



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
Τηλ: 2103291200

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ  
ΞΑΝΘΗΣ (ΔΕ ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΗΣ, ΔΕ ΞΑΝΘΗΣ)

Χρηματοδότηση: Ευρωπαϊκή Ένωση –  
NextGenerationEU  
ΠΔΕ – ΣΑΤΑ 075 «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ  
ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ»  
CPV: 71320000-7, 71351910-5, 90712000-1, 71410000-5

## ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

ΜΑΪΟΣ 2023

## ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

### 1.1. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΕ ΤΑ ΚΥΡΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Αντικείμενο του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ) του Δήμου Ξάνθης (ΔΕ Σταυρούπολης, ΔΕ Ξάνθης) είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου στην έκταση των ανωτέρω Δημοτικών Ενοτήτων.

Η Μελέτη θα συνταχθεί σύμφωνα με όσα αναφέρονται στον ν. 4759/2020 (ΦΕΚ Α' 245) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλων διατάξεων» για τις Μελέτες Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ) και στο [Παράρτημα της εκτελεστικής απόφασης του Συμβουλίου για την έγκριση της αξιολόγησης του σχεδίου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας της Ελλάδας](#) (ST 10152/21 ADD 1).

Ως κεντρικός πυρήνας της διαδικασίας αποτελεί η κατάρτιση της Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ) η οποία καθορίζει το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, τα όρια των πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, τις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης, τις σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, τα μεταφορικά (για την μηχανοκίνητη και τις ήπιες μορφές κινητικότητας), τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, την ιεράρχηση του οδικού δικτύου, τον σχεδιασμό πρόληψης και αντιμετώπισης έκτακτων συνθηκών και κινδύνων, την προσωρινή οριοθέτηση υδατορεμάτων εντός των προς πολεοδόμηση περιοχών και την γεωλογική καταλληλότητα για δόμηση στην περιοχή του έργου. Επιπλέον, τα ΤΠΣ θα περιλαμβάνουν ειδικό κεφάλαιο σχετικά με τα μέτρα αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής καθώς και σχετικά με την πρόληψη και τη διαχείριση των κινδύνων που σχετίζονται με το κλίμα.

Ανάλογα με τις τοπικές ανάγκες καθορίζονται και Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.), Ζώνες Ειδικών Πολεοδομικών Κινήτρων, περιοχές και ζώνες ήπιας κυκλοφορίας και 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. Ειδικά για τις περιπτώσεις όπου στην περιοχή μελέτης του ΤΠΣ υφίστανται θεσμοθετημένες ΖΥΣ βάσει εκδοθέντος σχετικού Π. Δ/γματος, οι εν λόγω ρυθμίσεις ενσωματώνονται στη μελέτη του ΤΠΣ, ενώ στις περιπτώσεις που μελέτες ΖΥΣ τελούν υπό εκπόνηση ή έγκριση, ο μελετητής του ΤΠΣ θα τις λάβει υπόψη του και θα ενσωματώσει τις προτεινόμενες ρυθμίσεις στην αντίστοιχη περιοχή αναφοράς, έτσι ώστε να θεσμοθετηθούν ενιαία με την έκδοση του Π.Δ/γματος έγκρισης του ΤΠΣ (βλ. σχετικά την ΥΑ Τεχνικών Προδιαγραφών ΖΥΣ - ΦΕΚ 3544/Β/2021, παρ. 1.2 καθώς και την ΥΑ Ορισμού Αναθέτουσας αρχής μελετών ΖΥΣ - ΦΕΚ 6507/Β/2021, άρθρο 2 και άρθρο 4 παρ. 10).

Επιπλέον, περιλαμβάνει ως υποστηρικτικές Μελέτες της ΜΠΣ την συνοδή Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) των προτεινόμενων ρυθμίσεων και κατευθύνσεων, την Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας στο σύνολο της έκτασης και για τις προς πολεοδόμηση περιοχές και τους οικισμούς που οριοθετούνται για πρώτη φορά (εφόσον η περιοχή δεν καλύπτεται από μελέτη της προηγούμενης περιόδου σχεδιασμού μέσω ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ), καθώς και την

Μελέτη Προσωρινής οριοθέτησης των υφιστάμενων υδατορεμάτων, εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών.

Το ΤΠΣ του Δήμου Ξάνθης (ΔΕ Σταυρούπολης, ΔΕ Ξάνθης) εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Πλαισίου Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους.

Η διαδικασία εκπόνησης και έγκρισης του ΤΠΣ του Δήμου Ξάνθης (ΔΕ Σταυρούπολης, ΔΕ Ξάνθης) εκτυλίσσεται σε δύο Φάσεις: στην **Α' Φάση – Εκπόνηση** του ΤΠΣ και στη **Β' Φάση – Έγκριση** του ΤΠΣ.

Ειδικότερα η **Α' Φάση** του ΤΠΣ που περιλαμβάνει και την εκπόνηση της Συνολικής Μελέτης διαρθρώνεται σε **δύο (2) Στάδια** ως εξής:

### **1<sup>ο</sup> Στάδιο: Διάγνωση – Εναλλακτικά Σενάρια – Αρχική Πρόταση**

Το 1<sup>ο</sup> Στάδιο περιλαμβάνει δύο (2) Ενότητες:

- **Ενότητα 1.1: «Ανάλυση χωρικών δεδομένων»**

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται η διοικητική και χωροταξική ένταξη στον ευρύτερο χώρο, η αναπτυξιακή φυσιογνωμία της περιοχής, η χωρική οργάνωση ανά Δ.Ε., η πολεοδομική οργάνωση των οικιστικών περιοχών και των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, η κυκλοφοριακή οργάνωση όλων των δικτύων μετακινήσεων των οικιστικών περιοχών, η καταγραφή χώρων πρασίνου, φυσικών σχηματισμών, υδάτινων διαδρομών, στοιχείων κλίματος – μικροκλίματος και προβλημάτων που οφείλονται στην κλιματική αλλαγή καθώς και η αναγνώριση δικτύου διαχείρισης εκτάκτων αναγκών.

Επίσης περιλαμβάνονται:

1. Η Α' Φάση της ΣΜΠΕ, που αφορά την «Ανάλυση κατάστασης φυσικού περιβάλλοντος – Πιέσεις / ρύπανση» της υπό ρύθμιση περιοχής του Κεφαλαίου ΣΤ των προδιαγραφών της ΣΜΠΕ (Κοινή Υπουργική Απόφαση 107017/2006).
2. Η Α' Φάση της Προκαταρκτικής Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας των προδιαγραφών του Παραρτήματος Ι της Υπουργικής Απόφασης οικ. 37691/2007 που αφορά στην «Οριοθέτηση κατ' αρχάς γεωλογικά κατάλληλων περιοχών για οικιστική και άλλη συναφή με δόμηση χρήση περιοχών, σε συνάρτηση με περιορισμούς από γεωλογικούς κινδύνους την προστασία του γεωπεριβάλλοντος και τη διατήρηση των αξιοποιήσιμων γεωλογικών πόρων» (κλ. 1:25.000).

- **Ενότητα 1.2: «Αξιολόγηση χωρικών, γεωλογικών και περιβαλλοντικών δεδομένων, διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και επιλογή του επικρατέστερου (αρχική πρόταση)»**

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται η αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης και τα συμπεράσματα, η ανάπτυξη εναλλακτικών σεναρίων και η επιλογή επικρατέστερου σεναρίου.

Επίσης περιλαμβάνονται:

1. Η Β' Φάση της ΣΜΠΕ, που αφορά την Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση των διατυπωμένων από την Κύρια Μελέτη εναλλακτικών σεναρίων για την υποστήριξη της λήψης αποφάσεων επιλογής σεναρίου του Δ.Σ. και του Εργοδότη / Φορέα.

## **2<sup>ο</sup> Στάδιο: Πρόταση**

Το 2<sup>ο</sup> Στάδιο περιλαμβάνει δύο (2) Ενότητες:

- **Ενότητα 2.1: «Χωρικές κατευθύνσεις»**

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται το χωρικό πρότυπο, τα προγραμματικά μεγέθη και το δομικό σχέδιο σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας.

Επίσης περιλαμβάνονται:

1. Η Β' Φάση της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας των προτεινόμενων από τη ΜΠΣ των περιοχών προς πολεοδόμηση η οποία εκπονείται με βάση το Παράρτημα ΙΙ των προδιαγραφών της Υπουργικής Απόφασης 37691/2007 και αφορά στον καθορισμό των οριστικά Γεωλογικά κατάλληλων περιοχών (κλ. 1:10.000).
2. Η προσωρινή οριοθέτηση των τυχόν υφιστάμενων υδατορεμάτων εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών της πρότασης του ΜΠΣ μέσω Τοπογραφικής Αποτύπωσης και Ειδικής Υδραυλικής Μελέτης μίας Φάσης.

- **Ενότητα 2.2: «Αναλυτικές ρυθμίσεις – Πρόγραμμα εφαρμογής»**

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται η χωρική οργάνωση κάθε Δ.Ε., ο σχεδιασμός και οι ρυθμίσεις οικιστικών υποδοχέων και περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, ο σχεδιασμός προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή και αντιμετώπισης εκτάκτων αναγκών, οι κατευθύνσεις για άλλους σχεδιασμούς και πολιτικές και το πρόγραμμα εφαρμογής του ΤΠΣ.

Επίσης περιλαμβάνονται:

1. Η οριστική Φάση της ΣΜΠΕ (Σύνολο Μελέτης ως Κοινή Υπουργική Απόφαση 107017/2006), που αφορά την Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και τους Περιβαλλοντικούς Όρους επί της Πρότασης της ΜΠΣ του ΤΠΣ.

Η Μελέτη του ΤΠΣ θα περιλαμβάνει όλα όσα αναφέρονται στην Υ.Α ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 (ΦΕΚ 3545/Β/03-08-2021) «Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)» και στο Παράρτημα αυτής.

Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων εκπονείται με βάση τα αναφερόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225 Β'/5-9-2006) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27<sup>ης</sup> Ιουνίου 2001» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την Υ.Α. οικ. 40238/2017 (ΦΕΚ 3759/Β' 25.10.2017) «Τροποποίηση της κοινής υπουργικής απόφασης υπ' αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των

περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001».

Η Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας εκπονείται σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην Υ.Α. 37691/12-09-2007 (ΦΕΚ 1902 Β'/ 2007) «Έγκριση προδιαγραφών για την εκπόνηση Μελετών Γεωλογικής Καταλληλότητας που συντάσσονται στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ» Παράρτημα Ι και Παράρτημα ΙΙ, με προσαρμογή των κλιμάκων των απαιτούμενων γεωλογικών χαρτών στις νέες κλίμακες του χωρικού σχεδιασμού και τις λεπτομερέστερες ρυθμίσεις του Ν4759/2020).

Η Τοπογραφική Μελέτη θα εκπονηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 696/74, του Ν. 4178/2013 και του Ν. 4030/2011.

Η Υδραυλική Μελέτη θα εκπονηθεί σύμφωνα με το ν. 4258/2014 «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» καθώς και την υπ' αριθμ. Οικ. 140055/13-01-2017 ΚΥΑ ΦΕΚ 428 Β'/15-02-2017 των Υπουργών Περιβάλλοντος & Ενέργειας και Υποδομών & Μεταφορών «Τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του περιεχομένου του φακέλου οριοθέτησης κατ' εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του ν. 4258/2014 – Διευκρινήσεις για την εφαρμογή της διαδικασίας οριοθέτησης».

Σύμφωνα με τα παραπάνω η Συνολική Μελέτη συνίσταται στις εξής κατηγορίες Μελετών, όπως αναλύεται και στο Τεύχος Προεκτιμώμενης Αμοιβής:

- **Κατηγορία 01** (Χωροταξικές και Ρυθμιστικές Μελέτες)
- **Κατηγορία 02** (Πολεοδομικές και Ρυμοτομικές Μελέτες)
- **Κατηγορία 27** (Περιβαλλοντικές Μελέτες)
- **Κατηγορία 20** (Γεωλογικές, Υδρογεωλογικές και Γεωφυσικές Μελέτες και Έρευνες)
- **Κατηγορία 13** (Μελέτες Υδραυλικών Έργων – μόνο εφόσον απαιτηθεί προσωρινή οριοθέτηση ρεμάτων)
- **Κατηγορία 16** (Μελέτες Τοπογραφίας – μόνο εφόσον απαιτηθεί προσωρινή οριοθέτηση ρεμάτων)

Σε σχέση με την Ομάδα Έργου για την εκπόνηση των μελετών και την συνολική προσέγγιση της ιδιαιτερότητας της περιοχής, εκτός του βασικού στελεχειακού δυναμικού εντάσσονται επιπλέον στην ομάδα μελέτης, ειδικοί συνεργάτες και εμπειρογνώμονες με το εξής αντικείμενο:

- **Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω:** Η συμμετοχή του στην μελετητική ομάδα αποσκοπεί στην διαμόρφωση και τροφοδότηση της κύριας μελέτης του ΤΠΣ με προτάσεις σχετικά με την επίλυση των αναγομένων στο θεσμικό επίπεδο προβλημάτων, τα οποία δύναται να αντιμετωπιστούν στο πλαίσιο της ισχύουσας νομοθεσίας, όπως και στη σύνταξη του σχεδίου Π. Δ/γματος που θα περιλαμβάνει τις προτεινόμενες ρυθμίσεις από τη μελέτη του ΤΠΣ.
- **Δασολόγος:** Η συμμετοχή του στην μελετητική ομάδα αποσκοπεί στην έρευνα σε θέματα δασικής οικονομίας, τον σχεδιασμό και την κατασκευή έργων στο δάσος για την πυροπροστασία, καθώς και τη σύνταξη εκθέσεων πραγματογνωμοσύνης σε σχέση με την πολυδιάστατη λειτουργικότητα των δασικών πόρων και τη συνεισφορά τους στην βιώσιμη ανάπτυξη και τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής. Η συμβολή του θα έχει να κάνει με την εξέταση της γενετικής διατήρησης των πόρων, την αισθητική βελτίωση του τοπίου, την αειφορική ανάπτυξη των ορεινών και αγροτικών περιοχών, τον προσδιορισμό των εκτάσεων με

προστατευτικό χαρακτήρα (π.χ. στα ανάντη των οικισμών), στον περιορισμό ή απαγόρευση της βοσκής των καμένων δασικών εκτάσεων για ορισμένα χρόνια, στην πρόταση μέτρων για την αποτροπή διαβρωτικών και πλημμυρικών φαινομένων και στην χαρτογράφηση καμένων συστάδων με ηλικία μικρότερη των 20 ετών στις οποίες δεν αναμένεται φυσική αναγέννηση, προκειμένου να γίνει τεχνητή αναδάσωση κ.λπ.

- **Διπλωματούχος Μηχανικός (Συγκοινωνιολόγος):** Η συμμετοχή του στην μελετητική ομάδα αποσκοπεί στον ενιαίο πολεοδομικό και κυκλοφοριακό σχεδιασμό, με γνώμονα την αντιμετώπιση της κλιματικής και ενεργειακής κρίσης. Συγκεκριμένα, καλείται σε συνεργασία με τα υπόλοιπα στελέχη της μελετητικής ομάδας να βοηθήσει στη διαμόρφωση, του χωρικού πρότυπου και τη χωρική οργάνωση ανά Δημοτική Ενότητα, όπως και να διερευνήσει, αξιολογήσει και προτείνει για την κύρια μελέτη του ΤΠΣ, την κατάλληλη κυκλοφοριακή οργάνωση και τα δίκτυα μεταφορών, συνυπολογίζοντας τις λειτουργικές και αισθητικές επιπτώσεις που αυτά επιφέρουν στο χώρο.
- **Διπλωματούχος Μηχανικός:** Η συμμετοχή του στην μελετητική ομάδα έχει ως αντικείμενο την καταγραφή, διερεύνηση, αξιολόγηση και τροφοδότηση της κύριας μελέτης με προτάσεις σχετικά με τους ισχύοντες όρους δόμησης στην περιοχή μελέτης και τη διασφάλιση του αναγκαίου και ασφαλούς θεσμικού πλαισίου δόμησης στην εκάστοτε περιοχή με την έγκριση του σχετικού Π. Δ/γματος έγκρισης του ΤΠΣ, για όπου αυτό κριθεί αναγκαίο. Ως περιπτώσεις διερεύνησης και συμβολής του αποτελούν κυρίως οι περιοχές όπου, α) οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί δόμησης εγκλωβίζουν την απαιτούμενη συνθετική ευελιξία του μελετητή κατά την εκπόνηση αρχιτεκτονικών μελετών, οδηγώντας στην ανέγερση κτιρίων με τυποποιημένη ογκοπλασία και περιορισμένο αρχιτεκτονικό λεξιλόγιο (π.χ. εξάντληση του θεσμοθετημένου Συντελεστή Δόμησης, αδυναμία εφαρμογής βιοκλιματικού σχεδιασμού των νέων κατασκευών) και β) σε βάθος χρόνου έχουν εφαρμοστεί διάφορα καθεστώτα δόμησης και όροι δόμησης και έχει παρατηρηθεί το φαινόμενο ακύρωσης μέσω δικαστικών αποφάσεων των νέων οικοδομικών αδειών, θέτοντας εν αμφιβόλω το ισχύον πλαίσιο δόμησης και τον πολεοδομικό κανονισμό.
- **Αρχιτέκτων Μηχανικός:** Η συμμετοχή του στην μελετητική ομάδα αποσκοπεί στην καταγραφή, διερεύνηση, αξιολόγηση και τροφοδότηση της κύριας μελέτης του ΤΠΣ αφενώς με προτάσεις σχετικά με τους ισχύοντες ειδικούς όρους δόμησης και λοιπούς κανόνες και μορφολογικούς περιορισμούς των δομημένων συνόλων που εμπίπτουν στην περιοχή μελέτης και έχουν υπαχθεί σε καθεστώς προστασίας ως παραδοσιακοί οικισμοί, ιστορικά κέντρα (παραδοσιακά τμήματα πόλεων), ιστορικοί τόποι ή αρχαιολογικοί χώροι και αφετέρου με προτάσεις σχετικά με την ανάγκη υπαγωγής νέων περιοχών και συνόλων σε καθεστώς προστασίας και τις σχετικές ρυθμίσεις, όπως αυτά προσδιορίζονται στο άρθρο 6 παρ. 2 του ν.4067/2012.
- **Χημικός Μηχανικός:** Η συμμετοχή του στην μελετητική ομάδα αποσκοπεί στην τροφοδότηση της κύριας μελέτης του ΤΠΣ με ουσιαστικές προτάσεις για την αποφυγή προτεινόμενων περιοχών βιομηχανικών επεκτάσεων, αλλά και των οικισμών σε προβληματικές περιοχές, ώστε να περιοριστούν οι συνέπειες των Βιομηχανικών Ατυχημάτων Μεγάλης Έκτασης στην υγεία και στο περιβάλλον, να εφαρμοστούν οι Οδηγίες και οι στόχοι Seveso και οι κατασκευαστικές αποτυχίες των βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Η συμβολή του ειδικού αυτού συνεργάτη θα βοηθήσει στον προσδιορισμό των ζωνών προστατευτικών δράσεων, του επιπέδου ευπάθειας υφιστάμενων ή προτεινόμενων χρήσεων γης (με βάση στοιχεία όπως, πχ, ο συνολικός πληθυσμός και η δυνατότητα αυτοπροστασίας/γρήγορης απομάκρυνσης), στον έλεγχο συγκρούσεων χρήσεων γης και αν επιτρέπονται ή όχι ορισμένες δραστηριότητες (μεγάλη γειτνίαση αστικού ιστού με βιομηχανικές περιοχές, επιπτώσεις στο οικοσύστημα, κλ.π).



Με την ολοκλήρωση της Α' Φάσης της Μελέτης ΤΠΣ μετά την ολοκλήρωση της Μελέτης και την οριστική παραλαβή του 2ου Σταδίου, η διαδικασία ολοκληρώνεται με τη **Β' Φάση – Έγκριση** που περιλαμβάνει ορισμένα βήματα για την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος που περιγράφεται στο άρθρο 7 του ν.4759/2021 (ΦΕΚ Α'245) όπως περιγράφονται παρακάτω:

1. την εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ,
2. τη γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ
3. την οριστική έγκριση της Μελέτης και
4. τις προβλεπόμενες διαδικασίες έκδοσης Π.Δ.

Η έγκριση των κατευθύνσεων, όρων και μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος όπως εξειδικεύονται με τη ΣΜΠΕ, η προσωρινή οριοθέτηση των υφιστάμενων υδατορεμάτων εντός των προς πολεοδόμηση περιοχών και η Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας σύμφωνα με το ν. 4759/2020, που αφορά το ΤΠΣ γίνεται με το ΠΔ έγκρισης του ΤΠΣ.

## **1.2. ΠΑΡΑΔΟΤΕΑ ΜΕΛΕΤΗΣ**

Τα παραδοτέα της Μελέτης θα είναι κείμενα, πίνακες, διαγράμματα και χάρτες σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.

Τα κείμενα, οι πίνακες και τα διαγράμματα θα παραδοθούν σε περιβάλλον συμβατό με Microsoft Office ή ισοδύναμο λογισμικό εφαρμογών γραφείου ανοικτού κώδικα. Τα κείμενα θα παραδοθούν σε μορφή Microsoft Word (ή ισοδύναμου λογισμικού επεξεργασίας κειμένου ανοικτού κώδικα) και σε αρχεία .pdf που θα δημιουργηθούν ψηφιακά (και όχι με σάρωση) και θα είναι επεξεργάσιμα, σε ένα ενιαίο αρχείο ανά παραδοτέο, μεταξύ των οποίων θα υπάρχει απόλυτη ταύτιση (π.χ. θα συμπεριλαμβάνονται τα εξώφυλλα, εσώφυλλα, περιεχόμενα, εσωτερικοί χάρτες κανονικού ή ακανόνιστου μεγέθους, κ.λπ.).

Στη Μελέτη του ΤΠΣ περιέχονται “υποχρεωτικοί” χάρτες με καθορισμένο αναλυτικό περιεχόμενο για τα κεφάλαια Α3, Α4, Α5, Α6, Α7, Α8, Π1, Π2, Π3 των οποίων το αναλυτικό περιεχόμενο επισυνάπτεται στο Παράρτημα της Υ.Α ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 (ΦΕΚ 3545/Β/03-08-2021) «*Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)*». Τα ΤΠΣ θα περιλαμβάνουν ειδικό κεφάλαιο σχετικά με τα μέτρα αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής καθώς και σχετικά με την πρόληψη και τη διαχείριση των κινδύνων που σχετίζονται με το κλίμα.

Για τα λοιπά κεφάλαια πέραν των υποχρεωτικών χαρτών η επιλογή είναι κατά περίπτωση, στη κρίση του μελετητή, με τον τρόπο που αναφέρεται στην ίδια Υ.Α. Οι χάρτες θα εκπονηθούν σε κλίμακα 1:50.000, 1:25.000, 1:10.000 ή 1:5.000 (κατά περίπτωση, κατά την κρίση του μελετητή και κατόπιν σύμφωνης γνώμης τη επίβλεψης) καθώς και χάρτες ελεύθερης κλίμακας κατά την κρίση του μελετητή.

Η χαρτογραφική απεικόνιση γίνεται με χρήση Συστήματος Γεωγραφικών Πληροφοριών (G.I.S) και σύμφωνα με την Υ.Α ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 (ΦΕΚ 3545/Β/03-08-2021) «*Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)*» και το Παράρτημα Δ αυτής. Το σύνολο των παραδοτέων θα

πρέπει να διατίθενται με ανοικτά πρότυπα και να λαμβάνουν υπόψη τις διατάξεις του Ν.3882/2010 και το σύνολο της νομοθεσίας για τα δημόσια δεδομένα και την Ηλεκτρονική Διακυβέρνηση.

### **I.3. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ (όπως φαίνεται στο Παράρτημα)**

Η συνολική προθεσμία για την περαίωση του αντικειμένου της σύμβασης (έκδοση ΠΔ) ορίζεται σε τριάντα έξι (36) μήνες από την υπογραφή της Σύμβασης. Στον καθαρό χρόνο ολοκλήρωσης του αντικειμένου της σύμβασης (μελετητικός χρόνος), δεν προσμετρούνται οι χρόνοι των καθυστερήσεων πέραν της ευθύνης του Αναδόχου. Επιπρόσθετος χρόνος ορίζεται ο χρόνος των καθυστερήσεων, πέραν της ευθύνης του Αναδόχου, όπως, οι χρόνοι ελέγχων, εγκρίσεων, αναρτήσεων κ.λπ.

Εκτός από τη συνολική προθεσμία των τριάντα έξι (36) μηνών, ορίζονται και τμηματικές προθεσμίες, ως ακολούθως:

#### **Α' ΦΑΣΗ - ΕΚΠΟΝΗΣΗ**

- **1<sup>ο</sup> Στάδιο Μελέτης ΤΠΣ**
  - Εκπόνηση Κύριας Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ): δώδεκα (12) μήνες
  - Εκπόνηση ΣΜΠΕ: εννέα (9) μήνες
  - Εκπόνηση Προκαταρκτικής Γεωλογικής Μελέτης (κλ. 1:25.000): οκτώ (8) μήνες
- **2ο Στάδιο Μελέτης ΤΠΣ**
  - Εκπόνηση Κύριας Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ): οκτώ (8) μήνες
  - Εκπόνηση Προκαταρκτικής Γεωλογικής Μελέτης (κλ. 1:10.000): δύο (2) μήνες
  - Έγκριση – Διαβούλευση ΣΜΠΕ: δύο (2) μήνες
  - Τοπογραφική Αποτύπωση: τρεις (3) μήνες
  - Μελέτη Προσωρινής οριοθέτησης υφιστάμενων υδατορεμάτων: πέντε (5) μήνες

Ενδέχεται κατά την ολοκλήρωση της Α' Φάσης να ακολουθήσει προσωρινή παραλαβή της Συνολικής Μελέτης, εφόσον υπάρχουν παρατηρήσεις, ώστε μετά την ενσωμάτωση των τυχόν τροποποιήσεων να γίνει η οριστική παραλαβή.

#### **Β' ΦΑΣΗ - ΕΓΚΡΙΣΗ**

- Εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ
- Γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ
- Έγκριση και οριστική παραλαβή της μελέτης
- Ακολουθούν οι προβλεπόμενες διαδικασίες έκδοσης Π.Δ.



Σε περίπτωση καθυστέρησης της έγκρισης, από την Αναθέτουσα Αρχή, ο χρόνος καθυστέρησης δεν συνυπολογίζεται και μετατίθενται οι επόμενες υποβολές των παραδοτέων για ίσο διάστημα με αυτό της καθυστέρησης.

Η Αναθέτουσα Αρχή διατηρεί το δικαίωμα να ορίσει, κατά την υπογραφή του συμφωνητικού, μεταγενέστερο χρόνο έναρξης των προθεσμιών της σύμβασης.

Υποχρέωση του Ανάδοχου της Μελέτης είναι να υποστηρίξει, καθ' όλη τη διάρκεια της Μελέτης, την Αναθέτουσα Αρχή στις διαδικασίες ενημέρωσης - διαβούλευσης με τους εμπλεκόμενους φορείς.

Η Αναθέτουσα Αρχή έχει το δικαίωμα να προσκαλεί τον Ανάδοχο σε συσκέψεις με την παρουσία εκπροσώπων και άλλων Φορέων, κατά τις οποίες θα παρουσιάζει την πρόοδο της Μελέτης, θα συζητούνται προβλήματα ή γενικώς θέματα που ανακύπτουν κατά τη διάρκεια της Μελέτης και θα δίνονται οδηγίες, κατευθύνσεις και διευκρινίσεις εκατέρωθεν.

Με τη Σύμβαση που θα υπογραφεί μεταξύ της Αναθέτουσας Αρχής και του Αναδόχου μπορεί να εξειδικεύονται περαιτέρω τα ως άνω σχετικά με την εκτέλεση, παρακολούθηση, παράδοση και παραλαβή του έργου.

#### **1.4. ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ – ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ - ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ**

Η εκπόνηση της Μελέτης διέπεται από τις κάτωθι διατάξεις – κανονισμούς και προδιαγραφές:

- Τον ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241 Α') «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».
- Τον Ν.4579/2020 (ΦΕΚ 245 Α/09-12-2020) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».
- Την ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885, 28/7/2021 (ΦΕΚ 3545/Β/03-08-2021) «Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)» του ν. 4579/2020» (ΦΕΚ 245 Α').
- Την ΚΥΑ Αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β/05-09-2006) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» όπως αντικαταστάθηκε με την Υ.Α. οικ. 40238/2017 (ΦΕΚ 3759/Β' 25.10.2017).
- Την Υ.Α. Αριθμ. ΔΝΣγ /32129/ΦΝ 466/2017 (ΦΕΚ 2519Β/20-07-2017) «Έγκριση Κανονισμού Προεκτιμώμενων Αμοιβών μελετών και παροχής τεχνικών και λοιπών συναφών επιστημονικών υπηρεσιών κατά τη διαδικασία της παρ. 8 δ του άρθρου 53 του ν. 4412/2016 (Α147)».
- Το υπ' αριθμ. 90/26-7-2018 Π.Δ. (ΦΕΚ 162Α/03-09-2018) «Αρμόδια διοικητικά όργανα, διαδικασίες και προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016 (Α 241), καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών».

- Την Υ.Α. 37691/12-09-2007 (ΦΕΚ 1902 Β'/ 2007) «Έγκριση προδιαγραφών για την εκπόνηση Μελετών Γεωλογικής Καταλληλότητας που συντάσσονται στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ» Παράρτημα Ι και Παράρτημα ΙΙ.
- Τον ν. 4258/2014 «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»
- Τις διατάξεις του Ν.1650/1986 (ΦΕΚ Α-160/16-10-1986) για την προστασία του περιβάλλοντος
- Την ΚΥΑ Αριθμ. Οικ. 140055/13-01-2017 (ΦΕΚ 428 Β'/15-02-2017) «Τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του περιεχομένου του φακέλου οριοθέτησης κατ' εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του ν. 4258/2014 – Διευκρινήσεις για την εφαρμογή της διαδικασίας οριοθέτησης».
- Την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/71715/2675 (ΦΕΚ 3572 Β/04-08-2021) «Αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση των κύριων μελετών των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων του άρθρου 7 ν. 4447/2016».
- Την από 13 Ιουλίου 2021 εκτελεστική απόφαση του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, για την έγκριση της αξιολόγησης του σχεδίου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας για την Ελλάδα και το Παράρτημα αυτής (ST 10152/21, ST 10152/21 ADD 1).

Εκτός από τα παραπάνω μπορούν να χρησιμοποιηθούν και να περιλαμβάνονται και άλλες προδιαγραφές που κρίνονται ότι είναι συμβατές με την εκπονούμενη μελέτη.

#### **1.5. ΙΣΧΥΟΝ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ, ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΥΛΙΚΟ**

Τα διαθέσιμα στοιχεία και μελέτες που πρέπει να ληφθούν υπόψη για την σύνταξη της Κύριας Μελέτης και των Υποστηρικτικών Μελετών του ΤΠΣ, θα χορηγηθούν στον Ανάδοχο κατά την υπογραφή της Σύμβασης.

Ενδεικτικές πηγές πληροφόρησης του αναδόχου θα αποτελέσουν: στοιχεία από αρμόδιους φορείς και υπηρεσίες του δημοσίου και ευρύτερου τομέα, τις τεχνικές υπηρεσίες του Δήμου και της Περιφέρειας, ΕΛΣΤΑΤ, Αρμόδιες Υπηρεσίες του ΥΠΠΟ (Εφορείες Αρχαιοτήτων, Νεοκλασσικών, Βυζαντινών, Σπηλαιολογίας, κ.λπ), επιτόπια έρευνα, τυχόν διαθέσιμες αεροφωτογραφίες, άλλες εγκεκριμένες ή εν εξελίξει χωροταξικές μελέτες σε εθνικό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο που ενδεχόμενα επηρεάζουν και αφορούν την περιοχή του έργου, περιβαλλοντικές και άλλες μελέτες, τα κυκλοφοριακά δεδομένα και οδικά χαρακτηριστικά της περιοχής κ.ο.κ.

Ενδεικτικά για την περιοχή του ΤΠΣ Δήμου Ξάνθης (ΔΕ Σταυρούπολης, ΔΕ Ξάνθης):

- Η μελέτη Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης , η οποία βρίσκεται στο Β1 στάδιο.
- Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του καποδιστριακού Δήμου Ξάνθης εκπονήθηκε στα πλαίσια της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης, εγκρίθηκε με την με αριθμό Γ27944/1382/15-3-

88 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Δ' 501/14-7-88. Το Δημοτικό Συμβούλιο Ξάνθης, με την 112/1996 απόφασή του, αποφάσισε να προκηρύξει μελέτη τροποποίησης του Γ.Π.Σ. Δήμου Ξάνθης, με σκοπό την επικαιροποίησή του και την προσαρμογή του στις νέες συνθήκες που διαμορφώθηκαν. Η σύμβαση για την εκπόνηση της μελέτης αυτής, με αριθμό πρωτοκόλλου 12040/ 17-7-1997, υπεγράφη, η οποία και παραλήφθηκε ως το στάδιο Β2.

- Για την πόλη της Ξάνθης σήμερα υπάρχει εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, με την υπ' αριθμ 28596 Απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΦΕΚ 174/Α.Α.Π./22-5-2013) «Τροποποίηση και συμπλήρωση της υπ αριθμ 46855/29-10-2010 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Ξάνθης και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης» (ΑΑΠ529)»
- Σχέδιο Στρατηγικού Σχεδιασμού (2020-2023)

## 1.6. ΤΟΠΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

### Διοικητική οργάνωση και βασικά χαρακτηριστικά περιοχής μελέτης

Οι Σταυρούπολης, ΔΕ Ξάνθης υπάγονται διοικητικά στο Δήμο Ξάνθης της Περιφερειακής Ενότητας Ξάνθης της Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης βάσει του «Προγράμματος Καλλικράτης» (Ν. 3852/2010, ΦΕΚ 87/Α/2010).

Το σύνολο του Δήμου έχει έκταση 501.555 τετ.χλμ. Η Δ.Ε. Σταυρούπολης έχει έκταση 348.460 τετχλμ. Η Δ.Ε. Ξάνθης έχει έκταση 153.095 τετχλμ.

### Γεωγραφική ταυτότητα

Ο Δήμος Ξάνθης είναι δήμος της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΠΑΜΘ) που συστάθηκε με το Πρόγραμμα Καλλικράτης (Ν.3852/2010). Προέκυψε από τη συνένωση των προϋπαρχόντων Δήμων Ξάνθης και Σταυρούπολης. Συνορεύει βορειοανατολικά με το Δήμο Μύκης, ανατολικά με το Δήμο Ιάσμου, νότια με το Δήμο Αβδήρων και το Δήμο Τοπείρου, νοτιοδυτικά με το Δήμο Νέστου (Δ.Δ. Ορεινού) και τέλος βορειοδυτικά με το Δήμο Παρανεαστίου.

**Πίνακας 1:** Δημοτικές/Τοπικές Κοινότητες και οικισμοί των ΔΕ Σταυρούπολης, ΔΕ Ξάνθης

ΔΗΜΟΣ	ΔΗΜ. ΕΝΟΤ.	ΔΗΜ. ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ - ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΟΙΚΙΣΜΟΣ
ΔΗΜΟΣ ΞΑΝΘΗΣ	Δ.Ε. ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΗΣ	Δ.Κ. Ευμοίρου	Εύμοιρον,το
			Λαμπρινόν,το
			Λεύκη,η
			Νέα Μορσίνη,η

		Δ.Κ. Κιμμερίων	Παλαιά Μορσίνη,η
			Πετροχώριον,το
			Κετίκιον,το
			Κιμμέρια,τα
			Λιβιάδιον,το
			Πανεπιστημιούπολη,η
		Δ.Κ. Ξάνθης	Πελεκητόν,το
			Πριόνιον,το
			Μονή Καλαμούς,η
			Μονή Ταξιάρχων,η
			Ξάνθη,η
			Γέρακας,ο
	ΔΕ ΞΑΝΘΗΣ	Τ.Κ. Γέρακα	Ισαία,η
			Μέγα Εύμοιρον,το
			Ορεστινή,η
			Πίλημα,το
		Τ.Κ. Δαφνώνος	Δαφνών,ο
		Τ.Κ. Καρυοφύτου	Άνω Καρυόφυτον,το
			Καστανίτης,ο
			Κάτω Καρυόφυτον,το
			Λειβαδίτης,ο
		Τ.Κ. Κομνηνών	Κομνηνά,τα
		Τ.Κ. Νεοχωρίου	Ιωνικόν,το
			Κάτω Ιωνικόν,το
			Νεοχώριον,το
			Σταυροχώριον,το
		Τ.Κ. Πασχαλιάς	Δρυμιά,η
			Πασχαλιά,η
			Χαλέπιον,το
		Τ.Κ. Σταυρουπόλεως	Καλλιθέα,η
			Λυκοδρόμιον,το
			Μαργαρίπιον,το
			Σταυρούπολις,η

## Δημογραφικά δεδομένα

Σύμφωνα με στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛ.ΣΤΑΤ.) κατά την περίοδο 2001 – 2011, ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου Ξάνθης παρουσίασε αύξηση της τάξεως του 15,52% φτάνοντας τους 65.133 κατοίκους.

Η ποσοστιαία αύξηση του μόνιμου πληθυσμού του Δήμου ξεπερνάει σημαντικά την μέση αύξηση τόσο της Περιφερειακής Ενότητας Ξάνθης (8,03%) όσο και της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας Θράκης (0,17%) ενώ στο σύνολο της επικράτειας καταγράφεται ποσοστιαία μείωση του πληθυσμού κατά 1,08%. Όσον αφορά στη χωρική συγκέντρωση εντός της Περιφερειακής Ενότητας, ο πληθυσμός του Δήμου Ξάνθης – όπως αυτός προέκυψε μετά την εφαρμογή του «Καλλικράτη» - αντιπροσωπεύει το 58,56% της Περιφερειακής Ενότητας. Βλέπουμε δηλαδή σε τοπικό επίπεδο να υπάρχει μια συγκέντρωση του πληθυσμού στην έδρα της Περιφερειακής Ενότητας και κατά συνέπεια μια αναπαραγωγή του προτύπου συγκέντρωσης με αυτό που υπάρχει στη χώρα

- Ο μόνιμος πληθυσμός στο σύνολο του Δήμου Ξάνθης ανέρχεται σε 65.133 κατοίκους (απογραφή ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011).

**Πίνακας 2:** Πληθυσμιακή εξέλιξη των ΔΕ Σταυρούπολης, ΔΕ Ξάνθης 1991-2001-2011 (πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.)

	Πληθυσμοί		
	2011	2001	1991
<b>ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ</b>	<b>63083</b>	<b>53598</b>	<b>43266</b>
Δημοτική Κοινότητα Ξάνθης	56151	47550	38808
Ξάνθη,η	56122	47543	38775
Μονή Καλαμούς,η	2		
Μονή Ταξιαρχών,η	27	7	33
Δημοτική Κοινότητα Ευμοίρου	3034	2519	1530
Εύμοιρον,το	1272	945	311
Λαμπρινόν,το	44	36	38
Λεύκη,η	358	326	266
Νέα Μορσίνη,η	220	120	86
Παλαιά Μορσίνη,η	230	124	82
Πετροχώριον,το	910	968	747
Δημοτική Κοινότητα Κιμμερίων	3898	3529	2928
Κιμμέρια,τα	3644	3263	2821
Ανθηρόν,το	0	0	
Άσκυρα,τα	0	7	54
Έρανος,ο	0	1	
Κετίκιον,το	8	0	
Λιβιάδιον,το	3	5	35
Πανεπιστημιούπολη,η	226	248	
Πελεκητόν,το	15	4	10
Πόρτα,η	0	0	8
Πριόνιον,το	2	1	
<b>ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΗΣ</b>	<b>2050</b>	<b>2785</b>	<b>3247</b>
Τοπική Κοινότητα Σταυρουπόλεως	574	884	958
Σταυρούπολις,η	536	832	866
Δασικό Χωριό,το	0	0	
Καλλιθέα,η	4	12	9
Λυκοδρόμιον,το	33	35	71
Μαργαρίτιον,το	1	5	12
Τοπική Κοινότητα Γέρακα	297	394	556
Γέρακας,ο	31	24	49
Ισαία,η	111	145	199
Μέγα Εύμοιρον,το	66	79	115
Ορεσινή,η	4	19	27
Πύλημα,το	85	127	166
Τοπική Κοινότητα Δαφνώνος	290	334	326
Δαφνών,ο	290	334	326
Τοπική Κοινότητα Καρυοφύτου	179	283	251
Άνω Καρυόφυτον,το	105	144	154
Καστανίτης,ο	14	0	2
Κάτω Καρυόφυτον,το	48	73	61

Λειβαδίτης,ο	12	66	34
Τοπική Κοινότητα Κομνηνών	261	276	573
Κομνηνά,τα	261	276	573
Τοπική Κοινότητα Νεοχωρίου	319	412	432
Ιωνικόν,το	45	54	75
Καλύβα,η	0	1	3
Κάτω Ιωνικόν,το	44	67	72
Νεοχώριον,το	181	241	232
Σταυροχώριον,το	49	49	50
Τοπική Κοινότητα Πασχαλιάς	130	202	151
Πασχαλιά,η	80	112	78
Δρυμιά,η	22	54	36
Χαλέπιον,το	28	36	37

## Φυσικό Περιβάλλον

Το φυσικό περιβάλλον του Δήμου Ξάνθης μπορεί να χαρακτηριστεί πλούσιο και ποικιλόμορφο ως αποτέλεσμα της ιδιαίτερης γεωμορφολογίας του. Στα περίπου 495 τ.χλμ. που καταλαμβάνει συνολικά ο Δήμος, απαντώνται εκτάσεις πεδινές, ημιορεινές και ορεινές, επιτρέποντας την ανάπτυξη πολλών διαφορετικών οικοσυστημάτων καθώς και τη διατήρηση πολλών ενδημικών και όχι μόνο, φυτών και ζώων. Δάση, βιότοποι, ορεινοί όγκοι, σπήλια, ποτάμια, περιοχές Natura είναι ορισμένα από τα χαρακτηριστικά που συνθέτουν το πραγματικά ιδιαίτερο τοπίο του Δήμου Ξάνθης.

Σύμφωνα με τον ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60/Α/31-3-2011) Αρθ. 5, ως σημαντικά στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος (οικοτόπων και ειδών) είναι οι περιοχές Natura, τα Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ), τα Εθνικά Πάρκα, οι Εθνικοί Δρυμοί κ.λπ.

Εντός των ορίων των ΔΕ Αγριάς, ΔΕ Αισωνίας, ΔΕ Αρτέμιδας, ΔΕ Ιωλκού, ΔΕ Πορταριάς εντοπίζονται τα εξής σημαντικά στοιχεία και προστατευόμενες περιοχές φυσικού περιβάλλοντος:

- **Δίκτυο προστατευόμενων περιοχών Natura 2000:**  
GR1120004 (SCI): Όρος Χαϊντού – Κούλα (έκταση 33.783,2 στρέμματα)  
GR1120004 (SPA): Στενά Νέστου (έκταση 86.424,1 στρέμματα)  
GR1120005 (SCI): Αισθητικό Δάσος Νέστου (έκταση 23.798,5 στρέμματα)

Οι ανωτέρω περιοχές εμπίπτουν στην περιοχή ευθύνης του Φορέα Διαχείρισης του Εθνικού Πάρκου Οροσειράς Ροδόπης (ΦΔΟΡ), Νομικού Προσώπου Ιδιωτικού Δικαίου κοινωφελούς χαρακτήρα που υπάγεται απευθείας στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ)

- **Καταφύγια Άγριας Ζωής:**  
Κωδικός ΚΑΖ: Κ802, Ονομασία ΚΑΖ: Παναγιάς Καλάμους Ταξιαρχών Δήμου Ξάνθης, Φ.Ε.Κ.: 931//19-07-01



## Πολιτιστικό Περιβάλλον

Στην τοπική Κοινότητα Καρυόφυτου ο οικισμός του Κάτω Καρυόφυτου είναι ο μόνος χαρακτηρισμένος ως παραδοσιακός οικισμός από το Υπουργείο Πολιτισμού, σύμφωνα με το ΦΕΚ υπ. αρ. 594 από της 13/11/1978.

Στον δήμο υπάρχουν οι εξείς αρχαιολογικοί χώροι και αρχαία μνημεία:

- Ξάνθη. Βυζαντινό Φρούριο. (ΦΕΚ 36/Β/3-2-1962). Χρύσα. Αρχαίος οικισμός και ταφικός τύμβος (ΦΕΚ 42/Β/23-1-1989).
- Μακάριο. Ύψωμα Προφήτης Ηλίας ή Καλλιάδιον. Φρουριακός περίβολος (ΦΕΚ 731/Β/30-8-1979)."
- Περί κηρύξεως διατηρητέας της Ι. Μονής Ταξιάρχων Ξάνθης (ΥΑ 15813/19-12-1961 ΦΕΚ ΦΕΚ 1107/Β/19-12-1978.)
- Ύψωμα Καλές. Φρουριακός περίβολος (ΦΕΚ 731/Β/30-8-1979).
- Κτίριο / Ιεράς Μητρόπολης Ξάνθης (χρήση: Δημ. Σταυρούπολης) (Ιστορικό Διατηρητέο Μνημείο) (ΔΙΛΑΠ/Γ/2263/27.8.98 ΦΕΚ 1045/Β/6.10.98)
- Κτίριο / ιδιοκτ. Π. Μουρατίδου (Ιστορικό Διατηρητέο Μνημείο) (ΔΙΛΑΠ/Γ/4309/61615/27.12.99 ΦΕΚ 29/Β/19.1.00)
- Φρουριακός περίβολος (ΦΕΚ 815/Β/28-12-1990, ΦΕΚ 158/Β/21-3-1991).
- "Οδός Ξάνθης - Εχίνου / Κτίριο + Περιβ. Χώρος «Παλαιά Διαπύλια» / Δημοσίου (Ιστορικό Διατηρητέο Μνημείο) (ΔΙΛΑΠ/Γ/805/23082/4.4.94 ΦΕΚ 409/Β/94)"
- "Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης αυτών Π.Δ. 19.10.1978 (ΦΕΚ 594/Δ/13.11.1975)"
- Γέφυρα (Ιστορικό Διατηρητέο Μνημείο) (ΔΙΛΑΠ/Γ/2120/42297/4.8.85 ΦΕΚ 799/Β/14.9.95)
- Νερόμυλος / Ιδ. Δήμου Σταυρούπολης (Ιστορικό Διατηρητέο Μνημείο) (ΔΙΛΑΠ/Γ/2298/54170/17.10.01 ΦΕΚ 1351/Β/17.10.01)
- Αγροτική κατοικία / Ιδ. Σπυριάδη (Ιστορικό Διατηρητέο Μνημείο) (ΔΙΛΑΠ/Γ/2298/54170/17.10.01 ΦΕΚ 1351/Β/17.10.01)"
- Μακεδονικός τάφος (ΦΕΚ 731/Β/30-8-1979).
- Οικισμός ρωμαϊκών χρόνων (ΦΕΚ 468/Β/10-8-1981).
- Ύψωμα Εξοχή ή Καλές. Φρουριακός περίβολος (ΦΕΚ 468/Β/10-8-1981)."
- Φρούριο ελληνιστικών χρόνων (ΦΕΚ 731/Β/30-8-1979). Φρουριακός περίβολος (ΦΕΚ 731/Β/30-8-1979).
- Φρούριο ελληνιστικών χρόνων (ΦΕΚ 468/Β/10-8-1981).
- ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ19/45106/2154/27-11-1990. ΦΕΚ 815/Β/28-12-1990. Κήρυξη ως αρχαιολογικού χώρου του υψώματος Νεροπλαγιά Κοιν. Γέρακα Ν. Ξάνθης.
- ΥΑ 15813/19-12-1961 ΦΕΚ 36/Β/3-2-1962. Περί χαρακτηρισμού ως ιστορικών διατηρητέων μνημείων και αρχαιολογικών χώρων (Ιδε διόρθωσιν 179/Β/1962).
- ΥΑ Β1/Φ37/46690/2364/4-12-1978. ΦΕΚ 1107/Β/19-12-1978. Περί κηρύξεως διατηρητέας της Ι. Μονής Ταξιάρχων Ξάνθης.
- ΥΑ ΥΠΠΕ/Α1/Φ19/17176/696/19-6-1979. ΦΕΚ 731/Β/30-8-1979 Περί κηρύξεως αρχαιολογικών χώρων και μνημείων περιοχής Θράκης.
- ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Α1/Φ19/25021/806/19-5-1981. ΦΕΚ 468/Β/10-8-1981. Περί κηρύξεως ως αρχαιολογικών χώρων και μνημείων περιοχής Θράκης.

- ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/11/63051/21-1-1986 ΦΕΚ 73/Β/28-2-1986. Χαρακτηρισμός ως έργων τέχνης κτιρίων στην πόλη της Ξάνθης.
- ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ37/ΚΗΡ/41654/1683/21-9-1998. ΦΕΚ 1088/Β/20-10-1998. Κήρυξη οθωμανικού λουτρού στην Ξάνθη ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου.

## Οικιστική και Πολεοδομική οργάνωση

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Ξάνθης εκπονήθηκε στα πλαίσια της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης, εγκρίθηκε με την με αριθμό Γ27944/1382/15-3-88 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Δ' 501/14-7-88. Το Δημοτικό Συμβούλιο Ξάνθης, με την 112/1996 απόφασή του, αποφάσισε να προκηρύξει μελέτη τροποποίησης του Γ.Π.Σ. Δήμου Ξάνθης, με σκοπό την επικαιροποίησή του και την προσαρμογή του στις νέες συνθήκες που διαμορφώθηκαν. Η σύμβαση για την εκπόνηση της μελέτης αυτής, με αριθμό πρωτοκόλλου 12040/ 17-7-1997, υπεγράφη, η οποία και παραλήφθηκε ως το στάδιο Β2.

Για την πόλη της Ξάνθης σήμερα υπάρχει εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, με την υπ' αριθμ 28596 Απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΦΕΚ 174/Α.Α.Π./22-5-2013) «Τροποποίηση και συμπλήρωση της υπ αριθμ 46855/29-10-2010 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Ξάνθης και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης» (ΑΑΠ529)»

Η Δημοτική Ενότητα (Δ.Ε.) Ξάνθης περιέχει 19 οικιστικές συγκεντρώσεις με κυριότερη την πόλη της Ξάνθης ενώ αντίστοιχα η Δ.Ε. Σταυρούπολης περιέχει 24 οικιστικές συγκεντρώσεις με κυριότερη αυτή της Σταυρούπολης.

Στον Δήμο Ξάνθης παρατηρούνται οικισμοί που γενικότερα ανήκουν σε δύο κατηγορίες. Η πρώτη κατηγορία αφορά τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων. Στους οικισμούς αυτούς περιέχονται τμήματα για τα οποία υπάρχει εγκεκριμένο σχέδιο, τμήματα διανομής από το Υπουργείο Γεωργίας και αδόμητα τμήματα. Η δεύτερη αφορά προϋφιστάμενους οικισμούς του 1923. Όσον αφορά στους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων, για τους οποίους δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, η δόμηση ρυθμίζεται με το Π.Δ. 24-04-85 (ΦΕΚ 181/Δ'/3-5-85). Στο Διάταγμα αυτό γίνεται η θέσπιση των όρων και των περιορισμών δόμησης (π.χ. αρτιότητα οικοπέδων, ύψος κτιρίων κ.λπ.) για τα ακίνητα που βρίσκονται μέσα στον οικισμό. Προϋποθέσεις εφαρμογής του Διατάγματος είναι ο εν λόγω οικισμός να μην έχει εγκεκριμένο σχέδιο, να υπάρχει πριν από την 16.8.1923 και να μην έχει χαρακτηριστεί με Π.Δ. ως παραδοσιακός οικισμός. Οι παραπάνω προϋποθέσεις πρέπει να συντρέχουν ταυτόχρονα.

Στους οικισμούς προ του 1923 για τους οποίους δεν υπάρχει εγκεκριμένο σχέδιο, η δόμηση ρυθμίζεται με το Π.Δ. 2-3-1981 (ΦΕΚ 138Δ/13-3-1981). Οι οικισμοί αυτοί είναι το Αλικοχώριο, το Ανθηρό, τα Άσкура, το Γιαλιστερό, ο Γέρακας, το Δασικό Χωριό, ο Έρανος, η Ισαία, ο Καστανίτης, το Κετίκιο, το Λαμπρινό, το Λιβάδιο, το Μέγα Εύμοιρο, η Μυρτούσα, η Ορεσινή, η Πανεπιστημιούπολη, η Παλαιά Μορσίνη, το Πίλημα, η Πόρτα, το Πριόνιο, η Σιδηρόπετρα και το Υδροχώριο. Υπάρχουν ακόμα δύο οικισμοί προ του 1923 με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Ο πρώτος είναι τα Κιμμέρια από τα οποία ένα τμήμα τους μόνο έχει σχέδιο διανομής και ο δεύτερος είναι το Σταυροχώριο που έχει σχέδιο διανομής. Η αρτιότητα για τα συγκεκριμένα τμήματα τους και στις δύο περιπτώσεις είναι σύμφωνα με τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό (ΓΟΚ) 1985.

Οι πληροφορίες των οικισμών εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Δημ. Ενот.	Δημ. Κοινότητα - Τοπική Κοινότητα	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	Οριοθέτηση Οικισμού
ΔΕΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΗΣ	Τ.Κ. Γέρακα	Γέρακας,ο	
		Ισαία,η	
		Μέγα Εύμοιρον,το	
		Ορεστινή,η	
		Πίλημα,το	
	Τ.Κ. Δαφνώνος	Δαφνών,ο	ΦΕΚ 154/Δ/1987-02-27
	Τ.Κ. Καρυόφυτου	Άνω Καρυόφυτον,το	ΦΕΚ 567/Δ/1987-06-24
		Καστανίτης,ο	
		Κάτω Καρυόφυτον,το	ΦΕΚ 567/Δ/1987-06-24
		Λειβαδίτης,ο	ΦΕΚ 740/Δ/1988-10-19
	Τ.Κ. Κομνηνών	Κομνηνά,τα	ΦΕΚ 569/Δ/1987-06-24
	Τ.Κ. Νεοχωρίου	Ιωνικόν,το	ΦΕΚ 459/Δ/30-6-1989
		Καλύβα,η	ΦΕΚ 571/Δ/1987-06-24
		Κάτω Ιωνικόν,το	ΦΕΚ 459/Δ/30-6-1989
		Νεοχώριον,το	ΦΕΚ 459/Δ/30-6-1989
		Σταυροχώριον,το	
	Τ.Κ. Πασχαλιάς	Δρυμιά,η	ΦΕΚ 570/Δ/24-6-1987
		Πασχαλιά,η	ΦΕΚ 569/Δ/24-6-1987
		Χαλέπτιον,το	ΦΕΚ 570/Δ/24-6-1987
	Τ.Κ.	Δασικό Χωριό,το	

	Σταυρουπόλεως	Καλλιθέα,η	ΦΕΚ 740/Δ/19-10-1988
		Λυκοδρόμιον,το	ΦΕΚ 459/Δ/30-6-1989
		Μαργαρίτιον,το	ΦΕΚ 572/Δ/1987-06-24
		Σταυρούπολις,η	ΦΕΚ 1100/Δ/13-11-1986 ΚΑΙ 1191/Δ/14-12-1987
<b>ΔΕ ΞΑΝΘΗΣ</b>	Δ.Κ. Ευμοίρου	Εύμοιρον,το	ΦΕΚ 551/Δ/1994-06-03 ΚΑΙ ΦΕΚ 1091/Δ/12-11-1986
		Λαμπρινόν,το	
		Λεύκη,η	116/Δ/23-2-1987
		Νέα Μορσίνη,η	ΦΕΚ 146/Δ/1987-02-26 ΚΑΙ 146/Δ/26-2-1987
		Παλαιά Μορσίνη,η	
		Πετροχώριον,το	ΦΕΚ 141/Δ/26-2-1987
	Δ.Ε. Κιμμερίων	Ανθηρόν,το	
		Άσκυρα,τα	
		Έρανος,ο	
		Κετίκιον,το	
		Κιμμέρια,τα	
		Λιβιάδιον,το	
		Πανεπιστημιούπολη,η	
		Πελεκητόν,το	
		Πόρτα,η	
		Πριόνιον,το	
	Δ.Κ. Ξάνθης	Μονή Καλαμούς,η	

		Μονή Ταξιαρχών,η	
		Ξάνθη,η	

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ



### ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (Α' ΦΑΣΗ)

α\α	Εργασίες	Χρόνος σε Μήνες																							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
		1 Στάδιο														2 Στάδιο									
1	1ο ΣΤΑΔΙΟ ΜΠΣ																								
2	ΠΡΟΚΑΤΑΡΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ (κλ. 1:25.000)																								
3	ΣΜΠΕ																								
4	ΕΛΕΓΧΟΣ- ΠΑΡΑΛΑΒΗ 1ου ΣΤΑΔΙΟΥ																								
5	2ο ΣΤΑΔΙΟ ΜΠΣ																								
6	ΠΡΟΚΑΤΑΡΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ (κλ. 1:10.000)																								
7	ΕΓΚΡΙΣΗ - ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΣΜΠΕ																								
8	ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ																								
9	ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΥΔΑΤΟΡΕΜΑΤΩΝ (εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών)																								
10	ΕΓΚΡΙΣΗ / ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΛΑΒΗ 2ου ΣΤΑΔΙΟΥ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ																								

ΜΠΣ: Μελέτη Πολεοδομικού Σχεδιασμού

ΣΜΠΕ: Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

## Χάρτης Διοικητικής Διάρθρωσης της περιοχής του έργου

