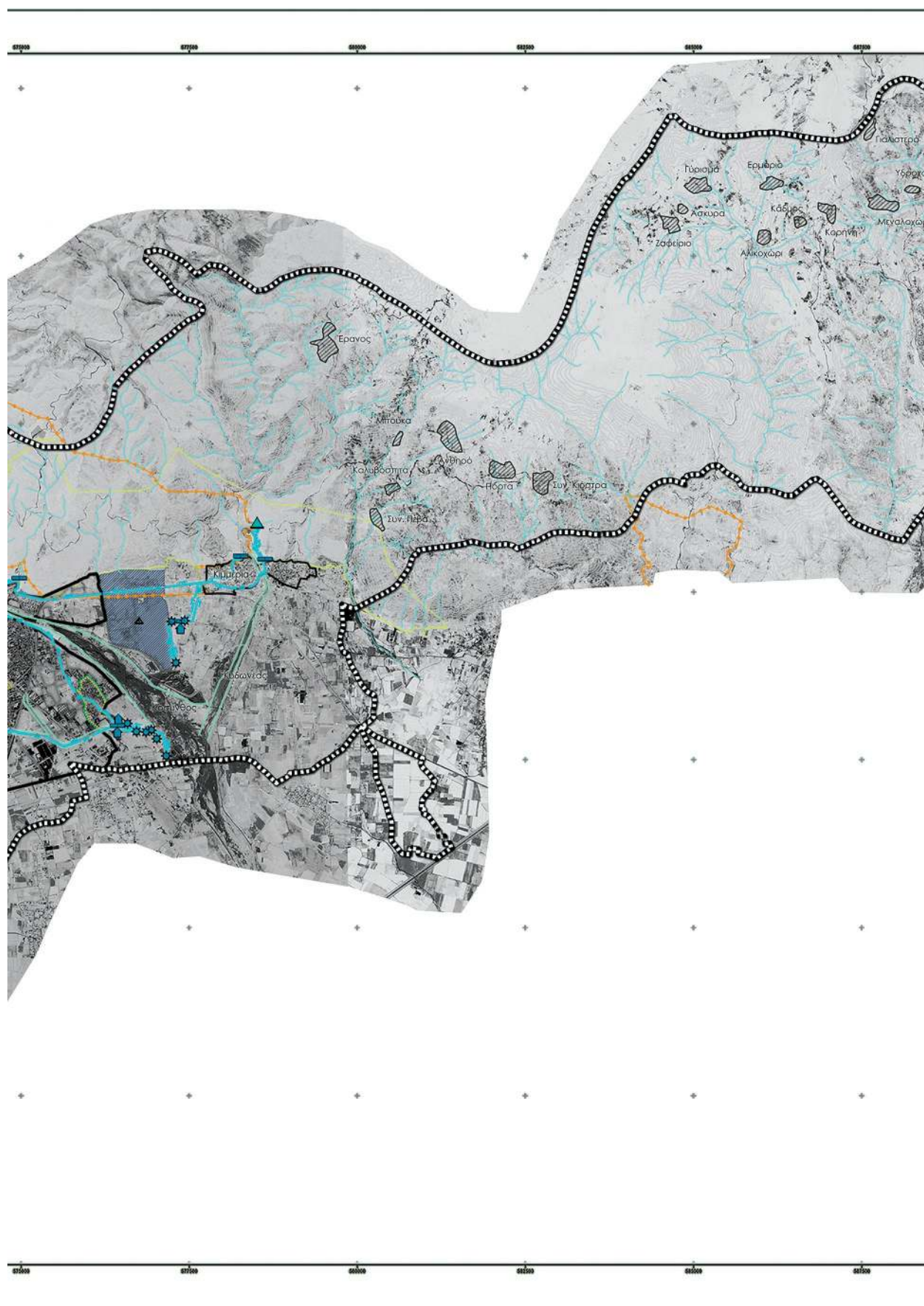
| ΕΠΙΣΤΑΣΗ    | ΟΝΟΜΑΤΕΠΙΣΤΑΣΗΣ                               | ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ | ΥΠΟΓΡΑΦΗ |
|-------------|-----------------------------------------------|------------|----------|
| ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ | Χατζηκωνσταντίνου Διορόβια<br>Γεωγράφος Μηλός |            |          |
|             |                                               |            |          |
|             |                                               |            |          |

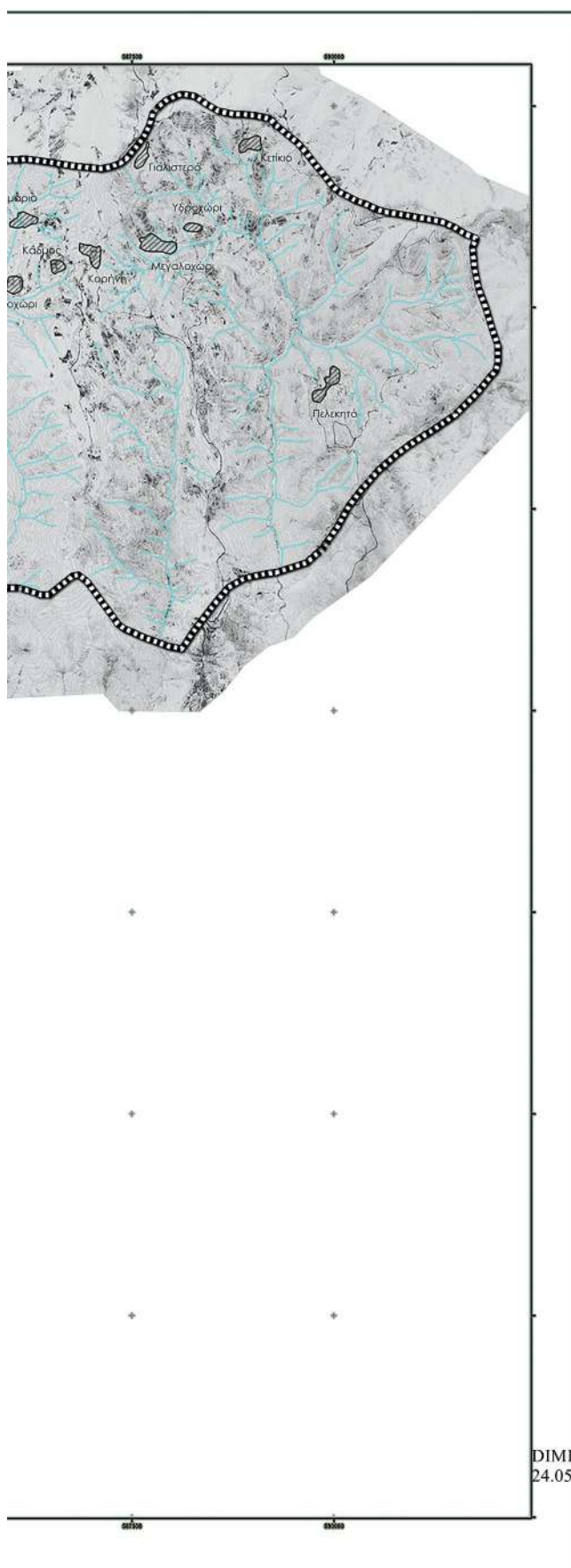
ΜΑΡΤΙΟΣ 2022

DIMITRIOS KARTALIS  
24.05.2022 14:40

**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε  
σμίκρυνση κατά ποσοστό **30%**







## Υπόμνημα | Legend

- Υδροληψία από πηγή  
[Water Abstraction from Well]
- Ενδότηση Υδροπύργου  
[Water - Supply Cell]
- Δέσμηση Αποθήκευσης  
[Storage Tank]
- Αντλιοστάσιο  
[Pumping Station]
- Υδροπύργος  
[Pressure Storage]
- Οδός  
[Road]
- Όριο Δημοτικής Ενότητας  
[Municipality Boundary]
- Όριο Πόλης/Οικισμού  
[City/Place Settlement Boundary]
- Πάρος  
[River]
- Όριο Κατοικημένου Άγριου  
[Wildlife Sanctuary]
- Όριο Ανασφαλιστικής Έκτασης  
[Reforestation Area]
- Όριο Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης  
[Special Urban Planning Study]
- Οριοθέτηση Ρέματος (Α)  
[Stream Bed (A)]
- Οριοθέτηση Ρέματος (Β)  
[Stream Bed (B)]
- Κεντρικός Αγωγός Εξωτερικού Δικτύου (Α)  
[Outer Supply System Skeleton Conduit (A)]
- Κεντρικός Αγωγός Εξωτερικού Δικτύου (Β)  
[Outer Supply System Skeleton Conduit (B)]
- Κεντρικός Αγωγός Διανομής (Α)  
[Distribution Conduit Distribution (A)]
- Κεντρικός Αγωγός Διανομής (Β)  
[Distribution Conduit Distribution (B)]
- Ειδική Χρήση  
[Special Use]
- Ζώνη Ειδικών Κατασκευών  
[Special Construction Zone]
- Περαιτέρω Ανασφαλιστική  
[Reforestation Area]
- Επισκευαστική/Παρακαταβολή  
[Maintenance/Deposit]
- Ορεινός Οικισμός/πρό 23  
[Mountainous Settlement/πρό 23]

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ  
ΞΑΝΘΗΣΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΨΗΦΙΑΚΩΝ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΥΠΟΒΑΘΡΩΝ  
ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΓΠΣ) ΤΗΣ ΔΕ ΞΑΝΘΗΣ

Β2 ΣΤΑΔΙΟ: Πρόταση

ΤΕΧΝΙΚΗ  
ΥΠΟΔΟΜΗΥδρευση  
Πυροπροστασία  
ΣεισμόςΠ.2.3.  
Κλίμακα: 1: 25.000

## ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

## Σύμπραξη Μελετητών:

Λαλίνης Κων/νος

Παπαχαραλάμπος Χρήστος

Πολυκαλάμης

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

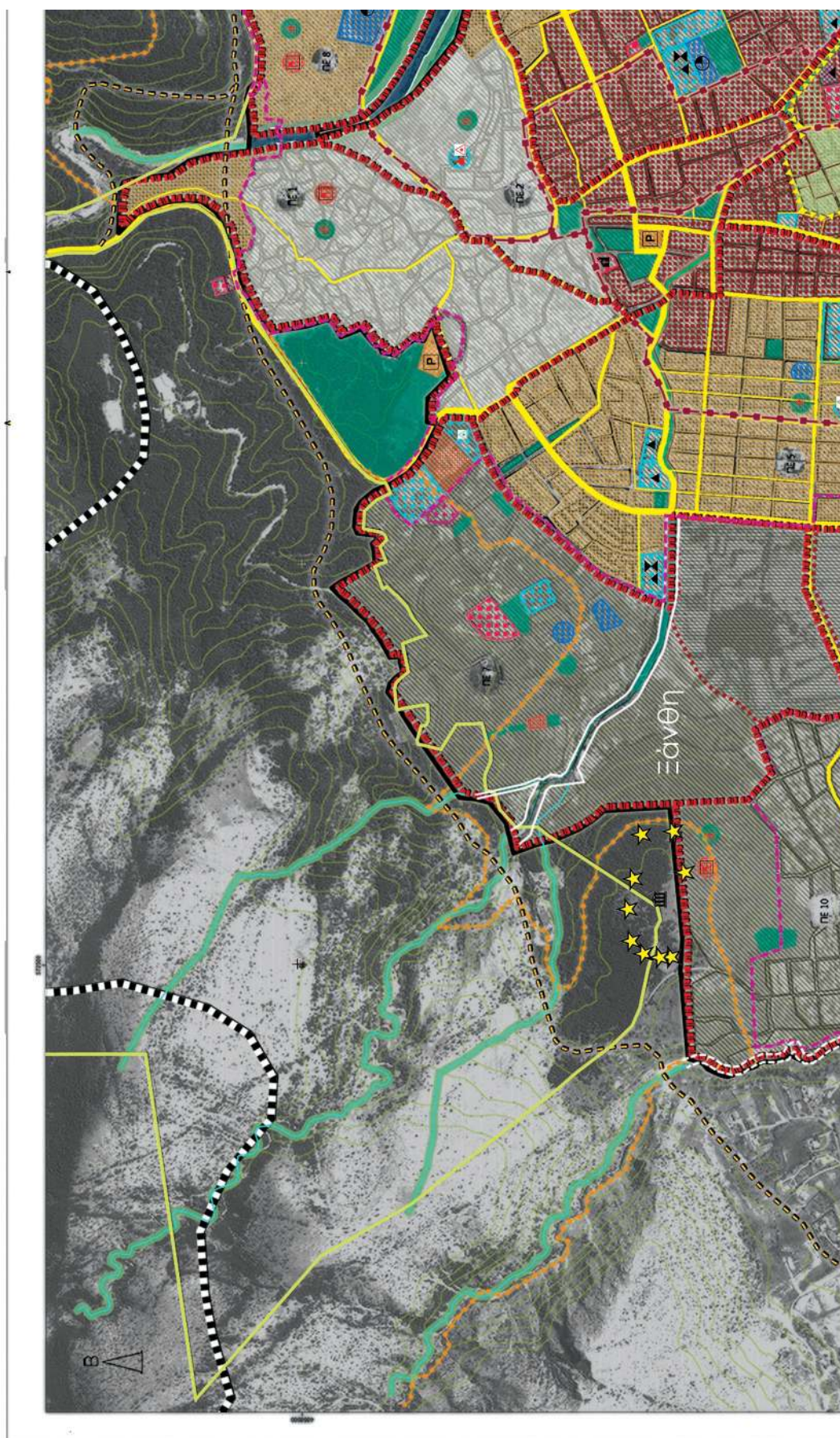
Πολυκάλαμος

Πολυκάλαμος

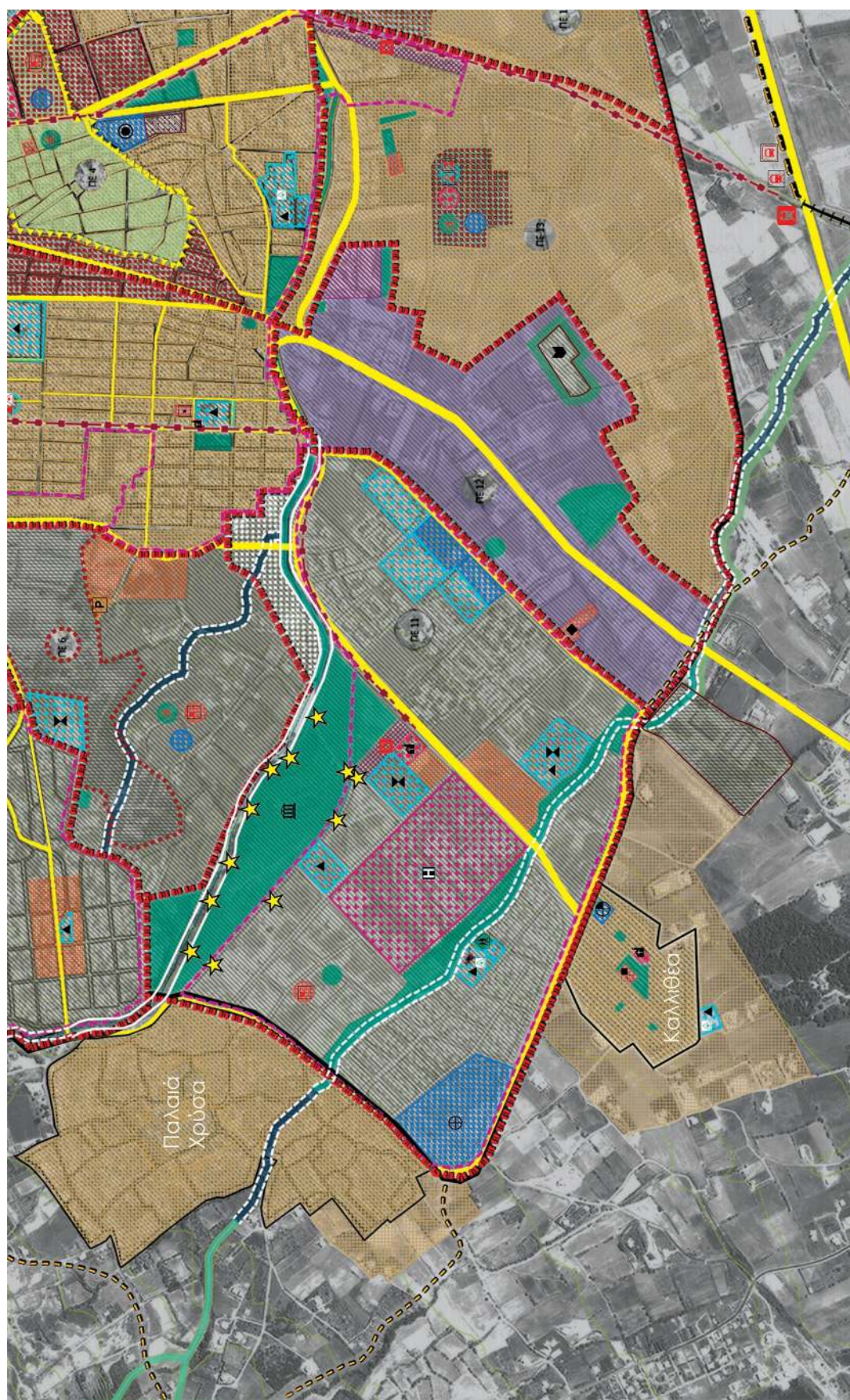
DIMITRIOS KARTALIS  
24.05.2022 14:45

ΜΑΡΤΙΟΣ 2022

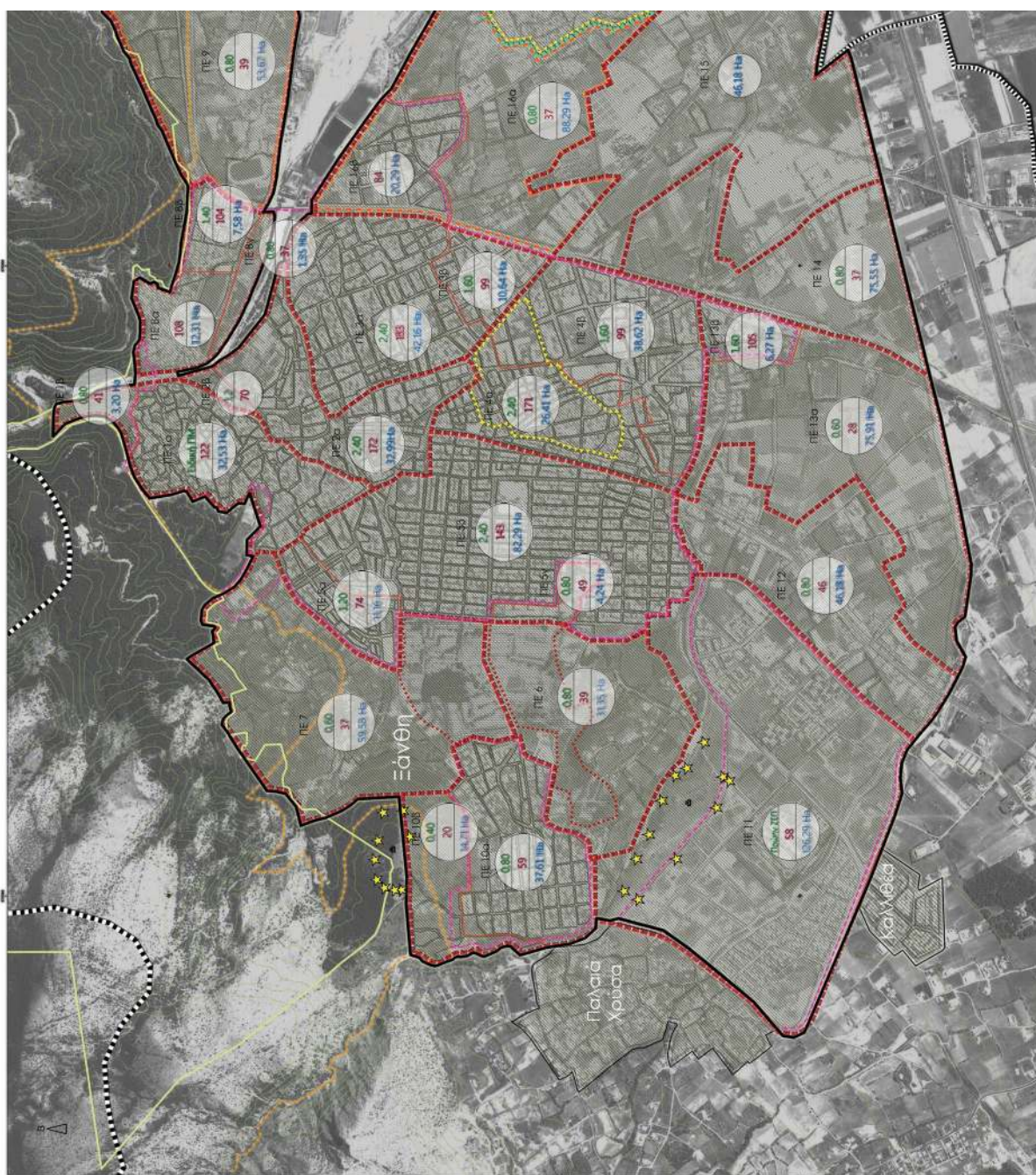
**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε  
σμίκρυνση κατά ποσοστό **33%**



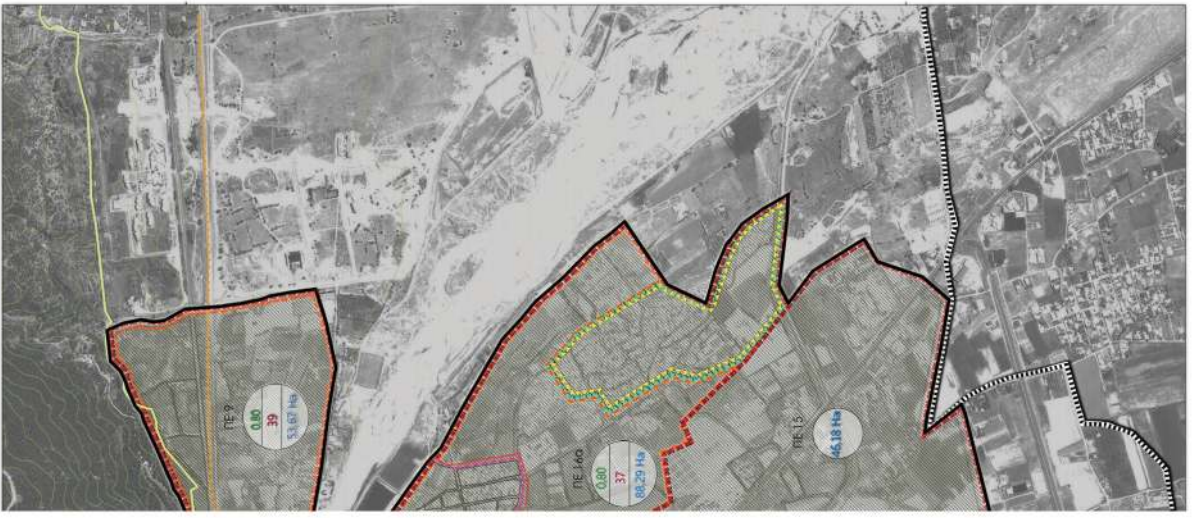








**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε  
σμίκρυνση κατά ποσοστό **38%**



Υπόμνημα | Legend

- Αρχαιολογικός Χώρος  
(Archaeological Site)
- Ισομείς  
(Contours)
- Όριο Ταξίδιου ΣΔ  
(JMS - Urban Limit)
- Όριο Δήμου/Ενότητας  
(Municipality Boundaries)
- Όριο Πολεοδομικής Ενότητας (ΠΕ)  
(Urban Unit Boundaries)
- Όριο Εγκρίσιμου Σχεδίου Πόλης  
(City-Plan Limit)
- Όριο Εγκρίσιμου (ΠΕ 2013)  
ΠΡΕ 5291 ΑΔΠ/09.12.2010  
τροποποίηση  
ΦΕΚ 1741 ΑΔΠ/22.05.2013  
(General Development Plan  
Boundaries)
- Όριο Οπισθομό  
(Urban Boundaries)
- Όριο Καταργημένου Άστεως Ζώνης  
(Walled Zone/Lazy Boundaries)
- Όριο Αρχαιολογικού Χώρου  
(Archaeological Site)
- Όριο Πρωτογενούς Ανάπτυξης  
(Development Area)
- Όριο Ελεύθερης Ζώνης  
(Zone of Development)  
Υποζώνης Συντάκτη  
Rights Zone Limit
- Όριο Ζώνης Ελεύθερων Βυθίων  
(Special Free Zone Limit)
- Ειδικός Χρήστος  
(Special Use)
- Περιοχή εντός Εγκρίσιμου  
Όριου (ΠΕ 2013)  
(General Development Plan Area)
- Αστικός Πολεοδομικός Ενότητας  
(Urban Unit Boundaries)
- Συντάκτης Δήμους  
(Density)  
Παράρτημα  
Εκταγή  
(Area)

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ  
ΞΑΝΘΗΣ

ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΨΗΦΙΑΚΩΝ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΥΠΟΒΑΘΡΩΝ  
ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΠΤΣ) ΤΗΣ ΔΕ ΞΑΝΘΗΣ

Β2 ΣΤΑΔΙΟ: Πρόταση

Τομείς Συντελεστών Δόμησης  
Π.3.1.β.

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ  
Σύμπραξη Μελετητών:  
Αλέξης Κων/νος Αλεξάνδρου Ελένη Παπαφράντζου Χρήστος Νέτσικας Γιώργος Παπαδόπουλος Γεωργία Παπαδοπούλου  
Συντονιστής: Χαραλάμης

Εδικοί Συνεργάτες/ Σύμβουλοι:  
Κοβίλη Αικατερίνη Χαραλαμπίδου Μαρία  
Αργυρίδου - Πολυδώρας Χαραλάμης

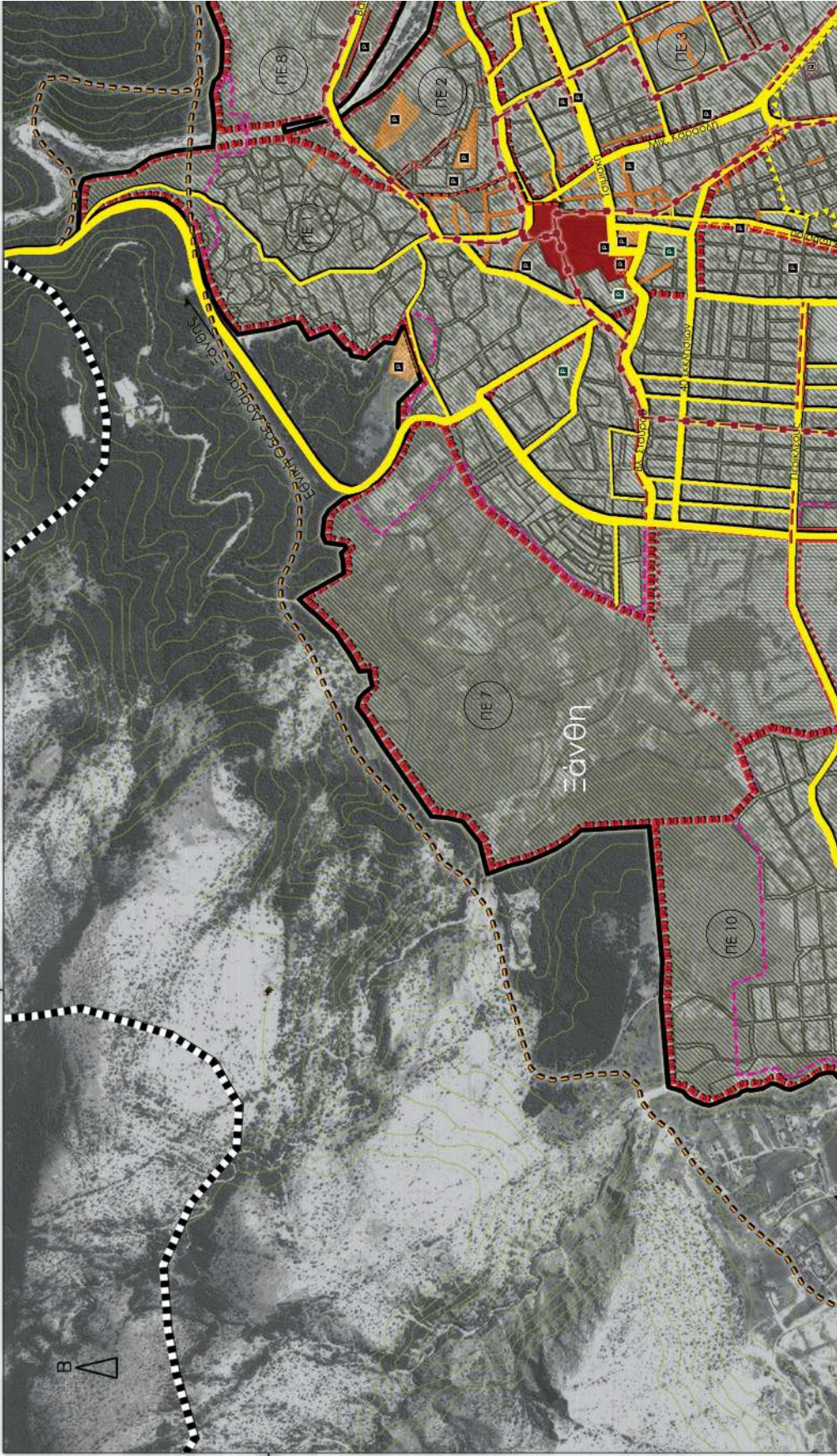
| ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ | ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ                                         | ΥΠΟΓΡΑΦΗ |
|-----------|---------------------------------------------------|----------|
| Επιβλέπων | Χατζηγεωργαντίου Διορόβια<br>Τοπογράφος Μηχανικός |          |

ΔΕ ΞΑΝΘΗΣ

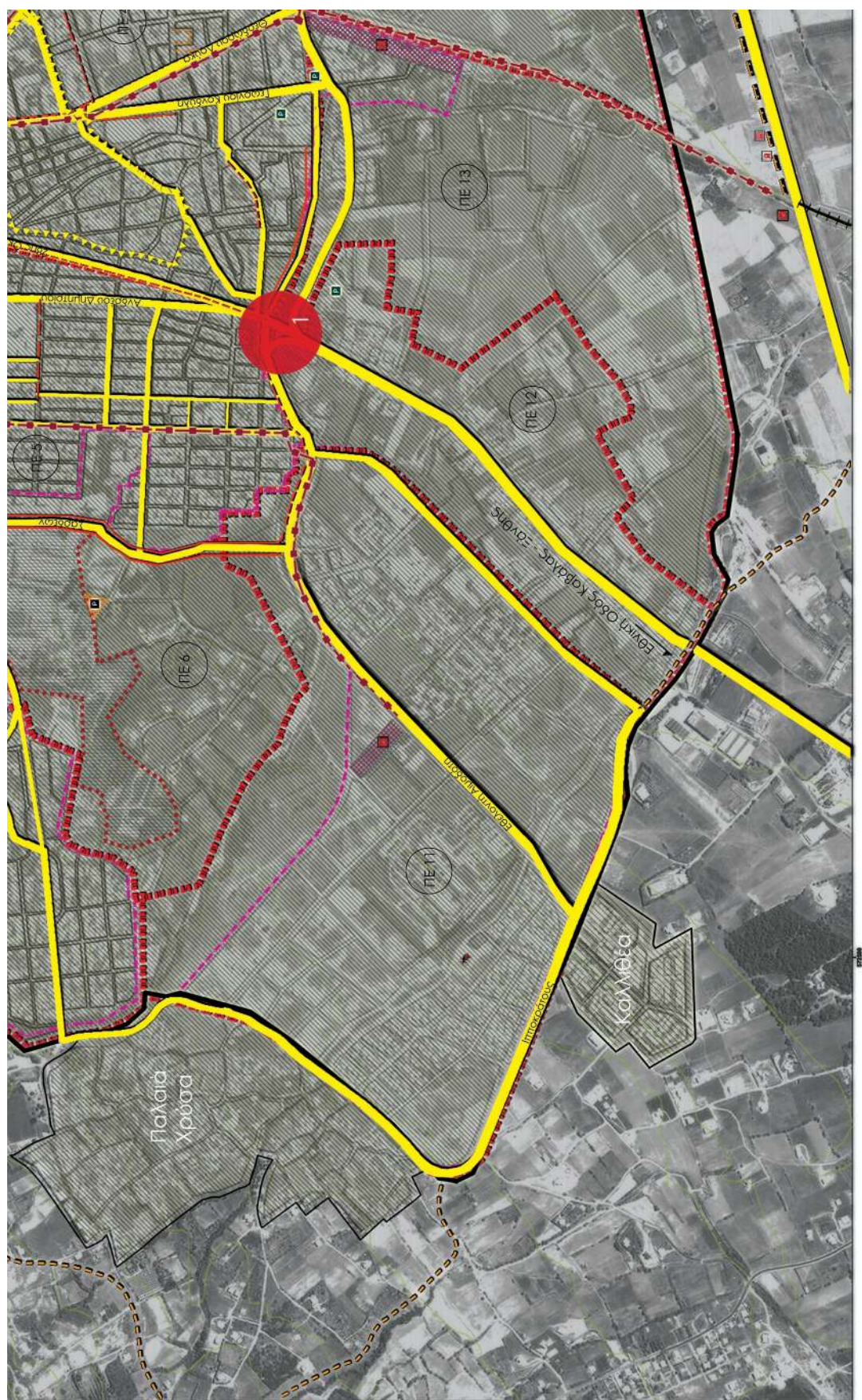
ΔΙΜΗΤΡΙΟΣ ΚΑΡΤΑΛΙΣ  
24.05.2022 14:50

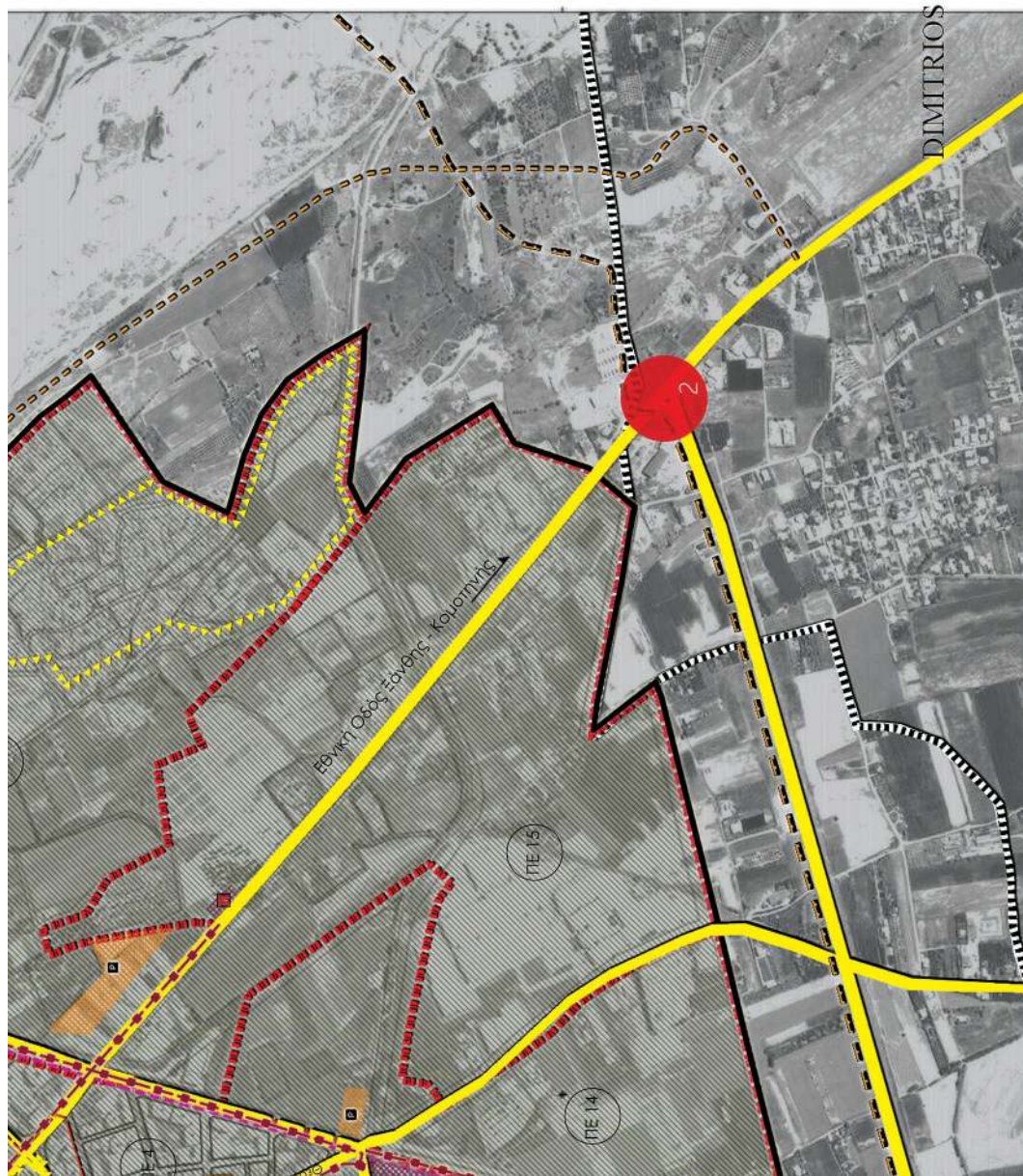
ΜΑΡΤΙΟΣ 2022

**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε  
σμίκρυνση κατά ποσοστό **33%**

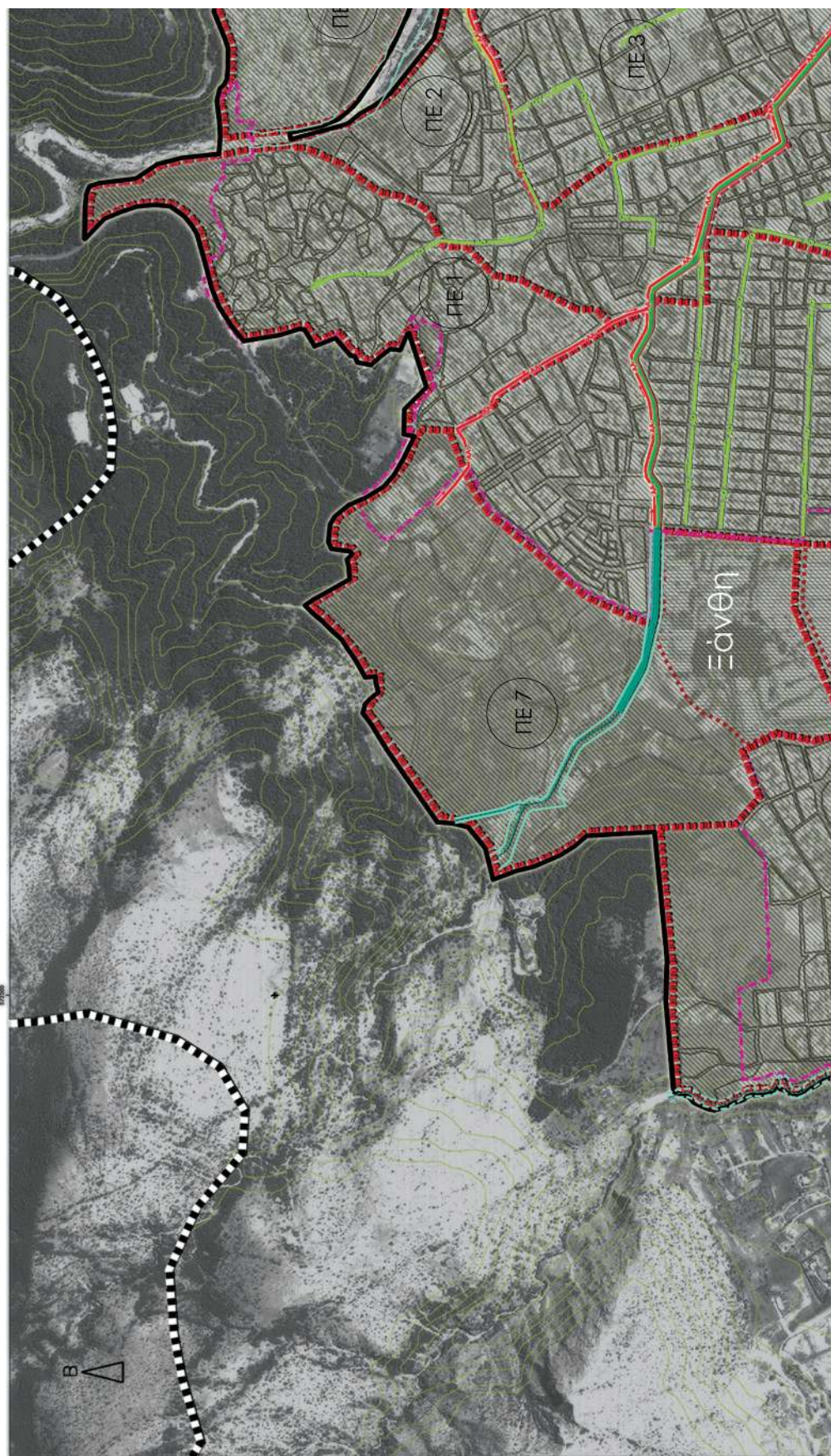




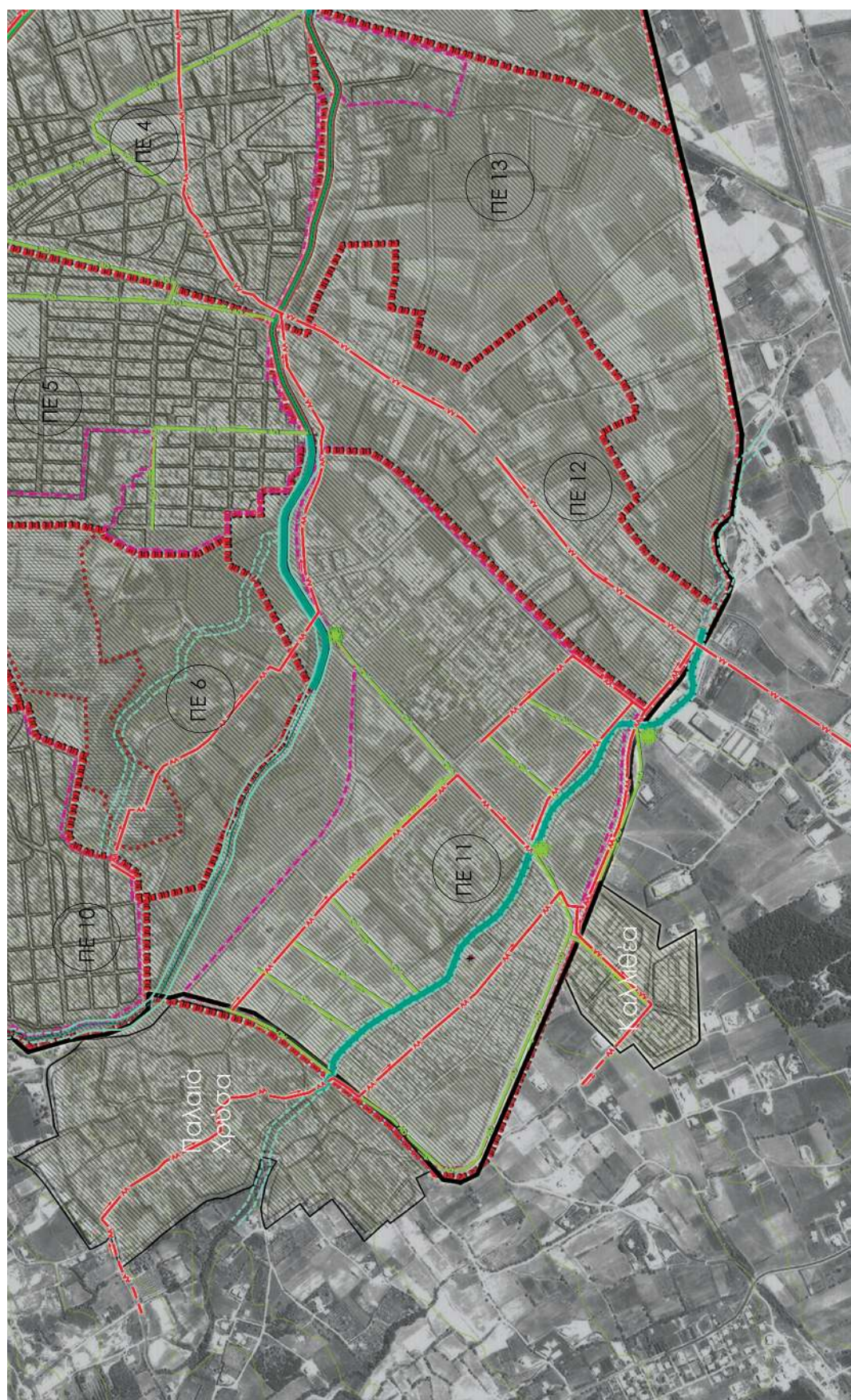


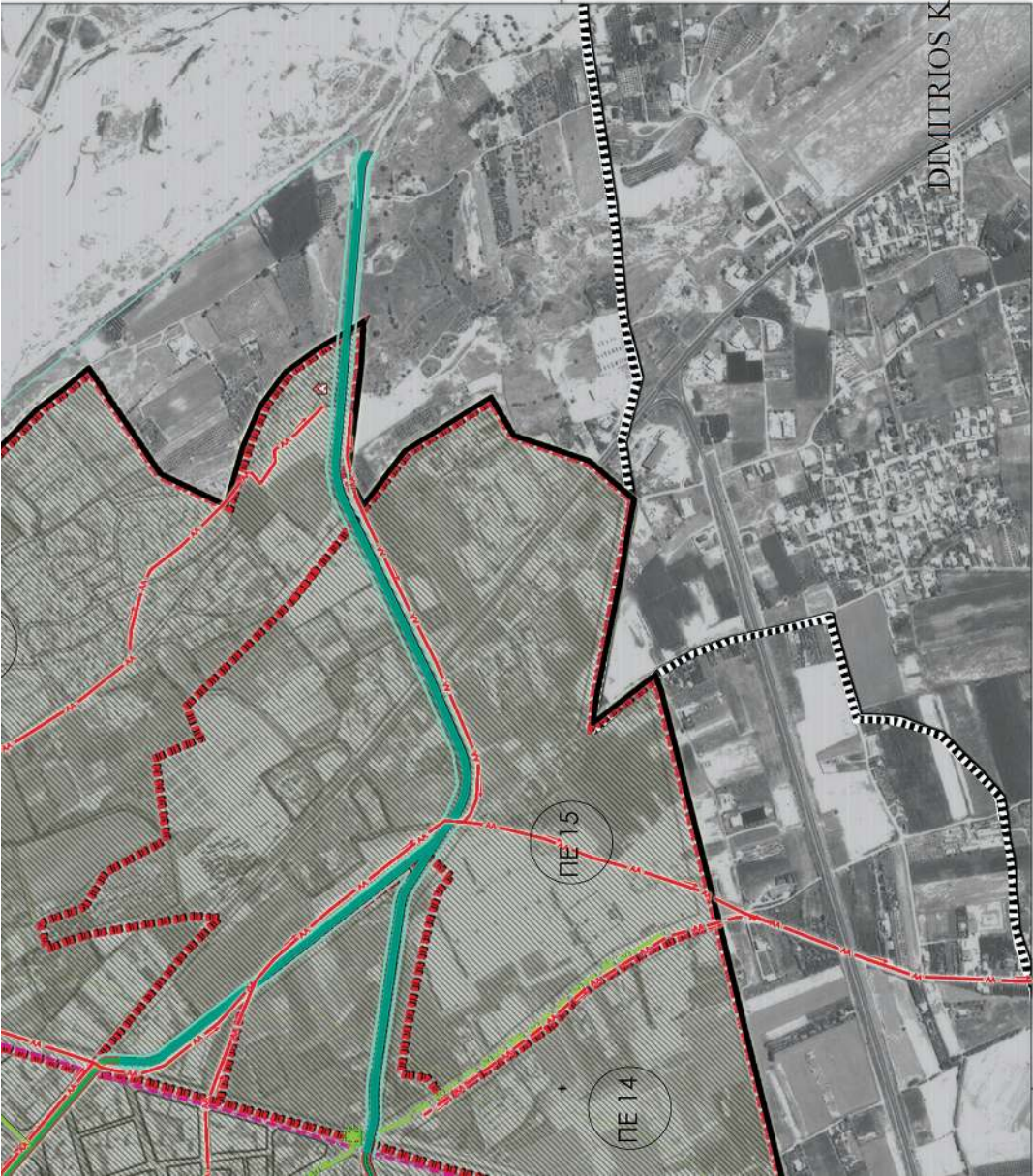
[illegible]

**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε  
σμίκρυνση κατά ποσοστό **33%**



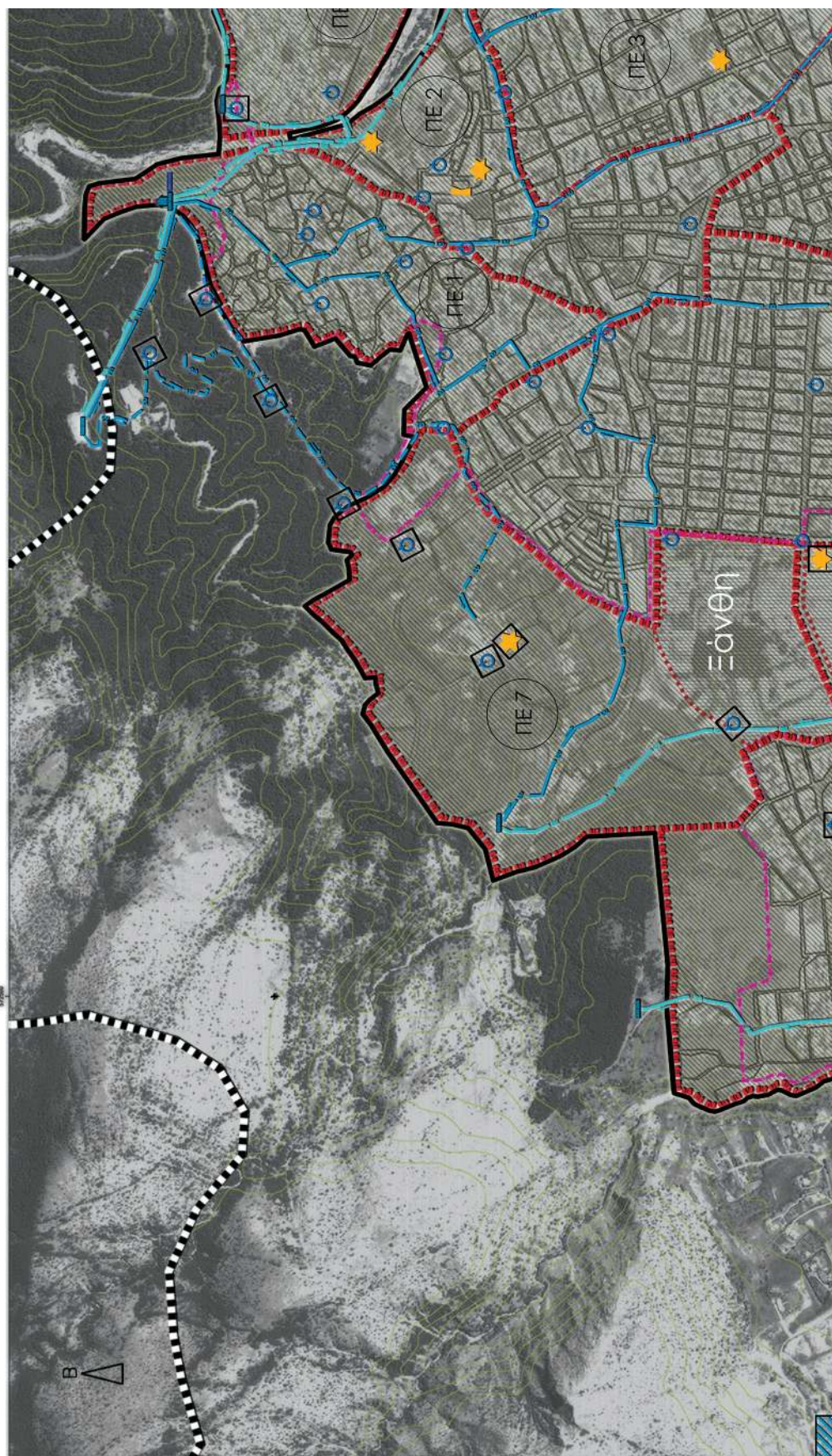




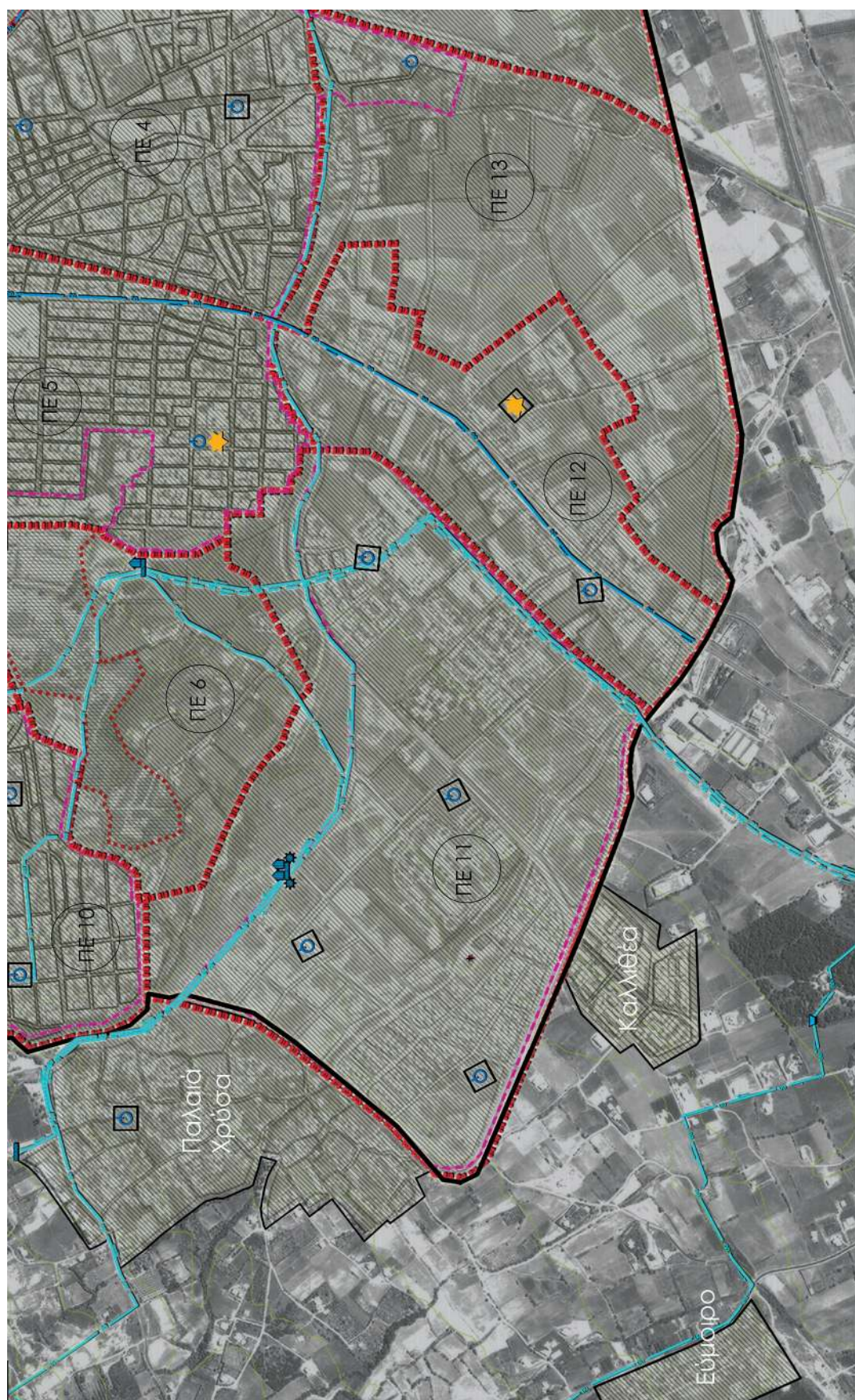


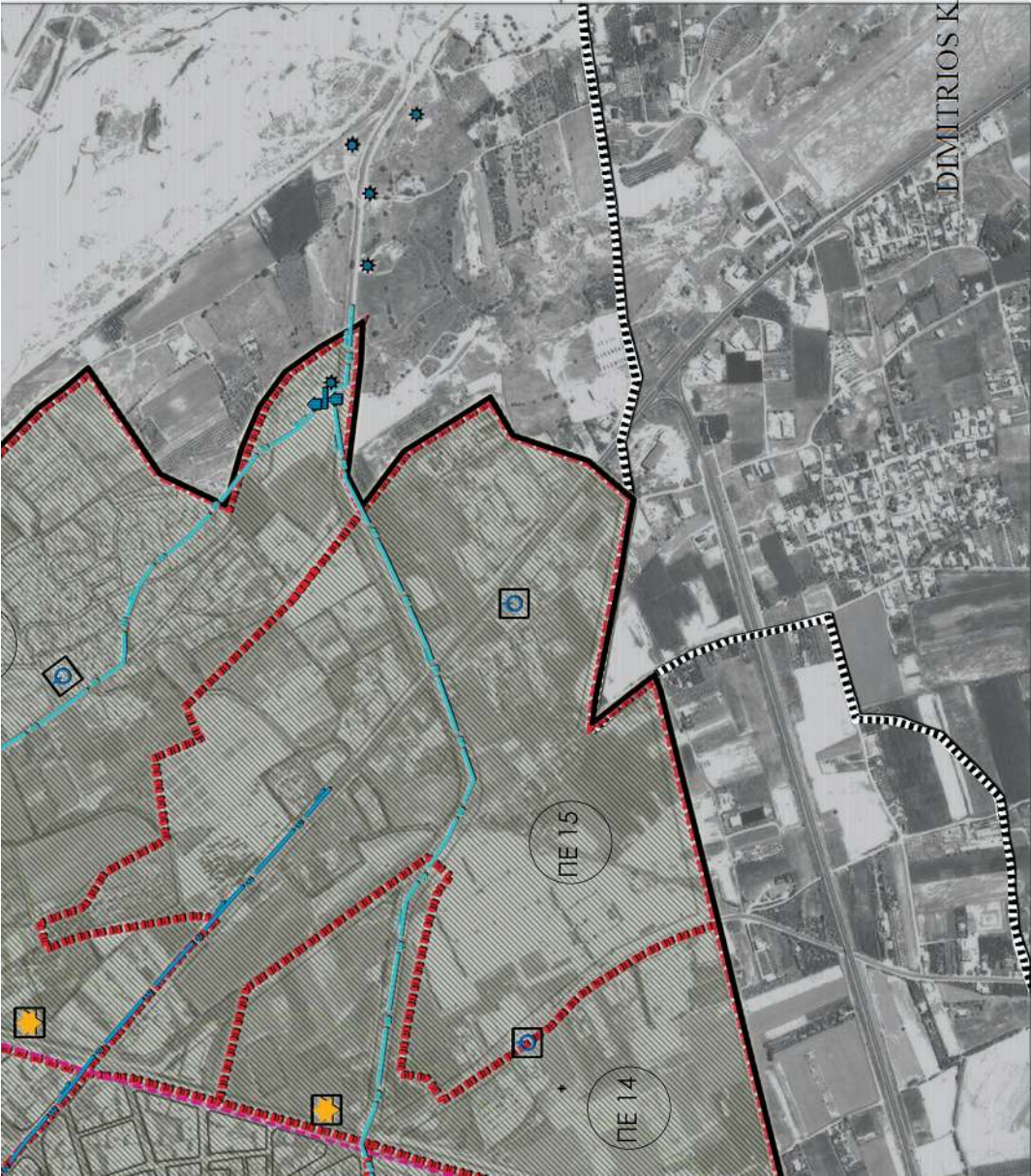
|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ<br>ΞΑΝΘΗΣ                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                       |          |
| ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΨΗΦΙΑΚΩΝ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΥΠΟΒΑΘΡΩΝ<br>ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΓΠΣ) ΤΗΣ ΔΕ ΞΑΝΘΗΣ                                                                                                                                                                                  |                                                                       |          |
| Β2 ΣΤΑΔΙΟ: Πρόταση                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                       |          |
| ΤΕΧΝΙΚΗ<br>ΥΠΟΔΟΜΗ                                                                                                                                                                                                                                                                | Αποχέτευση Ομβρίων<br>Αντιστηρίδαση Προστασία<br>Αποχέτευση Ακαθάρτων |          |
| Π.3.1.6.<br>Κλίμακα: 1: 5.000                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                       |          |
| ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ<br>Σύμπραξη Μελετητών:<br>Λαλός Κων/νος - Αρχιτέκτων - Πολεοδομίας - Συγκοινωνολόγος - Χωροτάκτης<br>Αλέξανδρος Ελένη - Πολεοδομίας - Χωροτάκτης<br>Ειδικό Συνεργάτη/ Σύμβουλο:<br>Κουβέλη Αικατερίνη - Χωροταξιογράφος Μαρία<br>Αργύριου - Πολεοδόμος - Χωροτάκτης |                                                                       |          |
| ΕΓΚΛΗΡΙΑ<br>Επικοινωνία<br>Επικοινωνία<br>Επικοινωνία                                                                                                                                                                                                                             | ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ<br>Χωροταξιογράφος<br>Πολεοδόμος<br>Πολεοδόμος             | ΥΠΟΓΡΑΦΗ |
| DIMITRIOS KARTALIS<br>May 27 2022 12:55 PM                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                       |          |
| ΜΑΡΤΙΟΣ 2022                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                       |          |

**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε 33%  
σμίκρυνση κατά ποσοστό





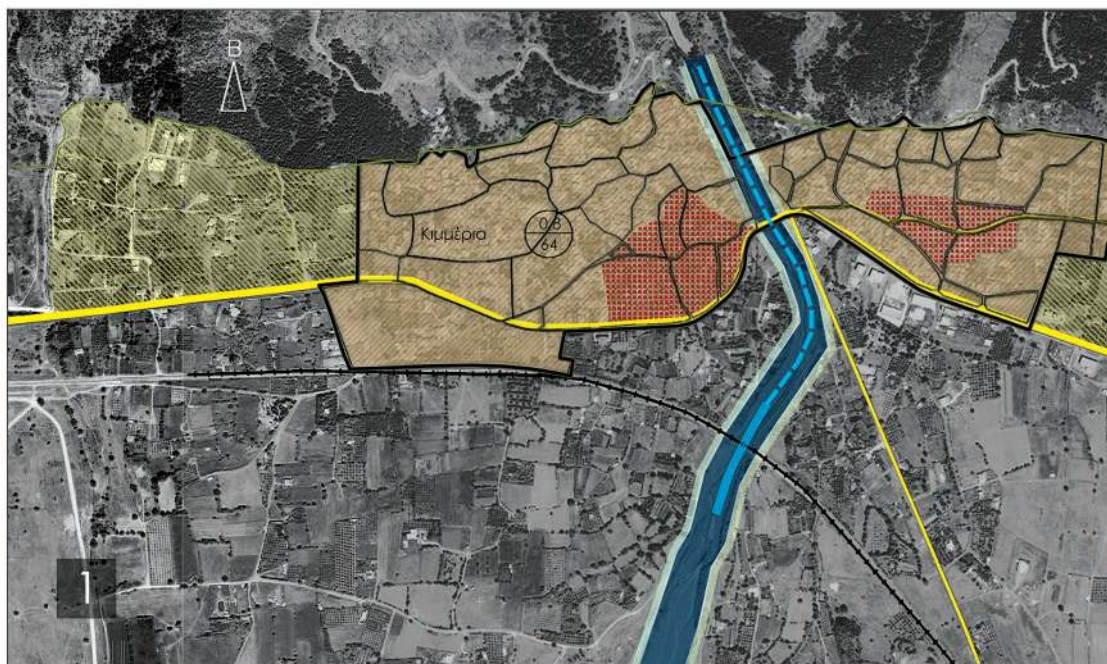


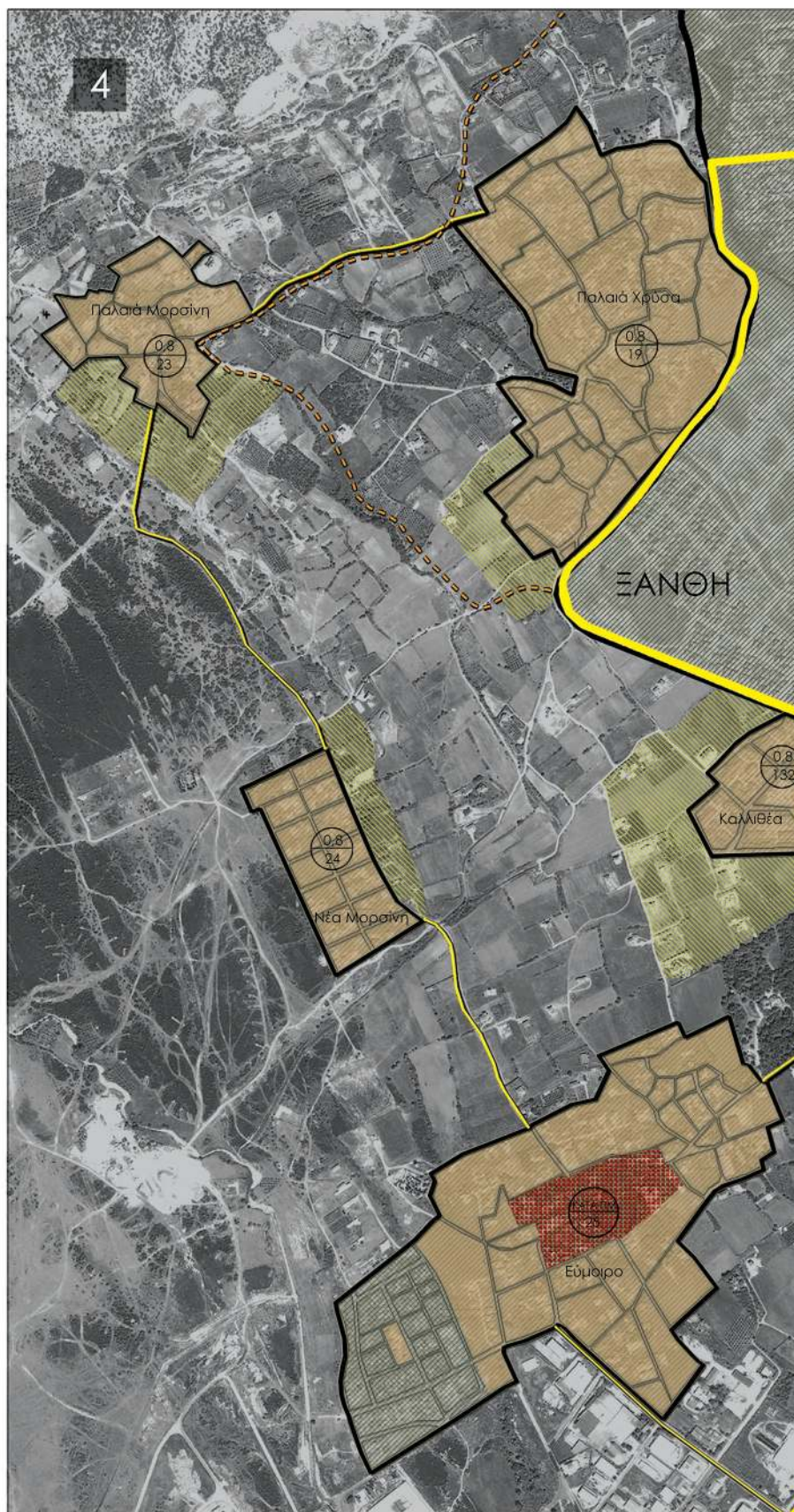


DIMITRIOS KARTALIS

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ<br>ΞΑΝΘΗΣ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                        |
| ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΨΗΦΙΑΚΩΝ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΥΠΟΒΑΘΡΩΝ<br>ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΓΠΣ) ΤΗΣ ΔΕ ΞΑΝΘΗΣ                                                                                                                                                                                                                                          |                                        |
| Β2 ΣΤΑΔΙΟ: Πρόταση                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                        |
| ΤΕΧΝΙΚΗ<br>ΥΠΟΔΟΜΗ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Υδρομική<br>Προσχεδιασμός<br>Σταθμός   |
| Π.3.1.ε.<br>Κλίμακα: 1:5.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |
| ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ<br>Συμπράξη Μελετητών:<br>Αλέξης Κων/νος - Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος - Συγκοινωνολόγος<br>Αλέξανδρος Εύλη - Πολεοδόμος - Χωροτάκτης<br>Ευάγγελος Παπαγεωργίου - Χωροτάκτης<br>Εβελίνα Σαββατοπούλου - Χωροτάκτης<br>Εβελίνα Σαββατοπούλου - Χωροτάκτης<br>Κωνσταντίνος Αργυρίου - Πολεοδόμος<br>Χαράλαμπος Μάρια - Χωροτάκτης |                                        |
| ΕΛΕΓΧΕΙΝ<br>ΕΓΚΡΙΝΕΙ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ΕΠΙΜΕΛΕΤΑΙ<br>ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΑ<br>ΥΠΟΓΡΑΦΗ |
| ΕΠΙΜΕΛΕΤΑΙ<br>ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΑ<br>ΥΠΟΓΡΑΦΗ                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ΕΠΙΜΕΛΕΤΑΙ<br>ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΑ<br>ΥΠΟΓΡΑΦΗ |
| DIMITRIOS KARTALIS<br>May 27 2022 1:05 PM                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                        |
| ΜΑΡΤΙΟΣ 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |

**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε  
σμίκρυνση κατά ποσοστό **33%**







**Υπόμνημα | Legend**

- Όριο Εγκεκριμένου ΠΤΕ 2013 (ΦΕΚ 529/ΑΑ/09.12.2010 τροποποίηση ΦΕΚ 124/ΑΑ/22.05.2013) (General Development Plan Boundaries)
- Όριο Οικισμού (Urban Boundaries)
- Όριο Ανοδοποιητής Έκτασης (Urbanizable Area)
- Αρτηρία (Artery)
- Συλλεκτική Οδός (Collector)
- Σιδηροδρομική Γραμμή (Railway)
- Ενδεικτική Προτεινόμενη Αρτηρία (Indicative Proposed Artery)
- Διαμόρφωση με Ανοχή Δοσολύ (A) (Stream with flood bed (A))
- Διαμόρφωση με Ανοχή Δοσολύ (B) (Stream with flood bed (B))
- Γενική Κατοικία Α (α.α.3 - π.δ.39/2018) ΦΕΚ 114/Α/29-06-2018 (Mixed Residential Area A)
- Αιχμηρή Κατοικία (α.α.2 - π.δ.39/2018-ΦΕΚ 114/Α/29-06-2018) (Residential Area)
- Πολυενοποιητικό Κέντρο - Τοπικό Κέντρο Συνόρων - Γειτονιάς (α.α.4 - π.δ.39/2018-ΦΕΚ 114/Α/29-06-2018) (Central Services)
- Κοιμη Ποταμού (Riverbed)
- Επίθεση Σχεδίου (Urban Plan Submission)
- Επίθεση Σχεδίου - Πρόταση ΔΕ (07/04-6-2020 πρακτικό τακτικής συνεδρίασης του δημοτικού συμβουλίου Ξάνθης) (Urban Plan Submission)
- Παρεχόμενη υπηρεσία σχεδίου - Πρόταση ΔΕ (07/04-6-2020 πρακτικό τακτικής συνεδρίασης του δημοτικού συμβουλίου Ξάνθης) (Urban Plan Submission)
- Ζώνη Προστασίας Καδωνία (Floodplain Protection Zone)
- Παρεχόμενη υπηρεσία σχεδίου (General Development) Plan Area
- Συνολικός Διάμετρος (Total - radius)
- Πυκνότητα (α.α.4/η.α) (Density)

**ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ**

ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΨΗΦΙΑΚΩΝ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΥΠΟΒΑΘΡΩΝ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΠΤΣ) ΤΗΣ ΔΕ ΞΑΝΘΗΣ

**Β2 ΣΤΑΔΙΟ: Πρόταση**

Πολυενοποιητική Οργάνωση Οικισμών της ΔΕ Ξάνθης

Π.3.2.  
Κλίμακα: 1: 5.000

**ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ**

Σύμπραξη Μελετητών:

- Αστέρας Κων/νος Πολυενοποιητικός - Συγκοινωνολόγος
- Αλεξανδράκη Ελένη Αρχιτέκτων - Χωροτάκτης
- Παπαχαράλαμπος Χρήστος Γεωλόγος
- Νεφέσκαλος Γιώργος Πολιτικός Μηχ/κός

Είκοσι Συνεργάτες/ Σύμβουλοι:

- Κουβέλη Αικατερίνη Αρχιτέκτων - Πολυενοποιητικός
- Χαραλαμπίδου Μαρία Πολυενοποιητικός - Χωροτάκτης

| ΕΠΙΣΤΑΣΗ    | ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ                                | ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ | ΥΠΟΓΡΑΦΗ |
|-------------|----------------------------------------------|------------|----------|
| Επ'αποστολή | Χατζικωνσταντίνου Δωροθέα Τοπογράφος Μηχ/κός |            |          |
|             |                                              |            |          |
|             |                                              |            |          |

**ΜΑΡΤΙΟΣ 2022**

DIMITRIOS KARTALIS  
24.05.2022 15:00

Η απόφαση αυτή θα αναρτηθεί στο διαδίκτυο σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4727/2020 (Α' 184).  
Η παρούσα απόφαση τίθεται σε ισχύ από την δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.  
Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Κομοτηνή, 27 Απριλίου 2022

Ο Συντονιστής Αποκεντρωμένης Διοίκησης

ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΑΒΒΑΣ