



**Π.Ε. ΠΡΕΒΕΖΑΣ  
ΔΗΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΑΣ**

**“ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ – ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ – ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ  
ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ  
ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΡΕΒΕΖΑΣ: ΠΕ3Β, ΠΕ4Β, ΠΕ5Β, ΠΕ7Β, ΠΕ8Β3, ΠΕ9Δ  
– ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ – ΠΑΝΤΟΚΡΑΤΟΡΑΣ, ΠΕ19 ΨΑΘΑΚΙ”**

**ΑΝΑΔΟΧΟΙ:  
ΣΥΜΠΡΑΤΤΟΝΤΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ**

**INFOTERRA Α.Ε.  
ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΟΞΙΑΔΗ Α.Ε.  
ΣΙΑΠΑΡΙΝΑΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ  
ΑΛΚΟΡΛΑΝ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ Ε.Ε.**



**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ  
ΣΤΑΔΙΟ Β1'  
ΤΕΥΧΟΣ ΚΕΙΜΕΝΩΝ**

**ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2025**

ΣΥΝΤΑΞΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

  
Γραφείο Δοξιάδη

## Πίνακας Περιεχομένων

1.	Εισαγωγή .....	4
1.1.	Αντικείμενο .....	4
1.2.	Φορέας .....	4
1.3.	Ιστορικό .....	4
2.	Σχέδιο Πολεοδομικής Οργάνωσης .....	6
2.1.	Δεσμεύσεις από την Γεωλογική Μελέτη .....	6
2.2.	Φανάρια.....	8
2.3.	Χωροθέτηση ΚΦ .....	9
3.	Συναρμογές με υφιστάμενα ρυμοτομικά.....	10
4.	Όροι Δόμησης - Χρήσεις Γης.....	13
4.1.	Πολεοδομικός Κανονισμός, Κανονιστικοί όροι δόμησης .....	14
4.2.	Χρήσεις γης.....	16
4.3.	Ειδικοί κανονισμοί.....	26
4.4.	Τυχόν πρόσθετοι όροι .....	26
5.	Κάλυψη απαιτούμενων ΚΧ+ΚΦ.....	27
6.	Ισοζύγιο γης ανά πολεοδομική ενότητα / Τομεα.....	34
7.	Μέτρα για τη προστασία του φυσικού και ιστορικού περιβάλλοντος .....	37

## Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 4-1	Οικιστικοί υποδοχείς περιοχής μελέτης, Πυκνότητα - Μέσος Συντελεστής Δόμησης - Χρήσεις .....	13
Πίνακας 4-2	Προτεινόμενοι όροι δόμησης ανά Τομέα .....	14
Πίνακας 4-3	Αντιστοίχιση επιτρεπόμενων χρήσεων Γενικής Κατοικίας 2 ως προς το Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/1987) με το ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018) .....	17
Πίνακας 4-4	Αντιστοίχιση επιτρεπόμενων χρήσεων Γενικής Κατοικίας 3 ως προς το Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/1987) με το ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018) .....	21
Πίνακας 4-5	Αντιστοίχιση επιτρεπόμενων χρήσεων Κεντρικές Λειτουργίες ως προς το Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/1987) με το ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018) .....	24
Πίνακας 5-1	Επιφάνειες και ποσοστά ΟΤ και ΚΧ+ΚΦ στις ΠΕ 3β και 3γ .....	27
Πίνακας 5-2	Ποσοστό ΚΧ+ΚΦ ανά τομέα και στο σύνολο της ΠΕ 3. ....	28
Πίνακας 5-3	Επιφάνειες και ποσοστά ΟΤ και ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ4β.....	28
Πίνακας 5-4	Επιφάνειες και ποσοστά ΟΤ και ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ5β.....	29
Πίνακας 5-5	Ποσοστό ΚΧ+ΚΦ ανά τομέα και στο σύνολο της ΠΕ 5. ....	29
Πίνακας 5-6	Επιφάνειες και ποσοστά ΟΤ και ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ7β.....	30
Πίνακας 5-7	Ποσοστό ΚΧ+ΚΦ ανά τομέα και στο σύνολο της ΠΕ 7 .....	30
Πίνακας 5-8	Επιφάνειες και ποσοστά ΟΤ και ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ 8β3.....	31
Πίνακας 5-9	Ποσοστό ΚΧ+ΚΦ ανά τομέα και στο σύνολο της ΠΕ 8β .....	32
Πίνακας 5-10	Επιφάνειες και ποσοστά ΟΤ και ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ 9δ .....	32
Πίνακας 5-11	Ποσοστό ΚΧ+ΚΦ ανά τομέα και στο σύνολο της ΠΕ 8β .....	33
Πίνακας 5-12	Επιφάνειες και ποσοστά ΟΤ και ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ 9δ.....	33
Πίνακας 6-1	Ισοζύγιο γης ανά ΠΕ εφόσον ληφθούν οι βασικές εισφορές και εφόσον ληφθούν οι μέγιστες εισφορές. ....	36

## Κατάλογος σχεδίων εκτός κειμένου

Αριθμός	Τίτλος	Κλίμακα
Π 1-1	Σχέδιο Πολεοδομικής Οργάνωσης - Τμήμα 1.....	1:2.000 (700x1050)
Π 1-2	Σχέδιο Πολεοδομικής Οργάνωσης - Τμήμα 2.....	1:2.000 (700x1050)
Π 1-3	Σχέδιο Πολεοδομικής Οργάνωσης - Τμήμα 3.....	1:2.000 (700x1050)
Π 1-4	Σχέδιο Πολεοδομικής Οργάνωσης - Τμήμα 4.....	1:2.000 (700x1050)
Ρ 1-1	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 1-1 .....	1:1.000 (700x1050)
Ρ 1-2	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 1-2 .....	1:1.000 (700x1050)
Ρ 2-1	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 2-1 .....	1:1.000 (700x1050)
Ρ 2-2	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 2-2 .....	1:1.000 (700x1050)

P 3-1	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 3-1 .....	1:1.000 (700x1050)
P 3-2	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 3-2 .....	1:1.000 (700x1050)
P 4-1	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 4-1 .....	1:1.000 (700x1050)
P 4-2	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 4-2 .....	1:1.000 (700x1050)
P 5-1	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 5-1 .....	1:1.000 (700x1050)
P 5-2	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 5-2 .....	1:1.000 (700x1050)
P 5-3	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 5-3 .....	1:1.000 (700x1050)
P 6-1	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 6-1 .....	1:1.000 (700x1050)
P 6-2	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 6-2 .....	1:1.000 (700x1050)
P 7-1	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 7-1 .....	1:1.000 (700x1050)
P 7-2	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 7-2 .....	1:1.000 (700x1050)
P 7-3	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 7-3 .....	1:1.000 (700x1050)
P 7-4	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 7-4 .....	1:1.000 (700x1050)
P 8-1	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 8-1 .....	1:1.000 (700x1050)
P 8-2	Ρυμοτομικό Σχέδιο - Τμήμα 8-2 .....	1:1.000 (700x1050)
ΥΔΡ-1	Βασικά Έργα Υποδομής - Δίκτυο Υδροδότησης - Τμήμα 1 .....	1:2.000 (700x1050)
ΥΔΡ-2	Βασικά Έργα Υποδομής - Δίκτυο Υδροδότησης - Τμήμα 2 .....	1:2.000 (700x1050)
ΥΔΡ-3	Βασικά Έργα Υποδομής - Δίκτυο Υδροδότησης - Τμήμα 3 .....	1:2.000 (700x1050)
ΥΔΡ-4	Βασικά Έργα Υποδομής - Δίκτυο Υδροδότησης - Τμήμα 4 .....	1:2.000 (700x1050)
ΑΠ-1	Βασικά Έργα Υποδομής - Δίκτυο Αποχέτευσης Λυμάτων - Τμήμα 1 ...	1:2.000 (700x1050)
ΑΠ-2	Βασικά Έργα Υποδομής - Δίκτυο Αποχέτευσης Λυμάτων - Τμήμα 2 ...	1:2.000 (700x1050)
ΑΠ-3	Βασικά Έργα Υποδομής - Δίκτυο Αποχέτευσης Λυμάτων - Τμήμα 3 ...	1:2.000 (700x1050)
ΑΠ-4	Βασικά Έργα Υποδομής - Δίκτυο Αποχέτευσης Λυμάτων - Τμήμα 4 ...	1:2.000 (700x1050)
ΗΛ-1	Βασικά Έργα Υποδομής - Δίκτυο Ηλεκτροδότησης - Τμήμα 1 .....	1:2.000 (700x1050)
ΗΛ-2	Βασικά Έργα Υποδομής - Δίκτυο Ηλεκτροδότησης - Τμήμα 2 .....	1:2.000 (700x1050)
ΗΛ-3	Βασικά Έργα Υποδομής - Δίκτυο Ηλεκτροδότησης - Τμήμα 3 .....	1:2.000 (700x1050)
ΗΛ-4	Βασικά Έργα Υποδομής - Δίκτυο Ηλεκτροδότησης - Τμήμα 4 .....	1:2.000 (700x1050)
ΤΗΛ-1	Βασικά Έργα Υποδομής - Δίκτυο Τηλεφωνοδότησης - Τμήμα 1 .....	1:2.000 (700x1050)
ΤΗΛ-2	Βασικά Έργα Υποδομής - Δίκτυο Τηλεφωνοδότησης - Τμήμα 2 .....	1:2.000 (700x1050)
ΤΗΛ-3	Βασικά Έργα Υποδομής - Δίκτυο Τηλεφωνοδότησης - Τμήμα 3 .....	1:2.000 (700x1050)
ΤΗΛ-4	Βασικά Έργα Υποδομής - Δίκτυο Τηλεφωνοδότησης - Τμήμα 4 .....	1:2.000 (700x1050)

## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

### 1.1. Αντικείμενο

Ο τίτλος της μελέτης είναι: “Κτηματογράφηση – Πολεοδόμηση – Πράξη Εφαρμογής Περιοχών Επέκτασης και των Οριοθετημένων Περιοχών του Δήμου Πρέβεζας: Πε3β, Πε4β, Πε7β, Πε8β3, Πε9δ – Άγιος Γεώργιος – Παντοκράτορας, Πε19 Ψαθάκι”.

Η μελέτη εκπονείται σε συνέχεια της υπ’ αριθ. 4323/2009 Απόφασης Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Ηπείρου (ΦΕΚ 465/ΑΑΠ/23.09.09) «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Πρέβεζας (Ν. Πρέβεζας)», ως επόμενο στάδιο του χωρικού σχεδιασμού.<sup>1</sup>

Στην ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414 (ΦΕΚ 200/Δ’/2024) Απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Αναθεώρηση των Πολεοδομικών Σταθεροτύπων που έχουν εγκριθεί με την υπ’ αρ. 10788/05.03.2004 (Δ’ 285) απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και έγκριση νέων Πολεοδομικών Προτύπων, προς εναρμόνιση με τις διατάξεις του ν. 4447/2016 (Α’ 241), σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4447/2016» και ειδικότερα στο «Άρθρο 8 - Μεταβατικές διατάξεις», αναφέρονται τα εξής:

1. Η παρούσα εφαρμόζεται για τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ και ΕΠΣ) που προβλέπονται στα άρθρα 7 και 8 του ν. 4447/2016, αντίστοιχα, καθώς και για τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής που προβλέπονται στο άρθρο 10 του ν. 4447/2016, τα οποία θα εκπονηθούν μετά την έναρξη ισχύος της παρούσας με την επιφύλαξη εξαίρεσης περιοχών που εμπίπτουν σε όρια Πολεοδομικών Μελετών της παρ. 3.

3. Η παρούσα δεν εφαρμόζεται για τα πολεοδομικά σχέδια που εκπονούνται δυνάμει των διατάξεων του ν. 1337/1983 (Α’ 33) και του ν. 2508/1997 (Α’ 124), ήτοι στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ), στα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) καθώς και στις Πολεοδομικές Μελέτες.

Ως εκ τούτου, η μελέτη συντάχθηκε σύμφωνα με τις Τεχνικές Προδιαγραφές Εκπόνησης Πολεοδομικών Μελετών της ΥΑ 5731/1146/2000 (ΦΕΚ 329/Β’/2000). Σύμφωνα με αυτές η υπόψιν πολεοδομική μελέτη υπάγεται στις «γενικές πολεοδομικές μελέτες» και το Β’ Στάδιο περιλαμβάνει Πρόταση / Οριστική Μελέτη Πολεοδομικού και Ρυμοτομικού Σχεδίου.

### 1.2. Φορέας

Ο φορέας ανάθεσης της Σύμβασης είναι ο Δήμος Πρέβεζας, ο οποίος και την επιβλέπει μέσω της Διεύθυνσης Πολεοδομίας.

### 1.3. Ιστορικό

Η μελέτη με τίτλο « ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ – ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ – ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΡΕΒΕΖΑΣ: ΠΕ3Β, ΠΕ4Β, ΠΕ5Β, ΠΕ7Β, ΠΕ8Β3, ΠΕ9Δ – ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ – ΠΑΝΤΟΚΡΑΤΟΡΑΣ, ΠΕ19 ΨΑΘΑΚΙ » προκηρύχθηκε τον Μάιο του 2013 με διαγωνισμό ανοικτής διαδικασίας και ημερομηνία προσφοράς την 6-8-2013, η δε Σύμβαση υπογράφηκε μεταξύ του Δήμου Πρέβεζας και της Αναδόχου Σύμπραξης Γραφείων Μελετών « 1) Δ. ΚΑΝΝΑΒΟΣ – Κ. ΣΙΑΜΠΑΡΙΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και διακριτικό

<sup>1</sup> Η τροποποίηση του ΓΠΣ με τη υπ’ αριθμ. 4194/405/27-04-2011 Απόφαση Περιφέρειας (ΦΕΚ 127/ΑΑΠ/03-06-2011) αφορούσε μόνο την συνέχιση των υπό εξέλιξη Οικοδομικών Αδειών στην περιοχή.

τίτλο “INFOTERRA Α.Ε.”, 2) ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΟΞΙΑΔΗ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΓΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, 3) ΣΙΑΠΑΡΙΝΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ του ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ, 4) Μ. ΑΠΟΣΤΟΛΑΚΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε. με δ.τ. “ΑΛΚΟΡΠΑΝ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ Ε.Ε.” » στις 30-8-2019.

Με το υπ’ αριθμ. Πρωτ. 2615/1-9-2021 έγγραφο του Εργοδότη δόθηκε εντολή για έναρξη της Πολεοδομικής Μελέτης Α’ Φάσης με ημερομηνία έναρξης την 11-10-2021. Με το υπ’ αριθμ. Πρωτ. 3912/Φ66/28-3-2022 έγγραφο του Αναδόχου, που έλαβε τον αρ. Πρωτ. 575/28-3-2022 της Υπηρεσίας, ζητήθηκε παράταση της ημερομηνίας υποβολής της Πολεοδομικής μελέτης, που έχει διάρκεια εκπόνησης 180 ημερών, για λόγους μη αποκλειστικής ευθύνης αυτού κατά τρεις (3) μήνες.

Η Προσωρινή Παραλαβή της Α’ Φάσης έγινε με το πρακτικό 17/2024 Συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου, αριθμός Θέματος: 6, αριθμός Απόφασης 172/2024 (ΑΔΑ:6ΔΜΕΩΞΧ-37Β) που κοινοποιήθηκε στους μελετητές με το Α.Π. 12412/08.07.2024 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών Δήμου Πρέβεζας.

## 2. ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Για το Σχέδιο Πολεοδομικής Οργάνωσης ισχύουν όσα αναφέρονται στο Κεφάλαιο 5 - Προμελέτη Πολεοδομικού Σχεδίου του Τεύχους Κειμένων Α΄ Σταδίου και ειδικότερα στα υπο-κεφάλαια:

- 5.1. Ταύτιση Χαράξεων
  - 5.3. Δεσμεύσεις από φορείς πολιτιστικής και περιβαλλοντικής προστασίας
  - 5.4. Πυκνότητα - Μέσος Συντελεστής Δόμησης - Χρήσεις
  - 5.5. Πρόταση ανά Πολεοδομική Ενότητα
- καθώς και τα παρακάτω αναφερόμενα στο παρόν κεφάλαιο.

### 2.1. Δεσμεύσεις από την Γεωλογική Μελέτη

Στο Τεύχος Κειμένων Α΄ Σταδίου οι Δεσμεύσεις από την Γεωλογική Μελέτη αναφέρονται στο κεφάλαιο 5.2. Στο διάστημα από την υποβολή του Α΄ Σταδίου υπήρξαν κάποιες τροποποιήσεις στην Γεωλογική Μελέτη, και ως εκ τούτου αναγράφονται στην συνέχεια οι Δεσμεύσεις από την Γεωλογική Μελέτη όπως οριστικοποιήθηκαν.

Στο κεφάλαιο 8 - Γεωλογική Καταλληλότητα, αναφέρεται ότι στην προς πολεοδόμηση έκταση διακρίνονται:

- Οι κατ’ αρχάς κατάλληλες γεωλογικά περιοχές για δόμηση.
- Οι υπό προϋποθέσεις κατάλληλες γεωλογικά περιοχές για δόμηση.
- Οι ακατάλληλες γεωλογικά περιοχές για δόμηση.

Ως περιοχή κατ’ αρχήν κατάλληλη για δόμηση χαρακτηρίζεται το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής μελέτης.

Στην κατηγορία Περιοχές υπό προϋποθέσεις κατάλληλες για δόμηση με βάση γεωλογικά κριτήρια κατατάσσονται οι ακόλουθες περιοχές:

**Περιοχές με κωδικό ΚΠ1:** Ως περιοχή ΚΠ1 ορίζεται ζώνη πλάτους 10μ. εκατέρωθεν των γραμμών οριοθέτησης των ρεμάτων. Σημειώνεται ότι στα συγκεκριμένα οριοθετημένα ρέματα προβλέπονται έργα διευθέτησης, οπότε αυτή η ζώνη δεν είναι υποχρεωτική βάσει του άρθρου 6 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ 3985/Β/2023), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Παρόλα αυτά, με την παρούσα μελέτη και υπέρ της ασφαλείας, προτείνεται η συγκεκριμένη ζώνη να χαρακτηριστεί κατάλληλη για δόμηση, υπό την προϋπόθεση η Οικοδομική Γραμμή να κείται εκτός αυτής, δηλ. να προβλεφθούν εντός της ζώνης αυτής Κοινόχρηστοι Χώροι.

**Περιοχές με κωδικό ΚΠ2:** Ως περιοχή ΚΠ2 ορίζεται ζώνη πλάτους 250μ. από τα όρια του Κοιμητηρίου Πρέβεζας, για την οποία η δόμηση επιτρέπεται υπό τις προϋποθέσεις, που τίθενται στο άρθρο 29 του Ν.2508/97 (ΦΕΚ 124Α) και στην ΥΑ 26882/5769/98 ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 838Δ), όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν, για τη μείωση της ανωτέρω απόστασης, που ορίζεται από τη Νομοθεσία ως η κατ’ αρχήν ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση εγκεκριμένου σχεδίου πόλης από υπάρχον νεκροταφείο. Για να είναι εφικτή η μείωση της απόστασης αυτής θα πρέπει να αποδεικνύεται ότι δεν επέρχονται επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον και στην προστασία της δημόσιας υγείας.

Σημειώνεται ότι το έτος 2000 είχαν εκπονηθεί η σχετική Υδρογεωτεχνική Μελέτη και Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας που προβλέπονται στην ανωτέρω νομοθεσία, για την επέκταση του Κοιμητηρίου του Αγ. Χριστοφόρου προς τα δυτικά. Εντούτοις, λόγω της παρέλευσης έκτοτε σχετικά μεγάλου χρονικού διαστήματος, και λόγω του ότι με την παρούσα μελέτη προτείνεται η επέκταση του σχεδίου πόλης προς το κοιμητήριο, εκτιμάται ότι έστω μία επικαιροποίηση των ανωτέρω μελετών είναι

αναγκαία. Σε κάθε περίπτωση, το θέμα του αν οι συγκεκριμένες εγκεκριμένες μελέτες καλύπτουν την προτεινόμενη επέκταση του Σχεδίου Πόλης μπορεί να διευθετηθεί οριστικά με σχετικό ερώτημα στις αρμόδιες Υπηρεσίες, όπως αυτές ορίζονται με το ανωτέρω νομοθετικό πλαίσιο.

Σχετικά με τις περιοχές ΚΠ2 σημειώνεται ότι το θέμα της απόστασης ρυμοτομικού σχεδίου από τα όρια του Δημοτικού Κοιμητηρίου είχε αντιμετωπισθεί κατά την διαδικασία θεσμοθέτησης του Τοπικού Ρυμοτομικού του ΚΤΕΛ που εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 279/ΑΑΠΘ/2010 "... για τον καθορισμό χώρου για την ανέγερση εγκαταστάσεων σταθμού υπεραστικών λεωφορείων". Στο σχέδιο αναγράφεται η απόσταση των 20μ. ανάμεσα στο "Δημοτικό Νεκροταφείο Πρέβεζας" και τον "Χώρου ανέγερσης εγκαταστάσεων σταθμού υπεραστικών λεωφορείων" ενώ ανάμεσά τους προβλέπεται κοινόχρηστος χώρος, πεζόδρομος και χώρος πρασίνου. Στα έχοντας υπόψη και ειδικότερα στα σημεία (6) και (12) αναφέρονται οι εγκρίσεις της γεωλογικής και υδρογεωτεχνικής μελέτης που απαιτούνται για την μείωση της απόστασης του ρυμοτομικού στα 20μ.

6. Το υπ' αρ. 339/19.4.2007 έγγραφο του Ινστιτούτου Γεωλογικών και Μεταλλευτικών Ερευνών (Ι.Γ.Μ.Ε.).

12. Το αρ. Δ.ΥΓ2(γ)/139305/07/11.2.2008 έγγραφο της Διεύθυνσης Υγειονομικής Μηχανικής και Υγιεινής Περιβάλλοντος – Τμήμα Γ' του Υπουργείου Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης.

Δεν είναι γνωστό εάν οι ως άνω μελέτες καλύπτουν και την περιοχή δυτικά του νεκροταφείου. Σε κάθε περίπτωση όμως, φαίνεται ότι (με επικαιροποίηση και ενδεχόμενα επέκταση του αντικειμένου τους) είναι σχετικά ευχερές να περιοριστεί η ζώνη του κοιμητηρίου στα 20μ. Ως εκ τούτου το ρυμοτομικό σχέδιο συντάχθηκε με την παραδοχή αυτή και εφόσον δεν καταστεί εφικτή η μείωση στα 20μ. αλλά υπάρξει άλλο τελικό αποτέλεσμα, δηλαδή δεν επιτευχθεί καμία μείωση ή επιτευχθεί μείωση στα 50μ. ή τα 150μ. θα γίνει η σχετική τροποποίηση.

**Περιοχή με κωδικό ΚΠ3:** Ως περιοχή ΚΠ3 ορίζεται το τμήμα της ΠΕ8β (σχεδόν το σύνολό της) που βρίσκεται εντός του Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων Αμβρακικού (Ζώνη Περιβαλλοντικού Ελέγχου) και για το οποίο ισχύουν οι όροι και προϋποθέσεις που τίθενται με την υπ' αριθμ. 11989/14.03.2008 ΚΥΑ (ΦΕΚ 123Δ) ίδρυσης του Πάρκου (απαγόρευση εγκαταστάσεων αποθήκευσης και διακίνησης υγρών καυσίμων με αποθηκευτική ικανότητα >300m<sup>3</sup>, καθώς και των υποστηρικτικών υποδομών τους, απαγόρευση απομάκρυνσης των φυτοφρακτών, απαγόρευση κάθε έργου εκχέρσωσης κλπ).

Κρίνεται σκόπιμο οι περιορισμοί για τις περιοχές ΚΠ3 να ενημερωθούν μετά την γνωμοδότηση του ΟΦΥΠΕΚΑ η οποία απαιτείται σύμφωνα με την παρ. 3γ του άρθρου 4 - Γενικές διατάξεις του ΠΔ του Πάρκου,

γ) Για την επέκταση των ορίων οικισμού σε περιοχές που εμπίπτουν εντός των ζωνών του Εθνικού Πάρκου, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

δεδομένου ότι οι εντός σχεδίου περιοχές εξαιρούνται των ζωνών του Πάρκου, σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 2 - Χαρακτηρισμός και οριοθέτηση περιοχής και ζωνών

1. Χαρακτηρίζεται ως «Εθνικό Πάρκο υγροτόπων Αμβρακικού» η χερσαία και θαλάσσια περιοχή του Αμβρακικού κόλπου που βρίσκεται στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 και κάτω των 2000 κατοίκων περιοχή των Δήμων .....

(βλ. και Τεύχος Κειμένων Α' Σταδίου σελ. 144).

**Περιοχή με κωδικό ΚΠ4:** Ως περιοχές ΚΠ4 ορίζονται i) οι περιοχές, όπου μορφολογικές κλίσεις 5% και άνω γίνονται πιο επίμονες, ii) οι θέσεις εμφάνισης καλαμιώνων, όπου ενδεχομένως συναντάται πολύ ρηχή υδροφορία. Για τα τμήματα αυτά προτείνεται σχετική γεωτεχνική αξιολόγηση για την εξασφάλιση της ευστάθειας των κατασκευών. Σημειώνεται ότι στην ΠΕ8β, οι προϋποθέσεις της ΚΠ4 ισχύουν σωρευτικά με αυτές της ΚΠ3 και ΚΠ5, ενώ στην ΠΕ7 με αυτές της ΚΠ2 κατά τμήματα.

**Περιοχή με κωδικό ΚΠ5:** Ως περιοχή ΚΠ5 ορίζεται το τμήμα εκείνο της ΠΕ8β που εκτείνεται εντός της λεκάνης απορροής της μη οριοθετημένης μισγάγκειας που διαρρέει το ανατολικό όριο της ΠΕ8β. Προϋπόθεση για την πολεοδόμηση της περιοχής αυτής είναι η οριοθέτηση της εν λόγω μισγάγκειας βάσει των προνοιών του Ν. 4258/2014 (ΦΕΚ 94Α), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Σημειώνεται ότι οι προϋποθέσεις της ΚΠ5 ισχύουν σωρευτικά με αυτές της ΚΠ3 και κατά τμήματα της ΚΠ4.

Στην κατηγορία Περιοχές ακατάλληλες για δόμηση με βάση γεωλογικά κριτήρια κατατάσσονται οι ακόλουθες περιοχές:

**Περιοχές με κωδικό Α1:** Ως περιοχές ακατάλληλες για δόμηση Α1 χαρακτηρίστηκαν οι ζώνες των οριοθετημένων ρεμάτων της περιοχής μελέτης, βάσει της εγκεκριμένης γραμμής οριοθέτησης. Επίσης, το βόρειο τμήμα του ρέματος εντός της ΠΕ9, βάσει του τεχνικού διευθέτησης, το οποίο ούτως ή άλλως κείται εντός της ζώνης απαλλοτρίωσης της Ε.Ο. Πρέβεζας – Ηγουμενίτσας.

**Περιοχές με κωδικό Α2:** Ως περιοχές ακατάλληλες για δόμηση Α2 χαρακτηρίστηκαν οι εκτάσεις εμφάνισης καλαμιώνων, προκειμένου να διατηρηθούν ως στοιχείο φυσικότητας, εντός του Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων Αμβρακικού στην ΠΕ8β.

Στο Κεφάλαιο 9. Συμπεράσματα – Προτάσεις αναφέρονται τα παρακάτω:

- Κατά τις θεμελιώσεις των κατασκευών, να πραγματοποιούνται οι κατάλληλες εξυγιάνσεις των επιφανειακών στρωμάτων κατά τη συνήθη κατασκευαστική πρακτική. Σε περιπτώσεις ύπαρξης τεχνητών επιχωματώσεων αυτές θα πρέπει να απομακρύνονται και η θεμελίωση να πραγματοποιείται στο υγιές υπόβαθρο.
- Πραγματοποίηση ενδεδειχόμενου σχεδιασμού του δικτύου αποχέτευσης ομβρίων κατά την πολεοδόμηση των προς ένταξη περιοχών, δεδομένων των προβλημάτων που αντιμετωπίζει η περιοχή.
- Καθορισμός γραμμών οριοθέτησης της μισγάγκειας στο ανατολικό όριο της ΠΕ8β, βάσει του Ν. 4258/2014 (ΦΕΚ 94Α).
- Οι εκσκαφές, που πραγματοποιούνται κατά τις θεμελιώσεις κατασκευών, σε περίπτωση που υπερβαίνουν το βάθος των 2m, να μη διαμορφώνουν πρανή με κλίσεις μεγαλύτερες του 1:1 (ν:β). Σε περίπτωση που αυτό δεν είναι εφικτό (π.χ. λόγω έλλειψης χώρου) θα πρέπει να λαμβάνεται σχετική γνωμάτευση από εξειδικευμένο γεωτεχνικό μηχανικό κατά τη φάση των εκσκαφών για τις θεμελιώσεις των κατασκευών.
- Στις περιοχές, όπου οι φυσικές μορφολογικές κλίσεις 5% και άνω εμφανίζονται πιο επίμονα, καθώς και στις θέσεις εμφάνισης καλαμιώνων προτείνεται σχετική γεωτεχνική αξιολόγηση για την εξασφάλιση της ευστάθειας των κατασκευών.
- Κατά τις εκσκαφές, που πραγματοποιούνται για τις θεμελιώσεις κατασκευών, να λαμβάνονται τα κατάλληλα μέτρα στεγάνωσης, σε περίπτωση που αυτές φτάνουν κάτω από το επίπεδο του φρεάτιου υδροφόρου ορίζοντα.
- Για τη θεμελίωση και την κατασκευή των κτιρίων πρέπει να εφαρμόζονται αυστηρά ο Κτιριοδομικός και Αντισεισμικός Κανονισμός και εν γένει η νομοθεσία και οι εγκεκριμένες προδιαγραφές.

## 2.2. Φανάρια

Στις διασταυρώσεις των οδών Επτανήσου & Μητροπολίτου Μελετίου (τέως Συρακουσών) και Αλαμάνας & Λασκαράτου προβλέπεται η δυνατότητα να διαμορφωθούν ισόπεδοι κόμβοι με

φωτεινούς σηματοδότες. Για τον σκοπό αυτό διαπλατύνθηκαν στα 18μ. τμήματα των παραπάνω δρόμων κοντά στις διασταυρώσεις.

Στην διασταύρωση των οδών Επτανήσου & Μητροπολίτου Μελετίου (τέως Συρακουσών) η οδός Μητροπολίτου Μελετίου γίνεται πλάτους 18μ. για μήκος περίπου 70μ. προς τα ΒΑ και περίπου 150μ. προς τα ΝΔ ενώ στο υπόλοιπο μήκος της διαμορφώνεται με πλάτος 15μ. Η οδός Επτανήσου γίνεται πλάτους 18μ. για μήκος περίπου 120μ. προς τα ΒΔ, στην περιοχή της επέκτασης, ενώ στο υπόλοιπο μήκος της διαμορφώνεται με πλάτος 13μ. Διευκρινίζεται ότι στο τμήμα της Επτανήσου ΝΑ της διασταύρωσης, το οποίο βρίσκεται στην εντός σχεδίου περιοχή του ΦΕΚ 585/Δ’/1986, δεν προβλέπεται κάποια τροποποίηση για την αύξηση του πλάτους που είναι 13μ.

Στην διασταύρωση των οδών Αλαμάνας & Λασκαράτου, και οι δύο δρόμοι διαμορφώνονται με πλάτος 18μ. για μήκος περίπου 80μ. εκατέρωθεν της διασταύρωσης ενώ πέραν αυτών το πλάτος της Αλαμάνας είναι 13μ. και της Λασκαράτου 15μ. προς τα βόρεια και 14μ. προς τα νότια της διασταύρωσης.

### 2.3. Χωροθέτηση ΚΦ

Όλα τα ΚΦ+ΚΧ που αναφέρει το ΓΠΣ καλύφθηκαν. Τα ΚΦ παιδικός σταθμός, νηπιαγωγείο, κλπ τοποθετήθηκαν κατά το δυνατόν ισοκατανεμημένα ώστε να καλύπτονται και οι ακτίνες που προβλέπουν τα Πολεοδομικά Σταθερότυπα (ΦΕΚ 285/Δ’ /2004). Για παράδειγμα στην ΠΕ 4β το νηπιαγωγείο, για το οποίο προβλέπεται ακτίνα 400μ., χωροθετήθηκε στην πλέον κεντροβαρική θέση ώστε να την καλύπτει όλη.

Ειδικότερα για την ΠΕ 8β, λόγω του σχήματός της, δεν είναι δυνατόν να την καλύψουν όλα τα δύο νηπιαγωγεία που προβλέπει το ΓΠΣ, για να επιτευχθεί αυτό θα έπρεπε αυτά να χωροθετηθούν στο τμήμα της ΠΕ 8α που είναι εκτός περιοχής μελέτης. Δεδομένου ότι σύμφωνα με τα πληθυσμιακά / λειτουργικά κριτήρια των Πολεοδομικών Σταθεροτύπων ο αριθμός των προβλεπόμενων από το ΓΠΣ νηπιαγωγείων στην ΠΕ 8β είναι σωστός, προτείνεται να εξεταστεί το ενδεχόμενο της χωροθέτησης των ΚΦ στις ΠΕ 8α και ΠΕ 8β συνδυαστικά.

### 3. ΣΥΝΑΡΜΟΓΕΣ ΜΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΑ

Η θεσμοθέτηση της παρούσας πολεοδομικής μελέτης θα περιλαμβάνει και την αναθεώρηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων στα σημεία σύνδεσής τους με την προς επέκταση περιοχή και σε κάποιες περιπτώσεις την τροποποίησή τους με την μετατόπιση Οικοδομικών (Ο.Γ.) και Ρυμοτομικών (Ρ.Γ.) Γραμμών.

Σε όλες τις περιπτώσεις καταργείται, στο τμήμα που συνορεύει με την επέκταση, η εξωτερική ρυμοτομική γραμμή που ορίζει το πλάτος του περιμετρικού δρόμου του σχεδίου και το πλάτος του δρόμου πλέον ορίζεται από την πρώτη σειρά των οικοδομικών τετραγώνων της επέκτασης. Τα υπόλοιπα επιμέρους σημεία αναθεώρησης / τροποποίησης περιγράφονται στην συνέχεια ανά Πολεοδομική Ενότητα.

Επίσης, εφαρμόστηκε ως γενική αρχή ότι το κάθε Οικοδομικό Τετράγωνο θα βρίσκεται εξ ολοκλήρου μέσα στα όρια ενός ΦΕΚ έγκρισης πολεοδομικής μελέτης - ρυμοτομικού σχεδίου και ότι τα όρια των Τομέων Όρων Δόμησης θα οδεύουν κατά μήκος των δρόμων και δεν θα τέμνουν τα Οικοδομικά Τετράγωνα. Αυτό γίνεται διότι διαπιστώθηκε πρακτικά ότι σε άλλες περιπτώσεις όπου Τομείς Όρων Δόμησης τέμνουν Οικοδομικά Τετράγωνα η εφαρμογή των σχεδίων και των προβλεπόμενων ρυθμίσεων είναι δύσκολη και σε πολλές περιπτώσεις ασαφής.

#### ΠΕ 3α

Ισχύει το ΦΕΚ 585/Δ'/1986 το οποίο θα πρέπει να αναθεωρηθεί με την κατάργηση της συνεχόμενης Ρυμοτομικής Γραμμής που ορίζει το πλάτος των περιμετρικών του οδών Ανακτορίου, Μητροπολίτη Μελετίου (τ. Συρακουσών), Κίτσου Τζαβέλλα, Λάμπρου Κατσώνη και Γερογιάννη καθώς και της οδού που διέρχεται ΒΔ του Γ234.

#### ΠΕ 4α

Ισχύει το ΦΕΚ 36/Δ'/1991 το οποίο θα πρέπει να αναθεωρηθεί με την κατάργηση της συνεχόμενης Ρυμοτομικής Γραμμής που ορίζει το πλάτος των περιμετρικών του οδών Αλαμάνας και Λασκαράτου.

#### ΠΕ 5α

Ισχύει το ΦΕΚ 585/Δ'/1986 το οποίο θα πρέπει να αναθεωρηθεί με την κατάργηση της συνεχόμενης Ρυμοτομικής Γραμμής που ορίζει το πλάτος της περιμετρικής του οδού Μονεμβάσιας (νότια από τα Γ281 και Γ282) καθώς και με την κατάργηση του Γ256 - ΚΧ Άλσος το οποίο είναι πολύ επίμηκες και δυσχεραίνει την συνέχεια του αστικού χώρου, δεσμεύοντας πολύ την επικοινωνία της ΠΕ5α με την ΠΕ5β, ενώ αντίκειται στο ΣΒΑΚ και την διαμορφωμένη κατάσταση (βλ. και Τεύχος Κειμένων Α' Σταδίου σελ. 176). Η επιφάνεια του πρασίνου αντικαθίσταται από τα ΚΧ Δ312 και ΚΧ Δ313 του υπό μελέτη σχεδίου, ενώ η οδός Κολοκοτρώνη οριοθετείται από τα περιμετρικά ΟΤ της ΠΕ5β, με πλάτος μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο σήμερα.

#### ΠΕ 5γ (Νοσοκομείο)

Ισχύει το ΦΕΚ 96/Δ'/1999 το οποίο θα πρέπει να αναθεωρηθεί σε τμήμα μήκους περίπου 30μ. στην ανατολική πλευρά του ώστε να διανοιχθεί, ανάμεσα στο νοσοκομείο και το παρακείμενό του ξενοδοχείο, ένας πεζόδρομος πλάτους 6μ. (βλ. και Τεύχος Κειμένων Α' Σταδίου σελ. 176-177).

#### ΠΕ 7α

Ισχύει το ΦΕΚ 859/Δ'/1994 το οποίο θα πρέπει να αναθεωρηθεί ως προς την συνεχόμενη Ρυμοτομική Γραμμή που ορίζει το πλάτος των περιμετρικών του οδών Αυγερινού και Ζαλοκώστα, την αδιάνοικτη οδό στην δυτική πλευρά της ΠΕ και την ανώνυμη οδό στην νότια πλευρά της ΠΕ.

#### ΠΕ 7γ (ΚΤΕΛ)

Ισχύει το ΦΕΚ 279/ΑΑΠ/2010 το οποίο θα πρέπει να αναθεωρηθεί ώστε στην βόρεια πλευρά του ο δρόμος να διαπλατυνθεί στα 13μ. και στην νότια πλευρά του ο πεζόδρομος να διαπλατυνθεί στα 8μ. και ο χώρος ΚΧ Πρασίνου να συνέχεται με τον χώρο του νεκροταφείου.

#### ΠΕ 8α

Για την ΠΕ 8α ξεκίνησε η εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης που διαμόρφωσε ρυμοτομικό σχέδιο το οποίο όμως δεν έχει θεσμοθετηθεί. Στην συγκεκριμένη περίπτωση η σημαντικότερη παρέμβαση είναι τα ΟΤ να υπάγονται εξ ολοκλήρου είτε στην Π8α είτε στην Π8β (να μην υπάρχουν «ανοιχτά» ΟΤ) ενώ προτείνονται και μερικές διαπλατυνσεις. Ειδικότερα:

Το Γ57 καταργείται ώστε να διανοιχθεί, με πεζοδρόμους και ΚΧ Πράσινο, μία σύνδεση του ΕΠΑΛ με την Ιωαννίνων και να διατηρήσουν τα παρακείμενα ακίνητα το πρόσωπό τους στην Ιωαννίνων. Για αντίστοιχους λόγους καταργείται και το Γ 40.

Το Γ32 καταργείται και η επιφάνειά του εντάσσεται στο ΟΤ της ΠΕ8β3.

Το Γ39 επεκτείνεται προς τα δυτικά μέχρι τον προτεινόμενο από την παρούσα νέο δρόμο, ώστε να αποκτήσει καλύτερο σχήμα και αντίστοιχα να επεκταθούν λίγο τα Γ37 και Γ36. Ομοίως το Γ13 επεκτείνεται προς τα ανατολικά μέχρι τον προτεινόμενο από την παρούσα νέο δρόμο ώστε να αποκτήσει καλύτερο σχήμα.

Διαπλατώνονται οι δρόμοι ανάμεσα στο Γ1 και το Γ2 και ανάμεσα στο Γ12 και το Γ13.

#### ΠΕ 8β1 (ΟΕΚ-ΕΠΑΛ)

Ισχύει το ΦΕΚ 709/Δ'/1990 το οποίο θα πρέπει να αναθεωρηθεί στην ανατολική πλευρά του με την κατάργηση της εξωτερικής περιβάλλουσας ρυμοτομικής γραμμής ώστε ο προβλεπόμενος σε αυτό και ήδη υλοποιημένος δρόμος, να ενοποιηθεί με τον προβλεπόμενο από τη παρούσα για την ΠΕ8β3 και να σχηματιστεί ένας φαρδύτερος δρόμος.

#### ΠΕ 8β2 (Γυμναστήριο)

Ισχύει το ΦΕΚ 144/Δ'/1990 το οποίο θα πρέπει να αναθεωρηθεί στην ανατολική πλευρά του ώστε να διέλθει δρόμος ανάμεσα σε αυτό και την ΠΕ8α και για να γίνει το περίγραμμά του πιο ομαλό και κατάλληλο για οδοποιία. Με το προτεινόμενο σχέδιο η έκταση του Γυμναστηρίου πρακτικά δεν μεταβάλλεται (το τμήμα που “ρυμοτομείται” είναι ίσο με το τμήμα που “προσκυρώνεται”) και υπάρχει συνέχεια των κοινοχρήστων χώρων (δρόμοι και ΚΧ Πράσινο) της ΠΕ8α με αυτούς της ΠΕ8β.

*ΠΕ 9 (Παντοκράτορας)*

Ισχύει το ΦΕΚ 992/Δ'/2003 το οποίο θα πρέπει να αναθεωρηθεί με:

- α. την κατάργηση της συνεχόμενης Ρυμοτομικής Γραμμής που ορίζει το πλάτος της αδιάνοικτης περιμετρικής του οδού στην βορειο-ανατολική πλευρά του σχεδίου,
- β. τον επανασχεδιασμό του ΟΤ 33 ώστε να μην δημιουργείται πρόβλημα στον παρακείμενο ισόπεδο κόμβο (βλ. και Τεύχος Κειμένων Α' Σταδίου σελ. 198),
- γ. τον επανασχεδιασμό του ΟΤ 46 για να επεκταθεί ο πεζόδρομος κατά μήκος του ρέματος ώστε να φτάνει μέχρι την θάλασσα (βλ. και Τεύχος Κειμένων Α' Σταδίου σελ. 198),
- δ. τον επανασχεδιασμό του ΟΤ 50 για να μεταφερθεί ο μη υλοποιημένος προς το παρόν πεζόδρομος στην ανατολική άκρη του ακινήτου με ΚΑΕΚ 400506811003 δεδομένου ότι αυτό λειτουργεί ενιαία με το παρακείμενό του υφιστάμενο ξενοδοχείο Αλέξανδρος και ο θεσμοθετημένος πεζόδρομος τα διαχωρίζει. (βλ. και Τεύχος Κειμένων Α' Σταδίου σελ. 199).

#### 4. ΌΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Ο υπερκείμενος Χωρικός Σχεδιασμός αναλύεται στο κεφάλαιο 3.1 του Τεύχους Κειμένων της Α΄ Φάσης. Η πολεοδομική μελέτη θα εφαρμόσει τον Μέσο Συντελεστή Δόμησης και τις Χρήσεις Γης που προβλέπονται από το ΓΠΣ Δήμου Πρέβεζας.

Η περιοχή μελέτης περιλαμβάνει τις: ΠΕ 3.β - Λευκαδίτικα, ΠΕ 3.γ - Λευκαδίτικα, ΠΕ 4.β - Υδραγωγείο, ΠΕ 5.β - Νοσοκομείο, ΠΕ 7.β – Αγία Ειρήνη, ΠΕ 8.β3 – Βλάχικα ΙΙ, ΠΕ 9δ – Παντοκράτορας - Άγιος Γεώργιος και ΠΕ 19 – Ψαθάκι, όπως αυτές ορίζονται από το ΓΠΣ Δήμου Πρέβεζας και με τις διευκρινίσεις που αναφέρονται στο κεφάλαιο «5.1. Ταύτιση χαράξεων» του Τεύχους Κειμένων της Α΄ Φάσης.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρονται οι οικιστικοί υποδοχείς, ο Μέσος Συντελεστή Δόμησης, η Πυκνότητα και οι Χρήσεις Γης που προβλέπονται στο ΓΠΣ Δήμου Πρέβεζας.

Πίνακας 4-1 Οικιστικοί υποδοχείς περιοχής μελέτης, Πυκνότητα - Μέσος Συντελεστής Δόμησης - Χρήσεις

Οικισμός	Π.Ε.	Τομέας	Μ.Σ.Δ.	Πυκνότητα	Χρήσεις
Πρέβεζα	ΠΕ 3	ΠΕ 3.β. Λευκαδίτικα	0,50	51 ατ./ha	Κεντρικές Λειτουργίες & Γενική κατοικία 3
		ΠΕ 3.γ. Λευκαδίτικα	0,40	51 ατ./ha	Γενική κατοικία 3
	ΠΕ 4	ΠΕ 4.β. Υδραγωγείο	0,50	51 ατ./ha	Γενική κατοικία 3
	ΠΕ 5	ΠΕ 5.β. Νοσοκομείο	0,50	51 ατ./ha	Γενική κατοικία 2
	ΠΕ 7	ΠΕ 7.β. Αγία Ειρήνη	0,40	51 ατ./ha	Γενική κατοικία 3 & κοινόχρηστος χώρος – πράσινο
	ΠΕ 8	ΠΕ 8.β.3 Βλάχικα ΙΙ	0,50	51 ατ./ha	Γενική κατοικία 3
Παντοκράτορας – Άγιος Γεώργιος	ΠΕ 9	ΠΕ 9.δ. Παντοκράτορας – Αγ. Γεώργιος	0,40	29 ατ./ha	Γενική κατοικία 2 & Γενική κατοικία 3
Ψαθάκι	ΠΕ 19	ΠΕ 19 Ψαθάκι	0,50	55 ατ./ha	Γενική κατοικία 3

ΠΗΓΗ: ΓΠΣ Πρέβεζας, Ιδία Επεξεργασία

#### 4.1. Πολεοδομικός Κανονισμός, Κανονιστικοί όροι δόμησης

Ο Συντελεστής Δόμησης καθορίζεται ενιαίος σε όλη την έκταση του κάθε τομέα. Δεν προβλέπεται κλιμακωτός συντελεστής δόμησης διότι όλες οι περιοχές της Πρέβεζας που πολεοδομούνται είναι εκτός ορίων οικισμών και συνεπώς σε κανένα σημείο αυτών δεν ισχύει κάποιος κλιμακωτός συντελεστής δόμησης και δεν υπάρχει περίπτωση μείωσης του δικαιώματος δόμησης με την εφαρμογή των ενιαίων συντελεστών 0,40 και 0,50. Στο Ψαθάκι, που είναι οικισμός που έχει οριοθετηθεί με απόφαση Νομάρχη, με εξαίρεση ένα οικόπεδο επιφάνειας 357τμ τα υπόλοιπα έχουν μέγεθος τουλάχιστον 500τμ (που αποτελεί το κατά κανόνα εμβαδόν αρτιότητας) και συνεπώς με την εφαρμογή του 0,50 το δικαίωμα δόμησης σε αυτά θα αυξηθεί.

Το ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας καθορίζεται με κριτήρια το μέγεθος των ιδιοκτησιών σήμερα, τους συντελεστές δόμησης και τα ισχύοντα ελάχιστα εμβαδά στο υφιστάμενο ρυμοτομικό. Σήμερα στις ΠΕ3α, ΠΕ4α, ΠΕ5α και ΠΕ7α ισχύουν ΣΔ: 0,80 και ελάχιστο εμβαδόν 400τ.μ. που σημαίνει ότι στο ελάχιστο άρτιο οικόπεδο μπορεί να κατασκευαστεί κτήριο 320τ.μ. Κατ' αναλογίαν λοιπόν στις περιοχές με ΣΔ: 0,50 προβλέπεται αρτιότητα 600τ.μ. ώστε να προκύπτει κτήριο 300τ.μ. και στις περιοχές με ΣΔ: 0,40 προβλέπεται αρτιότητα 800τ.μ. ώστε να προκύπτει κτήριο 320τ.μ. Ειδικότερα στο Ψαθάκι, προτείνεται ως ελάχιστο εμβαδόν τα 500τ.μ. επειδή αυτό ισχύει και σήμερα.

Η κάλυψη καθορίζεται σε 50%, όσο και η προβλεπόμενη σήμερα στα υφιστάμενα εγκεκριμένα ρυμοτομικά.

Ομοίως, το μέγιστο ύψος καθορίζεται σε 7,50μ. χωρίς προσδιορισμό μέγιστου αριθμού ορόφων διότι αυτό ισχύει σήμερα στα υφιστάμενα εγκεκριμένα ρυμοτομικά και υπεράνω αυτού τα προβλεπόμενα από τον ΝΟΚ, όπως εκάστοτε ισχύει.

Για τον ίδιο λόγο, “ευθυγράμμιση” με τα υφιστάμενα ρυμοτομικά, προβλέπεται και η υιοθέτηση των περιορισμών για υποχρεωτική κατασκευή στέγης και η απαγόρευση κατασκευής κτηρίου επί υποστυλωμάτων (pilotis).

Οι προτεινόμενοι όροι δόμησης συνοψίζονται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 4-2 Προτεινόμενοι όροι δόμησης ανά Τομέα

	ΠΕ3β	ΠΕ3γ	ΠΕ4β	ΖΥΣ	ΠΕ5β	ΠΕ7β	ΠΕ8β	ΠΕ9δ	ΠΕ19
Ελάχιστο εμβαδόν	600	800	600	600	800	600	600	800	500
Ελάχιστο πρόσωπο	15	20	15	15	20	15	15	20	15
Κάλυψη	50%	50%	50%	50% 60%	50%	50%	50%	50%	50%
Συντελεστής Δόμησης	0,50	0,40	0,50	0,50 0,60	0,40	0,50	0,50	0,40	0,50
Μέγιστο Ύψος	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Μέγιστος αριθμός ορόφων	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Στέγη υποχρεωτική	ναι	ναι	ναι	ναι	ναι	ναι	ναι	ναι	ναι
Απαγόρευση pilotis	ναι	ναι	ναι	ναι	ναι	ναι	ναι	ναι	ναι

Οι περιοχές ΖΥΣ είναι η ΠΕ 4β και το μεγαλύτερο τμήμα της ΠΕ 3β. Εφόσον υλοποιηθεί ο μηχανισμός μεταφοράς συντελεστή δόμησης, η δόμηση θα μπορεί να προσαυξηθεί έως 0,60 και η κάλυψη αντίστοιχα έως 60%.

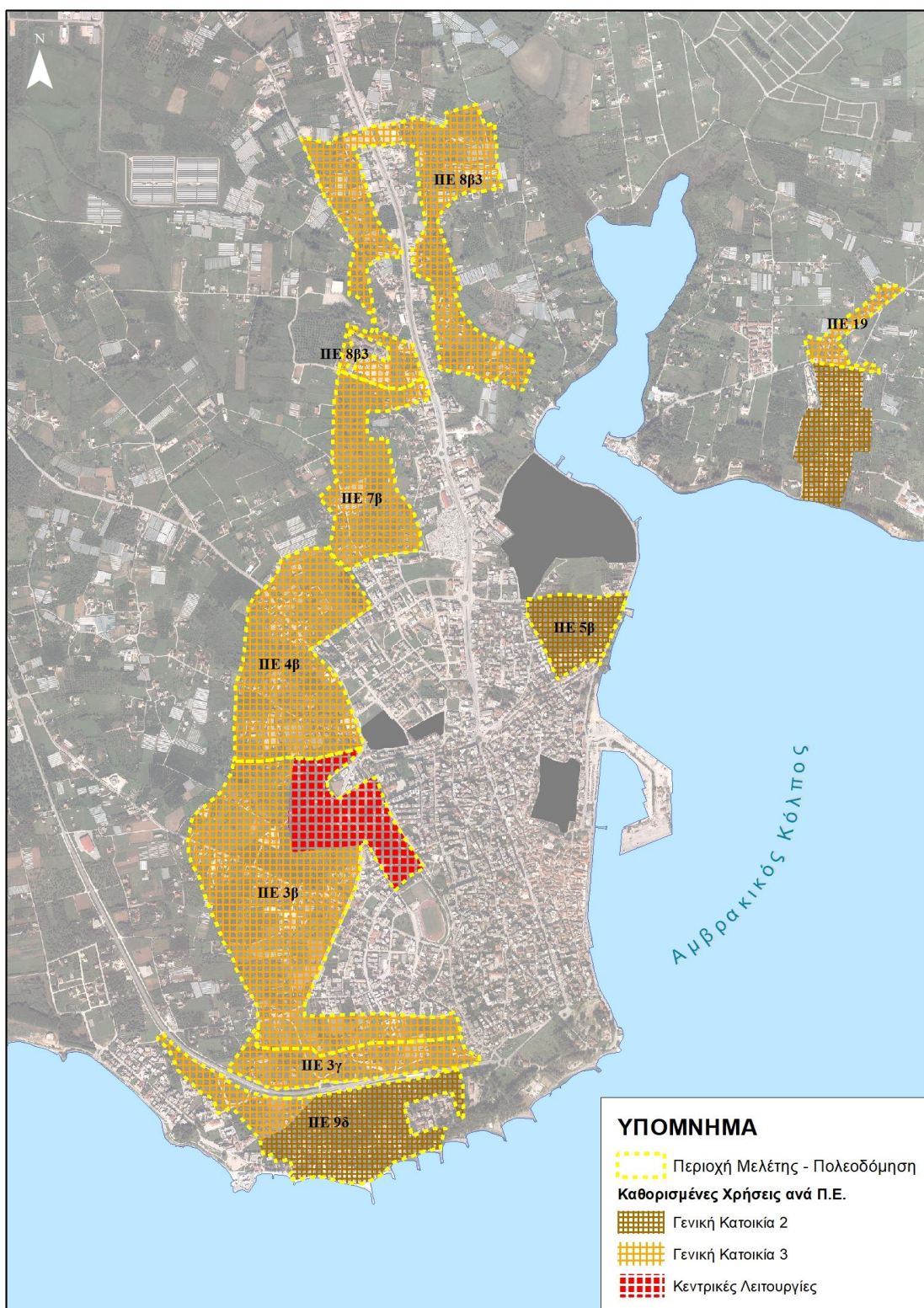
Ο Συντελεστή Όγκου καθορίζεται από τον ΝΟΚ, όπως εκάστοτε ισχύει.

Οι πρασιές είναι κατά κανόνα 4μ. Στην παραλιακή ζώνη είναι 6μ. ώστε να εξασφαλίζονται τα 15μ. από την γραμμή αιγιαλού. Σε ειδικές περιπτώσεις είναι 2μ. ώστε να μην θίγονται υφιστάμενα κτίσματα. Στην ΠΕ 8β3 κατά μήκος της Ιωαννίνων εφαρμόζονται τα πλάτη πρασιάς που προβλέπει η μελέτη για την ΠΕ 8α στα παρακείμενα ΟΤ.

Τα ΟΤ 33, 46 και 50 της ΠΕ 9α Παντοκράτορας, για τα οποία προτείνεται ο επανακαθορισμός των ορίων τους, θα εξακολουθούν να αποτελούν τμήμα της ΠΕ 9α και να έχουν τους όρους δόμησης του θεσμοθετημένου σχεδίου (ΦΕΚ 992/Δ'/2003 όπως εκάστοτε ισχύει).

## 4.2. Χρήσεις γης

Εικόνα 4-1 Χάρτης Χρήσεων Γης ΓΠΣ (κλίμακα περίπου 1:20.000)



ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

Οι χρήσεις γης που προβλέπονται από το ΓΠΣ Δήμου Πρέβεζας για τις υπόψιν περιοχές είναι Γενική Κατοικία 3 στο μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης, Γενική Κατοικία 2 στα παραλιακά τμήματα της ΠΕ9Δ-Παντοκράτορα και της ΠΕ5Β-Νοσοκομείο καθώς και Κεντρικές Λειτουργίες στο τμήμα της ΠΕ3Β-Λευκαδίτικα που βρίσκεται κοντά στο κέντρο της πόλης.

Το ΓΠΣ αναφέρεται ότι εντός των Π.Ε. καθορίζονται οι χρήσεις σύμφωνα με το Π.Δ. 23.2.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166Δ’/6.3.1987) ως εξής:

- γενική κατοικία σύμφωνα με το άρθρο 3 «Περιεχόμενα γενικής κατοικίας».

Στις τρεις διαβαθμίσεις της Γενικής κατοικίας για την κατηγορία 2 και 3 ισχύουν τα εξής:

- γενική κατοικία 2: με εξαίρεση τα πρατήρια βενζίνης και τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
- γενική κατοικία 3: με εξαίρεση τα πρατήρια βενζίνης.

Για τις κεντρικές λειτουργίες και το τοπικό κέντρο πολεοδομικής ενότητας – γειτονιάς, οι χρήσεις καθορίζονται σύμφωνα με το άρθρο 4 «Περιεχόμενο πολεοδομικού κέντρου, κεντρικής λειτουργίας πόλης, τοπικού κέντρου συνοικίας, γειτονιάς», με εξαίρεση τα πρατήρια βενζίνης.

Παρακάτω παρουσιάζονται πίνακες με το ισχύον καθεστώς χρήσεων και τις αντιστοιχίσεις των χρήσεων Π.Δ. 23.2.1987 (Άρθρα 3 και 4) και Π.Δ. 59/2018 (Άρθρα 3 και 4).

Πίνακας 4-3 Αντιστοίχιση επιτρεπόμενων χρήσεων Γενικής Κατοικίας 2 ως προς το Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/1987) με το ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018)

ΥΠΟΜΝΗΜΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΜΕ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥΣ	
	ΜΗ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΖΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
	ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ		
Π.Δ. 23.2.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987)	ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/29-06-2018)	Χρήσεις ΓΠΣ Πρέβεζας / Αντιστοίχιση χρήσεων με Π.Δ. 59/2018
Άρθρο 3 «Περιεχόμενα γενικής κατοικίας»	Άρθρο 3 «Γενική Κατοικία»	Γενική Κατοικία 2 με εξαίρεση τα πρατήρια βενζίνης και τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
1. Κατοικία	(1) Κατοικία.	(1) Κατοικία.
9. Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας	(2) Κοινωνική πρόνοια	(2) Κοινωνική πρόνοια
5. Κτίρια εκπαίδευσης	(3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ.	(3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ.
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις	(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.	(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.
8. Θρησκευτικοί Χώροι	(5) Θρησκευτικοί χώροι.	(5) Θρησκευτικοί χώροι.
14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)	(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.	(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
	(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.	(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.
	(8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία:	(8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία:
	(8.1.1) Κέντρα υγείας και κέντρα υγείας αστικού τύπου.	(8.1.1) Κέντρα υγείας και κέντρα υγείας αστικού τύπου.
	(8.1.2) Περιφερειακά ιατρεία και πολυδύναμα περιφερειακά ιατρεία.	(8.1.2) Περιφερειακά ιατρεία και πολυδύναμα περιφερειακά ιατρεία.
	(8.1.3) Κέντρα αποθεραπείας αποκατάστασης ημερήσιας νοσηλείας (άρθ. 10 του ν. 2072/1992).	(8.1.3) Κέντρα αποθεραπείας αποκατάστασης ημερήσιας νοσηλείας (άρθ. 10 του ν. 2072/1992).

ΥΠΟΜΝΗΜΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΜΕ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥΣ	
	ΜΗ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΖΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
	ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ		
Π.Δ. 23.2.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987)	ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/29-06-2018)	Χρήσεις ΓΠΣ Πρέβεζας / Αντιστοίχιση χρήσεων με Π.Δ. 59/2018
	(8.1.4) Ιδιωτικές μονάδες πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας (π.δ. 84/2001).	(8.1.4) Ιδιωτικές μονάδες πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας (π.δ. 84/2001).
	(8.1.5) Μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης εκτός νοσοκομείων και κλινικών (άρθ. 31 του ν. 2646/1998).	(8.1.5) Μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης εκτός νοσοκομείων και κλινικών (άρθ. 31 του ν. 2646/1998).
	(8.1.6) Ιδιωτικές μονάδες ημερήσιας νοσηλείας (άρθ. 33 του ν. 4025/2011).	(8.1.6) Ιδιωτικές μονάδες ημερήσιας νοσηλείας (άρθ. 33 του ν. 4025/2011).
	(8.1.7) Εργαστήρια φυσικοθεραπείας.	(8.1.7) Εργαστήρια φυσικοθεραπείας.
	(8.1.8) Μονάδες πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας Ε.Ο.Π.Υ.Υ. ασφαλιστικών οργανισμών.	(8.1.8) Μονάδες πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας Ε.Ο.Π.Υ.Υ. ασφαλιστικών οργανισμών.
	(8.1.9) Κέντρα ψυχικής υγείας, ιατροπαιδαγωγικά κέντρα, κέντρα εξειδικευμένης περίθαλψης (κέντρα ημέρας, νοσοκομεία ημέρας και κέντρα παρέμβασης στην κρίση).	(8.1.9) Κέντρα ψυχικής υγείας, ιατροπαιδαγωγικά κέντρα, κέντρα εξειδικευμένης περίθαλψης (κέντρα ημέρας, νοσοκομεία ημέρας και κέντρα παρέμβασης στην κρίση).
	(8.1.10) Μονάδες ψυχοκοινωνικής αποκατάστασης (άρθ. 9 του ν. 2716/1999).	(8.1.10) Μονάδες ψυχοκοινωνικής αποκατάστασης (άρθ. 9 του ν. 2716/1999).
	(8.1.11) Λοιπές υπηρεσίες πρωτοβάθμιας υγείας, όπως εργαστήρια αισθητικής μονάδες αδυνατίσματος διαιτολογικές μονάδες, οδοντοτεχνικά εργαστήρια.	(8.1.11) Λοιπές υπηρεσίες πρωτοβάθμιας υγείας, όπως εργαστήρια αισθητικής μονάδες αδυνατίσματος διαιτολογικές μονάδες, οδοντοτεχνικά εργαστήρια.
	(8.2.2) Ιδιωτικές Κλινικές	(8.2.2) Ιδιωτικές Κλινικές
	(8.3) Εξωνοσοκομειακές Μονάδες Ψυχικής Υγείας.	(8.3) Εξωνοσοκομειακές Μονάδες Ψυχικής Υγείας.
	(8.4) Μονάδες Πρόληψης και Καταπολέμησης των Εξαρτήσεων.	(8.4) Μονάδες Πρόληψης και Καταπολέμησης των Εξαρτήσεων.
3. Εμπορικά Καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)	(10.1) Εμπορικά καταστήματα	(10.1) Εμπορικά καταστήματα
Δεν επιτρέπονται τα πολυκαταστήματα	(10.2) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών	(10.2) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών εκτός από τα πολυκαταστήματα
Δεν επιτρέπονται οι υπεραγορές	(10.3) Υπεραγορές τροφίμων οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ. (ν. 4315/2014)	
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί	(11) Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας	(11) Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας
6. Εστιατόρια	(12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.	(12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
7. Αναψυκτήρια	(13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.	(13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες	(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.	(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΜΕ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥΣ	
	ΜΗ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΖΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
	ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ		
Π.Δ. 23.2.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987)	ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/29-06-2018)	Χρήσεις ΓΠΣ Πρέβεζας / Αντιστοίχιση χρήσεων με Π.Δ. 59/2018
13. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης	(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.	(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
11. Πρατήρια Βενζίνης	(17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.	
	(18) Πλυντήρια Λιπαντήρια αυτοκινήτων.	
	(19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων εκτός φανοποιείων και βαφείων. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό οι χρήσεις φανοποιείων και βαφείων μπορεί να επιτραπούν κατ' εξαίρεση σε περιοχές Γενικής Κατοικίας, υπό την προϋπόθεση ότι θα είναι χαμηλής όχλησης και θα αποτελούν συνοδή χρήση του συνεργείου.	
	(20.2) Αποθήκες λιανικής πώλησης, μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης	
	(20.3) Διανομή ημερήσιου και περιοδικού τύπου.	
	(20.4) Φαρμακαποθήκες με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.	
	(21.3) Αποθήκες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.	
10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης	(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.	
	(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.	(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
	(27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).	
	(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.	(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΜΕ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥΣ	
	ΜΗ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΖΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
	ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ		
Π.Δ. 23.2.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987)	ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/29-06-2018)	Χρήσεις ΓΠΣ Πρέβεζας / Αντιστοίχιση χρήσεων με Π.Δ. 59/2018
	(41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών προσφύγων και ευάλωτων ομάδων μέχρι 300 ατόμων.	
	(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.	
	(46) Αστική γεωργία λαχανόκηποι.	(46) Αστική γεωργία λαχανόκηποι.
	(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ	(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ
	(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)	(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)
	(52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λπ.)	
	*Με τον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι δυνατό να επιβάλλονται περιορισμοί ως προς την πυκνότητα εγκατάστασης πλην των με κωδικό (1), (2), και (5) ανωτέρω χρήσεων (όπως μέγιστος αριθμός ανά Ο.Τ/Π.Ε./οδικό άξονα ή κατά άλλο επιστημονικά τεκμηριωμένο τρόπο).	*Με τον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι δυνατό να επιβάλλονται περιορισμοί ως προς την πυκνότητα εγκατάστασης πλην των με κωδικό (1), (2), και (5) ανωτέρω χρήσεων (όπως μέγιστος αριθμός ανά Ο.Τ/Π.Ε./οδικό άξονα ή κατά άλλο επιστημονικά τεκμηριωμένο τρόπο).

ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 4-4 Αντιστοίχιση επιτρεπόμενων χρήσεων Γενικής Κατοικίας 3 ως προς το Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/1987) με το ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018)

ΥΠΟΜΝΗΜΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΜΕ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥΣ	
	ΜΗ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΖΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
	ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ		
Π.Δ. 23.2.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987)	ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/29-06-2018)	Χρήσεις ΓΠΣ Πρέβεζας / Αντιστοίχιση χρήσεων με Π.Δ. 59/2018
Άρθρο 3 «Περιεχόμενα γενικής κατοικίας»	Άρθρο 3 «Γενική Κατοικία»	Γενική Κατοικία 3 με εξαίρεση τα πρατήρια βενζίνης
1. Κατοικία	(1) Κατοικία.	(1) Κατοικία.
9. Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας	(2) Κοινωνική πρόνοια	(2) Κοινωνική πρόνοια
5. Κτίρια εκπαίδευσης	(3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ.	(3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ.
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις	(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.	(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.
8. Θρησκευτικοί Χώροι	(5) Θρησκευτικοί χώροι.	(5) Θρησκευτικοί χώροι.
14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)	(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.	(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
	(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.	(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.
	(8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία:	(8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία:
	(8.1.1) Κέντρα υγείας και κέντρα υγείας αστικού τύπου.	(8.1.1) Κέντρα υγείας και κέντρα υγείας αστικού τύπου.
	(8.1.2) Περιφερειακά ιατρεία και πολυδύναμα περιφερειακά ιατρεία.	(8.1.2) Περιφερειακά ιατρεία και πολυδύναμα περιφερειακά ιατρεία.
	(8.1.3) Κέντρα αποθεραπείας αποκατάστασης ημερήσιας νοσηλείας (άρθ. 10 του ν. 2072/1992).	(8.1.3) Κέντρα αποθεραπείας αποκατάστασης ημερήσιας νοσηλείας (άρθ. 10 του ν. 2072/1992).
	(8.1.4) Ιδιωτικές μονάδες πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας (π.δ. 84/2001).	(8.1.4) Ιδιωτικές μονάδες πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας (π.δ. 84/2001).
	(8.1.5) Μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης εκτός νοσοκομείων και κλινικών (άρθ. 31 του ν. 2646/1998).	(8.1.5) Μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης εκτός νοσοκομείων και κλινικών (άρθ. 31 του ν. 2646/1998).
	(8.1.6) Ιδιωτικές μονάδες ημερήσιας νοσηλείας (άρθ. 33 του ν. 4025/2011).	(8.1.6) Ιδιωτικές μονάδες ημερήσιας νοσηλείας (άρθ. 33 του ν. 4025/2011).
	(8.1.7) Εργαστήρια φυσικοθεραπείας.	(8.1.7) Εργαστήρια φυσικοθεραπείας.
	(8.1.8) Μονάδες πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας Ε.Ο.Π.Υ.Υ. ασφαλιστικών οργανισμών.	(8.1.8) Μονάδες πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας Ε.Ο.Π.Υ.Υ. ασφαλιστικών οργανισμών.
	(8.1.9) Κέντρα ψυχικής υγείας, ιατροπαιδαγωγικά κέντρα, κέντρα εξειδικευμένης περίθαλψης (κέντρα ημέρας, νοσοκομεία ημέρας και κέντρα παρέμβασης στην κρίση).	(8.1.9) Κέντρα ψυχικής υγείας, ιατροπαιδαγωγικά κέντρα, κέντρα εξειδικευμένης περίθαλψης (κέντρα ημέρας, νοσοκομεία ημέρας και κέντρα παρέμβασης στην κρίση).
	(8.1.10) Μονάδες ψυχοκοινωνικής αποκατάστασης (άρθ. 9 του ν. 2716/1999).	(8.1.10) Μονάδες ψυχοκοινωνικής αποκατάστασης (άρθ. 9 του ν. 2716/1999).
	(8.1.11) Λοιπές υπηρεσίες πρωτοβάθμιας υγείας, όπως εργαστήρια αισθητικής μονάδες αδυνατίσματος διαιτολογικές μονάδες, οδοντοτεχνικά εργαστήρια.	(8.1.11) Λοιπές υπηρεσίες πρωτοβάθμιας υγείας, όπως εργαστήρια αισθητικής μονάδες αδυνατίσματος διαιτολογικές μονάδες, οδοντοτεχνικά εργαστήρια.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΜΕ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥΣ	
	ΜΗ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΖΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
	ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ		
Π.Δ. 23.2.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987)	ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/29-06-2018)	Χρήσεις ΓΠΣ Πρέβεζας / Αντιστοίχιση χρήσεων με Π.Δ. 59/2018
	(8.2.2) Ιδιωτικές Κλινικές	(8.2.2) Ιδιωτικές Κλινικές
	(8.3) Εξωνοσοκομειακές Μονάδες Ψυχικής Υγείας.	(8.3) Εξωνοσοκομειακές Μονάδες Ψυχικής Υγείας.
	(8.4) Μονάδες Πρόληψης και Καταπολέμησης των Εξαρτήσεων.	(8.4) Μονάδες Πρόληψης και Καταπολέμησης των Εξαρτήσεων.
3. Εμπορικά Καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)	(10.1) Εμπορικά καταστήματα	(10.1) Εμπορικά καταστήματα
Δεν επιτρέπονται τα πολυκαταστήματα	(10.2) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών	(10.2) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών εκτός από τα πολυκαταστήματα
Δεν επιτρέπονται οι υπεραγορές	(10.3) Υπεραγορές τροφίμων οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ. (ν. 4315/2014)	
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί	(11) Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας	(11) Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας
6. Εστιατόρια	(12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.	(12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
7. Αναψυκτήρια	(13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.	(13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες	(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.	(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.
13. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης	(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.	(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
11. Πρατήρια Βενζίνης	(17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.	
	(18) Πλυντήρια Λιπαντήρια αυτοκινήτων.	
	(19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων εκτός φανοποιείων και βαφείων. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό οι χρήσεις φανοποιείων και βαφείων μπορεί να επιτραπούν κατ' εξαίρεση σε περιοχές Γενικής Κατοικίας, υπό την προϋπόθεση	

ΥΠΟΜΝΗΜΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΜΕ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥΣ	
	ΜΗ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΖΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
	ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ		
Π.Δ. 23.2.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987)	ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/29-06-2018)	Χρήσεις ΓΠΣ Πρέβεζας / Αντιστοίχιση χρήσεων με Π.Δ. 59/2018
	ότι θα είναι χαμηλής όχλησης και θα αποτελούν συνοδή χρήση του συνεργείου.	
	(20.2) Αποθήκες λιανικής πώλησης, μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας.δόμησης	
	(20.3) Διανομή ημερήσιου και περιοδικού τύπου.	
	(20.4) Φαρμακαποθήκες με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.	
	(21.3) Αποθήκες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.	
10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης	(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.	(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
	(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.	(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
	(27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).	
	(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.	(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.
	(41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών προσφύγων και ευάλωτων ομάδων μέχρι 300 ατόμων.	
	(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.	
	(46) Αστική γεωργία λαχανόκηποι.	(46) Αστική γεωργία λαχανόκηποι.
	(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ	(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ
	(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)	(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)
	(52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λπ.)	
	*Με τον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι δυνατό να επιβάλλονται περιορισμοί ως προς την πυκνότητα εγκατάστασης πλην των με κωδικό (1), (2), και (5) ανωτέρω χρήσεων (όπως μέγιστος αριθμός ανά Ο.Τ/Π.Ε./οδικό άξονα ή κατά άλλο επιστημονικά τεκμηριωμένο τρόπο).	*Με τον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι δυνατό να επιβάλλονται περιορισμοί ως προς την πυκνότητα εγκατάστασης πλην των με κωδικό (1), (2), και (5) ανωτέρω χρήσεων (όπως μέγιστος αριθμός ανά Ο.Τ/Π.Ε./οδικό άξονα ή κατά άλλο επιστημονικά τεκμηριωμένο τρόπο).

ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 4-5 Αντιστοίχιση επιτρεπόμενων χρήσεων Κεντρικές Λειτουργίες ως προς το Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/1987) με το ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018)

ΥΠΟΜΝΗΜΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΜΕ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥΣ	
	ΜΗ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΖΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
	ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ		
Π.Δ. 23.2.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987)	ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/29-06-2018)	Χρήσεις ΓΠΣ Πρέβεζας / Αντιστοίχιση χρήσεων με Π.Δ. 59/2018
Άρθρο 4 «Περιεχόμενο πολεοδομικού κέντρου, κεντρικής λειτουργίας πόλης, τοπικού κέντρου συνοικίας, γειτονιάς»	Άρθρο 4 «Πολεοδομικό Κέντρο Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Τοπικό Κέντρο Συνοικίας Γειτονιάς»	Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης με εξαίρεση τα πρατήρια βενζίνης
1. Κατοικία	(1) Κατοικία.	(1) Κατοικία.
13. Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας	(2) Κοινωνική πρόνοια.	(2) Κοινωνική πρόνοια.
11. Κτίρια εκπαίδευσης	(3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).	(3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).
17. Αθλητικές εγκαταστάσεις	(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).	(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
12. Θρησκευτικοί Χώροι	(5) Θρησκευτικοί χώροι.	(5) Θρησκευτικοί χώροι.
10. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις	(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.	(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
5. Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς)	(7) Διοίκηση.	(7) Διοίκηση.
	(8) Περίθαλψη.	(8) Περίθαλψη.
9. Χώροι Συνάθροισης Κοινού	(9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.	(9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
3. Εμπορικά Καταστήματα	10.1. Εμπορικά καταστήματα.	10.1. Εμπορικά καταστήματα.
	10.2. Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών	10.2. Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
	10.3. Υπεραγορές.	10.3. Υπεραγορές.
	10.4. Πολυκαταστήματα.	10.4. Πολυκαταστήματα.
	10.5. Εμπορικά κέντρα.	10.5. Εμπορικά κέντρα.
18. Εγκαταστάσεις Εμπορικών εκθέσεων	10.6. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων εκθεσιακά κέντρα.	10.6. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων εκθεσιακά κέντρα.
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί	(11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.	(11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
6. Εστιατόρια	(12) Εστίαση.	(12) Εστίαση.
7. Αναψυκτήρια	(13) Αναψυκτήρια.	(13) Αναψυκτήρια.
8. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής	(14) Αναψυχή Κέντρα διασκέδασης.	(14) Αναψυχή Κέντρα διασκέδασης.
2. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις	(15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις	(15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
15. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης	(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.	(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
	20.2. Αποθήκες λιανικής πώλησης, χαμηλής όχλησης, μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.	20.2. Αποθήκες λιανικής πώλησης, χαμηλής όχλησης, μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΜΕ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥΣ	
	ΜΗ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΖΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
	ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ		
	20.3. Διανομή ημερήσιου και περιοδικού τύπου.	20.3. Διανομή ημερήσιου και περιοδικού τύπου.
	20.4. Φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.	20.4. Φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.
14. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης	(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.	(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
19. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικών Μεταφορών	(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.	(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
	(27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).	(27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).
	(30) Μόνο γωνιές ανακύκλωσης	(30) Μόνο γωνιές ανακύκλωσης
	(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνιδιών.	
16. Πρατήρια Βενζίνης		

ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

#### 4.3. Ειδικοί κανονισμοί

- α) Απαιτείται η δημιουργία μίας θέσης στάθμευσης ανά 100τμ κτηρίου και ανά κατοικία μεγαλύτερη ή ίση με 40τ.μ. Στα εμβαδά συνυπολογίζονται όλες οι επιφάνειες του κτηρίου πλην υπογείων, ανεξάρτητα εάν προσμετρώνται ή δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης (κλιμακοστάσια, σοφίτες, έρκερ, θερμομονωτικά στοιχεία πλήρωσης κ.λπ.). Σε περίπτωση που από άλλη νομοθεσία, υφιστάμενη ή μελλοντική, προκύπτει διαφορετικός αριθμός θέσεων στάθμευσης, ισχύει ο εκάστοτε μεγαλύτερος.
- β) Το συνολικό μήκος των εισόδων πεζών και οχημάτων δεν μπορεί να ξεπερνά τα 7μ. και το 50% του προσώπου του οικοπέδου. Η επιφάνεια της πρασιάς πρέπει κατά τουλάχιστον 50% να παραμένει χωρίς επίστρωση και να φυτεύεται.
- γ) Στο σύνολο της πολεοδομούμενης έκτασης πριν την έκδοση των οικοδομικών αδειών θα ενημερώνεται η ΕΦΑ που θα ασκεί έλεγχο των εκσκαφών.
- δ) Στα ΟΤ 116 και 117 του ρυμοτομικού σχεδίου Παντοκράτορα - Αγ. Γεωργίου και στο ΟΤ Δ304 της ΠΕ 5β, πριν την έκδοση των οικοδομικών αδειών θα ενημερώνεται η ΕΦΑ που θα ασκεί και έλεγχο μορφής.
- ε) Στις πλατείες επιτρέπεται η κατάληψη χώρου μέχρι ποσοστού 40% της επιφάνειάς τους για δραστηριότητες εστίασης και αναψυχής.

Σχετικά με το ποσοστό κατάληψης, σημειώνεται ότι στον πολεοδομικό σχεδιασμό γίνεται διάκριση στις παιδικές χαρές, τους χώρους πρασίνου, τους πεζοδρόμους και τις πλατείες και μόνον στις πλατείες επιτρέπεται η κατάληψη χώρου για δραστηριότητες εστίασης και αναψυχής και επίσης ότι κατά κανόνα οι πλατείες γειτνιάζουν με χώρους πρασίνου και παιδικές χαρές όπως στις περιπτώσεις ΚΧ Δ107 της ΠΕ 3γ, ΚΧ Δ053 της ΠΕ 3β, ΚΧ Δ162 της ΠΕ 4β και Δ277 της ΠΕ 8β.

Δεν προτείνεται η εφαρμογή ειδικού οικοδομικού ή κτιριοδομικού κανονισμού ούτε η εφαρμογή άλλων ειδικών όρων δόμησης.

#### 4.4. Τυχόν πρόσθετοι όροι

- α) Επιβάλλεται η κατασκευή στέγης. Στα διώροφα κτήρια είναι δυνατόν τμήμα του ισογείου έως 40% της κάλυψης του συγκεκριμένου κτηρίου να αποτελεί βατό δώμα (βεράντα). Δεν απαιτείται η κατασκευή στέγης πάνω από τους ημιυπαίθριους και τους εξώστες.
- β) Απαγορεύεται η κατασκευή κτηρίου επί υποστυλωμάτων (pilotis).

Δεν προτείνονται άλλοι πρόσθετοι όροι που να αφορούν στα χρησιμοποιούμενα υλικά, τον τρόπο κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των συνόλων του δομημένου περιβάλλοντος, κτιριακών και λοιπών, όπως μέγιστο όριο μεγέθους οικοδομών, τρόπο διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων ή κάποια άλλη ρύθμιση για αισθητικούς λόγους.

Επίσης δεν προτείνεται η εφαρμογή κάποιου από τα επονομαζόμενα «bonus δόμησης» που προέβλεπε ο ΝΟΚ στο άρθρο 10 κ.λπ.

## 5. ΚΑΛΥΨΗ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΚΧ+ΚΦ

### Κάλυψη απαιτούμενων ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ 3 - Λευκαδίτικα

Η κατανομή των επιφανειών σε Οικοδομικά Τετράγωνα και Κοινόχρηστους & Κοινοφελείς χώρους στις ΠΕ 3β και 3γ, σύμφωνα με το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο, παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 5-1 Επιφάνειες και ποσοστά ΟΤ και ΚΧ+ΚΦ στις ΠΕ 3β και 3γ

Χρήση		Απαιτού- μενη	Επιφάνεια		
			Προβλεπόμενη τ.μ.	(%)	
Διοίκηση	Δημοτικές Υπηρεσίες	3.330	3.330	0,4%	
	Δημόσιες Υπηρεσίες	2.980	2.981	0,3%	
Εκπαίδευση	Νηπιαγωγείο	3.000	3.102	0,4%	
	Δημοτικό	2.000	2.075	0,2%	
	Σχολείο Ειδικής Αγωγής	4.000	4.185	0,5%	
	Γυμνάσιο (υφιστάμενο)	5.888	6.445	0,7%	
	Λύκειο (υφιστάμενο)	6.535	6.563	0,8%	
Περιθαλψη - Πρόνοια	Παιδικός Σταθμός	2.152	2.192	0,3%	
	Κέντρο Πρόνοιας Ηλικιωμένων	500	500	0,1%	
	Κέντρο Νεότητας	2.490	2.500	0,3%	
Πολιτισμός	Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων	4.980	5.122	0,6%	
	Πολιτιστικό Κέντρο	2.444	3.709	0,4%	
	Ιερός Ναός	5.380	5.421	0,6%	
Αθλητισμός	Αθλητικές εγκαταστάσεις	13.100	13.130	1,5%	
Σύνολο ΚΦ		58.779	61.255	7,1%	
Ελεύθεροι Χώροι	Πλατεία	7.000	6.930	32.389	3,8%
	Χώροι Πρασίνου		20.192		
	Παιδική Χαρά		5.267		
Κυκλοφορία	Χώρος στάθμευσης	7.030	7.085	0,8%	
Συνολο ΚΧ (πλην δρόμων)		14.030	39.474	4,6%	
ΚΧ+ΚΦ (πλην δρόμων & πεζοδρόμων)			100.729	11,7%	
Πεζόδρομοι			23.242	2,7%	
Δρόμοι Ηπιας Κυκλοφορίας			39.241	4,5%	
Δρόμοι			169.830	19,7%	
Σύνολο ΚΧ+ΚΦ και Δρόμοι & Πεζόδρομοι			333.042	38,6%	
ΟΤ	Κεντρικές Λειτουργίες		73.796	530.328	61,4%
	Γενική Κατοικία 3		456.532		
Σύνολο ΠΕ3β + ΠΕ3γ	ΠΕ 3β		740.190	863.370	100,0%
	ΠΕ 3γ		123.180		

Το ποσοστό ΚΧ+ΚΦ χώρων στον Πίνακα Π.1.2 του ΓΠΣ για την ΠΕ 3 ορίζεται σε 39% και ειδικότερα για την περιοχή ΖΥΣ σε 38%. Ο στόχος αυτός υπερκαλύπτεται, δεδομένου ότι τα ΚΧ+ΚΦ διαμορφώνονται σε 40,5%, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 5-2 Ποσοστό ΚΧ+ΚΦ ανά τομέα και στο σύνολο της ΠΕ 3.

	Π.Ε.	ΟΤ		Σύνολο ΚΧ+ΚΦ	
	τ.μ.	τ.μ.	(%)	τ.μ.	(%)
ΠΕ 3α	311.679	169.339	54,3%	142.340	45,7%
ΠΕ 3β	740.190	447.560	60,5%	292.630	39,5%
ΠΕ 3γ	123.180	82.767	67,2%	40.413	32,8%
ΠΕ 3	1.175.049	699.666	59,5%	476.283	40,53%

#### Κάλυψη απαιτούμενων ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ 4 - Υδραγωγείο

Η κατανομή των επιφανειών σε Οικοδομικά Τετράγωνα και Κοινόχρηστους & Κοινοφελείς χώρους στην ΠΕ4β, σύμφωνα με το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο, παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 5-3 Επιφάνειες και ποσοστά ΟΤ και ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ4β

Χρήση		Απαιτού- μενη	Επιφάνεια		
			Προβλεπόμενη		
			τ.μ.	(%)	
Εκπαίδευση	Νηπιαγωγείο	1.000	1.040	0,3%	
	Δημοτικό	2.000	2.005	0,5%	
	Λύκειο	4.000	4.031	1,1%	
Περιθαλψη - Πρόνοια	Παιδικός Σταθμός	1.000	1.200	0,3%	
Πολιτισμός	Ιερός Ναός	3.120	3.135	0,8%	
Αθλητισμός	Αθλητικές εγκαταστάσεις	8.200	9.880	2,6%	
Σύνολο ΚΦ		19.320	21.291	5,6%	
Ελεύθεροι Χώροι	Πλατεία	4.500	6.234	19.168	5,0%
	Χώροι Πρασίνου		10.404		
	Παιδική Χαρά		2.530		
Κυκλοφορία	Χώρος στάθμευσης	2.000	3.816	1,0%	
Σύνολο ΚΧ (πλην δρόμων)		6.500	22.984	6,0%	
ΚΧ+ΚΦ (πλην δρόμων & πεζοδρόμων)			44.275	11,6%	
Πεζόδρομοι			5.719	1,5%	
Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας			23.055	6,1%	
Δρόμοι			73.384	19,3%	
Σύνολο ΚΧ+ΚΦ και Δρόμοι & Πεζόδρομοι			146.433	38,5%	
ΟΤ			233.896	61,5%	
Σύνολο ΠΕ 4β			380.329	100,0%	

Το ποσοστό ΚΧ+ΚΦ χώρων στον Πίνακα Π.1.2 του ΓΠΣ για την ΠΕ 4 ορίζεται σε 47% και ειδικότερα για την περιοχή ΖΥΣ σε 38%. Η περιοχή ΖΥΣ ταυτίζεται με την έκταση της ΠΕ 4β, συνεπώς το 47% αφορά την ΠΕ 4α όπου υπάρχει θεσμοθετημένο ρυμοτομικό και το 38% αφορά την ΠΕ 4β που ταυτίζεται με την έκταση που καλύπτει το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο. Στην ΠΕ 4β το ποσοστό ΚΧ+ΚΦ που προβλέπεται είναι 38,5% > 38% και συνεπώς καλύπτεται η απαίτηση. Για την ΠΕ 4α δεν γίνεται έλεγχος διότι το ρυμοτομικό της είναι ήδη θεσμοθετημένο.

#### Κάλυψη απαιτούμενων ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ 5 - Νοσοκομείο

Η κατανομή των επιφανειών σε Οικοδομικά Τετράγωνα και Κοινόχρηστους & Κοινοφελείς χώρους στην ΠΕ5β, σύμφωνα με το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο, παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 5-4 Επιφάνειες και ποσοστά ΟΤ και ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ5β

Χρήση		Επιφάνεια			
		Απαιτού- μενη (ΓΠΣ)	Προβλεπόμενη		
			τ.μ.	(%)	
Περιθαλψη - Πρόνοια	Παιδικός σταθμός	2.016	3.350	4,0%	
	Κέντρο Πρόνοιας Ηλικιωμένων	102			
Πολιτισμός	Πολιτιστικό Κέντρο	204			
	Ι. Ναός	1.020			
Αθλητισμός	Αθλητικές εγκαταστάσεις	12.120	12.170	14,6%	
Σύνολο ΚΦ		15.462	15.520	18,6%	
Ελεύθεροι Χώροι	Πλατεία	1.000	1.115	1.115	1,3%
	Χώροι Πρασίνου		0		
	Παιδική Χαρά		0		
Πράσινο (τροποποίηση θεσμοθετημένου άλσους)		1.385	1.571	3,6%	
Κυκλοφορία	Χώρος στάθμευσης	460	485	0,6%	
Σύνολο ΚΧ		2.845	3.171	3,8%	
Σύνολο ΚΧ+ΚΦ πλην δρόμων		18.307	18.691	22,5%	
Πεζόδρομοι			5.581	6,7%	
Δρόμοι			14.786	17,8%	
Σύνολο ΚΧ+ΚΦ και Δρόμοι & Πεζόδρομοι			39.058	46,9%	
ΟΤ			44.160	53,1%	
Σύνολο ΠΕ 5β			83.218	100,0%	

Το υψηλό ποσοστό ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ5β προκύπτει διότι το ΓΠΣ προβλέπει σε αυτήν και μερικές εξυπηρετήσεις για την γειτονική ΠΕ 1 που δεν μπορούν να υλοποιηθούν σε αυτήν επειδή είναι ήδη διαμορφωμένη. Οι δύο παιδικοί σταθμοί προκύπτουν σαν ανάγκη για το άθροισμα του πληθυσμού των δύο ΠΕ, ο οποίος έχει προγραμματικό μέγεθος 1.020 άτομα για την ΠΕ5 και 4.020 άτομα για την ΠΕ1. Οι αθλητικές εγκαταστάσεις προκύπτουν σαν ανάγκη για το άθροισμα του πληθυσμού της ΠΕ5 (1.020 άτομα) και το ήμισυ του πληθυσμού της ΠΕ 1 (2.020 άτομα). Αθροιστικά, οι ΚΦ χώροι που θα καλύψουν ανάγκες της ΠΕ 1 είναι περίπου 9στρ.

Το ποσοστό ΚΧ+ΚΦ χώρων στον Πίνακα Π.1.2 του ΓΠΣ για την ΠΕ 5 ορίζεται σε 41%. Ο στόχος αυτός υπερκαλύπτεται, δεδομένου ότι τα ΚΧ+ΚΦ διαμορφώνονται σε 44,2%, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 5-5 Ποσοστό ΚΧ+ΚΦ ανά τομέα και στο σύνολο της ΠΕ 5.

Τομέας / Π.Ε.	τ.μ.	ΟΤ		Σύνολο ΚΧ+ΚΦ	
		τ.μ.	(%)	τ.μ.	(%)
ΠΕ 5α	173.246	106.557	61,5%	66.689	38,5%
ΠΕ 5β	83.218	44.160	53,1%	39.058	46,9%
ΠΕ 5γ	13.835	0	0,0%	13.835	100,0%
ΠΕ 5	270.299	150.717	55,8%	119.582	44,2%

Σημειώνεται ότι το μεγάλο ποσοστό οφείλεται σε υπερτοπικά ΚΦ και ειδικότερα στα ΚΧ+ΚΦ που στοχεύουν την εξυπηρέτηση της ΠΕ1 και το νοσοκομείο που εξυπηρετεί το σύνολο της πόλης και τους κοντινούς οικισμούς.

Εάν δεν συμπεριληφθεί η ΠΕ5γ, η έκταση δηλαδή του νοσοκομείου, το ποσοστό των ΚΧ+ΚΦ μειώνεται σε 41,2%.

Κάλυψη απαιτούμενων ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ 7 - Αγία Ειρήνη

Η κατανομή των επιφανειών σε Οικοδομικά Τετράγωνα και Κοινόχρηστους & Κοινοφελείς χώρους στην ΠΕ7β, σύμφωνα με το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο, παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 5-6 Επιφάνειες και ποσοστά ΟΤ και ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ7β

Χρήση		Απαιτού- μενη (ΓΠΣ)	Επιφάνεια	
			τ.μ.	(%)
Εκπαίδευση	Δημοτικό Σχολείο	2.000	2.060	0,8%
Περιθαλψη - Πρόνοια	Κέντρο Πρόνοιας Ηλικιωμένων	232	500	0,2%
Αθλητισμός	Αθλητικές εγκαταστάσεις	4.760	5.630	2,1%
Σύνολο ΚΦ		6.992	8.190	3,0%
Ελεύθεροι Χώροι	Πλατεία, Πάρκο, Παιδική Χαρά, Χώροι Πρασίνου	1.850	13.843	5,1%
Κυκλοφορία	Χώρος στάθμευσης	1.150	4.166	1,5%
Σύνολο ΚΧ		3.000	18.009	6,6%
Νεκροταφείο	Χώρος Νεκροταφείου:25.840	ως έχει	25.810	9,5%
Σύνολο ΚΧ πλην δρόμων			43.819	16,1%
ΚΧ+ΚΦ πλην δρόμων			52.009	19,1%
Πεζόδρομοι			11.007	4,0%
Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας			4.948	1,8%
Δρόμοι			52.730	19,4%
ΚΧ+ΚΦ και Δρόμοι & Πεζόδρομοι			120.694	44,3%
ΟΤ			151.735	55,7%
Σύνολο ΠΕ7β			272.429	100,0%
Σύνολο ΠΕ7β χωρίς το νεκροταφείο			246.619	100,00%
ΚΧ+ΚΦ χωρίς το νεκροταφείο			94.884	38,47%
ΟΤ			151.735	61,53%

Σημειώνεται ότι το νεκροταφείο, που δεν καλύπτει τις ανάγκες μόνον της συγκεκριμένης ΠΕ αλλά όλης της πόλης, αποτελεί σημαντικό ποσοστό της ΠΕ5β (το 9,5%) και των ΚΧ+ΚΦ χώρων της (περίπου το ¼) και ως εκ τούτου τα ΚΧ+ΚΦ μη συμπεριλαμβανομένου του νεκροταφείου είναι 38,47% και συμπεριλαμβανομένου 44,3%.

Το ποσοστό ΚΧ+ΚΦ χώρων στον Πίνακα Π.1.2 του ΓΠΣ για την ΠΕ 7 ορίζεται σε 40%. Ο στόχος αυτός υπερκαλύπτεται, δεδομένου ότι τα ΚΧ+ΚΦ διαμορφώνονται σε 41,3%, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 5-7 Ποσοστό ΚΧ+ΚΦ ανά τομέα και στο σύνολο της ΠΕ 7

	Π.Ε.	ΟΤ		Σύνολο ΚΧ+ΚΦ	
	τ.μ.	τ.μ.	(%)	τ.μ.	(%)
ΠΕ 7α	146.565	94.041	64,2%	52.524	35,8%
ΠΕ 7β	272.429	151.735	55,7%	120.694	44,3%
ΠΕ 7	418.994	245.776	58,7%	173.218	41,3%

Κάλυψη απαιτούμενων ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ 8β - Βλάχικα II

Η κατανομή των επιφανειών σε Οικοδομικά Τετράγωνα και Κοινόχρηστους & Κοινοφελείς χώρους στην ΠΕ8β3, σύμφωνα με το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο, παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 5-8 Επιφάνειες και ποσοστά ΟΤ και ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ 8β3

Χρήση		Επιφάνεια			
		Απαιτού- μενη	Προβλεπόμενη		
			τ.μ.	(%)	
Εκπαίδευση	Νηπιαγωγείο	2.000	2.103	0,5%	
	Δημοτικό	2.000	2.014	0,5%	
	Γυμνάσιο	-	0	0,0%	
Περιθαλψη - Πρόνοια	Παιδικός σταθμός	1.000	1.023	0,3%	
	Κέντρο πρόνοιας ηλικιωμένων	212	640	0,6%	
Πολιτισμός	Πολιτιστικό κέντρο	424			
	Ι. Ναός	2.120	2.373	0,6%	
Αθλητισμός	Αθλητικές εγκαταστάσεις	5.480	6.918	1,7%	
Σύνολο ΚΦ (πλην ΕΠΑΛ)		13.236	15.071	3,7%	
Ελεύθεροι Χώροι	Πλατεία	2.389			
	Χώροι Πρασίνου	21.393	4.110	27.782	0,5%
	Παιδική Χαρά	4.000			
Κυκλοφορία	Χώρος στάθμευσης	2.740	3.485	0,9%	
Σύνολο ΚΧ (πλην δρόμων)		6.850	31.267	7,8%	
Σύνολο ΚΧ+ΚΦ (πλην δρόμων & ΕΠΑΛ)			46.338	11,5%	
ΕΠΑΛ			14.526	3,6%	
Πεζόδρομοι			10.097	2,5%	
Δρόμοι Ηπιας Κυκλοφορίας			9.746	2,4%	
Δρόμοι			88.569	22,0%	
Σύνολο ΚΧ+ΚΦ+δρόμοι			169.277	42,0%	
ΟΤ			234.112	58,0%	
Σύνολο ΠΕ 8β3			403.388	100,0%	
Σύνολο ΠΕ 8β3 χωρίς το ΕΠΑΛ			388.862	100,00%	
ΚΧ+ΚΦ χωρίς το ΕΠΑΛ			154.751	39,80%	
ΟΤ			234.112	60,20%	

Το ΕΠΑΛ αναφέρεται διακεκριμένο από τα υπόλοιπα ΚΧ+ΚΦ διότι υπάρχει ήδη, δεν απαιτείται δηλαδή η χρήση των εισφορών για την δημιουργία του και επιπλέον επειδή αποτελεί υπερτοπικό ΚΦ, η λειτουργία του οποίου ξεπερνά τα όρια της ΠΕ και απευθύνεται σε όλη την πόλη.

Σημειώνεται ότι στον συγκεκριμένο τομέα υπάρχει αυξημένο (το μεγαλύτερο από όλες τις ΠΕ της Πρέβεζας που μελετά η παρούσα) ποσοστό δρόμων που οφείλεται στο ιδιαίτερα επίμηκες σχήμα του καθώς και σημαντικές εκτάσεις ΚΧ Πρασίνου (περίπου τα 17 από τα 21,3 στρ.) που περιλαμβάνουν τους καλαμίνες οι οποίοι λόγω της φυσικής τους υπόστασης δεν είναι επισκέψιμοι και δεν μπορούν να υποκαταστήσουν τους χώρους πρασίνου που χρειάζεται ο οικισμός.

Το ποσοστό ΚΧ+ΚΦ χώρων στον Πίνακα Π.1.2 του ΓΠΣ για την ΠΕ 7 ορίζεται σε 44%. Ο στόχος αυτός υπερκαλύπτεται, δεδομένου ότι τα ΚΧ+ΚΦ διαμορφώνονται σε 48,3%, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 5-9 Ποσοστό ΚΧ+ΚΦ ανά τομέα και στο σύνολο της ΠΕ 8β

	Π.Ε.	ΟΤ		Σύνολο ΚΧ+ΚΦ	
	τ.μ.	τ.μ.	(%)	τ.μ.	(%)
ΠΕ 8β1 (ΟΕΚ)	16.127	6.620	41,0%	9.507	59,0%
ΠΕ 8β2 (ΚΧ Γυμναστήριο & Κλειστό Γυμναστήριο)	46.220	0	0,0%	46.220	100,0%
ΠΕ 8β3 (πολεοδομούμενη περιοχή & ΕΠΑΛ)	403.388	234.112	58,0%	169.277	42,0%
ΠΕ 8β	465.735	240.732	51,7%	225.004	48,3%

*Κάλυψη απαιτούμενων ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ 9 - Παντοκράτορας - Αγ. Γεώργιος*

Η κατανομή των επιφανειών σε Οικοδομικά Τετράγωνα και Κοινόχρηστους & Κοινοφελείς χώρους στην ΠΕ 9δ, σύμφωνα με το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο, παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 5-10 Επιφάνειες και ποσοστά ΟΤ και ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ 9δ

Χρήση		Επιφάνεια			
		Απαιτού- μενη (ΓΠΣ)	Προβλεπόμενη		
			τ.μ.	(%)	
Διοίκηση	Διαμερισματικό Κατάστημα	537	804	0,3%	
Εκπαίδευση	Γυμνάσιο	4.000	4.436	1,5%	
Περιθαλψη - Πρόνοια	Παιδικός σταθμός	1.000	1.026	0,3%	
	Κέντρο πρόνοιας ηλικιωμένων	145	150	0,1%	
Πολιτισμός	Πολιτιστικό κέντρο	269	270	0,1%	
Αθλητισμός	Αθλητικές εγκαταστάσεις	4.132	5.745	2,0%	
Σύνολο ΚΦ		10.083	12.431	4,2%	
Ελεύθεροι Χώροι	Πλατεία	3.613	3.500	21.572	7,43%
	Χώροι Πρασίνου	14.640			
	Παιδική Χαρά	3.319			
Κυκλοφορία	Χώρος στάθμευσης	4.650	6.001	2,0%	
Σύνολο ΚΧ (πλην δρόμων & πεζοδρόμων)		8.150	27.573	9,4%	
ΚΧ+ΚΦ (πλην δρόμων & πεζοδρόμων)		18.233	40.004	13,6%	
Πεζόδρομοι			9.132	3,1%	
Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας			18.015	6,1%	
Δρόμοι			54.925	18,7%	
ΚΧ+ΚΦ και Δρόμοι & Πεζόδρομοι			122.076	41,5%	
ΟΤ			171.211	58,5%	
Σύνολο ΠΕ 9δ			293.287	100,0%	

Το ποσοστό ΚΧ+ΚΦ χώρων στον Πίνακα Π.1.2 του ΓΠΣ για την ΠΕ 9 ορίζεται σε 43%. Ο στόχος αυτός υπερκαλύπτεται, δεδομένου ότι τα ΚΧ+ΚΦ διαμορφώνονται σε 43,24%, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 5-11 Ποσοστό ΚΧ+ΚΦ ανά τομέα και στο σύνολο της ΠΕ 9

	Π.Ε.	ΟΤ		Σύνολο ΚΧ+ΚΦ	
	τ.μ.	τ.μ.	(%)	τ.μ.	(%)
ΠΕ 9α	163.498	87.236	53,36%	76.261	46,64%
ΠΕ 9β+9γ	27.115	15.736	58,03%	11.379	41,97%
Συν. υφιστ.	190.613	102.972	54,02%	87.640	45,98%
ΠΕ 9δ	293.287	171.681	58,54%	121.606	41,46%
Συν ΠΕ 9	483.900	274.653	56,76%	209.246	43,24%

*Κάλυψη απαιτούμενων ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ 19 - Ψαθάκι*

Η κατανομή των επιφανειών σε Οικοδομικά Τετράγωνα και Κοινόχρηστους & Κοινοφελείς χώρους στην ΠΕ 19, σύμφωνα με το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο, παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 5-12 Επιφάνειες και ποσοστά ΟΤ και ΚΧ+ΚΦ στην ΠΕ 19

Χρήση	Απαιτού- μενη (ΓΠΣ)	Προβλεπόμενη	
		τ.μ.	(%)
Χώρος Πρασίνου	600	620	1,1%
Δρόμοι & Πεζόδρομοι		17.177	30,4%
Σύνολο ΚΧ+ΚΦ και Δρόμοι & Πεζόδρομοι		17.797	31,5%
ΟΤ		38.718	68,5%
Σύνολο ΠΕ 19		56.515	100,0%

Το ποσοστό των δρόμων είναι ιδιαίτερα υψηλό λόγω του ιδιαίτερα επιμήκους σχήματος του οικισμού και της συμπερίληψης τμήματος της επαρχιακής οδού.

Το ποσοστό ΚΧ+ΚΦ χώρων στον Πίνακα Π.1.2 του ΓΠΣ για την ΠΕ 19 ορίζεται σε 25% και υπερκαλύπτεται, δεδομένου ότι τα ΚΧ+ΚΦ διαμορφώνονται σε 31,5%, όπως φαίνεται στον παραπάνω πίνακα.

## 6. ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΓΗΣ ΑΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ / ΤΟΜΕΑ

### Ισοζύγιο γης στις ΠΕ 3 - Λευκαδίτικα & ΠΕ 4 - Υδραγωγείο

Στην Πράξη Εφαρμογής οι ΠΕ 3 και ΠΕ 4 θα πρέπει να αντιμετωπισθούν ως ενιαίο σύνολο διότι το όριο ανάμεσά τους δεν ακολουθεί τα όρια κάποιας κτηματολογικής ενότητας, αντίθετα είναι ένας προτεινόμενος δρόμος που τέμνει πολλές ιδιοκτησίες (βλ. και Τεύχος Κειμένων Α΄ Σταδίου σελ. 158-159).

Η ενότητα των ΠΕ 3β, 3γ & 4β είναι κατ' αρχάς ελλειμματική και θα χρειαστεί να αυξηθούν αναλογικά οι εισφορές σε αυτήν, δεδομένου ότι ισχύουν τα παρακάτω:

- Η επιφάνεια των ΟΤ στο προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο είναι ..... 764.224 τ.μ.
- Η επιφάνεια των ΟΤ που πρέπει να αποδοθούν εφόσον ληφθούν οι βασικές εισφορές είναι ..... 776.669 τ.μ.
- Η επιφάνεια των ΟΤ που πρέπει να αποδοθούν εφόσον ληφθούν οι μέγιστες εισφορές είναι ..... 651.138 τ.μ.
- Έλλειμμα που θα προκύψει εφόσον ληφθούν οι βασικές εισφορές..... 12.445 τ.μ.
- Πλεόνασμα που θα προκύψει εφόσον ληφθούν οι μέγιστες εισφορές..... 113,086 τ.μ.

### Ισοζύγιο γης στην ΠΕ5β - Νοσοκομείο

Η ΠΕ 5β είναι ιδιαίτερα ελλειμματική δεδομένου ότι ισχύουν τα παρακάτω:

- Η επιφάνεια των ΟΤ στο προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο είναι ..... 44.160 τ.μ.
- Η επιφάνεια των ΟΤ που πρέπει να αποδοθούν εφόσον ληφθούν οι βασικές εισφορές είναι ..... 54.317 τ.μ.
- Η επιφάνεια των ΟΤ που πρέπει να αποδοθούν εφόσον ληφθούν οι μέγιστες εισφορές είναι ..... 45.314 τ.μ.
- Έλλειμμα που θα προκύψει εφόσον ληφθούν οι βασικές εισφορές..... 10.157 τ.μ.
- Έλλειμμα που θα προκύψει εφόσον ληφθούν οι μέγιστες εισφορές..... 1.154 τ.μ.

Η ελλειμματικότητα της ΠΕ 5β οφείλεται στο γεγονός ότι, όπως προαναφέρθηκε, χωροθετούνται σε αυτήν περίπου 9στρ. ΚΦ εγκαταστάσεις που στοχεύουν στην εξυπηρέτηση της παρακείμενης ΠΕ 1 καθώς και στο σχετικά μικρό μέγεθός της που έχει σαν αποτέλεσμα τα 9στρ. να αποτελούν σημαντικό ποσοστό της, περίπου το 11%, αρκετά μεγάλο ώστε να μην μπορεί να "απορροφηθεί".

Διατυπώνονται δύο εναλλακτικές για την Πράξη Εφαρμογής. Η πρώτη είναι να ληφθούν στην συγκεκριμένη ΠΕ οι μέγιστες εισφορές και να μεταφερθούν σε κάποια άλλη ενότητα ο μικρότερος δυνατός αριθμός ιδιοκτησιών. Η δεύτερη είναι να υπάρξει διάχυση του ισοζυγίου με τις υπόλοιπες ΠΕ, να ληφθούν ίδιες εισφορές σε όλες τις ΠΕ και να μεταφερθούν εκτός ΠΕ περισσότερες ιδιοκτησίες.

### Ισοζύγιο γης στην ΠΕ7β - Αγ. Ειρήνη

Η ΠΕ 7β είναι ελαφρά πλεονασματική δεδομένου ότι ισχύουν τα παρακάτω:

- Η επιφάνεια των ΟΤ στο προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο είναι ..... 151.735 τ.μ.
- Η επιφάνεια των ΟΤ που πρέπει να αποδοθούν εφόσον ληφθούν οι βασικές εισφορές είναι ..... 148.006 τ.μ.
- Πλεόνασμα ..... 3.728 τ.μ.

Στην εμφάνιση πλεονάσματος συμβάλλει το γεγονός ότι το νεκροταφείο, που είναι σημαντικό ποσοστό της ΠΕ7β, είναι ήδη δημόσιος χώρος.

*Ισοζύγιο γης στην ΠΕ 8β3 - Βλάχικα II*

Η ΠΕ 8β3 είναι κατ’ αρχάς ελλειμματική και θα χρειαστεί να αυξηθούν αναλογικά οι εισφορές σε αυτήν, δεδομένου ότι ισχύουν τα παρακάτω:

- Η επιφάνεια των ΟΤ στο προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο είναι ..... 234.112 τ.μ.
- Η επιφάνεια των ΟΤ που πρέπει να αποδοθούν εφόσον ληφθούν οι βασικές εισφορές είναι ..... 265.703 τ.μ.
- Η επιφάνεια των ΟΤ που πρέπει να αποδοθούν εφόσον ληφθούν οι μέγιστες εισφορές είναι ..... 221.503 τ.μ.
- Έλλειμμα που θα προκύψει εφόσον ληφθούν οι βασικές εισφορές..... 31.591 τ.μ.
- Πλεόνασμα που θα προκύψει εφόσον ληφθούν οι μέγιστες εισφορές..... 12.608 τ.μ.

Το έλλειμμα οφείλεται στο αυξημένο ποσοστό δρόμων και στα περίπου 17στρ. ΚΧ Πράσινο που προβλέπονται για την διατήρηση των καλαμιώνων, τα οποία λόγω της φύσης της βλάστησης αυτής, δεν μπορούν να αξιοποιηθούν ως χώροι πρασίνου για τον οικισμό. όπως αναφέρθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο.

*Ισοζύγιο γης στην ΠΕ 9δ - Παντοκράτορας - Αγ. Γεώργιος*

Η ΠΕ 9δ είναι κατ’ αρχάς ελλειμματική και θα χρειαστεί να αυξηθούν αναλογικά οι εισφορές σε αυτήν, δεδομένου ότι ισχύουν τα παρακάτω:

- Η επιφάνεια των ΟΤ στο προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο είναι ..... 171.211 τ.μ.
- Η επιφάνεια των ΟΤ που πρέπει να αποδοθούν εφόσον ληφθούν οι βασικές εισφορές είναι ..... 185.828 τ.μ.
- Η επιφάνεια των ΟΤ που πρέπει να αποδοθούν εφόσον ληφθούν οι μέγιστες εισφορές είναι ..... 154.619 τ.μ.
- Έλλειμμα που θα προκύψει εφόσον ληφθούν οι βασικές εισφορές..... 14.617 τ.μ.
- Πλεόνασμα που θα προκύψει εφόσον ληφθούν οι μέγιστες εισφορές..... 16.592 τ.μ.

*Ισοζύγιο γης στην ΠΕ 19 - Ψαθάκι*

Η ΠΕ 19 είναι κατ’ αρχάς ελλειμματική και θα χρειαστεί να αυξηθούν αναλογικά οι εισφορές σε αυτήν, δεδομένου ότι ισχύουν τα παρακάτω:

- Η επιφάνεια των ΟΤ στο προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο είναι ..... 38.718 τ.μ.
- Η επιφάνεια των ΟΤ που πρέπει να αποδοθούν εφόσον ληφθούν οι βασικές εισφορές είναι ..... 39.545 τ.μ.
- Η επιφάνεια των ΟΤ που πρέπει να αποδοθούν εφόσον ληφθούν οι μέγιστες εισφορές είναι ..... 32.059 τ.μ.
- Έλλειμμα που θα προκύψει εφόσον ληφθούν οι βασικές εισφορές..... 827 τ.μ.
- Πλεόνασμα που θα προκύψει εφόσον ληφθούν οι μέγιστες εισφορές..... 6.209 τ.μ.

Ισοζύγιο γης αθροιστικά στην περιοχή μελέτης

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται το ισοζύγιο γης ανά τομέα εφόσον ληφθούν οι βασικές εισφορές και εφόσον ληφθούν οι μέγιστες εισφορές.

Πίνακας 6-1 Ισοζύγιο γης ανά ΠΕ εφόσον ληφθούν οι βασικές εισφορές και εφόσον ληφθούν οι μέγιστες εισφορές.

	Παρούσα Πρόταση	ΟΤ που πρέπει να αποδοθούν εφόσον ληφθούν οι βασικές εισφορές	Πλεόνασμα / Έλλειμμα		ΟΤ που πρέπει να αποδοθούν εφόσον ληφθούν οι μέγιστες εισφορές	Πλεόνασμα / Έλλειμμα	
			(τ.μ.)	(%)		(τ.μ.)	(%)
ΠΕ 3β+3γ ΠΕ 4β	764.224	776.669	-12.445	-1,6%	651.138	113.086	17,4%
ΠΕ 5β	44.160	54.317	-10.157	-18,7%	45.314	-1.154	-2,5%
ΠΕ 7β	151.735	148.006	3.728	2,5%	124.350	27.384	22,0%
ΠΕ 8β3	234.112	265.703	-31.591	-11,9%	221.503	12.608	5,7%
ΠΕ 9δ	171.211	185.828	-14.617	-7,9%	154.619	16.592	10,7%
ΠΕ 19	38.718	39.545	-827	-2,1%	32.509	6.209	19,1%
Σύνολο	1.404.629	1.470.068	-65.439	-4,5%	1.229.434	175.195	14,3%

Η ΠΕ 7β είναι η μόνη που είναι πλεονασματική από την αρχή, με την εφαρμογή των βασικών εισφορών. Στις υπόλοιπες περιπτώσεις θα απαιτηθεί κάποια αύξηση του ποσοστού των εισφορών για την επίτευξη του ισοζυγίου, με εξαίρεση την ΠΕ 5β η οποία ακόμα και με την εφαρμογή των μέγιστων εισφορών παραμένει ελλειμματική.

## 7. ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

### *Δασικές εκτάσεις*

Αναλυτικά στοιχεία σχετικά τα δάση και τις δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις αναφέρονται στο Τεύχος Κειμένων Α΄ Σταδίου σελ. 99 κ.ε.

Δασικές εκτάσεις εντός της πολεοδομούμενης περιοχής δεν υπάρχουν. Δασικές εκτάσεις που εφάπτονται στο όριο της περιοχής πολεοδόμησης υπάρχουν στην ΝΑ πλευρά της ΠΕ 9δ. Ο περιμετρικός δρόμος έχει πλάτος 10μ και προβλέπεται πρασιά πλάτους 4μ. συνεπώς η προβλεπόμενη από το ρυμοτομικό απόσταση τοποθέτησης κτισμάτων από τα όρια των δασικών εκτάσεων είναι 14μ. μεγαλύτερη από τα 10μ. που απαιτεί η δασική νομοθεσία.

### *Αιγιαλός - Παραλία*

Αναλυτικά στοιχεία σχετικά με τον αιγιαλό και την παραλία αναφέρονται στο Τεύχος Κειμένων Α΄ Σταδίου σελ. 101 κ.ε.

Στην νότια πλευρά της ΠΕ 9δ, η οποία εκτείνεται μέχρι την ακτή, υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού. Στο ρυμοτομικό σχέδιο προβλέπεται κοινόχρηστος χώρος πλάτους τουλάχιστον 10μ. και κατόπιν αυτού πρασιά πλάτους 6μ. ώστε η τοποθέτηση κτισμάτων να γίνεται πάντα σε απόσταση μεγαλύτερη των 15μ. από την γραμμή αιγιαλού.

Στην ανατολική πλευρά της ΠΕ 5β δεν υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού. Το ρυμοτομικό οριοθετείται από την υλοποιημένη παραλιακή οδό και δεν εκτείνεται έως την ακτή.

### *Θέσεις αρχαιολογικού ενδιαφέροντος*

Αναλυτικά στοιχεία σχετικά με τις θέσεις αρχαιολογικού ενδιαφέροντος αναφέρονται στο Τεύχος Κειμένων Α΄ Σταδίου σελ. 102 κ.ε.

Μέσα στην έκταση του ρυμοτομικού υπάρχει μία εντοπισμένη θέση αρχαιολογικού ενδιαφέροντος. Πρόκειται για πηγάδι (μαγκανοπήγαδο) που βρίσκεται δίπλα στις εργατικές κατοικίες Πρέβεζας, πλησίον της ζεύξης Πρέβεζας - Ακτίου και είναι χαρακτηριστικό δείγμα προβιομηχανικής τεχνολογίας. Το καθεστώς Προστασίας του μνημείου καθορίζεται με την ΥΑ ΥΠ.ΠΟ/ΔΝΣΑΚ/Γ/48807/1245 (ΦΕΚ: 970/Β/2005-07-12). Για την ανάδειξη του μνημείου προβλέπεται γύρω από αυτό πλάτωμα επιφάνειας 200τμ περίπου και πρόσβαση μέσω πεζοδρόμου πλάτους 6μ.

Η ανατολική πλευρά της ΠΕ 8β οριοθετείται από τον κηρυγμένο Αρχαιολογικό Χώρο «*Όρμος Βαθύ και δυτικό τμήμα χερσονήσου Αγίου Θωμά Πρέβεζας*» το καθεστώς προστασίας του οποίου καθορίζεται στα ΦΕΚ 205/ΑΑΠ/2011-08-11 και 35/Β/1962-02-02. Στα όρια του υπόψιν αρχαιολογικού χώρου το ρυμοτομικό προβλέπει την δημιουργία του περιμετρικού δρόμου. Προτείνεται η μικρή μετατόπιση των ορίων του αρχαιολογικού χώρου ώστε να ταυτίζονται με τον άξονα του δρόμου ή την περιμετρική πράσινη γραμμή του σχεδίου, όπως αναπτύσσεται στο Τεύχος Κειμένων Α΄ Σταδίου σελ. 139-140.

Ομοίως η νότια πλευρά της ΠΕ 19 οριοθετείται από τον ίδιο ως άνω κηρυγμένο Αρχαιολογικό Χώρο το όριο του οποίου στο συγκεκριμένο τμήμα είναι κατά μήκος της οδού Αγ. Μηνά όπου και σε αυτή την περίπτωση σκόπιμο θα ήταν το όριο να επανακαθοριστεί και να ταυτιστεί με τον άξονα της οδού.

Η ανατολική πλευρά της ΠΕ 9δ απέχει μικρή απόσταση (10μ-20μ.) από το Φρούριο του Αγ. Γεωργίου το καθεστώς προστασίας του οποίου καθορίζεται στο ΦΕΚ 1195/Β/1980. Η ζώνη

ανάμεσα στις εργατικές κατοικίες και το φρούριο γίνεται κοινόχρηστος χώρος ενώ οικοδομικό τετράγωνο προβλέπεται μόνον βορειότερα, πλησίον της εθνικής οδού, ρυμοτομώντας το επίμηκες ακίνητο με ΚΑΕΚ 40050 6812 018 που βρίσκεται δυτικά του φρουρίου, υπερδιπλάσια από το αναλογούν με τις βασικές εισφορές.

Η νοτιο-δυτική άκρη της ΠΕ 9δ απέχει περίπου 80μ. από το Κάστρο του Παντοκράτορα, το καθεστώς προστασίας του οποίου καθορίζεται στο ΦΕΚ 78/Β/1982, ενώ ανάμεσά τους βρίσκονται τα ΟΤ 46, 50 και 51 του θεσμοθετημένου ρυμοτομικού του Παντοκράτορα.

Η νοτιο-ανατολική άκρη της ΠΕ 5β απέχει περίπου 25μ. από τον Προμαχώνα Βρυσούλας κηρυγμένου ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου στο ΦΕΚ 120/Β/1982.

Η Εφορεία Αρχαιοτήτων (ΕΦΑ) Πρέβεζας στο ΑΠ ΥΠΠΟΑ/44070/09-03-2022 αναφέρει

- Στο σύνολο των προς κτηματογράφηση-πολεοδόμηση περιοχών θα ασκείται από την Υπηρεσία μας έλεγχος υπεδάφους, με παρακολούθηση του συνόλου των εκσκαφικών εργασιών και εργασιών διαμόρφωσης επιφάνειας, αφού υποβληθεί στην Υπηρεσία μας σχετική αίτηση, συνοδευόμενη από σχέδια (τοπογραφικό, διάγραμμα κάλυψης).
- Στα τμήματα των περιοχών κτηματογράφησης ΠΕ5-Νοσοκομείο και ΠΕ9-Παντοκράτορας-Αγ. Γεώργιος, που γειτνιάζουν με τα κηρυγμένα μνημεία (κάστρα Παντοκράτορα & Αγ. Γεωργίου, Προμαχώνα Βρυσούλας), θα ασκείται -παράλληλα με τον έλεγχο υπεδάφους- και έλεγχος μορφής».

Με βάση τα παραπάνω προβλέπονται οι όροι (γ) και (δ) που αναφέρονται στο κεφάλαιο 4.3 - Ειδικό κανονισμό.

#### *Ρέματα*

Το ρέμα Καρύδας έχει οριοθετηθεί από την Περιφέρεια Ηπείρου με την απ. 1531/16.8.2010 (ΦΕΚ 445/Δ/6.9.2010) και προβλέπονται για αυτό έργα διευθέτησης. Στην γεωλογική μελέτη προβλέπονται ως περιοχές ΚΠ1, στις οποίες πρέπει να χωροθετηθούν μόνον Κοινόχρηστοι Χώροι, οι ζώνες πλάτους 10μ. εκατέρωθεν των γραμμών οριοθέτησης των ρεμάτων αν και, όπως σημειώνεται στην γεωλογική, στα συγκεκριμένα οριοθετημένα ρέματα προβλέπονται έργα διευθέτησης, οπότε αυτή η ζώνη δεν είναι υποχρεωτική βάσει του άρθρου 6 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ 3985/Β/2023). Στο προτεινόμενο ρυμοτομικό οι ζώνες αυτές περιλαμβάνονται σε χώρους ΚΧ-Πράσινου ώστε να μπορεί να γίνει μία περιβαλλοντικά καλή διαμόρφωση. Διευκρινίζεται ότι η απόσταση των 10μ. δεν εφαρμόζεται στο ΟΤ 46 της ΠΕ 9α - Παντοκράτορας διότι υπάρχει ήδη κτίσμα.

Ανατολικά της ΠΕ8β διέρχεται μία μισγάγγεια που αποτελεί και το ανατολικό όριο της για σημαντικό μήκος. Η συγκεκριμένη μισγάγγεια επισημαίνεται στην γεωλογική μελέτη που προβλέπει ως περιοχή ΚΠ5 το τμήμα της ΠΕ8β που εκτείνεται εντός της λεκάνης απορροής της υπόψιν μη οριοθετημένης μισγάγκειας και θέτει ως προϋπόθεση για την πολεοδόμηση της περιοχής αυτής, την οριοθέτηση της εν λόγω μισγάγκειας με βάση τον Ν. 4258/2014 (ΦΕΚ 94Α). Στο προτεινόμενο ρυμοτομικό κατά μήκος της μισγάγγειας προβλέπονται κοινόχρηστοι χώροι κυρίως πρασίνου και δευτερευόντως παιδικής χαράς και ανοικτών αθλητικών εγκαταστάσεων.

#### *Νεκροταφείο*

Στο θεσμοθετημένο ΓΠΣ το νεκροταφείο περιβάλλεται από περιοχές Γενικής Κατοικίας 3 χωρίς να προβλέπεται κάποια ενδιάμεση ζώνη, ενώ η οικιστική ανάπτυξη της Πρέβεζας έχει ήδη φτάσει μέχρι αυτό από την νότια, την ανατολική και την βόρεια πλευρά του. Στα νότια υπάρχουν

θεσμοθετημένα Οικοδομικά Τετράγωνα σε απόσταση περίπου 30μ. από το όριό του και στα βόρεια σε απόσταση 20μ. από το όριό του. Ως εκ τούτου θεωρείται λογικό ότι δεν θα εφαρμοσθεί ζώνη πλάτους 250μ. που κατ’ αρχάς ισχύει μεταξύ οικισμών και κοιμητηρίων αλλά ζώνη πλάτους 20μ. μετά βεβαίως από την κατάλληλη διαδικασία.

Με βάση τα παραπάνω, στο προτεινόμενο ρυμοτομικό προβλέπονται περιμετρικά του νεκροταφείου κοινόχρηστοι χώροι, πράσινο και στάθμευση, ενώ τα οικοδομικά τετράγωνα βρίσκονται σε απόσταση >20μ.

Αθήνα, Φεβρουάριος 2025