

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ  
ΔΗΜΟΣ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ –ΠΕΡΑΧΩΡΑΣ  
ΑΓ. ΘΕΟΔΩΡΩΝ  
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ  
ΑΓ. ΘΕΟΔΩΡΩΝ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ

## **ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

Από το Πρακτικό Συνεδρίασης του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Αγίων Θεοδώρων του Δήμου Λουτρακίου-Περαχώρας - Αγίων Θεοδώρων αριθμός 10 της 9-6-2017.

## **ΑΠΟΦΑΣΗ -24-**

**ΘΕΜΑ 1ον Περί: «Γνωμοδότησης επί της Β1 φάσης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού Αγίων Θεοδώρων».**

Στους Αγίους Θεοδώρους και στην αίθουσα συνεδριάσεων του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Αγ. Θεοδώρων ,του Δήμου Λουτρακίου-Περαχώρας -Αγ. Θεοδώρων συνήλθε σήμερα την 9<sup>η</sup> του μηνός Ιουνίου του έτους 2017 ημέρα Παρασκευή και ώρα 18:00 σε δημόσια τακτική συνεδρίαση το Συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Αγ. Θεοδώρων ύστερα από την αριθμ.10994/1-6-2017 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας κ.Αριστείδη Κωνσταντή – Σκουλικαρίτη του Γεωργίου ,που επιδόθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 83,88 και 89 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α΄87) νόμιμα και εμπρόθεσμα στους Συμβούλους της Δημοτικής Κοινότητας και αναρτήθηκε στον πίνακα ανακοινώσεων του γραφείου της Δημοτικής Κοινότητας.  
Ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της Συνεδρίασης.

Παρόντες: 1) Αριστείδης Κωνσταντής-Σκουλικαρίτης ,2) Τσίτσης Αναστάσιος  
3) Σπανίδου Αγαθονίκη 4) Μποζίκης Άγγελος 5) Λημνιώτης Σωτήριος.

Απόντες: ουδείς

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία ,δεδομένου ότι επί συνόλου πέντε (5) μελών του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Αγίων Θεοδώρων βρέθηκαν παρόντα και τα πέντε (5) μέλη , επί του 1<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης ο Πρόεδρος έθεσε υπόψη στα μέλη του Συμβουλίου τον φάκελο μελέτης της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου Λουτρακίου Περαχώρας Αγίων Θεοδώρων , που αφορά την Β1 φάση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού των Αγίων Θεοδώρων και στον οποίο περιλαμβάνονται τα εξής:

**1) Η Μελέτη** με αριθμό τεύχους Τ.1. όπου γίνεται λεπτομερής περιγραφή για όλο το δομικό σχέδιο της χωρικής οργάνωσης της Δημοτικής Ενότητας Αγίων Θεοδώρων.

**2) Οι Χάρτες** Π.1 κλίμακας 1:20000 για το δομικό σχέδιο – Π.2 κλίμακας 1:20000 για τις χρήσεις γης και την προστασία του περιβάλλοντος, Π.3.1.

κλίμακας 1:5000 για την πολεοδομική οργάνωση- χρήσεις γης ,Π.3.2.  
κλίμακας 1:5000 για την πολεοδομική οργάνωση – χρήσεις γης –Π.3.3.  
κλίμακας 1:5000 για την πολεοδομική οργάνωση – χρήσεις γης .

### 3) Η Τεχνική Έκθεση της μελέτης η οποία έχει ως κάτωθι:

#### B.1. ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ Β1.1.

##### ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Βασική αρχή της πρότασης για την οργάνωση της περιοχής του (Καποδιστριακού) Δήμου Αγίων Θεοδώρων δηλαδή της (Καλλικρατικής) Δημοτικής Ενότητας Αγίων Θεοδώρων του Δήμου Λουτρακίου – Περαχώρας – Αγ. Θεοδώρων, είναι η δημιουργία συνθηκών «βιώσιμης ανάπτυξης» δηλαδή πολεοδομικής, παραγωγικής κλπ ανάπτυξης η οποία, σε βάθος χρόνου, να μην οδηγεί στην υποβάθμιση της ποιότητας ζωής και στην καταστροφή του περιβάλλοντος και των πλουτοπαραγωγικών πόρων.

Το πλαίσιο στο οποίο εντάσσεται η πρόταση έχει διάφορες επιμέρους διαστάσεις όπως είναι:

##### α) Η υπάρχουσα κατάσταση

Δηλαδή τα πραγματικά δεδομένα του φυσικού περιβάλλοντος, της παραγωγικής ανάπτυξης, της χωρικής οργάνωσης, των οικονομικών, κοινωνικών κλπ δραστηριοτήτων, τα δημογραφικά δεδομένα, οι εξωτερικές επιρροές (πχ. από το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας).

##### β) Οι προγραμματικές επιλογές και δεσμεύσεις ανωτέρου επιπέδου αυτού του

##### δήμου.

Αυτές οι δεσμεύσεις είναι εθνικού, περιφερειακού ή νομαρχιακού επιπέδου

και μπορούν να χωριστούν σε δυο κατηγορίες:

βα) Επιλογές - δεσμεύσεις χωρικού – χωροταξικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα, όπως τα Χωρικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Π.Π.Χ.Σ.Α.Α) Περιφέρειας Πελοποννήσου, οι οριοθετήσεις προστατευόμενων περιοχών στο πλαίσιο εθνικών, ευρωπαϊκών ή διεθνών προγραμμάτων, όπως το εθνικό δίκτυο, προστατευόμενων περιοχών του ευρωπαϊκού προγράμματος NATURA 2000.

ββ) Επιλογές – δεσμεύσεις τομεακού χαρακτήρα, όπως:

δίκτυα μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής τάσης, υπερτοπικού χαρακτήρα

δίκτυα μεταφοράς φυσικού αερίου, σιδηροδρομικοί και οδικοί άξονες εθνικού επιπέδου, δημιουργία κοινών χώρων υγειονομικής ταφής των απορριμμάτων μαζί με γειτονικούς ΟΤΑ, υποχρεώσεις από διεθνείς συμβάσεις προστασίας της θάλασσας για δημιουργία βιολογικών καθαρισμών για τα υγρά απόβλητα, χωροθετήσεις υπερτοπικών παραγωγικών δραστηριοτήτων (διυλιστήρια κλπ)

κ.α.

#### γ) Το θεσμικό πλαίσιο

Το θεσμικό πλαίσιο μπορεί να διαχωριστεί σε δυο κατηγορίες:

γα) Θεσμικό πλαίσιο του πολεοδομικού – χωροταξικού σχεδιασμού, που

αφορά άμεσα στη σύνταξη της μελέτης και αποτελείται από τους βασικούς πολεοδομικούς – χωροταξικούς νόμους (Ν. 4269/2014, Ν. 2508/97, Ν. 1337/83, κλπ.) και συμπληρώνεται από τις προδιαγραφές σύνταξης αυτών των μελετών και τα αντίστοιχα σταθερότυπα, που είναι κατοχυρωμένα με Υπουργικές Αποφάσεις και έχουν εκδοθεί σε εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας.

γβ) Θεσμικό πλαίσιο που διέπει άλλους τομείς, όπως ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων, προστασία διαφόρων οικοσυστημάτων όπως δασών, ακτών κλπ, οργάνωση υπερτοπικών αξόνων κυκλοφορίας, ανάπτυξη δικτύων υποδομής, όπως γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος υψηλής τάσης, αγωγούς μεταφοράς φυσικού αερίου κλπ.

### **B.1.2. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ**

#### **B.1.2.1 Γενικά**

Οι Άγιοι Θεόδωροι είναι ένας πρώην Καποδιστριακός δήμος και νυν δημοτική ενότητα του Δήμου Λουτρακίου – Περαχώρας – Αγ. Θεοδώρων, με έδρα τον

ομώνυμο οικισμό, ο οποίος είναι ο μοναδικός οικισμός στα διοικητικά όρια του δήμου.

Ο ρόλος των Αγίων Θεοδώρων σε χωροταξικό επίπεδο χαρακτηρίζεται από τις παρακάτω παραμέτρους:

Οι Αγ. Θεόδωροι (οικισμός) είναι μία πληθυσμιακά δυναμική δημοτική κοινότητα πολύ πιο δυναμική από οποιαδήποτε άλλη της Περιφερειακής ενότητας Κορινθίας.

Η γεωγραφική της θέση γειτνιάζει με το Πολεοδομικό Συγκρότημα των Αθηνών και τις βιομηχανίες του Θριάσιου, από τη μια πλευρά, και με την Κόρινθο από την άλλη.

Ένα σημαντικό τμήμα της έκτασης της δημοτικής κοινότητας είναι ορεινό και δασωμένο καταλαμβάνοντας ένα σημαντικό τμήμα των Γερανείων, μέρος του οποίου περιλαμβάνεται σε προστατευόμενη περιοχή ενταγμένη στον εθνικό κατάλογο περιοχών NATURA 2000.

Οι μη δασικές (γεωργικές, δομημένες κλπ) εκτάσεις περιορίζονται, σχεδόν

στο σύνολό τους, στις νότιες υπώρειες των Γερανείων, μέχρι τον Σαρωνικό κόλπο και διαμελίζονται από πολλά και βαθιά ρέματα.

Η δημοτική κοινότητα έχει υποστεί και υφίσταται τα αποτελέσματα της

«πολιτικής των κινήτρων» που υιοθετήθηκαν μεταπολεμικά. Έτσι, ενώ κατά τη διάρκεια της

δεκαετίας του '70 αναπτύχθηκε δυναμικά στην περιοχή ο δευτερογενής τομέας με την εγκατάσταση σημαντικών βιομηχανιών, η ύφεση στη δεκαετία 1981 – 1991 στον δευτερογενή τομέα και η συρρίκνωση του πρωτογενούς, οδήγησαν σε αύξηση του τριτογενούς τομέα και της ανεργίας.

Η υπάρχουσα και η υπό κατασκευή τεχνική υποδομή (Νέα Εθνική Οδός, Νέα Σιδηροδρομική Γραμμή, αποχέτευση, δίκτυο φυσικού αερίου κλπ) επηρεάζουν και θα επηρεάσουν σημαντικά την ανάπτυξη της περιοχής.

Ο τομέας του τουρισμού εμφανίζεται προβληματικός ενώ σημαντικός παράγοντας αναπτυξιακής διάστασης είναι η παραθεριστική κατοικία που σε σημαντικό βαθμό στηρίζεται σε διαδικασίες αυθαίρετης δόμησης.

Με βάση αυτά τα στοιχεία έγινε η Προκαταρκτική Πρόταση κατά το Α΄ στάδιο της μελέτης.

#### **B.1.2.2 Εκτίμηση μελλοντικού μόνιμου πληθυσμού και όρια επέκτασης οικισμού**

Με βάση τις εκτιμήσεις του ρυθμού ανάπτυξης, τις υποδομές κλπ παραμέτρους γίνεται στη συνέχεια εκτίμηση του μελλοντικού μόνιμου πληθυσμού.

Επίσης με βάση τις κατευθύνσεις της Διευθύνουσας Υπηρεσίας και ειδικότερα το εδάφιο Α) αυτών, όπως αυτό συγκεκριμενοποιείται ως όριο και ως έκταση περιοχής Α΄ κατοικίας για πολεοδόμηση στο σχεδιάγραμμα της σελίδας 8, γίνονται οι υπολογισμοί της χωρητικότητας αυτής σε μόνιμους κατοίκους σύμφωνα με τα ισχύοντα σταθερότυπα σύνταξης Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 285Δ΄/ 2004. Βλ. Παράρτημα Β.6.4).

Για τον υπολογισμό των προγραμματικών μεγεθών λαμβάνονται υπόψη οι παραδοχές:

#### Χρόνος στόχος

Ως χρόνο στόχο θεωρούμε τα 20 έτη, από το 2006. Τα 20 έτη αποτελούν το μέγιστο χρόνο – στόχο σύμφωνα με το άρθρο 4.Α.2. των «σταθεροτύπων»<sup>1</sup>. Η παραδοχή του μέγιστου χρόνου στόχου γίνεται για να μπορεί δικαιολογηθεί η μέγιστη δυνατή επέκταση.

#### Εκτίμηση Πληθυσμού χρόνου στόχου

Μόνιμοι κάτοικοι κατά το έτος στόχο: 12.000 (σύμφωνα με την μέθοδο της γραμμικής ενδιάμεσης παρεμβολής).

Η εκτίμηση του μόνιμου πληθυσμού το έτος στόχος 2026 προκύπτει με βάση την εκτίμηση ότι ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού από το 2001 ως το 2026 θα αυξηθεί, σε σχέση με τον αντίστοιχο της δεκαετίας 1991-2001 και θα είναι ανάλογος με το ρυθμό αύξησης της δεκαετίας '81 – '91. Η παραπάνω εκτίμηση έγινε λόγω των κοινωνικο-οικονομικών συνθηκών που επικράτησαν κατά την τελευταία δεκαετία και επικρατούν ακόμα και σήμερα.

Η μέθοδος γραμμικής ενδιάμεσης παρεμβολής, με δεδομένα τα μεγέθη του

πληθυσμού δύο απογραφών και τη χρήση του τύπου:

$$P_t = P_0 + (P_n - P_0) * (t / n)$$

όπου:

$P_0$  : το μέγεθος του πληθυσμού της πρώτης απογραφής,

$P_n$  : το μέγεθος του πληθυσμού της δεύτερης απογραφής,

$P_t$  : η εκτίμηση του μεγέθους του πληθυσμού κάποιου ενδιάμεσου χρονικού σημείου  $t$  μεταξύ των δύο απογραφών,

$t$  : ο αριθμός ετών μεταξύ της πρώτης απογραφής και του χρονικού σημείου για το οποίο θέλουμε να παρέχουμε εκτίμηση,

$n$  : ο αριθμός ετών μεταξύ των δύο απογραφών.

δίνει ως αποτέλεσμα  $P_t = 13.568$  το οποίο μειώνεται κατά 10% λόγω των προαναφερόμενων συνθηκών, άρα  $\sim 12.000$  κάτοικοι

Ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού εκτιμήθηκε και σύμφωνα με τα δεδομένα:

- Υποδομών (βιολογικός καθαρισμός, δίκτυο αποχέτευσης κλπ.)
- Θέσης του οικισμού (στον άξονα του προαστιακού μεταξύ Αθηνών και Κορίνθου)
- Αποτελεσματικότητας εφαρμογής του σχεδιασμού (θεωρούμε ότι το Γ.Π.Σ. θα τύχει συστηματικής εφαρμογής, κάτι που δεν έγινε κατά το προηγηθέν διάστημα)
- Δεδομένα Χωροταξικού Πλαισίου.

Θεωρούμε ότι ένα ποσοστό 20 % των μόνιμων κατοίκων, ήτοι 2.400, θα είναι εγκαταστημένοι εκτός οικισμού Α' κατοικίας (εκτός σχεδίου ή στις πολεοδομημένες περιοχές Β' κατοικίας). Επομένως, στον οικισμό θα κατοικούν 9.600 μόνιμοι κάτοικοι.

Το πληθυσμιακό μέγεθος του οικισμού παραπέμπει σε οικισμό μιας πολεοδομικής ενότητας ( βλ. Παράρτημα «σταθεροτύπων» παρ. Ι.Γ.2.), που κατατάσσεται στους οικισμούς 4ου επιπέδου «ενισχυμένου».

#### Συντελεστής κορεσμού $\lambda$

Βάσει του άρθρου 4.Β.2. των «σταθεροτύπων» για τον οικισμό των Αγίων Θεοδώρων, που κατατάσσεται στους οικισμούς 4ου επιπέδου «ενισχυμένου», ο συντελεστής κορεσμού είναι τουλάχιστον  $\lambda = 0,50$ .

#### «Θεωρητική» πυκνότητα $d$

Η «θεωρητική» πυκνότητα  $d$  του οικισμού Αγίων Θεοδώρων, βάσει του άρθρου 4.Γ.5. των «σταθεροτύπων», πρέπει να είναι μεγαλύτερη από 100 μόνιμοις κατ / Ha. Λαμβάνεται  $d = 200$  κατ / Ha.

### Αναγκαία έκταση οικισμού

Με βάση τα παραπάνω, αν δεχθούμε ότι ο εκτιμώμενος πληθυσμός το 2026, των 9.600 κατοίκων, είναι ο «πληθυσμός χωρητικότητας» (  $C_{ολ}$  ) του σχεδίου, όπως αυτός ορίζεται στο άρθρο 4.Δ.2 των «σταθεροτύπων», τότε, από τον τύπο της ίδιας παραγράφου προκύπτει ότι η αναγκαία έκταση (E) του οικισμού, αφαιρούμενης της εκτιμώμενης έκτασης κοινοχρήστων χώρων, είναι:

$$C_{ολ} = d \times E \times \lambda \rightarrow E = C_{ολ} / d \times \lambda = 9.600 \text{ κατ} / ( 200 \text{ κατ} / \text{Ha} \times 0,5 ) = 96 \text{ Ha.}$$

Ως κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται το δίκτυο κυκλοφορίας και οι ελεύθεροι χώροι – πράσινο. Το πράσινο σύμφωνα με τα «σταθερότυπα» χωρίζεται σε νησίδες πρασίνου: (0,01-0,1)Ha / δημοτικό σχολείο, πλατείες: (0,10-0,50)Ha / δημοτικό σχολείο, παιδικές χαρές: (0,01-0,1)Ha / δημοτικό σχολείο, πάρκο: (0,50 – 1,50)Ha / γυμνάσιο και πάρκο πόλης > 1,5 (γύρω στα 5,5 Ha / πόλη).

Αν εξαντλήσουμε για κάθε κατηγορία τα προτεινόμενα εμβαδά και προσθέσουμε και 5 Ha επιπλέον, τότε προκύπτει συνολική έκταση 15 Ha για πράσινο και λοιπούς κοινοχρήστους χώρους πλην του οδικού δικτύου της πόλης ( για 13.000 μόνιμους κατοίκους χρειάζονται 4 δημοτικά σχολεία και 2 γυμνάσια).

Δηλαδή έχουμε: ( 0,1x4 + 0,5x4 + 0,1x4 + 1,5x2 + 5,2 ) Ha = 10 Ha, άρα 10 Ha και 5 Ha ≈ 15 Ha.

Το Δίκτυο Κυκλοφορίας είναι  $\Delta = E' \times 0,15$  όπου  $E'$  το συνολικό πολεοδομούμενο εμβαδόν, δηλαδή  $E' - (E' \times 0,15 + \text{Πράσινο}) = 96 \text{ Ha}$ , άρα  $E' = 96 + 15 / 0,85 = 113,65 \text{ Ha}$ . Έτσι έχουμε  $\Delta = 17,05 \text{ Ha}$ .

Προκύπτει δηλαδή ότι, για «θεωρητική» πυκνότητα  $d = 200 \text{ κατ} / \text{Ha}$ , η αναγκαία και αποδεκτή σύμφωνα με τα σταθερότυπα έκταση οικισμού για να καλύψει τον πληθυσμό στόχο είναι:

$$\mathbf{964\text{Ha} + \text{Πράσινο} + \text{Κυκλ. Δίκτυο} = \mathbf{96\text{Ha} + 15\text{Ha} + 17,05\text{Ha} = 128,05\text{Ha}}$$

### Κοινωνική και Τεχνική υποδομή

Η κοινωνική και τεχνική υποδομή ενός οικισμού του επιπέδου των Αγίων Θεοδώρων, με μόνιμο εξυπηρετούμενο πληθυσμό 12.000 κατοίκων, αποτελείται από τα παρακάτω βασικά τμήματα, η έκταση των οποίων εκτιμάται με βάση τα «σταθερότυπα»:

1. Διοίκηση, το κομμάτι που περιλαμβάνει υπηρεσίες διακυβέρνησης και οικονομίας και απαιτούνται σε γη 0,1 έως 1  $\mu^2$  / κάτοικο. Έτσι έχουμε  $12.000 \text{ κατ} \times 1 \mu^2 / \text{κατ} = 12.000 \mu^2$ .
2. Εκπαίδευση, η οποία περιλαμβάνει:

α) Νηπιαγωγείο, όπου απαιτεί  $15-24 \mu^2$  / χρήστη ( 2% του πληθυσμού είναι χρήστες ενώ αντιστοιχεί ως βιώσιμη μονάδα ένα μονοθέσιο Νηπιαγωγείο για δυναμικό 20-30 μαθητών ). Έτσι  $24 \mu^2$  /κατ x 240 κατ =  $5.760 \mu^2$

β) Δημοτικό, όπου απαιτεί  $7 - 11 \mu^2$  / χρήστη ( 10% του πληθυσμού είναι χρήστες ενώ αντιστοιχεί ως βιώσιμη μονάδα ένα εξαθέσιο Δημοτικό Σχολείο δυναμικού 180 μαθητών με 30 μαθητές ανά τάξη). Έτσι  $11 \mu^2$  /κατ x 1.200 κατ =  $13.200 \mu^2$

γ) Γυμνάσιο, όπου απαιτεί 7-11 τ.μ. / χρήστη (5% του πληθυσμού είναι χρήστες ενώ αντιστοιχεί ως ελάχιστη βιώσιμη μονάδα ένα τριθέσιο Γυμνάσιο των τριών τμημάτων με 35 μαθητές ανά τμήμα). Έτσι έχουμε  $11 \mu^2$  /κατ x 600 κατ =  $6.600 \mu^2$

δ) Λύκειο, όπου απαιτεί 7-11 τ.μ. / χρήστη (4% του πληθυσμού είναι χρήστες ενώ αντιστοιχεί ως ελάχιστη βιώσιμη μονάδα ένα τριθέσιο Λύκειο των τριών τμημάτων με 35 μαθητές). Έτσι έχουμε  $11 \mu^2$  /κατ x 480 κατ =  $5.280 \mu^2$

3. Υγεία – Πρόνοια, όπου σε οικισμούς από 5 – 30.000 κατοίκους που δεν αποτελούν πρωτεύουσες Νομών χωροθετούνται Κέντρα Υγείας. Έτσι χωροθετούμε ένα Κέντρο Υγείας περίπου  $1000 \mu^2$ .

4. Αθλητισμός. Το πρότυπο για τη λειτουργία του αθλητισμού είναι  $5,5 \mu^2$  / κάτοικο. Έτσι έχουμε  $5,5 \mu^2$  /κατ x 12.000 κατ =  $66.000 \mu^2$ .

5. Πράσινο – Ελεύθεροι χώροι. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν:

α) νησίδες πρασίνου  $0,01 - 0,1 \text{ Ha}$

β) πλατείες  $0,1 - 0,5 \text{ Ha}$

γ) πάρκο γειτονιάς  $0,5 - 1,5 \text{ Ha}$

δ) πάρκο πόλης περίπου  $5 \text{ Ha}$

Έτσι έχουμε  $15 \text{ Ha}$  για πράσινο και ελεύθερους χώρους. Αναλυτικοί υπολογισμοί είναι στο παρόν κεφάλαιο στη παράγραφο «Αναγκαία έκταση οικισμού».

6. Πολιτιστικά. Καλύπτονται οι ανάγκες με ένα πνευματικό κέντρο  $0,1 \text{ τ.μ.}$  / κάτοικο. Απαιτείται λοιπόν έκταση  $0,1 \mu^2$  /κατ x 12.000 κατ =  $1.200 \mu^2$ .

7. Δίκτυα Κυκλοφορίας, όπου είναι η αναγκαία επιφάνεια για την εξυπηρέτηση των επιφανειακών μέσων μεταφοράς. Είναι 15 % της συνολικής πολεοδομούμενης επιφάνειας, δηλαδή  $17,05 \text{ Ha}$ . Αναλυτικά υπολογίζονται στη προηγούμενη παράγραφο «Αναγκαία έκταση οικισμού».

Ο οικισμός λοιπόν των Αγίων Θεοδώρων έχει ανάγκη από  $53,15 \text{ Ha}$  για κοινωνική και τεχνική υποδομή.



### Λιανικό εμπόριο

Το Λιανικό Εμπόριο στο πολεοδομικό σχεδιασμό εκτιμάται από 0,35 έως 0,65 μ<sup>2</sup> / κάτοικο. Έτσι έχουμε:

0,65 μ<sup>2</sup>/κατ x 12.000 κατ = 7.800 μ<sup>2</sup> απαιτούμενης έκτασης για Λιανικό Εμπόριο.

### Βιομηχανικές και άλλες παραγωγικές εγκαταστάσεις

Για βιομηχανικές και άλλες παραγωγικές εγκαταστάσεις, για την οργάνωση των τοπικών αναγκών στον πολεοδομικό σχεδιασμό προσδιορίζεται τιμή δείκτη για οικισμούς πληθυσμού μέχρι 25.000 κατοίκους από 0,2 έως 1,0 μ<sup>2</sup> / κάτοικο. Δηλαδή για τους Αγ.

Θεοδώρους απαιτούνται:

1μ<sup>2</sup> / κατ x 12.000 κατ = 12.000μ<sup>2</sup> ή 1,2 Ha για παραγωγικές δραστηριότητες.

### Επιφάνεια κτιρίου κατοικίας ανά κάτοικο

Σύμφωνα με το άρθρο 4.Γ των σταθερότυπων και το κεφ. II.B. του Παραρτήματος αυτών, η «θεωρητική» πυκνότητα στους Αγίους Θεοδώρους, δίδεται από τον τύπο:

$$d = \{ \sigma / [(κ+8β)+(u+4β)σ] \} 10^4 \text{ κατ} / \text{Ha}$$

όπου:

**d** = η «θεωρητική» πυκνότητα

**σ** = ο netto συντελεστής δόμησης

**κ** = τ.μ. επιφάνειας κτιρίου / κάτοικο (ζητούμενο)

**u** = τ.μ. επιφάνειας κοινωνικής και τεχνικής υποδομής / κάτοικο

**β** = εποχιακός πληθυσμός εντός του οικισμού / μόνιμος πληθυσμός

Αν λυθεί αυτή η εξίσωση ως προς το ζητούμενο κ έχουμε:

$$κ = (\sigma/d) 10^4 - 8β - (u + 4β)σ$$

όπου:

**d** = η θεωρητική πυκνότητα = 200 κατ./ Ha

**σ** = ο netto συντελεστής δόμησης = 0,8

(Λαμβάνουμε τον υψηλότερο δυνατό, με δεδομένο ότι στο υπάρχον σχέδιο πόλεως σημαντικά τμήματά του θα διατηρήσουν ΣΔ υψηλότερο του 0,8 και με την παραδοχή ότι τα τμήματα που αναπτύσσονται κατά μήκος της παραθαλάσσιας περιοχής θα έχουν μειωμένο ΣΔ).

**β**= εποχιακός πληθυσμός εντός του οικισμού/μόνιμος πληθυσμός =0,3

(Δεχόμαστε ότι εντός του οικισμού στεγάζεται εποχιακός πληθυσμός ίσος με το 30% του μόνιμου πληθυσμού, δηλαδή: 12.000X0,3=3.600).

**u** = τ.μ. επιφάνειας κοινωνικής και τεχνικής υποδομής / κάτοικο

Με βάση τους υπολογισμούς των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για την κοινωνική

υποδομή και για την τεχνική υποδομή, όπως έχουν υπολογιστεί προηγουμένως, και επιλέγοντας κατά περίπτωση κατάλληλο συντελεστή δόμησης, υπολογίζουμε στον πίνακα που ακολουθεί τα αντίστοιχα εμβαδά κτισμάτων.

α/α	Υποδομή	Εμβαδόν γηπέδου τ.μ.	Συντελεστής δόμησης	Εμβαδόν κτιρίου τ.μ.
1	Διοίκηση	12000	0.8	9600
2	Νηπιαγωγείο	5760	0.2	1152
3	Δημοτικό	13200	0.2	2640
4	Γυμνάσιο	6600	0.3	1980
5	Λύκειο	5280	0.3	1584
6	Κέντρο Υγείας	1000	0.4	400
7	Αθλητικό Κέντρο (κλειστό)			4000
8	Πνευματικό Κέντρο			1500
9	Διάφορα (τεχν. υποδομή κλπ)			2900
	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΔΟΜΩΝ</b>			<b>25756</b>

Επομένως, ανά κάτοικο αντιστοιχούν:  $u = 25.750/12.000 = 2,15$  τ.μ./κατ.

$$κ = (\sigma/d) 10^4 - 8\beta - (u + 4\beta)\sigma =$$

$$= (0,8/200) 10^4 - 8 \times 0,3 - (2,15 + 4 \times 0,3) 0,8 = 40 - 2,4 - 2,68 = 34,92$$

$$κ = 35 \text{ τ.μ./κάτοικο}$$

Η αναλογία αυτή είναι ήδη υψηλή και οριακή.

Αναλυτικότερα ανά περιοχή ισχύει:

#### ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α΄ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

α/α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ (στρ.)
1.	Παλαιό Σχέδιο Πόλεως	430.453
2.	Περιοχή υπό ένταξη στο Σχέδιο Πόλεως βάσει εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 917Δ/1987)	279.917
3.	Ανατολική περιοχή νέας επέκτασης (EN-A1)	110.583
4.	Δυτική περιοχή νέας επέκτασης (EN-A2)	439.046
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>1 259.998</b>

#### B.1.2.3 Εκτίμηση μελλοντικού παραθεριστικού πληθυσμού

Ο παραθεριστικός πληθυσμός που χρησιμοποιεί κυρίως παραθεριστικές κατοικίες στην περιοχή του δήμου Αγίων Θεοδώρων εκτιμάται σήμερα περίπου 5.000.

Οι παραθεριστικές κατοικίες έχουν παραχθεί σχεδόν όλες με διαδικασίες αυθαίρετης δόμησης, οργανώνονται σε οικιστικούς πυρήνες που συγκροτούν μεγαλύτερες ενότητες - παραθεριστικές περιοχές.

Οι παραθεριστικές περιοχές αναπτύσσονται στο μέγιστο ποσοστό τους στην ευρύτερη περιοχή του οικισμού και κυρίως βόρεια των υπερτοπικών αξόνων κυκλοφορίας (Νέα Εθνική οδός και νέα διπλή σιδηροδρομική γραμμή του Προαστιακού).

Οι οικιστικοί - παραθεριστικοί πυρήνες φαίνονται στον χάρτη της πρότασης και μπορούν να χωριστούν σε δυο κατηγορίες:

1) Αυτοί που ευρίσκονται σε περιοχές που δεν είναι δασικές και

2) Αυτοί που ευρίσκονται σε περιοχές που, με βάση τα στοιχεία των δασικών χαρτών του δασαρχείου, ευρίσκονται εντός δασών ή δασικών εκτάσεων.

Οι περιοχές που προτείνουμε να πολεοδομηθούν ως περιοχές Β' κατοικίας περικλείουν τους διαμορφωμένους οικιστικούς πυρήνες Β' κατοικίας της κατηγορίας 1 και όμορες σε αυτούς εκτάσεις, έτσι ώστε, κατά το δυνατόν, να συνθέτουν μεγαλύτερες ενότητες που να μπορούν να αποκτήσουν, κατά την πολεοδόμησή τους, στοιχειώδη πολεοδομική συγκρότηση.

Τμήματα, που από τη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας ή λόγω άλλων φυσικών, τεχνολογικών ή θεσμικών περιορισμών (π.χ. ευρίσκονται κάτω από γραμμές υψηλής τάσης, ή εντός ζώνης πέριξ των κοιμητηρίων, ή έχουν μεγάλες κλίσεις εδάφους κλπ) προκύπτει ότι είναι ακατάλληλα ή προβληματικά για πολεοδόμηση, δεν τις περιλαμβάνουμε στις προτεινόμενες προς πολεοδόμηση περιοχές.

Ειδικά για την περιοχή που ευρίσκεται βόρεια των αξόνων υπερτοπικής κυκλοφορίας, το μεγαλύτερο μέρος της μη δασικής έκτασης προβλέπεται να πολεοδομηθεί ως περιοχή Β' κατοικίας.

Το εμβαδόν καθεμιάς από τις ευρύτερες ενότητες που προτείνουμε να πολεοδομηθούν ως περιοχές Β' κατοικίας αλλά και των επιμέρους υποπεριοχών που τις συνθέτουν, φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

## ΠΕΡΙΟΧΕΣ Β΄ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

α/α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ (στρ.)
1.	Θέση «Σουσάκι» με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 13Δ/1965)	1 428.739
2.	Περιοχές προς ένταξη (από EN-B01 έως EN-B25)	2 099.184
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>3 527.923</b>

Αν λάβουμε ως πρότυπο ότι σε 1 στρέμμα μικτής πολεοδομούμενης έκτασης αντιστοιχούν 8 παραθεριστές τότε η πολεοδομούμενη έκταση έχει συνολική χωρητικότητα  $3.528 \times 8 = 28.224$  παραθεριστών οι οποίοι θα στεγάζονται σε πολεοδομούμενη έκταση Β΄ κατοικίας σε υπάρχουσες και μελλοντικές παραθεριστικές κατοικίες.

Παραμένουν, όμως, και άλλες παραθεριστικές κατοικίες εκτός πολεοδομούμενης έκτασης διότι:

- είναι διάσπαρτες στην αγροτική γη.
- ευρίσκονται σε περιοχές που δεν μπορούν να πολεοδομηθούν.
- είναι ακατάλληλες για πολεοδόμηση.

Εκτιμούμε ότι, σε όσες από αυτές διατηρηθούν, θα στεγάζονται 1.600 παραθεριστές. Επομένως, το σύνολο των παραθεριστών θα είναι 29.824 . Από αυτόν τον αριθμό πρέπει να αφαιρέσουμε τους 2.400 μόνιμους κατοίκους που έχουμε εκτιμήσει ότι θα κατοικούν εκτός πολεοδομούμενου οικισμού Α΄ κατοικίας, άρα 27.424 κάτοικοι.

Επίσης, όπως έχουμε αναφέρει προηγουμένως (Κεφ. Β.1.2.2), εντός του οικισμού εκτιμούμε ότι θα κατοικούν 3.600 «εποχιακοί κάτοικοι». Αν δεχθούμε ότι και αυτοί είναι παραθεριστές, τότε το έτος στόχο, δηλ. το 2026, το σύνολο των παραθεριστών κατά την περίοδο αιχμής θα είναι  $27.424 + 3.600 = 31.024 \sim 31.000$  κάτοικοι.

### Β.1.3. ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

Το μοντέλο χωρικής οργάνωσης του Δήμου ακολουθεί ορισμένες γενικές αρχές ή κατευθύνσεις, οι κυριότερες των οποίων αναφέρονται στη συνέχεια:

1. Ο οικισμός είναι και θα συνεχίσει να είναι, τουλάχιστον μέχρι το έτος στόχο (2026) αυτής της μελέτης, μονοκεντρικός οικισμός. Γι' αυτό οι επεκτάσεις πρώτης κατοικίας πρέπει να χωροθετούνται γύρω από τον υπάρχοντα οικισμό, ώστε να εξυπηρετούνται καλύτερα από τις λειτουργίες του υπάρχοντος πολεοδομικού κέντρου.

2. Οι περιοχές που προτείνονται για πολεοδόμηση ως περιοχές δεύτερης κατοικίας περιλαμβάνουν τους ήδη διαμορφωμένους οικιστικούς πυρήνες, με εξαίρεση αυτούς που, για νομικούς, λειτουργικούς ή περιβαλλοντικούς λόγους (π.χ. εντός δασικών εκτάσεων, δίπλα στα διυλιστήρια κλπ), δεν μπορούν να ενταχθούν στο σχέδιο πόλεως. Η έκταση στην θέση «Σουσάκι» με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 13Δ/1965) προτείνεται ως περιοχή β' (παραθεριστικής) κατοικίας.

3. Η παραθαλάσσια ζώνη δεν επιβαρύνεται με δόμηση σε όλο το μήκος της και με το, κατά το δυνατό, μεγαλύτερο πλάτος, ώστε να μπορεί να εξυπηρετεί ικανοποιητικά τους λουόμενους παραθεριστές.

4. Διασφαλίζονται ικανοποιητικές προσβάσεις από τις παραθεριστικές περιοχές που χωροθετούνται επάνω από τη νέα Εθνική Οδό και τη νέα σιδηροδρομική γραμμή προς το κέντρο του οικισμού, προς την ακτή, προς τον σταθμό του προαστιακού σιδηροδρόμου και προς τους κόμβους της Νέας Εθνικής Οδού.

5. Διασφαλίζονται χώροι στάθμευσης κοντά ή μέσα στον οικισμό, κατά μήκος της ακτής και στον σταθμό του Προαστιακού Σιδηρόδρομου.

6. Καθορίζονται και οργανώνονται πολεοδομικά οι περιοχές μεταποιητικών μονάδων στο Σουσάκι ως περιοχή παραγωγικών εγκαταστάσεων υψηλής όχλησης (νότια της νέας Εθνικής Οδού) και ως περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης (βόρεια της νέας Εθνικής Οδού).

7. Οι μεταποιητικές χρήσεις περιβάλλονται από ζώνες προστασίας για να περιοριστεί κατά το δυνατόν η όχληση που προκαλούν.

8. Περιοχές προστασίας της φύσης ή στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος οριοθετούνται σε θέσεις που έχουν αναγνωριστεί αξιόλογα οικοσυστήματα και στοιχεία του περιβάλλοντος, όπως είναι η περιοχή που περιλαμβάνεται στην περιοχή "Natura" των Γερανείων, η περιοχή του ηφαιστείου στο Σουσάκι, τα σημαντικά ρέματα της περιοχής κλπ.

9. Περιαστική δασική ζώνη με ειδικούς όρους προστασίας ορίζεται σε επαφή με τις περιοχές β' κατοικίας ώστε να διασφαλιστεί από την αυθαίρετη δόμηση και την υποβάθμιση ο κοινόχρηστος χαρακτήρας αυτών ως περιαστικών περιοχών υπαίθριας – δασικής αναψυχής.

10. Κατοχυρώνεται και στο πλαίσιο του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου η προστασία των θεσμοθετημένων αρχαιολογικών χώρων ή των μεμονωμένων κηρυγμένων ή αναγνωρισμένων μνημείων πολιτιστικής κληρονομιάς.

Κατά τη διαδικασία ολοκλήρωσης του παρόντος Β2 Σταδίου της μελέτης ή κατά τις διορθώσεις της πρότασης, μετά την παράδοση του Β2 Σταδίου, μπορούν να αναπροσαρμοστούν τα όρια των προς πολεοδόμηση περιοχών Α' ή Β' κατοικίας.

#### B.1.4 ΣΧΕΣΕΙΣ ΜΕ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Ο Δήμος Αγίων Θεοδώρων, λόγω της ιδιαίτερης γεωγραφικής θέσης του, που προσδιορίζεται αφενός από τη γειννιάσή με την Περιφέρεια Αττικής και το Νομό Δυτικής Αττικής και αφετέρου από τη διοικητική – προγραμματική ένταξή του στην Περιφέρεια Πελοποννήσου και στο Νομό Κορινθίας, επηρεάζεται από την ανάπτυξη (υπάρχουσα και προγραμματιζόμενη) των δυο Περιφερειών και ειδικότερα των δυο Νομών.

Το προτεινόμενο πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης και χωρικής οργάνωσης είναι απόλυτα συμβατό με τις στρατηγικές επιλογές του εγκεκριμένου Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ – ΦΕΚ 128/3-7-2008) και του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) της Περιφέρειας Πελοποννήσου (ΦΕΚ 1485 Β/10-10-2003), ενώ παράλληλα έχει λάβει υπόψη το εγκεκριμένο Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου, Ιονίων Νήσων 2007-2013 (Νοέμβριος 2007), που εξειδικεύει το Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς (Ε.Σ.Π.Α.) 2007-2013 στο επίπεδο του ευρύτερης Περιφέρειας. Επίσης, λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΦΕΚ 2464 Β/3-12-2008) και για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 1138 Β / 11-6-2009), καθώς και της ΚΥΑ του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151 ΑΑΠ/13-4-2009).

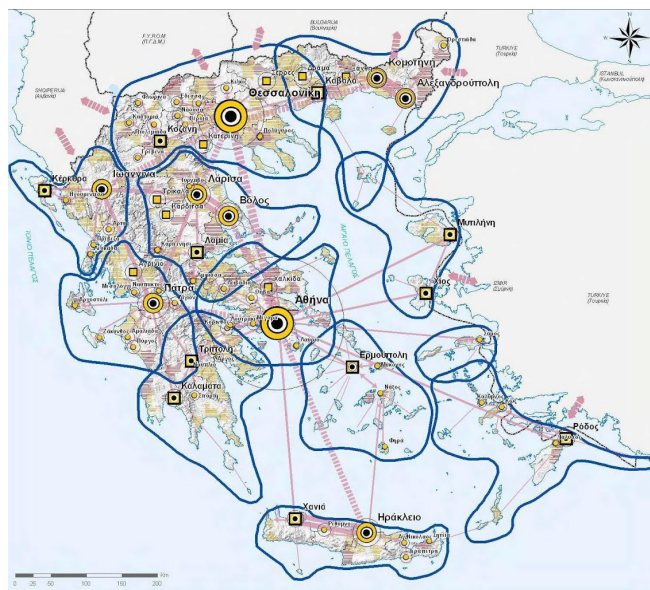
#### Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., επιδιώκεται η πολυκεντρική οργάνωση του εθνικού χώρου, με τη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου πλέγματος αστικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης. Ο Δήμος Αγίων Θεοδώρων βρίσκεται ουσιαστικά επί του άξονα της ΠΑΘΕ.

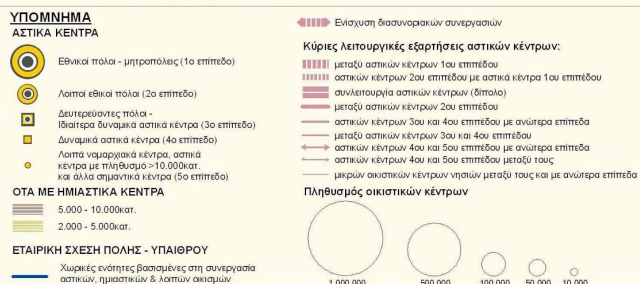
Επίσης δίνονται γενικές κατευθύνσεις που αφορούν τη χωρική διάρθρωση και ανάπτυξη των παραγωγικών τομέων. Σε ότι αφορά τους τομείς της μεταποίησης και του τουρισμού γίνεται αναφορά

παρακάτω στα αντίστοιχα  
 Ειδικά Πλαίσια. Οι  
 κατευθύνσεις του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.  
 που σχετίζονται με το Δήμο  
 Λουτρακίου – Περαχώρας –  
 Αγ. Θεοδώρων για τον  
 αγροτικό τομέα έχουν ως εξής:  
 «... – Δημιουργία ενός  
 βιώσιμου και ανταγωνιστικού  
 συστήματος γεωργίας και  
 διατροφικών προϊόντων με σαφή προσανατολισμό προς την αγορά, το οποίο θα αποδίδει  
 ιδιαίτερη σημασία στην παραγωγή προϊόντων διατροφικής ποιότητας και ασφάλειας, θα  
 είναι ικανό να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις των καταναλωτών, θα αναπτύσσεται κατά  
 τρόπο φιλικό προς το περιβάλλον και θα συμβάλλει στην ανάπτυξη της υπαίθρου με  
 σκοπό τη διατήρηση του αγροτικού πληθυσμού και τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας,  
 αλλά και την ανάδειξη ενός μεγάλου φάσματος οικονομικών δραστηριοτήτων σε  
 αγροτικές μειονεκτικές, ορεινές και νησιωτικές περιοχές.

– Διατήρηση της γεωργίας και της  
 εντατικής κτηνοτροφίας, με  
 παράλληλη προστασία της  
 γεωργικής γης, ιδιαίτερα στις  
 γόνιμες πεδινές περιοχές. Οι  
 περιοχές αυτές περιλαμβάνουν:  
 (α) την Κεντρική, την Ανατολική  
 Μακεδονία και τη Θράκη, (β) τη  
 Θεσσαλία, (γ) την Κοιλάδα του  
 Σπερχειού και την Κωπαΐδα, (δ)  
 τους κάμπους, ένθεν και ένθεν  
 του Αμβρακικού, της Αρτας και  
 του Αγρινίου, (ε) τους κάμπους  
 της Κορινθίας και της Αργολίδας,  
 της Πάτρας και του Πύργου, (στ)  
 το Μεσσηνιακό κάμφο και τους  
 κάμπους της Λακωνίας και (ζ) το  
 Ηράκλειο – Μεσσαρά –  
 Ιεράπετρα στην Κρήτη.



Χάρτης 8.2: Εταιρική σχέση πόλης - υπαίθρου



– Δραστικό περιορισμό της διάχυσης αστικών χρήσεων στη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας. Τυχόν απόδοσή της σε άλλες χρήσεις πρέπει να γίνεται

με φειδώ, ύστερα από στάθμιση των παραγόντων κόστους– ωφέλειας σε κοινωνικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο, λαμβανομένων υπόψη των επιλογών ανάπτυξης που απορρέουν από το παρόν πλαίσιο.

– Αναδιάρθρωση των καλλιεργειών, σύμφωνα με την ΚΑΠ, σε συνδυασμό με την εκλογίκευση των συστημάτων άρδευσης και της χρήσης λιπασμάτων και φυτοφαρμάκων στο πλαίσιο μιας ολοκληρωμένης πολιτικής διαχείρισης των υδάτινων πόρων. Προώθηση της εφαρμογής κοινοτικού προγράμματος για αναδάσωση πτωχών σε απόδοση γεωργικών εκτάσεων...».

#### **B.1.5. ΑΝΑΔΡΑΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ – ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ**

Από τα παραπάνω σχέδια και προγράμματα προκύπτουν μια σειρά παραγόντων που επηρεάζουν την ανάπτυξη του δήμου, άλλα προς την ευμενή κατεύθυνση ενώ άλλα εμπεριέχουν κινδύνους για τη αναπτυξιακή πορεία και την ποιοτική αναβάθμισή του. Θεωρούμε επομένως σκόπιμο να προχωρήσουμε στη διατύπωση προτάσεων που θα αποτελέσουν εισροή στην αναθεώρηση των παραπάνω σχεδίων.

Σε ότι αφορά στη χωρική οργάνωση του δήμου:

- 1) Μπορεί να προταθεί η οργάνωση Περιοχών Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων στο νομό Κορινθίας, μια εκ των οποίων μπορεί να χωροθετηθεί στα όρια του Δήμου Αγίων Θεοδώρων σε εφαρμογή της κατεύθυνσης.  
«.....ενδεικτικά αναφέρεται η ΠΟΑΠΔ Κορίνθου μικτής χρήσης, η οποία θα αναζητηθεί στην ευρύτερη περιοχή της αστικής ανάπτυξης του Βορείου τμήματος Νομού Κορινθίας στα ανάντη (προς Νότον) του Διευρωπαϊκού δικτύου Αθήνας - Κορίνθου - Πατρών σε συνδυασμό με υφιστάμενους κόμβους του οδικού δικτύου και σιδηροδρομικό σταθμό, στο εσωτερικό των δήμων και σε ικανή απόσταση από την αστική ανάπτυξη».
- 2) Ο οικισμός των Αγίων Θεοδώρων να καταταγεί, λόγω των ειδικών έργων που υλοποιούνται στα όρια του, στην κατηγορία οικισμών 3ου επιπέδου.
- 3) Να περιληφθούν τα λιμάνια του δήμου στο σύστημα θαλάσσιων μεταφορών της Περιφέρειας και να καταταγεί στους θαλάσσιους κύριους άξονες ανάπτυξης μεσοπρόθεσμα (Εθνικής – Διαπεριφερειακής εμβέλειας) με τον ευρύτερο Εθνικό και Μεσογειακό Χώρο.
- 4) Να ενταχθούν τα Γεράνεια στο δίκτυο των ορεινών όγκων

(Ταύγετος, Μαίναλο, Ζήρεια,



Λύκαιον κλπ) σε συνδυασμό με τις περιοχές που έχουν συμπεριληφθεί στον Εθνικό Κατάλογο «ΦΥΣΗ 2000» / «Natura» και να αντιμετωπισθούν με την εκπόνηση Ειδικών Περιβαλλοντικών και διαχειριστικών μελετών για την προστασία, ανάδειξη και αξιοποίηση τους (οικοτουρισμός, ήπιες μορφές εναλλακτικού τουρισμού και δασική διαχείριση).

- 5) Για την περιοχή του δικτύου «ΦΥΣΗ 2000» / «NATURA» να ενταχθεί στον φορέα διαχείρισης των Γερανείων και να εφαρμοστούν και για τα δυο τα προβλεπόμενα από το Πλαίσιο μέτρα και δράσεις.
- 6) Ανάπτυξη μονίμου δικτύου παρακολούθησης της ποιότητας του αέρα στην ευρύτερη περιοχή του δήμου για προστασία από την ατμοσφαιρική ρύπανση, όπως προτείνεται για την περιοχή της Μεγαλόπολης λόγω της λειτουργίας των διυλιστηρίων και ειδικότερα:

- α) με αυτόματους σταθμούς μέτρησης ρύπων και
- β) με βιολογικούς δείκτες ρύπανσης (λειχήνες και βρύα).

- 7) Για τους δασικούς και λοιπούς δρόμους που χαράζουν τον ορεινό όγκο, πρέπει να υπάρξει ιδιαίτερη μέριμνα στη συγκράτηση των εδαφών τόσο με την αξιοποίηση της φυσικής βλάστησης όσο και με την κατασκευή μικρών δασικών έργων.

## **B.2. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ – ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

### **B.2.1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ**

Η ορθολογική και βιώσιμη οργάνωση των χρήσεων γης αποτελούν τις κύριες αρχές της πρότασης.

Για να τηρηθούν αυτές οι αρχές λαμβάνονται υπόψη οι περιορισμοί που προκύπτουν από την υπάρχουσα κατάσταση του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και τα πλαίσια που επιβάλλονται από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο.

Τα παραπάνω, για την περίπτωση του δήμου Αγίων Θεοδώρων, μεταφράζονται στους εξής βασικούς άξονες περιεχομένων της πρότασης του νέου

Γ.Π.Σ.:

1. Ορίζονται τα μεγέθη των περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων, χρήσεων, υποδομών κλπ και οριοθετούνται σε όλη την έκταση του δήμου, με βάση τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, τις τοπικές ανάγκες και τις καταλληλότητες καθώς και τις κατευθύνσεις που προκύπτουν από το Χωροταξικό Σχέδιο της Περιφέρειας ή άλλες ευρύτερης κλίμακας, σε σχέση με το δήμο, χωροταξικές ή τομεακές μελέτες.
2. Ανασυγκροτείται πολεοδομικά ο οικισμός. Για την πολεοδομική ανασυγκρότηση του οικισμού λαμβάνονται υπόψη τα προγραμματικά μεγέθη και τα νέα υπερτοπικής

σημασίας έργα που επηρεάζουν αυτόν. Συγκεκριμένα:

- ορίζεται η περιοχή νέας επέκτασης του οικισμού.
  - οριοθετούνται ή αναθεωρούνται, όπου κρίνεται αναγκαίο, οι επιμέρους χρήσεις και λειτουργίες (κεντρικές λειτουργίες, κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι κλπ).
  - προτείνεται η κυκλοφοριακή οργάνωση του οικισμού, λαμβάνοντας υπόψη τα νέα δεδομένα στην υπεραστική συγκοινωνιακή υποδομή (προαστιακός σιδηρόδρομος, νέος σιδηροδρομικός σταθμός, νέες εισοδοί στον αυτοκινητόδρομο κλπ).
3. Προσδιορίζονται οι Περιοχές Προστασίας, όπως είναι Περιοχές Προστασίας Φυσικού ή Ανθρωπογενούς Περιβάλλοντος (δασών, ακτών, ρεμάτων, σημαντικών οικοτόπων κλπ), περιοχές προστασίας ειδικών χρήσεων (βιομηχανιών, οδικών και σιδηροδρομικών αξόνων κλπ).
4. Προσδιορίζονται οι περιοχές ελέγχου χρήσεων γης οι οποίες είναι οι εκτάσεις που δεν περιλαμβάνονται στις παραπάνω περιοχές.
- Για τον προσδιορισμό αυτών των περιοχών και των προτεινόμενων όρων σ' αυτές λαμβάνεται υπόψη η ισχύουσα νομοθεσία και οι ειδικότερες ανάγκες της περιοχής.

Οι παραπάνω άξονες της πρότασης εξειδικεύονται στις επόμενες παραγράφους.

#### **B.2.2. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ**

Όπως έχει αναφερθεί ήδη, οι Άγιοι Θεόδωροι είναι ένας δήμος με ένα μοναδικό οικισμό μόνιμης κατοικίας και δεν προτείνουμε να δημιουργηθούν άλλοι οικισμοί πρώτης κατοικίας στα όρια του δήμου.

Ο υπάρχων οικισμός είναι μονοκεντρικός και προτείνουμε να διατηρήσει αυτόν τον χαρακτήρα, παρά τον διπλασιασμό της πολεοδομημένης έκτασής του στο πλαίσιο της πρότασης της παρούσας μελέτης. Οι προτεινόμενες επεκτάσεις πρώτης κατοικίας χωροθετούνται εκατέρωθεν του υπάρχοντος σχεδίου πόλεως μεταξύ του ζεύγους των αξόνων υπεριοπτικής κυκλοφορίας (ΠΑΘΕ και Προαστιακός Σιδηρόδρομος) προς βορρά, και της ακτής προς νότο.

Η παραθαλάσσια περιοχή του Λιάντρου που έχει παραχωρηθεί στο δήμο είναι χαρακτηρισμένη δασική. Αν και εφάπτεται σε περιοχές που πολεοδομούνται, παραμένει λόγω και αυτού του χαρακτηρισμού εκτός σχεδίου και διατηρεί τον χαρακτήρα της ως χώρος αναψυχής και για θαλάσσια μπάνια για όλους τους κατοίκους και τους παραθεριστές των Αγίων Θεοδώρων.

Η διαμορφωμένη κατάσταση των περιοχών παραθεριστικής κατοικίας, που έχουν δημιουργηθεί στο μέγιστο ποσοστό τους με αυθαίρετη δόμηση οικιστικών πυρήνων παραθεριστικής κατοικίας γύρω από τον οικισμό των Αγίων Θεοδώρων, σε συνδυασμό με τα προγραμματικά μεγέθη της παραθεριστικής κατοικίας, όπως έχουν προσδιοριστεί στο

κεφάλαιο Β1, και τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, όπως δάση, ρέματα κλπ, που υπάρχουν στην περιοχή, καθορίζουν το μέγεθος και τα όρια της περιοχής που προτείνεται να πολεοδομηθεί ως περιοχή παραθεριστικής κατοικίας.

Το πολεοδομούμενο τμήμα του οικισμού των Αγίων Θεοδώρων, το ζεύγος των υπερτοπικού χαρακτήρα κυκλοφοριακών αξόνων του προαστιακού και του κλειστού αυτοκινητοδρόμου Αθηνών-Κορίνθου και το κύριο ρέμα της λεκάνης των Αγίων Θεοδώρων αποτελούν τα στοιχεία που διαχωρίζουν τις τέσσαρες επιμέρους περιοχές παραθεριστικής κατοικίας που διαμορφώνονται στην περιοχή του δήμου.

Η πρώτη περιλαμβάνει την περιοχή που ευρίσκεται ανατολικά του οικισμού των Αγίων Θεοδώρων και νότια του άξονα του προαστιακού και του αυτοκινητοδρόμου Αθηνών-Κορίνθου, και προτείνεται ως περιοχή με χρήσεις γης Τουρισμός – αναψυχή – παραθεριστική κατοικία.

Η δεύτερη περιλαμβάνει την περιοχή που ευρίσκεται ανατολικά του κύριου ρέματος και βόρεια του άξονα του προαστιακού και του αυτοκινητοδρόμου Αθηνών-Κορίνθου.

Η τρίτη περιλαμβάνει την περιοχή που ευρίσκεται δυτικά του κύριου ρέματος και βόρεια του άξονα του προαστιακού και του αυτοκινητοδρόμου Αθηνών-Κορίνθου.

Η τέταρτη περιλαμβάνει την περιοχή που ευρίσκεται δυτικά του οικισμού των Αγίων Θεοδώρων και νότια του άξονα του προαστιακού και του αυτοκινητοδρόμου Αθηνών-Κορίνθου.

Από τις εκτάσεις αυτών των τεσσάρων επιμέρους περιοχών εξαιρούνται της πολεοδόμησης τμήματα που περικλείονται σε αυτές και τα οποία, λόγω των φυσικών χαρακτηριστικών ή λόγω του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου, όπως δασικές εκτάσεις, γεωλογικά ακατάλληλες εκτάσεις, ρέματα κλπ, δεν μπορούν να ενταχθούν στο σχέδιο.

Άλλα τμήματα αυτών των ενοτήτων μπορούν μεν να πολεοδομηθούν αλλά, λόγω ειδικών συνθηκών ή θεσμικού πλαισίου, δεν μπορούν να δομηθούν (π.χ. περιοχές κάτω από τις γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος υψηλής τάσης, ζώνες κατά μήκος των υπεραστικών αξόνων κυκλοφορίας κλπ).

Εκτός από τα παραπάνω, άλλα στοιχεία που προσδιορίζουν σε μεγάλο βαθμό την οργάνωση των περιοχών παραθεριστικής κατοικίας είναι το ήδη υπάρχον οδικό δίκτυο και η υπάρχουσα κατάμηση-οικοπεδοποίηση.

Στην υπόλοιπη περιοχή των Αγίων Θεοδώρων, οριοθετούνται επίσης προς πολεοδόμηση μικροί διαμορφωμένοι πυρήνες αυθαιρέτων παραθεριστικής κατοικίας.

### **Β.2.3. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΤΟΥ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ**

Για την αρμόζουσα ρύθμιση των όρων και περιορισμών της περιοχής είναι

απαραίτητη η αναγνώριση των τυπολογικών χαρακτηριστικών του χώρου που ορίζουν διακεκριμένες χωρικές ενότητες με κοινά χαρακτηριστικά χρήσεων και ανθρωπογενών δραστηριοτήτων και στοιχείων φυσικού περιβάλλοντος. Σ' αυτά τα χαρακτηριστικά στοχεύουν οι όροι και περιορισμοί ανάπτυξης – διατήρησης - προστασίας.

#### Η Γεωγραφία και η ιστορική οικιστική εξέλιξη

Η δομή του αναγλύφου και του συστήματος απορροής καθορίζει τις σημερινές δυνατότητες και περιορισμούς. αλλά ερμηνεύει και την οικιστική και διοικητική οργάνωση στο ιστορικό πλαίσιο.

Διακρίνονται τέσσερις ζώνες με υψομετρικά και χωρικά κριτήρια :

- Παραλιακή ζώνη
- Πεδινή ζώνη
- Ζώνη λοφώδους ενδοχώρας
- Ορεινή ζώνη

Οι ζώνες αυτές που τέμνουν την περιοχή σε όλο το μήκος της από βορρά προς νότο, εμφανίζουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά στα οποία θα πρέπει να προσαρμοστεί η πρόταση, έτσι ώστε τα μέτρα ρύθμισης να αντιστοιχούν στην τυπολογία χωρικών στοιχείων κάθε ζώνης. Η διαδικασία αυτή καθιστά τις επί μέρους προτάσεις αρκετά θεμελιωμένες ώστε να γίνονται αποδεκτές σε μεγάλο βαθμό από τους κατοίκους εφ' όσον αντιστοιχούν στην τοπική αντίληψη για τη μελλοντική εικόνα του χώρου. Το οικιστικό δίκτυο

Η διάρθρωση του οικιστικού δικτύου, τα χαρακτηριστικά κάθε οικιστικής ενότητας και οι σχέσεις και εξαρτήσεις επηρεάζονται και επιβεβαιώνουν τα χωρικά φαινόμενα της περιοχής.

Η διάρθρωση του σημερινού οικιστικού δικτύου αρθρώνεται γύρω από τον οικισμό των Αγ. Θεοδώρων που βρίσκεται στην παραλιακή ζώνη. Η έλλειψη άλλων οικισμών στο εσωτερικό δημιουργεί ακόμη μεγαλύτερες πιέσεις συγκέντρωσης επί του παραλιακού μετώπου. Οι οικιστικές συγκεντρώσεις που δείχνουν τάσεις εξάπλωσης και διάχυσης είναι αυτές βόρεια της ΠΑΘΕ, από «Μπεσκάκι» έως «Κόκκινη Σπηλιά» καθώς και η περιοχή σε επαφή με τον οικισμό Αγ. Χαράλαμπος του Δήμου Λουτρακίου – Περαχώρας.

Στην υπόλοιπη ενδοχώρα καθώς και στα ορεινά και απομακρυσμένα, το οικιστικό δίκτυο είναι ανύπαρκτο.

## **B.2.4. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΤΟΥ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΖΩΝΕΣ**

### **B.2.4.1. Περιοχές Προστασίας (ΠΕΠ)**

Οι περιοχές αυτές αφορούν σημαντικές εκτάσεις του Δήμου, εκτός των οικισμών, στις οποίες

οι περιορισμοί χρήσεων και όρων δομήσεως είναι δεσμευτικοί και επομένως έχουν το χαρακτήρα απόλυτης προστασίας ή ένα καθεστώς που την προσεγγίζει.

Στις δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις που εμπίπτουν σε ζώνες ΠΕΠ (βλ. χάρτη Π2), εφαρμόζονται οι διατάξεις και οι διαδικασίες της σχετικής δασικής νομοθεσίας όπως και σε όλη την εδαφική έκταση του Δήμου δηλαδή το ΓΠΣ δεν εμπλέκεται στις αρμοδιότητες και ρυθμίσεις που προβλέπει τη δασική νομοθεσία ούτε βέβαια η δασική νομοθεσία «επεκτείνεται» στις περιοχές ΠΕΠ οι οποίες πολλές φορές αποτελούν ευρύτερες χωρικές ενότητες.

#### ΠΕΠ-ΔΑ1: Περιοχή Προστασίας Ορεινών Όγκων και Δασικών Περιοχών και Περιοχών Φυσικού κάλλους

Περιλαμβάνεται η περιοχή βόρεια της ΠΑΘΕ, όπου βρίσκεται το όρος Γερανείων, μέχρι το όριο με την περιοχή του «Καποδιστριακού» Δήμου Λουτρακίου – Περαχώρας και από το διοικητικό όριο του «Καποδιστριακού» Δήμου Λουτρακίου- Περαχώρας έως το διοικητικό όριο του «Καποδιστριακού» Δήμου Μεγαρέων Αττικής, όπως φαίνεται στους συνημμένους χάρτες.

Οι περιοχές ΠΕΠ-ΔΑ1 περιλαμβάνουν ως επί το πλείστον δασικές εκτάσεις όπου ισχύουν οι διατάξεις του Ν. 998/79.

#### Επιτρεπόμενες χρήσεις γης :

Στις μη δασικές εκτάσεις, επιτρέπεται η δόμηση σε γήπεδα εμβαδού τουλάχιστον 20 στρεμμάτων τα οποία έχουν πρόσωπο σε Εθνική, Επαρχιακή, Δημοτική ή Αγροτική οδό.

Στα γήπεδα αυτά επιτρέπονται οι χρήσεις :

- Χώροι φυσικής αγωγής
- Χώροι αναψυχής
- Κατοικία
- Εγκαταστάσεις εξοπλισμού σχετικές με τη πυροπροστασία όπως: φυλάκεια, πινακίδες, επιστημονικός εξοπλισμός, ξύλινα καθιστικά, στέγαστρα, παρατηρητήρια, χάραξη και σήμανση μονοπατιών κλπ.
- Στα διάκενα μεταξύ των δασών που είναι αγροτικές εκτάσεις (ελαιώνες, αμπελώνες κλπ) μπορούν να αναπτυχθούν επιχειρήσεις του πρωτογενούς τομέα με σκοπό την ανάδειξη και εκμετάλλευση των φυσικών και βιολογικών προϊόντων. Όριο κατάτμησης και αρτιότητας :

Για τις μη δασικές εκτάσεις το ελάχιστο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε (20) είκοσι στρέμματα. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που είχαν εμβαδόν (4) τέσσερα στρέμματα πριν από την έγκριση του παρόντος ΓΠΣ.

#### Όροι δόμησης :

Ισχύουν οι όροι δόμησης που ισχύουν για τις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές του Π.Δ. της

24-5-85 (Φ.Ε.Κ. 270Δ'/31-5-85) και ΠΔ/6-10-78 (ΦΕΚ 538/Δ) ενώ για κτίρια κατοικίας η μέγιστη συνολική επιφάνεια των κτιρίων για κύριες χρήσεις 120 τ.μ. και για βοηθητικές χρήσεις 80 τ.μ.

#### ΠΕΠ-ΔΑ2: Περιοχή Προστασίας Ορεινών Όγκων και Δασικών Περιοχών

Περιλαμβάνεται η περιοχή βόρεια της ΠΑΘΕ, όπου βρίσκεται το όρος Γερανείων, μέχρι την περιοχή ΠΕΠ-ΔΑ1 και καθόλο το μήκος της ΠΑΘΕ.

Οι περιοχές ΠΕΠ-ΔΑ2 περιλαμβάνουν ως επί το πλείστον δασικές εκτάσεις που παραχωρήθηκαν ως πευκοδάσος και κατά πλήρη κυριότητα, στην τότε Κοινότητα Αγ. Θεοδώρων με το 15394/3-3-1927 έγγραφο του Υπουργείου Γεωργίας. Επιτρεπόμενες χρήσεις γης :

Στις μη δασικές εκτάσεις, επιτρέπεται η δόμηση σε γήπεδα εμβαδού τουλάχιστον 20 στρεμμάτων τα οποία έχουν πρόσωπο σε Εθνική, Επαρχιακή, Δημοτική ή Αγροτική οδό.

Στα γήπεδα αυτά επιτρέπονται οι χρήσεις :

- Χώροι φυσικής αγωγής
- Χώροι αναψυχής
- Κατοικία
- Εγκαταστάσεις εξοπλισμού σχετικές με τη πυροπροστασία όπως: φυλάκεια, πινακίδες, επιστημονικός εξοπλισμός, ξύλινα καθιστικά, στέγαστρα, παρατηρητήρια, χάραξη και σήμανση μονοπατιών κλπ.
- Στα διάκενα μεταξύ των δασών που είναι αγροτικές εκτάσεις (ελαιώνες, αμπελώνες κλπ) μπορούν να αναπτυχθούν επιχειρήσεις του πρωτογενούς τομέα με σκοπό την ανάδειξη και εκμετάλλευση των φυσικών και βιολογικών προϊόντων. Όριο κατάτμησης και αρτιότητας :

Για τις μη δασικές εκτάσεις το ελάχιστο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε (20) είκοσι στρέμματα. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που είχαν εμβαδόν (4) τέσσερα στρέμματα πριν από την έγκριση του παρόντος ΓΠΣ.

#### Όροι δόμησης :

Ισχύουν οι όροι δόμησης που ισχύουν για τις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές του Π.Δ. της 24-5-85 (Φ.Ε.Κ. 270Δ'/31-5-85) και ΠΔ/6-10-78 (ΦΕΚ 538/Δ) ενώ για κτίρια κατοικίας η μέγιστη συνολική επιφάνεια των κτιρίων για κύριες χρήσεις 120 τ.μ. και για βοηθητικές χρήσεις 80 τ.μ.

#### ΠΕΠ-ΝΑ: Περιοχή προστασίας της φύσης (NATURA)

Η προστασία των τύπων οικοτόπων αποτελεί βασική προτεραιότητα της Ευρωπαϊκής Πολιτικής Προστασίας της Φύσης. Μέσω της καταγραφής, της χαρτογράφησης και αξιολόγησης των οικοτόπων επιδιώκεται η προστασία της βλάστησης, των βιοτόπων της

πανίδας αλλά και σημαντικών σπάνιων ενδημικών και προστατευόμενων ειδών χλωρίδας. Για τη διατήρηση της οικολογικής αξίας των οικοτόπων των περιοχών είναι απαραίτητη η τήρηση ορισμένων όρων και προϋποθέσεων καθώς και ορισμένων απαγορεύσεων και περιορισμών.

Η περιοχή προστασίας της φύσης (NATURA) θεσμοθετήθηκε για την προστασία του ελατοδάσους Γερανείων. Παράλληλα, εκτιμάται ότι είναι δυνατή η αξιοποίηση της περιοχής για αναψυχή, παιδικές κατασκηνώσεις, ορειβατικό τουρισμό, αθλητισμό κ.λ.π., σύμφωνα με την Ειδική Διαχειριστική Μελέτη που θα εκπονηθεί με μέριμνα του Δήμου.

Στις εκτάσεις της ΠΕΠ-ΝΑ απαγορεύεται:

- Η δόμηση
- Η απόρριψη σκουπιδιών, βαρέων αντικειμένων και μπαζών
- Οι στραγγίσεις, αποξηράνσεις, αντλήσεις υδάτων για άρδευση, καθώς και αντιπλημμυρικά έργα που ενέχουν κινδύνους αλλοίωσης των υδροτοπικών χαρακτηριστικών
- Η αφαίρεση φυτών, καρπών, ανθέων, βολβών, κοπή δέντρων
- Η επιφανειακή άροση και γενικά οι γεωργικές δραστηριότητες
- Η συλλογή αυγών, φωλεών, νεοσσών κλπ και η εξόντωση ή παρενόχληση οποιουδήποτε ζώου με οποιονδήποτε τρόπο
- Το κυνήγι
- Η χρήση φωτιάς
- Οι εκχερσώσεις ή καταλήψεις με σκοπό την αλλαγή χρήσης γης
- Τα αντιπλημμυρικά έργα
- Η λειτουργία βιοτεχνικών και βιομηχανικών μονάδων.
- Η ανεξέλεγκτη κίνηση τροχοφόρων, εκτός του υφιστάμενου οδικού δικτύου, σε θέσεις που εμπεριέχουν τον κίνδυνο αλλοίωσης και καταστροφής ευαίσθητων οικολογικών στοιχείων .

Κατ' εξαίρεση, στις μη δασικές εκτάσεις, επιτρέπονται οι χρήσεις:

- Κατοικία
- Χώρος φυσικής αγωγής
- Χώρος αναψυχής

με όριο αρτιότητας και κατάτμησης τα 10.000 τ.μ. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που είχαν εμβαδόν (4) τέσσερα στρέμματα πριν από την έναρξη ισχύος του Ν.3937 (ΦΕΚ 60Α/2011), εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Για τη ΠΕΠ-ΝΑ θα πρέπει να εκπονηθεί Ειδική Διαχειριστική Μελέτη που θα εξειδικεύσει τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες και τα απαραίτητα έργα με στόχο την εξυπηρέτηση των επισκεπτών, με ελαφρές κατασκευές και υλικά συμβατά με το

περιβάλλον, όπου θα καθορίζει χώρους στάθμευσης, διαδρομές με την κατασκευή ξύλινων διαδρόμων, κλπ.

αφού λάβει υπόψη της:

- τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις στο οικοσύστημα (χλωρίδα και πανίδα),
- τυχόν θεσμοθετηθέντα Καταφύγια Άγριας Ζωής,
- και κάθε άλλο παράγοντα που μπορεί να επηρεάσει το περιβάλλον.

Τα κτίρια που ανεγείρονται σε γήπεδα που εμπίπτουν σε όμορες ζώνες και τμήμα τους εμπίπτει στην ΠΕΠ-ΝΑ, τοποθετούνται οπωσδήποτε στα τμήματα των όμορων ζωνών και εφαρμόζονται οι αντίστοιχοι όροι και περιορισμοί δόμησης των ζωνών αυτών υπολογιζόμενοι σε ολόκληρο το εμβαδόν του γηπέδου.

Οποιαδήποτε παρέμβαση θα γίνεται μετά από εκπόνηση Μ.Π.Ε. και έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων μετά από άδεια του Φορέα Διαχείρισης, συστημένου σύμφωνα με τους Ν. 1650/86 και Ν. 3019/02 και τον Ν. 2742/99 (περί Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης).

#### ΠΕΠ-ΑΡΧ: Περιοχές Αρχαιολογικών Χώρων

##### Γενικά

Πρόκειται για περιοχές αρχαιολογικών χώρων όπως αυτές προσδιορίζονται ως κηρυγμένοι ή χωροθετημένοι σύμφωνα με το άρθρο του Ν. 3028/2002 από τις Εφορείες αρχαιοτήτων του ΥΠΠΟ.

Για τις καθορισμένες ζώνες προστασίας (Α) και (Β) ισχύουν τα προβλεπόμενα από τις σχετικές αρμοδιότητες και διατάξεις του ΥΠΠΟ.

Σε άλλη περίπτωση και μέχρι τον καθορισμό ζωνών προστασίας (Α) και (Β) του αρχαιολογικού χώρου, με τον οποίο θα καθορίζονται και οι επιτρεπόμενες χρήσεις καθώς και οι περιορισμοί και όροι δόμησης της περιοχής, ισχύουν τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις, περί εκτός σχεδίου δόμησης, του Π.Δ. της 24-5-85 (Φ.Ε.Κ.

270Δ'/31-5-85) και ΠΔ/6-10-78 (ΦΕΚ 538/Δ) μη εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων,

κατόπιν έγκρισης του Υπουργείου Πολιτισμού και του ΣΥΠΟΘΑ.

Τέλος, πρέπει να αναφερθεί η ύπαρξη τόπων αρχαιολογικού ενδιαφέροντος για τους οποίους όμως δεν έχει καθορισθεί ζώνη προστασίας. Τα σημεία αυτά φαίνονται στον χάρτη Π2 και σύμφωνα με τα στοιχεία του ΥΠΠΟ είναι:

- Μονόκλιτη εκκλησία Αγ. Θεοδώρων
- Νεκροταφείο 8ου π.Χ. αιώνα
- Τάφοι στο ρέμα Σέσι
- Σπηλιά
- Προϊκάμπι
- Πλάτανος



ΠΕΠ-ΑΡΧ1: Περιοχή Αρχαιολογικού Χώρου Μονής Παναγίας Πραθίου Έχει

χαρακτηρισθεί ως αρχαιολογικός χώρος με την ΥΑ

ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Β1/Φ31/16278/431/23-4-00 (Φ.Ε.Κ. 613Β'/10-5-2000) και έγινε

θεσμοθέτηση ζωνών Α' και Β' με συντεταγμένες σύμφωνα με την ΥΑ

ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Β1/Φ31/55538/1804/15-10-2001 (Φ.Ε.Κ. 1491Β'/6-11-2001)

Σύμφωνα με τα παραπάνω ισχύουν:

Στην ζώνη Α' (Αδόμητη)

Απαγορεύεται η αλλοίωση του εδάφους, η δόμηση καθώς και οποιαδήποτε κατασκευή για την οποία απαιτείται ή μη έγκριση της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής. Απαγορεύεται η διάνοιξη νέων οδών και η διαπλάτυνση των ήδη υφισταμένων.

Στις γεωργικές εκτάσεις επιτρέπονται μόνο οι ανοιχτές καλλιέργειες, με επιφανειακά μέσα άρδευσης.

Οι δασικές εκτάσεις θα διατηρήσουν τον δασικό χαρακτήρα τους.

Οι αναδασώσεις και κάθε συναφές έργο, επιτρέπονται μόνο εφόσον έχουν την προηγούμενη έγκριση και επίβλεψη των συναρμόδιων Εφορειών Αρχαιοτήτων (6η ΕΒΑ, Δ'ΕΠΚΑ).

Τα αυθαίρετα κτίσματα στον περίβολο του ναού προς το παρόν εξυπηρετούν τις ανάγκες των πιστών και όσων εργάζονται για την αποκατάσταση του ναού. Μετά το πέρας των εργασιών θα αποφασισθεί η κατεδάφιση ή η διατήρησή τους.

ΠΕΠ-ΑΡΧ2: Περιοχή Αρχαιολογικού Χώρου του αρχαίου οικισμού των

Αγ.Θεοδώρων

Έχει χαρακτηρισθεί ως αρχαιολογικός χώρος με την ΥΑ 16307/9-9-1965 (Φ.Ε.Κ.

605Β'/16-9-1965) με την οποία καθορίστηκε ζώνη προστασίας 100 μ. Εκατέρωθεν της Εθνικής οδού.

Τα όρια της περιοχής ελέγχου των Αγ. Θεοδώρων φαίνονται και στο διάγραμμα με θέμα:

«Οριοθέτηση ζώνης αρχαιολογικού χώρου στην περιοχή Αγ. Θεοδώρων» κλίμακας 1:5000 και με ημερομηνία σύνταξης Ιουνίου 2008.

Για την περιοχή αυτή δεν έχουν θεσμοθετηθεί Α και Β ζώνες προστασίας άρα ισχύουν όσα αναφέρονται στα γενικά της παρούσας παραγράφου (ΠΕΠ-ΑΡΧ: Περιοχές Αρχαιολογικών Χώρων).

Τέλος, στους χάρτες Π2 και Π3 ως περίγραμμα της ζώνης αρχαιολογικού χώρου Αγ.

Θεοδώρων αποτυπώνεται η περιβάλλουσα των δύο προναφερθέντων εγγράφων.

ΠΕΠ-ΚΑΖ: Καταφύγιο 'Αγρίας Ζωής

Σύμφωνα προς την 771/26-05-1997 απόφαση του Αναπληρωτή Περιφερειακού

Διευθυντή Νομού Κορινθίας «Κατάργηση καταφυγίου θηραμάτων και ίδρυση άλλου στην περιοχή Δήμου Λουτρακίου – Περαχώρας και Αγ. Θεοδώρων Ν. Κορινθίας» καθορίζονται τα νέα όρια του μονίμου καταφυγίου θηραμάτων στις θέσεις με τη γενική ονομασία Πλάτανος, Πράθι, Μύλοι κλπ. Περιοχής Δήμου Λουτρακίου – Περαχώρας και Αγ. Θεοδώρων αρμοδιότητας Δασαρχείου Κορίνθου, σε έκταση 16000 στρέμματα. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το άρθρο 57 του Ν.2637/1997, τα υφιστάμενα έως τότε καταφύγια θηραμάτων μετονομάσθηκαν σε καταφύγια άγριας ζωής και διέπονται από τις διατάξεις του Ν.Δ. 86/1969 και του Ν.2637/1997.

#### Επιτρεπόμενες χρήσεις γης εντός του καταφυγίου άγριας ζωής :

Εντός του καταφυγίου άγριας ζωής απαγορεύεται η θήρα επ'άοριστον κάθε θηράματος και κάθε είδους άγριας πανίδας, η σύλληψη κάθε είδους της άγριας πανίδας για μη ερευνητικούς σκοπούς, η καταστροφή κάθε είδους ζώνης με φυσική βλάστηση, η καταστροφή των ζωντανών φυτοφρακτών η αμμοληψία, η

αποστράγγιση και αποξήρανση ελωδών εκτάσεων, η ρύπανση των υδατικών πόρων και η ένταξη έκτασης καταφυγίου άγριας ζωής σε πολεοδομικό ή ρυμοτομικό σχεδιασμό. Η εκτέλεση έργων ή εργασιών και ιδίως, αλιευτικά έργα, έργα αναδασμού, τουριστικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις, κατασκηνώσεις, λατομεία, μεταλλεία και δρόμοι εκτελούνται αφού προηγουμένως έχει υποβληθεί μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων τύπου Α και έχει χορηγηθεί έγκριση περιβαλλοντικών όρων. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η σύλληψη ειδών της άγριας πανίδας και η μεταφορά τους προς εμπλουτισμό άλλων κατάλληλων περιοχών μόνο από την Δασική Υπηρεσία. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Πελοποννήσου που θα δημοσιευθεί στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να απαγορευθεί ή να τεθούν όροι ή περιορισμοί στην άσκηση της αλιείας, γεωργίας, βοσκής υλοτομίας, χρήσης των φυτοπροστατευτικών προϊόντων και της συλλογής και κοπής αρωματικών, βαφικών, αρτυματικών, μελισσοκομικών και ανθοκομικών – διακοσμητικών φυτών για εμπορικούς σκοπούς.

Επιπλέον, επειδή η συγκεκριμένη περιοχή υπερκαλύπτεται τμηματικά από τις περιοχές ΠΕΠ-ΔΑ1, ΠΕΠ-ΝΑ και ΠΕΠ-ΑΡΧ1 οι παραπάνω χρήσεις γης και περιορισμοί ισχύουν επιπλέον των αντίστοιχων στις περιοχές ΠΕΠ-ΔΑ1, ΠΕΠ-ΝΑ και ΠΕΠ-ΑΡΧ1.

#### ΠΕΠ-ΤΙΦΚ: Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 1469/1950 ο χαρακτηρισμός ενός τόπου ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους (ΤΙΦΚ) γίνεται με πράξη του (τότε) Υπουργού Θρησκευμάτων και Εθνικής Παιδείας. Με το πρόγραμμα "Οριοθέτηση και Καθορισμός Μέτρων Προστασίας Τοπίων Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους" του ΥΠΕΧΩΔΕ (1996-1999) δημιουργήθηκε ένα

σύστημα συλλογής και καταγραφής στοιχείων της ελληνικής φύσης σε βάση δεδομένων που ονομάστηκε ΦΙΛΟΤΗΣ. Στο συγκεκριμένο πρόγραμμα περιλήφθηκαν ΤΙΦΚ ήδη χαρακτηρισμένα καθώς και προτεινόμενα. Κατά το πρόγραμμα ΦΙΛΟΤΗΣ στην περιοχή μελέτης υπάρχουν τα εξής τοπία, τα όρια των οποίων μεταφέρθηκαν στους χάρτες Π.2 και Π.3 σύμφωνα

με τα στοιχεία της διαδικτυακής εφαρμογής ([www.itia.ntua.gr/filotis](http://www.itia.ntua.gr/filotis)):

- Η Μονή Θεοτόκου Καλών Νησιών (Περαχώρας) με ζώνη προστασίας την κοιλάδα που περιβάλλει την Μονή και στην οποία βρίσκεται με όριο κάθε ορατό σημείο από την Μονή. (αποφ. 10976/16-05-1967 ΦΕΚ 353B/1967). Η περιοχή αυτή εμπίπτει, κατά ένα τμήμα, στην ΠΕΠ-ΝΑ - Προστασίας της φύσης (NATURA) με περιοριστικούς όρους και κατά το άλλο στην περιοχή της Δημοτικής Κοινότητας Αγ. Θεοδώρων του Δήμου Λουτρακίου – Περαχώρας – Αγ. Θεοδώρων.

#### Επιτρεπόμενες χρήσεις γης :

Επειδή η συγκεκριμένη περιοχή υπερκαλύπτεται τμηματικά από τις περιοχές ΠΕΠ-ΔΑ1, ΠΕΠ-ΝΑ και ΠΕΠ-ΑΡΧ1 οι παραπάνω χρήσεις γης και περιορισμοί ισχύουν επιπλέον των αντίστοιχων στις περιοχές ΠΕΠ-ΔΑ1, ΠΕΠ-ΝΑ και ΠΕΠ-ΑΡΧ1.

#### ΠΕΠ-ΠΧ: Προστασία παράκτιου χώρου

Για την προστασία του παράκτιου χώρου καθορίζονται οι ακόλουθες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί:

- Το πλάτος της χερσαίας ζώνης καθορίζεται εν γένει στα 30 μ. από την γραμμή του αιγιαλού ή σε περίπτωση που αυτή δεν έχει καθορισθεί, στα 100 μ. από την ακτογραμμή όπως φαίνεται στα συνημμένα διαγράμματα. Στη ζώνη αυτή παρέχεται η δυνατότητα ανάδειξης των χαρακτηριστικών τοπίων που δημιουργούν οι πτυχώσεις του ανάγλυφου και οι διαμορφώσεις πρανών ή έντονων κλίσεων, στο παραλιακό μέτωπο και με ορισμένες διεισδύσεις στην ενδοχώρα.
- Η ζώνη εκτείνεται εκτός των παραλιακών περιοχών με θεσμοθετημένα όρια (εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, εγκεκριμένοι οικισμοί κλπ.). Εφόσον η ζώνη τέμνει τέτοιες περιοχές ισχύουν οι χρήσεις και οι όροι δόμησης που προβλέπονται από τις αποφάσεις έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου και των ορίων οικισμού. Για τις περιοχές που προτείνεται η πολεοδόμησή τους με το παρόν Γ.Π.Σ. το πλάτος της ζώνης θα μορφωθεί ανάλογα με τις πολεοδομικές ανάγκες και τον σχεδιασμό της πολεοδομικής μελέτης.
- Στις περιοχές αυτές επιτρέπεται η αναστήλωση, επισκευή αποκατάσταση τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων και υπαρχουσών παραδοσιακών υποδομών

(καλντερίμια, μάντρες, αναβαθμοί).

- Στην παραθαλάσσια περιοχή των ακτών επιτρέπονται επεμβάσεις (προβλήτες, μικρά λιμενικά έργα στο θαλάσσιο χώρο) σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις.
- Νομίμως υφιστάμενες εγκαταστάσεις εντός της ζώνης αυτής εξαιρούνται των περιορισμών της.
- Επειδή η προστασία του Παράκτιου χώρου είναι μείζονος σημασίας για την ορθολογική διαχείριση του χώρου είναι άμεση η ανάγκη καθορισμού και επανακαθορισμού της γραμμής αιγιαλού (όπου δεν είναι δυνατόν να εφαρμοσθεί ή έχει αλλάξει η μορφή της ακτογραμμής) σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Ιδιαίτερα σημειώνεται ότι χρήζει πρωτίστως επανακαθορισμού αιγιαλού το τμήμα από Ισθμό Κορίνθου έως μέχρι τα όρια του Δήμου (ΦΕΚ437Δ/78) που έγινε επί διαγραμμάτων που συντάχθηκαν το έτος 1960.

#### ΠΕΠ-ΥΔΡ: Προστασία υδρογραφικού δικτύου

Προτείνεται για το υδρογραφικό δίκτυο της περιοχής και αφορά στους σημαντικούς υγρότοπους που διασχίζουν την έκταση του Δήμου, όλα τα μεγάλα ρέματα καθώς και στις παραρεμάτιες περιοχές προστασίας οικοσυστημάτων που αναπτύσσονται παρά τις όχθες τους, σε απόσταση 20 μέτρων εκατέρωθεν των οχθών τους. Η απόσταση αυτή αυξάνεται ανάλογα στις περιπτώσεις που σχηματίζονται συσπειρώσεις δασωμένων εκτάσεων από τις όχθες τους.

Ως Ζώνη προστασίας ρεμάτων και παραρεμάτιων περιοχών, μέχρι τον καθορισμό των οριογραμμών τους, προσδιορίζεται ζώνη πλάτους 50 μ. Επιβάλλεται η οριοθέτηση όλων των ρεμάτων - βασικών και δευτερευόντων κλάδων με προτεραιότητα αυτά που διέρχονται από οικιστικές περιοχές.

Στις ως άνω περιοχές:

Ως κατώτατο όριο κατάτμησης ορίζονται τα 8 στρέμματα και η αρτιότητα στα 4 στρέμματα για τα αγροτεμάχια μη δασικού χαρακτήρα.

#### Επιτρεπόμενες \_\_\_\_\_ χρήσεις γης

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
- Χρήσεις, δραστηριότητες και εγκαταστάσεις ήπιας δασικής αναψυχής
- Οι χρήσεις και η δόμηση κτισμάτων σύμφωνα με τις διατάξεις και τις προβλεπόμενες διαδικασίες της δασικής νομοθεσίας (Ν.998/79, όπως εκάστοτε ισχύει)

- Αντλητικές Εγκαταστάσεις
- Υδατοδεξαμενές
- Φρέατα

Στα αγροτεμάχια μη δασικού χαρακτήρα, επιτρέπονται επιπλέον οι παρακάτω χρήσεις:

- Γεωργική γη

- Αναψυκτήρια
- Περίπτερα ιστορικής και περιβαλλοντικής ενημέρωσης
- Υπαίθριες παιδικές χαρές
- Υπαίθρια καθιστικά
- Υπαίθρια γήπεδα άθλησης μικρής κλίμακας

#### Όροι και περιορισμοί δόμησης των δασικών αγροτεμαχίων

Με την επιφύλαξη των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας (Ν.998/79, όπως εκάστοτε ισχύει), όροι και περιορισμοί δόμησης για τις επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 24-5-1985 Π.Δ. (ΦΕΚ Δ 270), όπως εκάστοτε ισχύει, χωρίς παρεκκλίσεις και τις γενικές διατάξεις του παρόντος.

#### Όροι δόμησης των μη δασικών αγροτεμαχίων

- Για τα Αναψυκτήρια και τα Περίπτερα ιστορικής και περιβαλλοντικής ενημέρωσης η ανώτατη επιτρεπόμενη δόμηση είναι τα 100 τ.μ.
- Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις του από 24-5-1985 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. /Δ/ 270), όπως ισχύει.

#### Περιορισμοί δόμησης των μη δασικών αγροτεμαχίων

- Μέχρι την οριοθέτηση της κοίτης των ρεμάτων, η τοποθέτηση των κτισμάτων που επιτρέπονται ως ειδικές χρήσεις γης πρέπει να γίνεται σε απόσταση τουλάχιστον 20 μέτρων εκατέρωθεν των οριογραμμών της φυσικής κοίτης των ρεμάτων.

#### Γενικοί περιορισμοί προστασίας περιβάλλοντος για τη ζώνη ΠΕΠ-ΥΔΡ

- Απαγορεύεται οποιαδήποτε υποβάθμιση του περιβάλλοντος κατά την έννοια του νόμου 1650/86 για την προστασία του περιβάλλοντος.
- Επιτρέπεται η βόσκηση σε περιοχές που θα ορισθούν από την δασική υπηρεσία ως θαμνολίβαδα προς βόσκηση, ανάμεσα σε περιοχές βλάστησης
- Επιτρέπεται η απόληψη ύδατος από οποιονδήποτε υδροφορέα για ύδρευση και άρδευση, υπό τον όρο της μη υποβάθμισης του περιβάλλοντος και της διατήρησης των σήμερα υφιστάμενων εντόπιων πληθυσμών πανίδας και χλωρίδας.
- Επιβάλλεται περιορισμός του αριθμού και της παροχής των αντλήσεων ύδατος ανά υδρολογική λεκάνη μετά από σχετική μελέτη με στόχο την διατήρηση των αποθεμάτων και στάθμης των υπόγειων υδροφορέων.

- Δεν επιτρέπεται η αλλαγή της κοίτης για οποιαδήποτε δραστηριότητα με στόχο την επέκταση των ιδιοκτησιών ή την οικιστική τους χρήση, εκτός των έργων αντιπλημμυρικής προστασίας τα οποία προηγουμένως θα πρέπει να έχουν αδειοδοτηθεί περιβαλλοντικά.
- Δεν επιτρέπονται οι ανεξέλεγκτες ρίψεις μπάζων και σκουπιδιών στις κοίτες ρεμάτων.
- Επιτρέπεται η ήπια αναψυχή και ειδικές μορφές αθλημάτων όπως rafting, canoeing, αναρρίχηση κλπ., καθώς και ξύλινες ελαφρές μη μόνιμες κατασκευές (κατά τα πρότυπα του Υπ. Γεωργίας) για την εξυπηρέτηση αυτών.
- Επιτρέπονται παραδοσιακές ασχολίες στις νόμιμα καλλιεργούμενες εκτάσεις (γεωργία – κτηνοτροφία μη εσταλισμένη)
- Δεν επιτρέπεται η λειτουργία πτηνοκτηνοτροφικών εγκαταστάσεων σε απόσταση τουλάχιστον 50 μέτρων από την κοίτη των ρεμάτων.
- Δεν επιτρέπεται η εφαρμογή λιπασμάτων σε απόσταση μικρότερη των 2 m από υδάτινους όγκους, όχθες διωρύγων, καναλιών άρδευσης ή στράγγισης σε επίπεδες εκτάσεις. Για εκτάσεις με κλίση μεγαλύτερη του 6 % η απόσταση πρέπει να είναι μεγαλύτερη από 6 m.
- Η θέση διάθεσης των επεξεργασμένων ζωικών αποβλήτων θα πρέπει να απέχει τουλάχιστον 50 m από επιφανειακά νερά, με την προϋπόθεση ότι έχουν ληφθεί μέτρα για την πρόληψη της επιφανειακής απορροής, καθώς και τη διαφυγή σε υπόγεια νερά.
- Απαγορεύονται:
  - Η καταστροφή κάθε είδους φυσικής βλάστησης
  - Η καταστροφή της βλάστησης των φυτοφρακτών
  - Η αμμοληψία στην κοίτη των ρεμάτων και στις παραρεμάτιες περιοχές, όπως και η προσωρινή ή τελική απόθεση κάθε είδους υλικών ή απορριμμάτων.
  - Η αποστράγγιση ελωδών εκτάσεων
  - Η ρύπανση και η εν γένει υποβάθμιση των υδατικών πόρων και οικοσυστημάτων

#### **B.2.4.2. Περιοχές με ίδιον καθεστώς προστασίας**

##### ΠΕΠ-ΓΕΩ: Περιοχή Γεωθερμικού πεδίου Σουσακίου

Πρόκειται για περιοχή όπου έχει βεβαιωθεί η ύπαρξη γεωθερμικού πεδίου από το ΙΓΜΕ και έχει χαρακτηριστεί ως «Γεωθερμικό πεδίο χαμηλής ενθαλπίας Σουσακίου Ν. Κορινθίας». Σύμφωνα με τον Ν.3175/2003 το δικαίωμα έρευνας και διαχείρισης του γεωθερμικού δυναμικού ανήκει στο Δημόσιο, οι διατάξεις του Μεταλλευτικού Κώδικα (ΦΕΚ 277Α/1973) και γενικότερα της μεταλλευτικής νομοθεσίας εφαρμόζονται και για το γεωθερμικό δυναμικό, εφόσον δεν γίνεται διαφορετική ρύθμιση με τις διατάξεις του νόμου αυτού. Επιπλέον ορίζεται ότι η διαχείριση του γεωθερμικού πεδίου περιλαμβάνει το σύνολο των δραστηριοτήτων, χρήσεων και εφαρμογών που απαιτεί η ολοκληρωμένη ορθολογική αξιοποίησή του για γεωργική, οικιστική, βιοτεχνική, βιομηχανική και ηλεκτροπαραγωγική εκμετάλλευση. Για τους λόγους αυτούς, οι εγκαταστάσεις και οι δραστηριότητες που θα αναπτυχθούν στις υπερκείμενες περιοχές του Γεωθερμικού πεδίου Σουσακίου, θα πρέπει να είναι συμβατές με τις ισχύουσες διατάξεις της νομοθεσίας.

Στην περιοχή προτείνεται η δυνατότητα ανάπτυξης δράσεων εκπαιδευτικών, ενεργειακών και τουριστικών οι οποίες είναι συσχετισμένες με την γεωθερμία. Ισχύουν τα όρια κατάτμησης και αρτιότητας καθώς και οι περιορισμοί και όροι δόμησης που προβλέπονται για τις περιοχές τις οποίες υπερκαλύπτει η συγκεκριμένη ζώνη (ΠΕΠ-ΔΑ1, ΠΕΠ-ΔΑ2, ΠΟΑΠΔ-ΧΜΟ, ΠΕΠΔ-ΑΓΡ και ΕΝ-Β05).

#### **B.2.4.3. Περιοχές Παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ)**

Οι περιοχές αυτές προορίζονται για να υποδεχτούν την προβλεπόμενη εκτός οικισμών επιχειρηματική και παραγωγική δραστηριότητα. Ο χαρακτήρας της κάθε περιοχής τείνει να είναι όσο το δυνατόν πιά αμιγής ενώ προβλέπεται η πολεοδόμησή τους.

##### ΠΟΑΠΔ-ΥΟ: Περιοχή Οχλουσών Βιομηχανικών - Βιοτεχνικών Εγκαταστάσεων (Υψηλή Όχληση)

###### Σκοπός και χαρακτήρας:

Η περιοχή αυτή αποτελείται από τα τμήματα ΥΟ1, ΥΟ2, ΥΟ3 και ΥΟ4 και προορίζεται για να υποδεχτεί τις παραγωγικές εγκαταστάσεις και δραστηριότητες υψηλής όχλησης και βρίσκεται στη θέση «Σουσάκι» νότια της ΠΑΘΕ. Επειδή στην περιοχή λειτουργούν τέτοιες μονάδες και η περιοχή θεωρείται επιβαρυσμένη,



προτείνεται η «βιομηχανική περιοχή» να μην επεκταθεί σε παρακείμενες εκτάσεις αλλά να καταλάβει τον ίδιο χώρο.

Τέλος, η περιοχή εξυπηρετείται από την ΠΑΘΕ και την ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου με αποτέλεσμα την αποτελεσματική διακίνηση των προϊόντων και εμπορευμάτων.

#### Επιτρεπόμενες Χρήσεις και Χαρακτηριστικά Δόμησης:

Προβλέπονται οι χρήσεις του Άρθρου 6 του ΠΔ της 23-2/6-3-87 (ΦΕΚ 166Δ)

«Περιεχόμενο οχλούσας βιομηχανίας – βιοτεχνίας» το οποίο αναφέρει:

Στις περιοχές οχλούσας βιομηχανίας-βιοτεχνίας, επιτρέπονται μόνο:

1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις.
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις.
3. Επαγγελματικά εργαστήρια.
4. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.
5. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
6. Πρατήρια, βενζίνης, υγραερίου.
7. Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων.
8. Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας.
9. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι.
10. Γραφεία.
11. Εστιατόρια.
12. Αναψυκτήρια.
13. Χώροι συνάθροισης κοινού.
14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
15. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
16. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα.
17. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.

Οι πιο πάνω υπ' αριθ. 10 έως και 15 ειδικές χρήσεις, επιτρέπονται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές.

#### Όριο κατάτμησης και αρτιότητας :

Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε τέσσερα (4) στρέμματα, μέχρι την έγκριση της σχετικής πολεοδομικής μελέτης της περιοχής, μη εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης. Όροι δόμησης

:



Ισχύει η εκτός σχεδίου δόμηση Π.Δ. της 24.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ/31.5.85) και ΠΔ/6-10-78 (ΦΕΚ 538/Δ), μέχρι την έγκριση της σχετικής πολεοδομικής μελέτης της περιοχής, μη εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Η περιοχή αυτή προβλέπεται να ενταχθεί στο Σχέδιο Πόλεως με Μέσο Συντελεστή Δόμησης 0,8.

Στις παραπάνω ζώνες επιτρέπεται η επέκταση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων σε όμορα ακίνητα, με τους περιορισμούς και όρους δόμησης που ισχύουν για την περιοχή της υφιστάμενης εγκατάστασης.

ΠΟΑΠΔ-ΧΜΟ: Περιοχές Μη Οχλουσών Βιομηχανικών - Βιοτεχνικών Εγκαταστάσεων, Βιομηχανικού και Βιοτεχνικού Πάρκου, ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση (Χαμηλή και Μέση Όχληση) – Περιοχές ΧΜΟ1 έως ΧΜΟ6

Σκοπός και χαρακτήρας:

Η περιοχή αυτή αποτελείται από τα τμήματα ΧΜΟ1, ΧΜΟ2, ΧΜΟ3, ΧΜΟ4, ΧΜΟ5, ΧΜΟ6 και προορίζεται για να υποδεχτεί τις παραγωγικές εγκαταστάσεις και δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης και βρίσκεται στη θέση «Σουσάκι» βόρεια της ΠΑΘΕ απέναντι από τις εγκαταστάσεις της ΜΟΤΟΡ ΟΪΛ ΕΛΛΑΣ (ΧΜΟ1) καθώς και δυτικά (ΧΜΟ2, ΧΜΟ3) και ανατολικά (ΧΜΟ4, ΧΜΟ5, ΧΜΟ6) αυτών. Επειδή στην περιοχή λειτουργούν τέτοιες μονάδες και η περιοχή γεινιάζει με την

Περιοχή Οχλουσών Βιομηχανικών - Βιοτεχνικών Εγκαταστάσεων που κείται νότια της ΠΑΘΕ θεωρείται ιδανική. Τέλος, η περιοχή εξυπηρετείται από την ΠΑΘΕ και την ΝΕΟ Αθηνών – Κορίνθου με αποτέλεσμα την αποτελεσματική διακίνηση των προϊόντων και εμπορευμάτων. Επιτρεπόμενες Χρήσεις και Χαρακτηριστικά Δόμησης:

Προβλέπονται οι χρήσεις του Άρθρου 5 του ΠΔ της 23-2/6-3-87 (ΦΕΚ 166Δ)

«Περιεχόμενο μη οχλούσας βιομηχανίας-βιοτεχνίας, βιομηχανικού και βιοτεχνικού πάρκου, ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση» το οποίο αναφέρει:

Στις περιοχές μη οχλούσας βιομηχανίας-βιοτεχνίας, επιτρέπονται μόνο:

1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης.
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης.
3. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης.
4. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.
5. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
6. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου.
7. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας.
8. Γραφεία.



9. Εσπιατόρια.
10. Αναψυκτήρια.
11. Χώροι συνάθροισης κοινού.
12. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
14. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα.
15. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.

Οι πιο πάνω υπ' αριθ. 9 έως και 15 χρήσεις επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές. "Κατ' εξαίρεση σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ως "ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση", επιτρέπεται ο καθορισμός κατηγοριών χρήσεων της ενότητας Β του αρθρ. 1 του παρόντος, ανάλογα με τον επιδιωκόμενο βαθμό εξυγίανσης της περιοχής".

#### Όριο κατάτμησης και αρτιότητας :

Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε τέσσερα (4) στρέμματα, μέχρι την έγκριση της σχετικής πολεοδομικής μελέτης της περιοχής, μη εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης. Όροι δόμησης

ι :

Ισχύει η εκτός σχεδίου δόμηση Π.Δ. της 24.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ/31.5.85) και ΠΔ/6-10-78 (ΦΕΚ 538/Δ), μέχρι την έγκριση της σχετικής πολεοδομικής μελέτης της περιοχής, μη εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Η περιοχή αυτή προβλέπεται να ενταχθεί στο Σχέδιο Πόλεως με Μέσο Συντελεστή Δόμησης 0,8.

Στις παραπάνω ζώνες επιτρέπεται η επέκταση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων σε όμορα ακίνητα, με τους περιορισμούς και όρους δόμησης που ισχύουν για την περιοχή της υφιστάμενης εγκατάστασης.

#### ΤΑ: Περιοχή Τουρισμού – Αναψυχής

##### Σκοπός και χαρακτήρας:

Οι περιοχές αυτές προορίζονται για να υποδεχτούν την προβλεπόμενη εκτός οικισμών τουριστική δραστηριότητα και την παραθεριστική κατοικία. Ο χαρακτήρας της περιοχής παραμένει χαρακτήρας μικτών χρήσεων συμβατών με τη λειτουργία των εγκαταστάσεων

τουρισμού και λιγότερο με τις υποδομές γεωργικής παραγωγής που επιτρέπεται, μεταβατικά ή και μακροχρόνια, ότι θα εξακολουθήσουν να

λειτουργούν στην περιοχή, εξαιρουμένων των μη συμβατών χρήσεων όπως οι κτηνοτροφικές μονάδες.

Ακολουθούνται οι προτάσεις του ισχύοντος ΓΠΣ του έτους 1987 όσον αφορά τις περιοχές TA2, TA4 και TA5 αφού σε αυτές λειτουργούν τουριστικές – ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις ενώ αλλάζει χρήση η περιοχή που προβλεπόταν στην παραλιακή περιοχή «Τσόπα». Η πλέον πρόσφορη περιοχή για ανάπτυξη τουριστικών – ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων κρίνεται η περιοχή TA1 που βρίσκεται ανατολικά και σε επαφή με την προβλεπόμενη επέκταση του οικισμού των Αγ. Θεοδώρων (EN-A1) μέχρι το ξενοδοχείο «Μαργαρίτα» και η TA8 που βρίσκεται δυτικά και σε επαφή με την περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου (περιοχή «Τσόπα»).

Οι παραπάνω περιοχές TA1 και TA8 προβλέπεται να πολεοδομηθούν. Τέλος θεσμοθετούνται ως περιοχές Τουρισμού – αναψυχής οι περιοχές των οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων (κάμπινγκ) που βρίσκονται στο ανατολικό (TA6) και δυτικό (TA7) άκρο της παραλιακής περιοχής.

TA1 και TA8: Περιοχή Τουρισμού – Αναψυχής ανατολικά και δυτικά του οικισμού Αγ. Θεοδώρων Επιτρεπόμενες Χρήσεις και Χαρακτηριστικά Δόμησης:

Προβλέπονται οι χρήσεις του Άρθρου 8 του ΠΔ της 23-2/6-3-87 (ΦΕΚ 166Δ)

«Περιεχόμενο Τουρισμού – αναψυχής» το οποίο αναφέρει:

Στις περιοχές τουρισμού-αναψυχής, επιτρέπονται μόνο:

1. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
2. Κατοικία.
3. Εμπορικά καταστήματα.
4. Εσπιατόρια.
5. Αναψυκτήρια.
6. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής.
7. Χώροι συνάθροισης κοινού.
8. Πολιτιστικά κέντρα και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες.
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
10. Θρησκευτικοί χώροι.
11. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
12. Πρατήρια βενζίνης.
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
14. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.
15. Συνεδριακά κέντρα

## 16. Ελικοδρόμια



17. Καζίνα
18. Γήπεδα γκόλφ
19. Τουριστικοί λιμένες.
20. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα.

#### Όριο κατάτμησης και αρτιότητας :

Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας, μέχρι την έγκριση της σχετικής πολεοδομικής μελέτης της περιοχής, ορίζεται σε τέσσερα (4) στρέμματα, μη εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης. Ειδικά για Ξενοδοχεία και εγκαταστάσεις αδειοδότησης ΕΟΤ το όριο αρτιότητας ορίζεται σε 8.000 τ.μ. / 8 κλ. ανά στρέμμα με ανώτατο Σ.Δ: 0,2

#### Όροι δόμησης :

Ισχύει η εκτός σχεδίου δόμηση Π.Δ. της 24.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ/31.5.85) και ΠΔ/6-10-78 (ΦΕΚ 538/Δ), μέχρι την έγκριση της σχετικής πολεοδομικής μελέτης της περιοχής, μη εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Οι περιοχές αυτές προβλέπεται να ενταχθούν στο Σχέδιο Πόλεως με Μέγιστο Συντελεστή Δόμησης 0,4 και αρτιότητα 1000 τ.μ.

#### Λοιπές ΤΑ2, ΤΑ3, ΤΑ4, ΤΑ5, ΤΑ6 και ΤΑ7: Περιοχή Τουρισμού – Αναψυχής

(σημειακές χωροθετήσεις υφισταμένων τουριστικών εγκαταστάσεων) Στα πλαίσια του νέου ΓΠΣ Αγ. Θεοδώρων, αναγνωρίζονται τουριστικές εγκαταστάσεις, οι οποίες εκτιμάται ότι είναι δυνατό να λειτουργούν στη θέση που έχουν εγκατασταθεί, καθόσον εκτιμάται ότι δεν αποτελούν πηγή όχλησης για τις υπόλοιπες χρήσεις γης που βρίσκονται στην όμορη και ευρύτερη περιοχή. Στις περιοχές αυτές ισχύουν οι επιτρεπόμενες χρήσεις, τα όρια κατάτμησης - αρτιότητας καθώς και οι όροι - περιορισμοί δόμησης που ισχύουν και στην περιοχή ΤΑ1 και ΤΑ8.

Στις παραπάνω ζώνες επιτρέπεται η επέκταση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων σε όμορα ακίνητα, με τους περιορισμούς και όρους δόμησης που ισχύουν για την περιοχή της υφιστάμενης εγκατάστασης.

#### ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ - ΜΜΜ: Περιοχή Εγκαταστάσεων Μέσων Μαζικής

##### Μεταφοράς

##### Σκοπός και χαρακτήρας:

Οι περιοχές αυτές προορίζονται για να υποδεχτούν τις εγκαταστάσεις μέσων μαζικής

μεταφοράς και χωροθετούνται στις θέσεις των ήδη υπαρχόντων και λειτουργούντων εγκαταστάσεων πλην του αλιευτικού καταφυγίου.

Οι περιοχές αυτές είναι:

MMM1: Σταθμός Προαστιακού Σιδηροδρόμου

MMM2, MMM3, MMM4: Λιμενικές εγκαταστάσεις «ΜΟΤΟΡ ΟΪΛ ΕΛΛΑΣ», «ΣΟΥΛΦΟΥΡ ΕΛΛΑΣ ΑΒΕΕ», «ΦΟΥΛΓΚΟΡ ΑΕ», «ΑΘΗΝΑ ΑΕΤΒ & ΤΕ»

MMM5: Αλιευτικό καταφύγιο στην θέση «Τσόπα» Επιτρεπόμενες Χρήσεις και Χαρακτηριστικά Δόμησης:

Στις περιοχές Εγκαταστάσεων Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (MMM) μπορεί να καθορίζεται μία ή περισσότερες από τις παρακάτω χρήσεις:

1. Σιδηροδρομικοί σταθμοί
2. Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες
3. Σταθμοί αστικών, υπεραστικών, διεθνών λεωφορείων, τρόλεϊ, τραμ
4. Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, τουριστικών λεωφορείων (πούλμαν), φορτηγών και τροχόσπιτων
5. Σταθμός φορτηγών αυτοκινήτων για φορτοεκφόρτωση εμπορευμάτων (εμπορευματικός σταθμός αυτοκινήτων)
6. Συναφείς με τα μέσα μαζικών μεταφορών εγκαταστάσεις.

#### ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ: Περιοχές Ιδιαίτερων Χρήσεων

##### Σκοπός και χαρακτήρας:

Οι περιοχές αυτές προορίζονται για να υποδεχτούν τις εγκαταστάσεις ή δραστηριότητες με ιδιαίτερες χρήσεις ή χρήσεις που δεν εντάσσονται σε κάποια άλλη κατηγορία.

Οι περιοχές αυτές είναι:

Κοιμητήριο1: σε επαφή με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο των Αγ. Θεοδώρων

Κοιμητήριο2: στην προβλεπόμενη, από το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987, θέση (βόρεια της ΠΑΘΕ) με επιτρεπόμενες χρήσεις κοιμητηρίου

και

Βιολογικός καθαρισμός: στην θέση «Σουσάκι» - «Αγ. Θεοδώρα» με επιτρεπόμενες χρήσεις χώρου επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων

#### ΠΡ: Περιοχές Ελεύθερων χώρων – Αστικού Πρασίνου

##### Σκοπός και χαρακτήρας:

Οι περιοχές αυτές προορίζονται για να υποδεχτούν εγκαταστάσεις ή δραστηριότητες ήπιας αναψυχής, κοινωφελείς λειτουργίες και εγκαταστάσεις αστικών υποδομών με στόχο τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος.

Οι περιοχές αυτές είναι:

ΠΡ: Χώρος περιαστικού πρασίνου στην προβλεπόμενη, από το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987, περιοχή ανατολικά του οικισμού των Αγ. Θεοδώρων. Επιτρεπόμενες Χρήσεις και Χαρακτηριστικά Δόμησης:

Προβλέπονται οι χρήσεις του Άρθρου 9 του ΠΔ της 23-2/6-3-87 (ΦΕΚ 166Δ) «Περιεχόμενο Ελεύθερων χώρων – Αστικού Πράσινου» το οποίο αναφέρει:

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται μόνο:

1. Αναψυκτήρια.
2. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
3. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
4. Χώροι συνάθροισης κοινού.

#### **B.2.4.4. Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΠΔ)**

Οι περιοχές αυτές προορίζονται για να αναπτυχθούν πέριξ των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Ως τέτοιες περιοχές προσδιορίζονται: μία περιοχή, βόρεια της ΠΑΘΕ μέχρι το όριο της δασικής έκτασης, με χαρακτήρα απλής γεωργικής γης και αγροτικού τοπίου και η δεύτερη, νότια της ΠΑΘΕ μέχρι την ακτογραμμή, με χαρακτήρα ήπιων οικιστικών λειτουργιών και προστασίας της παράκτιας περιοχής.

#### ΠΕΠΔ-ΑΓΡ: Περιοχές απλής γεωργικής γης και αγροτικού τοπίου

Αφορά στους θύλακες με γεωργικές καλλιέργειες που διασπείρονται στο σύνολο της έκτασης του δήμου και αποσκοπεί στην προστασία και ανάδειξη της γεωργικής γης και του αγροτικού τοπίου.

#### Επιτρεπόμενες Χρήσεις και Χαρακτηριστικά Δόμησης:

- Κτίρια, υποδομές και εγκαταστάσεις αγροτικής παραγωγής
- Εγκαταστάσεις εσταβλισμένης και ημισταβλισμένης κτηνοτροφίας
- Γεωργοκτηνοτροφικά Κτίρια - Silos
- Κατοικία
- Ξενώνες μέχρι 20 κλίνες
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής
- Πολιτιστικά κτήρια και εγκαταστάσεις
- Αθλητικές εγκαταστάσεις

- Κτήρια για την κάλυψη θρησκευτικών αναγκών
- Εγκαταστάσεις ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (αιολική, φωτοβολταικά)

- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής
- Δεξαμενές
- Θερμοκήπια
- Αντλητικές Εγκαταστάσεις
- Υδατοδεξαμενές
- Φρέατα
- Εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης για την παραγωγή, παρασκευή, τυποποίηση και διάθεση βιολογικών και παραδοσιακών αγροτικών προϊόντων (π.χ. τυροκομεία, οινοποιεία, συσκευαστήρια ελαιολάδου κλπ. )
- Καταστήματα για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων και γραφεία, εμπορικά καταστήματα - εμπορικές εκθέσεις και πρατήρια καυσίμων επιτρέπονται μόνο σε ακίνητα που έχουν πρόσωπο επί του πρωτεύοντος και δευτερεύοντος οδικού δικτύου.

#### Όριο κατάμησης και αρτιότητας :

Το κατώτατο όριο κατάμησης και αρτιότητας ορίζεται σε τέσσερα (4) στρέμματα, μη εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

#### Όροι δόμησης :

Ισχύει η εκτός σχεδίου δόμηση Π.Δ. της 24.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ/31.5.85) και ΠΔ/6-10-78 (ΦΕΚ 538/Δ) μη εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

ΠΕΠΔ-ΠΑΡ: Περιοχές απλής γεωργικής γης και παραλιακού αγροτικού τοπίου Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζουν τον ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο των οικισμών της ενδοχώρας, κατά κανόνα αγροτικών περιοχών που θα υποδεχθούν διάσπαρτα μικρό σχετικά αριθμό μονάδων παραθεριστικής κατοικίας καθώς και τουριστικές εγκαταστάσεις με σκοπό την ελάφρυνση και την προστασία του παράκτιου χώρου. Επιτρεπόμενες Χρήσεις και Χαρακτηριστικά Δόμησης:

- Κτίρια, υποδομές και εγκαταστάσεις αγροτικής παραγωγής
- Κατοικία
- Ξενώνες μέχρι 20 κλίνες
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής
- Αντλητικές Εγκαταστάσεις
- Φρέατα

Όριο κατάτμησης και αρτιότητας :



Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε τέσσερα (4) στρέμματα, μη εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Όροι δόμησης :

Ισχύει η εκτός σχεδίου δόμηση Π.Δ. της 24.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ/31.5.85) και ΠΔ/6-10-78 (ΦΕΚ 538/Δ) μη εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

ΠΕΠΔ-ΠΑΖ: Περιοχές προστασίας και ανάδειξης παράκτιας ζώνης

Οι περιοχές αυτές περιλαμβάνουν ουσιαστικά το θαλάσσιο μέτωπο του Δήμου. Η ζώνη αυτή έχει χαρακτήρα απόλυτης προστασίας και προτείνεται να παραμείνει αδόμητη με σκοπό την προστασία του παράκτιου χώρου.

ΠΕΠΔ-ΠΥΧ: Περιοχές εξυπηρέτησης και υποστήριξης παραγωγικών δραστηριοτήτων

Οι περιοχές αυτές έχουν σκοπό την υποδοχή και λειτουργία υποστηρικτικών εγκαταστάσεων των παραγωγικών δραστηριοτήτων. Επιτρεπόμενες Χρήσεις και Χαρακτηριστικά Δόμησης:

- Γραφεία
- Κατοικία
- Συνεδριακά κέντρα
- Εγκαταστάσεις βιομηχανικού τουρισμού
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης

Όριο κατάτμησης και αρτιότητας :

Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε τέσσερα (4) στρέμματα, μη εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Όροι δόμησης :

Ισχύει η εκτός σχεδίου δόμηση Π.Δ. της 24.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ/31.5.85) και ΠΔ/6-10-78 (ΦΕΚ 538/Δ) μη εξαιρουμένων των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Αντίστοιχο πλαίσιο πολεοδομικών παρεμβάσεων θα ισχύει και στις περιοχές που ορίζονται ως «ιώδη περιγράμματα» εφόσον κριθούν κατάλληλες σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23 του Ν.3889/2010 και εξαιρεθούν.

**B.2.5. ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΕΣ ΓΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕΣΩ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΥ ΠΕΡΠΟ**

Με βάση το άρθρο 24 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α/97) «Βιώσιμη Οικιστική  
Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» και την Απόφ.

Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ 6252/1342/99 «Προδιαγραφές εκοόνησης μελετών, γενικών κατευθύνσεων της παρ. 3 του άρθρου 24 του Ν. 2508/97» (ΦΕΚ 292 Β/99), οι προϋποθέσεις για να υπάρχει κατ' αρχάς δυνατότητα καθορισμού μιας Περιοχής Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) είναι οι εξής:

1. Η περιοχή πρέπει να έχει εμβαδόν τουλάχιστον 50.000 τ.μ.
2. Η περιοχή πρέπει να ανήκει σε ένα ή σε περισσότερα εξ αδιαίρετου φυσικά ή νομικά πρόσωπα.
3. Η έκταση πρέπει να είναι ενιαία, δηλαδή να μην διακόπτεται από εγκεκριμένες εθνικές, επαρχιακές ή δημοτικές οδούς.
4. Δεν συνυπολογίζονται στην έκταση τα ρέματα, οι εκτάσεις που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, βιότοποι) και οι μη εγκεκριμένες οδοί που περιλαμβάνονται στην έκταση.

Στην περιοχή, εκτός από τον κατακερματισμό της έκτασης από τα ρέματα, το οδικό δίκτυο, τις δασικές εκτάσεις και τις γραμμές υψηλής τάσης, που αποτελεί απαγορευτικό ή ανασταλτικό παράγοντα για τη συγκρότηση μιας επαρκούς έκτασης ΠΕΡΠΟ, η έντονη οικοπεδοποίηση και η οικοδόμηση πολλών αυθαίρετων κατοικιών στο σύνολο της έκτασης που προτείνεται να πολεοδομηθεί, δεν επιτρέπουν στην πράξη συγκρότηση ενιαίας έκτασης για ένταξη σε ΠΕΡΠΟ.

Με βάση τα στοιχεία της ανάλυσης της υπάρχουσας κατάστασης, στις περιοχές που προτείνονται να μπουν στο σχέδιο, εκτιμούμε ότι δεν υπάρχουν εκτάσεις που να μπορούν να ενταχθούν σε (ΠΕΡΠΟ).

#### **B.2.6. ΖΩΝΕΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ Ν. 4178/2013 (ΦΕΚ 174Α)**

Καθορίζονται ως ζώνες εξισορρόπησης πολεοδομικών και περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων, που προκύπτουν από τις διατάξεις του Ν. 4178/2013, όλη η περιοχή του Δήμου Αγ.Θεοδώρων.

#### **B.2.7. ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ**

##### **B.2.7.1. Μεταφορικό δίκτυο**

##### Υπεραστικό μεταφορικό δίκτυο

Η σύνδεση του οικισμού με τα γειτονικά αστικά κέντρα και τους σημαντικούς πόλους εθνικών διεθνών μεταφορών (αερολιμένας Ελ. Βενιζέλος, Λιμάνια Πειραιά, Πάτρας και μελλοντικά Λαυρίου και Ραφήνας) είναι ικανοποιητική χάρη στη γειτονία



των Αγίων Θεοδώρων με τον κύριο εθνικό υπεραστικό άξονα της ΠΑΘΕ και χάρη στην πρόσφατη ολοκλήρωση του Προαστιακού Σιδηροδρόμου.

Η υπάρχουσα λιμενική υποδομή στην περιοχή του Σουσακίου μπορεί να αξιοποιηθεί για τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής και πρέπει να οργανωθεί κατάλληλα (οδικές προσβάσεις, χερσαίοι χώροι κλπ) στο πλαίσιο της οργάνωσης της Βιομηχανικής Περιοχής.

Για τα αλιευτικά σκάφη και για τα σκάφη τουρισμού και αναψυχής το προτεινόμενο από το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987 αλιευτικό καταφύγιο μπορεί να καλύψει τις ανάγκες ή σημαντικό μέρος αυτών, ώστε να αποφεύγεται η αυθαίρετη αγκυροβολία τουριστικών και ερασιτεχνικών σκαφών σε οποιοδήποτε σημείο της παράκτιας περιοχής. Σύμφωνα με την προκαταρκτική μελέτη που έχει εκπονηθεί προτείνεται η κατασκευή του στην θέση «Τσόπα».

#### Μεταφορικό δίκτυο σε επίπεδο δήμου

Για την εξυπηρέτηση των περιοχών εντός των ορίων του δήμου αξιοποιείται κατάλληλα η Παλιά Εθνική Οδός και οι παράπλευροι δρόμοι της ΠΑΘΕ ώστε να λειτουργήσουν, σε επίπεδο δήμου, και ως συλλεκτήριες οδοί. Παράλληλα, ιεραρχείται το οδικό δίκτυο σύμφωνα με τις ανάγκες της περιοχής και ιδιαίτερα του οικισμού και των περιοχών παραθεριστικής κατοικίας που οργανώνονται πολεοδομικά .

Λόγω του ανάγλυφου του εδάφους, για τις περιοχές β' κατοικίας, που οργανώνονται στην περιοχή βόρεια του οικισμού και της ΠΑΘΕ, η βόρεια παράπλευρη της ΠΑΘΕ θα λειτουργεί ως συλλεκτήρια που θα οδηγεί την τοπική κίνηση, μέσω των κάτω διαβάσεων προς τον οικισμό και προς την παραλία.

Η νότια παράπλευρη της ΠΑΘΕ λειτουργεί στην περιοχή του οικισμού ως συλλεκτήρια και ως παρακαμπτήρια του οικισμού, καθώς και ως οδός σύνδεσης του νέου σιδηροδρομικού σταθμού με την ευρύτερη περιοχή.

Οι δρόμοι που συνδέουν τις κύριες περιοχές β' κατοικίας, τη βιομηχανική περιοχή και άλλα σημαντικά στοιχεία της περιοχής του δήμου με το υπερτοπικό οδικό δίκτυο αναβαθμίζονται και χαρακτηρίζονται ως κύριοι δημοτικοί δρόμοι δημιουργώντας έτσι το κύριο δημοτικό οδικό δίκτυο το οποίο κατασκευάζεται κατά προτεραιότητα και αποκτά κατάλληλα χαρακτηριστικά από άποψη διατομών, υποδομών, σήμανσης, οδικής ασφάλειας κλπ. Ιδιαίτερος ρόλος προτείνεται να δοθεί στην παραλιακή οδό της περιοχής «Τσόπα», από το δυτικό όριο του εγκεκριμένου σχεδίου των Αγ. Θεοδώρων έως το σημείο όπου συναντά την ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, εν όψει της κατασκευής του αλιευτικού καταφυγίου στην περιοχή.

Προτείνεται η σύνδεση και εξυπηρέτηση της βιομηχανικής περιοχής από το νέο, διεθνών προδιαγραφών σιδηροδρομικό δίκτυο. Η κατ' αρχάς πρότασή μας είναι

η σύνδεση αυτή να γίνει με διακλάδωση η οποία, από Δ προς Α μέσω Καλαμακίου, θα καταλήγει στις εγκαταστάσεις του διυλιστηρίου. Αυτή η λύση θα αξιοποιήσει τον διάδρομο της σημερινής σιδηροδρομικής γραμμής.

Με αυτόν τον τρόπο καλύπτονται ταυτόχρονα οι ανάγκες σιδηροδρομικής σύνδεσης τόσο της Βιομηχανικής Περιοχής Σουσακίου όσο και της αντίστοιχης περιοχής του Καλαμακίου, και των αντίστοιχων λιμενικών εγκαταστάσεων ενώ δεν δημιουργούνται πρόσθετες αρνητικές επιπτώσεις στην περιοχή των Αγίων Θεοδώρων με τη δημιουργία και λειτουργία μιας ακόμη σιδηροδρομικής γραμμής στον οικισμό και στην ευρύτερη περιοχή παραθερισμού. Επειδή το ζήτημα αυτό είναι τεχνικά πολύ εξειδικευμένο, αλλά και κρίσιμο σε τοπικό επίπεδο, θα πρέπει να διερευνηθεί περαιτέρω σε συνεργασία με τους αρμόδιους του ΟΣΕ.

Σημαντικό ζήτημα αποτελεί για την περιοχή των Αγίων Θεοδώρων η άμβλυνση των αρνητικών επιπτώσεων από την κατασκευή και λειτουργία αυτών των υπερτοπικού χαρακτήρα, αλλά και ιδιαίτερα σημαντικών σε εθνικό επίπεδο, δικτύων κυκλοφορίας. Μεταξύ αυτών των επιπτώσεων περιλαμβάνονται η ηχορύπανση και η αισθητική ρύπανση. Για να περιοριστούν αυτές είναι αναγκαία η φύτευση και η συστηματική συντήρηση, του πρασίνου σ' ολόκληρο το μήκος του σιδηροδρομικού δικτύου και του υπεραστικού οδικού δικτύου. Οι εκτάσεις των πρανών, των απαλλοτριωμένων χώρων καθώς και των ζωνών κατά μήκος των παράπλευρων δρόμων της ΠΑΘΕ των σιδηροδρομικών γραμμών κλπ είναι μεγάλες και η κατάλληλη φύτευση αυτών θα αλλάξει ουσιαστικά τις σημερινές συνθήκες.

Εναλλακτικά, όσον αφορά την τύχη της παλιάς σιδηροδρομικής γραμμής, αν και μέχρι τώρα δεν έχει αποφασιστεί από τον ΟΣΕ η κατάργησή της, προτείνουμε:

Μέσα στον οικισμό ο χώρος που καταλαμβάνει να χρησιμοποιηθεί για την καλύτερη οργάνωση της Οδικής Κυκλοφορίας ενώ η περιοχή του σταθμού προτείνουμε να μετατραπεί σε χώρο με κοινόχρηστες – κοινωφελείς λειτουργίες.

Για την ανατολική εκτός οικισμού περιοχή η γραμμή θα μπορούσε να αξιοποιηθεί ως άξονας περιπάτου ή ως ποδηλατοδρόμος, ώστε να συμβάλει στην αναβάθμιση της περιοχής αυτής.

Σε κάθε περίπτωση πρέπει οι προς ένταξη περιοχές του οικισμού των Αγ. Θεοδώρων να επικοινωνούν μεταξύ τους ώστε να υπάρχει απρόσκοπτη λειτουργικότητα μεταξύ των αναπτυσσόμενων δραστηριοτήτων. Για τους παραπάνω λόγους προτείνεται η χωροθέτηση εγκάρσιων διαβάσεων της σιδηροδρομικής γραμμής σε πρόσφορα σημεία σε όλο το πλάτος του οικισμού.

Αρνητικές επιπτώσεις, που μπορεί να είναι και επικίνδυνες για την περιοχή, έχουν δημιουργηθεί από την ατελή αντιμετώπιση, στο πλαίσιο των μελετών και των κατασκευών αυτών των μεγάλων τεχνικών έργων, της απορροής των ομβρίων.



Προτείνουμε τη συστηματική επανεξέταση του θέματος αυτού από τους αρμόδιους φορείς. Βασικοί άξονες για την αντιμετώπιση αυτών των θεμάτων είναι: να αποφεύγεται η εκτροπή ή η κάλυψη των ρεμάτων και να λαμβάνεται υπόψη σοβαρά το γεγονός ότι η περιοχή ανοικοδομείται με αποτέλεσμα να αυξάνεται ο όγκος των νερών της βροχής που απορρέουν επιφανειακά.

#### Λιμενική Υποδομή

Για τα αλιευτικά σκάφη και για τα σκάφη τουρισμού και αναψυχής το προτεινόμενο από το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987 αλιευτικό καταφύγιο μπορεί να καλύψει τις ανάγκες ή σημαντικό μέρος αυτών, ώστε να αποφεύγεται η αυθαίρετη αγκυροβολία τουριστικών και ερασιτεχνικών σκαφών σε οποιοδήποτε σημεία της παράκτιας περιοχής. Σύμφωνα με την προκαταρκτική μελέτη που έχει εκπονηθεί προτείνεται η κατασκευή του στην θέση «Τσόπα» και όχι στο δυτικό άκρο του οικισμού.

Τέλος, πρέπει να υλοποιηθεί η κατεύθυνση του Χ.Π.Χ.Σ.Α.Α. για την ένταξη του λιμανιού των Αγίων Θεοδώρων σε άξονα Εθνικής – Διαπεριφερειακής εμβέλειας με τον ευρύτερο Εθνικό και Μεσογειακό Χώρο

#### **B.2.7.2. Τηλεπικοινωνίες**

Λόγω της μεγάλης έκτασης που καταλαμβάνουν οι προτεινόμενες επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως πρέπει να προγραμματιστεί η σημαντική επέκταση και ενίσχυση των υποδομών τηλεφωνοδότησης σε συνδυασμό με τον προγραμματισμό των πολεοδομήσεων. Τα δίκτυα ενσύρματης τηλεφωνοδότησης πρέπει να λάβουν υπόψη τους την οριοθέτηση των περιοχών επέκτασης και παραθεριστικής κατοικίας καθώς και τους περιορισμούς που τίθενται για την προστασία ευαίσθητων περιοχών (ζώνες προστασίας ρεμάτων, παράκτιες περιοχές κλπ) καθώς και τα τεχνητά εμπόδια που έχουν δημιουργηθεί, όπως είναι ο υπερτοπικός μεταφορικός άξονας του αυτοκινητοδρόμου και του προαστιακού.

Οι θέσεις εγκατάστασης κεραιών κινητής τηλεφωνίας πρέπει να επιλεγούν κατάλληλα ώστε να μη προκαλούν αρνητικές επιδράσεις στους κατοίκους. Τέτοιες θέσεις μπορούν να είναι σε υψηλά σημεία στην περίμετρο αλλά εκτός των ορίων των πολεοδομούμενων περιοχών καθώς και κατά μήκος του υπεραστικού συγκοινωνιακού άξονα.

Σε ορισμένα σημεία, για λόγους προστασίας της λειτουργίας του δικτύου ή και για λόγους αισθητικούς, το δίκτυο προτείνεται να γίνει υπόγειο. Τέτοιες θέσεις



είναι το παραλιακό μέτωπο, οι κύριοι οδικοί άξονες μέσα στον οικισμό, περιοχές μνημείων, όπως γύρω από την πλατεία των Αγίων Θεοδώρων, κλπ

#### **B.2.7.3. Ύδρευση**

Η ζήτηση νερού για ύδρευση θα αυξηθεί αλματωδώς τα επόμενα χρόνια, διότι όλο και περισσότερες παραθεριστικές κατοικίες θα συνδέονται με το δίκτυο.

Οι δυνατότητες των τοπικών γεωτρήσεων φαίνεται ότι έχουν εξαντληθεί. Μπορούν όμως να ληφθούν κάποια μέτρα καλύτερης διαχείρισης του νερού που να δώσουν τη δυνατότητα εξοικονόμησης νερού, ιδίως τις κρίσιμες περιόδους αιχμής του καλοκαιριού.

Τέτοια μέτρα είναι:

- Η συγκράτηση και αποθήκευση του νερού της βροχής στα παραθεριστικά σπίτια και σε άλλες εγκαταστάσεις, και η χρήση του όταν υπάρχει ανάγκη και έλλειψη νερού.
- Η δημιουργία μικρών φραγμάτων και εξωποτάμιων υδατοδεξαμενών που να μπορούν να αποθηκεύουν σημαντικές ποσότητες νερού για ύδρευση, άρδευση ή άλλες χρήσεις.
- Η δημιουργία μικρών φραγμάτων κατά μήκος των χειμάρρων για τη συγκράτηση του νερού και την κατείσδυση μεγαλύτερων ποσοτήτων για εμπλουτισμό του υπόγειου υδροφόρου ορίζοντα. Ήδη έχει γίνει μελέτη για την κατασκευή πέντε τέτοιων μικρών φραγμάτων.

Αν και σκόπιμο είναι να επιδιώκεται η κάλυψη των αναγκών σε νερό με πόρους που μπορούν να αξιοποιηθούν σε τοπικό επίπεδο, επειδή οι ανάγκες της ευρύτερης περιοχής είναι πολύ πιο μεγάλες (Κόρινθος, Λουτράκι κλπ) είναι σκόπιμο να συνεχιστεί η μελέτη για την εξασφάλιση της ύδρευσης αυτών των περιοχών και από το δίκτυο της ΕΥΔΑΠ.

#### **B.2.7.4. Αποχέτευση**

##### Αποχέτευση ακαθάρτων

Η αποχέτευση είναι βασική υποδομή για τις περιοχές που πολεοδομούνται. Με την ένταξη στο σχέδιο των περιοχών β' κατοικίας θα πρέπει να προγραμματιστεί η επέκταση των υπό κατασκευή δικτύων και σ' αυτές τις περιοχές καθώς και η επέκταση των εγκαταστάσεων του βιολογικού καθαρισμού ώστε να μπορούν να επεξεργάζονται το σύνολο των οικιακών λυμάτων καθώς και τα αντίστοιχα λύματα των περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων υψηλής και χαμηλής – μέσης.

### Αποχέτευση ομβρίων

Με την προστασία των ρεμάτων, που είναι οι φυσικοί αποδέκτες των νερών της βροχής εντός και εκτός των περιοχών των οποίων προβλέπεται η πολεοδόμηση, αντιμετωπίζεται ως ένα βαθμό με φυσικό τρόπο το ζήτημα της απορροής των ομβρίων.

Εντός του οικισμού είναι αναγκαίο να κατασκευαστεί δίκτυο απορροής των ομβρίων μετά από εκπόνηση σχετικής τεχνικής μελέτης.

#### **B.2.7.5. Απορρίμματα**

Η συγκέντρωση και αποκομιδή των απορριμμάτων αποτελεί μια σύνθετη διαδικασία που περιλαμβάνει πολλούς επιμέρους τομείς και εξαρτάται και από τον τρόπο τελικής διάθεσης αυτών.

Η διαχείριση των απορριμμάτων πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο ειδικής μελέτης που θα περιλαμβάνει τόσο το τεχνικό όσο και το οικονομικό σκέλος της διαχείρισης. Στη συνέχεια παραθέτουμε ορισμένα στοιχεία που αφορούν στη διαχείριση των απορριμμάτων τα οποία μας βοηθούν στη διευκρίνιση των πολεοδομικών – χωροταξικών παραμέτρων του ζητήματος.

### Οικιακά απορρίμματα

Τα συνήθη οικιακά απορρίμματα προτείνεται να συγκεντρώνονται σε κάδους που τοποθετούνται σε κατάλληλες θέσεις του οικισμού, των παραθεριστικών περιοχών και σε άλλα επίκαιρα σημεία της περιοχής του δήμου. Οι κάδοι αδειάζονται αυτόματα στα απορριμματοφόρα και μεταφέρονται σε κέντρο διαλογής και μεταφόρτωσης που προτείνεται να εγκατασταθεί στην περιοχή του βιολογικού καθαρισμού ή, εναλλακτικά, στην βιομηχανική περιοχή. Στο κέντρο μεταφόρτωσης τα απορρίμματα μεταφορτώνονται σε ειδικά κοντέινερ με τα οποία μεταφέρονται στον χώρο υγειονομικής ταφής (ΧΥΤΑ).

Ο ΧΥΤΑ που θα εξυπηρετεί τους Αγίους Θεοδώρους και μια σειρά άλλους δήμους του νομού Κορινθίας δεν έχει ακόμη λειτουργήσει ούτε έχει επιλεγεί ο κατάλληλος χώρος για την εγκατάστασή του. Το πρόβλημα αυτό, που είναι πλέον πρώτης προτεραιότητας, αντιμετωπίζεται σε νομαρχιακό και σε περιφερειακό επίπεδο.

Για πλαστικά, μεταλλικά αντικείμενα, γυαλιά και χαρτί προτείνεται η τοποθέτηση ξεχωριστών κάδων. Τα υλικά αυτά θα μεταφέρονται επίσης στο κέντρο μεταφόρτωσης προκειμένου να γίνεται διαλογή και διάθεση αυτών σε ενδιαφερόμενους.

Τα άχρηστα ογκώδη αντικείμενα, συμπεριλαμβανομένων και των κλαδιών από τα κλαδέματα των δένδρων των κήπων, προτείνεται να εγκαταλείπονται σε ειδικά διαμορφωμένους χώρους από τους οποίους θα μεταφέρονται στο κέντρο διαλογής και μεταφόρτωσης.

Η πιθανή παραπέρα αξιοποίηση ορισμένων απορριμμάτων, όπως των κλαριών για παραγωγή ενέργειας από τη βιομάζα τους, αποτελεί αντικείμενο ειδικότερης τεχνικοοικονομικής μελέτης.

#### Βιομηχανικά απορρίμματα

Για τα βιομηχανικά απορρίμματα επιβάλλεται ειδική διαχείριση ανάλογα με τον τύπο τους, την τοξικότητά τους, τη δυνατότητα ανακύκλωσης ή επεξεργασίας αυτών κλπ. Πιθανόν ένα πρώτο στάδιο επεξεργασίας ή ανακύκλωσης αυτών να αντιμετωπίζεται πρωτογενώς μέσα στις παραγωγικές μονάδες υποπροϊόντα των οποίων είναι αυτά τα απορρίμματα, εφόσον αυτό προβλέπεται από τις μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων των μονάδων.

Ο τρόπος διαχείρισης των βιομηχανικών απορριμμάτων θα αποτελέσει αντικείμενο της ειδικής διαχειριστικής μελέτης των απορριμμάτων και στα πλαίσια της οποίας θα διερευνηθούν συστηματικά όλες οι παραπάνω παράμετροι.

#### Μπάζα

Τα μπάζα που προέρχονται από εκσκαφές και δεν είναι ανάμικτα με άλλα απορρίμματα μπορούν να απορρίπτονται σε επιλεγμένες θέσεις με σκοπό την αποκατάσταση του τοπίου ή τη διαμόρφωση του χώρου. Τέτοιες θέσεις, πάντα μετά από μελέτη, είναι παλιά λατομεία, χώροι που για τη διαμόρφωσή τους επιβάλλεται να γίνει μπάζωμα κλπ.

#### Απορρίμματα αυτοκινητοδρόμου, σιδηροδρομικού δικτύου

Αυτά τα απορρίμματα, που προέρχεται από τους χρήστες των υπερτοπικών συγκοινωνιακών υποδομών, έχει αποδειχθεί από τις αυτοψίες και από άλλα στοιχεία (π.χ. απορροές ρεμάτων), ότι ρυπαίνουν υπερβολικά την περιοχή.

Η αντιμετώπιση αυτής της ρύπανσης, αφορά στους φορείς διαχείρισης αυτών των υποδομών και όχι τον δήμο. Για τον περιορισμό αυτής της ρύπανσης και των αρνητικών επιπτώσεων στο ήδη επιβαρημένο από διάφορες άλλες ρυπάνσεις περιβάλλον του δήμου προτείνουμε τη συστηματοποίηση της συλλογής αυτών των απορριμμάτων, την καλύτερη αστυνόμευση των οδών και την επιβολή προστίμων στους ρυπαίνοντες.



#### **B.2.7.6. Ηλεκτρική Ενέργεια**

Το υπάρχον Κέντρο Υψηλής Τάσης (ΚΥΤ) στην περιοχή του Σουσακίου θα συνεχίσει να τροφοδοτεί με ηλεκτρική ενέργεια, μέσω του δικτύου μέσης τάσης, ολόκληρη την περιοχή του δήμου. Το ΚΥΤ περιλαμβάνεται στην προτεινόμενη περιοχή οργάνωσης του βιομηχανικού χώρου και, στο πλαίσιο της οργάνωσης αυτής της περιοχής, θα εξασφαλιστεί επαρκής χώρος για την επέκταση, τον εκσυγχρονισμό και την ασφαλή λειτουργία του ΚΥΤ.

Το δίκτυο διανομής ηλεκτρικής ενέργειας της περιοχής είναι εναέριο και έχει κατασκευαστεί αποσπασματικά για να καλύψει ανάγκες περιοχών αυθαιρέτων. Ο προγραμματισμός του αναγκαίου εκσυγχρονισμού του πρέπει να συνδυαστεί με τον προγραμματισμό της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής. Οι αναγκαίοι υποσταθμοί πρέπει να χωροθετηθούν κατάλληλα λαμβάνοντας υπόψη τα όρια και την έκταση των περιοχών που θα πολεοδομηθούν ενώ οι γραμμές διανομής πρέπει να λάβουν υπόψη τις ρυμοτομήσεις που θα προταθούν από τις επιμέρους πολεοδομικές μελέτες. Σε ορισμένα σημεία, για λόγους προστασίας της λειτουργίας του δικτύου ή και για λόγους αισθητικούς το δίκτυο προτείνεται να γίνει υπόγειο. Τέτοιες θέσεις είναι το παραλιακό μέτωπο, οι κύριοι οδικοί άξονες μέσα στον οικισμό, περιοχές μνημείων, όπως γύρω από την πλατεία των Αγίων Θεοδώρων, κλπ

Οι υπάρχουσες γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής τάσης της ΔΕΗ διασχίζουν κατά μήκος όλη την έκταση του δήμου. Με την προτεινόμενη πολεοδόμηση των περιοχών παραθεριστικής κατοικίας, θα βρεθούν να διχτομοούν τις πολεοδομούμενες περιοχές που εκτείνονται βόρεια του αυτοκινητοδρόμου. Για την ασφάλεια των κατοίκων αλλά και για την απρόσκοπτη λειτουργία των γραμμών μεταφοράς, επαρκούς πλάτους ζώνες κατά μήκος αυτών θα παραμείνουν αδόμητες ασχέτως αν προταθεί να ενταχθούν στο σχέδιο ή να παραμείνουν εκτός σχεδίου.

#### **B.2.7.7. Φυσικό Αέριο**

Η κατασκευή της γραμμής τροφοδοσίας της βιομηχανικής ζώνης με φυσικό αέριο έχει προγραμματιστεί να κατασκευαστεί στη θέση που φαίνεται στον χάρτη της πρότασης. Η γραμμή αυτή διασχίζει από Β προς Ν τον ορεινό όγκο των Γερανείων και καταλήγει στο Σουσακί. Η τροφοδοσία του οικισμού των Αγίων Θεοδώρων με φυσικό αέριο μπορεί να εξασφαλιστεί μέσω αυτής της γραμμής.

### **B.3. ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ**

#### **B.3.1 ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΥ**

## ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΥΠΟΔΟΧΕΑ

### B.3.1.1. Αρχές και Στόχοι πολεοδομικής οργάνωσης

Οι βασικές κατευθύνσεις οικιστικής οργάνωσης που αφορούν το οικιστικό δίκτυο της Δ.Ε. Αγ. Θεοδώρων και ιδίως τις αναγκαίες οικιστικές επεκτάσεις Α - Β κατοικίας και τα μέτρα αναβάθμισης – αναζωογόνησης του οικιστικού περιβάλλοντος των οικισμών, είναι οι εξής:

- Η υιοθέτηση του προτύπου της «συμπαγούς πόλης», η οποία συνίσταται στην αποφυγή αναιτιολόγητων επεκτάσεων που μετατρέπουν την ύπαιθρο σε αστική γη, καταναλώνουν τους πόρους, καταστρέφουν το τοπίο, αυξάνουν το κόστος των υποδομών, την κυκλοφορία και επομένως την ρύπανση και την κατανάλωση.
- Η αντιμετώπιση των οικιστικών πιέσεων για κύρια κατοικία του οικισμού Αγ. Θεοδώρων της οποίας ο θεσμοθετημένος οικιστικός υποδοχέας δεν επαρκεί – με σκοπό την απορρόφηση της δυναμικής των δημογραφικών μεγεθών στο έτος στόχο 2026 μόνιμου και εποχιακού πληθυσμού, τη βελτίωση των οικιστικών πυκνοτήτων και την επαύξηση της διαθέσιμης γης για την παραπέρα ανάπτυξη των κεντρικών λειτουργιών, καθώς επίσης για τη βελτίωση των μεγεθών για κύρια κατοικία, κοινωνική και τεχνική υποδομή, τέλος δε για οργάνωση και αναβάθμιση του δημόσιου χώρου, των κοινόχρηστων χώρων και του πρασίνου.
- Η διοχέτευση των διάχυτων οικιστικών πιέσεων εκτός σχεδίου, κυρίως για αγροτική ή παραθεριστική κατοικία, στους υπάρχοντες λοιπούς οικισμούς (νεότερους οικιστικούς υποδοχείς) με σκοπό την προστασία του φυσικού τοπίου και της γεωργικής γης, με δημιουργία πρόσθετων οργανωμένων οικιστικών υποδοχέων για Β κατοικία, με οικιστικές επεκτάσεις και οριοθετήσεις του υπόλοιπου οικιστικού δικτύου του Δήμου, σε περιοχές που κρίνονται κατάλληλες για το σκοπό αυτό από άποψη γεωλογική, περιβαλλοντική και πολεοδομική και στον αναγκαίο βαθμό, προκειμένου να αντιμετωπιστούν οι οικιστικές πιέσεις για κύρια, αλλά και για παραθεριστική κατοικία, αναψυχή και ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων, επιπλέον δε για να καλυφθεί η ζήτηση για κοινωνικές και τεχνικές υποδομές στο χρονικό ορίζοντα προγραμματισμού της μελέτης αυτής (2026).

### B.3.1.2. Έκταση, χωρητικότητα, νέες οικιστικές επεκτάσεις

Ο οικισμός επεκτείνεται και αναδιοργανώνεται πολεοδομικά, λαμβάνοντας υπόψη ως προγραμματικό μέγεθος, όπως έχουμε υπολογίσει στο κεφάλαιο Β1, για το έτος στόχο, το 2026, τους 12.000 μόνιμους κατοίκους.

Όπως έχουμε αναπτύξει στο κεφάλαιο Β.2.2., οι επεκτάσεις γίνονται τόσο

ανατολικά όσο και δυτικά του οργανωμένου εντός σχεδίου οικισμού, ώστε να συμπεριληφθούν στο σχέδιο περιοχές με υπάρχουσες χρήσεις που έχουν άμεση σχέση με τον οικισμό όπως εμπορικές χρήσεις, συνεργεία και εργαστήρια, το αθλητικό κέντρο κλπ.

Στην προτεινόμενη πολεοδομική αναδιοργάνωση του οικισμού λαμβάνονται επίσης ορισμένα νέα δεδομένα όπως είναι:

- Η νέα θέση του σιδηροδρομικού σταθμού.
- Ο πολύ μεγαλύτερος μόνιμος και παραθεριστικός πληθυσμός τον οποίο καλείται να εξυπηρετήσει ο οικισμός, που σημαίνει διεύρυνση της περιοχής κεντρικών λειτουργιών στις οποίες περιλαμβάνεται και η οργάνωση σύγχρονου δημοτικού καταστήματος.
- Οι αυξημένες ανάγκες σε κοινωνική υποδομή, που σημαίνει: δεύτερο δημοτικό σχολείο, επιπλέον νηπιαγωγείο και παιδικός σταθμός, κλειστό αθλητικό κέντρο κλπ.
- Νέα κυκλοφοριακά δεδομένα στα οποία περιλαμβάνεται και η ανάγκη εξεύρεσης θέσεων στάθμευσης τόσο για τα αυτοκίνητα των μόνιμων κατοίκων όσο και για τα αυτοκίνητα των παραθεριστών της ευρύτερης περιοχής και των επισκεπτών.

Η συνολική έκταση, σε στρέμματα, που προβλέπεται να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης του οικισμού Αγ. Θεοδώρων είναι 279,92 (προβλεπόμενη από το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987), 110,58 (επέκταση ανατολικά) και 439,05 (επέκταση δυτικά) δηλαδή 829,55 στρέμματα. Υπενθυμίζεται ότι έκταση 430,45 στρεμμάτων βρίσκεται σε περιοχή με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Άρα συνολική έκταση του οικιστικού υποδοχέα ανέρχεται σε 1260,00 στρέμματα.

Στις περιοχές επέκτασης προτείνεται να εξευρεθεί κατάλληλος χώρος για την υλοποίηση στεγαστικού προγράμματος του ΟΕΚ.

### **B.3.1.3. Πολεοδομική οργάνωση (πολεοδομικές ενότητες, κέντρα)**

Τα βασικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά του οικισμού Αγ. Θεοδώρων υποδηλώνουν μια στοιχειώδη αστική οργάνωση με διαμορφωμένο πολεοδομικό κέντρο γραμμικής μορφής κατά μήκος της παλαιάς εθνικής οδού.

Στο κέντρο του οικισμού συγκεντρώνονται διάφορες λειτουργίες σε συνδυασμό με την κατοικία. Επίσης στην παραλιακή ζώνη σε άμεση σχέση και με την πλατεία αναπτύσσονται ορισμένες λειτουργίες αναψυχής που στρέφονται προς το παράκτιο μέτωπο, καθώς και τουριστικά καταλύματα. Οι λοιπές εξυπηρετήσεις κοινωνικού εξοπλισμού του οικισμού κατανέμονται σε διάφορες θέσεις του οικιστικού ιστού.

Προσδιορίζεται Πολεοδομικό Κέντρο επιπέδου πόλης στο υπάρχον κέντρο του οικισμού, διευρυνόμενο κατάλληλα, ώστε να περιλάβει τις βασικές συγκεντρώσεις

κεντρικών λειτουργιών του οικισμού.

Γενικά, προτείνεται η ανάπτυξη κεντρικών λειτουργιών πόλης στο πρόσωπο των οικοδομικών τετραγώνων προς τον κεντρικό δρόμο που διατρέχει τον οικισμό προκειμένου οι ζώνες κεντρικών λειτουργιών να αντιστοιχούν στην διαμορφωμένη κατάσταση.

Τέλος, προτείνεται να υλοποιηθεί μία Πολεοδομική ενότητα για το Δημοτικό Διαμέρισμα.

#### B.3.1.4. Χρήσεις γης – Όροι δόμησης

Στο σύνολο της περιοχής του οικισμού Αγ. Θεοδώρων με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο καθώς και στην περιοχή που προβλέπεται από το ισχύον Γ.Π.Σ. να ενταχθεί στο σχέδιο (βόρεια του οικισμού μέχρι το Λύκειο) ως χρήση γης προτείνεται η Γενική Κατοικία με τις χρήσεις του Άρθρου 3 του ΠΔ της 23-2/6-3-87 (ΦΕΚ 166Δ) το οποίο αναφέρει:

Στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία.
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες.
3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα).
4. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί.
5. Κτίρια εκπαίδευσης.
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια.
8. Θρησκευτικοί χώροι.
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
11. Πρατήρια βενζίνης.
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
13. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).

Επιπλέον, για τα Ο.Τ. με πρόσωπο επί της ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου προτείνεται η χρήση Πολεοδομικού Κέντρου, κεντρικής λειτουργίας πόλης, τοπικού κέντρου συνοικίας, γειτονιάς με το περιεχόμενο του άρθρου 4 του ΠΔ της 23-2/6-3-87 (ΦΕΚ 166Δ) το οποίο αναφέρει:

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία.
2. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
3. Εμπορικά καταστήματα.
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί.



5. Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς).
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια.
8. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής.
9. Χώροι συνάθροισης κοινού.
10. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
11. Κτίρια εκπαίδευσης.
12. Θρησκευτικοί χώροι.
13. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
14. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
15. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
16. Πρατήρια βενζίνης.
17. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
18. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
19. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών.

Τέλος, για τις περιοχές επέκτασης EN-A1 και EN-A2 (ανατολικά και δυτικά του οικισμού αντίστοιχα) προτείνεται η χρήση Αμιγούς Κατοικίας με το περιεχόμενο του άρθρου 2 του ΠΔ της 23-2/6-3-87 (ΦΕΚ 166Δ) το οποίο αναφέρει:

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

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

Ο συντελεστής δόμησης (σ.δ.) για τις περιοχές που προτείνονται προς πολεοδόμηση ορίζεται 0,8.

### **B.3.2 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ**

## ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ – ΠΡΑΣΙΝΟΥ

Στο πλαίσιο των προγραμματικών μεγεθών πληθυσμού, μόνιμου και εποχικού – παραθεριστικού για το έτος 2026 και λαμβάνοντας υπόψη τις υπάρχουσες εξυπηρετήσεις κοινωνικού εξοπλισμού στο σύνολο του Καποδιστριακού ΟΤΑ Αγ.Θεοδώρων, καθώς και τα Σταθερότυπα (standards) Κοινωνικής (& Τεχνικής υποδομής) για οικισμούς 3ου, 4ου και 5ου επιπέδου, σύμφωνα με την απόφαση υπ' αριθμ. 10788 ΦΕΚ 285 /5.3.2004 του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, πραγματοποιείται η κατά τομέα εκτίμηση αναγκών σε κοινωνική υποδομή και ελεύθερους χώρους – πράσινο σε σύνολο Ο.Τ.Α.

Η εκτίμηση αναγκών σε πλατείες και πράσινο τοπικής σημασίας (επίπεδο πολεοδομικής ενότητας) πραγματοποιήθηκε στην παρ. Β.1.2.2. (Εκτίμηση μελλοντικού μόνιμου πληθυσμού και όρια επέκτασης οικισμού).

Η μεθοδολογία αυτή ακολουθείται προκειμένου να προταθεί η χωροθέτηση των πρόσθετων κοινωνικών εξυπηρετήσεων που θα προκύψουν με τη χρήση των σταθεροτύπων για την κάλυψη των αναγκών του τελικού πληθυσμιακού στόχου του Δήμου, λαμβάνοντας υπόψη ως βασικό κριτήριο τα πρότυπα των ελάχιστων πληθυσμιακών μεγεθών τα οποία στοιχειοθετούν την ανάγκη χωροθέτησης μονάδας κοινωνικής υποδομής.

## ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

Η μεθοδολογία υπολογισμού της επάρκειας των μονάδων, βασιζόμενη στα ισχύοντα Πρότυπα, αναπτύσσεται στη συνέχεια κατά κατηγορία εκπαίδευσης. Προσχολική Εκπαίδευση

Για την προσχολική εκπαίδευση λαμβάνεται ως σταθερότυπο ότι ο αριθμός νηπίων αντιστοιχεί κατά κανόνα στο 2% του πληθυσμού (240 κάτοικοι), παράλληλα δε αντιστοιχεί ως βιώσιμη μονάδα ένα μονοθέσιο Νηπιαγωγείο για δυναμικό 20-30 μαθητών.

### Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση

Για την πρωτοβάθμια εκπαίδευση λαμβάνεται ως σταθερότυπο ότι ανά 1.200 κατοίκους (10% του πληθυσμού) αντιστοιχεί ως βιώσιμη μονάδα ένα εξαθέσιο Δημοτικό Σχολείο (δυναμικό 180 μαθητών με 30 μαθητές ανά τάξη).

### Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση

#### Γυμνάσια

Για την δευτεροβάθμια εκπαίδευση (Γυμνάσια) λαμβάνεται ως σταθερότυπο ότι ανά 600 κατοίκους (5% του πληθυσμού) αντιστοιχεί ως ελάχιστη βιώσιμη μονάδα ένα τριθέσιο Γυμνάσιο των τριών τμημάτων (δυναμικό 105 μαθητών με 35 μαθητές ανά τμήμα).

#### Λύκεια

Για την δευτεροβάθμια εκπαίδευση (Λύκεια) λαμβάνεται ως σταθερότυπο ότι ανά 480 κατοίκους (4% του πληθυσμού) αντιστοιχεί ως ελάχιστη βιώσιμη μονάδα ένα τριθέσιο Λύκειο των τριών τμημάτων (δυναμικό 105 μαθητών με 35 μαθητές ανά τμήμα).

Με βάση τα παραπάνω προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

- Ως προς τα Νηπιαγωγεία, το σύνολο των αναγκαίων μονάδων είναι 8 (υπάρχοντα 3).
- Ως προς τις μονάδες Δημοτικού Σχολείου, το σύνολο των αναγκαίων μονάδων είναι 7 (υπάρχοντα 2).
- Όσον αφορά τις μονάδες των τριτάξιων Γυμνασίων, απαιτούνται συνολικά 6 (υπάρχον 1).
- Όσον αφορά τις μονάδες των τριτάξιων Λυκείων, απαιτούνται συνολικά 5 (υπάρχον 1).

Οι προτεινόμενες θέσεις για ανέγερση κτιρίων εκπαίδευσης φαίνονται στον χάρτη Π.3 και είναι νότια του υπάρχοντος Γυμνασίου – Λυκείου καθώς και δυτικά του κλειστού γυμναστηρίου.

## ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ

Η υπάρχουσα υποδομή σε αθλητικές εγκαταστάσεις του Δήμου Αγ. Θεοδώρων περιλαμβάνει:

- 1 ανοικτό γήπεδο ποδοσφαίρου στην περιοχή αθλητικών εγκαταστάσεων που προέβλεπε το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987.
- 1 κλειστό γυμναστήριο στην περιοχή νότια του σταθμού του Προαστιακού σιδηροδρόμου.

Με βάση το πρότυπο ότι για πληθυσμό της τάξης των 4.000 – 5.000 κατοίκων αντιστοιχεί ένα Αθλητικός Πυρήνας τύπου Α, προτείνεται η δημιουργία δύο Αθλητικών Πυρήνων τύπου Α που θα εξυπηρετεί όλο τον Δήμο.

Σύμφωνα με τα Σταθερότυπα ο Πυρήνας Α περιλαμβάνει:

- Στίβο πλήρη 400 μ. με βαλβίδες και σκάμματα
- Γήπεδο ποδοσφαίρου
- 2 Γήπεδα μικτής χρήσης αθλοπαιδιών (μπάσκετ, βόλεϊ, κ.λ.π.)
- Αποδυτήρια και βοηθητικούς χώρους
- Πρόβλεψη κερκίδων

Με το δεδομένο ότι σήμερα στην περιοχή του Δήμου υπάρχουν 1 γήπεδο ποδοσφαίρου και 2 γήπεδα μπάσκετ, βόλεϊ, κ.λ.π., οι ελλείπουσες αθλητικές υποδομές για την ολοκληρωμένη κάλυψη των αναγκών στο χρονικό ορίζοντα των 15 ετών από τη θεσμοθέτηση του νέου

Γ.Π.Σ. είναι οι εξής:

- 2 Στίβοι 400 μ. με βαλβίδες και σκάμματα.
- 1 Γήπεδο ποδοσφαίρου.
- 2 Γήπεδα μικτής χρήσης αθλοπαιδιών (μπάσκετ, βόλεϊ, κ.λ.π.).

## ΥΓΕΙΑ (ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ)

Σήμερα υπάρχει ένα Πολυδύναμο Περιφερειακό Ιατρείο στους Αγ. Θεοδώρους Στην περιοχή επίσης λειτουργούν 5 φαρμακεία για την εξυπηρέτηση των δημοτών και των επισκεπτών του Δήμου.

Για περιστατικά σοβαρότερα οι Δημότες και οι επισκέπτες του Δήμου μπορούν να μεταβούν στο Νοσοκομείο Κορίνθου που βρίσκεται σε απόσταση 20 χλμ. από την έδρα του Δήμου, στο οποίο υπάρχουν οι παρακάτω ιατρικές ειδικότητες και τμήματα: παθολογικό, καρδιολογικό, παιδιατρικό, χειρουργικό, ορθοπεδικό, οδοντιατρικό, ουρολογικό, οφθαλμολογικό, ΩΡΛ, γυναικολογικό – μαιευτικό, αναισθησιολογικό, μικροβιολογικό – βιοχημικό, αιματολογικό, αιμοδοσία, ακτινοδιαγνωστικό, παθολογο-ανατομικό, κυτταρολογικό, φαρμακευτικό.

Η παραπάνω υποδομή υγείας θεωρείται ανεπαρκής για τις ανάγκες του προγραμματικού μόνιμου και εποχιακού πληθυσμού του Δήμου Αγ. Θεοδώρων στο έτος Στόχο 2026, οπότε προτείνεται ένα μη αστικό Κέντρο Υγείας στην περιοχή, το οποίο καλύπτει τις ανάγκες πληθυσμού από 5.000 – 30.000 κατοίκους, σύμφωνα με τα σταθερότυπα, δεδομένου και του τουριστικού χαρακτήρα του Δήμου.

## ΠΡΟΝΟΙΑ

Σήμερα ο Δήμος διαθέτει 1 Παιδικό Σταθμό και 1 μονάδα ΚΑΠΗ.

## ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ – ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ

Προβλέπεται η δημιουργία δικτύου κοινοχρήστων χώρων και αστικού πρασίνου. Η Χωροθέτηση νέου αστικού πρασίνου μπορεί να γίνει σε κατάλληλες θέσεις της περιοχής που προβλεπόταν να ενταχθεί στο σχέδιο σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987 και καθ' όλο το μήκος της παραλίας.

Ο διάδρομος της σιδηροδρομικής γραμμής από την περιοχή του ξενοδοχείου «Μαργαρίτα» (ανατολικά) μέχρι το σημείο όπου συγκλίνουν οι τρεις άξονες ΠΑΘΕ, ΠΕΟ και παλαιά γραμμή ΟΣΕ (δυτικά), μετατρέπεται σε χώρο πρασίνου, ποδηλατόδρομο και πεζόδρομο.

Τέλος, διατηρείται ο χώρος πρασίνου που έχει εγκριθεί με το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987 και εκτείνεται ανατολικά του οικισμού και κατά μήκος της παραλίας. Στους χώρους πρασίνου ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 9 του ΠΔ της 23-2/6-3-87 (ΦΕΚ 166Δ) (Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο ).

### **B.3.3. ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ**

Με το ισχύον Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 917Δ/1987), έχει οριοθετηθεί μια περιοχή το παλαιού σχεδίου πόλεως, στο ΒΑ άκρο αυτού, στην οποία δεν είχε εφαρμοστεί συστηματικά το σχέδιο, δεν είχαν διανοιχτεί οι δρόμοι και παρέμενε αδόμητη, ως περιοχή εφαρμογής του άρθρου 13 του Ν.1337/83. Δηλαδή τα οικοπέδα που περιλαμβάνονται σ' αυτή τη περιοχή όφειλαν εισφορά σε γη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13. Αυτή η εντός σχεδίου περιοχή διατηρεί και σήμερα τα προαναφερόμενα χαρακτηριστικά. Γι' αυτό, η πρόταση εφαρμογής σ' αυτήν του άρθρου 13 παραμένει σε ισχύ και σήμερα.

Με βάση τα χαρακτηριστικά της περιοχής, δεν προτείνεται να εφαρμοστεί αστικός αναδασμός.

Παράλληλα με την έγκριση του Γ.Π.Σ. έχει εγκριθεί και ισχύει σε όλη την εκτός σχεδίου έκταση του Δήμου, Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) με μόνο περιορισμό το ελάχιστο όριο κατάτμησης τεσσάρων στρεμμάτων για τα γήπεδα (ΦΕΚ 130Δ/1986).

### **B.3.4. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ**

Σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν στο τεύχος του Α' σταδίου (Ανάλυση) στην περιοχή, βόρεια των αξόνων ΠΑΘΕ, ΠΕΟ και γραμμών του Προαστικού σιδηροδρόμου, υπάρχουν διάσπαρτοι οικιστικοί πυρήνες, οι οποίοι αποτελούν τους σημαντικότερους αυθαίρετους «οικισμούς» παραθεριστικής κατοικίας στην περιοχή του δήμου. Πολλοί από αυτούς τους «οικισμούς» έχουν εξωραϊστικούς συλλόγους των οικιστών οι οποίοι έχουν συγκροτήσει και Ομοσπονδία Συλλόγων. Σε πολλές περιπτώσεις οι οικιστικοί πυρήνες έχουν επεκταθεί σε περιοχές δασικές όπως φαίνεται και στους χάρτες. Οι κυριότεροι οικιστικοί πυρήνες τα ονόματα των οποίων συχνά προκύπτουν από τα παλαιότερα τοπωνύμια είναι:

- Πανόραμα (Κόκκινο Λιθάρι) : Περιλαμβάνει από τη δεκαετία του 80 συστάδα αυθαίρετων παραθεριστικών κατοικιών. Ορισμένες εκτάσεις είναι δασικές.
- Κόκκινο Λιθάρι: Είναι μία από τις μεγαλύτερες και παλιότερες ενότητες αυθαίρετων παραθεριστικών κατοικιών. Σ' αυτήν έχει ιδρυθεί ο Σύλλογος «Κόκκινο Λιθάρι». Εκτιμάται ότι η οικοπεδοποίηση της περιοχής (ιδιοκτήτης

Φίλης) έγινε γύρω στο 1970. Ορισμένες εκτάσεις της είναι δασικές.

- Καμινάκι: Συστάδα αυθαίρετων που άρχισε να δημιουργείται γύρω στα 1970-71. Έχει ιδρυθεί ο Εξωραϊστικός Σύλλογος «Καμινάκι». Ορισμένες εκτάσεις της είναι δασικές.
- Σκυρωνίδα: Περιλαμβάνει αυθαίρετες παραθεριστικές κατοικίες. Έχει ιδρυθεί ο Σύλλογος Οικισμού Σκυρωνίδας. Ένα τμήμα είναι δασικό.
- Γεράνια: Περιοχή που έχει διαμορφωθεί τη δεκαετία του '80. Ο Σύλλογος Γεράνια έχει ιδρυθεί το 1983.
- Μπεσκάκι: Σχετικά πρόσφατα διαμορφωμένη περιοχή. Και σε αυτή την περιοχή έχει ιδρυθεί Σύλλογος Μπεσκάκι. Βρίσκεται κοντά σε μαντριά.
- Μασιάρι I: Περιοχή που έχει οικοπεδοποιηθεί από τον γνωστό οικοπεδά Γούτο. Αποτελεί την μια από σειρά οικοπεδοποιημένων περιοχών που ονομάστηκαν Μασιάρι. Η περιοχή που βρίσκεται δίπλα σε μεγάλη παλιά πτηνοτροφική μονάδα.
- Μασιάρι II: Περιοχή που έχει οικοπεδοποιηθεί από τον γνωστό οικοπεδά Γούτο. Ο Σύλλογος οικιστών Αγ. Θεοδώρων «Μασιάρι» έχει ιδρυθεί το 1981.
- Μασιάρι III: Περιοχή που έχει οικοπεδοποιηθεί κατά τη δεκαετία του '80 από τον γνωστό οικοπεδά Γούτο. Βρίσκεται πολύ κοντά σε παλιό μαντρί.
- Γαρυφαλιές: Περιοχή οικοπεδοποιημένη από τον γνωστό οικοπεδά Γούτο. Στην περιοχή έχει ιδρυθεί ο εξωραϊστικός σύλλογος Μωριάς. Η περιοχή βρίσκεται δίπλα σε παλιό μαντρί.
- Καλύβιζες: Ανοικοδόμηση πολλών αυθαίρετων παραθεριστικών κατοικιών από τη δεκαετία του '80. Υπάρχει σύλλογος «Καλύβιζες».
- Ηφαίστειο: Ενότητα προβληματική. Δίπλα στη Νέα Εθνική Οδό και στο ηφαίστειο. Επηρεάζεται σημαντικά από τις οσμές του διυλιστηρίου.
- Κόκκινη Σπηλιά: Τμήματα της ενότητας είναι δασικά. Επηρεάζεται σημαντικά από την αέρια ρύπανση του διυλιστηρίου (οσμές κλπ). Έχουν ιδρυθεί δύο Σύλλογοι. Σύλλογος Προφήτης Ηλίας και Σύλλογος Πέραμα.
- Άνω Κόκκινη Σπηλιά: Ενότητα αυθαίρετων παραθεριστικών κατοικιών που αναπτύχθηκε κατά τη δεκαετία του '80. Μεγάλο τμήμα της είναι δασικό. Επηρεάζεται από την αέρια ρύπανση του διυλιστηρίου.
- Κιάφα – Μπέκα: Ενότητα με έντονη οικοπεδοποίηση σε ευρύτερη ζώνη. Τμήμα της έκτασης είναι δασικό.

Με βάση τα παραπάνω καθορίστηκαν περιοχές οικιστικών συγκεντρώσεων που φαίνονται στους χάρτες Π.2 και Π.3 με όνομα EN-B1 έως EN-B25 και οι οποίες προτείνεται να οργανωθούν ως περιοχές παραθεριστικής (β') κατοικίας με χρήσεις Αμιγούς Κατοικίας με το περιεχόμενο του άρθρου 2 του ΠΔ της 23-2/6-3-87 (ΦΕΚ 166Δ) το οποίο αναφέρει:

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

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

Από τις περιοχές EN-B1 έως EN-B25 εξαιρούνται οι δασικές εκτάσεις και τα ρέματα. Ο συντελεστής δόμησης (σ.δ.) για τις περιοχές που προτείνονται προς πολεοδόμηση ορίζεται 0,4.

Στο δυτικό τμήμα της παραπάνω περιοχής υπάρχει εδαφική έκταση εμβαδού, περίπου, 1528 στρ. με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 13Δ/1965). Το ρυμοτομικό σχέδιο έχει εφαρμοσθεί σε διάφορα σημεία ενώ τμήμα εμβαδού, περίπου, 99 στρ. έχει καταληφθεί από την ΠΑΘΕ και τον Προαστιακό σιδηρόδρομο ή βρίσκεται μεταξύ των παραπάνω αξόνων. Για τους παραπάνω λόγους προτείνεται η αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής.

#### Όροι δόμησης

Για την συγκεκριμένη έκταση προτείνονται:

εμβαδόν αρτιότητας = 1000 τ.μ.

πρόσωπο = 16 μ.

συντελεστής δόμησης (σ.δ.) = 0,2

κάλυψη οικοπέδου = 0,1

μέγιστος αριθμός ορόφων = 2

μέγιστο ύψος = 7,5 μ.

#### **B.4. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ Γ.Π.Σ.**

Φορέας Εφαρμογής Γ.Π.Σ.

Στο πλαίσιο των διατάξεων του Νόμου 2508/1997, Άρθρο 6 «Όργανα εφαρμογής των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης

ανοιχτής πόλης», για την παρακολούθηση της υλοποίησης των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ και ΖΟΕ, προβλέπονται κατ' αρχήν δύο εναλλακτικές δυνατότητες, αναφορικά με το Φορέα Εφαρμογής του Γ.Π.Σ. Δήμου Αγ. Θεοδώρων:

- Η ίδρυση ενός ΝΠΔΔ για την παρακολούθηση του πολεοδομικού σχεδιασμού στο σύνολο της Π. Ε. Κορινθίας με απόφαση του Νομαρχιακού Συμβουλίου που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.
- Η ίδρυση και σύσταση πενταμελούς Επιτροπής Παρακολούθησης του Πολεοδομικού Σχεδιασμού με απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου Κορινθίας για τον ίδιο σκοπό.

Τα κύρια πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα μεταξύ των δύο εναλλακτικών λύσεων καταγράφονται στον ΠΙΝΑΚΑ αξιολόγησης που ακολουθεί:

ΠΙΝΑΚΑΣ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΦΟΡΕΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΓ.ΘΕΟΔΩΡΩΝ

Α/Α	Φορέας Εφαρμογής Γ.Π.Σ. Δήμου Αγ. Θεοδώρων Εναλλακτικές λύσεις	Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
1.	ΝΠΔΔ Παρακολούθησης της εφαρμογής του Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Π. Ε. Κορινθίας	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Αυξημένη δυνατότητα συνεργασιακών δράσεων μεταξύ του αστικού κέντρου της Κορίνθου και των λοιπών οικιστικών κέντρων 4ου επιπέδου «ενισχυμένου» που είναι οι Αγ. Θεόδωροι – μαζί με το Σοφικό, το Δερβέني, το Βέλο, τη Γκούρα, το Χίλιομόδι και το Περιγιάλι ως συνεργαζόμενο δίκτυο πόλεων με παραγωγικές εξειδικεύσεις και συγκριτικά πλεονεκτήματα φυσικών και πολιτιστικών πόρων αυξημένης σημασίας.</li> <li>- Αυξημένη δυνατότητα συνεργασιακών δράσεων εταιρικής σχέσης πόλης – υπαίθρου μεταξύ του παραπάνω συνεργαζόμενου δικτύου πόλεων και των λοιπών οικισμών του Νομού Κορινθίας, με ευμενείς επιπτώσεις στο σύνολο του Νομού,</li> <li>- Διασφάλιση ισχυρής οργανωτικής και τεχνοκρατικής ικανότητας προώθησης των δομικών παρεμβάσεων και αναπλάσεων που προβλέπει το Γ.Π.Σ., με συνεργασία του ΝΠΔΔ με το Δήμο Αγ. Θεοδώρων.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Σχετική αποστέρηση αρμοδιοτήτων από το Δήμο Λουτρακίου – Περαχώρας - Αγ. Θεοδώρων για την προώθηση διαδημοτικού χαρακτήρα κοινών δομικών παρεμβάσεων και αναπλάσεων μέσα στην άμεση ζώνη επιρροής της Κορίνθου, η οποία όμως μπορεί να αμβλυωθεί, μέσα από τη στενή συνεργασία του Δήμου Αγ. Θεοδώρων με το ΝΠΔΔ της Π. Ε. Κορινθίας.</li> </ul>



2.	Επιτροπή Παρακολούθησης της εφαρμογής του Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Π. Ε. Κορινθίας	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Σχετική δυνατότητα συνεργασιακών δράσεων μεταξύ πόλεων του Νομού και εταιρικής σχέσης πόλης – υπαίθρου με τους υπόλοιπους μικρούς οικισμούς του Νομού Κορινθίας, μέσα από διαδικασίες συντονισμού.</li> <li>- Σχετική αυτοδυναμία του Δήμου Λουτρακίου – Περαχώρας – Αγ. Θεοδώρων για την προώθηση δομικών παρεμβάσεων και αναπλάσεων στην περιοχή του νέου Γ.Π.Σ. του Δήμου.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Μειωμένη οργανωτική και τεχνοκρατική ικανότητα προώθησης της εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού στην της Π. Ε. Κορινθίας, λόγω του περιορισμένου ρόλου και δυνατοτήτων του φορέα (απλή Επιτροπή Συντονισμού χωρίς ειδική στελέχωση, πόρους, κ.λ.π.)</li> </ul>
----	---	---	--

Λοιποί εμπλεκόμενοι φορείς υλοποίησης προγράμματος εφαρμογής

Αναφορικά με τους λοιπούς εμπλεκόμενους φορείς για την προώθηση του προγράμματος εφαρμογής του ΓΠΣ Δήμου Αγ. Θεοδώρων κατά περίπτωση (μελέτες

– έργα), σημειώνονται τα ακόλουθα (εφόσον ενεργοποιηθεί ο προβλεπόμενος Φορέας Εφαρμογής πολεοδομικού σχεδιασμού είτε ως ΝΠΔΔ Εφαρμογής πολεοδομικού σχεδιασμού της Π. Ε. Κορινθίας είτε ως Επιτροπή Εφαρμογής πολεοδομικού σχεδιασμού της Π. Ε. Κορινθίας – μια από τις δύο εναλλακτικές λύσεις –

μέρος των μελετών και των έργων μπορεί να αναλάβει ο Φορέας σε συνεργασία με το Δήμο Αγ. Θεοδώρων):

- Ως προς την έγκριση του ΓΠΣ Δήμου Αγ. Θεοδώρων, αρμόδιος είναι ο ΓΓ Περιφέρειας Πελοποννήσου με έκδοση Απόφασης που δημοσιεύεται σε ΦΕΚ, μετά από γνώμη, είτε του ΝΠΔΔ εφαρμογής Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Π. Ε. Κορινθίας, είτε της Επιτροπής εφαρμογής Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Π. Ε. Κορινθίας, καθώς επίσης μετά από γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου Αγ. Θεοδώρων (ανάλογα, βέβαια, με την τελικά επιλεγείσα εναλλακτική λύση Φορέα διότι αν κατά την έγκριση του ΓΠΣ δεν έχει συσταθεί κανένας φορέας από τις δύο εναλλακτικές λύσεις, τότε η Απόφαση έγκρισης του ΓΠΣ εκδίδεται μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Πελοποννήσου.
- Ως προς την προώθηση των θεσμικών πολεοδομικών ρυθμίσεων (οικιστικές επεκτάσεις Α και Β κατοικίας, πολεοδόμηση ζωνών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, πολεοδόμηση οικισμών, οι οποίες αφορούν στην εξειδίκευση του Γ.Π.Σ., αρμόδιος φορέας ο οποίος αναλαμβάνει την προώθηση των θεσμικών διαδικασιών είναι ο Δήμος Αγ. Θεοδώρων, σε

συνεργασία με την Επιτροπή Πολεοδομικού Σχεδιασμού ή το ΝΠΔΔ παρακολούθησης της εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού της Π. Ε. Κορινθίας. Για την έγκριση των θεσμικών ρυθμίσεων αρμόδιος είναι ο Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ, δεδομένου ότι τα θεσμικά ζητήματα κανονιστικού χαρακτήρα αποτελούν αρμοδιότητα του κράτους και όχι της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σύμφωνα με το Στ.Ε.

- Ως προς τις αναπλάσεις υπερτοπικής σημασίας επισπεύδων φορέας είναι ο Δήμος Αγ. Θεοδώρων, σε συνεργασία με το Φορέα Παρακολούθησης και Εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού που θα επιλεγεί μεταξύ των δύο εναλλακτικών λύσεων και κατά περίπτωση κεντρικούς φορείς. Σε περίπτωση μη σύστασης Φορέα, ισχύει η επόμενη παράγραφος.
- Ως προς τις αναπλάσεις τοπικής σημασίας αρμόδιος φορέας για την υλοποίησή τους είναι ο Δήμος Αγ. Θεοδώρων, σε συνεργασία με τις τεχνικές υπηρεσίες της Π. Ε. Κορινθίας, ή της περιφέρειας Πελοποννήσου. Είναι βέβαια δυνατόν ο Δήμος Αγ. Θεοδώρων να αναθέτει και αυτή την κατηγορία αναπλάσεων στο φορέα που τελικά θα επιλεγεί για την παρακολούθηση του πολεοδομικού σχεδιασμού.
- Ως προς τα έργα κοινωνικού εξοπλισμού και τεχνικής υποδομής αρμόδιοι φορείς είναι κατά περίπτωση: ο Δήμος Αγ. Θεοδώρων, η Π. Ε. Κορινθίας, η Περιφέρεια Πελοποννήσου, Κεντρικοί Φορείς.
- Προτείνεται η δυνατότητα επίστευσης ορισμένων διαδικασιών, ως προς την προώθηση των εντάξεων περιοχών β κατοικίας (EN-01 έως EN-25), με ιδιωτική πρωτοβουλία και χρηματοδότηση.

#### Απαιτούμενα Έργα, Μελέτες, Αναπλάσεις

Στη παρούσα ενότητα προτείνονται τα έργα, μελέτες και αναπλάσεις που απαιτούνται να πραγματοποιηθούν στον Δήμο Αγ. Θεοδώρων προκειμένου να εφαρμοστεί το νέο Γ.Π.Σ.

#### **1.**

#### **ΜΕΛΕΤΕΣ**

- Πολεοδομικές μελέτες επέκτασης των περιοχών που προβλέπονταν από το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987
- Πολεοδομικές μελέτες επέκτασης των οικιστικών περιοχών α' κατοικίας
- Πολεοδομικές μελέτες επέκτασης των οικιστικών περιοχών β' κατοικίας.
- Πολεοδομικές μελέτες οργάνωσης των ζωνών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων .
- Συγκρότηση φορέα διαχείρισης της περιοχής NATURA όρους Γερανείων και

εκπόνηση διαχειριστικής μελέτης.

- Μελέτη επανακαθορισμού γραμμής αιγιαλού και παραλίας

Μελέτες κατά προτεραιότητα

Στη συνέχεια ακολουθεί η καταγραφή των μελετών πολεοδομικού σχεδιασμού και προστασίας περιβάλλοντος κατά κατηγορία με διαβάθμιση της προτεραιότητάς τους.

A. Πολεοδομικός Σχεδιασμός

- Πολεοδομικές Μελέτες Επέκτασης – Αναθεώρησης και οι αντίστοιχες Πράξης Εφαρμογής για τις παρακάτω περιοχές / Α προτεραιότητα
  - την περιοχή Αγ. Θεοδώρων (επέκταση εντός ΓΠΣ 1987)
  - την περιοχή Αγ. Θεοδώρων (επέκταση α' κατοικία)
  - την περιοχή Σουσάκι (εντός σχεδίου)
- Πολεοδομικές Μελέτες ένταξης και οι αντίστοιχες Πράξης Εφαρμογής για τις παρακάτω περιοχές / Β προτεραιότητα
  - τη ζώνη Οχλουσών Βιομηχανικών Βιοτεχνικών εγκαταστάσεων (ΠΟΑΠΔ-ΥΟ)
  - τη ζώνη Μη Οχλουσών Βιομηχανικών Βιοτεχνικών εγκαταστάσεων (ΧΜΟ)
- Μελέτες ένταξης και οι αντίστοιχες Πράξης Εφαρμογής για τις παρακάτω περιοχές / Γ προτεραιότητα
  - την περιοχή βόρεια της ΠΑΘΕ (οικιστικές περιοχές β' κατοικίας)

B. Αναπλάσεις – Ανάδειξη Κοινοχρήστων Χώρων, Κηποτεχνικές Εργασίες –

Φυτεύσεις – Περιβαλλοντικές μελέτες και ρυθμίσεις

- Μελέτη ανάπλασης τμημάτων και σημείων του κέντρου πόλης Αγ. Θεοδώρων /B προτεραιότητα
- Εκπόνηση Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών, Διαχειριστικών Μελετών, και σύσταση Φορέα Διαχείρισης των ορεινών περιοχών / Β προτεραιότητα

Θεσμικές ρυθμίσεις

Οι αναγκαίες θεσμικές ρυθμίσεις που απορρέουν από την παρούσα μελέτη και τις προτεινόμενες ειδικότερες μελέτες πολεοδομικού σχεδιασμού είναι με σειρά προτεραιότητας οι εξής:

- Προώθηση της θεσμοθέτησης του Γ.Π.Σ. του Δήμου Αγ. Θεοδώρων με Απόφαση Γ.Γ. Περιφέρειας Πελοποννήσου βάσει των διατάξεων του Νόμου 2508/1997 (διοικητικά όρια ΟΤΑ), / Α προτεραιότητα
- Προώθηση της Εκπόνησης και θεσμοθέτησης των Πράξεων Εφαρμογής των περιοχών επέκτασης του Σχεδίου Πόλης που θεσμοθετήθηκαν με το ΓΠΣ του 1987 , / Α προτεραιότητα
- Προώθηση της θεσμοθέτησης της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης – Πράξης εφαρμογής οικιστικών περιοχών α΄ κατοικίας /Α προτεραιότητα
- Προώθηση της θεσμοθέτησης της μελέτης ένταξης – πολεοδόμησης – πράξης εφαρμογής στις ζώνες Οχλουσών Βιομηχανικών Βιοτεχνικών εγκαταστάσεων (ΠΟΑΠΔ-ΥΟ) και Μη Οχλουσών Βιομηχανικών Βιοτεχνικών εγκαταστάσεων (ΠΟΑΠΔ-ΧΜΟ) / Β προτεραιότητα
- Προώθηση της θεσμοθέτησης της οριοθέτησης, στα εκτός σχεδίου τμήματά τους των ποταμών – χειμάρρων καθώς και των υπόλοιπων ρεμάτων /Β προτεραιότητα
- Προώθηση της θεσμοθέτησης του επανακαθορισμού των γραμμών αιγιαλού και παραλίας καθ' όλο το μήκος της ακτογραμμής του Δήμου /Β προτεραιότητα
- Προσδιορισμός των ορίων των Ζωνών Προστασίας Αρχαιολογικών χώρων και θεσμοθέτηση Ζωνών τύπου Α και Β με συγκεκριμένους όρους προστασίας /Β προτεραιότητα
- Ιεράρχηση του οδικού δικτύου και σχετικές μ' αυτό παρεμβάσεις, /Β προτεραιότητα
- Προώθηση της θεσμοθέτησης της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης – Πράξης εφαρμογής οικιστικών περιοχών β΄ κατοικίας / Γ προτεραιότητα

## 2. ΕΡΓΑ

Τα προτεινόμενα έργα τα αναφερόμενα στην υλοποίηση του προγράμματος εφαρμογής του Γ.Π.Σ. διακρίνονται στις εξής κατηγορίες:

- Έργα αναπλάσεων, κηποτεχνικών εργασιών και φυτεύσεων
- Έργα περιβαλλοντικής εξυγίανσης
- Κοινωνικός Εξοπλισμός – Κοινόχρηστοι Χώροι
- Τεχνική Υποδομή - Δίκτυα

Τα προτεινόμενα έργα κατά κατηγορία καταγράφονται στη συνέχεια.

Έργα Αναπλάσεων, Ανάδειξης κοινοχρήστων χώρων, Κηποτεχνικών Εργασιών, Φυτεύσεων

- Έργα ανάπλασης τμημάτων και σημείων του κέντρου πόλης Αγ. Θεοδώρων /Γ προτεραιότητα
- Έργα ανάπλασης - διαμόρφωσης του πάρκου πρασίνου, επιπέδου πόλης /Γ προτεραιότητα
- Έργα ανάπλασης - αναβάθμισης δικτύων κυκλοφορίας τροχοφόρων και πεζών /Γ προτεραιότητα
- Δημιουργία δικτύου πεζοδρόμων στον οικισμό Αγ. Θεοδώρων /Γ προτεραιότητα.
- Έργα ανάπλασης - διαμόρφωσης των οικο-τουριστικών και πολιτιστικών πορειών, που συνδέουν τους αξιόλογους και διεθνούς αναγνώρισης φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους του Δήμου μεταξύ τους, αλλά και με ευρύτερες πολιτιστικές διαδρομές εκτός της διοικητικής περιφέρειάς του, /Γ προτεραιότητα.
- Έργα ανάπλασης – διαμόρφωσης του δημόσιου χώρου με την δημιουργία χώρων πρασίνου στους αρχαιολογικούς χώρους και την ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων και των πολιτιστικών υποδομών της πόλης, /Γ προτεραιότητα.

Έργα ανάδειξης και ουσιαστική προστασία των ορεινών τοπίων διεθνούς αξίας.

Ολοκληρωμένη διαχείριση του φυσικού περιβάλλοντος, των τοπίων, ιδιαίτερα δε των ζωνών διεθνούς προστασίας της Φύσης NATURA (Γεράνεια όρη).

Έργα Κοινωνικού Εξοπλισμού – Υποδομών – Δικτύων

Τα αναγκαία έργα κοινωνικού εξοπλισμού και υποδομών - δικτύων κατά ειδικότερη κατηγορία και βαθμό προτεραιότητας καταγράφονται στη συνέχεια.

- Εκπαίδευση

- (α) Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων σε ελεύθερους χώρους
- (β) Χωροθέτηση Δημοτικών σχολείων και διατήρηση των υπαρχόντων
- (γ) Χωροθέτηση Γυμνασίων – Λυκείων και διατήρηση των υπαρχόντων
- Υγεία – Πρόνοια
  - (α) Χωροθέτηση Βρεφονηπιακών σταθμών και διατήρηση των υπαρχόντων
- Λοιπά έργα υποδομών

Τα λοιπά έργα που αναλύονται στις επόμενες παραγράφους αφορούν:

- Οδικά, αποχετευτικά, υδρευτικά έργα καθώς και έργα αποχέτευσης ομβρίων
- Επέκταση του δικτύου στις προτεινόμενες από το νέο Γ.Π.Σ. περιοχές επεκτάσεων.

#### Μεταφορικές Υποδομές :

- Βελτίωση των κύριων οδικών αξόνων που συνδέουν τον οικισμό Αγ. Θεοδώρων με τους οικισμούς β' κατοικίας.
- Κατασκευή του, προβλεπόμενου από το ΓΠΣ του έτους 1987, αλιευτικού καταφυγίου στην νέα θέση «Τσόπα».

#### Αστικές Υποδομές :

- Δημιουργία νέων χώρων στάθμευσης ικανού μεγέθους για την συγκέντρωση των οχημάτων σε θέσεις που να εξυπηρετούν το κέντρο της πόλης.
- Επέκταση του βιολογικού καθαρισμού και αναβάθμισή του με τριτοβάθμια επεξεργασία των λυμάτων.

#### Κοιμητήρια :

- Να αναζητηθεί κατάλληλη έκταση ώστε το νέο Κοιμητήριο Αγ. Θεοδώρων στην περιοχή βόρεια της ΠΑΘΕ να προσαυξηθεί για την κάλυψη των μελλοντικών αναγκών.

#### Αντιπλημμυρικά Έργα :

- Έργα αντιπλημμυρικής προστασίας – διαμόρφωση της κοίτης των ρεμάτων που διατρέχουν όλη την περιοχή του Δήμου.
- Κατασκευή δικτύου ομβρίων με αποδέκτη τη θάλασσα και η κατασκευή περιφερειακών συλλεκτήρων που θα αποκλείουν την είσοδο ομβρίων στις εντός σχεδίου περιοχές των Αγ. Θεοδώρων.

### **3. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ**

#### **Αθλητικές Εγκαταστάσεις**

- Δημιουργία δύο αθλητικών κέντρων τύπου Α.

#### **Χώροι αστικού πρασίνου**

- Ο διάδρομος της σιδηροδρομικής γραμμής από την περιοχή του ξενοδοχείου «Μαργαρίτα» (ανατολικά) μέχρι το σημείο όπου συγκλίνουν οι τρεις άξονες ΠΑΘΕ, ΠΕΟ και παλαιά γραμμή ΟΣΕ (δυτικά), μετατρέπεται σε χώρο πρασίνου, ποδηλατόδρομο και πεζόδρομο.
- Χωροθέτηση αστικού πρασίνου σε κατάλληλες θέσεις της περιοχής που προβλεπόταν να ενταχθεί στο σχέδιο σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987 και καθ' όλο το μήκος της παραλίας.
- Διατηρείται ο χώρος πρασίνου που έχει εγκριθεί με το ισχύον ΓΠΣ του έτους 1987 και εκτείνεται ανατολικά του οικισμού και κατά μήκος της παραλίας.
- Κατά μήκος των χειμάρρων που διατρέχουν τον οικισμό Αγ. Θεοδώρων.

#### **Πεζοδρομήσεις**

- Δημιουργία δικτύου πεζοδρόμων στο παραλιακό μέτωπο των Αγ. Θεοδώρων και στην κεντρική πυκνοδομημένη περιοχή του οικισμού.

### **4. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

- Εκπόνηση Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών, Διαχειριστικών Μελετών, και σύσταση Φορέα Διαχείρισης των ορεινών περιοχών

### **5. ΚΙΝΗΤΡΑ**

- Να δοθούν κίνητρα για την συγκέντρωση των χρήσεων γης στις ζώνες παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ΥΟ και ΧΜΟ προκειμένου να εξυγιανθούν οι Ζώνες Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧΓ) όπου επιτρέπεται η κατοικία.
- Επίσης, πρέπει να δοθούν κίνητρα για την εξυγίανση των ζωνών προστασίας αρχαιολογικών χώρων.

## 6. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ – ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Όταν και εφόσον συσταθεί ο Φορέας Διαχείρισης / Εφαρμογής του ΓΠΣ Αγ. Θεοδώρων θα πρέπει, βάσει του άρθρου 6 του Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124/Α΄) να καταρτίσει ετήσια και μεσοπρόθεσμα προγράμματα υλοποίησης του κάθε ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ της περιοχής αρμοδιότητάς του, ανάλογα με την εναλλακτική λύση Φορέα που θα επιλεγεί. Τα προγράμματα αυτά είναι προφανές ότι θα πρέπει να εναρμονίζονται και να εντάσσονται στο γενικότερο προγραμματισμό, στις επιλογές, στα χρονοδιαγράμματα και στους διαθέσιμους πόρους της συγκεκριμένης χρονικής περιόδου.

Σε αυτό το πλαίσιο, η σύνταξη καταλόγου (με τις προτεινόμενες μελέτες / έργα, τα σχετικά χρονοδιαγράμματα υλοποίησής τους και τους αντίστοιχους προϋπολογισμούς) κρίνεται σκόπιμη για χρονική περίοδο πενταετίας. Για τη χρονική περίοδο εκτέλεσης του 4ου Κ.Π.Σ., δηλαδή για την περίοδο 2007-2013, υπάρχει το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Πελοποννήσου, ενώ μετά το πέρας αυτής θα πρέπει να γίνει αξιολόγηση της μέχρι τότε εφαρμογής του ΓΠΣ και (πιθανόν) επαναπροσδιορισμός των προτεραιοτήτων και των διαρθρωτικών του παρεμβάσεων,

με σκοπό να ενταχθεί στο «Νέο ΕΣΠΑ 2014-2020» και το αντίστοιχο Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα.

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

Στους Πίνακες που ακολουθούν αποτυπώνεται συνοπτικά το πρόγραμμα υλοποίησης των κυριότερων κατηγοριών προτεινόμενων έργων της μελέτης και οι πιθανές πηγές χρηματοδότησης.

Πίνακας Π.6.1: Μελέτες

Μελέτες	Περιοχή	Έκταση σε στρ.	Προτεραιότητα	Προϋπολογισμός	Φορέας υλοποίησης
Κτηματογράφηση – Πολεοδότηση (επεκτάσεις, αναθεωρήσεις και εντάξεις περιοχών)	Αγ. Θεοδώρων (εντός ΓΠΣ 1987)	293	A	219 750	Δήμος
Κτηματογράφηση – Πολεοδότηση (επεκτάσεις, αναθεωρήσεις και εντάξεις περιοχών)	Αγ. Θεοδώρων (οικιστικών περιοχών α' κατοικίας) EN-A1, EN-A2	550	A	412 500	Δήμος
Κτηματογράφηση – Πολεοδότηση (αναθεωρήσεις και εντάξεις περιοχών)	(οικιστικών περιοχών β' κατοικίας) περιοχή Σουσάκι με εγκ. ρυμοτ. σχέδιο	1 429	B	1 071 750	Δήμος
Κτηματογράφηση – Πολεοδότηση περιοχών Παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων	Παραγωγικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης (ΥΟ)	2 115.6	B	1 586 700	Δήμος





Πολεοδομικός σχεδιασμός							
Πολεοδομικές Μελέτες επέκτασης							
Πολεοδομικές Μελέτες αναθεώρησης							
Μελέτες Πολεοδόμησης							
Αναπλάσεις							
Μελέτες Αναπλάσεων Αγ. Θεοδώρων							
Έργα κοινωνικού εξοπλισμού, αναπλάσεων και τεχνικής υποδομής - δικτύων							
Έργα αναπλάσεων							
Έργα οδοποιίας							
Έργα επέκτασης δικτύου αποχέτευσης							
Έργα επέκτασης δικτύου ύδρευσης							
Νέες σχολικές μονάδες							
Έργα Υγείας - Πρόνοιας							
Αθλητισμός							

## 7. ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ – ΠΗΓΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

Η υλοποίηση των δράσεων που απαιτούνται για την ενεργοποίηση της εφαρμογής του ΓΠΣ απαιτεί τη συνεργασία και εμπλοκή του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, καθώς και μικτών σχημάτων.

Αντίστοιχα, η χρηματοδότηση των έργων του προγράμματος εφαρμογής του ΓΠΣ, είναι δυνατόν να εξασφαλισθεί από εθνικούς πόρους, πόρους και προγράμματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΠΕΠ, Τομεακά Προγράμματα, Κοινοτικές πρωτοβουλίες κ.τ.λ.) πόρους του ιδιωτικού τομέα ή ακόμη και δημοτικούς πόρους.

Το Συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας μετά από συζήτηση και αφού έλαβε υπόψη της τεχνική έκθεση και ότι περιέχεται σε αυτήν.

### ΓΝΩΜΟΔΟΤΕΙ

Κατά πλειοψηφία ( μειοψηφούντος του συμβούλου κ. Σωτηρίου Λημνιώτη ο οποίος διαφώνησε μόνο ως προς το σκέλος των τμημάτων με χαρακτηριστικά Χ.Μ.01 και Χ.Μ 04 που προβλέπονται ως χώροι για την ανάπτυξη χαμηλής και μέσης όχλησης βιομηχανιών και προτείνει να γίνει μόνο χαμηλής όχλησης).

Το συμβούλιο ψήφισε με βάση την τεχνική έκθεση της μελέτης και τα σχέδια που την συνοδεύουν.

Για αυτό το θέμα συντάχθηκε αυτή η απόφαση που πήρε αύξ. αριθμό **10/24/9-06-2017** και υπογράφεται από τα Μέλη που ήσαν παρόντα στη Συνεδρίαση.

Ο Πρόεδρος

Τα Μέλη

Ακριβές Απόσπασμα  
Ο Πρόεδρος του Συμβουλίου  
της Δημοτικής Κοινότητας

ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΗΣ ΣΚΟΥΛΙΚΑΡΙΤΗΣ