



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
Τηλ: 2103291200

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ  
ΣΥΡΟΥ - ΕΡΜΟΥΠΟΛΗΣ (ΔΕ ΑΝΩ ΣΥΡΟΥ,  
ΕΡΜΟΥΠΟΛΕΩΣ, ΠΟΣΕΙΔΩΝΙΑΣ)

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 Σύρου - Ερμούπολης (ΔΕ Άνω Σύρου, Ερμούπολεως, Ποσειδωνιάς), 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).

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 τη μηχανοκίνητη και τις ήπιες μορφές κινητικότητας), τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, την ιεράρχηση του οδικού δικτύου, το 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, όρος ή περιορισμός 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 τη 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 τη Μελέτη Προσωρινής οριοθέτησης των υφιστάμενων υδατορεμάτων, εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών.

Το ΤΠΣ του Δήμου Σύρου - Ερμούπολης (ΔΕ Άνω Σύρου, Ερμούπολεως, Ποσειδωνίας) εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας 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 Σύρου - Ερμούπολης (ΔΕ Άνω Σύρου, Ερμούπολεως, Ποσειδωνίας) 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 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<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 στελεχειακού δυναμικού εντάσσονται επιπλέον στην ομάδα μελέτης, ειδικοί συνεργάτες και εμπειρογνώμονες με το εξής αντικείμενο:

- **Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω:** Η συμμετοχή του στη 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.
- **Διπλωματούχος Μηχανικός (Συγκοινωνιολόγος):** Η συμμετοχή του στη 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 στη 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 Προεδρικού 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 στη 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.
- **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.

- **Χημικός Μηχανικός:** Η συμμετοχή του στη 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 αστοχίες 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, κ.λπ.).

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<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.

#### **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 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 τη 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 Δήμου Σύρου αναφέρονται:

- Η μελέτη **Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και εξειδίκευσης του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου**
- Το Προεδρικό Διάταγμα : **«Καθορισμός ζώνης οικιστικού ελέγχου κατωτάτου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή των δήμων Ερμούπολεως και άνω Σύρου και των κοινοτήτων Μάννας, Βάρης, Ποσειδωνίας, Φοίνικα και Γαλησσά (Ν. Κυκλάδων)»** ΦΕΚ 339/Δ/2.6.1989
- Η μελέτη **ΣΧΟΟΑΠ** του Ν. 2508/1997 του Καποδιστριακού **Δήμου Ποσειδωνίας**
- Η μελέτη **Μορφολογικών Κανόνων Δόμησης και Αρχιτεκτονικής στις περιοχές εντός και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκων των Περιφερειακών Ενοτήτων Άνδρου, Θήρας, Κέας – Κύθνου, Μήλου, Μυκόνου, Νάξου, Πάρου, Τήνου, Σύρου της ΠΝΑ**
- Η μελέτη **Επικαιροποίησης Κυκλοφοριακής Μελέτης Δήμου Ερμούπολης**
- Η υπ' αριθμόν ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/45448/1271/2006 απόφαση ΥΠΠΟΑ με θέμα **“Χαρακτηρισμός ως ιστορικού τόπου της πόλης της Ερμούπολης Σύρου Νομ. Κυκλάδων”**, η οποία δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 930/Β' /17.7.2006.

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

#### Διοικητική οργάνωση και βασικά χαρακτηριστικά περιοχής μελέτης

Ο Δήμος Σύρου σύμφωνα με το πρόγραμμα Καλλικράτης αποτελείται από τις Δημοτικές Ενότητες Άνω Σύρου, Ερμούπολεως και Ποσειδωνίας, τέσσερις Δημοτικές Κοινότητες και πέντε Τοπικές Κοινότητες. Έδρα του Δήμου είναι η Ερμούπολη και ιστορική έδρα η Άνω Σύρος. Η Σύρος είναι πρωτεύουσα της Περιφερειακής Ενότητας Κυκλάδων και έδρα της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου με κεντρική θέση στην εξυπηρέτηση των κατοίκων της Περιφέρειας.

**Πίνακας 1: Δημοτικές και Τοπικές Κοινότητες και οικισμοί του Δήμου Σύρου**

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	Δημοτική Κοινότητα / Τοπική Κοινότητα	ΟΙΚΙΣΜΟΙ
<b>Δ.Ε. ΑΝΩ ΣΥΡΟΥ</b>	Δ.Κ. Άνω Σύρου	Άγιος Δημήτριος, Άη Μιχάλης, Αληθινή, Άνω Σύρος, Επισκοπείον, Κίνιον, Μύττακας, Παπούρι, Πλατύ Βουνί, Φοινικιά, Χαλανδριανή
	Τ.Κ. Γαλησσά	Γαλησσάς, Δανακός
	Τ.Κ. Πάγου	Αγρός, Μεσαριά, Πάγος, Παρακοπή
	Τ.Κ. Χρούσων	Χρούσα
<b>Δ.Ε. ΕΡΜΟΥΠΟΛΕΩΣ</b>	Δ.Κ. Ερμούπολεως	Ερμούπολις
	Δ.Κ. Μάννα	Αζόλιμνος, Άνω Μάννα, Μάννα, Τάλαντα
<b>Δ.Ε. ΠΟΣΕΙΔΩΝΙΑΣ</b>	Δ.Κ. Βάρης	Αζόλιμνος, Μέγας Γιαλός (ΔΚ Βάρης), Βάρη
	Τ.Κ. Ποσειδωνίας	Άδειατα, Μέγας Γιαλός, (Τ.Κ. Ποσειδωνίας), Ποσειδωνία
	Τ.Κ. Φοίνικος	Βήσσα, Φοίνιξ

Στη ΔΕ Άνω Σύρου ανήκουν και οι νησίδες Βαρβαρούσα, Γυάρος, Δελφίни, Κομμένο, στη ΔΕ Ερμούπολεως οι νησίδες Διδύμη, Στρογγυλό και στη ΔΕ Ποσειδωνίας οι νησίδες Άμπελος, Άσπρο, Νάτα, Στρογγυλό, Σχινονήσι, Ψαθονήσι.

### Γεωγραφική ταυτότητα

Η συνολική έκταση του Δήμου είναι 102,4 τ.χλμ. . Η Σύρος παρουσιάζει ορεινό χαρακτήρα, ιδιαίτερα προς το βόρειο τμήμα της (Άνω Μεριά), όπου βρίσκεται και η υψηλότερη κορυφή, ο Πύργος, με ύψος 442 μέτρα. Στην Άνω Μεριά οι πλαγιές των βουνών είναι πολύ απότομες, ιδιαίτερα στην ανατολική πλευρά του νησιού, και τα εδάφη έχουν υποστεί διάβρωση ενώ υπάρχουν πολλές χαράδρες. Η Σύρος είναι ιδιαιτέρως γνωστή για τους σπάνιους γεωλογικούς της σχηματισμούς οι οποίοι αποκαλύπτουν διαδικασίες γεωλογικών φαινομένων εκατομμυρίων ετών. Θεωρείται η πιο σημαντική τοποθεσία στον κόσμο κυανοσχιστόλιθων και εκλογιτών. Για το λόγο αυτό προωθείται η δημιουργία γεωλογικού πάρκου με στόχο να ενταχθεί στο δίκτυο γεωλογικών πάρκων της UNESCO. Φυσικό όριο ανάμεσα στο βόρειο και στο νότιο τμήμα του νησιού αποτελεί το ρέμα που εκβάλλει στον όρμο Κίνι, δημιουργώντας αμμώδη παραλία με αβαθή θάλασσα. Σε αντίθεση με την Άνω Μεριά, το μεγαλύτερο μέρος της Νότιας Σύρου είναι λοφώδες και επίπεδο, ενώ σχηματίζει σχετικά μεγάλες κοιλάδες, όπως της Βάρης, της Ποσειδωνίας, στις οποίες ευνοείται η καλλιέργεια κηπευτικών.

## Δημογραφικά δεδομένα

### Δήμος Σύρου

- Η Σύρος είναι το πολυπληθέστερο νησί των Κυκλάδων.
- Ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου Σύρου ανέρχεται σε 21.507 κατοίκους (απογραφή ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011).
- Το μεγαλύτερο τμήμα του μόνιμου πληθυσμού (57,04%) συγκεντρώνεται στην οικιστική περιοχή Ερμούπολης- Άνω Σύρου ενώ η ΔΕ Ερμούπολης συγκεντρώνει το 53% του μόνιμου πληθυσμού.
- Ο ρυθμός αύξησης του νησιού τα τελευταία 10 χρόνια (απογραφή ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2001-2011) κυμαίνεται στο 8,1%.
- Το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού απασχολείται στον τριτογενή τομέα και κυρίως στον τουρισμό και συναφείς δραστηριότητες.

## 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.

Στο Δήμο Σύρου εντοπίζονται τα εξής σημαντικά στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος:

- **Δίκτυο προστατευόμενων περιοχών Natura 2000**

Στο δίκτυο εντάσσονται τρεις περιοχές της Σύρου με τις εξής ονομασίες:

- Βόρεια Σύρος και νησίδες με κωδικό GR4220032 (Ζώνη Ειδικής Προστασίας ΖΕΠ)
- Και η περιοχή Όρος Σύριγγας έως παραλία με κωδικό GR4220018 (Ειδική Ζώνη Διατήρησης ΕΖΔ και προτεινόμενος Τόπος Κοινοτικής Σημασίας πΤΚΣ)
- Νήσος Γυάρος και θαλάσσια ζώνη με κωδικό GR4220033

Τη διαχείριση και προστασία των ανωτέρω περιοχών έχει αναλάβει ο Φορέας Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών Κυκλάδων. Κατά την τρέχουσα περίοδο εκπονούνται οι Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες (ΕΠΜ) και η Σύνταξη Προεδρικών Διαταγμάτων Προστασίας και Σχεδίων Διαχείρισης (ΣΔ) για τις Περιοχές του Δικτύου Natura 2000 της Περιφέρειας Ν. Αιγαίου στις οποίες περιλαμβάνονται και οι τρεις ανωτέρω περιοχές.

- **Καταφύγια Άγριας Ζωής**

Η Άνω Μεριά Σύρου είναι χαρακτηρισμένη ως Καταφύγιο Άγριας Ζωής (Απόφαση 1454/15-9-97 ΦΕΚ 524/Β/25.6.1997)

Επίσης, έχει προταθεί από το πρόγραμμα ΦΙΛΟΤΗΣ του ΕΜΠ ο χαρακτηρισμός της Άνω Σύρου και της Ερμούπολης ως Τοπίων Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ).

## Πολιτιστικό Περιβάλλον

Η Σύρος αποτελεί νησί με μεγάλο ιστορικό βάρος καθώς συνδέεται με την εμφάνιση από την 3<sup>η</sup> χιλιετία πΧ. του πρώτου πολιτισμού του δυτικού κόσμου, του πρωτοκυκλαδικού πολιτισμού. Επιπλέον, η Σύρος αποτελεί έναν τόπο ο οποίος έχει διαφυλάξει οικιστικά δείγματα από τις διάφορες ιστορικές στιγμές του μέχρι σήμερα δίνοντας έτσι μία ολοκληρωμένη εικόνα της ιστορίας του. Χαρακτηριστικός ο οικισμός της Άνω Σύρου που είναι γνήσιο παράδειγμα μεσαιωνικού οικισμού, αναλλοίωτος ακόμη, τουλάχιστον πολεοδομικά, που διατηρεί τον αρχικό του χαρακτήρα. Στην Άνω Σύρο έχουμε επίσης πολλές καθολικές εκκλησίες και μοναστήρια. Κατά τον 19ο αιώνα η Σύρος ήταν ένα από τα σημαντικότερα εμποροβιομηχανικά κέντρα της Ελλάδας, έδρα ναυπηγείων και αξιόλογων βιομηχανιών και η άνθιση που γνώρισε αποτυπώνεται σε αξιόλογα κτίρια εκείνης της περιόδου. Το τεράστιο πολιτιστικό απόθεμα της Ερμούπολης έχει οδηγήσει στον χαρακτηρισμό ολόκληρου του πολεοδομικού συνόλου ως ιστορικού τόπου. Στην Ερμούπολη μόνο έχουν καταγραφεί περισσότερα από 900 αξιόλογα κτίρια, και κηρυγμένα ως διατηρητέα είναι πάνω από 150. Οι κηρύξεις έχουν γίνει μέσα στο χρόνο από το ΥΠΕΧΩΔΕ, το ΥΠ. ΑΙΓΑΙΟΥ και το ΥΠΠΟ. Επιπλέον στην Ερμούπολη έχουν κηρυχθεί διατηρητέοι δρόμοι και πλατείες (ΦΕΚ 669/Δ/30.5.2002) όπως και γέφυρες.

Οι σημαντικότεροι αρχαιολογικοί χώροι στο Δήμο Σύρου είναι οι εξής :

- Αρχαιολογικός χώρος στο "Ατσιγγανόκαστρο Σύρου (κτιριακά λείψανα προϊστορικού οικισμού) ΦΕΚ 228/Β/11-3-1998
- Αρχαιολογικός χώρος σπηλαίου Φερεκίδη. Καθορισμός ζώνης Β' προστασίας. ΦΕΚ 91/Β/14-2-1992
- Αρχαιολογικός χώρος στο Δελφινονήσι Σύρου (πρωτοκυκλαδική εγκατάσταση) ΦΕΚ 228/Β/11-3-1998
- Αρχαιολογικός χώρος Γαλησσά (λείψανα κτηρίων στο Βουνάκι, νεκροταφείο στα Μνημούρια και Ιερό Θεότητας με την επωνυμία «επήκοος» στο λόφο Αγία Πάκου). Καθορισμός ζωνών προστασίας Α' και Β' ΦΕΚ 91/Β/14-2-1992
- Αρχαιολογικός χώρος Καστρίου- Χαλανδριανής Σύρου (τειχισμένος οικισμός και εκτεταμένο νεκροταφείο της Πρωτοκυκλαδικής Εποχής) ΦΕΚ 91/Β/14-2-1992 και ΦΕΚ 228/Β/11-3-1998
- Αρχαιολογικός χώρος στη θέση "Τάλαντα" (λείψανα σημαντικού Νεολιθικού οικισμού) ΦΕΚ 100/Β/2-2-2001
- Αρχαιολογικός χώρος στα "Γράμματα" (αρχαία και μεσαιωνικά επιγραφαί επί των βράχων) ΦΕΚ 239/Β/30-6-1964 και ΦΕΚ 91/Β/14-2-1992

Επιπλέον, σημαντικά είναι τα μνημεία των καθολικών και ορθόδοξων ναών:

- Ι. Μονή Ιησουιτών με το καθολικό της Ι. Μονής Παναγίας του Καρμήλου ΦΕΚ 715/Β/15-11-1990
- Ι. Ναός Αγίου Σεβαστιανού ΦΕΚ 810/Β/20-10-1989
- Ι. Μονή Καπουκίνων με τον Ι. Ναό Αγίου Ιωάννου των Καπουκίνων στη Σύρο ΦΕΚ 715/Β/15-11-1990



- Ι. Ναός Αγίας Τριάδος ΦΕΚ 715/Β/15-11-1990
- Ι. Ναός Αγίου Αντωνίου ΦΕΚ 715/Β/15-11-1990
- Ι. Ναός Αγίου Νικολάου του Φτωχού ΦΕΚ 715/Β/15-11-1990
- Ι. Ναός Κιουρά της Πλάκας ΦΕΚ 715/Β/15-11-1990
- Ι. Ναός Κιουρά του Κάρλου ΦΕΚ 715/Β/15-11-1990
- Ι. Ναός Σαν Μιχάλης ΦΕΚ 715/Β/15-11-1990
- Καθολικός Μητροπολιτικός Ι. Ναός Αγίου Γεωργίου ΦΕΚ 715/Β/15-11-1990

## Χρήσεις Γης/ Κάλυψη εδάφους

Η θεσμοθέτηση της ΖΟΕ Σύρου έχει επηρεάσει τη διαμόρφωση των χρήσεων γης στον εξωοικιστικό χώρο του νησιού. Η ΖΟΕ προβλέπει 6 κατηγορίες χρήσεων γης και στόχος της ήταν να ελέγξει την τουριστική ανάπτυξη σε σχέση με την ανάπτυξη της κατοικίας, τις περιοχές προστασίας (αρχαιολογικής σημασίας) και τη γη υψηλής παραγωγικότητας. Στους περισσότερους οικισμούς η διαθέσιμη πολεοδομική χωρητικότητα δεν φαίνεται να υφίσταται πιέσεις. Εξαίρεση αποτελούν οι παραλιακοί οικισμοί Γαλησσάς και Κίνι που αντιμετωπίζουν έντονη ζήτηση για παραθεριστική ή/και κύρια κατοικία (το Κίνι), καθώς και για εγκατάσταση τουριστικών χρήσεων. Ζήτηση επίσης για παραθεριστική κατοικία υπάρχει και στον οικισμό των Χρυσών.

## Οικιστική και Πολεοδομική οργάνωση

Η οικιστική ανάπτυξη της Ερμούπολης και Άνω Σύρου καθορίζονται από το ΓΠΣ του 1986 το οποίο χρήζει επικαιροποίησης (ΦΕΚ 368 Δ'/ 1986).

Η εκτός σχεδίου ανάπτυξη έχει καθοριστεί από την εφαρμογή της ΖΟΕ Σύρου η οποία επίσης χρήζει επικαιροποίησης.

Με το ΦΕΚ 345/Δ/2-6-1989: Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του νομού Κυκλάδων, που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 ΦΕΚ 594/Δ π.δ/γμα, καθορίζεται το πλαίσιο δόμησης για την άνω Σύρο και την Ερμούπολη.

Οι οικισμοί του Δήμου Σύρου που είναι οριοθετημένοι είναι οι εξής:

ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΦΕΚ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ	ΦΕΚ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ	ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΣ
ΑΓΡΟΣ	1099 Δ'/1986	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΑΗ ΜΙΧΑΛΗΣ	1099 Δ'/1986	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΑΛΗΘΙΝΗ	834 Δ'/1988, 860 Δ/1994	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΑΝΩ ΣΥΡΟΣ	ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΠΡΟ ΤΟΥ 1923 ΧΩΡΙΣ ΣΧΕΔΙΟ	ΦΕΚ 594 Δ'/1978	ΦΕΚ 504 Δ' / 1988
ΠΛΑΤΥ ΒΟΥΝΙ	1099 Δ'/1986	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΓΑΛΗΣΣΑΣ	251 Δ'/1986	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΔΑΝΑΚΟΣ	1099 Δ'/1986	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΕΠΙΣΚΟΠΕΙΟ	1099 Δ'/1986, 390 Δ'/1991	ΦΕΚ 504 Δ' / 1988	ΦΕΚ 504 Δ' / 1988 ΙΣΤΟΡΙΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΦΕΚ 930 Β'/2006
ΚΙΝΙ	251 Δ'/1986	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΜΕΣΑΡΙΑ	1099 Δ'/1986	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΜΥΤΑΚΑΣ	1099 Δ'/1986	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΠΑΓΟΣ	1099 Δ'/1986, 660 Δ'/1999	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΠΑΠΟΥΡΙ	1099 Δ'/1986	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΠΑΡΑΚΟΠΗ	1099 Δ'/1986, 860 Δ'/1994	ΦΕΚ 504 Δ' / 1988	ΦΕΚ 504 Δ' / 1988
ΦΟΙΝΙΚΙΑ	1099 Δ'/1986, 1135Δ'/1995, 251 Δ'/1986 1244 Δ'/1993	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΧΑΛΑΝΔΡΙΑΝΗ	1099 Δ'/1986	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΧΡΟΥΣΣΑ	1099 Δ'/1986	ΦΕΚ 504 Δ' / 1988	ΦΕΚ 504 Δ' / 1988

ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΦΕΚ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ	ΦΕΚ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ	ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΣ
ΑΖΟΛΙΜΝΟΣ	192 Δ'/1990, 251Δ/1986	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΑΝΩ ΜΑΝΝΑ	565 Δ'/1981, 251 Δ'/1986 1269 Δ'/1993, 153 Δ'/1998	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΕΡΜΟΥΠΟΛΗ	ΓΠΣ ΦΕΚ 368Δ/1986, ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΗΣ 1839	ΦΕΚ 345Δ'/1989	ΦΕΚ 594 Δ'/1978
ΜΑΝΝΑ	1372 Δ'/1986, 390 Δ'/1991, 1048 Δ'/1995	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΤΑΛΑΝΤΑ	1099 Δ'/1986, 153 Δ'/1998	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΒΑΡΗ	1099 Δ'/1986, 251 Δ'/1986, 750Δ'/1989	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΒΗΣΣΑΣ	1099 Δ'/1986, 860 Δ'/1994	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΜΕΓΑΣ ΓΥΑΛΟΣ	251 Δ'/1986 , 1243 Δ'/1992 351Δ'/1989	ΦΕΚ 181 Δ/1985 ΚΑΙ 289 Α.Α.Π./2011	ΟΧΙ
ΠΟΣΕΙΔΩΝΙΑ	357 Δ'/21-4-198663Δ'/14- 2-1991	ΦΕΚ 504 Δ'/ 1988	504 Δ'/ 1988

### Αιγιαλός – Παραλία

Στο νησί της Σύρου έχουν γίνει πράξεις χαρακτηρισμού αιγιαλού και παραλίας για το μεγαλύτερο τμήμα του νησιού ενώ έχει γίνει και οριστικοποίηση της Προκαταρκτικής Οριογραμμής Αιγιαλού (ΠΟΑ) η οποία έχει εκδοθεί στο ΦΕΚ 452/Δ/30.10.2018.

## 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

