



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
Τηλ: 2103291200

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ  
ΠΕΛΛΑΣ  
(ΔΕ ΚΡΥΑΣ ΒΡΥΣΗΣ, ΚΥΡΡΟΥ, ΓΙΑΝΝΙΤΣΩΝ,  
ΜΕΓΑΛΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ, ΠΕΛΛΑΣ)

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 Πέλλας (ΔΕ Κρύας Βρύσης, Κύρρου, Γιαννιτσών, Μεγάλου Αλεξάνδρου, Πέλλας) 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 Προεδρικού 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. 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 Πέλλας (ΔΕ Κρύας Βρύσης, Κύρρου, Γιαννιτσών, Μεγάλου Αλεξάνδρου, Πέλλας) εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας 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 Πέλλας (ΔΕ Κρύας Βρύσης, Κύρρου, Γιαννιτσών, Μεγάλου Αλεξάνδρου, Πέλλας) 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 ΔΕ, 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 στελεχιακού 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 ανάντι 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 αφενός 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.
- **Πτυχιούχος τριτοβάθμιας εκπαίδευσης:** Η συμμετοχή του στην μελετητική ομάδα αποσκοπεί στην εξέταση των ειδικών αναπτυξιακών συνθηκών που υπάρχουν ή πρέπει να δημιουργηθούν στην εξεταζόμενη περιοχή, στην ανάλυση των συνεπειών (παραγωγικών, περιβαλλοντικών κλπ) και την υπόδειξη χωρικών αναδιαρθρώσεων που θα συμβάλουν στην εξυγίανση περιοχών, όπως και στη διερεύνηση νέων χώρων παραγωγικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων που μπορούν να αναπτυχθούν με όρους βιωσιμότητας και θα επιλεγούν βάσει κριτηρίων της κείμενης νομοθεσίας (Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο Βιομηχανίας, ν.3982/11 κλπ).

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.

## **1.3. 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 υποστηρίζει, 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.

#### **I.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, Νεοκλασικών, 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 του Δήμου Πέλλας (ΔΕ Κρύας Βρύσης, Κύρρου, Γιαννιτσών, Μεγάλου Αλεξάνδρου, Πέλλας) αναφέρονται:

- Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 485/Δ/20-08-2020)
- Το Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) του Δήμου Πέλλας, το οποίο έχει ολοκληρωθεί ως μελέτη αλλά βρίσκεται υπό έγκριση
- Επιχειρησιακό Σχέδιο Δήμου Πέλλας 2015-2019, 2020-2024
- **ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ:**

ΔΕ Γιαννιτσών, ΓΠΣ Δήμου Γιαννιτσών (ΦΕΚ 385 Α.ΑΠ./6-8-09).

ΔΕ Μ. Αλεξάνδρου, ΓΠΣ Δήμου Μ. Αλεξάνδρου (ΦΕΚ 394 Α.ΑΠ./31-8-07 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το ΦΕΚ687Δ/20-11-19).

ΔΕ Κρύας Βρύσης, ΓΠΣ Δήμου Κρύας Βρύσης (ΦΕΚ 571 Α.ΑΠ./31-12-07, με διόρθωση σφάλματος στο ΦΕΚ 430 Α.ΑΠ./7-9-09 και συμπλήρωση-διόρθωση στο ΦΕΚ 380 Α.ΑΠ./10-12-14).

ΔΕ Πέλλας, ΓΠΣ Δήμου Πέλλας (ΦΕΚ49 Δ/5-2-90 που τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ517 Δ/9-8-00). Το ΓΠΣ αφορά μόνο τον οικισμό «Πέλλα», ενώ για την υπόλοιπη έκταση της Δ.Ε. Πέλλας δεν υπάρχει ΓΠΣ.

ΔΕ Κύρρου, Μελέτη ΓΠΣ Δήμου Κύρρου (προς έγκριση Β2 Στάδιο).

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

### Διοικητική οργάνωση και βασικά χαρακτηριστικά περιοχής μελέτης

Ο Δήμος Πέλλας υπάγεται διοικητικά στην Περιφερειακή Ενότητα Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Έχει έκταση 668,58 τ.χλμ., πληθυσμό 62.887 (ΕΛΣΤΑΤ, 2011) και σύμφωνα με το «Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Ν. 3852/2010, ΦΕΚ 87/Α/2010), αποτελείται από τις ΔΕ Κρύας Βρύσης, Κύρρου, Γιαννιτσών, Μεγάλου Αλεξάνδρου και Πέλλας.

Η ΔΕ Γιαννιτσών έχει έκταση 208,2 τ.χλμ., πληθυσμό 34.062 και αποτελείται από μια Δημοτική Κοινότητα δύο Τοπικές Κοινότητες και έχει συνολικά 10 οικισμούς. Η ΔΕ Κρύας Βρύσης έχει έκταση 77 τ.χλμ., πληθυσμό 8.612 και αποτελείται από μία Δημοτική Κοινότητα, τρεις Τοπικές Κοινότητες και έχει συνολικά 5 οικισμούς. Η ΔΕ Κύρρου έχει έκταση 81,4 τ.χλμ., πληθυσμό 6.452 και αποτελείται από μία Δημοτική Κοινότητα, έξι Τοπικές Κοινότητες και 9 οικισμούς. Η ΔΕ Μ. Αλεξάνδρου έχει έκταση 88,9 τ.χλμ., πληθυσμό 6.974 και αποτελείται από μία Δημοτική Κοινότητα, 6 Τοπικές Κοινότητες και 8 οικισμούς. Τέλος, η ΔΕ Πέλλας έχει έκταση 113,8 τ.χλμ., πληθυσμό 6.787 και αποτελείται από μία Δημοτική Κοινότητα, 5 Τοπικές Κοινότητες και 7 οικισμούς.

### Γεωγραφική ταυτότητα

Ο Δήμος Πέλλας βρίσκεται στην Κεντρική Μακεδονία και συνορεύει δυτικά με το Δήμο Σκύδρας, βορειοδυτικά με το Δήμο Αλμωπίας, βορειοανατολικά με το Δήμο Παιονίας, ανατολικά με το Δήμο Χαλκηδόνος, νότια με το Δήμο Αλεξάνδρειας και νοτιοδυτικά με το Δήμο Νάουσας.

Στα βόρεια του Δήμου βρίσκεται η ΔΕ Κύρρου, ανατολικά και νότια η ΔΕ Πέλλας, νοτιοδυτικά βρίσκεται η ΔΕ Γιαννιτσών στην οποία ανήκει και η έδρα του Δήμου, νοτιοδυτικά βρίσκεται η ΔΕ Κρύας Βρύσης, ενώ στα δυτικά του Δήμου βρίσκεται η ΔΕ Μ. Αλεξάνδρου. Στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου συναντώνται αγροτικές εκτάσεις, άλλωστε ο Ωρωπός αποτελούσε από την αρχαιότητα σημαντική αγροτική περιοχή.

Από φυσικό - γεωγραφική άποψη ο Δήμος Πέλλας χαρακτηρίζεται ως πεδινή περιοχή (83%) ενώ οι ορεινές εκτάσεις περιορίζονται στο 14% και ημιορεινές στο 3%. Η περιοχή του Δήμου Πέλλας ορίζεται από βόρεια και βορειοδυτικά από τον ορεινό όγκο του Πάικου που αποτελεί γεωλογική συνέχεια της ορεινής μάζας Τζένα και Πίνοβου και παρατηρούνται οι πιο ισχυρές κλίσεις εδάφους στην περιοχή. Η υπόλοιπη έκταση με μεγάλο ποσοστό χαμηλών υψομέτρων (0-300 μ.) αποτελεί την πεδιάδα Γιαννιτσών (557 τ.χλμ) που οριοθετείται στο νοτιοδυτικό τμήμα από το τεχνητό τμήμα του στραγγιστικού καναλιού του Λουδία ποταμού με κλίσεις από πολύ ήπιες (0-10%) έως ήπιες (10-20%).

**Πίνακας 1:** Δημοτικές/Τοπικές Κοινότητες και οικισμοί των ΔΕ Γιαννιτσών, Κρύας Βρύσης, Κύρρου, Μεγάλου Αλεξάνδρου και Πέλλας του Δήμου Πέλλας

ΔΗΜΟΣ	Δημ. Ενот.	Δημ. Κοινότητα - Τοπική Κοινότητα	ΟΙΚΙΣΜΟΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΕΛΛΑΣ	Δ.Ε. ΓΙΑΝΝΙΤΣΩΝ	Δ.Κ. ΓΙΑΝΝΙΤΣΩΝ	Γιαννιτσά, Αρχοντικόν, Ασβεσταρειόν, Δαμιανόν, Ελευθεροχώριον, Λεπτοκαρυά, Μεσιανόν, Παραλίμνη
		Τ.Κ. ΑΜΠΕΛΕΙΩΝ	Αμπελείαι, αι
		Τ.Κ. ΜΕΛΙΣΣΙΟΥ	Μελίσσιον, το
	Δ.Ε. ΚΡΥΑΣ ΒΡΥΣΗΣ	Δ.Κ. ΚΡΥΑΣ ΒΡΥΣΗΣ	Κρύα Βρύση, η
		Τ.Κ. ΑΓΙΟΥ ΛΟΥΚΑ	Άγιος Λουκάς, ο

		Τ.Κ. ΑΚΡΟΛΙΜΝΗΣ	Ακρολίμνη, η
		Τ.Κ. ΕΣΩΒΑΛΤΩΝ	Εσώβαλτα, Σταυροδρόμιον
	Δ.Ε. ΚΥΡΡΟΥ	Δ.Κ. ΜΥΛΟΤΟΠΟΥ	Νέος Μυλότοπος, Κρώμνη
		Τ.Κ. ΑΞΟΥ	Αξός, Ποντοχώριον
		Τ.Κ. ΑΡΑΒΗΣΣΟΥ	Αραβησσός, η
		Τ.Κ. ΑΧΛΑΔΟΧΩΡΙΟΥ	Αχλαδοχώριον, το
		Τ.Κ. ΛΑΚΚΑΣ	Λάκκα, η
		Τ.Κ. ΠΑΛΑΙΟΥ ΜΥΛΟΤΟΠΟΥ	Παλαιός Μυλότοπος, ο
		Τ.Κ. ΠΛΑΓΙΑΡΙΟΥ	Πλαγιάριον, το
		Τ.Κ. ΠΛΑΤΑΔΩΝ	Γαλατάδες, οι
	Δ.Ε. ΜΕΓΑΛΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ	Τ.Κ. ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ	Άγιος Γεώργιος, ο
		Τ.Κ. ΔΡΟΣΕΡΟΥ	Δροσερόν, το
		Τ.Κ. ΚΑΡΥΩΤΙΣΣΗΣ	Καρυώτισσα, η
		Τ.Κ. ΛΙΠΑΡΟΥ	Λιπαρόν, το
		Τ.Κ. ΠΑΛΑΙΦΥΤΟΥ	Παλαιΐφυτον, το
		Τ.Κ. ΤΡΙΦΥΛΛΙΟΥ	Τριφύλλιον, Γυψοχώριον
		Δ.Κ. ΠΕΛΛΗΣ	Πέλλα, η
		Τ.Κ. ΑΓΡΟΣΥΚΕΑΣ	Αγροσυκέα, η
	Δ.Ε. ΠΕΛΛΑΣ	Τ.Κ. ΑΘΥΡΩΝ	Άθυρα, τα
		Τ.Κ. ΔΥΤΙΚΟΥ	Δυτικόν, το
		Τ.Κ. ΝΕΑΣ ΠΕΛΛΗΣ	Νέα Πέλλη, η
		Τ.Κ. ΡΑΧΩΝΑΣ	Λιβαδίτσα, Ραχώνα

## Δημογραφικά δεδομένα

- Ο μόνιμος πληθυσμός στο σύνολο του Δήμου Πέλλας ανέρχεται σε 63.122 κατοίκους
- Στη ΔΕ Γιαννιτσών συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού του Δήμου με ποσοστό 54,2%. Στη ΔΕ Κρύας Βρύσης συγκεντρώνεται το 13,7%, στη ΔΕ Μεγάλου Αλεξάνδρου το 11%, στη ΔΕ Πέλλας το 10,8 ενώ στη ΔΕ Κύρρου συγκεντρώνεται το 10,3%.
- Από την ανάλυση των βασικών στοιχείων για την μεταβολή του πληθυσμού του Δήμου στο σύνολο του, προκύπτει ότι σε βάθος τριών δεκαετιών (1991, 2001, 2011) ο πληθυσμός παρουσίασε μικρή αύξηση, 6,13%, από το 1991 έως το 2011. Αξίζει να σημειωθεί πως τη δεκαετία 2001-2011 παρατηρήθηκε μείωση του πληθυσμού της τάξεως του 2,66%. Στις υπό μελέτη Δημοτικές Ενότητες, κατά τα έτη 1991-2011, παρατηρείται μείωση πληθυσμού εκτός από τη ΔΕ Γιαννιτσών, της οποίας ο πληθυσμός αυξήθηκαν κατά 24,05%.

**Πίνακας 2:** Πληθυσμιακή εξέλιξη των Δ.Ε Γιαννιτσών, Δ.Ε Κρύας Βρύσης, Δ.Ε Κύρρου, Δ.Ε Μεγάλου Αλεξάνδρου, Δ.Ε Πέλλας Δήμου Πέλλας 1991-2001-2011 (πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.)

Δ.Ε	Πληθυσμοί			Μεταβολή Πληθυσμού %		
	2011	2001	1991	1991-2001	2001-2011	1991-2011
ΔΗΜΟΣ ΠΕΛΛΑΣ (Έδρα: Γιαννιτσά,τα, Ιστορική έδρα: Πέλλα,η)	63122	64847	59478	9,03%	-2,66%	6,13%
Δ.Ε. ΓΙΑΝΝΙΤΣΩΝ	34229	31782	27592	15,19%	7,70%	24,05%
Δ.Ε. ΚΡΥΑΣ ΒΡΥΣΗΣ	8675	10780	9582	12,50%	-19,53%	-9,47%
Δ.Ε.ΚΥΡΡΟΥ	6479	7509	7530	-0,28%	-13,72%	-13,96%

Δ.Ε.ΜΕΓΑΛΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ	6941	7619	7661	-0,55%	-8,90%	-9,40%
Δ.Ε.ΠΕΛΛΑΣ	6798	7157	7113	0,62%	-5,02%	-4,43%

## Φυσικό Περιβάλλον

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.

Στα όρια του Δήμου Πέλλας περιλαμβάνονται βιότοποι που προστατεύονται από διεθνείς ή/και εθνικές συμβάσεις. Πιο συγκεκριμένα εντός της Δημοτικής Ενότητας Κύρρου, στο βόρειο-βορειοδυτικό τμήμα του Δήμου Πέλλας έχει θεσμοθετηθεί Καταφύγιο Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) με ονομασία «Κρώμνη Γιαννιτών» όπως τροποποιήθηκαν τα όρια με το ΦΕΚ 592/21-5-2001, με κωδικό Κ779, έκτασης 1501,067 εκταρίων.

Επιπλέον, σημαντικές προστατευόμενες περιοχές είναι οι περιοχές του δικτύου Natura 2000 με φορέα διαχείρισης το «Φορέα Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών Βόρα – Πάικου – Βερμίου». Συγκεκριμένα οι περιοχές είναι:

- Η Ζώνη Ειδικής Προστασίας (SPA) με ονομασία “ΟΡΟΣ ΠΑΪΚΟ, ΣΤΕΝΑ ΑΨΑΛΟΥ ΚΑΙ ΜΟΓΛΕΝΙΤΣΑΣ” και κωδικό GR1240009.
- Ο Τόπος Κοινοτικής Σημασίας (SCI) με ονομασία “ΟΡΟΣ ΠΑΪΚΟ” και κωδικό GR1240003.
- Ο Τόπος Κοινοτικής Σημασίας (SCI) με ονομασία “ΔΕΛΤΑ ΑΞΙΟΥ-ΛΟΥΔΙΑ-ΑΛΙΑΚΜΟΝΑ-ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ-ΑΞΙΟΥΠΟΛΗ” και κωδικό GR1220002 (συνολικής έκτασης 33676.35 ha) μικρό τμήμα του οποίου είναι εντός των ορίων του Δήμου στα ανατολικά.

## Πολιτιστικό Περιβάλλον

Στο Δήμο Πέλλας, υπάρχει μόνο ένας παραδοσιακός οικισμός, στη ΔΕ Κύρρου ο οικισμός Κρώμνης (Π.Δ. 19-6/15-7-92/ΦΕΚ 691/Δ/1992). Εντός της έκτασης του Δήμου δεν υπάρχουν ιστορικοί τόποι.

Οι σημαντικοί αρχαιολογικοί χώροι που εντοπίζονται στο Δήμο είναι οι εξής:

- Στη ΔΕ Γιαννιτών: Τύμβος, Αρχοντικό Γιαννιτών (ΦΕΚ: 306/Α.Α.Π./2014-09-19), Τούμπα στο Αρχοντικό (ΦΕΚ 484/Β/23-7-1984), Αρχαιολογικός χώρος στο Πενταπλάτανο (αρχαίος οικισμός) (ΦΕΚ 61/Β/21-2-1986)
- Στη ΔΕ Κύρρου: Αρχαιολογικός χώρος Παλαιοκάστρου μετά των ερειπίων της αρχαίας πόλεως Κύρρου στην Αραβησσό (ΦΕΚ 1504/Β/15-12-1976)
- Στη ΔΕ Πέλλας: Αρχαιολογικός χώρος στην Πέλλα (ρωμαϊκή αποικία της Πέλλας) (ΦΕΚ 98/Β/11-2-1999), Αρχαιολογικός χώρος στη θέση "Τούμπα" Ραχώνας (αρχαία λείψανα των περιόδων του Χαλκού και του Σιδήρου) (ΦΕΚ 22/Β/28-1-1991), Αρχαιολογικός χώρος στη θέση "Τράπεζα" Ραχώνας (ΦΕΚ 22/Β/28-1-1991), Έκταση 10 στρεμμάτων ΝΑ του χωριού Άγιοι Απόστολοι (ΦΕΚ 53/Α/27-2-1935) και Αρχαιολογικός χώρος στη Νέα Πέλλα (ΦΕΚ 653/Β/6-10-1969)

## Οικιστική και Πολεοδομική οργάνωση

Όπως αναφέρεται παραπάνω, η ΔΕ Γιαννιτών έχει θεσμοθετημένο ΓΠΣ σύμφωνα με το ΦΕΚ 385 Α.Α.Π./6-8-09. Στη ΔΕ Μ. Αλεξάνδρου υπάρχει θεσμοθετημένο ΓΠΣ σύμφωνα με το ΦΕΚ 394 Α.Α.Π./31-8-07 και τροποποιήθηκε με ΦΕΚ 687 Δ/20-11-19. Η Δ.Ε. Κρύας Βρύσης έχει θεσμοθετημένο ΓΠΣ σύμφωνα με το ΦΕΚ 571 Α.Α.Π./31-12-07, με διόρθωση σφάλματος στο ΦΕΚ 430 Α.Α.Π./7-9-09 και συμπλήρωση-

διόρθωση στο ΦΕΚ 380 Α.ΑΠ./10-12-14. Στη Δ.Ε. Πέλλας υπάρχει θεσμοθετημένο ΓΠΣ σύμφωνα με το ΦΕΚ 49 Δ/5-2-90 που τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 517 Δ/9-8-00. Το ΓΠΣ αφορά μόνο τον οικισμό «Πέλλα», ενώ για την υπόλοιπη έκταση της ΔΕ Πέλλας δεν υπάρχει ΓΠΣ. Το Γ.Π.Σ. ΔΕ Κύρρου βρίσκεται στο στάδιο Β2. Η μελέτη έχει διαβιβαστεί την 21-2-22 στο Τμήμα Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Δ/νσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης για τον τελικό έλεγχο. Έχουν εκπονηθεί μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας και Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) οι οποίες έχουν εγκριθεί.

Οι αναπτυξιακές προοπτικές του Δήμου Πέλλας είναι αρκετά ισχυρές, καθώς:

- Έχουν πραγματοποιηθεί μεγάλες ιδιωτικές και δημόσιες επενδύσεις κατά την τελευταία 10ετία
- Υπάρχει διαπιστωμένο ενδιαφέρον για σημαντικές ιδιωτικές και δημόσιες επενδύσεις την προσεχή πενταετία
- Υπάρχουν αναξιοποίητοι αναπτυξιακοί πόροι στον τομέα της γεωργίας, της βιομηχανίας, του τουρισμού και της ενέργειας
- Υπάρχουν αναξιοποίητοι αρχαιολογικοί χώροι
- Η οικοδομική δραστηριότητα έχει δείξει σαφή ανάκαμψη τα τελευταία χρόνια
- Υπάρχει εγκεκριμένη Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης/ Στρατηγική για ΟΧΕ στο ΕΣΠΑ 2014-2020

Οι πιέσεις που παρατηρούνται στο φυσικό, πολιτιστικό και ανθρωπογενές περιβάλλον αφορούν:

- Περιοχές εντός σχεδίου με πολύ μεγάλη πυκνότητα κατοίκησης ή/και με μεγάλο αριθμό δηλωθέντων αυθαιρέτων
- Περιοχές εκτός σχεδίου με πολύ μεγάλη πυκνότητα κτισμάτων ή/και με μεγάλο αριθμό δηλωθέντων αυθαιρέτων
- Μεγάλη έλλειψη κοινόχρηστων χώρων ή/και κοινωφελών εγκαταστάσεων και υποδομών
- Πολύ σημαντικές εστίες ρύπανσης ή μόλυνσης
- Πολύ αξιόλογες ενότητες ή ζώνες με αρχιτεκτονικό απόθεμα ή/και πολεοδομικό χαρακτήρα μεγάλου ενδιαφέροντος
- Πολύ αξιόλογες φυσικές ζώνες (ΕΚΤΟΣ περιοχών Natura και δασών) που χρήζουν προστασίας
- Πολύ αξιόλογα τοπία που χρήζουν προστασίας
- Αρχαία Πέλλας, σημαντικοί αρχαιολογικοί χώροι/μνημεία και ο ποταμός Λουδίας χρήζουν προστασίας

Όλοι οι οικισμοί του Δήμου Πέλλας είναι οριοθετημένοι, εκτός από τον παραδοσιακό οικισμό Κρώμνη (ΔΕ Κύρρου) και τον οικισμό Καρυώτισσα (ΔΕ Μ. Αλεξανδρού).

Οι πληροφορίες των οικισμών εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Δημ. Ενот.	Δημ. Κοινότητα - Τοπική Κοινότητα	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	Οριοθέτηση Οικισμού / Ρυμ. Σχέδιο/ΓΠΣ
ΔΕ ΓΙΑΝΝΙΤΣΩΝ	Δ.Κ. ΓΙΑΝΝΙΤΣΩΝ	Γιαννιτσά, τα	ΦΕΚ 385α.απ./6-8-09
		Αρχοντικόν, το	ΦΕΚ 476Δ'27.05.1987
		Ασβεσταρειόν, το	ΦΕΚ 476Δ'27.05.1987
		Δαμιανόν, το	ΦΕΚ 476Δ'27.05.1987
		Ελευθεροχώριον, το	ΦΕΚ 476Δ'27.05.1987
		Λεπτοκαρυά, η	ΦΕΚ 390Δ'/13.05.1987



Δημ. Ενοτ.	Δημ. Κοινότητα - Τοπική Κοινότητα	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	Οριοθέτηση Οικισμού / Ρυμ. Σχέδιο/ΓΠΣ
		Μεσιανόν, το	ΦΕΚ 390Δ'/13.05.1987
		Παραλίμνη, η	ΦΕΚ 733Δ'/08.09.1986
	Τ.Κ. ΑΜΠΕΛΕΙΩΝ	Αμπελείαι, αι	ΦΕΚ 496Δ'/02.06.1987
	Τ.Κ. ΜΕΛΙΣΣΙΟΥ	Μελίσσιον, το	ΦΕΚ 408Δ'/14.05.1987
ΔΕ ΚΡΥΑΣ ΒΡΥΣΗΣ	Δ.Κ. ΚΡΥΑΣ ΒΡΥΣΗΣ	Κρύα Βρύση, η	
	Τ.Κ. ΑΓΙΟΥ ΛΟΥΚΑ	Άγιος Λουκάς, ο	ΦΕΚ 527Δ'/13.06.1986
	Τ.Κ. ΑΚΡΟΛΙΜΝΗΣ	Ακρολίμνη, η	ΦΕΚ 668Δ'/14.07.1987
	Τ.Κ. ΕΣΩΒΑΛΤΩΝ	Εσώβαλτα, α	ΦΕΚ 496Δ'/02.06.1987
ΔΕ ΚΥΡΡΟΥ	Δ.Κ. ΜΥΛΟΤΟΠΟΥ	Σταυροδρόμιον, το	ΦΕΚ 496Δ'/02.06.1987
		Νέος Μυλότοπος, ο	ΦΕΚ 1364Δ'/16.12.1986
	Τ.Κ. ΑΞΟΥ	Κρώμνη, η	-
		Αξός, η	ΦΕΚ 733Δ'/08.09.0986
	Τ.Κ. ΑΡΑΒΗΣΣΟΥ	Ποντοχώριον, το	ΦΕΚ 733Δ'/08.09.0986
	Τ.Κ. ΑΧΛΑΔΟΧΩΡΙΟΥ	Αραβησσός, η	ΦΕΚ 733Δ'/08.09.1986
	Τ.Κ. ΑΧΛΑΔΟΧΩΡΙΟΥ	Αχλαδοχώριον, το	ΦΕΚ 408Δ'/14.05.1987
		Λάκκα, η	ΦΕΚ 109Δ'/23.02.1987
	Τ.Κ. ΛΑΚΚΑΣ	Λάκκα, η	ΦΕΚ 109Δ'/23.02.1987
	Τ.Κ. ΠΑΛΑΙΟΥ ΜΥΛΟΤΟΠΟΥ	Παλαιός Μυλότοπος, ο	ΦΕΚ 668Δ'/14.07.1987
ΔΕ Μ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ	Τ.Κ. ΠΛΑΓΙΑΡΙΟΥ	Πλαγιάριον, το	ΦΕΚ 1369Δ'/31.12.1986
	Δ.Κ. ΓΑΛΑΤΑΔΩΝ	Γαλατάδες, οι	ΦΕΚ 733Δ'/08.09.0986
	Τ.Κ. ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ	Άγιος Γεώργιος, ο	ΦΕΚ 733Δ'/08.09.0986
			ΦΕΚ 109Δ'/23.02.1987
	Τ.Κ. ΔΡΟΣΕΡΟΥ	Δροσερόν, το	ΦΕΚ 506Δ'/23.05.1994
	Τ.Κ. ΚΑΡΥΩΤΙΣΣΗΣ	Καρυώτισσα, η	ΦΕΚ 1364Δ'/31.12.1986
	Τ.Κ. ΛΙΠΑΡΟΥ	Καρυώτισσα, η	-
	Τ.Κ. ΛΙΠΑΡΟΥ	Λιπαρόν, το	ΦΕΚ 668Δ'/14.07.1987
ΔΕ ΠΕΛΛΑΣ	Τ.Κ. ΠΑΛΑΙΦΥΤΟΥ	Λιπαρόν, το	ΦΕΚ 668Δ'/14.07.1987
	Τ.Κ. ΠΑΛΑΙΦΥΤΟΥ	Παλαίφυτον, το	ΦΕΚ 733Δ'/08.09.0986
		Τριφύλλιον, το	ΦΕΚ 1369Δ'/31.12.1986
	Τ.Κ. ΤΡΙΦΥΛΛΙΟΥ	Γυψοχώριον, το	ΦΕΚ 1369Δ'/31.12.1986
	Δ.Κ. ΠΕΛΛΗΣ	Πέλλα, η	ΦΕΚ 517Δ/9-8-00
	Τ.Κ. ΑΓΡΟΣΥΚΕΑΣ	Αγροσυκέα, η	ΦΕΚ 111Δ'/23.02.1987
	Τ.Κ. ΑΘΥΡΩΝ	Άθυρα, τα	ΦΕΚ 111Δ'/23.02.1987
	Τ.Κ. ΔΥΤΙΚΟΥ	Δυτικόν, το	ΦΕΚ 1111Δ'/29.09.1986
ΔΕ ΠΕΛΛΑΣ	Τ.Κ. ΝΕΑΣ ΠΕΛΛΗΣ	Νέα Πέλλη, η	ΦΕΚ 527Δ'/13.06.1986
	Τ.Κ. ΡΑΧΩΝΑΣ	Λιβαδίτσα, η	ΦΕΚ 111Δ'/23.02.1987
		Ραχώνα, η	ΦΕΚ 111Δ'/23.02.1987
	Τ.Κ. ΡΑΧΩΝΑΣ	Ραχώνα, η	ΦΕΚ 111Δ'/23.02.1987

## 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	ΈΓΚΡΙΣΗ / ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΛΑΒΗ 2ου ΣΤΑΔΙΟΥ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ																								

ΜΠΣ: Μελέτη Πολεοδομικού Σχεδιασμού

ΣΜΠΕ: Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

## Χάρτης Διοικητικής Διάρθρωσης της περιοχής του έργου

