



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ
ΕΛΛΑΔΑΣ
Τηλ: 2103291200

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ
ΠΟΛΥΓΥΡΟΥ (ΔΕ ΑΝΘΕΜΟΥΝΤΑ, ΖΕΡΒΟΧΩΡΙΩΝ)

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

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

ΜΑΪΟΣ 2023

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Ι.1. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΕ ΤΑ ΚΥΡΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

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

Ο Δήμος Πολυγύρου περιλαμβάνει ακόμα τις ΔΕ Ορμύλιας, ΔΕ Πολυγύρου, οι οποίες δεν αποτελούν αντικείμενο του παρόντος ΤΠΣ.

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).

Κεντρικό πυρήνα 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. Ι.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 Πολυγύρου (ΔΕ Ανθεμούντα, ΔΕ Ζερβοχωρίων) εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Αναθεωρημένου χωροταξικού πλαισίου 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 Πολυγύρου (ΔΕ Ανθεμούντα, ΔΕ Ζερβοχωρίων) 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^ο Στάδιο: Διάγνωση – Εναλλακτικά Σενάρια – Αρχική Πρόταση

Το 1^ο 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 ΔΕ, 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° Στάδιο: Πρόταση

Το 2° 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^{ης} 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 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.

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.

I.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 προσμετρώνται 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^ο Στάδιο Μελέτης ΤΠΣ**
 - ο Εκπόνηση Κύριας Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ): δώδεκα (12) μήνες
 - ο Εκπόνηση ΣΜΠΕ: εννέα (9) μήνες
 - ο Εκπόνηση Προκαταρκτικής Γεωλογικής Μελέτης (κλ. 1:25.000): οκτώ (8) μήνες
- **2ο Στάδιο Μελέτης ΤΠΣ**
 - ο Εκπόνηση Κύριας Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ): οκτώ (8) μήνες

- ο Εκπόνηση Προκαταρκτικής Γεωλογικής Μελέτης (κλ. 1:10.000): δύο (2) μήνες
- ο Έγκριση – Διαβούλευση ΣΜΠΕ: δύο (2) μήνες
- ο Τοπογραφική Αποτύπωση: τρεις (3) μήνες
- ο 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.

Ι.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 Υ.Α. 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.

I.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 Πολυγύρου (ΔΕ Ανθεμούντα, ΔΕ Ζερβοχωρίων,) αναφέρονται:

- Αναθεώρηση του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Κεντρικής Μακεδονίας
- Το Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) του Δήμου Πολυγύρου,
- **ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ:** Στη ΔΕ Ανθεμούντα, ΔΕ Ζερβοχωρίων, δεν υπάρχει σχετική μελέτη σε εξέλιξη αντίθετα με τις ΔΕ Πολυγύρου και Ορμυλίας που υπάρχει εγκεκριμένη μελέτη και οι εν λόγω ΔΕ εξαιρούνται της μελέτης ΤΠΣ.

I.6. ΤΟΠΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Διοικητική οργάνωση και βασικά χαρακτηριστικά περιοχής μελέτης

Ο Δήμος Πολυγύρου με τη σημερινή του μορφή προέκυψε τον Ιανουάριο του 2011, ως εφαρμογή του προγράμματος 'Καλλικράτης' (Νόμος 3852/2010 – ΦΕΚ Α' 87/2010) περί Συστάσεως- συγκροτήσεως Δήμων, Περιφερειών και Αποκεντρωμένων Διοικήσεων για την Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης». Προέκυψε από τη συνένωση των πρώην Δήμων Ανθεμούντα,

Ορμύλιας, Ζερβοχωρίων και Πολυγύρου που είχαν συσταθεί από το σχέδιο 'Καποδίστριας' (Νόμος 2539/1997 – ΦΕΚ Ά 244/1997) περί «Συγκρότησης της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης», ενώ έδρα του είναι ο Πολύγυρος.

Η έκταση του δήμου είναι 951.97 τετραγωνικά χιλιόμετρα και ο μόνιμος πληθυσμός του 22.048 κάτοικοι, σύμφωνα με την απογραφή του 2011.

Η Δημοτική Ενότητα Ανθεμούντα αποτελείται από την Κοινότητα Γαλάτιστας (Αγία Αναστασία οικισμός Α' και Β'), Μονή Αγίας Αναστασίας Φαρμακολυτριάς, Πρινοχώρι), από την Κοινότητα Βάβδου, την Κοινότητα Γαλαρινού, την Κοινότητα Δουμπιών.

Κωμόπολη χτισμένη στις πλαγιές του Ομβριανού βρίσκεται σε απόσταση 39 χλμ. από τη Θεσσαλονίκη και έχει 2.710 κατοίκους σύμφωνα με την πληθυσμιακή απογραφή του 2011. Η Γαλάτιστα είναι ένα από τα παλαιότερα χωριά της Χαλκιδικής και έχει αρκετά αρχαιολογικά ευρήματα στον κάμπο της αλλά και μέσα στο χωριό. Στον Πύργο υπάρχουν εντοιχισμένα αρχιτεκτονικά μέλη Χριστιανικού ναού. Μεγάλο ενδιαφέρον παρουσιάζει για τον επισκέπτη η αρχιτεκτονική των παραδοσιακών μακεδονίτικων σπιτιών του χωριού, σπίτια δίπατα, διαμπερή με εσωτερικό μπαλκόνι και προσανατολισμό προς τον κάμπο.

Η Δημοτική Ενότητα Ζερβοχωρίων αποτελείται από την Κοινότητα Παλαιόχωρας, την Κοινότητα Γεροπλατάνου, την Κοινότητα Κρήμνης, την Κοινότητα Μαραθούσας (Πλατανοχώρι), και την Κοινότητα Ριζών.

Η Παλαιόχωρα βρίσκεται Β.Α. του Νομού Χαλκιδικής, πάνω στο κεντρικό οδικό άξονα Θεσσαλονίκης - Αγίου Όρους και απέχει από τη Θεσσαλονίκη 57 περίπου χιλιόμετρα και από τον Πολύγυρο 18 χιλιόμετρα.

Γεωγραφική ταυτότητα

Ο Πολύγυρος βρίσκεται περίπου στο κέντρο της χερσονήσου της Χαλκιδικής. Ο οικισμός που είναι έδρα του Δήμου αλλά δεν συμμετέχει στην μελέτη του ΤΠΣ, είναι κτισμένος σε υψόμετρο 500-560 μέτρων στην νοτιοανατολική πλευρά ενός λεκανοπεδίου στους πρόποδες του όρους Χολομώντας. Το λεκανοπέδιο διαρρέεται από πολλούς μικρούς χειμάρρους, των οποίων τα νερά βρίσκουν άνοιγμα και διαρρέουν προς τη θάλασσα από τα δυτικά. Το λεκανοπέδιο περιβάλλεται από τους λόφους Πλάια στα βόρεια-βορειοανατολικά, στα ανατολικά από τα Ανήλια και τον λόφο του Αγίου Χριστοφόρου, στα νότια τα Καστριά και στα δυτικά από το Κάστρι. Προς τα νότια εκτείνεται ο ελαιώνας του Πολύγυρου.

Πίνακας 1: Δημοτικές/Τοπικές Κοινότητες και οικισμοί των ΔΕ Ανθεμούντα και Ζερβοχωρίων του Δήμου Πολυγύρου.

Δημ. Ενот.	Δημ. Κοινότητα - Τοπική Κοινότητα	1	2
		ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (2011)
Δ.Ε. ΑΝΘΕΜΟΥΝΤΑ	Δ.Κ. ΓΑΛΑΤΙΣΤΗΣ	Γαλάτιστα,η	2,537
		Αγία Αναστασία,η	118
		Κιουρκτσόγλου,ο	177
		Μονή Αγίας Αναστασίας Φαρμακολυτριάς,η	4
		Πρινοχώριον,το	1
	Τ.Κ. ΒΑΒΔΟΥ	Βάβδος,ο	380
	Τ.Κ. ΓΑΛΑΡΙΝΟΥ	Γαλαρινός,ο	334
	Τ.Κ. ΔΟΥΜΠΙΩΝ	Δουμπιά,τα	451
Δ.Ε. ΖΕΡΒΟΧΩΡΙΩΝ	Τ.Κ. ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑΣ	Παλαιοχώρα,η	806
	Τ.Κ. ΓΕΡΟΠΛΑΤΑΝΟΥ	Γεροπλάτανος,ο	337
	Τ.Κ. ΚΡΗΜΝΗΣ	Κρήμνη,η	257
	Τ.Κ. ΜΑΡΑΘΟΥΣΣΗΣ	Μαραθούσσα,η	364
		Πλατανοχώριον,το	127
	Τ.Κ. ΡΙΖΩΝ	ΡΙζά,τα	487

Δημογραφικά δεδομένα

- Ο Δήμος Ζερβοχωρίων εμφανίζει τα εξής χαρακτηριστικά: Η πληθυσμιακή αύξηση που παρατηρήθηκε κατά τη τελευταία δεκαετία (6,2%) θεωρείται μικρή σε σχέση με τα επίπεδα νομού, περιφέρειας και χώρας. Η περιοχή βιώνει έντονα το φαινόμενο της γήρανσης του πληθυσμού μιας και οι νεότεροι εγκαταλείπουν το Δήμο για το πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης ενώ αντίστοιχα τα δημογραφικά δεδομένα του Δήμου εντείνουν το πρόβλημα.
- Ταυτόχρονα, ενώ τα ποσοστά εκπαίδευσης στο Δήμο παρουσιάζουν βελτίωση σε σχέση με το 1991, εντούτοις, δεν αντικατοπτρίζουν άτομα που παραμένουν στην περιοχή και συμμετέχουν

ενεργά στην τοπική οικονομία, μιας και ένα μεγάλο ποσοστό ζει και δραστηριοποιείται εκτός των διοικητικών ορίων του Δήμου και κυρίως στο μητροπολιτικό κέντρο της Θεσσαλονίκης.

- Ο Δήμος Ζερβοχωρίων, όντας ορεινού χαρακτήρα και κατά βάση αγροτικός, δεν εκμεταλλεύεται στο βαθμό που μπορεί να του επιτραπεί τα συγκριτικά του πλεονεκτήματα. Στον τομέα της μελισσοκομίας που αποτελεί μια σημαντική δραστηριότητα του πρωτογενούς τομέα για την περιοχή, δεν καταγράφονται αξιόλογες προσπάθειες. Χαρακτηριστικό είναι ότι η παραγωγή περιορίζεται μόνο στην παραγωγή μελιού και όχι άλλων προϊόντων όπως κερί, βασιλικός πολτός, πρόπολη, δηλητηρίου ή βασιλισσών.
- Αρκετά προβλήματα παρουσιάζει ο πρωτογενής τομέας στην περιοχή όπως η μείωση σε σημαντικό βαθμό της μελισσοκομικής χλωρίδας και οι πυρκαγιές των δασικών οικοσυστημάτων αλλά και η αποψίλωση των εδαφών. Το πρωτογενές επίπεδο της οικονομικής δραστηριότητας του δήμου χαρακτηρίζεται από την επιμονή σε παραδοσιακές γεωργικές εξειδικεύσεις δίχως να έχει γνωρίσει την εκσυγχρονιστική γεωργική ανάπτυξη που παρατηρείται σε άλλες περιοχές του Νομού Χαλκιδικής και με γεωργικές δομές που απαιτούν βελτίωση (υπάρχουν τα γνωστά προβλήματα που αφορούν τον μικρό κλήρο, τον πολυτεμαχισμό, τη μη ικανοποιητική εκμηχάνιση, την άγνοια των μέσων χρηματοδότησης του εκσυγχρονισμού των γεωργικών εκμεταλλεύσεων κλπ).
- Στην Κτηνοτροφία παρουσιάζονται: ανεπαρκής ανάπτυξη του κλάδου από πλευράς υποδομών, υποβαθμισμένοι βοσκότοποι, μικρό μέγεθος εκμεταλλεύσεων και ζωικών κεφαλαίων, ενώ υπάρχει μεταποίηση με τυροκομεία. Οι Δασικοί Πόροι παραμένουν αναξιοποίητοι: δεν υπάρχει προστασία δασών από την ξυλοπαραγωγή και τις πυρκαγιές, ούτε ανάπτυξη επιχειρηματικών φυτωριακών μονάδων και μελισσοτροφικών δασικών φυτειών.
- Στον τομέα της μεταποίησης η δραστηριότητα παραμένει σε χαμηλά επίπεδα και βασικός λόγος είναι η επικέντρωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων στον πρωτογενή τομέα και η έλλειψη υλικοτεχνικής υποδομής σε συνάρτηση με άλλες περιοχές του ίδιου Νομού.
- Επίσης, εξαιτίας της ορεινής γεωγραφικής θέσης, ο Δήμος Ζερβοχωρίων απουσιάζει από τις δραστηριότητες που εξυπηρετούν τον τουρισμό σε σχέση με τους παράκτιους Δήμους.
- Ωστόσο, η περιοχή του όρους Χολομώντα, περιλαμβάνει μία από τις 5 περιηγητικές διαδρομές της Κεντρικής Χαλκιδικής και αποτελεί εν δυνάμει τουριστικό τόπο που θα μπορούσε με κατάλληλη αξιοποίηση να δημιουργήσει συνθήκες απασχόλησης.
- Από την άλλη μεριά η ύπαρξη και λειτουργία του μοναδικού ξενώνα στην περιοχή (Παλαιοχώρα) αποτελεί στοιχείο ενθαρρυντικό για την ευαισθητοποίηση των κατοίκων για παρόμοιες πρωτοβουλίες. Παρόλα αυτά, η εκμετάλλευση του ξενώνα δεν κινείται σε ικανοποιητικά επίπεδα, μιας και χρησιμοποιείται κυρίως για τη διεξαγωγή τοπικών εκδηλώσεων, λείπουν δηλαδή οι προωθητικές ενέργειες που θα ωθήσουν τον ξενώνα να μεταλλαχθεί σε πόλο έλξης τουριστικής κίνησης, λειτουργώντας ως τόπος μονοήμερης (επισκέψεις) ή πολυήμερης διαμονής.

- Ο Δήμος Ζερβοχωριών παρουσιάζει αύξηση της ανεργίας κατά την τελευταία δεκαετία από 4,2% το 1991 σε 7,52% το 2001. Στον αριθμό των ανέργων το μεγαλύτερο ποσοστό (62,22% το 1991 και 64,77% το 2001) αποτελούν οι νέοι άνεργοι.
- Ο αριθμός των απασχολούμενων μειώθηκε στις μεταποιητικές βιομηχανίες, στα ορυχεία – λατομεία και στις λοιπές υπηρεσίες (κατηγοριοποίηση κατά ΕΛΣΤΑΤ) ενώ αντίθετα αυξήθηκε στο εμπόριο και στους χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς.
- Σε τομεακό επίπεδο, μειώθηκε σημαντικά ο αριθμός των απασχολούμενων στο δευτερογενή τομέα και παρατηρήθηκε αύξηση στον τριτογενή. Σημαντικό στοιχείο για την απασχόληση στον τριτογενή τομέα της περιοχής είναι ότι το 1/3 περίπου απασχολούνται σε οικοδομικές εργασίες ενώ μεγάλο μέρος των απασχολούμενων δραστηριοποιούνται στον τομέα των δημόσιων υπηρεσιών.

Πίνακας 2: Πληθυσμιακή εξέλιξη των ΔΕ του Δήμου Πολυγύρου 2001-2011 (πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.)

Διοικητική Διάρθρωση	Πληθυσμοί			Μεταβολή Πληθυσμού %		
	2011	2001	1991	1991-2001	2001-2011	1991-2011
ΔΗΜΟΣ ΠΟΛΥΓΥΡΟΥ Έδρα: Πολύγυρος,ο	22048	21931	20064	9,31%	0,53%	9,89%
Δ.Ε. ΑΝΘΕΜΟΥΝΤΑ	4002	4208	3805	10,59%	-4,90%	5,18%
Δ.Ε. ΖΕΡΒΟΧΩΡΙΩΝ	2378	2808	2758	1,81%	-15,31%	-13,78%

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.

Εντός των ορίων του Δήμου, εντοπίζονται τα εξής σημαντικά στοιχεία και προστατευόμενες περιοχές φυσικού περιβάλλοντος:

περιοχές που βρίσκονται στη Γ΄ Ζώνη προστασίας του Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας – Βόλβης και Μακεδονικών Τεμπών, (βόρεια πλευρά του Δήμου) όπου ισχύει η ΚΥΑ 6919/11.2.2004 (ΦΕΚ 248/Δ/5.3.2004) όπως αυτή τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ39542/12.8.2008 (ΦΕΚ 441/ΑΑΠ/9.10.2008). Η δεύτερη, αφορά την υπόλοιπη περιοχή του Δήμου (νότια πλευρά) η οποία βρίσκεται κατά ένα μέρος εντός της περιοχής του δικτύου ΦΥΣΗ 2000 με κωδικό «GR 1270001 Όρος Χολωμόντας» για την οποία έχει εκπονηθεί Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη (ΕΠΜ) που δεν έχει θεσμοθετηθεί ακόμη.

Η περιοχή προστασίας του όρους Χολωμόντα βρίσκεται στο νότιο τμήμα του Δήμου Ζερβοχωριών, νότια των ορίων της υδρολογικής λεκάνης της Μυγδονίας. Το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής αυτής ανήκει σε περιοχή του Εθνικού Καταλόγου του δικτύου Φύση 2000 με κωδικό «GR 1270001 Όρος Χολωμόντας».

Για τον χαρακτηρισμό των περιοχών ΠΕΠ2 του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ ακολουθούνται οι κατευθύνσεις της μελέτης «Τροποποίηση Επικαιροποίηση και Συμπλήρωση της Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης Όρους Χολομώντα» (ΑΝ.ΕΤ.ΧΑ., 2008) προκειμένου να ενισχυθούν οι όροι περιβαλλοντικής προστασίας στην ευρύτερη περιοχή. Οι περιοχές αυτές είναι οι «Περιοχές Προστασίας της Φύσης» στις θέσεις «Πουρνάρι» και «Σπαθί» καθώς και οι «Περιοχές Περιβαλλοντικού Ελέγχου» που περιβάλλουν αντίστοιχα τις «Περιοχές Προστασίας της Φύσης».

Στα όρια του Δήμου Πολύγυρου απαντώνται τρία σε αριθμό καταφύγια άγριας ζωής.

Πολιτιστικό Περιβάλλον

Στις ΔΕ Ανθεμούντα, ΔΕ Ζερβοχωρίων δεν υπάρχουν χαρακτηρισμένοι παραδοσιακοί οικισμοί ή ιστορικοί τόποι.

Όσον αφορά σε στοιχεία αρχαιολογικού ενδιαφέροντος στο σύνολο του Δήμου, στα ανατολικά του ομώνυμου χωριού, 80 χλμ. από τη Θεσσαλονίκη και 25 από τον Πολύγυρο, κείται η αρχαία Όλυνθος, στο μυχό του Τωρωναίου Κόλπου. Η αρχαία πόλη κτίστηκε ανάμεσα σε δύο υψίπεδα, από τα οποία το νότιο είχε κατοικηθεί πρώτο, με τρόπο που ακολουθούσε τις διακυμάνσεις.

Ο πύργος των Μαρριανών βρίσκεται δύο χιλιόμετρα βόρεια του αρχαιολογικού χώρου και του σημερινού οικισμού της Ολύνθου στην αριστερή πλευρά του επαρχιακού δρόμου προς Πολύγυρο. Ο πύργος χτίστηκε το 1374 και αποτελούσε κέντρο κτήματος της Μονής Δοχειαρίου.

Στα βυζαντινά χρόνια στη θέση του σημερινού χωριού Γαλάτιστα και πιθανότατα γύρω από τον σωζόμενο σήμερα πύργο πρέπει να υπήρχε οικισμός με το όνομα "Γαλάτιστα". Ταυτισμένος με τον τόπο είναι ο βυζαντινός πύργος. Πρόκειται για έναν από τους καλύτερα σωζόμενους πύργους.

Οικιστική και Πολεοδομική οργάνωση

Για τις ΔΕ Ανθεμούντα και ΔΕ Ζερβοχωρίων υπάρχουν:

ΣΧΟΟΑΠ Ζερβοχωρίων, η ΔΕ Ανθεμούντα δεν έχει έχει ΓΠΣ σε ολόκληρη την έκταση της, παρά ΓΠΣ του οικισμού Γαλάτιστας Απ.35255/7225 (ΦΕΚ416Δ/1978).

Οι πληροφορίες των οικισμών εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Δημ. Ενот.	Δημ. Κοινότητα - Τοπική Κοινότητα	1	5
		ΟΙΚΙΣΜΟΣ	Οριοθέτηση Οικισμού
Δ.Ε. ΑΝΘΕΜΟΥΝΤΑ	Δ.Κ. ΓΑΛΑΤΙΣΤΗΣ	Γαλάτιστα,η	Οικισμός προϋφιστάμενος του 1923 Απ. Νομ. Χαλκιδικής 97616/5.7.1978 (ΦΕΚ416Δ/1978)
		Αγία Αναστασία,η	ΠΔ 7-6-1979 (ΦΕΚ 346Δ/1979)
		Κιουρκτσόγλου,ο	

Δημ. Ενот.	Δημ. Κοινότητα - Τοπική Κοινότητα	1	5
		ΟΙΚΙΣΜΟΣ	Οριοθέτηση Οικισμού
		Μονή Αγίας Αναστασίας Φαρμακολυτριάς,η	
		Πρινοχώριον,το	
	Τ.Κ. ΒΑΒΔΟΥ	Βάβδος,ο	59760/29-11-1986 (ΦΕΚ 1199Δ/19-12-1986)
	Τ.Κ. ΓΑΛΑΡΙΝΟΥ	Γαλαρινός,ο	58629/30-7-1987 (ΦΕΚ 810/26-8-1987)
Δ.Ε ΖΕΡΒΟΧΩΡΙΩΝ	Τ.Κ. ΔΟΥΜΠΙΩΝ	Δουμπιά,τα	55155/22-1-1988 (ΦΕΚ 127Δ)
	Τ.Κ. ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑΣ	Παλαιοχώρα,η	58629/30-7-87 (ΦΕΚ 810Δ/26-8-87)
	Τ.Κ. ΓΕΡΟΠΛΑΤΑΝΟΥ	Γεροπλάτανος,ο	55254/22-1-1988 (ΦΕΚ 128Δ/12-2-1988)
	Τ.Κ. ΚΡΗΜΝΗΣ	Κρήμνη,η	1227/92 (ΦΕΚ 120Δ/17-2-1993)
	Τ.Κ. ΜΑΡΑΘΟΥΣΣΗΣ	Μαραθούσσα,η	ΑΠ.59009/31-8-1987 (ΦΕΚ923Δ/23-9-87)
		Πλατανοχώριον,το	ΑΠ. 59009/31-19897 ΦΕΚ923Δ/23-9-87
	Τ.Κ. ΡΙΖΩΝ	ΡΙζά,τα	58629/30-7-1987 (ΦΕΚ 810Δ/26-8-1987)

Με βάση την παραπάνω προσέγγιση, ο οικισμός της Παλαιόχωρας, εκτός από έδρα του Δήμου Ζερβοχωρίων ενσωματώνει και άλλες υπηρεσίες και εξυπηρετήσεις που επηρεάζουν τις αλληλεξαρτήσεις με τους γύρω οικισμούς. Στην Παλαιοχώρα υπάρχει Κέντρο Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π) και Κ.Α.Π.Η. (το μοναδικό στο Δήμο Ζερβοχωρίων) και τα οποία εξυπηρετούν όλο το Δήμο. Το νηπιαγωγείο που διαθέτει εξυπηρετεί και τους μαθητές του Γεροπλάτανου και το Γυμνάσιο είναι το μοναδικό στο Δήμο.

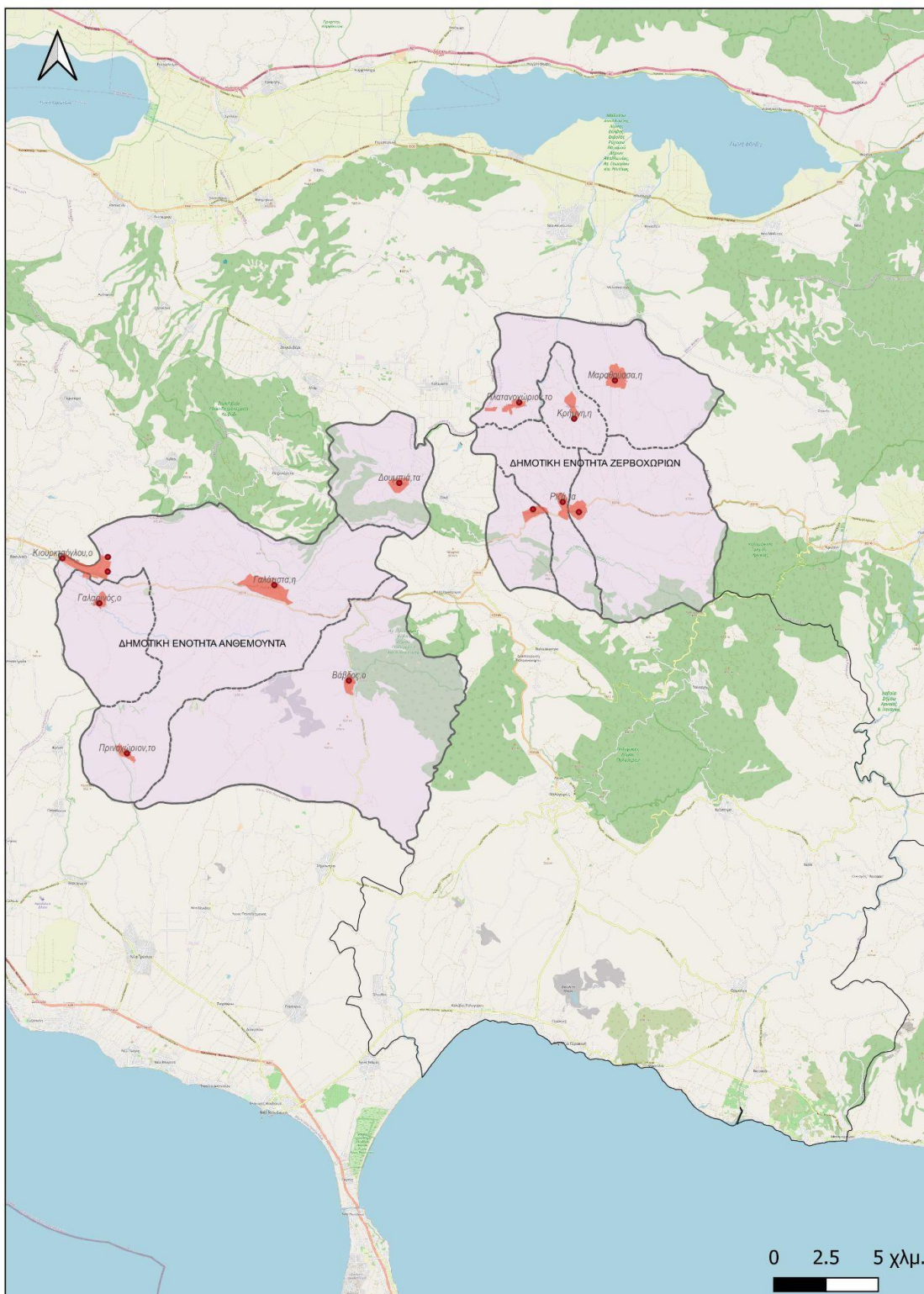
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ

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: Διοικητική Διάρθρωση της περιοχής του έργου