

**ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΔΗΜΟΥ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΡΗΤΗΣ  
ΓΙΑ ΤΑ ΘΕΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΚΠΟΝΟΥΜΕΝΟΥ Τ.Π.Σ. ΔΗΜΟΥ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ**

## **ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**

### **ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΤΗΣ Α2 ΦΑΣΗΣ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ**

#### **[ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2024-ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2025]**

(ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ Δ.Σ. ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΣΤΙΣ 13.11.2024)

#### **[ΠΡΟΣ ΧΡΗΣΗ ΚΟΙΝΟΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΙΩΝ & ΦΟΡΕΩΝ ΔΗΜΟΥ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ]**

*Επιμέλεια: ΟΔΥΣΣΕΑΣ Ν. ΣΓΟΥΡΟΣ - Αρχιτέκτων μηχανικός ΕΜΠ / Τηλ.: +306944240699  
[Υ.09 / 5.12.2024 [Ο.Ε.-Δ.Α.Ν.]*

---

#### **ΕΙΣΑΓΩΓΗ:**

Μετά από την ομόφωνη απόφαση του Δ.Σ. του Δήμου Αγίου Νικολάου, στις 13.11.2024, η Ομάδα Εργασίας που συγκροτήθηκε με απόφαση του Δημάρχου Αγίου Νικολάου προχώρησε στη σύνταξη ενός συνοπτικού και ευέλικτου **Ερωτηματολογίου** προκειμένου να διευκολύνει την ανοικτή **δημόσια διαβούλευση** που θα πραγματοποιηθεί σε επίπεδο Τοπικών συμβουλίων και φορέων του Δήμου κατά το δίμηνο Δεκεμβρίου 2024-Ιανουαρίου 2025 σχετικά με τα θέματα και τις προτάσεις της επόμενης φάσης Α2 του εκπονούμενου ΤΠΣ.

Το **ερωτηματολόγιο** θέτει με γενικό τρόπο ερωτήσεις για τα **κύρια ζητήματα** που πρέπει να συζητηθούν για να στοιχειοθετηθούν **θέσεις και προτάσεις** που θα εκφράζουν τις πραγματικές σημερινές ανάγκες των τοπικών κοινωνιών. Η διατύπωση των απόψεων αυτών έχει ως τελικό στόχο να τεθούν με συστηματικό και συμπυκνωμένο τρόπο οι κατευθύνσεις και οι προβλέψεις που θα συμβάλλουν στην παραγωγική και σωστή **εξέλιξη και ολοκλήρωση** αυτού του πρώτου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού (ΤΠΣ). Η θεσμοθέτηση του περιεχομένου (σε Π.Δ.) θα προσδιορίσει τις δυνατότητες της περιοχής του Δήμου Αγίου Νικολάου για τα προσεχή 15-20 χρόνια.

Η ανοικτή δημόσια συζήτηση και διαβούλευση Συμβουλίων και φορέων, **πρέπει να έχει ολοκληρωθεί πλήρως μέχρι 31.01.2025** από τα τοπικά συμβούλια και τους

φορείς και να συνοδεύεται από σχετικό **συνοπτικό γραπτό υπόμνημα** που θα αποσταλεί στον Δήμο Αγίου Νικολάου για να τεθεί υπόψη της Ομάδας Εργασίας, προκειμένου να γίνει η τελική επεξεργασία των προτάσεων για την Α2 φάση του ΤΠΣ που τα εισαχθεί προς λήψη απόφασης στο Δ.Σ. Αγίου Νικολάου μέχρι τις 15.02.2025.#

## **ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**

### **1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ & ΤΟΠΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ**

> Ποια είναι η βασική **παραγωγική κατεύθυνση** της Κοινότητας/ περιοχής ;

Δραστηριότητες και φορείς που τις υποστηρίζουν (Συνεταιρισμοί / Σύλλογοι κλπ).

> **Προβλήματα** και προγραμματικός σχεδιασμός αντιμετώπισης άμεσος και μακροπρόθεσμος / Υπάρχει συμμετοχή σε ευρωπαϊκά προγράμματα;

> Υπάρχει στρατηγική πρόβλεψη για την επόμενη εικοσαετία;

**Προτάσεις για την παραγωγική ανασυγκρότηση και αναζωογόνηση των χαρακτηριστικών της τοπικής οικονομίας / ΚΙΝΗΤΡΑ & ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΝΙΣΧΥΣΕΙΣ**

### **2. ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ & ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑ**

> Δημογραφική εξέλιξη / ανθεκτικότητα και τάσεις / προβλέψεις

> Κοινωνικές υποδομές / Παροχή υπηρεσιών Υγείας και πρόνοιας / Ηλικιωμένοι

> Εκπαίδευση και εξυπηρέτηση μαθητικού δυναμικού

> Νέοι άνθρωποι / Υποδοχή νέων κατοίκων και μεταναστών

### **3. ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ & ΤΟΠΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ**

- > Ποια στοιχεία προσδιορίζουν την τοπική ιδιαιτερότητα;
- > Παράδοση και ταυτότητα στη νέα εποχή.
- > Φορείς και εκδηλώσεις / Τοπικά γεγονότα
- > Χώροι εκδηλώσεων και υποδομές υποστήριξης δράσεων.
- > Τοπικές συλλογές / προστασία κτιριακού αποθέματος

### **4. ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΩΝ & ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ**

- > Κατάσταση κύριου και τοπικού οδικού δικτύου / Προβλήματα και διανοίξεις για τη στήριξη της παραγωγικής οργάνωσης της περιοχής.
- > Ύδρευση / Αποχέτευση / Διαχείριση λημμάτων και απορριμμάτων.
- > ΑΠΕ / Φ.Β. / Ενεργειακή εξοικονόμηση
- > Βασικά προβλήματα και προτάσεις

### **5. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ- ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ**

- > Ποια είναι τα βασικά ζητήματα που εντοπίζονται στα θέματα των χρήσεων γης και στην παραγωγή του δομημένου περιβάλλοντος ;
- > Οι όροι δόμησης της περιοχής / Αξιολογήσεις και προτάσεις.

### **6. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΦΥΣΗΣ- ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΤΟΠΙΩΝ**

- > Περιοχές ειδικής προστασίας και ζώνες δικτύου NATURA 2000
- > Τοπία και σημεία ιδιαίτερου κάλλους.
- > Προβλήματα και θεσμικές προβλέψεις / Προτάσεις

### **7. ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΜΝΗΜΕΙΑ**

- > Αρχαιολογικές ζώνες / Ζητήματα διαχείρισης μνημειακού αποθέματος

>Τοπικά δίκτυα ειδικού ενδιαφέροντος (μονές, μετόχια κλπ)

>Προσδιορισμός προβλημάτων και προτάσεις.

## **8. ΘΕΜΑΤΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ**

### **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ / ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ**

#### **Γ.1.Χωρικός Σχεδιασμός**

Ο σχεδιασμός του χώρου είναι ένας επιστημονικός κλάδος, με θεωρητικό υπόβαθρο δανεισμένο σε μεγάλο βαθμό από τις κοινωνικές και τεχνολογικές επιστήμες και παράλληλα μια λειτουργία του κράτους, που υποστηρίζεται από νομοθετικές διατάξεις και διοικητικές διαδικασίες.

Στόχος του σχεδιασμού είναι η ρύθμιση και οργάνωση των ανθρωπίνων δραστηριοτήτων και λειτουργιών με την ορθολογική κατανομή, διάρθρωση και ανάπτυξη των φυσικών πόρων, των οικονομικών, κοινωνικών, πολιτιστικών και δημογραφικών δεδομένων και ο συντονισμός της εφαρμογής των προγραμμάτων ανάπτυξης στο σύνολο του εθνικού χώρου και στις επί μέρους ενότητες του, ενισχύοντας τη θέση της χώρας στο διεθνές και ευρωπαϊκό επίπεδο.

#### **Γ.2. Εθνική Πολιτική**

Είναι κοινός τόπος ότι σήμερα οι πόλεις βρίσκονται σε κρίση. Ειδικά οι ελληνικές πόλεις διαπιστώνεται ότι είναι από τις λιγότερο ανταγωνιστικές της Ευρώπης και από τις λιγότερο φιλικές προς τους κατοίκους και τους επισκέπτες, με έντονα προβλήματα λειτουργικότητας όπως το κυκλοφοριακό καθώς και περιβαλλοντικά προβλήματα όπως ρύπανση, έλλειψη περιβαλλοντικών υποδομών, έλλειψη πρασίνου και ελεύθερων χώρων.

Ταυτόχρονα οι πόλεις, από τα μεγαλύτερα αστικά κέντρα μέχρι τις κωμοπόλεις και τους οικισμούς, εμφανίζουν τάσεις άναρχης εξάπλωσης στο χώρο της υπαίθρου, με ολέθρια αποτελέσματα για τους φυσικούς πόρους (έδαφος, νερό, δάση κλπ), το φυσικό περιβάλλον (βιότοποι, τοπία κλπ), την πολιτιστική κληρονομιά (χώροι ιστορικής αξίας, παραδοσιακοί οικισμοί), τη γεωργική γη (απώλεια πολύτιμης γης σε εποχή διατροφικής κρίσης).

Η πολιτική του ΥΠΕΝ είναι σήμερα διπλή:

Αφ' ενός η συγκράτηση της άναρχης αστικής εξάπλωσης των πόλεων και οικισμών αλλά και της διάχυτης εκτός σχεδίου δόμησης, κυρίως εκεί όπου απειλούνται ευαίσθητοι πόροι όπως παράκτιος χώρος/νησιά, δάση, γεωργική γη προτεραιότητας κλπ.Αφ' ετέρου η αναβάθμιση των πόλεων 'εσωτερικά' με τις κατάλληλες πολεοδομικές ρυθμίσεις και αναπλάσεις/παρεμβάσεις.

Η πολιτική αυτή άλλωστε, απαραίτητη σε εποχή κλιματικής αλλαγής, κατοχυρώνεται και από προϋφιστάμενα θεσμικά εργαλεία, όπως ο νόμος για την Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη (Ν. 2508/97) και το εγκεκριμένο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξίας και Αειφόρου Ανάπτυξης, βάσει του Ν. 2742/99. Συγκεκριμένα :

Βάσει του Ν. 2508/97, η οικιστική οργάνωση θα πρέπει να διέπεται από την αρχή της μέγιστης δυνατής οικονομίας οικιστικών επεκτάσεων, ο δε πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να είναι σύμφωνος με τους όρους προστασίας του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και με τη διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, θα πρέπει δε να στοχεύει κατά κύριο λόγο στη βελτίωση της λειτουργικότητας των οικισμών μέσω του θεσμού των Αναπλάσεων.

το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξίας και Αειφόρου Ανάπτυξης επιτάσσει επίσης την προστασία της υπαίθρου και του τοπίου από την άναρχη οικιστική ανάπτυξη, με την υιοθέτηση της αρχής της «συμπαγούς πόλης» σε όλα τα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού. Επίσης απαιτεί την βελτίωση του θεσμικού πλαισίου και του συστήματος του πολεοδομικού σχεδιασμού, ώστε να γίνει απλούστερος αλλά πιο αποτελεσματικός στον έλεγχο των χρήσεων γης εντός και εκτός των οικισμών.

Όλες τις παραπάνω αρχές που υπάρχουν στα θεσμοθετήματα ή σε άλλα που θα ακολουθήσουν, το ΥΠΕΝ προτίθεται να τις βάλει σε εφαρμογή, προσαρμόζοντας κατάλληλα και τις διοικητικές δομές του υπουργείου.

#### **Δ.ΤΟΠΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ [Τ.Π.Σ.]**

Τα **Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια** εντάσσονται στο πρώτο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού, και εκπονούνται σε τουλάχιστον μία ή περισσότερες Δημοτικές Ενότητες (Δ.Ε.) ενός Δήμου. Μπορεί επίσης να καλύπτουν την έκταση δύο ή περισσότερων Δ.Ε. ομόρων Δήμων. Τα ΤΠΣ εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των **Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων** και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις (και κατά περίπτωση κατευθύνσεις) για την επίτευξη των σκοπών τους.

##### **1. Βασικές αρχές ΤΠΣ**

- ρυθμίζουν την **εκτός σχεδίου δόμηση** με τον καθορισμό στο σύνολο του εξωοικιστικού χώρου ορθολογικών χρήσεων γης και όρων δόμησης συμβατών με τα τοπικά χαρακτηριστικά,
- δίνουν ιδιαίτερη έμφαση στην **αναζωογόνηση** του υφιστάμενου οικιστικού χώρου, στο κτιριακό απόθεμα και στον υπαίθριο δημόσιο χώρο,
- αξιοποιούν τις δυνατότητες των **νέων τεχνολογιών και της έξυπνης πόλης**,
- επιδιώκουν τη **διαχείριση της γης ως φυσικού πόρου με φειδώ, με επεκτάσεις των σχεδίων των πόλεων μόνον όπου αυτό δικαιολογείται από τον παρατηρούμενο ή αναμενόμενο λόγω των πληθυσμιακών τάσεων κορεσμό τους**. Παράλληλα επιδιώκουν την προώθηση νέων προτύπων οικιστικής ανάπτυξης που δεν περιορίζονται στην εκ των υστέρων πολεοδόμηση ήδη διαμορφωμένων ατύπως οικιστικών ζωνών, βάσει των αρχών της συμπαγούς και συνεκτικής πόλης,
- υποστηρίζουν τη δημιουργία ισχυρής και ισορροπημένης παραγωγικής βάσης, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του **αναπτυξιακού προγραμματισμού και παρέχουν**

- επαρκή γη για την χωροθέτηση των αναγκαίων οικονομικών δραστηριοτήτων** και ιδίως αυτών που αντιστοιχούν στα συγκριτικά πλεονεκτήματα κάθε περιοχής, καθώς και μέσω της αξιοποίησης ανενεργών και εγκαταλελειμμένων χρήσεων,
- διευκολύνουν τη δημιουργία και την ανταγωνιστικότητα των οργανωμένων μορφών ανάπτυξης,
  - προστατεύουν τους **διαθέσιμους φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους**, ως αυτοτελείς αξίες και παράλληλα, τους εντάσσουν στην αναπτυξιακή διαδικασία,
  - προωθούν τη **βιώσιμη κινητικότητα και την προσβασιμότητα**,
  - προωθούν την **πρόληψη της Κλιματικής Αλλαγής** και την προσαρμογή σε αυτήν, καθώς και την **ανθεκτικότητα** και την ασφάλεια από φυσικούς και ανθρωπογενείς κινδύνους,
  - προωθούν την **κοινωνική συνοχή, τη δίκαιη κατανομή πόρων και την άρση αποκλεισμών χωρικού χαρακτήρα.**

## **2. Περιεχόμενο των ΤΠΣ**

Τα ΤΠΣ αποτελούν σύνολα **κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων**, με τα οποία καθορίζονται:

- το **πρότυπο χωρικής οργάνωσης** και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη,
- τα **όρια των πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών**,
- οι **χρήσεις γης**,
- οι **όροι και περιορισμοί δόμησης**,
- οι σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις,
- τα μεταφορικά (για την μηχανοκίνητη και τις ήπιες μορφές κινητικότητας), τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές,
- η ιεράρχηση του οδικού δικτύου,
- ο σχεδιασμός πρόληψης και αντιμετώπισης έκτακτων συνθηκών και κινδύνων,
- η προσωρινή **οριοθέτηση υδατορεμάτων** εντός των προς πολεοδόμηση περιοχών,
- η **γεωλογική καταλληλότητα** για δόμηση στην περιοχή μελέτης.  
Ανάλογα με τις τοπικές ανάγκες, επιπλέον καθορίζουν:
- **Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ΖΥΣ)**,
- Ζώνες Ειδικών Πολεοδομικών Κινήτρων,
- περιοχές και ζώνες ήπιας κυκλοφορίας και οχημάτων χαμηλών εκπομπών ρύπων,
- μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή,
- μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών,
- καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρο ή περιορισμό που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής μελέτης.

## **3. ΜΕΛΕΤΗ ΤΠΣ - ΔΟΜΗ - ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ**

Η εκπόνηση των ΤΠΣ αποτελεί **σύνθετο έργο** που περιλαμβάνει αφενός, διαδικασίες **κατάρτισης και έγκρισης των απαραίτητων μελετών** και αφετέρου, **συμμετοχικές διαδικασίες γνωμοδοτήσεων και κοινωνικής διαβούλευσης** επί του περιεχομένου του ΤΠΣ οι οποίες διασφαλίζουν τον δημοκρατικό προγραμματισμό στο τοπικό επίπεδο των

Πρωτοβάθμιων ΟΤΑ και τον οριζόντιο συντονισμό της διοίκησης. Κεντρικό πυρήνα των διαδικασιών αποτελεί η κατάρτιση των απαραίτητων μελετών και ειδικότερα:

- **Κύρια Μελέτη ΤΠΣ** η οποία προσδιορίζει μέσω ρυθμίσεων και κατευθύνσεων την **στρατηγική χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης στο σύνολο της εδαφικής περιοχής**. Στη μελέτη αυτή περιλαμβάνονται και τυχόν συμπληρωματικές μελέτες ή τεχνικές Εκθέσεις σύμφωνα με τις ανάγκες σχεδιασμού της εκάστοτε Δ.Ε. (π.χ. Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας, Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, Γενικά Σχέδια Αντιμετώπισης Έκτακτων Αναγκών και Διαχείρισης Συνεπειών, Χάρτες επικινδυνότητας πλημμύρας, πυρκαγιάς, Χάρτες Αξιολόγησης Τρωτότητας σε Εδαφική Διάβρωση, Μελέτη καθορισμού ΖΥΣ, κ.λπ.).

Για τις μελέτες αυτές εφαρμόζονται οι ειδικότερες κατά περίπτωση ισχύουσες προδιαγραφές.

- **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)** των προτεινόμενων από την Κύρια Μελέτη ΤΠΣ ρυθμίσεων και κατευθύνσεων. Η μελέτη αυτή εκπονείται με βάση τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές.

- Προκαταρκτική Μελέτη **Γεωλογικής Καταλληλότητας** ως υποστηρικτική της Κύριας Μελέτης ΤΠΣ, σε κλίμακα 1:25000 για το σύνολο της περιοχής μελέτης και 1:10000 για τις προς πολεοδόμηση περιοχές και τους οικισμούς που οριοθετούνται για πρώτη φορά, σύμφωνα με τα Παραρτήματα Ι και ΙΙ της υπ' αρ. 37691/12.09.2007 (Β' 1902) απόφασης Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., εφόσον η περιοχή δεν καλύπτεται από μελέτη της προηγούμενης περιόδου σχεδιασμού μέσω ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.

- Μελέτη προσωρινής οριοθέτησης των υφιστάμενων **υδατορεμάτων**, εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών μέσω του ΤΠΣ ως υποστηρικτική της Κύριας Μελέτης ΤΠΣ (σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν.4258/2014). Τα παραδοτέα της μελέτης συνίστανται σε κείμενα, πίνακες, διαγράμματα και χάρτες. #

**Οι απόψεις σας μπορούν να σταλούν μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) στο: [diavoulefsi@dimosagn.gr](mailto:diavoulefsi@dimosagn.gr)**