

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΓΗΣ ΤΟΥ Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ**

Εκπονητής: Καραμπεσίνης Μιχάλης

Επιβλέπων: Οικονόμου Δημήτρης

Καθηγητής

Βόλος, Ιούνιος 2000

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αντικείμενο της εργασίας αυτής είναι η εκπόνηση μελέτης γενικών κατευθύνσεων πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης του Ν. Μαγνησίας σύμφωνα με προδιαγραφές που καθορίστηκαν με την υπουργική απόφαση 6252/1342/99 (ΦΕΚ-292/Β/99).

Η μελέτη γενικών κατευθύνσεων περιλαμβάνει:

- την εκτίμηση των προγραμματικών μεγεθών της οικιστικής ανάπτυξης για την επόμενη 5ετία – 10ετία.
- Την χωροθέτηση της οικιστικής ανάπτυξης συνολικά και κατά τμήματα που θα αναπτυχθούν με ΠΕΡΠΟ στα άνω έτη στόχους.

SUMMARY

This project concerns the designing of the general guidelines of city planning activities of the property owners in Magnesia according to the specifications defined by the ministry Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 6252/1342/99 (ΦΕΚ-292/Β/99).

The designing of the general guidelines includes the following:

- The appreciation of the magnitude of municipal activity for the next 5 to 10 years.
- The total and partial spatial allocation of municipal activity developed by «ΠΕΡΠΟ» with the next decade.

ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ: ΠΕΡΠΟ, ιδιωτική πολεοδόμηση, νέος οικιστικός νόμος, Ν. Μαγνησίας, γενικές κατευθύνσεις.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η εργασία αυτή πραγματοποιήθηκε με την στήριξη του καθηγητή κ. Οικονόμου Δ. στον οποίο οφείλω ευχαριστίες για την συνεργασία, την παροχή στοιχείων και τις ουσιαστικές παρατηρήσεις κατά την συγγραφή του παρόντος. Ευχαριστίες επίσης οφείλονται στον επίκουρο καθηγητή κ. Παπά Β. για την πολύτιμη βοήθεια του στη απεικόνιση του χαρτογραφικού μέρους της εργασίας.

Τέλος θα ήθελα να ευχαριστήσω τον Δ. Σταθάκη για την βοήθεια του στη χρήση των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών όσο και στην παραγωγή του χαρτογραφικού υλικού.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	9
A' ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ	
A-1 : Εκτίμηση ζήτησης.....	11
A-1.1 Εξέλιξη πληθυσμού κατά τις τρεις τελευταίες δεκαετίες σε απόλυτα μεγέθη και μέσους ετησίους ρυθμούς ανά 10ετία	11
A-1.2 Εξέλιξη εισοδήματος και καταναλωτικών προτύπων κατοικίας.	13
A-1.3 Εξέλιξη ρυθμών αστικοποίησης	14
A-1.4 Γενική εκτίμηση οικονομικής βάσης και προοπτικών εξέλιξής της. Επιπτώσεις αναπτυξιακών προγραμμάτων, μεγάλων έργων και άλλων χωροταξικών επιλογών στην οικονομική βάση και στην εξέλιξη των ρυθμών πληθυσμού και εισοδήματος.	16
A-1.5 Εκτίμηση πληθυσμών και εισοδήματος επόμενης 5ετίας και 10ετίας.....	17
A-1.6 Εξέλιξη δόμησης κατοικιών σε απόλυτα μεγέθη και ρυθμούς. Διάκριση σε δόμηση α' και β' κατοικίας.	18
A-1.7 Εκτίμηση τάσεων δόμησης α' και β' κατοικίας λαμβάνοντας υπόψη την χωρητικότητα των θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων και άλλες μεταβλητές που εξηγούν την ελκτικότητα των περιοχών (χρονοαπόσταση, κοινωνικά χαρακτηριστικά, ελκτικότητα φυσικών πόρων, ελκτικότητα κοινωνικής και τεχνικής υποδομής, κόστος γης, κόστος οικιστικής ανάπτυξης κλπ.....	20
A-2 : Αξιολόγηση Προσφοράς.....	22
A-2.1 Απεικόνιση και εμβαδομέτρηση εγκεκριμένων οικιστικών υποδοχέων (εγκεκριμένα σχέδια, οικιστικές χρήσεις ΓΠΣ, οικιστικές χρήσεις ΖΟΕ, οικισμοί).	22
A-2.2 Εκτίμηση του οικιστικού αποθέματος για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες υποδοχέων, καθώς και για περιοχές νόμιμης ή αυθαίρετης δόμησης εκτός σχεδίου.	23
A-2.3 Πραγματοποιημένες πυκνότητες κατά κατηγορία υποδοχέα (ατόμων, δόμησης.....	23
A-2.4 Αξιολόγηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών των οικιστικών υποδοχέων βάσει των κριτηρίων οικιστικής καταλληλότητας που καθορίζονται στο κεφάλαιο Β-1 και προσδιορισμός της εναπομένουσας χωρητικότητας των τμημάτων τους που πληρούν τις απαιτήσεις της ζήτησης	24
A-2.5 Αξιολόγηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών του οικιστικού αποθέματος και καθορισμός του ποσοστού που πληροί τις απαιτήσεις της ζήτησης.....	24
A-3 : Προγραμματικά Μεγέθη	25
A-3.1 Καθορισμός των προγραμματικών μεγεθών της οικιστικής ανάπτυξης α' και β' κατοικίας για την επόμενη 5ετία και 10ετία, βάσει συνεκτίμησης :	
α. Της ζήτησης, όπως προσδιορίστηκε στο κεφάλαιο Α-1 με βάση την εξέλιξη των κοινωνικό - οικονομικών μεγεθών και των τάσεων δόμησης.	
β. Του αποδεκτού κατά τα παραπάνω τμήματος της προσφοράς όπως προσδιορίστηκε στο κεφάλαιο Α-2.	
γ. Ενός συντελεστή κορεσμού που εκφράζει την ισορροπία προσφοράς / ζήτησης, όπως αυτός προσδιορίζεται με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής.....	25
A.3.1.1. Καθορισμός προγραμματικών μεγεθών ζήτησης.....	25

A.3.1.2 Καθορισμός προγραμματικών μεγεθών προσφοράς.....	29
A.3.1.3. Σύγκριση προσφοράς - ζήτησης.....	31

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' : ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ

B-1 : Οικιστική Καταλληλότητα.....	35
B-1.1 Απεικόνιση γεωργικής γης α' προτεραιότητας, σημαντικών για την ανάπτυξη της κτηνοτροφίας εδαφών, δασών, μεταλλείων και φυσικών τουριστικών πόρων.....	35
B-1.1.1. Γεωργική γη α προτεραιότητας.....	35
B-1.1.2. Σημαντικά εδάφη για την ανάπτυξη της κτηνοτροφίας.....	35
B-1.1.3. Δασικές εκτάσεις.....	37
B-1.1.4. Λατομεία – Μεταλλεία.....	37
B-1.1.4. Φυσικών τουριστικών πόρων.....	41
B-1.2 Απεικόνιση ζωνών προστασίας του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος (αρχαιολογικές ζώνες, παραδοσιακοί οικισμοί, κλπ.).....	43
B-1.2.1. Αρχαιολογικοί χώροι.....	43
B-1.2.2. Παραδοσιακοί οικισμοί.....	44
B-1.2.3. Θεσμοθετημένες περιοχές προστασίας.....	45
B-1.2.4. Μη θεσμοθετημένες περιοχές προστασίας.....	47
B-1.3 Απεικόνιση Θεσμοθετημένων παραγωγικών ζωνών και άλλων μη οικιστικών χρήσεων καθώς και προτάσεων χωροθέτησης αντίστοιχων.....	50
B-1.4 Οριοθέτηση περιοχών όπου εκδηλώνονται ή αναμένεται να εκδηλωθούν τάσεις ζήτησης/προσφοράς οικιστικής ανάπτυξης, με αναφορά στις μεταβλητές του κεφαλαίου Α-1 και ύστερα από αποκλεισμό ή ειδική θεώρηση των τμημάτων τους που εμπίπτουν σε ζώνες των ως άνω κατηγοριών (B-1.1 έως B-1.3).....	52
B-1.5 Ανάλυση της φυσικής καταλληλότητας των ως άνω περιοχών τάσεων, με βάση τη διαθεσιμότητα φυσικών χαρακτηριστικών που εξασφαλίζουν τις ειδικές απαιτήσεις για οικιστική ανάπτυξη (ποιότητα τοπίου, κλίμα, προσανατολισμός, Θέα, κλίσεις εδάφους, γεωλογικά χαρακτηριστικά κλπ.) και κατ' αρχήν οριοθέτηση ζωνών οικιστικής καταλληλότητας.....	53
B-2 : Αντοχή Φυσικών Πόρων.....	58
B-2.1 Καταγραφή και αξιολόγηση των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων που επηρεάζουν καθοριστικά την οικιστική ανάπτυξη.....	58
B-2.2 Εμβαδομέτρηση ζωνών οικιστικής καταλληλότητας και καθορισμός σ' αυτές ορίων χωρητικότητας που λαμβάνουν υπόψη τα παραπάνω και καθορίζονται με βάση τα παρακάτω σταθερότυπα οι τιμές των οποίων ορίζονται στο παράρτημα. α Σταθερότυπα πυκνότητας κατοίκων (κατ./στρ.) που διαφοροποιούνται ανάλογα με τη χρήση, τη θέση και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του φυσικού χώρου. β Σταθερότυπα πυκνότητας χρήσης στοιχείων του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που επηρεάζουν καθοριστικά την οικιστική ζήτηση (πχ. ακτές). γ. Σταθερότυπα επάρκειας των αναγκαίων για την οικιστική ανάπτυξη φυσικών πόρων (πχ. νερό).....	58

B-3 : Επάρκεια Υποδομών	60
B-3.1 Καταγραφή, χαρτογράφηση και αξιολόγηση των στοιχείων της υφιστάμενης και της προγραμματιζόμενης μεταφορικής και λοιπής τεχνικής υποδομής που επηρεάζουν την ανάπτυξη των ζωνών καταλληλότητας.	60
B-3.1.1. Οδικό δίκτυο	60
B-3.1.2. Σιδηροδρομικό δίκτυο	62
B-3.1.3. Λιμάνια και θαλάσσιες μεταφορές	63
B-3.1.4. Αεροδρόμια και αεροπορικές μεταφορές	64
B-3.1.5. Ενεργειακή υποδομή	64

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ: ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΖΩΝΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΕΡΠΟ

Γ-1 : Καθορισμός Νέων Ζωνών Οικιστικής Ανάπτυξης	68
---	-----------

Γ-1.1 Προσδιορισμός νέων ζωνών οικιστικής ανάπτυξης στα έτη-στόχους με βάση :

- α. Τα προγραμματικά μεγέθη (κεφ.Α-3).
 - β. Την καταλληλότητα των περιοχών (κεφ.Β-1).
 - γ. Την αντοχή των φυσικών πόρων (κεφ.Β-2).
 - δ. Την επάρκεια των υποδομών (κεφ.Β-3)
- 68

Γ-2 : Καθορισμός Τμημάτων των ως άνω Ζωνών που Θα αναπτυχθούν με ΠΕΡΠΟ	69
---	-----------

Γ-2.1 Εντοπισμός των οικιστικά αδιαμόρφωτων περιοχών.

69

Γ-2.2 Εντοπισμός διαμορφωμένων οικιστικά εκτός σχεδίου περιοχών όπου έχει εκδηλωθεί ενδιαφέρον των ιδιοκτητών γης για συμμετοχή τους στην εφαρμογή του θεσμού.

69

Γ-2.3 Οριοθέτηση περιοχών εφαρμογής του ΠΕΡΠΟ και καθορισμός του μέγιστου εμβαδού εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομηθούν ως ΠΕΡΠΟ την επόμενη 5ετία και 10ετία.

70

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	73
---------------------------	-----------

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

ΚΑΤΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΠΙΝΑΚΩΝ ΧΑΡΤΩΝ

Πίνακας Α.1.1:	Εξέλιξη πληθυσμού (Νομός – Περιφέρεια – Χώρα).....	11
Διάγραμμα 1:	Μεταβολή πληθυσμού ανά νέο Δήμο	12
Πίνακας Α.1.2:	Κατά κεφαλήν Ακαθάριστο Προϊόν	13
Πίνακας Α.1.3:	Εξέλιξη ρυθμών αστικοποίησης.....	14
Διάγραμμα 2:	Εξέλιξη ρυθμών αστικοποίησης Ν. Μαγνησίας	15
Διάγραμμα 3:	Εξέλιξη ρυθμών αστικοποίησης Περιφέρεια Θεσσαλίας.....	15
Πίνακας Α.1.4:	Εξέλιξη δόμησης κατοικιών (Επαρχία – Νομός)	18
Διάγραμμα 4:	Εξέλιξη ποσοστιαίας συμμετοχής οικοδομικών αδειών σταθμισμένες με το πληθυσμό του 1991	19
Πίνακας Α.3.1:	Εκτίμηση απαιτούμενου εμβαδού κατοικιών συνολικά στο Νομό	26
Πίνακας Α.3.2:	Προσδιορισμός εμβαδού μέσης κατοικίας.....	26
Πίνακας Α.3.3:	Συντελεστές προσδιορισμού προσφοράς.....	31
Χάρτης Α	Ζήτηση οικιστικής ανάπτυξης – Προσφορά οικιστικών υποδοχέων.....	33
Πίνακας Β.1.1:	Μονάδες βοοειδών Μαγνησίας.....	36
Πίνακας Β.1.2:	Μονάδες χοιροειδών Μαγνησίας	37
Πίνακας Β.1.3:	Λατομεία μαρμάρων Μαγνησίας	38
Πίνακας Β.1.4:	Λατομεία αδρανών υλικών Μαγνησίας	40
Πίνακας Β.1.5:	Λατομεία βιομηχανικών ορυκτών Μαγνησίας.....	40
Πίνακας Β.1.6:	Αισθητικά δάση Μαγνησίας.....	46
Πίνακας Β.1.7:	Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλους Μαγνησίας.....	46
Πίνακας Β.1.8:	Διατηρητέα μνημεία της φύσης, Μαγνησίας	47
Πίνακας Β.1.9:	Περιοχές NATURA 2000 του Ν. Μαγνησίας	47
Πίνακας Β.1.10:	Βιότοποι CORINE του Ν. Μαγνησίας	48
Πίνακας Β.1.11:	Υγροβιότοποι του Ν. Μαγνησίας	48
Χάρτης Β1	Υπάρχουσα κατάσταση	51
Χάρτης Β2	Φυσική καταλληλότητα: Κλίσεις εδάφους – προσανατολισμός	54
Πίνακας Β.1.12:	Περιοχές με προβλήματα κατολίσθησης στο Ν. Μαγνησίας	55
Πίνακας Β.1.13:	Ζώνες οικιστικής καταλληλότητας.....	59
Χάρτης Β3	Μεταφορική και λοιπή τεχνική υποδομή.....	66
Χάρτης Γ	Πρόταση	74

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

Πίνακας Π.1.1:	Εξέλιξη πληθυσμού (Δήμοι – Κοινότητες).
Πίνακας Π.1.2:	Δείκτες κατοικίας του Ν.Μαγνησίας.
Πίνακας Π.1.3:	Οικιστικό απόθεμα και οικοδομικές άδειες του Ν. Μαγνησίας.
Πίνακας Π.1.4:	Προσδιορισμός συντελεστών αναπροσαρμογής.
Πίνακας Π.2.1:	Βάση Δεδομένων.
Πίνακας Π.2.2:	Νοικοκυριά που διανέμουν σε κανονικές κατοικίες ανάλογα με την πυκνότητα κατοικίσεως και τις ανέσεις που διαθέτουν στο νομό.
Πίνακας Π.2.3:	Διατάγματα δόμησης.
Πίνακας Π.3.1:	Κατανομή ζήτησης.
Πίνακας Π.3.2:	Σύγκριση προσφοράς – ζήτησης.
Πίνακας Γ:	Πρόταση
Διάγραμμα 5:	Διάγραμμα Χαρτών

ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ

ΑΕΠ	Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν.
ΑΚ	Ανισόμενος Κόμβος.
ΑΝΕΜ	Αναπτυξιακή Νομαρχιακή Εταιρία Μαγνησίας.
ΓΣΠ	Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών.
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο.
ΔΕΠΟΣ	Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομικής Συγκρότησης.
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση.
ΕΚΒΥ	Εθνικό Κέντρο Βιοτόπων Υγροτόπων.
ΕΣΥΕ	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος.
ΖΟΑ	Ζώνες Οικιστικής Ανάπτυξης.
ΖΟΕ	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου.
ΖΟΚ	Ζώνες Οικιστικής Καταλληλότητας.
ΙΓΜΕ	Ινστιτούτο Γεωλογικών Μελετών Ελλάδος.
ΚΑΠ	Κοινή Αγροτική Πολιτική.
ΚΠΣ	Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης.
ΜΕΡΜ	Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής.
ΝΔ	Νομικό Διάταγμα.
ΝΕΑΚ	Νέος Ελληνικός Αντισεισμικός Κώδικας.
ΝΕΟ	Νέα Εθνική Οδό.
ΠΑ	Προεδρικό Διάταγμα.
ΠΕΡΠΟ	Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης.
ΠΣΒ	Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου.
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης.
ΣΠΑ	Σχέδιο Περιφερειακής Ανάπτυξης.
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης.
ΤΕΕ	Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας.
ΤΙΦΚ	Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλους.
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.
ΥΠΠΟ	Υπουργείο Πολιτισμού.
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης.
ΧΕ	Χωροταξική Ενότητα.
ΧΣΠ	Χωροταξικό Σχέδιο Περιφέρειας.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η διπλωματική αυτή εργασία πραγματεύεται την εκπόνηση μελέτης γενικών κατευθύνσεων πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης για το νομό Μαγνησίας.

Στόχος της σειράς αυτών των μελετών που γίνονται για κάθε νομαρχιακό διαμέρισμα είναι η επίτευξη της εφαρμογής του μηχανισμού ΠΕΡΠΟ¹, ελλείψει ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ σύμφωνα με τον νέο οικιστικό νόμο, αφού προϋπόθεση για την εφαρμογή του μηχανισμού είναι να προβλέπονται οι αιτούμενες χρήσεις, οι όροι και ο ειδικός τρόπος ανάπτυξης τους (ΠΕΡΠΟ) από αυτά.

Ο μηχανισμός ΠΕΡΠΟ στοχεύει στην οικιστική οργάνωση περιοχών για την εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης του από 23/2/1987 (ΦΕΚ 166Δ/87) Π.Δ. σύμφωνα με την γενική πολεοδομική λειτουργία τους, με εξαίρεση τη γενική χρήση “οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία” (άρθρο 6 του ΠΔ), δηλαδή στην εξυπηρέτηση των αναγκών α κατοικίας, καθώς και στην εξυπηρέτηση των αναγκών β κατοικίας κατά το ΠΔ 16.8.1985 (ΦΕΚ 416Δ/85) όπως ισχύει.

Η εργασία λοιπόν οργανώνεται σε 3 ενότητες:

1. Καθορισμός προγραμματικών μεγεθών.

Ο καθορισμός των προγραμματικών μεγεθών της οικιστικής ανάπτυξης στα έτη στόχους γίνεται με βάση την εκτίμηση της ζήτησης και την αξιολόγηση τη προσφοράς τόσο σε επίπεδο νομού, όσο και σε επίπεδο επιμέρους χωροταξικών ενότητων του.

2. Χωροθέτηση.

Η χωροθέτηση της οικιστικής ανάπτυξης με βάση τα προγραμματικά μεγέθη στηρίζεται κατά κύριο λόγο στη διερεύνηση της οικιστικής καταλληλότητας, στον έλεγχο της αντοχής των φυσικών πόρων και στην επάρκεια των υποδομών της ευρύτερης περιοχής.

3. Καθορισμός ζωνών οικιστικής ανάπτυξης και πρόταση ΠΕΡΠΟ.

¹ Νοείται ο μηχανισμός εκείνος που επιτρέπει την ανάπτυξη περιοχών που ανήκουν κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα φυσικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου με πρωτοβουλία χρηματοδότηση και διαχείριση των προαναφερομένων προσώπων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α':
ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ

A-1 : ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΖΗΤΗΣΗΣ

A-1.1 : Εξέλιξη πληθυσμού κατά τις τρεις τελευταίες δεκαετίες σε απόλυτα μεγέθη και μέσους ετησίους ρυθμούς ανά 10ετία. Επίπεδο αναφοράς : Νομός, ΟΤΑ, οικισμός. Πηγή : ΕΣΥΕ.

Ο πληθυσμός της Μαγνησίας αυξήθηκε σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της ΕΣΥΕ στην περίοδο 1981 – 1995² από 182.222 σε 201.388 κατοίκους δηλαδή κατά 10,51%. Η αντίστοιχη αύξηση στην ίδια περίοδο του πληθυσμού της Θεσσαλίας ήταν 6,69% και της Ελλάδας 7.22%. Από τον πίνακα A.1.1 φαίνεται ότι αν και η Μαγνησία έχει βελτιώσει στην δεκαπενταετία την σχετική της θέση , αποτελώντας το 1995 το 27,13% του πληθυσμού της Θεσσαλίας (έναντι 26,19 το 1981) και το 1,92% του πληθυσμού της χώρας (έναντι 1,87 το 1981). Όμως η σχετική της θέση στο σύνολο της χώρας υποχωρεί από τι 1987 και μετά. Αυτό σημαίνει ότι από τα μέσα της δεκαετίας του 80 η σχετική αύξηση του πληθυσμού της Μαγνησίας φθίνει και η σχετική υπεροχή μειώνετε.

Πίνακας A.1.1: Εξέλιξη πληθυσμου (Νομός-Περιφέρεια-Χώρα).

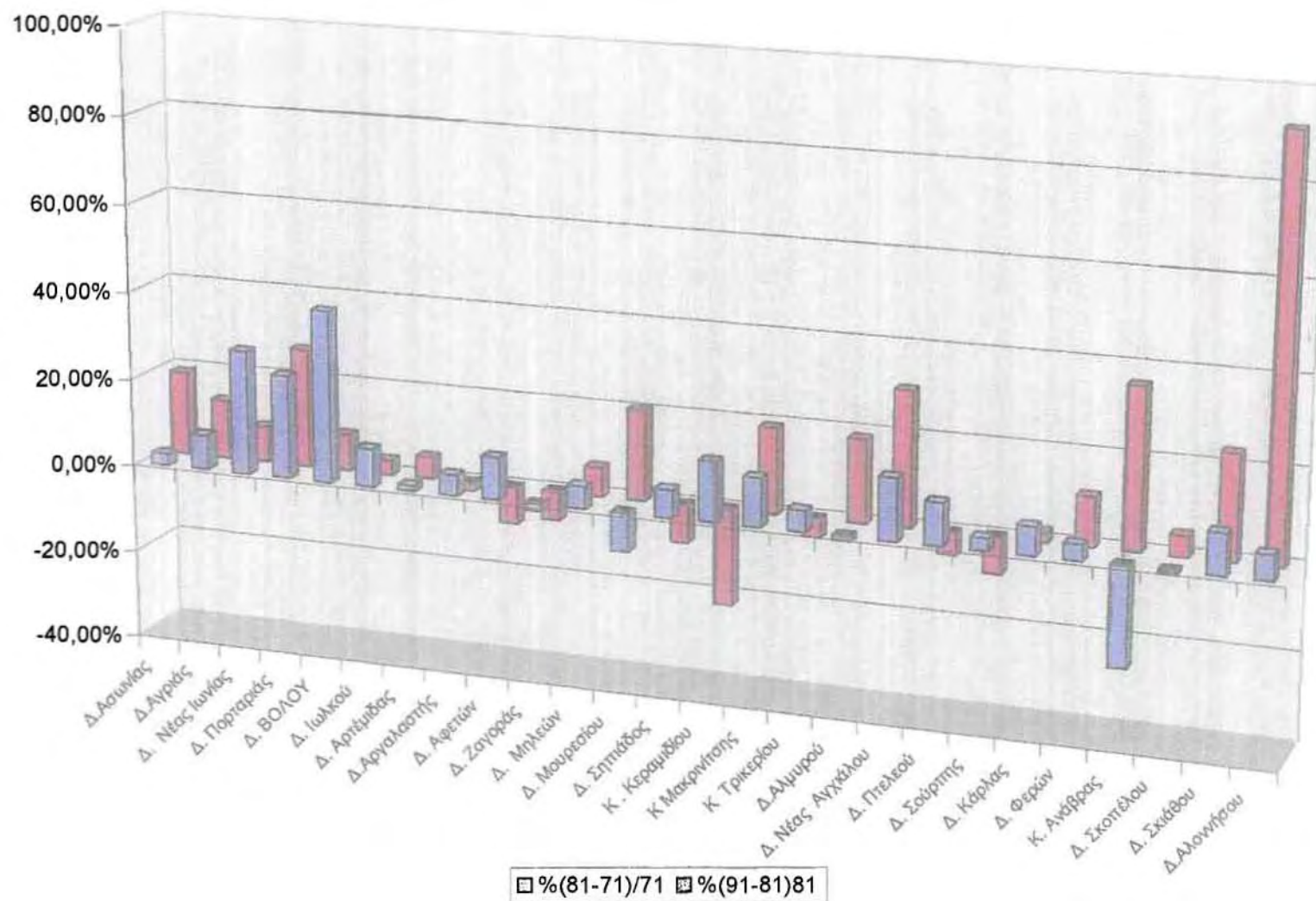
Ετος	Μαγνησία	Περιφέρεια	Χώρα	Μαγν.Πηλεια	Μαγν.Ποβια
1981	182222	695654	9738945	26,194%	1,871%
1982	185472	703037	9789513	26,382%	1,895%
1983	188052	709945	9846627	26,488%	1,910%
1984	190523	716448	9895801	26,593%	1,925%
1985	192771	722322	9934347	26,688%	1,940%
1986	194118	725741	9967268	26,748%	1,948%
1987	194680	727695	10000566	26,753%	1,947%
1988	195238	729213	10036872	26,774%	1,945%
1989	195965	729046	10089935	26,880%	1,942%
1990	197092	730642	10161019	26,975%	1,940%
1991	198434	734846	10259900	27,003%	1,934%
1992	199797	738104	10321862	27,069%	1,936%
1993	200633	740032	10379426	27,111%	1,933%
1994	201046	741063	10409605	27,129%	1,931%
1995	201388	742257	10442863	27,132%	1,928%
Μέση αύξηση	10,518%	6,699%	7,228%		

πηγή:ΕΣΥΕ, ίδια επεξεργασία.

Όσο αφορά το εσωτερικό του νομού σύμφωνα με τον πίνακα Π.1.1 και το διάγραμμα 1, διακρίνουμε καθαρά αντιστροφή των τάσεων μεταξύ των δεκαετιών 70 και 80. Συγκεκριμένα ενώ την δεκαετία 70 είχαμε χαρακτηριστική αύξηση του πολεοδομικού

² Τα ετήσια στοιχεία του πληθυσμού προέρχονται από εκτιμήσεις της ΕΣΥΕ. Οι εκτιμήσεις αυτές στηρίζονται στην ετήσια κίνηση πληθυσμού σε νομαρχιακό επίπεδο και προβολές των μετακινήσεων με βάση τα στοιχεία των απογραφών.

Διάγραμμα 1: Μεταβολή πληθυσμού ανά νέο δήμο (1971-1991).



συγκροτήματος Βόλου – Ν. Ιωνίας κατά την δεκαετία του 80 ανακόπτεται αυτή η τάση και παρατηρείται αύξηση των περιφερειακών δήμων του ΠΣΒ αλλά και του νησιωτικού τμήματος του Νομού. Αναλυτικότερα, οι δήμοι Πορταριάς, Αγγιάλου, Αλόνησου παρουσιάζουν αύξηση πάνω από 1 ½ του μέσου όρου του Νομού. Προς την κατεύθυνση αυτή κινείται και η κοινότητα της Ανάβρας. Στο αντίποδα βρίσκονται οι περισσότεροι δήμοι του Πηλίου (βλέπε χάρτη Α).

A-1.2 Εξέλιξη εισοδήματος και καταναλωτικών προτύπων κατοικίας. Το επίπεδο αναφοράς θα καθοριστεί βάσει των διαθέσιμων στοιχείων. Πηγές : ΕΣΥΕ, τυχόν υπάρχουσες μελέτες και έρευνες για την κατοικία (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΔΕΠΟΣ κλπ.).

Εξέλιξη εισοδήματος.

Με βάση το πίνακα Α.1.2 το κατακεφαλήν ΑΕΠ της Μαγνησίας στην περίοδο 1981 – 1994 κυμαίνεται ως επί το πλείστον στο επίπεδο γύρω από το μέσο όρο της χώρας, με εξαίρεση την κάμψη της περιόδου (1983 – 1988), και αρκετά πιο υψηλά από το μέσο όρο της Θεσσαλίας. Αναλυτικότερα την εξέλιξη του εισοδήματος μπορούμε να την χωρίσουμε σε δύο φάσεις:

- Περίοδος 81 – 91 όπου το ΑΕΠ τόσο της περιφέρειας όσο και του νομού παρουσιάζει αύξηση μικρότερη από την αύξηση του Μ.Ο. της χώρας.
- Περίοδος 91 – 94 όπου η τάση αυτή φαίνεται να αντιστρέφεται αφού ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ της περιφέρειας και του νομού είναι πολλαπλάσιος από αυτόν της χώρας.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι μετά από μια περίοδο κρίσης την δεκαετία του 80 (αποβιομηχάνιση), την δεκαετία του 90 παρατηρείται μια εκρηκτική αύξηση του ΑΕΠ.

Πίνακας Α 1.2: Κατά κεφαλή Ακαθάριστο Προϊόν (σταθερές τιμές 1970)

	1981	1991	1994	Αύξηση 81-91	Μεταβολή 91-94
Χώρα	42942	49148	49236	14,45%	0,18%
Περιφέρεια	38647	41410	42269	7,15%	2,07%
Περιφέρεια/Χώρα	90,00%	84,26%	85,85%	-6,38%	1,89%
Ν. Μαγνησίας	45258	46197	49547	2,07%	7,25%
Ν. Μαγνησίας/Περιφέρεια	117,11%	111,56%	117,22%	-4,74%	5,07%
Ν. Μαγνησίας/Χώρα	105,39%	94,00%	100,63%	-10,81%	7,06%

πηγή: Κατοχανού Δ., Τονικίδου Π., Καφβαδίας Π., BASIC DATA OF REGIONAL SOCIOECONOMIC DEVELOPMENT IN GREECE, Ιούνιος 1997- ΧΣΠ

Εξέλιξη καταναλωτικών προτύπων κατοικίας.

Το εμβαδόν μιας μέσης κατοικίας στην Ελλάδα, στις αρχές της δεκαετίας του '80, ήταν σύμφωνα με τα πολεοδομικά πρότυπα του τότε ΥΧΟΠ (ΥΧΟΠ 1983: 84) 92 μ² (80 μ² ωφέλιμο+12 μ² πάχη τοίχων κλπ.), μεγέθη που αντιστοιχούσαν σε 3,3 δωμάτια / κατοικία. Ο

αριθμός δωματίων της μέσης κατοικίας στο Ν. Μαγνησίας ήταν 3,82 το 1981 και 3.92 το 1991 (βλέπε πίνακα Π.1.2).

A-1.3 Εξέλιξη ρυθμών αστικοποίησης (αγροτικοί, ημιαστικοί, αστικοί πληθυσμοί). Επίπεδο αναφοράς Νομός. Πηγή : ΕΣΥΕ.

Ο Ν. Μαγνησίας είναι σαφώς ο λιγότερος αγροτικός στην περιφέρεια του αμέσους επόμενου (βλέπε πίνακα A.1.3, διάγραμμα 2 και 3) και η διάθρωση του πληθυσμού του προσεγγίζει την διάθρωση της χώρας.

Πίνακας A.1.3: Εξέλιξη ρυθμών αστικοποίησης.

	1971	%	1981	%	1991	%
Αστικός Πληθυσμός	88,096	54,59	107,407	58,94	116,031	58,47
Ημιαστικός Πληθυσμός	24,384	15,11	26,085	14,31	31,189	15,72
Αγροτικός Πληθυσμός	48,912	30,31	48,73	26,74	51,214	25,81
Σύνολο Ν. Μαγνησίας	161,392	100,00	182,222	100,00	198,434	100,00

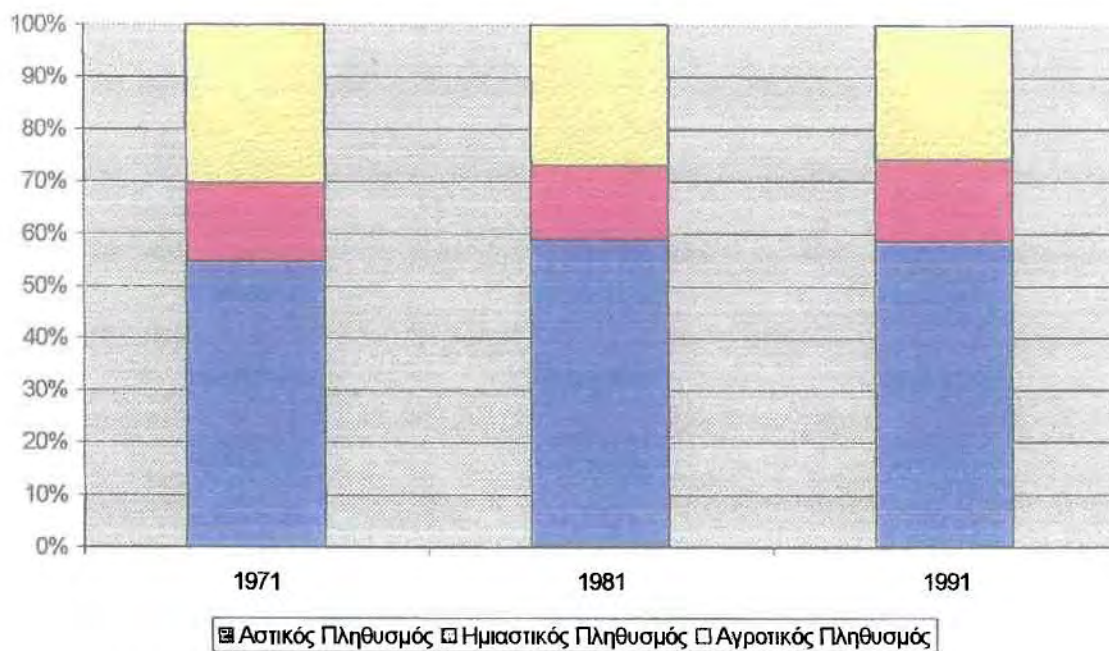
	1971	%	1981	%	1991	%
Αστικός Πληθυσμός	236113	35,78	293643	42,21	320569	43,62
Ημιαστικός Πληθυσμός	104269	15,80	101731	14,62	120162	16,35
Αγροτικός Πληθυσμός	319531	48,42	300280	43,17	294115	40,02
Σύνολο Περιφέρειας	659913	100,00	695654	100,00	734846	100,00

	1971	%	1981	%	1991	%
Αστικός Πληθυσμός	4667489	47,92	5659141	58,10	6036660	58,84
Ημιαστικός Πληθυσμός	1019421	10,47	1125547	11,56	1312774	12,80
Αγροτικός Πληθυσμός	3081731	31,64	2955729	30,34	2910466	28,37
Σύνολο Χώρας	9740417	100,00	9740417	100,00	10259900	100,00

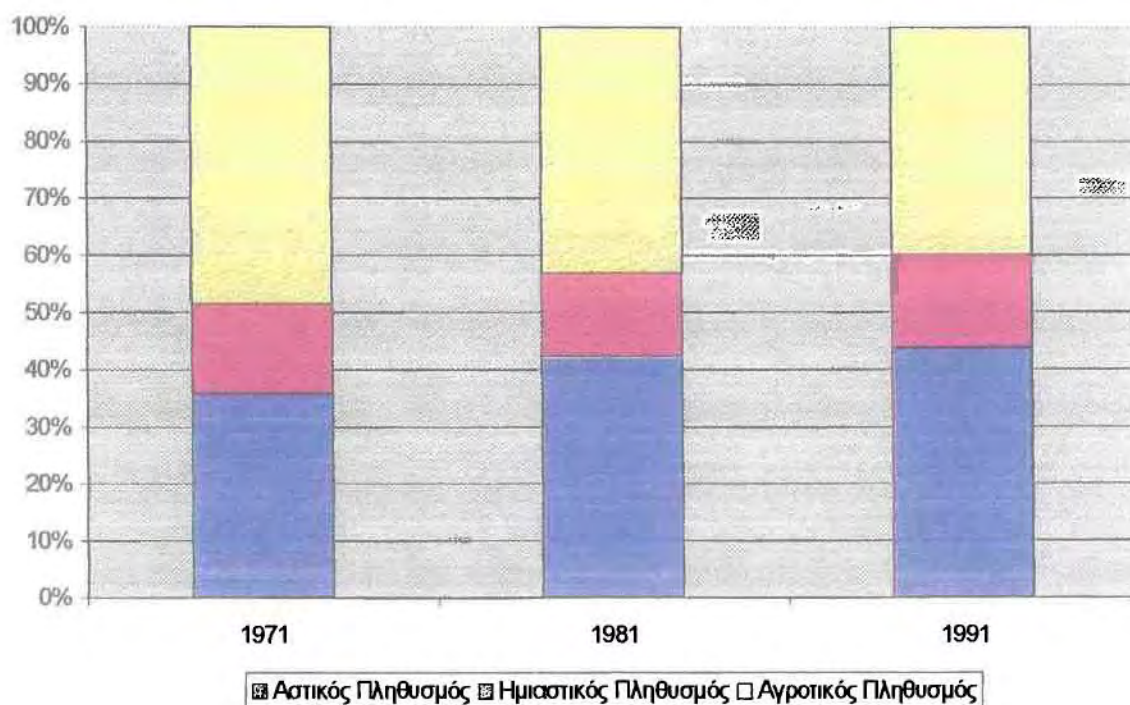
πηγή:ΕΣΥΕ.

Όσο αφορά την εξέλιξη του ρυθμού αστικοποίησης παρατηρείται μια σταθεροποίηση την δεκαετία του 80 που σε μεγάλο βαθμό οφείλεται στην ΚΑΠ. Με την αναθεώρηση όμως της ΚΑΠ ο νομός θα αποτελέσει πόλο έλξης της αναμενόμενης αγροτικής εξόδου από την υπόλοιπη περιφέρεια αφού προσφέρει τις περισσότερες ευκαιρίες μη αγροτικής απασχόλησης. Είναι χαρακτηριστικό ότι ήδη κατά την περίοδο 1985-1991 ο νομός παρουσιάζει το φαινόμενο του μικρότερου ποσοστού αποχώρησης από τις αγροτικές περιοχές και το μεγαλύτερο ποσοστό εισροής σε αυτές (ΥΠΕΧΩΔΕ 1998: 29).

Διάγραμμα 2: Εξέλιξη ρυθμών αστικοποίησης Ν. Μαγνησίας



Διάγραμμα 3: Εξέλιξη ρυθμών αστικοποίησης της Περιφέρειας Θεσσαλίας



A-1.4 Γενική εκτίμηση οικονομικής βάσης και προοπτικών εξέλιξής της. Επιπτώσεις αναπτυξιακών προγραμμάτων, μεγάλων έργων και άλλων χωροταξικών επιλογών στην οικονομική βάση και στην εξέλιξη των ρυθμών πληθυσμού και εισοδήματος. Επίπεδο αναφοράς : Νομός, ενότητες ΟΤΑ με κοινά χαρακτηριστικά. Πηγές :ΕΣΥΕ, Μελέτες ΥΠΕΧΩΔΕ (Χωρικών επιπτώσεων των κοινοτικών προγραμμάτων και πολιτικών των Περιφερειών, Χωροταξικά Περιφερειών), τυχόν υπάρχοντα Αναπτυξιακά Προγράμματα σε νομαρχιακό, περιφερειακό ή εθνικό επίπεδο.

Σύμφωνα με το ΣΠΑ Θεσσαλίας 2000-2006 όσο αφορά τις προοπτικές αναμένεται ότι την επόμενη δεκαετία η ανάπτυξη της Θεσσαλίας θα συγκλίνει ακόμα περισσότερο προς τον μέσο όρο της χώρας και οι ρυθμοί μεταβολής ανά τομέα θα τείνουν να εξομοιωθούν δεδομένου ότι ήδη η περιφέρεια βρίσκεται σε στενή αλληλεξάρτηση με το σύνολο της ελληνικής οικονομίας. Παράλληλα ωστόσο η περιφέρεια θα εξακολουθήσει να διαφοροποιείται παραγωγικά από το μέσο όρο της χώρας σε δραστηριότητες στις οποίες παρουσιάζει σοβαρό συγκριτικό πλεονέκτημα. Αναλυτικότερα προβλέπεται μείωση της απασχόλησης στην γεωργία, με παράλληλη καλύτερη προσαρμογή στην αγορά και πολυλειτουργικότητα. Στον δευτερογενή στοχεύετε σταδιακή ανάκαμψη – ανάπτυξη της μεταποίησης μέσω εκσυγχρονισμού και βελτίωση της ανταγωνιστικότητας. Τέλος στο τριτογενή εκτιμάται περαιτέρω ανάπτυξη του με διατήρηση του δυαδικού χαρακτήρα (παραδοσιακός – σύγχρονος) αλλά αύξηση του σύγχρονου τμήματος (υπηρεσίες προς τις επιχειρήσεις, νέες μορφές τουρισμού).

Όσο αφορά την εξέλιξη του πληθυσμού (σύμφωνα με το ΧΣΠ), η ενδογενής δημογραφική δυναμική είναι σχετικά περιορισμένη αλλά περιοχές ενδιάμεσης δυναμικότητας όπως η Θεσσαλία θα έχουν αυξανόμενο ρόλο και θα παρουσιάσουν πληθυσμιακή αύξηση συγκριτικά μεγαλύτερη της μέσης εθνικής (μέχρι 5%), μέσω της αύξησης της διαπεριφερειακής ελκτικότητας.

A-1.5 Εκτίμηση πληθυσμών και εισοδήματος επόμενης 5ετίας και 10ετίας.

Επίπεδο αναφοράς : Νομός, ΟΤΑ, οικισμός. Πηγή : A-1.1 έως A-1.4.

Εκτίμηση πληθυσμού.

Η εκτίμηση αυτή είναι γραμμική, βασίζεται δηλαδή στην υπόθεση ότι οι συνθήκες που καθορίζουν τις πληθυσμιακές εξελίξεις στα επόμενα χρόνια θα είναι δομικά παρόμοιες με αυτές που λειτουργούσαν κατά τη δεκαετία του '80. Στην εκτίμηση αυτή οδηγούμαστε αφού από τη μια έχουμε (σύμφωνα με όσα έχουμε αναφέρει):

- Η σχετική θέση (ως προς το μέγεθος του πληθυσμού) του νομού στη χώρα μειώνεται.
- Η περιφέρεια έχει ενδιάμεση δημογραφική δυναμικότητα και προβλέπει πληθυσμιακή αύξηση γύρω στο 5%.

Ενώ από την άλλη μια σειρά από δεδομένα που συνηγορούν υπέρ μιας επιτάχυνσης της πληθυσμιακής αύξησης στο Ν. Μαγνησίας. Τα δεδομένα αυτά δεν απορρέουν από ενδογενείς παράγοντες (φυσική κίνηση πληθυσμού) – που δεν αναμένεται να μεταβληθούν – αλλά από εξωγενείς:

- Η αναθεώρηση της ΚΑΠ, που όπως αναφέραμε παραπάνω (ενότητα A.1.3.) ο Ν. Μαγνησίας θα αποτελέσει πόλο έλξης της αναμενόμενης αγροτικής εξόδου από την υπόλοιπη περιφέρεια.
- Αποτελεί παραδοσιακό χαρακτηριστικό του Ν. Μαγνησίας (με επίκεντρο το Βόλο) η προσέλκυση πληθυσμού από ευρύτερες γεωγραφικές ενότητες για πολλούς λόγους (πέρα από τον αναφερόμενο στο προηγούμενο σημείο, που αποτελεί ειδικό φαινόμενο της παρούσας συγκυρίας). Ενδεικτικά, σε έρευνα πεδίου που διενεργήθηκε το 1993, προέκυψε ότι το 33% του πληθυσμού του Βόλου έχει καταγωγή εκτός του Ν. Μαγνησίας και το 18% εκτός της περιφέρειας Θεσσαλίας. Το 17% του πληθυσμού, εξάλλου, όχι απλώς κατάγεται από περιοχές εκτός Θεσσαλίας αλλά η αμέσως προηγούμενη από τη σημερινή κατοικία του ήταν χωροθετημένη εκτός περιφέρειας (Οικονόμου-Μπεριάτος 1995). Η τάση αυτή πρέπει να συνεκτιμηθεί με δύο πρόσφατα φαινόμενα. Το πρώτο είναι η για πρώτη φορά στη μεταπολεμική περίοδο, εμφάνιση παλιννόστησης προς τη Θεσσαλία από το εξωτερικό, με κύριους από ποσοτική άποψη προορισμούς τους Ν. Μαγνησίας και Λάρισας (ΥΠΕΧΩΔΕ 1998: 6). Το δεύτερο φαινόμενο είναι η εισροή προσφύγων (οικονομικών κυρίως, αλλά όχι αποκλειστικά) από τα Βαλκάνια, την Ανατολική Ευρώπη και τη Μέση Ανατολή. Το φαινόμενο αυτό είναι πανευρωπαϊκής κλίμακας, έχει επισημανθεί σε διάφορες αναλύσεις της ΕΕ ότι αναμένεται να αυξηθεί στα προσεχή χρόνια, και αποτελεί εξαιρετικά σημαντικό

εξωγενή παράγοντα αύξησης του δημογραφικού δυναμικού. Σημειώνεται ότι ο Ν. Μαγνησίας για μια σειρά από λόγους έλκει σημαντικό αριθμό τέτοιων μεταναστών (οικοδομική δραστηριότητα, τουριστική δραστηριότητα, αστικός χαρακτήρας κλπ.).

- Τέλος ένα επιπλέον στοιχείο που συντελεί, αποτελεί η διαπίστωση ότι ενώ κατά το 1981 τα άτομα που απογράφηκαν στο νομό εκτός νοικοκυριών αντιπροσωπεύουν ποσοστό 3,36% του πραγματικού πληθυσμού, το 1991 το ποσοστό αυτό υπερδιπλασιάζεται, φθάνοντας το 7,76%. Είναι εύλογο να υποθέσουμε ότι ένα μέρος όσων απογράφηκαν σε συλλογικές κατοικίες (π.χ. φοιτητές, προσωπικό του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας) πρέπει να προστεθούν στο πληθυσμιακό μέγεθος.

Εκτίμηση για εισόδημα - ΑΕΠ

Όσο αφορά το εισόδημα εκτιμάται ότι ο νομός Μαγνησίας θα συνεχίσει την ανοδική του πορεία των τελευταίων χρόνων με αποτέλεσμα να οξυνθούν οι ανισότητες στο εσωτερικό της περιφέρειας.

A-1.6 Εξέλιξη δόμησης κατοικιών σε απόλυτα μεγέθη και ρυθμούς.

Διάκριση σε δόμηση α' και β' κατοικίας. Επίπεδο αναφοράς : Νομός, ΟΤΑ. Πηγές : ΕΣΥΕ (απογραφή κατοικιών, οικοδομικές άδειες).

Εξέλιξη δόμησης

Λόγω του ότι η μόνη απογραφή κατά 100% έγινε το 1991 ενώ το 1981 έγινε σε δείγμα 10% την εξέλιξη της δόμησης μπορούμε να την συγκρίνουμε σε επίπεδο επαρχιών (βλέπε πίνακα A.1.4).

Πίνακας A.1.4: Εξέλιξη δόμησης κατοικιών (Επαρχία - Νομός).

	1981						ρυθμός αύξησης	
	σύνολο κατοικιών	κατοικουμένες	κενές	% κενών	μη κανονικές κατοικίες	δαμάκια κ.κ.	σύνολο κατοικιών	κατοικουμένες
επαρχία Αλμυρού	7110	5260	1470	20,68%	340	25220	23,46%	17,76%
επαρχία Βόλου	64820	45480	19070	29,42%	160	235600	12,51%	8,47%
επαρχία Σκοπέλου	7320	3570	3710	50,68%	40	24560	9,62%	10,59%
	79250	54310	24250	30,60%	540	285380	13,23%	9,51%
1991								
επαρχία Αλμυρού	8778	6194	2460	28,02%	73	35358		
επαρχία Βόλου	72929	49333	23330	31,99%	128	272480		
επαρχία Σκοπέλου	8024	3948	4004	49,90%	2	27269		
	89731	59475	29794	33,20%	203	335107		

πηγή:ΕΣΥΕ, ίδια επεξεργασία.

Παρατηρούμε το μεγάλο ποσοστό κενόν κατοικιών της επαρχίας Σκοπέλου διατηρείται πράγμα που δείχνει τον τουριστικό χαρακτήρα των νησιών ενώ την μεγαλύτερη ποσοστιαία αύξηση στο σύνολο των κατοικιών εντοπίζεται στην επαρχία Αλμυρού.

Όσο αφορά την εξέλιξη της δόμησης από τις οικοδομικές άδειες έχοντας στοιχεία για τα έτη 1981 έως το 1998 για κάθε δήμο την εξετάζουμε ως προς δύο συνιστώσες για κάθε ΟΤΑ.

- Ως προς την εξέλιξη της ποσοστιαίας συμμετοχής ανά εξαετία. Χαρακτηριστικά (βλέπε πίνακα Π.1.3., διαγραμμα 4 και χάρτη Α) οι ορεινοί δήμοι Φερών και Κάρλας και οι δήμοι Πτελεού και Σούρπης στις δυτικές ακτές του Παγασητικού υποχωρούν σε σημαντικό βαθμό ενώ σε λιγότερο βαθμό υποχωρούν οι δήμοι Ζαγοράς, Ιωλκού και Αγριάς.

- Ως προς το βάρος των οικοδομικών αδειών σε σχέση με τον πληθυσμό.

Σταθμίζοντας λοιπόν τις οικοδομικές άδειες με τον πληθυσμό για κάθε ΟΤΑ (βλέπε χάρτη Α) φαίνεται χαρακτηριστικά ότι το μεγαλύτερο βάρος της μεταβλητής συναντάτε στο νησιωτικό τμήμα του νησιού κατά κύριο λόγο αλλά και στους ΟΤΑ του Πηλίου.

Διάκριση δόμησης -περιοχές β κατοικίας (βλέπε χάρτη Γ).

Στο νομό οι περιοχές παραθεριστικής κατοικίας εντοπίζονται κυρίως:

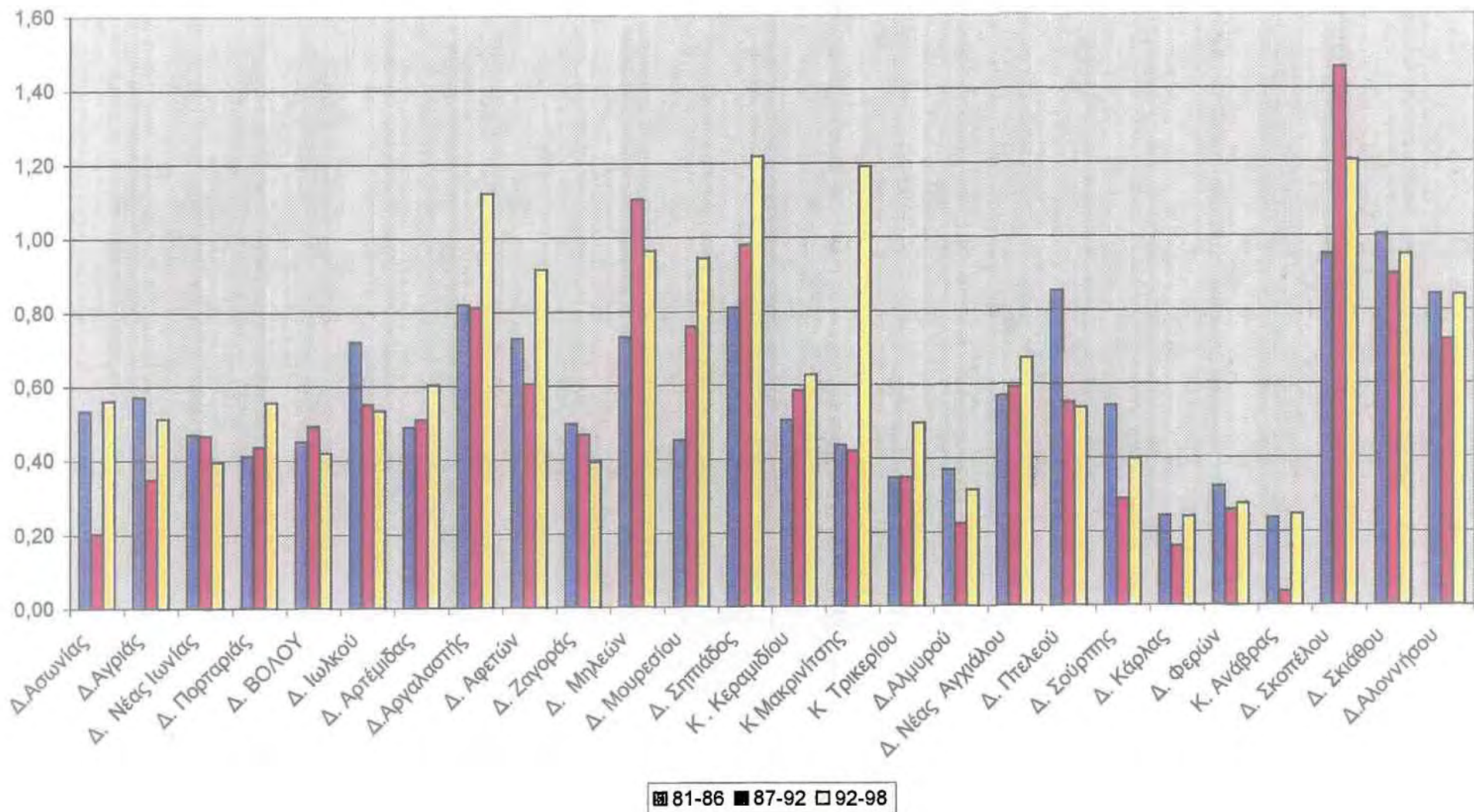
- Στη περιοχή του Πηλίου

Το Πήλιο αποτελεί πέρα από το τουριστικό και το πιο διακεκριμένο παραθεριστικό κέντρο της Θεσσαλίας περιφερειακής, εθνικής και διεθνούς εμβέλειας. Διαθέτει πλούσια διεθνή κληρονομιά, ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον καθώς και εγκαταστάσεις για χειμερινά σπορ. Η ανακαίνιση και επαναχρησιμοποίηση των παραδοσιακού χαρακτήρα κατοικιών αποτελεί τον κύριο τρόπο στέγασης των παραθεριστών. Το μεγαλύτερο μέρος των παραθεριστικών κατοικιών περιλαμβάνεται στα όρια των προσφιστάμενων του 23 οικισμών της περιοχής. Η έντονη οικιστική ανάπτυξη που παρατηρείται στα παράλια του Παγασητικού κόλπου στη εγγύτερη περιοχή του Βόλου οφείλεται κυρίως στο παραθεριστικό χαρακτήρα των περιοχών αυτών.

- Δυτικές ακτές Παγασητικού κόλπου

Κατά μήκος των Δυτικών ακτών του Παγασητικού κόλπου έχει αναπτυχθεί δόμηση για β κατοικία των κατοίκων κυρίως του ΠΣΒ. Η δόμηση αυτή συγκεντρώνεται ιδιαίτερα στην ευρύτερη περιοχή της Αμαλιάπολης, στη παραλιακή ζώνη Αμαλιάπολη – Νήες καθώς και σε παραθαλάσσια περιοχή βόρεια της Νέας Αγχιάλου. Η τελευταία αποτελεί και την σημαντικότερη συγκέντρωση παραθεριστικών κατοικιών πολλές των οποίων δομήθηκαν

Διάγραμμα 4: Εξέλιξη ποσοστιαίας συμμετοχής οικοδομικών αδειών σταθμισμένες με τον πληθυσμό του 1991



αυθαίρετα τα τελευταία χρόνια και περιλαμβάνονται στα όρια των οικισμών Χρυσή Ακτή Παναγίας, Αγ. Γεώργιος, Μεγάλη Βελανιδιά, Μάραθος, Κριθάρια.

- Νησιά.

Τα νησιά Σκιάθος, Σκόπελος και Αλόνησος πέρα από τουριστικά αποτελούν και παραθεριστικά κέντρα των κατοίκων που προέρχονται από την ευρύτερη περιοχή, από τα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας – Θεσσαλονίκης αλλά και από χώρες της κεντρικής Ευρώπης ιδιαίτερα την Γερμανία. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η χώρα της Αλοννήσου. Αφού εγκαταλείφθηκε λόγω σεισμών από τους κατοίκους της τα κτίσματα αγοράστηκαν και ανακαινίστηκαν αποκλειστικά κυρίως από Γερμανούς και σήμερα αναβιώνει ως παραθεριστικό κέντρο.

Τα παραπάνω επιβεβαιώνονται και από το ποσοστό κενόν κατοικιών του νομού σε επίπεδο δήμων (πίνακας Π.1.3).

A-1.7 Εκτίμηση τάσεων δόμησης α' και β' κατοικίας λαμβάνοντας υπόψη την χωρητικότητα των θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων και άλλες μεταβλητές που εξηγούν την ελκτικότητα των περιοχών (χρονοαπόσταση, κοινωνικά χαρακτηριστικά, ελκτικότητα φυσικών πόρων, ελκτικότητα κοινωνικής και τεχνικής υποδομής, κόστος γης, κόστος οικιστικής ανάπτυξης κλπ .

Για την εκτίμηση των τάσεων δόμησης λαμβάνουμε υπόψη την:

1. χωρητικότητα των θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων.
2. την οικοδομική δραστηριότητα.

Αναλυτικότερα, έχοντας τον αριθμό των κτηρίων (απογραφή 1991) και το μέσο μέγεθος κατοικίας του νομού υπολογίζουμε- εκτιμάται το εμβαδόν του υφιστάμενου δομημένου χώρου για κάθε οικισμό. Το εμβαδόν αυτό το διαιρούμε με το εμβαδόν των εγκεκριμένων σχεδίων. Το πηλίκο που προκύπτει (βλέπε πίνακα Π.1.4) είναι ένας υποκειμενικός συντελεστής χωρητικότητας.

Όσο αφορά την οικοδομική δραστηριότητα όπως αναφέραμε παραπάνω την εξετάζουμε από την μια ως προς την εξέλιξη της ποσοστιαίας συμμετοχής ανά εξαετία και από την άλλη ως προς το βάρος της σε σχέση με τον πληθυσμό.

Αξιολογώντας αυτούς τους δείκτες προκύπτει η τελευταία στήλη του πίνακα που είναι ο συντελεστής αναπροσαρμογής που θα τον χρησιμοποιήσουμε στην ενότητα A3 για την αναπροσαρμογή (με γνώμονα τις τάσεις δόμησης) της συνολικής ζήτησης για κατοικία.

A-2 : ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

A-2.1 Απεικόνιση και εμβαδομέτρηση εγκεκριμένων οικιστικών υποδοχέων (εγκεκριμένα σχέδια, οικιστικές χρήσεις ΓΠΣ, οικιστικές χρήσεις ΖΟΕ, οικισμοί). Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ, οικισμός. Πηγές : ΥΠΕΧΩΔΕ, αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες.

Για την εμβαδομέτρηση των εγκεκριμένων οικιστικών υποδοχέων χρησιμοποιήθηκε ψηφιακό υπόβαθρο από το ΥΠΕΧΩΔΕ και στοιχεία από το ΓΣΠ³ του νομού Μαγνησίας που πρόσφατα έγινε λειτουργικό (πιλοτικό πρόγραμμα - ANEM).

Από την διασταύρωση των στοιχείων προέκυψε ότι δεν υπήρχαν μεγάλες διαφορές παρά μόνο σε ορισμένους οικισμούς (βλέπε στήλες 10 και 13 από πίνακα Π.2.1) όπου σύμφωνα με τα στοιχεία του ΥΠΕΧΩΔΕ το εμβαδόν τους ήταν ανατιμημένο σε σχέση με τα στοιχεία από την Νομαρχία .

Οι οικισμοί του νομού χωρίστηκαν σε 6 κατηγορίες (βλέπε χάρτη Α και στήλη 12 από πίνακα Π.2.1):

1. Οικισμοί που περιλαμβάνονται σε ΓΠΣ που είναι τα παρακάτω:

Βελεστίνο: ΦΕΚ 371Δ/86, 1303Δ/92

Βόλος – Ν. Ιωνία – Αγριά : ΦΕΚ 566Δ/85, 718Δ/87, 403Δ/94 663Δ/94, 649Δ/95.

Ανατέθηκε πρόσφατα από τη διεύθυνση πολεοδομικού σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ η αναθεώρηση του.

Αλμυρός – Ευξεινούπολη: ΦΕΚ 376Δ/86, 1165Δ/93, 1001Δ/94.

Ν.Αγχιάλος: ΦΕΚ 373/Δ/86.

Σκόπελος: ΦΕΚ 216Δ/86.

Σκιάθος: ΦΕΚ 58Δ/86.

Σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνονται και οι περιστατικοί οικισμοί του ΠΣΒ αλλά και ο οικισμός Ζαγοράς (έχει ανατεθεί μελέτη ΓΠΣ – στάσιμη).

2. Οριοθετημένοι οικισμοί.

περιλαμβάνονται οικισμοί που έχουν οριοθετηθεί.

3. Οικισμοί - περιοχές χωρίς όρια.

³ Πίνακας με οικισμούς και εμβαδά αυτόν που έχουν οριοθετηθεί με απόφαση νομάρχη (βλέπε παράρτημα Β).

4. Οικισμοί – περιοχές που εμφανίστηκαν για πρώτη φορά την απογραφή του 1991 (νέοι οικισμοί).
5. Οικισμοί – περιοχές σε νησίδες.
6. Μοναστήρια.

Για τους παρακάτω υπολογισμούς (τιμές εμβαδών) στηριχτήκαμε στα πιο πρόσφατα στοιχεία της ANEM ενώ από τα στοιχεία του ΥΠΕΧΩΔΕ κρατήσαμε τα εμβαδά των οικισμών που περιλαμβάνονται σε ΓΠΣ.

Τέλος στο Νομό Μαγνησίας έχει θεσμοθετηθεί μια ζώνη οικιστικού ελέγχου⁴ (ΖΟΕ Δ. Βόλου και Ν.Ιωνίας και κοινοτήτων Αγριάς, Διμηνίου, Άλλης Μεριάς, Άνω Βόλου, Ανακασιάς και Αγίου Ονουφρίου) έκτασης 64.816,4 στρέμματα (Σαμαρίνα Άννα 1999) που περιλαμβάνει εκτάσεις οικιστικών χρήσεων (βλέπε χάρτη Γ).

A-2.2 Εκτίμηση του οικιστικού αποθέματος για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες υποδοχέων, καθώς και για περιοχές νόμιμης ή αυθαίρετης δόμησης εκτός σχεδίου. Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ, οικισμός. Πηγές : ΕΣΥΕ, διαθέσιμες αεροφωτογραφίες, επιτόπια έρευνα.

Σύμφωνα με την απογραφή της ΕΣΥΕ το 1991 το οικιστικό απόθεμα σε επίπεδο νέων δήμων παρουσιάζεται στο πίνακα Π.1.3.

A-2.3 Πραγματοποιημένες πυκνότητες κατά κατηγορία υποδοχέα (ατόμων, δόμησης). Επίπεδο αναφοράς : Νομός, ΟΤΑ, οικισμός. Πηγές : A-1.1, A-2.1, A-2.2.

Όπως φαίνεται από τα στοιχεία υπάρχει κατά την τελευταία δεκαετία (βλέπε πίνακα Π.1.2) μια σαφής τάση αύξησης τόσο του δείκτη δωμάτια/άτομο όσο και του δείκτη δωμάτια/κατοικία που είναι σε επίπεδα μεγαλύτερα από το μέσο όρο της χώρας.

⁴ Στην παρούσα εργασία δεν την υπολογίζουμε σαν οικιστικό υποδοχέα.

A-2.4 Αξιολόγηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών των οικιστικών υποδοχέων βάσει των κριτηρίων οικιστικής καταλληλότητας που καθορίζονται στο κεφάλαιο B-1 και προσδιορισμός της εναπομένουσας χωρητικότητας των τμημάτων τους που πληρούν τις απαιτήσεις της ζήτησης. Επίπεδο αναφοράς : Νομός, ΟΤΑ, οικισμός. Πηγές : A-1.7, επιτόπια έρευνα.

Στη παρούσα εργασία σαν οικιστικούς υποδοχείς θεωρούμε τους οριοθετημένους οικισμούς και "ανάλογη" περιοχή γύρω από τους μη οριοθετημένους. Η παραπάνω επιλογή δηλαδή να μην περιληφθεί σαν οικιστικός υποδοχέας η εκτός σχεδίου περιοχή είναι σύμφωνη με κατεύθυνση του χωροταξικού σχεδίου της περιφέρειας που προτείνει μακροπρόθεσμα την κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης (βλέπε 2^η και 3^η φάση χωροταξικού σχεδίου).

A-2.5 Αξιολόγηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών του οικιστικού αποθέματος και καθορισμός του ποσοστού που πληροί τις απαιτήσεις της ζήτησης. Επίπεδο αναφοράς : Νομός, ΟΤΑ, οικισμός. Πηγές : A-1.7, επιτόπια έρευνα.

Από τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του οικιστικού αποθέματος σύμφωνα με την ΕΣΥΕ προκύπτουν τα παρακάτω:

- Ένα μέρος των νοικοκυριών, με συνολικά 871 μέλη ή 203 κατοικίες, στεγάζεται σε μη κανονικές κατοικίες (πίνακας Π.1.3).
- Ένα μέρος του υπάρχοντος αποθέματος χρειάζεται ανανέωση. Από τα στοιχεία (βλέπε πίνακα Π.2.2) φαίνεται ότι από τα νοικοκυριά που διαμένουν σε κανονικές κατοικίες, περίπου το 17 % δεν είχε λουτρό ή ντους και το 15,00% αποχωρητήριο.

Αξιολογώντας τα παραπάνω συμπεραίνουμε ότι από το σύνολο του οικιστικού αποθέματος, 203 κατοικίες χρειάζονται αντικατάσταση και ένα ποσοστό 10% τουλάχιστον χρειάζεται ανανέωση.



A-3 : ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

A-3.1 Καθορισμός των προγραμματικών μεγεθών της οικιστικής ανάπτυξης α' και β' κατοικίας για την επόμενη 5ετία και 10ετία, βάσει συνεκτίμησης :

α. Της ζήτησης, όπως προσδιορίστηκε στο κεφάλαιο A-1 με βάση την εξέλιξη των κοινωνικό - οικονομικών μεγεθών και των τάσεων δόμησης.

β. Του αποδεκτού κατά τα παραπάνω τμήματος της προσφοράς όπως προσδιορίστηκε στο κεφάλαιο A-2.

γ. Ενός συντελεστή κορεσμού που εκφράζει την ισορροπία προσφοράς / ζήτησης, όπως αυτός προσδιορίζεται με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής.

Επίπεδο αναφοράς : Νομός, ΟΤΑ, τμήματα ΟΤΑ με κοινά χαρακτηριστικά. Πηγές A-1, A-2.

A.3.1.1. Καθορισμός προγραμματικών μεγεθών ζήτησης (βλέπε πίνακα A.3.1).

Για την εκτίμηση της ζήτησης 1^η κατοικίας χρησιμοποιείται ως πλέον αντιπροσωπευτικό μέγεθος ο αριθμός των μελών των νοικοκυριών του Νομού αντί του μεγέθους το οποίο στις απογραφές πληθυσμού αναφέρεται ως “πραγματικός πληθυσμός”. Ο τελευταίος συμπεριλαμβάνει πέρα από τους μόνιμους κατοίκους (οι οποίοι δημιουργούν ζήτηση κατοικίας) και κατηγορίες πληθυσμού όπως οι φοιτητές, οι στρατιώτες και οι φυλακισμένοι. Οι δυο αυτές κατηγορίες ιδιαίτερα αυξημένες στη Μαγνησία, δημιουργούν μια παραπλανητική εικόνα αν χρησιμοποιηθούν ως βάση για την εκτίμηση των αναγκών κατοικίας επειδή στην πλειοψηφία τους δεν διαμένουν σε κανονικές κατοικίες. Αντίθετα τα νοικοκυριά και τα μέλη τους δίνουν μια πολύ πιο ρεαλιστική εικόνα για το μόνιμο πληθυσμό (όρο που θα χρησιμοποιούμε στη συνέχεια εναλλακτικά προς τα μέλη των νοικοκυριών) και για τη ζήτηση κατοικίας.

Από τα στοιχεία των απογραφών 1981/1991 προκύπτει ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής του μόνιμου με την παραπάνω έννοια πληθυσμού κατά την δεκαετία του 80 ο οποίος προβάλεται γραμμικά για τους λόγους που αναφέραμε στην εκτίμηση του πληθυσμού (βλέπε πίνακα Π.1.2, προβολές 2000, 2005 και 2010).

Πίνακας Α.3.1 Εκτιμήσεις απαιτούμενου εμβαδού κατοικιών συνολικά στο Νομό (δόμηση σε τετρ. μετρα)

		2000	2005	2010	Διαφ. 2000-2005	Διαφ. 2005-2010	Διαφ. 2000-2010
Ανάγκες «μόνιμου» πληθυσμού βάσει προτύπων	Πληθυσμός	189516	193119	196721			
	Δωμάτια	258126	271304	284408			
	Κατοικίες	64631	67199	69754			
	Επιφάνεια	7196246	7563639	7928960			
Κάλυψη ελλείψεων 1991	Έτη	9	14	19			
	Επιφάνεια	318276	495095	671915			
Σύνολο	Επιφάνεια	7514522	8058734	8600875	544212	542141	1086353
	σύνολο ελλείψεων	671915	35364	Μ.Ο./έτος			

ΠΗΓΗ: Ίδια επεξεργασία

Είναι σαφές ότι η πληθυσμιακή εξέλιξη δεν μεταφράζεται αυτόματα σε ισοδύναμη ζήτηση κατοικίας αλλά μια σειρά παραμέτρων έχουν ως συνέπεια μια μη γραμμική εξέλιξη, καταρχάς καθοριστικό ρόλο παίζει η αύξηση του βιοτικού επιπέδου και η αλλαγή προτύπων κατανάλωσης (βλέπε ενότητα Α.2.3.). Με άλλα λόγια οι κατοικίες γίνονται πιο μεγάλες και λιγότερο πυκνοκατοικημένες, με συνέπεια μια αύξηση του πληθυσμού συνεπάγεται μεγαλύτερη αναλογικά αύξηση της ζήτησης κατοικίας (βλέπε πίνακα Α.3.2).

Πίνακας Α.3.2: Προσδιορισμός εμβαδού μέσης κατοικίας.

		1981	1991	2000	2005	2010
Ελλάδα	αριθμός δωματίων	3,3				
	Εμβαδόν	92				
Ν.Μαγνησίας	αριθμός δωματίων	3,81	3,90	3,99	4,04	4,08
	Εμβαδόν	106,20	108,87	111,34	112,56	113,67

πηγή:ΕΣΥΕ, ίδια επεξεργασία.

Τέλος για τον υπολογισμό της συνολικής ζήτησης πέρα από τις νέες κατοικίες που θα είναι απαραίτητες για τις ανάγκες του νέου πληθυσμού και την προσαρμογή των προτύπων πρέπει εξάλλου να ληφθεί υπόψη και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του οικιστικού αποθέματος όπως αναφέραμε στην ενότητα Α.2.5. Οπότε (σύμφωνα με την απογραφή του 1991):

- Ένα μέρος των κατοικιών 203 είναι μη κανονικές κατοικίες. Προκύπτει έτσι ένα έλλειμμα δόμησης περίπου $203 * 108,72 = 22070\mu^2$.
- Είναι σαφές ότι κάποιες από τις κατοικίες αυτές θα πρέπει να αντικατασταθούν. Ένα ποσοστό της τάξης του 10%, που πρέπει να θεωρηθεί ως μία μετριοπαθής εκτίμηση, μας οδηγεί σε έλλειψη της τάξης των 649 στρ. δόμησης ($59.690^5 * 108.87 * 10\%$).

Συνολικά επόμενος οι εκτιμώμενες ελλείψεις κατά το έτος αφετηρία 1991 ανέρχονται σε 672 περίπου στρέμματα δόμησης. Αν θεωρήσουμε ότι η κάλυψη των ελλείψεων θα γίνει σταδιακά μέχρι το 2010 προκύπτει ότι υπάρχει ανάγκη 35 στρ. το χρόνο περίπου (βλέπε πίνακα Α.3.1).

⁵ Κανονικές Κατοικούμενες Κατοικίες (Κ.Κ.Κ.) το 1991

Έτσι υπολογίζουμε με βάση την εξέλιξη του μόνιμου πληθυσμού, το σταθερότυπο κατοικιών και τις ελλείψεις, την συνολική ζήτηση για πρώτη κατοικία για όλο το νομό.

Επειδή στοιχεία μελών νοικοκυριών σε επίπεδο χαμηλότερο από το επίπεδο νομού δεν υπάρχουν η κατανομή της συνολικής ζήτησης στους νέους δήμους γίνεται με βάση την κατανομή του πραγματικού πληθυσμού τους. Την κατανομή αυτή την αναπροσαρμόζουμε με βάση την εκτίμηση των τάσεων δόμησης (βλέπε ενότητα Α.1.7⁶ και πίνακα Π.3.1).

Τα παραπάνω αφορούν την πρώτη κατοικία. Για τη συνολική εκτίμηση της ζήτησης κατοικίας πρέπει ωστόσο να ληφθεί υπόψη ότι υπάρχει μια πρόσθετη ζήτηση για δεύτερη κατοικία, που είναι σημαντική και αυξανόμενη. Σύμφωνα με έρευνα πεδίου, 16,2% των νοικοκυριών του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου δήλωσαν ότι διαθέτουν ιδιόκτητη παραθεριστική κατοικία (Οικονόμου-Μπεριάτος 1995). Για την εκτίμηση της συνολικής ζήτησης ιδιόκτητης παραθεριστικής κατοικίας στα έτη-στόχους και στο σύνολο του νομού, πρέπει να συνεκτιμηθούν τα ακόλουθα δεδομένα:

- Ο πληθυσμός του ΠΣΒ στο σύνολο του νομού ανέρχονταν, το 1991, σε 60%. Το ποσοστό των παραθεριστικών κατοικιών του υπολοίπου πληθυσμού δεν είναι γνωστό από την προαναφερθείσα έρευνα. Μια προσέγγιση μπορεί να γίνει με την υπόθεση ότι το ποσοστό αυτό θα είναι μικρότερο από αυτό των κατοίκων του ΠΣΒ αλλά μεγαλύτερο του μηδενός. Τοποθέτηση του ποσοστού στο επίπεδο του ημίσεως του αντίστοιχου μεγέθους για το ΠΣΒ, θα αποτελούσε μια εκτίμηση που δεν φαίνεται παράλογη. Με βάση την υπόθεση αυτή, στο σύνολο των νοικοκυριών το 13% περίπου διαθέτει παραθεριστική κατοικία $[(60\% \times 16,2\%) + (40\% \times 8,1\%) = 12,96\%]$.
- Η ζήτηση παραθεριστικής κατοικίας δεν περιορίζεται στη ζήτηση ιδιόκτητης παραθεριστικής κατοικίας. Στην έρευνα-μελέτη για την παραθεριστική κατοικία του ΥΠΕΧΩΔΕ υπάρχει μια αναλυτική διερεύνηση αυτής της πτυχής του ζητήματος, και η σχέση μεταξύ παραθερισμού σε ιδιόκτητη κατοικία και παραθερισμού σε μη ιδιόκτητο κατάλυμα (διαφόρων μορφών), είναι, σύμφωνα με στοιχεία, 87:13 (ΚΕΠΕ 1997). Συνεπώς, οι όποιες εκτιμήσεις με βάση την ιδιόκτητη παραθεριστική κατοικία πρέπει να προσαυξάνονται ανάλογα,

⁶ Σε ένα πλήρες μοντέλο θα έπρεπε να αναζητηθούν και εκτιμηθούν παράγοντες ώστε να εκτιμηθεί και η τάση δόμησης για β κατοικία. Για λόγους απλούστευσης στην παρούσα εργασία δεν γίνεται.

για τη συνολική εικόνα της ζήτησης. Μια τέτοια προσαύξηση θα οδηγούσε το μέγεθος που υπολογίστηκε στην προηγούμενη παράγραφο σε 15% του συνόλου των νοικοκυριών.

- Το φαινόμενο της παραθεριστικής κατοικίας χαρακτηρίζεται από μια έντονη αυξητική τάση κατά τα τελευταία χρόνια. Στο προσεχές μέλλον η τάση αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω, για μια σειρά από λόγους: γήρανση του μέσου πληθυσμού, αύξηση του ελεύθερου χρόνου, αύξηση του βιοτικού επιπέδου. Σημειώνεται υποστηρικτικά ότι στην προαναφερθείσα μελέτη-έρευνα του ΥΠΕΧΩΔΕ ο αριθμός μόνο των κενών παραθεριστικών κατοικιών στο Ν. Μαγνησίας έχει εκτιμηθεί μεταξύ 10.457 και 12.660, το 1994 (ΚΕΠΕ 1997: 67, 69) – χωρίς να συνυπολογίζονται οι κατοικίες που είναι αυθαίρετες (χωρίς άδεια οικοδόμησης). Για την περίπτωση της χερσονήσου Μαγνησίας, πχ., σχετική μελέτη-έρευνα διαπιστώνει ότι «η εκτεταμένη αυθαίρετη και άναρχη δόμηση (κυρίως δεύτερης κατοικίας) στις παράκτιες περιοχές της χερσονήσου της Μαγνησίας χαρακτηρίζεται από κατάληψη παραγωγικής γεωργικής γης, δασών και δασικών εκτάσεων, καθώς και σε ορισμένες περιπτώσεις και από επίδραση σε αρχαιολογικούς χώρους» (Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας 1997: 150).

- Η Μαγνησία και οι Β. Σποράδες αποτελούν κατ' εξοχήν τόπους προσέλκυσης υπερτοπικής ζήτησης παραθεριστικής κατοικίας. Πρέπει να σημειωθεί ότι στη μελέτη-έρευνα του ΥΠΕΧΩΔΕ, επισημαίνεται ότι ο Ν. Μαγνησίας έχει εισέλθει, ιδίως μετά το 1991, στη μικρή ομάδα των (παραλιακών στο σύνολό τους) νομών της χώρας που παρουσιάζουν εξειδίκευση στην παραθεριστική κατοικία, αντλώντας από ευρύτερες γεωγραφικές ενότητες (ΚΕΠΕ 1997: 29, 33). Συνεπώς, στη ζήτηση που θα έχει ενδο-νομαρχιακή προέλευση πρέπει να προστεθεί και ζήτηση από περιοχές εκτός του νομού. Αν ληφθεί υπόψη ότι σε εθνικό επίπεδο οι κατασκευαζόμενες σε ετήσια βάση παραθεριστικές κατοικίες ανέρχονται επίσης στο 15% της συνολικής κατασκευαστικής δραστηριότητας κατοικιών (ΚΕΠΕ 1997: 18) (δηλαδή ένα μέγεθος ακριβώς ίσο με αυτό που εκτιμήσαμε παραπάνω ως ποσοστό των νοικοκυριών που κατοικούν μόνιμα στο νομό και έχουν ή θα αποκτήσουν στο άμεσο μέλλον παραθεριστική κατοικία), το ποσοστό αυτό μπορεί να θεωρηθεί ως προσέγγιση της ενδογενούς ζήτησης. Η εξωγενής ζήτηση εκτιμάται στο επίπεδο, περίπου, των 2 / 3 της ενδογενούς, κάτι που αντιστοιχεί στο 10% του αριθμού των μόνιμων νοικοκυριών (δηλαδή, για κάθε 10 μόνιμα νοικοκυριά, θα έχει παραθεριστική κατοικία και ένα νοικοκυριό που κατοικεί μόνιμως εκτός Μαγνησίας).

Αν και τα παραπάνω στοιχεία δεν επιτρέπουν τη χρήση αυστηρών οικονομετρικών τεχνικών πρόβλεψης, προκύπτει ότι η εκτίμηση ενός ποσοστού παραθεριστικής κατοικίας ίσης με το 25% του αριθμού των πρώτων κατοικιών είναι ρεαλιστική (βλέπε πίνακα Π.3.1).

A.3.1.2 Καθορισμός προγραμματικών μεγεθών προσφοράς .

Για την εκτίμηση της χωρητικότητας των οικιστικών περιοχών σε καθαρή επιφάνεια δόμησης για κατοικία σύμφωνα με όσα αναφέραμε στην ενότητα Α2 γίνεται με την χρήση του παρακάτω τύπου.

$$Εκ = Εο * (1 - ε) * σ * λ$$

Όπου

Εκ καθαρή επιφάνεια δόμησης για κατοικία.

Εο επιφάνεια οικιστικής έκτασης.

ε ποσοστό λοιπών χρήσεων στο σύνολο της έκτασης (κοινόχρηστα, κοινωφελή, εμπόριο, βιοτεχνία, αναψυχή, τουρισμός κλπ.)

λ συντελεστής κορεσμού.

Στην παραπάνω εκτίμηση εξαιρέθηκαν οι οικισμοί των κατηγοριών 4 (με το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο δεν δύναται να οριοθετηθούν οπότε θεωρούνται περιοχές εκτός σχεδίου), 5 και 6 (βλέπε ενότητα Α.2.1.)

Για την εκτίμηση του εμβαδού των οικισμών που ανήκουν στην κατηγορία 3 για κάθε νέο δήμο, με βάση την έκταση - πληθυσμό - αριθμό των κτηρίων που αντιστοιχεί στους οικισμούς με όρια και τον πληθυσμό - κτήρια που αντιστοιχεί στους οικισμούς χωρίς όρια, (χρησιμοποιήθηκε το μέσο όρο των δύο εκτιμήσεων) έγινε υπολογισμός της έκτασης που αντιστοιχεί αναλογικά στους τελευταίους.

Όσο αφορά το πολεοδομικό καθεστώς δόμησης⁷ των οικισμών του νομού (ώστε να εκτιμήσουμε ένα συντελεστή δόμησης για κάθε οικισμό) σύμφωνα με την αποκωδικοποίηση της πολεοδομικής νομοθεσίας που έγινε το 1992 από το ΤΕΕ Μαγνησίας και από τα ΓΠΣ του ΠΣΒ έχουμε τα παρακάτω (βλέπε πίνακα Π.2.1 και Π.2.3):

⁷ Στην παρούσα εργασία για λόγους απλούστευσης δεν διαφοροποιούμε τον συντελεστή δόμησης (ΣΔ) λόγω της ύπαρξης η μη εγκεκριμένου σχεδίου (στήλη 24).

1. Οικισμοί⁸ που περιλαμβάνονται σε ΓΠΣ με καθορισμένους μέσους συντελεστές δόμησης (ΜΣΔ) ανά πολεοδομική ενότητα.

2. Οικισμοί οριοθετημένοι που δομούνται σύμφωνα:

- με το Π.Δ. 11-6-1980 (παραδοσιακοί οικισμοί Πηλίου). Δεν λαμβάνουμε υπόψη τις παρεκκλίσεις αρτιότητας και σύμφωνα με τους υπόλοιπους όρους μπορούμε να ορίσουμε σαν ΜΣΔ το 0,52 (εξαιρείται ο οικισμός Τσαγκαράδα λόγω διαφορετικής αρτιότητας).

- με το Π.Δ. 19-10-78. (παραδοσιακοί οικισμοί Σκόπελος – Αλόνησος). Λόγω των ευνοϊκών παρεκκλίσεων αρτιότητας αλλά και τις έλλειψης στοιχείων (ποσοστό κεντρικού τμήματος) χρησιμοποιούμε σαν ΜΣΔ το 0,65.

- με το Π.Δ. 24-4-85 (οικισμοί μέχρι 2000 κατοίκων). Και εδώ δεν λαμβάνουμε υπόψη τις παρεκκλίσεις αρτιότητας οπότε ο ΜΣΔ διαφοροποιείται για κάθε οικισμό ανάλογα με την θεσμοθετημένη αρτιότητα (πίνακας Π 2.1 στήλη 27)

π.χ. για αρτιότητα 400τμ. προκύπτει ΣΔ 0,85, ενώ για αρτιότητες άνω των 550τμ ο ΣΔ προκύπτει λαμβάνοντας υπόψη ότι η δομήσιμη επιφάνεια δεν μπορεί να υπερβεί τα 400τμ.

Τέλος οφείλουμε να αναφέρουμε ότι εκτός από το παραπάνω διατάγματα υπάρχουν και τα παρακάτω διατάγματα που σήμερα έχουν περιορισμένη ισχύ μετά την εφαρμογή του ΠΔ 24-4-1985.

- ΠΔ./2-3-1981 για οικόπεδα οικισμών προ του 1923 χωρίς νέα οριοθέτηση.(Δίμηνη, Κήπια Ανακασιά, Αγ. Γεώργιος Μπαξέδων).
- ΒΔ 25-8-1969 οικόπεδα που ανήκουν σε οικισμούς για τους οποίους υπάρχει εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως δεν καθορίζονται όμως συγκεκριμένοι όροι και περιορισμοί δόμησης.
- ΠΔ 6/23-12-1982. εφαρμόζεται για οικισμούς με πληθυσμό μικρότερο των 500 κατοίκων εάν παρουσιάζουν τάσεις δημογραφικής συρρικνώσεως και δεν είναι παραδοσιακοί, παραλιακοί, πόλοι τουριστικού ενδιαφέροντος ή περιαστικοί. Για την εφαρμογή του χρειάζεται απόφαση νομάρχη που να καθορίζει τους οικισμούς. Για τον Ν. Μαγνησίας δεν πάρθηκε ποτέ τέτοια απόφαση.

3.Όσο αφορά του οικισμούς της κατηγορίας 3 ορίζουμε το 0,3 ως ΣΔ

⁸ Για τους οικισμούς Αγ. Ονούφριο, Άνω Βόλο, Μελισιάτικα, Αγριά, Ανακασιά, Άλλη Μεριά, Ιωλκός, Γορίτσα και Δίμηνη θεωρούμε ότι έχουν πολεοδομηθεί σύμφωνα με ότι προβλέπει το ΓΠΣ, οπότε δεν ισχύει το προηγούμενο καθεστώς δόμησης τους (ΠΔ./2-3-1981 ή ΠΔ./11-6-80).

Τέλος οι τιμές που χρησιμοποιούνται στην εκτίμηση για τον συντελεστή κορεσμού και το ποσοστό λοιπών χρήσεων διαφοροποιούνται ανάλογα με το καθεστώς δόμησης και την χωροταξική ενότητα (βλέπε επόμενη παράγραφο) που ανήκει ο οικισμός και είναι σύμφωνα με τον επόμενο πίνακα.

Πίνακας Α 3.3: Συντελεστές προσδιορισμού προσφοράς.

	ΠΙΣ		ΟΡΙΑ		ΧΩΡ. ΕΝΟΤΗΤΑ	
	Λ	1-ε	λ	1-ε	Λ	1-ε
ΧΕ 1	0,6	0,4	0,5	0,5	0,2	0,3
ΧΕ 2	0,4	0,5	0,3	0,5	0,2	0,3
ΧΕ 3	0,4	0,5	0,3	0,5	0,2	0,3
ΧΕ 4	0,4	0,5	0,3	0,5	0,2	0,3
ΧΕ 5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,2	0,3

Πηγή: ίδια επεξεργασία.

Α.3.1.3. Σύγκριση προσφοράς - ζήτησης.

Από τον συνδυασμό των πινάκων συνολική ζήτηση –συνολική προσφορά προκύπτει ο πίνακας Π.3.2 όπου φαίνεται η δυνατότητα κάλυψης των αναγκών για κατοικία κάθε χωροταξικής ενότητας μέσα στις οικιστικές εκτάσεις.

Η παρουσίαση του πίνακα γίνεται σε επίπεδο χωροταξικών ενότητων που είναι ομάδες ΟΤΑ με κοινά χαρακτηριστικά χωροταξικού χαρακτήρα. Οι ενότητες αυτές είναι οι εξής:

1^η ενότητα. Περιλαμβάνει κατά κύριο λόγο ΟΤΑ με αστικό χαρακτήρα που ανήκουν στο πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου (σύμφωνα με την ΕΣΥΕ). Αποτελείται από τους δήμους Αγριάς, Αισωνίας, Νέας Ιωνίας, Πορταριάς, Βόλου και Ιωλκού.

2^η ενότητα. Περιλαμβάνει κατά κύριο λόγο την περιοχή του Πηλίου με τους παραδοσιακούς οικισμούς, που ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης σύμφωνα με το διάταγμα της 11.7 / 4.8.1980. Αποτελείται από τους δήμους Αργαλαστής, Αρτέμιδας, Αφетών, Ζαγοράς, Σηπιάδος, Μηλέων, Μουρσειού, και τις κοινότητες Κεραμιδίου, Μακρυνίτσης και Τρικεριού.

3^η ενότητα. Αποτελείται από τους δήμους Αλμυρού, Ν.Αγχιάλου, Πτελεού, και Σούρπης, δηλαδή τους υπόλοιπους παραλιακούς ΟΤΑ του Νομού.

4^η ενότητα. Περιλαμβάνει τους υπόλοιπους ΟΤΑ του ηπειρωτικού τμήματος του νομού, δηλαδή τους δήμους Κάρλας και Φερών και την κοινότητα Ανάβρα.

5^η ενότητα. Περιλαμβάνει το νησιωτικό τμήμα του νομού και αποτελείται από τους δήμους Σκοπέλου Αλοννήσου και Σκιάθου.

Από το πίνακα λοιπόν φαίνεται καθαρά ότι συνολικά ο Ν. Μαγνησίας δεν έχει ανάγκη δημιουργίας νέων οικιστικών υποδοχέων στο βάθος χρόνου της μελέτης αλλά μόνο σε

επιμέρους περιοχές λόγω της άνισης κατανομής ζήτησης και προσφοράς. Έτσι λοιπόν οι περιοχές που έχουν έλλειμμα είναι οι χωροταξικές ενότητες Ι και 5.



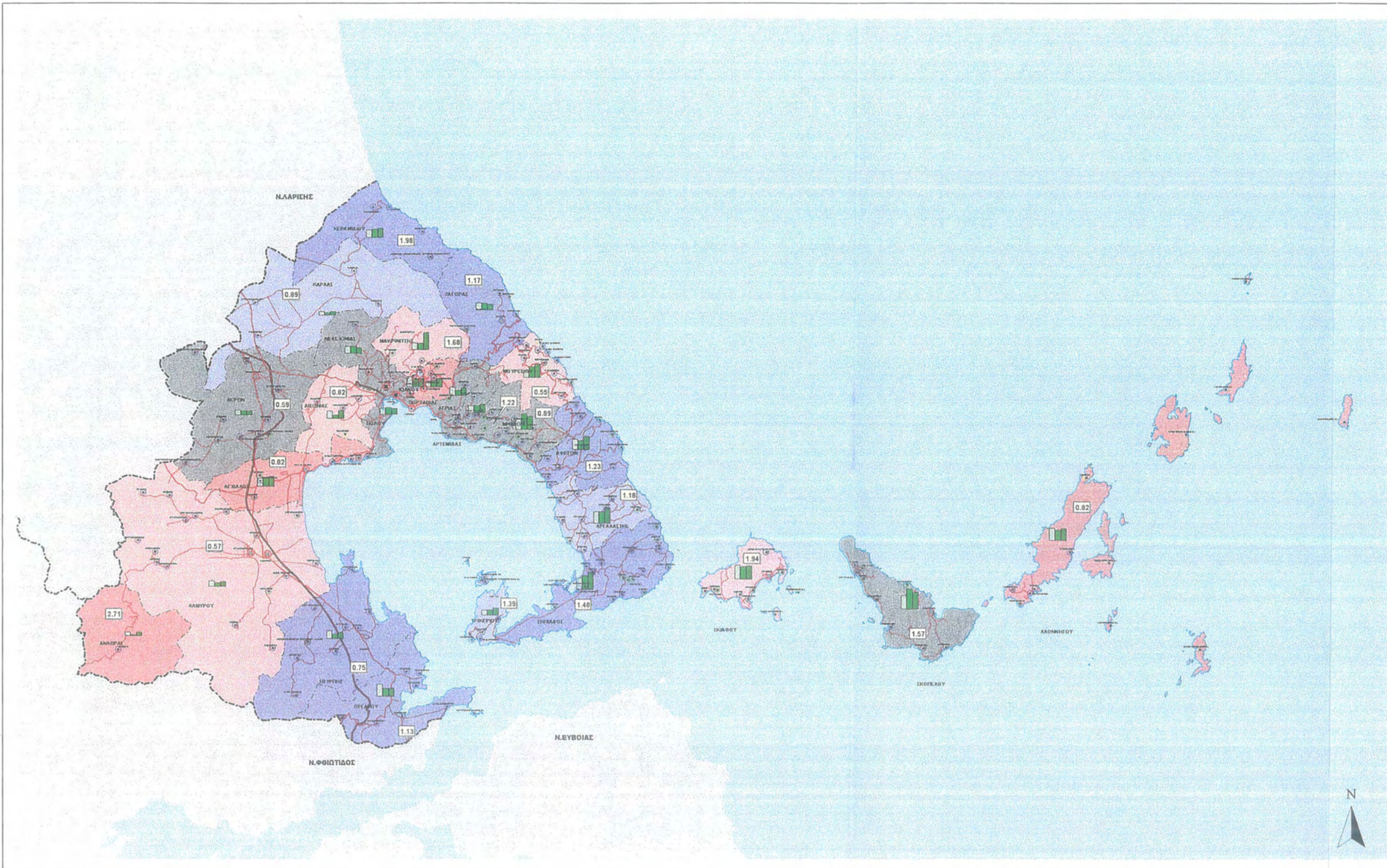
ΧΑΡΤΗΣ Α: ΖΗΤΗΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ -
ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ακτογραμμή
- όρια Νομών
- όρια νέων Δήμων
- οικισμοί
 - 0 - 500 κατ.
 - 500 - 2000 κατ.
 - 2000 - 10000 κατ.
 - 10000 - 200000 κατ.
- πολεοδομικό καθεστώς οικισμών
 - με ΓΠΣ
 - με όριοθέτηση
 - χωρίς όριοθέτηση
 - νότι (1991)
 - σε νησίδες
 - μοναστήρια
- εξέλιξη οικοδομικών αδειών (σταθμισμένες με το πλθυσμό του 1991)
 - 91-98
 - 92-98
 - 92-98
- οδικό δίκτυο
 - αυτοκινητόδρομος
 - εθνικό
 - επαρχιακό
 - λοιπά
- ρυθμός αύξησης πλθυσμού (1981-91)
 - -0.22 - -0.046
 - -0.046 - 0.046
 - 0.046 - 0.138
 - 0.138 - 0.23
 - 0.23 - 0.92
- συντελεστής χωρικότητας

Κλίμακα: 1:200.000

ΚΑΡΑΜΠΕΣΙΝΗΣ ΜΙΧΑΛΗΣ
ΒΟΛΟΣ, ΙΟΥΝΙΟΣ 2000



ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' : ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ

B-1 : ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ

B-1.1 Απεικόνιση γεωργικής γης α' προτεραιότητας, σημαντικών για την ανάπτυξη της κτηνοτροφίας εδαφών, δασών, μεταλλείων και φυσικών τουριστικών πόρων. Επίπεδο αναφοράς : Νομός, ΟΤΑ. Πηγές : Στοιχεία από ΥΠΕΧΩΔΕ ή άλλα αρμόδια Υπουργεία, εγκεκριμένες ή εν εξελίξει Χωροταξικές Μελέτες σε εθνικό, περιφερειακό, νομαρχιακό ή τοπικό επίπεδο.

B-1.1.1. Γεωργική γη α' προτεραιότητας (βλέπε χάρτη Β1, περιλαμβάνει τα συλλογικά δίκτυα ύδρευσης, αρδευόμενη γεωργική γη και την λουπή γεωργική γη).

Στο νομό Μαγνησίας η γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας περιλαμβάνει κυρίως:

- πεδινή παραλιακή ζώνη Πηλίου από Αγριά ως Κορόπη (Παγασητικός).
- Ζώνη ανατολικού Πηλίου από Πουρί ως Μούρεσι.
- Περιοχή που περιλαμβάνει τις κοινότητες Ν. Αγχιάλος - Μικροθήβες - Αιδίνοι - Κρόκιο - Μαυρόλοφος - Πέρδικα - Βράχος - Ζαρκαδοχώρι - Ανθότοπος - Νεραίδα - Ευξηνούπολη - Αλμυρός - Πλάτανος - Σούρπη - Αγ. Τριάδα.
- Πεδινή περιοχή Αχιλείου Πτελεού.
- Περιοχή που περιλαμβάνεται στις κοινότητες Βελεστίνο – Χλόη – Ριζόμυλος – Στεφανοβίκειο – Κάρλα.

ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ – ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΧΣΠ

Ο θεσσαλικός κάμπος είναι και πρέπει να παραμείνει, μια από τις σημαντικότερες γεωργικές περιοχές της Χώρας στις οποίες υπάρχουν οι προϋποθέσεις άσκησης «αποτελεσματικής γεωργίας». Η αειφόρος διαχείριση του φυσικού αυτού πόρου αποτελεί πρώτη προτεραιότητα όχι μόνο περιφερειακής αλλά και εθνικής σημασίας. Παρότι οι απασχολούμενοι στο αγροτικό τομέα, αναμένεται να μειωθούν σε σημαντικό ποσοστό στα επόμενα χρόνια ο κάμπος πρέπει να διατηρήσει στη μεγαλύτερη κατά το δυνατόν έκτασή του, τη γεωργική χρήση όχι μόνο για τη εξασφάλιση του εισοδήματος αλλά και για τη διασφάλιση των διατροφικών αναγκών της Χώρας σε απρόβλεπτες και δύσκολες συγκυρίες. Οπότε με βάση τα παραπάνω προτείνεται η ανάπτυξη του αστικού χαρακτήρα χρήσεων να γίνεται πλέον κατά τρόπο οργανωμένο.

B-1.1.2. Σημαντικά εδάφη για την ανάπτυξη της κτηνοτροφίας⁹ (βλέπε χάρτη Β1, δύσκολος ο ακριβής εντοπισμός - έλλειψη θέσης).

⁹ Σύμφωνα με τις διεύθυνση γεωργίας της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης.

Η μεγαλύτερη συγκέντρωση ζωικού πληθυσμού βοοειδών και αιγοπροβάτων, εντοπίζεται στο ορεινό όγκο Όρθυος που ανήκει στην επαρχία Αλμυρού και αποτελεί την κύρια κτηνοτροφική ζώνη του νομού. Πρόκειται για τις κοινότητες Αγ. Ιωάννη, Βρύναινα, Γαβριανή, Πτελεός, Σούρπη, Δρυμώνα, Πλάτανος, Κοκκώτοι, Κωφοί, Νεράιδα, Ανθότοπος, Φυλακή, Ανάβρα, Αλμυρός, Ευξεινούπολη. Άλλες κτηνοτροφικές ζώνες του νομού (κυρίως βοοειδή και αιγοπρόβατα) εντοπίζονται στις περιοχές Βελεστίνου (Βελεστίνο, Αγ. Γεώργιος Φερών, Περίβλεπτο, Ριζόμυλος, Διμηνίου – Σέσκλου και Κανάλια – Κεραμίδι - Κερασιά.

Κτηνοτροφικές μονάδες υπάρχουν και στον υπόλοιπο νομό κυρίως όμως με την μορφή αιγοπροβατοτροφίας.

Στις κτηνοτροφικές ζώνες που αναφέρθηκαν εντοπίζονται περίπου 250 μονάδες με βοοειδή μεγαλύτερες των 20 ισοδύναμων και μέχρι 200 ισοδύναμα ανά μονάδα. Οι σημαντικότερες από αυτές βρίσκονται στους παρακάτω ΟΤΑ:

Πίνακας Β.1.1: Μονάδες βοοειδών Μαγνησίας.

ΟΤΑ	Αριθμός μονάδων	Τάξη μεγέθους μονάδων							
Ριζόμυλος	1	200							
Κανάλια	2	150	150						
Κεραμίδι	3	100	100	100					
Ανάβρα	5	100	100	100	100	100			
Βρύναινα	8	80	80	80	80	80	80	80	80
Κοκκώτοι	5	70	70	70	70	70			
Κωφοί	5	70	70	70	70	70			
Γαβριανή	1	80							
Σέσκλο	6	50	50	50	50	50	100	100	

Πηγή: ΧΣΠ – διεύθυνση γεωργίας Νομαρχίας Μαγνησίας.

Μεγάλες μονάδες με αιγοπρόβατα εντοπίζονται στις ζώνες που προαναφέρθηκαν (300 κεφάλια και άνω) και στους οικισμούς Λαύκο, Τρίκερι, Ν.Αγχιάλος, Αχιλλειον (1 μονάδα με 700 κεφάλια). Η μεγαλύτερη σε μέγεθος κτηνοτροφική μονάδα με 1000 αιγοπρόβατα βρίσκεται στην κοινότητα Κοκκώτοι.

Υπάρχουν 11 μονάδες με χοριοειδή και βρίσκονται στην κεντρική περιοχή του νομού και πιο συγκεκριμένα στους παρακάτω ΟΤΑ:

Πίνακας Β.1.2: Μονάδες χοιροειδών Μαγνησίας.

ΟΤΑ	Αριθμός μονάδων	Τάξη μεγέθους μονάδων	
Αερινό	1	800	
Αλιμυρός	2	800	250
Περίβλεπτο	1	500	
Μικροθήβαι	1	350	
Σέσκλο	1	250	
Γλαφυρές	1	300	
Ευξεινούπολη	1	50	
Μελισιάτικα	1	50	
Ριζόμυλος	1	50	
Αγ. Λαυρέντιος	1	20	

Πηγή: ΧΣΠ – διεύθυνση γεωργίας Νομαρχίας Μαγνησίας.

ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ – ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΧΣΠ

Λόγω προβλημάτων από συγκρούσεις χρήσεων υπάρχει η ανάγκη καθορισμού ζωνών όπου οι παραπάνω δραστηριότητες θα ασκούνται κατά προτεραιότητα, με άλλες συμβατές χρήσεις. Ταυτόχρονα προτείνεται να χαρακτηριστούν ως ευρύτερες περιοχές αναζήτησης ΠΟΑΠΔ κτηνοτροφίας. Η παραπάνω ρύθμιση σε συνδιασμό με με το προγραμματισμό της Περιφέρειας που προβλέπει την δημιουργία τεσσάρων πιλοτικών κτηνοτροφικών παρκών και την θεσμοθέτηση κινήτρων/περιοριστικών μέτρων που αποβλέπουν στην εγκατάσταση/μετεγκατάσταση των μονάδων στις περιοχές αυτές αναμένεται να συμβάλει αποτελεσματικά στην αντιμετώπιση του προβλήματος.

Β-1.1.3. Δασικές εκτάσεις (βλέπε χάρτη Β1).

Για την απεικόνιση των δασικών εκτάσεων από το Corine land cover χρησιμοποιήσαμε τις παρακάτω κατηγορίες:

- 244 αγροτικές δασικές περιοχές.
- 245 δάσος πλατύφυλλων.
- 246 δάσος κωνοφόρων.
- 247 μεικτό δάσος.
- 248 μεταβατικές δασώδεις θαμνώδεις εκτάσεις.

Β-1.1.4. Λατομεία – Μεταλλεία (βλέπε χάρτη Β1).

Θεσμοθετημένες ζώνες.

Σε ότι αφορά την εξόρυξη στο Ν. Μαγνησίας έχουν θεσμοθετηθεί οι παρακάτω λατομικές περιοχές αδρανών υλικών:

1. Αγίου Γεωργίου Φερών 2155 στρ. ενεργοποιημένη πρόβλημα ιδιοκτησιακού καθεστώτος.
2. Αγ. Γεωργίου Φερών και Ριζομύλου 528 στρ. ενεργοποιημένη.

3. Θέση «βιτζογκρεκο» της Κ. Πλατάνου. Το εμβαδόν της περιοχής αυτής ανέρχεται σε 660,8στρ. (ΦΕΚ 530B/27-7-88).
4. Θέση “Κάκαβος” της Κ. Διμηνίου. Το εμβαδόν της περιοχής ανέρχεται σε 173,4στρ. (ΦΕΚ 530B/27-7-88).
5. Θέση “Γούβες” της Κ. Αργαλαστής. Το εμβαδόν της περιοχής ανέρχεται 100,7στρ. (ΦΕΚ 530B/27-7-88).
6. Θέση “Βράχος” της Κ. Αργαλαστής. Το εμβαδόν της περιοχής ανέρχεται σε 39,7στρ. (ΦΕΚ 530B/27-7-88).
7. Τέλος με απόφαση που βρίσκονται στο ΦΕΚ 328B / 21-4-97, διορθώσεις στο ΦΕΚ 430B / 28-5-97 ορίστηκαν και οι εξής περιοχές:
8. Θέση “Κορφίτης” της Κ. Γλαφυρών. Το εμβαδόν της έκτασης αυτής η οποία είναι ιδιωτική δασική ανέρχεται σε 579,2675στρ.
9. Θέση “Ρέμματα ” της Κ. Αλονήσου. Το εμβαδόν της έκτασης αυτής η οποία είναι δασική διακατεχόμενη ανέρχεται σε 97,75στρ.

Σύμφωνα με απόφαση του Νομαρχιακού Συμβουλίου τα νησιά Σκιάθος – Σκόπελος δεν κατέστη δυνατή η δημιουργία λατομικών περιοχών αδρανών υλικών επειδή οι περιοχές που εξετάστηκαν από επιτροπή κρίθηκαν ακατάλληλες επειδή δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του Ν. 2115/93.

Λατομία μαρμάρων

Το μέγεθος της παραγωγής των μαρμάρων της Μαγνησίας την κατατάσσει στις σημαντικότερες μαρμαροπαραγωγικές περιοχές της Ελλάδας. Στον πίνακα παρουσιάζονται τα ευρισκόμενα σε ενεργεία ή αδράνεια κατά το 1996. Οι ιδιοκτήτες των υπολοίπων έχουν κηρυχθεί έκπτωτοι. (τα λατομεία μαρμάρων έχουν καταγραφεί από την επιθεώρηση μεταλλείων νοτίου Ελλάδας).

Πίνακας Β.1.3: Λατομεία μαρμάρων Μαγνησίας.

ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΜΕΤΡΟΣ	ΕΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑ
Πτελεσού	Μπρινιώτισσα	41163	ΝΑΙ
Κερασιάς	Μπορέικα – λαμιάς	25841	
Σύκης	Σπηλιές	23950	ΝΑΙ
Καναλιών	Σπηλιά	29927	
Πτελεου	Μπρινιώτισσα	16650	
Ν. Αγγιάλος	Π. Ηλείας	61510	
Καναλιών	Γαλαμάς	55061	ΝΑΙ
Καναλιών	Αγ. Παρασκευή	66250	ΝΑΙ
Λαύκου	Σαρακίνικο	96752	ΝΑΙ
Λαμψινούς	Κούβλα	998555	
Λαύκου	Σαρακίνικο	87513	ΝΑΙ
Λαύκου	Σαρακίνικο	96975	ΝΑΙ
Λαύκου	Σαρακίνικο	91150	
Λαύκου	Σαρακίνικο	97837	ΝΑΙ

Πτελεού	Κελάκια	14729	NAI
Λαύκου	Σαρακίτικο	56666	
Λαυκου	Σαρακίτικο	44975	NAI
Λαυκου	Σαρακίτικο	96356	NAI
Λαυκου	Σαρακίτικο	20500	NAI
Λαύκου	Σαρακίτικο	17158	NAI
Βενέτου	Μακρυχώραφο	30979	
Βενετου	Μακρυχώραφο	22950	
Σουρπής	Χλωμούτσικο	44081	
Νεοχωρίου	Γιούρτσα	9705	NAI
Καναλιών	Σπηλιά	34458	
Νεοχωρίου	Γιούρτσα	4207	NAI
Βενετου	Βρυσίδα	95075	
Σύκης	Παλιομέλισσο	81912	
Καλαμακίου	Χορεύτρα	62114	NAI
Νεοχωρίου	Πλατάνα	98500	
Λαύκου	Σαρακίτικο		NAI
Νεοχωρίου	Πλατάνα		
Νεοχωρίου	Πλατάνα – Σονάτ		
Νεοχωρίου	Πλατάνα	99992	
Καλαμακίου	Χορεύτρα	86953	NAI
Πτελεού	Μπρινιώτσισσα	20370	
Κεραμιδίου	Παγουρτζή	96105	
Λαύκου	Σαρακίτικο		
Λαύκου	Σαρακίτικο	56000	
Νεοχωρίου	Μονόζυλο	83438	
Λαύκου	Σαρακίτικο	56000	NAI
Λαυκου	Πανουκλιάρα		NAI
Σούρπης	Παλιούρι		
Σύκης	Χούνες		
Κεραμιδίου	Πέρλι	80712	NAI
Λαύκου	Σαρακίτικο	62193	
Σούρπης	Παλιούρι	37375	

Πηγή: ΧΣΠ

συνέπεια τα λατομεία αδρανών που λειτουργούν νόμιμα εκτός των λατομικών ζωνών με την οριστική λήξη των αδειών εκμετάλλευσης τους πρέπει να καταργηθούν.

B-1.1.4. Φυσικών τουριστικών πόρων.

Τουρισμός.

Τα νησιά των βόρειων Σποράδων αποτελούν τουριστικά κέντρα τουρισμού περιφερειακής εθνικής και διεθνούς ακτινοβολίας. Ιδιαίτερα η Σκιάθος και σε μικρό βαθμό η Σκόπελος αποτελούν κέντρα διεθνούς οργανωμένου τουρισμού που διακινείται κυρίως μέσω charter από το διεθνές αεροδρόμιο της Σκιάθου.

Η περιοχή του Πηλίου δέχεται επίσης διεθνή τουρισμό σε περιορισμένη όμως κλίμακα, διαθέτει τις περισσότερες ξενοδοχειακές μονάδες εμφανίζει όμως τον μικρότερο αριθμό κλινών ανά μονάδα λόγω της ανάπτυξης ήπιων μορφών τουρισμού και των θεσμοθετημένων περιορισμών. Είναι δύσκολο να γίνει σαφής χωρική διάκριση μεταξύ περιοχών δεύτερης κατοικίας και περιοχών με τουριστική εξειδίκευση λόγω του ειδικού μη μαζικού χαρακτήρα του τουρισμού στη περιοχή αυτή.

Τα περισσότερα ξενοδοχειακά καταλύματα βρίσκονται εντός των ορίων των πόλεων ή των οικισμών ενώ σημαντική ζώνη διάσπαρτων τουριστικών μονάδων εντοπίζεται μόνο στο νότιο τμήμα της νήσου Σκιάθου. Η Σκιάθος φαίνεται να συγκεντρώνει τις μεγάλες τουριστικές μονάδες γεγονός που δείχνει ότι είναι υποδοχέας οργανωμένου τουριστικού ρεύματος.

Τέλος οι περιοχές που διαθέτουν οργανωμένα χιονοδρομικά κέντρα και ορεινά καταφύγια είναι:

- Χιονοδρομικό κέντρο και καταφύγιο στη θέση Αγριόλευκες στο Πήλιο σε υψόμετρο 1500μ.
- Καταφύγιο Αφεντούλειος ξενώνας στο Πήλιο στη θέση Αγ. Γεώργιος σε υψόμετρο 480μ.

ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ – ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΧΣΠ

Η προβλεπόμενη – αναπόφευκτη εντατική αξιοποίηση, συνηγορεί υπέρ της χρησιμοποίησης μηχανισμών και εργαλείων συγκέντρωσης (επέκταση σχεδίων, ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ, ΠΕΡΠΟ) με στόχο την εκτόνωση της ζήτησης σε περιορισμένης έκτασης χωρικούς υποδοχείς ενώ παράλληλα επιβάλλεται η λήψη μέτρων περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης με προφανή στόχο την προστασία των φυσικών πόρων.

Θερμομεταλικές ιαματικές πηγές.

Η εκμετάλλευση των πηγών ως ιαματικών γίνεται μετά το σχετικό χαρακτηρισμό τους και μετά από αξιολόγηση των τοπικών αναγκών και του κόστους εκμετάλλευσης. Στις ιαματικές πηγές επιβάλλεται κατά τον νόμο ο καθορισμός ζώνης προστασίας τους. Στο νομό Μαγνησίας νόμιμα

λειτουργούσες ιαματικές πηγές δεν υπάρχουν. Πιθανόν να χρησιμοποιούνται σε τοπική κλίμακα χωρίς κάποια οργάνωση.

Αμμώδης ακτές. (βλέπε χάρτη Β1, απεικονίζονται με ζώνη 150 μ)

Ακτές Αιγαίου

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. Ανάλιψη | 6. Παπά Νερό |
| 2. Αλυκές | 7. Νταμούχαρη |
| 3. Χορευτό | 8. Μυλοπόταμος |
| 4. Πλάκα | 9. Πλατανιά |
| 5. Αγ. Ιωάννης | 10. Μήλος |

Ακτές Παγασητικού

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| 1. Πράσινη Άμμος | 14. Σουρταλί |
| 2. Αφεντικά | 15. Βόλος Αναυρος |
| 3. Παραλία Χόρτου | 16. Δημ. Ακτή Βόλου- Αλυκές |
| 4. Παραλία Καλάμου | 17. Αγ. Γεώργιος |
| 5. Παραλία Λεφοκάστρου | 18. Ν. Αγχίαλος |
| 6. Άφησος | 19. Αγ. Ιωάννης Τσιγγελίου |
| 7. Καλλιφτέρη | 20. Παραλία Αλμυρού |
| 8. Μπούφα | 21. Νήσος Κίκυνθος |
| 9. Καλά Νερά | 22. Αμαλιάπολη |
| 10. Συκιά | 23. Νιές |
| 11. Μαλάκι | 24. Πηγάδι |
| 12. Αγ. Γεώργιος-Πλατανίδα | 25. Καραβοτσάκι – Παναγία |
| 13. Αγριά | 26. Αχίλλειο |

Ακτές Σκιάθου

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| 1. Καναπίτσα | 6. Σκλίθρι |
| 2. Μεγάλη Άμμος | 7. Κουκουναριές |
| 3. Αχλαδιά | 8. Τρούλος |
| 4. Ασέληνος | 9. Βρωμόλιμος |
| 5. Μανδράκι | 10. Αγ. Παρασκευή Πλατανιάς |

Ακτές Σκοπέλου

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. Γλυστέρι | 9. Μηλιά |
| 2. Παραλία Αγ. Κωνσταντίνου | 10. Ανδρίνες |
| 3. Σκόπελος Πόλη | 11. Πάνορμος |
| 4. Καστανή | 12. Καλόβες |
| 5. Αλμυρόπετρα | 13. Ελιος |
| 6. Χόβολο | 14. Λομονάρι |
| 7. Καρκατζούνα | 15. Αγρόντας |
| 8. Βελάνιο | 16. Στάφυλος |

Ακτές Αλοννήσου

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| 1. Γλύφα Στενής Βάλας | 3. Μεγάλος Μουρτιάς |
| 2. Αγ. Δημήτριος | |

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| 4. Μαύρη Πούντα – Μαρπούντα | 6. Βότση |
| 5. Χρυσή Μηλιά | 7. Ρουσούμ Γιαλός |

B-1.2 Απεικόνιση ζωνών προστασίας του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος (αρχαιολογικές ζώνες, παραδοσιακοί οικισμοί, κλπ.). Επίπεδο αναφοράς : Νομός, ΟΤΑ. Πηγές : Θεσμοθετημένα ή εν εξελίξει Χωροταξικά Σχέδια, RAMSAR, CORINE, NATURA, άλλες μελέτες, ΥΠΠΟ.

B-1.2.1. Αρχαιολογικοί χώροι¹⁰ (βλέπε χάρτη Β1, δεν απεικονίζονται οι αρχαιολογικοί χώροι που περιλαμβάνονται στην ΖΟΕ).

Σύμφωνα με την ΙΓ Εφορία προϊστορικών και κλασσικών αρχαιοτήτων Βόλου με αρμοδιότητα στο νομό Μαγνησίας έχουν οριοθετηθεί ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων Διμηνίου, Δημητριάδας και Γορίτσας στα πλαίσια της ΖΟΕ Βόλου Ν. Ιωνίας.

Ενώ σύμφωνα με την 7^η εφορία Βυζαντινών αρχαιοτήτων Λάρισας προγραμματίζονται να οριστούν ζώνες Α και Β προστασίας στο αρχαιολογικό χώρο του Αγίου Δημητρίου Αλοννήσου. Αναλυτικότερα ο νομός κατοικήθηκε από τις αρχές της προϊστορικής εποχής (μέση παλαιολιθική εποχή 10000 – 50000 π.Χ.). Έχουν εντοπιστεί πλήθος νεολιθικών οικισμών πολλοί από τους οποίους έχουν ανασκαφεί, σημαντικότεροι θεωρούνται οι οικισμοί Σέσκλο και Δίμνη. Από την αρχαία Ιωλκό που βρίσκεται στις υπώρειες του Πηλίου στο μύχο του Παγασητικού ξεκίνησε η αργοναυτική εκστρατεία.

Ένας μεγάλος αριθμός βυζαντινών και νεότερων μνημείων βρίσκεται συγκεντρωμένος στη περιοχή του Πηλίου όπου κατά το τέλος των βυζαντινών χρόνων αναπτύχθηκε μοναστική ζωή. Δημιουργήθηκαν οικιστικοί πυρήνες με κέντρο τα μοναστήρια που εξελίχθηκαν κατά την περίοδο της τουρκοκρατίας σε σημαντικά οικιστικά κέντρα (Μακρινίτσα – Ζαγορά).

Η πεδινή κυρίως περιοχή ήταν ήδη πυκνοκατοικημένη κατά την νεολιθική εποχή. Έχουν βρεθεί 40 περίπου προϊστορικοί οικισμοί με σημαντικότερους το Σέσκλο και Δίμνη. Άλλοι σημαντικοί αρχαιολογικοί χώροι είναι η Δημητριάδα , η Γορίτσα, οι Παγασαί και η Ιωλκός στην ευρύτερη περιοχή του Βόλου, οι Φέροι και το Βελεστίνο, Πύρασος στη Ν.Αγχιάλο, Φύλακη, Γλάφυρα, Πτελεός στη ευρύτερη περιοχή των ομώνυμων οικισμών.

¹⁰ Σύμφωνα με το Νόμο περί Αρχαιοτήτων που ισχύει και σήμερα προβλέπεται προστασία κάθε είδους αρχαιολογικών μνημείων και ιστορικών τόπων απαγορεύοντας αυστηρά οποιαδήποτε φθορά ή αλλοίωση των ιδίων των μνημείων καθώς και μια έκταση σε ακτίνα 500μ γύρω από αυτή όπου δεν επιτρέπονται έργα ή δραστηριότητες που μπορεί να βλάψουν άμεσα ή έμμεσα τις αρχαιότητες. (Κανιούμης Κ.)

Στη Σκόπελο τα παλαιότερα λείψανα κατοίκησης χρονολογούνται μεταξύ 16^{ου} και 14^{ου} αιώνα π.Χ. (Στάφυλος). Αρχαίοι οικισμοί είναι η Πεπάρηθος στη θέση Κάστρου της πόλης της Σκοπέλου, η Σελινούς στη περιοχή Λουτρακίου Γλώσσας και ο Πανόρμος στο ομώνυμο όρμο.

Στην Σκιάθο η ομώνυμη πόλη χρονολογείται ότι ιδρύθηκε τον 6^ο - 5^ο αιώνα π.Χ. Στην Αλόνησο και στα γύρω νησιά, νεολιθικές εγκαταστάσεις έχουν εντοπιστεί στις θέσεις Γλύφα και Στενή Βάλα, στην Περιστερά στη Κυρά Παναγία στο σπήλαιο του Κύκλωπα στο νησί Γιουρα στη νησίδα Μ.Κοκκινόκαστρο και αλλού. Στη χερσόνησο Κοκκινόκαστρου τοποθετείται η αρχαία πόλη της Ίκου.

Οι σημαντικότεροι οικισμοί κατά την βυζαντινή περίοδο, ήταν η Δημητριάδα και οι Φθιώτιδες Θήβες στην ευρύτερη περιοχή της Ν. Αγχιάλου. Στις Φθιώτιδες Θήβες ανακαλύφθηκε πρόσφατα το θέατρο της πόλης (3500 θέσεων) που σώζεται σε πολύ καλή κατάσταση.

Τέλος στο Νομό υπάρχουν και άλλα σημαντικά βυζαντινά και νεότερα μνημεία σημειακού χαρακτήρα (π.χ. μεμονωμένα κτίρια, εκκλησίες), που δεν απεικονίζονται στον χάρτη.

B-1.2.2. Παραδοσιακοί οικισμοί (βλέπε χάρτη B1).

Η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς από την επίσημη πολιτεία έγινε με μια σειρά κανονιστικών πράξεων νομοθετικού χαρακτήρα από τα σχετικά - αρμόδια υπουργεία Πολιτισμού και Δημοσίων Έργων/ ΥΠΕΧΩΔΕ.

Συγκεκριμένα, το Υπουργείο Πολιτισμού (ΥΠΠΟ) από το 1967 και μετά κηρύσσει προστατευτέους με βάση το Ν. 1469/50 ορισμένους οικισμούς όπως:

Τσαγκαράδα (Πήλιο) ΦΕΚ 352/Β/31.5.67

Τρίκερι (Ν. Μαγνησίας) ΦΕΚ 352/Β/31.5.67

Βυζίτσα (Ν. Μαγνησίας) ΦΕΚ 6121/Β/30.4.76

καθώς και το σύνολο των οικισμών του Πηλίου με το ΦΕΚ 652/Β/13.5.76

Οι κηρύξεις αυτές "επισημαίνουν" τους οικισμούς αυτούς, εμπλέκουν τις κατά τόπους αρχαιολογικές υπηρεσίες (εφορία νεότερων μνημείων) στον έλεγχο της διαδικασίας παραγωγής του χώρου, δεν θεσμοθετούν όμως μορφολογικούς κανόνες ή ειδικούς όρους δόμησης.

Αυτό γίνεται από το αρμόδιο υπουργείο Δημοσίων Έργων, το 1977, με το Π.Διάταγμα της 10.3/1.4.1977 (ΦΕΚ 94/Δ) βάσει του οποίου επιβάλλονται σε ομάδα οικισμών του Ανατολικού Πηλίου "ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως πρόκειται για τους οικισμούς Αγίου Γεωργίου Πηλίας, Αγίου Λαυρεντίου, Άλλης Μεριάς, Άνω Βόλου, Βυζίτσα, Δρακείας, Ζαγοράς, Κίσσου, Μακρυνίτσης, Μηλέων, Νεοχωρίου, Πινακάτων, Πορταριάς, Πουρίου, Τρικεριού, Τσαγκαράδας, Αφήσου, Χορευτού.

Με πρόταση του υπουργού δημοσίων έργων, το 1978 εκδίδεται το γνωστό Π.Δ. της 19.10./13.11.1978 ΦΕΚ 594/Δ βάση του οποίου χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί οικισμοί ένας σημαντικός αριθμός οικισμών του συνόλου της Χώρας.

Το παραπάνω διάταγμα εξειδικεύεται με το Π.Δ. της 11.7/4.8.1980 που αναφέρεται στην περιοχή του Πηλίου βάση του οποίου:

- Χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί άλλοι 44 οικισμοί ανεβάζοντας συνολικά 64 τους οικισμούς της περιοχής για τους οποίους και καθορίζονται εξειδικευμένοι όροι και μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης.
- Κλιμακώνεται ο βαθμός προστασίας αφού οι οικισμοί αυτοί κατατάσσονται σε 3 κατηγορίες ανάλογα με το πόσο διατηρείται ανέπαφο το σύνολο ή τμήμα του οικισμού και επιβάλλεται αντίστοιχα κλιμάκωση των μέτρων προστασίας.
- Επιβάλλονται περιορισμοί στις χρήσεις εντός των ορίων των οικισμών.
- Καθορίζονται μια ζώνη στη ευρύτερη περιοχή του Πηλίου που περιλαμβάνει 64 οικισμούς και στην οποία ισχύουν ειδικοί όροι και μορφολογικοί περιορισμοί στη δόμηση και στην εκτός ορίων οικισμών περιοχή (βλέπε χάρτη Γ).

B-1.2.3. Θεσμοθετημένες περιοχές προστασίας (βλέπε χάρτη B1).

Οι περιοχές αυτές προστατεύονται από την ελληνική νομοθεσία καθώς παρουσιάζουν μεγάλο αισθητικό αλλά και ιστορικό ενδιαφέρον.

Εθνικό θαλάσσιο πάρκο Αλοννήσου.

Με ΠΔ που εκδόθηκε το 1992 (ΦΕΚ 519/Δ/1992) αποφασίστηκε η ίδρυση θαλάσσιου πάρκου στις βόρειες Σποράδες του Νομού Μαγνησίας σύμφωνα με τα κριτήρια του άρθρου 19 του νόμου 1650/86. Πρόκειται για το Εθνικό Θαλάσσιο Πάρκο Αλοννήσου – Βόρειων Σποράδων που περιλαμβάνει χερσαίες και θαλάσσιες περιοχές όπου έχουν οριοθετηθεί δύο ζώνες προστασίας:

- Η ζώνη α που αποτελείται α) από τον πυρήνα αυστηρό φυσικό καταφύγιο της πανίδας και της χλωρίδας και αποτελείται από το νησί Πιπέρι και την θαλάσσια ζώνη που επεκτείνεται σε ακτίνα 3 ναυτικών μιλίων από τις ακτές του. β) το καταφύγιο επιστημονικής έρευνας - νησί Γιούρα και την θαλάσσια ζώνη σε ακτίνα 1 μιλίου από τις ακτές του. γ) το καταφύγιο εποχιακής απαγόρευσης και δ) την υπόλοιπη έκταση.
- Η ζώνη β που αποτελείται από δύο ζώνες οικιστικών ρυθμίσεων.

Το θαλάσσιο οικοσύστημα της ευρύτερης περιοχής της Σκοπέλου βρίσκεται σε ιδιαίτερη καλή κατάσταση καθώς την τελευταία χρονιά ισχύουν και εφαρμόζονται αλιευτικές απαγορεύσεις και δεν υπάρχουν σημαντικές εκροές ρύπων. Η έντονη παρουσία της μεσογειακής φώκιας στη θαλάσσια περιοχή υπογραμμίζει την εξαιρετική ποιότητα του οικοσυστήματος.

Αισθητικά δάση

Στο ΝΔ 996/1971 (ΦΕΚ 192/Α/6.10.1971) τα αισθητικά δάση ορίζονται ως δάση ή τοπία με ιδιαίτερο αισθητικό και οικολογικό ενδιαφέρον και έχουν ως σκοπό εκτός από την προστασία της φύσης να δώσουν την ευκαιρία στο κοινό να γνωρίσει και να απολαύσει το φυσικό περιβάλλον με διάφορες δραστηριότητες αναψυχής. (Κανιούμης Κ.) στο νομό έχουν θεσμοθετηθεί οι παρακάτω περιοχές.

Πίνακας Β.1.6: Αισθητικά δάση Μαγνησίας.

Όνομασία	Έκταση	Νομοθετική διάταξη
Δάση νήσου Σκιάθου	3000	ΠΔ 13/6/1977 (ΦΕΚ 248/Δ/1977)
Δρυοδάσος Κουρί	100	ΠΔ 356/1979 (ΦΕΚ 99/Τ/1980)

Πηγή: ΧΣΠ.

Τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλους¹¹

Τα τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλους είναι περιοχές που έχουν μεγάλη αισθητική και πολιτιστική αξία περιοχές που είναι ιδιαίτερα πρόσφορες για την αναψυχή του κοινού και συμβάλουν στην προστασία και την αποδοτικότητα των φυσικών πόρων λόγω των ιδιαίτερων φυσικών η ανθρωπογενών χαρακτηριστικών τους. Καταγράφονται στον κατάλογο που ακολουθεί:

Πίνακας Β.1.7: Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλους Μαγνησίας.

Όνομασία	Νομοθετική διάταξη
Παραλία του οικισμού χόρτου	ΥΑ 10988/16.5.67 (ΦΕΚ 352/Β/31.5.67)
Όρμος Κουκουναριές Σκιάθου	ΥΑ 10977/16.05.67 (ΦΕΚ 352/Β/31.5.67)
Όρος Πήλιο	ΥΑ Φ31/24512/1858/3.5.76 (ΦΕΚ 652/Β/15.6.76)
Βυζίτσα, η περιοχή γύρω από την κεντρική πλατεία.	ΥΑ Φ31/2206/201/19.4.76 (ΦΕΚ 612/Β/30.4.76)
Τρίκερι	ΥΑ 10977/ 16.5.67 (φεκ 352/Β31.5.67)
Οικισμός Ζαγορά, τα οικήματα περί την πλατεία του Αγ. Γεωργίου.	ΥΑ 10977/ 16.5.67 (φεκ 352/Β/31.5.67)
Οικισμός Αγ. Λαυρέντιος, η κεντρική πλατεία, η πλατεία Χατζίνη και ο όπισθεν του Ναού των Αγίων Αποστόλων αμφιθεατρικός χώρος.	ΥΑ 10977/ 16.5.67 (φεκ 352/Β/31.5.67)
Δράκια Πηλίου, προστασία και διατήρησης της κεντρικής πλατείας και των οικημάτων της οδού προς το Αρχοντικό Τριαντάφυλλου.	ΥΑ 10977/ 16.5.67 (φεκ 352/Β/31.5.67)
Οικισμός Μακρινίτσα. Όρια η κεντρική οδός η	ΥΑ 10977/ 16.5.67 (φεκ 352/Β/31.5.67)

¹¹ Ο αρχαιολογικός νόμος συνέβαλε στην διαφύλαξη της φυσικής κληρονομιάς ιδίως με την επέκταση του αργότερα και στα μνημεία της σύγχρονης εποχής (με το συμπλ. Ν 1465/1950) και την δυνατότητα ανακήρυξης ορισμένων περιοχών ως τοπίων φυσικού κάλους. Μέχρι σήμερα όμως πέρα από κάποιες απαγορεύσεις συγκεκριμένων αναπτυξιακών έργων ή δραστηριοτήτων σε μεμονωμένες περιπτώσεις δεν έχουν ληφθεί ειδικά μέτρα για την προστασία ή την ανάδειξη των παραπάνω από 300 περιοχών που κηρύχθηκαν αλλά ούτε υπάρχουν διαθέσιμα συνολικά στοιχεία με την καταγραφή τους, την έκταση, τα χαρακτηριστικά τους και την σπουδαιότητα τους.

άγουσα προς την πλατεία, η περί του Ναού Αγ. Ιωάννου πλατεία, η οδός προς το Μουσείο Λαϊκής Τέχνης και η περιοχή του Ναού της Παναγίας.	
Τσαγκαράδα	ΥΑ 10977/16.5.67 (ΦΕΚ 352/Β/31.5.67)
Νησίδα Μπούρτζι στη Σκιάθο	ΥΑ Γ/2974/63497/17.5.83 (ΦΕΚ 237/Β/29.4.83)

Πηγή: ΧΣΠ. Ιδία επεξεργασία

Διατηρητέα μνημεία της φύσης.

Σύμφωνα με το ΝΔ 996/1971 (ΦΕΚ 192/Α/6.10.1971) διατηρητέα μνημεία της φύσης είναι εκτάσεις δημόσιες ή μη που δεν δύναται να χαρακτηριστούν ως εθνικοί δρυμοί ή αισθητικά δάση που παρουσιάζουν όμως ιδιαίτερη παλαιοντολογική, γεωμορφολογική και ιστορική σημασία. Διατηρητέα μνημεία της φύσης είναι τα δένδρα ή συστάδες δένδρων υγροβιότοποι και σπάνια είδη φυτών που παρουσιάζουν ιδιαίτερη βοτανική φυτογεωγραφική αισθητική και ιστορική σημασία και για το νομό είναι οι εξής:

Πίνακας Β.1.8: Διατηρητέα μνημεία της Φύσης.

Όνομασία	Έκταση	Νομοθετική διάταξη
Το νησί Πιτέρι στις βόρειες Σποράδες ¹²	438	ΥΑ 200995/7950/1977 (ΦΕΚ 121 /Β/19780)

Πηγή: ΧΣΠ.

Β-1.2.4. Μη θεσμοθετημένες περιοχές προστασίας (βλέπε χάρτη Β1)

NATURA 2000

Πρόκειται για πρόγραμμα αναγνώρισης καταγραφής αξιολόγησης και χαρτογράφησης των οικοτόπων και των ειδών χλωρίδας και πανίδας της Ελλάδας του δικτύου ΦΥΣΗ 2000 που ολοκληρώθηκε το 1995. Η αξιολόγηση των περιοχών οδήγησε στην διαμόρφωση τριών κατηγοριών Α, Β και Γ. Οι περιοχές των κατηγοριών Α και Β χαρακτηρίζονται ως περιοχές άμεσης προτεραιότητας σε σχέση με αυτές της κατηγορίας Γ. Τα όρια κάθε περιοχής λαμβάνονται ως όρια του διαχειριστικού σχεδίου το οποίο θα καθορίζει τις απαραίτητες ζώνες (σύμφωνα με Ν.1650) και τα κατάλληλα μέτρα για την διαχείριση της περιοχής. Τέλος στο κατάλογο αυτό περιλαμβάνονται και όλες οι ζώνες ειδικής προστασίας της ορνιθοπανίδας (SPA).

Πίνακας Β.1.9: Περιοχές NATURA 2000 του Ν. Μαγνησίας.

Α/Α	Όνομασία	Κωδικός	Κατ.	Κόρια χαρακτηριστικά
N7	Όρος Μαυροβούνι	GR1420006		SPA (Ζώνη Ειδικής Προστασίας της Ορνιθοπανίδας)
N8	Όρος Πήλιο	GR1430001	A	Ποικιλία βοτάνων, ενδημικά ασπόνδυλα
N9	Κουρί Αλμυρού	GR1430002	B	Αισθητικό δρυοδάσος
N10	Σκιάθος Κουκουναριές	GR1430003	A	Σπάνιο δάσος υψηλής αισθητικής αξίας
N11	Εθνικό θαλάσσιο πάρκο Αλοννήσου – Βόρειων Σποράδων Ανατολική	GR1430004	A	Ποικιλία θαλάσσιων οικοσυστημάτων, βιότοπος φώκιας λειμώνες Ποσειδωνίας ενδημική χλωρίδα

¹² Καταργήθηκε με το διάταγμα κηρύξεως του θαλάσσιου πάρκου Βορείων Σποράδων.

	Σκόπελος		και μεγάλη ποικιλία πανίδας
N12	Νησιά Κυρά Παναγία, Πιπέρι, Ψαθούρα και γύρω νησίδες	GR1430005	SPA ζώνη ειδικής προστασίας ορνιθοπανίδας

Πηγή: ΧΣΠ.

CORINE (BIOTOPES) (οι περιοχές δεν απεικονίζονται αφού το πρόγραμμα έχει τελειώσει και μετά από αξιολόγηση έχει περιληφθεί στο εν εξελίξει ΦΥΣΗ 2000).

Το πρόγραμμα CORINE - BIOTOPES (1984 – 1990) καταγράφηκαν οι σημαντικότεροι βιότοποι της χώρας μας και για τον Ν. Μαγνησίας είναι:

Πίνακας Β.1.10: Βιότοποι CORINE του Ν. Μαγνησίας.

Όνομασία	Κωδικός περιοχής	Έκταση (ha)
Βουνά Γκούρας	A00010046	7500
Νήσοι Κυρά Παναγία, Γιούρα, Πιπέρι	A00010079	4500
Νήσος Σκαντζούρα	A00010090	800
Όρμος Σούρπης Στόμιο Μαγνησίας	A00010093	1300
Νήσος Σκιάθος	A00030011	3600
Κουρί Αλμυρού	A00030011	120
Κορυφές Όρους Πήλιο	A00040031	12000

Πηγή: ΧΣΠ.

Υγροβιότοποι (απογραφής ΕΚΒΥ) - Λίμνες

Το Ελληνικό κέντρο Βιοτόπων – Υγροτόπων ολοκλήρωσε και εξέδωσε τον Ιούνιο του 1994 έναν πλήρη κατάλογο για τους σημαντικότερους υγροτόπους της Ελλάδας. Σε αυτόν περιλαμβάνονται όλοι οι υγροτόποι που αναφέρονται στις προηγούμενες κατηγορίες (NATURA CORINE κλπ.). επιπλέον όμως αναφέρει και άλλους που καταγράφονται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας Β.1.11: Υγροβιότοποι του Ν. Μαγνησίας.

Όνομασία	Κωδικός	Έκταση (ha)
Έλος Λιχούρας (κοιν. Πελεού)	-	-
Λίμνη Τσατάλι (κοιν. Κωφών)	143123000	80
Λίμνη Ζηρέλια (Αλμυρού)	143124000	14
Εκβολές χολορέματος (κοιν. Ν. Αγγιάλου)	143126000	15
Εκβολές λαχανορέματος (κοιν. Ν. Αγγιάλου)	146127000	0,6
Έλος Τσαλαπάτα	146128000	0,4
Λιμνοθάλασσα μπουρμπουλήθρα (Βόλου)	143129000	30
Έλος κάτω Λεωνίων	143130000	4
Έλος Ζερβόγια (κοιν. Μηλέων)	143131000	0,8
Έλος Ποτόκι (κοιν. Κορώνης)	143132000	0,2
Λίμνη Λουτσία (κοιν. Κοκκίνας)	143133000	15
Λιμνοθάλασσα Βρωμόλιμνος (Σκιάθου)	143134000	0,5
Λιμνοθάλασσα Αγ. Γεωργίου (Σκιάθος)	143135000	3
Λιμνοθάλασσα Κουκουναριών (Σκιάθος)	143136000	35
Έλος Μηλιών (Σκοπέλου)	143137000	0,3
Έλος Λούτσας (Σκοπέλου)	143138000	1,4
Έλος Αγ. Δημητρίου (Αλοννήσου)	143139000	0,4
Έλος Παλιοφάναρο (Νήσου Περιστεράς)	143140000	0,1
Έλος Πλανήτης (νήσου Κυρά Παναγίας)	143141000	0,1

Έλος Μανδράκι (νήσου Ψαθούρας)	143142000	0.2
Έλος Σούρπης	-	-
Κεφαλόφρυσο Βελεστίνου	-	-

Πηγή: ΧΣΠ - ΕΚΒΥ

Οι περισσότεροι υγροτόποι του πίνακα έχουν μικρή σχετικά έκταση είναι όμως σημαντικοί γιατί διατηρούν φυσική βλάστηση και πανίδα μέσα σε ευρύτερες περιοχές μικρού οικολογικού ενδιαφέροντος όπως είναι οι εκτεταμένες καλλιεργούμενες εκτάσεις. Άλλες σπουδαίες σημερινές αξίες και χρήσεις τους είναι η υδρευτική η αρδευτική η αλιευτική η κτηνοτροφική η επιστημονική η εκπαιδευτική, η αναψυχή η αμμοληπτική και η θηραματική. Όταν όμως οι χρήσεις αυτές ξεπερνούν κάποια όρια αρχίζουν και απειλούν τη φυσικότητα ακόμη και την ύπαρξη τέτοιων υγροτόπων.

Στην περιοχή της τέως λίμνης Κάρλας υπάρχουν μικροί ταμιευτήρες νερού και προγραμματίζεται ο επαναπλημμρισμός της. Οι περιοχές αυτές θεωρούνται πολύ σημαντικές γιατί παρά την υποβάθμιση και την γεωργική ρύπανση που δέχονται αποτελούν χώρο διαβίωσης διατροφής και φωλιάσματος για τουλάχιστον για 70 είδη παρυδάτιων και υδρόβιων πουλιών αλλά και ψαριών, αμφιβίων και λοιπών ειδών πανίδας. Διατηρούν επίσης αξιόλογη υδρόβια χλωρίδα. Ιδιαίτερα ο σχεδιαζόμενος ταμιευτήρας έκτασης 42.000 στρ. κάτω από ορισμένες συνθήκες μπορεί να επαναφέρει την Κάρλα στην θέση που κατείχε παλιά ως υγροβιότοπος διεθνούς σημασίας.

B-1.3 Απεικόνιση Θεσμοθετημένων παραγωγικών ζωνών και άλλων μη οικίστικων χρήσεων καθώς και προτάσεων χωροθέτησης αντίστοιχων ζωνών. Επίπεδο αναφοράς : Νομός, ΟΤΑ. Πηγές : Στοιχεία από ΥΠΕΧΩΔΕ ή άλλα αρμόδια Υπουργεία, εγκεκριμένες ή εν εξελίξει Χωροταξικές Μελέτες σε εθνικό, περιφερειακό, νομαρχιακό ή τοπικό επίπεδο.

Στην περιφέρεια Θεσσαλίας πολεοδομικά οργανωμένες περιοχές για την εξυπηρέτηση χρήσεων εκτός κατοικίας υπάρχουν μόνο αυτές που αφορούν τον δευτερογενή τομέα. Πρόκειται για την βιομηχανική περιοχή του Βόλου που καταλαμβάνει συνολική έκταση 2759στρ. και βρίσκεται στην περιοχή του Διμηνίου και το παράρτημα της ΒΙ.ΠΕ συνολικής έκτασης 1720στρ. που βρίσκεται σε απόσταση 6,5χλμ περίπου από την κυρίως βιομηχανική περιοχή και δεξιά της οδού Βόλου – Βελεστίνου. Σε προέκταση της ΒΙ.ΠΕ Βόλου και εκατέρωθεν του οδικού άξονα Βόλου – Βελεστίνου δημιουργείτε με την τεχνική υποστήριξη της ΕΤΒΑ το ΒΙΟ.ΠΑ του Βόλου συνολικής έκτασης 840στρ.

Στην α ΒΙ.ΠΕ και ειδικότερα στις εγκαταστάσεις της ΕΒΕΤΑΜ ενός ερευνητικού κέντρου μετάλλου πρόκειται να λειτουργήσει το τεχνολογικό πάρκο του Βόλου.

Ακόμα θεσμοθετημένες περιοχές 2γενή τομέα περιλαμβάνονται στα ΓΠΣ των πόλεων: Βελεστίνο, Βόλος, Ν.Ιωνία, Αγριά, Αλμυρός, Ευξυνούπολη, Ν.Αγχιάλος, Σκοπέλου και Σκιάθου. Τέλος σημαντικός αριθμός βιομηχανικών βιοτεχνικών μονάδων βρίσκονται κατά μήκος των οδικών αξόνων εκτός των παραπάνω καθορισμένων / οριοθετημένων περιοχών. (απεικονίζονται οι μεγαλύτερες βιομηχανικές μονάδες, βλέπε χάρτη Β1). Σημειώνουμε επίσης ότι στη Κ. Πλατάνου και στο Δ. Αλμυρού μεταξύ ΠΑΘΕ και όρμου Σούρπης τείνει να δημιουργηθεί μια άτυπη βιομηχανική ζώνη μεγάλων οχλούσων μονάδων.

ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ – ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΧΣΠ

Πρέπει να αποτραπεί η διάσπαρτη χωροθέτηση και να παρθούν μέτρα που να τείνουν στη συγκέντρωση των δραστηριοτήτων μεταποίησης σε περιορισμένης έκτασης οργανωμένες περιοχές. Στο Νομό υπάρχει ανάγκη καθορισμού νέας ΒΕΠΕ γιατί εκτιμάται ότι στο χρονικό ορίζοντα μιας 5ετίας και το παράρτημα της ΒΙ.ΠΕ θα έχει κορεσθεί. Τέτοιος χώρος ενδείκνυται στη παράκτια ζώνη του Αλμυρού που διαθέτει ισχυρά συγκριτικά πλεονεκτήματα. Σε πρώτη φάση απαιτείται για τη δημιουργία της ΒΕΠΕ έκταση της τάξης των 2000 στρ. η οποία διατίθεται.

Θα πρέπει όμως στα όρια του Ν. Μαγνησίας είναι ιδιαίτερα δύσκολο να εξευρεθεί και άλλη περιοχή για την κάλυψη των μελλοντικών αναγκών του τομέα θα απαιτηθούν άλλα 3000στρμ.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
"ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΓΕΝΙΚΩΝ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΓΗΣ ΤΟΥ Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ"

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ Δ. ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ



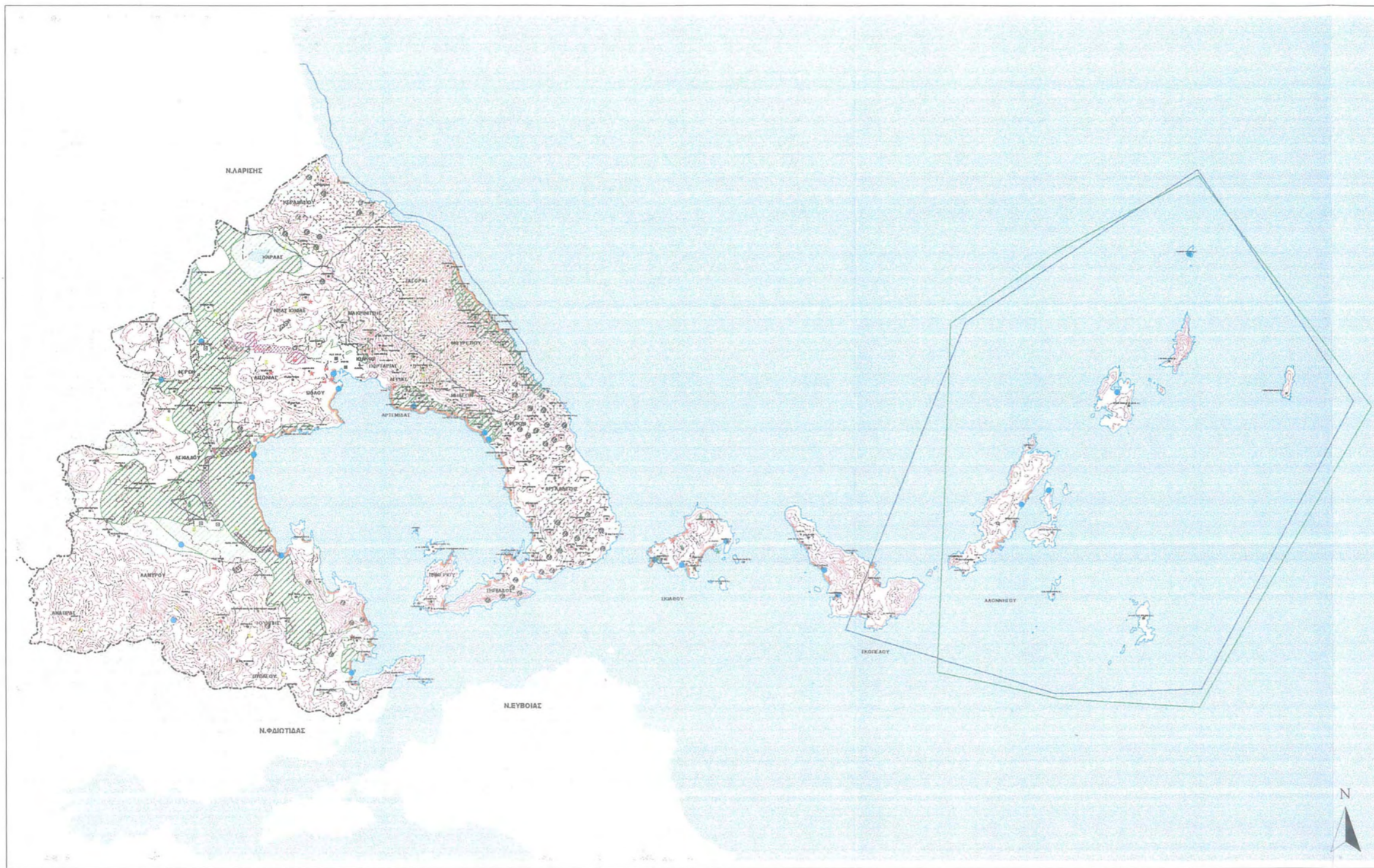
ΧΑΡΤΗΣ Β1
ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ισοψείς
- ορια Νοτίων οικισμοί
- 0 - 500 κατ.
- 500 - 2000 κατ.
- 2000 - 10000 κατ.
- 10000 - 20000 κατ.
- παροδσιακοί οικισμοί
- ακτογραμμή
- ορια νέων δήμων
- τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους
- αρχαιολογικοί χώροι
- βιομηχανικές μονάδες της κατηγορίας Α2 με άνω των 20 απασχολούμενων
- αηθροφυλάκις μονάδες άνω του ορίου των 20 ισόδωμων
- ασθηνικά δάση
- λατομεία
- περιοχές προστασίας NATURA 2000
- ζώνες προστασίας του Ν.1650.
- θεσμοθετημένες λατομικές περιοχές εκμετάλλευσης λατομικών αδρανών υλικών
- αυτοβόλτα
- αμμόθηες ακτές
- υπόχθουσες τεχνητές λίμνες
- εκτεταμένες ζώνες με διάσπαρτες μονάδες μεταποίησης
- ΒΙ.Π.Ε.
- ΒΙ.Π.Α. ΒΙΟ.Π.Α. τεχνολογικά πάρκα
- δασικές εκτάσεις
- λαπή γεωργική γη
- συστατικά δίκτυα ύδρευσης
- αρθρωμένη γεωργική γη

Κλίμακα: 1:200.000

ΚΑΡΑΜΠΕΣΙΝΗΣ ΜΙΧΑΛΗΣ
ΒΟΛΟΣ, ΙΟΥΝΙΟΣ 2000



Κατά συνέπεια πρέπει παράλληλα να δρομολογηθεί η απελευθέρωση και επαναξιοποίηση του 50% περίπου της έκτασης της Α ΒΙ.ΠΕ που δεσμεύεται από νεκρά βιομηχανικά κελύφη μονάδων που επλήγησαν κατά την πρόσφατη κρίση του τομέα και έκτοτε παραμένουν εκτός λειτουργίας.

B-1.4 Οριοθέτηση περιοχών όπου εκδηλώνονται ή αναμένεται να εκδηλωθούν τάσεις ζήτησης/προσφοράς οικιστικής ανάπτυξης, με αναφορά στις μεταβλητές του κεφαλαίου Α-1 και ύστερα από αποκλεισμό ή ειδική θεώρηση των τμημάτων τους που εμπίπτουν σε ζώνες των ως άνω κατηγοριών (B-1.1 έως B-1.3). Επίπεδο αναφοράς : Νομός, ΟΤΑ. Πηγές : Α, B-1.1 έως B-1.3.

Για να οριοθετήσουμε τις ΖΟΚ (βλέπε ενότητα Β.1.5.) αποκλείουμε τις παρακάτω περιοχές από την συνολική έκταση του Νομού (σύμφωνα με όσα έχουμε αναφέρει) :

Γεωργική γη α προτεραιότητας - Δασικές εκτάσεις - Αμμώδεις παραλίες - Αισθητικά δάση - Υγροβιότοπους - ΒΙ.ΠΕ (και την γύρω περιοχή ακτίνας 1000μ) - ΒΙΟ.ΠΑ - Εκτεταμένες ζώνες μεταποίησης - Εδαφικές εκτάσεις με κλίση πάνω από 20% και εκτάσεις με βορινό προσανατολισμό και κλίση εδάφους πάνω από 10%. (βλ. Β.1.5) - Θαλάσσιο Πάρκο Σποράδων - Ταμιευτήρας Κάρλας (και την γύρω περιοχή ακτίνας 1000μ) - Λατομία μαρμάρων, θεσμοθετημένες λατομικές ζώνες (και την γύρω περιοχή τους ακτίνας 1000μ) - Βιομηχανικές μονάδες (και την γύρω περιοχή ακτίνας 1000μ) - Αρχαιολογικούς χώρους (και την γύρω περιοχή ακτίνας 500μ).

ενώ ορίζουμε περιοχές με ειδική θεώρηση τις παρακάτω:

Περιοχές NATURA 2000 - Εδαφικές εκτάσεις με κλίση από 15% έως 20% (μόνο β κατοικία) - ΟΤΑ με κτηνοτροφικές μονάδες (μη ακριβής θέση).

Στη παρούσα φάση δεν οριοθετούμε περιοχές τάσεων αφού στην επόμενη ενότητα θα οριοθετήσουμε κατευθείαν ζώνες οικιστικής καταλληλότητας (ΖΟΚ).

B-1.5 Ανάλυση της φυσικής καταλληλότητας των ως άνω περιοχών τάσεων, με βάση τη διαθεσιμότητα φυσικών χαρακτηριστικών που εξασφαλίζουν τις ειδικές απαιτήσεις για οικιστική ανάπτυξη (ποιότητα τοπίου, κλίμα, προσανατολισμός, Θέα, κλίσεις εδάφους, γεωλογικά χαρακτηριστικά κλπ.) και κατ' αρχήν οριοθέτηση ζωνών οικιστικής καταλληλότητας. Επίπεδο αναφοράς : Νομός, ΟΤΑ. Πηγές : χάρτης ανάγλυφου εδάφους, διαθέσιμες μελέτες.

Κλίσεις – Προσανατολισμός (βλέπε χάρτη Β.2)

Για την διερεύνηση της φυσικής καταλληλότητας του νομού με βάση τον προσανατολισμό και τις κλίσεις του εδάφους ακολουθήσαμε την παρακάτω διαδικασία.

Από τις ισοΰψεις των 100 μέτρων του νομού δημιουργήσαμε το ψηφιακό μοντέλο εδάφους (DEM με pixel 100m x 100m., σε raster μορφή). Χάρη στο DEM και την χρήση των ΓΣΠ κατηγοριοποιήσαμε τις εδαφικές εκτάσεις του νομού.

Αναλυτικότερα για τις κλίσεις δημιουργήσαμε την παρακάτω ταξινόμηση περιοχών:

- 20% – 20+% όπου απαγορεύεται κάθε μορφή οικιστικής ανάπτυξης.
- 15% – 20% όπου επιτρέπεται μόνο β κατοικία.

ενώ όσο αφορά τον προσανατολισμό εντοπίσαμε τις εκτάσεις με βορινό προσανατολισμό και με κλίση 10% – 20 %.

Τέλος πρέπει να αναφέρουμε ότι στην απεικόνιση των παραπάνω εκτάσεων έχουν εξαιρεθεί οι εκτάσεις με εμβαδόν μικρότερο των 20 στρ (τέτοιες περιοχές μπορούν να συμπεριληφθούν σε μια ΠΕΡΠΟ με κατάλληλο ρυμοτομικό σχέδιο).

Τεκτονική.

Οι Caruto και Παυλίδης συμπεραίνουν ότι είναι ενεργός σήμερα μια εφελκυστική φάση η οποία δημιουργεί δομές Α – Δ διεύθυνσης, με χαρακτηριστικές το σεισμικά ενεργό ρήγμα Νέας Αγχιάλου, και το ρήγμα του Χαλκοδόνιους όρους. Δομές και αυτής της διεύθυνσης παρουσιάζουν και οι Μουγιάρης Ν. ΙΓΜΕ (1991). στην συσχέτιση ενεργών ρηγμάτων και αγωγού φυσικού αερίου. Ο νομός ανήκει στις περιοχές της Ελλάδας με υψηλή σεισμικότητα, κατατάσσεται στην κατηγορία ΙΙΙ των ζωνών σεισμικής επικινδυνότητας, σύμφωνα με τον ΝΕΑΚ.

Κατολισθήσεις (ελλιπή στοιχεία μη δυνατότητα απεικόνισης).

Από τους σχηματισμούς που δομούν την περιοχή, ο φλύσχης, οι σχιστόλιθοι, και τα ιζήματα της ζώνης μετάβασης, λόγω της ανομοιογενούς σύστασης και της έντονης τεκτονικής καταπόνησης, διευκολύνουν την δράση των παραγόντων διάβρωσης και αποσάθρωσης.



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
"ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΓΕΝΙΚΩΝ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΓΗΣ ΤΟΥ Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ"

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ Δ. ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ



ΧΑΡΤΗΣ Β2: ΦΥΣΙΚΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ:
ΚΛΙΣΕΙΣ ΕΔΑΦΟΥΣ - ΠΡΟΣΑΝΑΤΟΛΙΣΜΟΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Όρια Νομών
- 0 - 500 κατ.
- 500 - 2000 κατ.
- 2000 - 10000 κατ.
- 10000 - 200000 κατ.
- ακτογραμμή
- Όρια νέων Δήμων
- περιοχές με κλίση πάνω από 20%, άνω των 20 στρεμμάτων
- περιοχές με βορινό προσανατολισμό και κλίση 10% έως 20%, άνω των 20 στρεμμάτων
- περιοχές με κλίση 15% έως 20%, άνω 20 στρεμμάτων

Κλίμακα: 1:200.000

ΚΑΡΑΜΠΕΣΙΝΗΣ ΜΙΧΑΛΗΣ
ΒΟΛΟΣ, ΙΟΥΝΙΟΣ 2000

Στον πίνακα παρουσιάζονται οι περιοχές και οι κοινότητες που παρουσίασαν σχετικά προβλήματα:

Πίνακας Β.1.12: Περιοχές με προβλήματα κατολίθωσης στο Ν. Μαγνησίας.

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΤΟΣ
Ανήλιο Πηλίου	1946
Κάτω Κλήμα Σκοπέλου	1946
Μακρυράχη Πηλίου	1969
Ζαγορά + Μακρυράχη	1979
Κατωχώρι Πηλίου	1981
Ανακασιά	1971
Λαύκος (θέση Μελίσσι)	1976
Ζαγορά (θέση Βίγλα)	1980
Τσαγκαράδα	1989
Νεοχώρι + Μούρση	1989
Κίσσος	1989
Τσαγκαράδα + Νεοχώρι	1991
Τσαγκαράδα + Μακρονίτσα	1985

Πηγή: ΧΣΠ - ΓΓΜΕ.

Οριοθέτηση ζωνών οικιστικής καταλληλότητας (ΖΟΚ).

Σύμφωνα με την ενότητα Β.1.4., από το αποτέλεσμα της ενότητας Α1 όπου προκύπτουν οι δήμοι με την μεγαλύτερη ζήτηση για οικιστική ανάπτυξη (βλ. πίνακα Π.1.4.), από την θέση των περιοχών (ισοϋψείς, συγκρούσεις χρήσεων γης) οριοθετούμε τις ΖΟΚ που φαίνονται στον χάρτη Γ.

Χωροταξική ενότητα 1.

Σύμφωνα με το χάρτη από άποψη οικιστικής καταλληλότητας το σύνολο της έκτασης παρουσιάζει προβλήματα. Αναλυτικότερα:

- Το κεντρικό τμήμα και η παράκτια ζώνη περιλαμβάνεται στο ΓΠΣ και στην ΖΟΕ (βλέπε ενότητα Γ) κάτι που σημαίνει ότι η οικιστική ανάπτυξη ή η αποφυγή της έχει προγραμματιστεί σε άλλες βάσεις.
- Το ανατολικό τμήμα της ενότητας αποκλείεται από την μια λόγω έντονων κλίσεων (απότομο ανάγλυφο) και από την άλλη «ανήκει» στην περιοχή του Πηλίου και θα πρέπει να τύχει ανάλογης αντιμετώπισης (βλέπε σκεπτικό Χ.Ε.2).
- Το βόρειο-δυτικό τμήμα αν και δεν έχει εξαιρεθεί δεν μπορεί να οριστεί ως ΖΟΚ λόγω κακής θέσης (κακή θέα, γειτνίαση με ΒΙ.ΠΕ και θεσμοθετημένη ζώνη αδρανών υλικών).

Η μόνη περιοχή που φαίνεται να υπάρχουν δυνατότητες όπου και ορίζεται ως ΖΟΚ είναι το παραλιακό τμήμα στο νότιο-δυτικό τμήμα της ΧΕ μέχρι τον οικισμό της Ν. Αγχιάλου.

Περιοχή Ι οριοθετείτε:

Ανατολικά: από το όριο της ΖΟΕ μέχρι το ύψος του οικισμού Παλιούριον

Βόρεια: από την κορυφογραμμή του βουνού που βρίσκεται ο οικισμός Παλιούριον.

Δυτικά: από το δρόμο που ενώνει τους οικισμούς Ν. Αγχιάλο με το Σέσκλο.

Χωροταξική ενότητα 2.

Το Πήλιο λόγω ιδιομορφίας και ορεινού τοπίου απαιτεί ιδιαίτερη προσοχή. Ήδη το μεγαλύτερο τμήμα που εξαιρείται αφού έχει χαρακτηριστεί ως τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλους και περιοχή NATURA.

Στην ενότητα αυτή ΖΟΚ μπορούν να οριστούν

- Περιοχή II στο παραλιακό τμήμα του Παγασητικού που ξεκινά από τον οικισμό Άφυσσο μέχρι την παραλία του οικισμού Χόρτο που είναι και ΤΙΦΚ (οριοθετείτε: ανατολικά και δυτικά από τα διοικητικά όρια του δήμου Αργαλαστής ενώ βόρεια από το δρόμο που ενώνει τους οικισμούς Αργαλαστής και Μυριοβρύτη).
- Περιοχή III γύρω από τον οικισμό Πάλτση με μέτωπο το Αιγαίο Πέλαγος. (οριοθετείτε νότιο-ανατολικά και βόρειο-δυτικά από τα διοικητικά όρια του δήμου Αργαλαστής).

Χωροταξική ενότητα 3

Στην ενότητα αυτή εκτός από το τμήμα της Ν. Αγγιάλου που περιλαμβάνεται στην ΖΟΚ της ΧΕΙ ορίζουμε και την περιοχή IV που ορίζεται από τον οικισμό της Αμαλιαπόλεως μέχρι τον οικισμό Νήες. (οριοθετείτε νότιο-ανατολικά από τα διοικητικά όρια του δήμου Πτελεού, και δυτικά από την κορυφογραμμή του όρους Κοκκινόβραχος μέχρι τον όρμο Σούρπης. Το ανατολικό τμήμα της περιοχής της Αμαλιαπόλεως δεν ενδείκνυται - αποκλείεται λόγω θέας προς την πεδιάδα του Αλμυρού όπου υπάρχουν διάσπαρτες βιομηχανικές μονάδες ενώ όπως έχουμε αναφέρει προγραμματίζεται και δημιουργία ΒΙ.ΠΕ.

Τέλος δεν ορίζουμε ΖΟΚ στο δυτικό τμήμα της ΧΕ λόγω απόμακρης θέσης, χαμηλής ζήτησης και σύγκρουσης χρήσεων γης (κτηνοτροφικές δραστηριότητες).

Χωροταξική ενότητα 4.

Δεν ορίζονται ΖΟΚ λόγω περιορισμένης ζήτησης. Η περιορισμένη ζήτηση μπορεί κάλλιστα να καλυφθεί από τις γύρω ΧΕ.

Χωροταξική ενότητα 5.

Η εκτόνωση της ζήτησης για οικιστική ανάπτυξη μέσω οργανωμένης δόμησης στο εσωτερικό της συγκεκριμένης χωροταξικής ενότητας συνηγορεί και το γεγονός ότι στην περιορισμένη έκταση των νησιών οι αρνητικές επιπτώσεις της εκτός σχεδίου μεγιστοποιούνται αλλοιώνοντας σε μεγάλο βαθμό το τοπίο.

Ζώνες οικιστικής καταλληλότητας ορίζονται:

- Στην Σκιάθο στο ανατολικό μέρος του νησιού αφού οι υπόλοιπες περιοχές εξαιρούνται λόγω της ύπαρξης αισθητικού δάσους και περιοχής NATURA.
- Στη Σκόπελο η περιοχή που περικλείεται από τους οικισμούς Σκόπελο, Στάφυλο, Πανόρμο και τα βουνά Παλούκι και Δελφί.

Τέλος θα πρέπει να έχουμε υπόψη ότι η ζήτηση αυτής της χωροταξικής ενότητας οφείλεται κατά κύριο λόγο στο νησιωτικό χαρακτήρα της ενότητας οπότε αποκλείεται η ανακατανομή των αναγκών και συνεπώς θα πρέπει να ικανοποιηθεί στο εσωτερικό της.

B-2 : ΑΝΤΟΧΗ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ

B-2.1 Καταγραφή και αξιολόγηση των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων που επηρεάζουν καθοριστικά την οικιστική ανάπτυξη. Επίπεδο αναφοράς : Νομός, ΟΤΑ. Πηγές : B-1.1, B-1.2, μελέτες, επιτόπια έρευνα.

Βλέπε κεφάλαιο Β1.

B-2.2 Εμβαδομέτρηση ζωνών οικιστικής καταλληλότητας και καθορισμός σ' αυτές ορίων χωρητικότητας που λαμβάνουν υπόψη τα παραπάνω και καθορίζονται με βάση τα παρακάτω σταθερότυπα οι τιμές των οποίων ορίζονται στο παράρτημα.

α Σταθερότυπα πυκνότητας κατοίκων (κατ./στρ.) που διαφοροποιούνται ανάλογα με τη χρήση, τη Θέση και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του φυσικού χώρου.

β Σταθερότυπα πυκνότητας χρήσης στοιχείων του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που επηρεάζουν καθοριστικά την οικιστική ζήτηση (πχ. ακτές).

γ. Σταθερότυπα επάρκειας των αναγκαίων για την οικιστική ανάπτυξη φυσικών πόρων (πχ. νερό).

Επίπεδο αναφοράς : Νομός, ΟΤΑ. Πηγές : B-1.5, Παράρτημα.

Α. Για να υπολογίσουμε την πραγματική οικιστική χωρητικότητα των ζωνών εκτός από τις περιοχές που εξαιρέσαμε στην ενότητα Β 1.4 εξαιρούμε και τις:

1. Περιοχές εντός ορίων οικισμών.
2. Ζώνη 500μ από το οδικό δίκτυο που περιλαμβάνεται στις παραπάνω ζώνες.

Σύμφωνα με τα παραπάνω έχουμε:

Πίνακας Β.1.13: Ζώνες Οικιστικής Καταλληλότητας.

Πάροχος	Εμβαδόν(αμ²)	Χωρητικότητα(οικιστές)	Τυπομορφικότητας
I	16502	25670	A
II	5165	3805	B
III	2778	2047	B
IV	10334	7614	B
V	3605	2656	B
VI	11360	8370	B

Πηγή: ίδια επεξεργασία.

Β, Γ. Για τα σταθερότυπα των παραγράφων β και γ λόγω ελλείψεων στοιχείων δεν έχουμε την δυνατότητα υπολογισμού των αντίστοιχων χωρηκότητων.

B-3 : ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΥΠΟΔΟΜΩΝ

B-3.1 Καταγραφή, χαρτογράφηση και αξιολόγηση των στοιχείων της υφιστάμενης και της προγραμματιζόμενης μεταφορικής και λοιπής τεχνικής υποδομής που επηρεάζουν την ανάπτυξη των ζωνών καταλληλότητας.

Επίπεδο αναφοράς : Νομός, ΟΤΑ .

Πηγή : ΥΠΕΧΩΔΕ : Χωροταξικά Περιφερειών, Υπηρεσίες Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης.

Βλέπε χάρτη Β3.

B.3.1.1. Οδικό δίκτυο

Εθνικό δίκτυο - Υπάρχουσα κατάσταση

Η κατάταξη του εθνικού οδικού δικτύου του Ν. Μαγνησίας σε βασικό (πρωτεύον) Δευτερεύον και Τριτεύον (κατ' εφαρμογή των Π.Δ.. 347/93 και 401/93) καθορίζονται με το ΦΕΚ 30/Β/19-1-96 και γίνεται σύμφωνα με τα κριτήρια που αναφέρονται στα δύο παραπάνω Π.Δ.. (λειτουργική σημασία των δρόμων και τις προτάσεις των συναρμόδιων φορέων). Η κατάταξη, τα χαρακτηριστικά και η πληρότητα του εθνικού δικτύου του νομού αναλύονται παρακάτω:

- **Βασικό εθνικό οδικό δίκτυο**

Νέα εθνική οδός (Αθήνα - Λαμία - Λάρισα - Τέμπη - Κατερίνη - Θεσσαλονίκη - Εύζωνοι)

Η οδική σύνδεση του νομού με την υπόλοιπη περιφέρεια αλλά και χώρα εξυπηρετείται κατά κύριο λόγο από τον άξονα αυτό, ο οποίος εξυπηρετεί και το μεγαλύτερο ποσοστό των υπεραστικών μετακινήσεων βορρά - νότου σε εθνική κλίμακα. Ανήκει στο ευρωπαϊκό σύστημα κύριων οδικών αρτηριών. Προβλέπεται μετά την ολοκλήρωση του να έχει χαρακτηριστικά κλειστού αυτοκινητοδρόμου με δύο λουρίδες ανά κατεύθυνση, κεντρική νησίδα και βοηθητικές οδούς.

- **Δευτερεύον εθνικό οδικό δίκτυο.**

Ε.Ο. 6 (Βόλος - Α.Κ. Βελεστίνου Λάρισα Τρίκαλα (μέσο βόρειας και ανατολικής παράκαμψης της πόλης - Καλαμπάκα - Γέφυρα Μουργκάνι - Κατάρα - Μέτσοβο - Ιωάννινα - Ηγουμενίτσα.

Ο άξονας αναβαθμίζεται τμηματικά και εξυπηρετεί την σύνδεση του νομού με την δυτική Πύλη εισόδου της χώρας την Ηγουμενίτσα και την Εγνατία οδό. Επιπλέον προσφέρει την διασύνδεση των νομών Μαγνησίας - Λαρίσης - Τρικάλων. Το τμήμα Βόλος - Α.Κ. Βελεστίνου αποτελεί κύρια σύνδεση του Βόλου με την Ν.Ε.Ο.1. έχει αναβαθμιστεί με διατομή (με διατομή 14/16) και γεωμετρικά χαρακτηριστικά αυτοκινητοδρόμου.

Ε.Ο. 30 Βόλος - Μικροθήβες - Φάρσαλα - Ν. Μοναστήρι - Σοφάδες - Καρδίτσα - Τρίκαλα - Πύλη - Ελάτη - Περούλι - Βουλγαρέλι - Άρτα.

Στο νομό περιλαμβάνονται τα παρακάτω τμήματα:

1. Βόλος – Ν.Αγχιάλος – Μικροθήβες – (Α.Κ. με Ν.Ε.Ο. 1)

Θεωρείται δευτερεύουσα σύνδεση Βόλου με την Ν.Ε.Ο. και αποτελεί την κοντινότερη διαδρομή για την σύνδεση του Βόλου με το διαμερισματικό κέντρο της Αθήνας. Η χάραξη του παρουσιάζει προβλήματα και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του είναι πτωχά.

2. Μικροθήβες από Α.Κ. με την Ν.Ε.Ο. 1. – Φάρσαλα.

Προβληματική χάραξη με πτωχά χαρακτηριστικά (διατομή 7/9). Αποτελεί την κύρια διαπεριφερειακή σύνδεση Βόλου Καρδίτσας γεγονός που σημαίνει ότι δεν ευνοείται η πρόσβαση μεταξύ τους.

- Τριτεύον εθνικό οδικό δίκτυο.

Οδικό κύκλωμα Πηλίου: Ε.Ο. 34 Βόλος – Χάνια – Νεοχώρι – Τσαγκαράδα – Χορευτό – και Ε.Ο. 34^α Βόλος – Πορταριά – Χορευτό.

Το οδικό κύκλωμα θεωρείται ικανοποιητικό. Την θερινή περίοδο παρουσιάζονται προβλήματα λόγω διέλευσης του δικτύου μέσα από τα χωριά. Έχουν ήδη προγραμματιστεί και μελετούνται παρακάμψεις (Αγριά, Ζαγορά).

Τέλος στο εθνικό δίκτυο ανήκουν και όλα τα τμήματα των εθνικών οδών που έχουν εγκαταλειφθεί χωρίς να αποχαρακτηριστούν.

Προγραμματισμός φορέων

Σε εθνικό επίπεδο είναι προγραμματισμένα δύο μεγάλα έργα:

1. Η ολοκλήρωση του άξονα Αθήνας – Θεσσαλονίκης.
2. Η ολοκλήρωση του άξονα Βόλου – Ηγουμενίτσας.

Σε περιφερειακό επίπεδο από την 2^η ΔΕΚΕ περιφέρειας Θεσσαλίας και την διεύθυνση τεχνικών υπηρεσιών νομαρχίας Μαγνησίας εκτελούνται και έχουν προγραμματιστεί τα παρακάτω έργα που αφορούν το εθνικό οδικό δίκτυο:

- Παράκαμψη Π.Σ.Βόλου και είσοδος από Μικροθήβες.

Εκτελούνται έργα βελτίωσης της εισόδου του Βόλου από Μικροθήβες (ισόπεδος κόμβος στη θέση Μπουρμπουλήθρα) και έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή της γέφυρας Σέκερη στο ποταμό Κραυσίδα. Η παράκαμψη του Βόλου βρίσκεται σε στάδιο μελετών με πρώτη λειτουργική φάση κατασκευής το τμήμα από Α.Κ. Λαρίσης μέχρι Γορίτσα (8χλμ).

- Βελτίωση οδικού δικτύου Πηλίου.

Είναι υπό έγκριση οι μελέτες για την παράκαμψη της Ζαγοράς. Το υπάρχον δίκτυο είναι ανεπαρκές. Θα πρέπει να επισπευσθούν οι διαδικασίες έγκρισης των μελετών ώστε να δημοπρατηθούν τα έργα.

Επαρχιακό δίκτυο - Υπάρχουσα κατάσταση

Το επαρχιακό δίκτυο του νομού κατατάσσεται σύμφωνα με το ΦΕΚ 293/Β/17-4-1995 σε Πρωτεύον και Δευτερεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο. Αναφερόμενοι συνολικά στο επαρχιακό δίκτυο του νομού όλες οι κοινότητες έχουν εξασφαλίσει την σύνδεση τους με την πρωτεύουσα του νομού. Το βασικό πρόβλημα του επαρχιακού δικτύου, συνέπεια της τμηματικής και χωρίς ολοκληρωμένη μελέτης κατασκευής τους, είναι τα γεωμετρικά στοιχεία και η κακή οριζοντιογραφία των δρόμων.

Προγραμματισμός φορέων.

Κατά μήκος του επαρχιακού οδικού δικτύου εκτελούνται από την διεύθυνση τεχνικών υπηρεσιών Νομαρχίας Μαγνησίας σημαντικά έργα βελτίωσης του δικτύου. Συγκεκριμένα:

Εχουν ολοκληρωθεί εργασίες βελτίωσης – διαπλάτυνσης στα τμήματα του οδικού δικτύου Πηλίου: Μηλίνα – Τρίκερι, Λαύκος – Προμύρι – Πλατανιάς, Πτελεός – Πηγάδι, Αργαλαστή – Ξυνόβρυση – Καλλιθέα – Πάλτση, Μετόχι – Λαύκος – Μηλίνα, Μούρεσι – Νταμούχαρι, περιφερειακός Αγ. Ονουφρίου.

Επίσης προωθούνται μελέτες και εργολαβίες για συνδέσεις των οικισμών του νομού με παραλίες. Τέλος άλλα έργα διαπλάτυνσης βελτίωσης του επαρχιακού δικτύου όπως η σύνδεση Εθνικής Οδού Βόλου – Λάρισας προς Κανάλια, Βόλου – Σούρπης, προς Αμαλιάπολη Πτελεός – Πηγάδι.

B-3.1.2. Σιδηροδρομικό δίκτυο

Το υφιστάμενο δίκτυο του ΟΣΕ που εξυπηρετεί τον Ν. Μαγνησίας περιλαμβάνει τις εξής γραμμές:

- Σιδηροδρομική γραμμή Παλαιοφάρσαλος – Βόλος

Η γραμμή αυτή λειτουργεί ως μετρική (εύρους 1m) και έχει ληφθεί απόφαση από τον ΟΣΕ να σταματήσει η λειτουργία της για άγνωστο χρόνο καθώς είναι πολύ χαμηλής εξυπηρέτησης τόσο για επιβάτες όσο για εμπορεύματα. Δεν προβλέπεται ο εκσυγχρονισμός της ενώ θεωρείται πιθανή η κατάργησή της.

- Σιδηροδρομική γραμμή Βόλος – Λάρισα.

Η γραμμή αυτή έχει διεθνές εύρος (1,44μ) και λειτουργεί με πυκνά δρομολόγια.

- Σιδηροδρομική γραμμή Βόλου - Μηλιές

Πρόκειται για το παραδοσιακό τραινάκι του Πηλίου που επαναλειτουργεί στο τμήμα Λεχώνια Μηλιές εκτελώντας τουριστικά δρομολόγια μόνο το Σαββατοκύριακο. Σε ότι αφορά το τμήμα Βόλος Λεχώνια απομένει η ολοκλήρωση των απαλλοτριώσεων και των εργασιών διαπλάτυνσης στο τμήμα Αγριά – Άνω Λεχώνια.

Προγραμματισμός ΟΣΕ

Η σύνδεση του νομού Μαγνησίας με την Ηγουμενίτσα (σιδηροδρομική γραμμή Καλαμπάκα – Ιωάννινα – Ηγουμενίτσα) με απόφαση Γενικού Διευθυντή Περιβάλλοντος (ΥΠΕΧΩΔΕ) εγκρίθηκε η Χωροθέτηση των έργων της σιδηροδρομικής γραμμής καθώς και των προτεινόμενων σιδηροδρομικών σταθμών. Εκπονείται η μελέτη του σχετικού έργου και η υλοποίηση του στο πλαίσιο του Γ ΚΠΣ θεωρείται ιδιαίτερα επισφαλής.

Πρόταση για εναλλαχτική πεδινή χάραξη της διαδρομής Τιθορέα – Λάρισα μέσω Τιθορέας – Λαμίας – Στυλίδας – Αλμυρού – Βελεστίνου, θα εξυπηρετούσε την περιοχή του Αλμυρού και τις υπό αναζωογόνηση τις δραστηριότητες του 2γενή τομέα σε συνδυασμό με την ανάπτυξη του λιμένα Αλμυρού (Τσιγκέλι). Από αυτή υιοθετήθηκε μόνο, η νέα χάραξη για το τμήμα Τιθορέα – Λιανοκλάδι και η κατασκευή νέας σύραγγας 21χλμ. από λιανοκλάδι για Δομοκό. Για το υπόλοιπο τμήμα η πρόταση για την πεδινή χάραξη έχει εγκαταλειφθεί οριστικά.

Β-3.1.3. Λιμάνια και θαλάσσιες μεταφορές.

Λιμένας Βόλου.

Ένα από τα μεγαλύτερα λιμάνια της χώρας όπου γίνονται και προγραμματίζονται πολλά έργα μεταξύ των οποίων και η κατασκευή μαρίνας στο χώρο που σήμερα βρίσκεται η ιχθυόσκαλα και το τελωνείο.

Πέρα από το λιμάνι του Βόλου υπάρχουν και άλλα μικρότερα λιμάνια στη περιοχή των Σποράδων - Τρικέρι τα οποία παρουσιάζονται παρακάτω:

Λιμένας Σκιάθου. Έχει δρομολογηθεί η κατασκευή λιμένας αναψυχής (μαρίνα)

Λιμένας Σκοπέλου.

Λιμένας Λουτρακίου – Γλώσσας Σκοπέλου.

Λιμένας Αγώντας Σκοπέλου.

Λιμένας Πατητήρι Αλοννήσου. Έχει εκπονηθεί μελέτη ανάπτυξης του λιμένα που προβλέπει κρηπίδωμα για σκάφη αναψυχής.

Λιμένας Αγ. Κυριακής Τρικεριού.

Λιμένας Νησιού Τρικεριού.

Τέλος κατά τους θερινούς μήνες προσεγγίζουν υδροπτέρυγα στην Πλατανιά στον Αγ. Ιωάννη και στο Χορευτό.

Ιδιωτικά λιμάνια.

Στο νομό Μαγνησίας λειτουργούν και μερικοί ιδιωτικοί λιμένες που εξυπηρετούν τις ανάγκες βιομηχανιών:

Τσιγκέλι Αλμυρού. Υπάρχουν λιμενικές εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τις ανάγκες της SOVEL ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΣΩΛΗΝΩΝ Α.Ε. Υπάρχει πρόθεση επέκτασης των

δραστηριοτήτων του λιμένα Αλμυρού για διακίνηση εξειδικευμένων φορτίων και γίνονται ενέργειες να ενταχθεί σε χρηματοδοτικό πλαίσιο (πακέτο Σαντερ).

Όρμος τοιμέντων (ΑΓΕΤ). Υπάρχουν λιμενικές εγκαταστάσεις την αποκλειστική χρήση των οποίων έχει η ΑΓΕΤ

Όρμος Καυσίμων. Υπάρχει μικρή προβλήτα για τη υποδοχή μικρών πετρελαιοφόρων, την αποκλειστική χρήση της οποίας έχει η εταιρία BP.

Όρμος Αγ. Ιωάννης Αμαλιάπολης. Έχει εγκριθεί η κατασκευή λιμενικών έργων για τις ανάγκες της εταιρίας «ΚΥΛΙΝΔΡΟΜΥΛΟΙ ΛΟΥΛΗ».

B-3.1.4. Αεροδρόμια και αεροπορικές μεταφορές.

- Αεροδρόμιο Σκιάθου

Πρόκειται για πολιτικό αεροδρόμιο που πέρα από τα τακτικά αεροδρόμια εσωτερικού εξυπηρετεί μη τακτικές διεθνείς πτήσεις.

- Αεροδρόμιο Ν. Αγχιάλου

Πρόκειται κυρίως για στρατιωτικό αεροδρόμιο της 111 ΠΜ μέσα στις εγκαταστάσεις του οποίου έχει παραχωρηθεί χώρος από το ΓΕΑ για την εξυπηρέτηση πολιτικών πτήσεων. Σήμερα εξυπηρετεί μόνο μη τακτικές διεθνείς πτήσεις.

- Αεροδρόμιο Στεφανοβικείου.

Πρόκειται για αεροδρόμιο της αεροπορίας στρατού.

Ελικοδρόμια

Ελικοδρόμιο Σκοπέλου

Ελικοδρόμιο Αλοννήσου

Σύμφωνα με την υπηρεσία Πολιτικής αεροπορίας τα ελικοδρόμια αυτά έχουν σχεδιαστεί για να δέχονται όλα τα ελικόπτερα κατηγορίας¹³ 2 καθώς και μικρού μεγέθους της κατηγορίας 1.

Πρόκειται για ελικοδρόμια VMC, που επιτρέπουν δηλαδή την προσγείωση εξ όψεως μέρα νύχτα.

B-3.1.5. Ενεργειακή υποδομή

Ηλεκτρική ενέργεια.

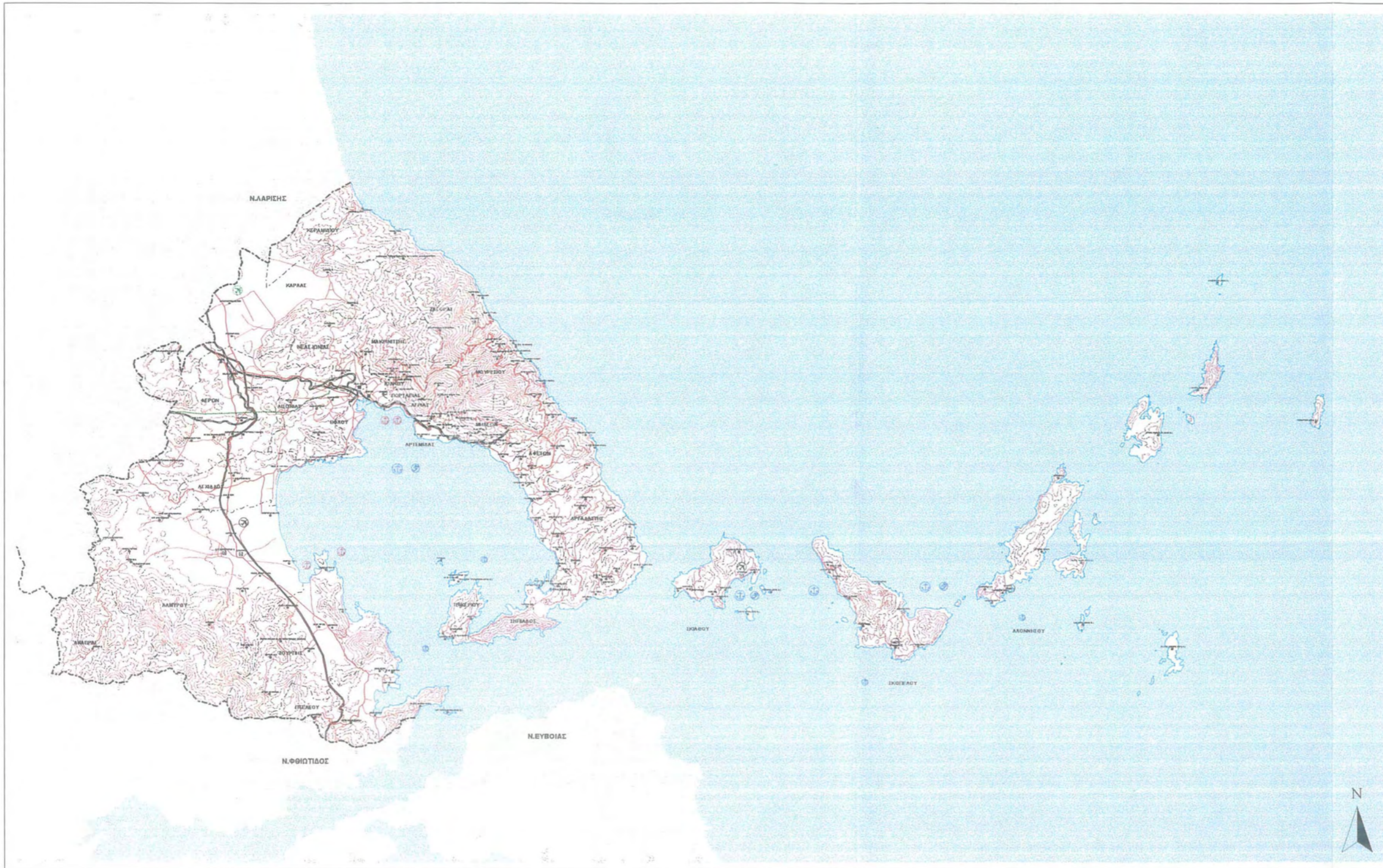
Από την περιφέρεια Θεσσαλίας διέρχονται 3 γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας των 400 KV. Και οι τρεις αυτές γραμμές όμως δεν διασχίζουν τον νομό Μαγνησίας οπότε δεν επηρεάζουν την ανάπτυξη ζωνών καταλληλότητας.

¹³ Τα ελικόπτερα κατατάσσονται σε κατηγορίες (1) δικινητήρια υψηλών προδιαγραφών, (2) δικινητήρια και (3) μονοκινητήρια.

Σύμφωνα με τον προγραμματισμό της ΔΕΗ δεν προβλέπεται η δημιουργία νέας γραμμής μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας $\geq 400\text{KV}$.

Φυσικό αέριο.

Η περιφέρεια Θεσσαλίας έχει το προνόμιο να διασχίζεται από τον κεντρικό αγωγό μεταφοράς του φυσικού αερίου. Ο κεντρικός αγωγός προσεγγίζει την πόλη της Λάρισας καθώς και περιοχές με βιομηχανική συγκέντρωση έξω από αυτήν. Διακλάδωση του εξυπηρετεί αντίστοιχα την περιοχή του Βόλου.



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
"ΕΚΠΟΝΗΘΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΝΙΚΩΝ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΓΗΣ ΤΟΥ Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ"

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ Δ. ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ



ΧΑΡΤΗΣ Β3:
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΛΟΙΠΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ▲ Όρια Νομών
- ▲ Ισοψείς
- ▲ Οικισμών
 - 0 - 500 κατ
 - 500 - 2000 κατ
 - 2000 - 10000 κατ
 - 10000 - 200000 κατ
- ▲ Διευτεσ λημένα
- ▲ Συγγεία κτισμών
- ▲ Σιδηροδρομικό δίκτυο
- ▲ Μαρμένες
- ▲ Ελικοδρόμια
- ▲ Αεροδρόμια
- ▲ Ειλεθνή
- ▲ Στρατιωτικά
- ▲ Λιμένα
- ▲ Μικτά
- ▲ Επιβατικά
- ▲ Ακτοπλοία
- ▲ Οδικό δίκτυο
- ▲ Αεροπλητοδρόμιο
- ▲ Εθνικό
- ▲ Περιφερειακό
- ▲ Αστικό
- ▲ Όρια νέων δήμων

Κλίμακα: 1:200.000

ΚΑΡΑΜΠΕΣΙΝΗΣ ΜΙΧΑΛΗΣ
ΒΟΛΟΣ, ΙΟΥΝΙΟΣ 2000

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ:

ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΖΩΝΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ

ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΕΡΙΠΟ

Γ-1 : ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΝΕΩΝ ΖΩΝΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**Γ-1.1 Προσδιορισμός νέων ζωνών οικιστικής ανάπτυξης στα έτη-στόχους με βάση :**

- α. Τα προγραμματικά μεγέθη (κεφ.Α-3).**
- β. Την καταλληλότητα των περιοχών (κεφ.Β-1).**
- γ. Την αντοχή των φυσικών πόρων (κεφ.Β-2).**
- δ. Την επάρκεια των υποδομών (κεφ.Β-3).**

Επίπεδο αναφοράς : Νομός, ΟΤΑ, τμήματα ΟΤΑ με κοινά χαρακτηριστικά. Πηγές : Α-3, Β-1, Β-2, Β-3 και Β-4.

Στο βάθος χρόνου της μελέτης σύμφωνα με το κεφάλαιο Α3 (προγραμματικά μεγέθη) ανάγκη ζωνών οικιστικής ανάπτυξης (ΖΟΑ) παρουσιάζονται στις χωροταξικές ενότητες 1 και 5. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι ΖΟΚ της χωροταξικής ενότητας 2 να μην ορίζονται στη παρούσα φάση και ως ΖΟΑ (βλέπε χάρτη Γ). Στην απόφαση αυτή συντελεί και ο «χαρακτήρας» της περιοχής αλλά και η όχι καλή πρόσβαση (γίνονται έργα αναβάθμισης του οδικού δικτύου).

Όσο αφορά για τις υπόλοιπες ΖΟΚ που ορίζονται και ως ΖΟΑ στο σύνολο τους οφείλουμε να επισημάνουμε:

- Στις ΖΟΚ των ΧΕ 1 και 3 υπάρχει ήδη διάσπαρτη δόμηση β κατοικίας ενώ στην ΖΟΚ της ΧΕ1 υπάρχει οικοδομικός συναυτερισμός.
- Στις ΖΟΚ της Σκιάθου και της Αμαλιαπόλεως υπάρχουν αεροδρόμιο και ιδιωτικά λιμάνια αντίστοιχα. Οι λειτουργίες αυτές περιορίζουν την οικιστική ανάπτυξη τμημάτων των παραπάνω περιοχών.
- Στην ΖΟΑ της Αμαλιαπόλεως έχει καλή πρόσβαση λόγω του αυτοκινητοδρόμου οπότε μπορεί να εξυπηρετήσει μέρος από την ζήτηση της ΧΕ 1.

Τέλος πρέπει να διαχωρίσουμε τις ΖΟΑ του νησιωτικού τμήματος του νομού αφού η χωρητικότητα (βλέπε ενότητα Β 2.2) και ο υπολογισμός του μεγίστου εμβαδού εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομηθούν (βλέπε ενότητα Γ 2.3) θα πρέπει να αναθεωρηθούν με γνώμονα το μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης και τις φέρουσες ικανότητες¹⁴ των νησιών.

¹⁴ Ορίζεται ως ο αριθμός των χρηστών που μπορεί να δεχτεί μια τουριστική περιοχή χωρίς μόνιμη περιβαλλοντική υποβάθμιση και εξασφάλιση της ικανότητας της περιοχής να υποστηρίζει δραστηριότητες αναψυχής αλλά και χωρίς να υποβαθμίζει την εμπειρία αναψυχής των επισκεπτών.

Γ-2 : ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΩΣ ΑΝΩ ΖΩΝΩΝ²⁵ ΠΟΥ ΘΑ ΑΝΑΠΤΥΧΘΟΥΝ ΜΕ ΠΕΡΠΟ**Γ-2.1 Εντοπισμός των οικιστικά αδιαμόρφωτων περιοχών.**

Για την τελικά ΖΟΑ τόσο στο ηπειρωτικό τμήμα του νομού όσο και στο νησιωτικό του μέρος υπάρχουν ήδη αρκετές πιέσεις γεγονός που συντελεί σε μικρή πιθανότητα εντοπισμού οικιστικά αδιαμόρφωτων περιοχών.

Γ-2.2 Εντοπισμός διαμορφωμένων οικιστικά εκτός σχεδίου περιοχών όπου έχει εκδηλωθεί ενδιαφέρον των ιδιοκτητών γης για συμμετοχή τους στην εφαρμογή του θεσμού.**Ιδιωτικές πολεοδομήσεις – Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί.**

- Στην Κ. Προμυρίου (Σηπειάδα ως Οικοδομικός συνεταιρισμός έκταση 141στρ. (έχει εκδοθεί απόφαση οικιστικής καταλληλότητας).
- Στη Σκιάθο θέση Κουκουναριές ως Ιδιωτική πολεοδόμηση έκταση 106στρ.
- Στην κοινότητα Αχιλλείου ως οικοδομικός συνεταιρισμός έκταση 50στρ. (δεν έχει γνωμοδοτήσει η διεύθυνση Χωροταξίας).
- Στην Κ. Σέσκλου ως οικοδομικός Συνεταιρισμός τραπεζοῦπαλλήλων Αγχίαλος έκταση 52στρ. (ΦΕΚ 343Δ/90). Περιλαμβάνεται στην ΖΟΑ της ΧΕ 1.

Περιαστική ΖΟΕ Βόλου Ν. Ιωνίας.

Η ΖΟΕ αυτή θεσμοθετήθηκε με το ΦΕΚ 63Δ/86 και τροποποιήθηκε με τα ΦΕΚ 228Δ/89, 206Δ/93, 475Δ/96 και 702Δ/97. Περιλαμβάνει την εκτός σχεδίου και εκτός ορίου οικισμών προ του 23 περιοχή που εμπίπτει στα διοικητικά όρια των δήμων Βόλου και Ν. Ιωνίας και των κοινοτήτων Διμηνίου, Αγριάς, Άλλης Μεριάς, Άνω Βόλου, Ανακασίας και Αγίου Ουνουφρίου.

1. Σύμφωνα με το ΦΕΚ καθορίζονται 8 είδη ζωνών:
2. Περιοχές με στοιχείο 1^α , περιλαμβάνονται κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι. (κατοικία 8/120/1)
3. Περιοχές με στοιχείο 1^β , περιλαμβάνονται εκτάσεις δασικές και αναδασωτέες.
4. Περιοχές με στοιχείο 1^γ , οι περιοχές αυτές καθορίζονται για την προστασία της χλωρίδας.

5. Περιοχές με στοιχείο 2, περιλαμβάνονται εκτάσεις υπάρχουσων βιομηχανιών.
6. Περιοχές με στοιχείο 3^α, περιλαμβάνονται καλλιεργήσιμες γεωργικές εκτάσεις (κατοικία 4/120/4,5).
7. Περιοχές με στοιχείο 3^β, περιλαμβάνονται εκτάσεις με τάσεις οικιστικής ανάπτυξης. (κατοικία 8στρ.).
8. Περιοχές με στοιχείο 3^γ, περιλαμβάνονται εκτάσεις με τάσεις ανάπτυξης βιοτεχνιών και χονδρεμπορίου.
9. Περιοχές με στοιχείο 3^δ, περιλαμβάνονται γεωργικές εκτάσεις. (κατοικιών 4στρ.).
10. Η πρώτη τροποποίηση ορίζει δύο νέες περιοχές την 1^ο η οποία περιλαμβάνει κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους και η 3^ε η οποία περιλαμβάνει τμήμα της 3^α και στην οποία επιτρέπεται η ανέγερση ξενώνων μικρού δυναμικού, εμπορικών καταστημάτων κτιρίων κοινωνικής πρόνοιας, εκπαίδευσης αθλητικές πολιτιστικές εγκαταστάσεις. Τροποποιούνται τα όρια των περιοχών με στοιχεία 1^β, 3^α.

Λοιπές περιοχές με ειδικούς όρους εκτός σχεδίου δόμησης.

Η περιοχή του Πηλίου όπου οι ειδικοί μορφολογικοί περιορισμοί του διατάγματος της 11.7/4.8.1980 (ΦΕΚ 374/Δ/1980) ελεγκτούν στα διοικητικά όρια των κηρυγμένων παραδοσιακών οικισμών.

Γ-2.3 Οριοθέτηση περιοχών εφαρμογής του ΠΕΡΠΟ και καθορισμός του μέγιστου εμβαδού εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομηθούν ως ΠΕΡΠΟ την επόμενη 5ετία και 10ετία (βλέπε πίνακα Γ).

Για να προσδιορίσουμε το τμήμα της ζήτησης που θα καλυφθεί με ΠΕΡΠΟ κάνουμε τις παρακάτω υποθέσεις εργασίας:

- Απορρόφηση σε ΠΕΡΠΟ το 30% της ζήτησης για 2^η κατοικία.
- Και απορρόφηση σε ΠΕΡΠΟ το 10% της ζήτησης για 1^η κατοικία.

Προφανώς οι συντελεστές στους οποίους βασίζεται ο πίνακας μπορούν να τροποποιηθούν: αφού εκφράζουν μια στρατηγική για τις πολιτικές γης, κατοικίας και πολεοδόμησης, και πρέπει να προσδιοριστούν στο επίπεδο του επιτελικού σχεδιασμού των πολιτικών αυτών. Ωστόσο, η εικόνα που δίνει ο πίνακας αυτός, με τις υποθέσεις του, θεωρούμε ότι είναι εφικτή, εύλογη, και θα μπορούσε να οδηγήσει σε θετικές επιπτώσεις στην οργάνωση του χώρου, βελτιώνοντας

¹⁵ 1. Αναφέρουμε τι ισχύει για όλο το νομό και επισημαίνουμε στοιχεία που βρίσκονται στην επιλεγείσες ΖΟΑ.
2. Στα πλαίσια της διπλωματικής δεν ήταν δυνατόν να βρεθούν στοιχεία σε μικρότερη κλίμακα με αποτέλεσμα κατά την συμπλήρωση της ενότητας Γ2 να έχουν γίνει απλοποιήσεις. (κτηματολόγιο, αεροφωτογραφίες κλπ.)

αισθητά τη σημερινή κατάσταση, αλλά χωρίς να προϋποθέτει απόλυτη άμεση ρήξη με το παραδοσιακό μεταπολεμικό μοντέλο πολεοδόμησης.

Με βάση τα πρότυπα που έχουν υπολογισθεί παραπάνω (πίνακας Π.1.2), η απαιτούμενη επιφάνεια δόμησης κάθε κατηγορίας μετασχηματίζεται σε ισοδύναμο πληθυσμό.

Ακολουθώντας, με βάση τις παραπάνω τιμές ισοδύναμου πληθυσμού και τα σταθερότυπα που προτείνονται στις προδιαγραφές εκπόνησης μελετών Γενικών Κατευθύνσεων της παρ. 3 του άρθρου 24 του Ν.2508/97, εκτιμάται η αναγκαία έκταση ΠΕΡΠΟ ανά χωροταξική ενότητα στο βάθος χρόνου της μελέτης. Οι τύποι που χρησιμοποιήθηκαν είναι:

$$c=s * d * \lambda * \lambda' \quad [1]$$

$$d= \frac{\sigma * (1-\varepsilon)*10^3}{k+k'} \quad [2]$$

όπου

- c η χωρητικότητα σε κατοίκους
- s η επιφάνεια της ενότητας σε στρέμματα
- d η πυκνότητα της ζώνης (άτομα / στρέμμα)
- λ ο συντελεστής κορεσμού
- λ' συντελεστής μείωσης των ζωνών οικιστικής καταλληλότητας μετά την αφαίρεση των τμημάτων για τα οποία εκτιμάται ότι δεν θα δοθεί έγκριση από την Διεύθυνση Δασών και τις άλλες αρμόδιες υπηρεσίες
- σ ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων
- k η επιφάνεια δόμησης ανά άτομο για κατοικία (μ²/άτομο)
- k' η επιφάνεια δόμησης ανά άτομο για χρήσεις πλην κατοικίας και κοινωφελών κτιρίων (μ²/άτομο)
- ε το ποσοστό των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων

Για τα παραπάνω σταθερότυπα ορίζονται οι εξής τιμές:

A' κατοικία

σ μέσο:	0,4
ε μέσο:	50%
k μέσο:	40 μ ² /κάτοικο
k' μέσο:	5 μ ² /κάτοικο
λ μέσο:	70%
λ' μέσο:	50%

Β' κατοικία

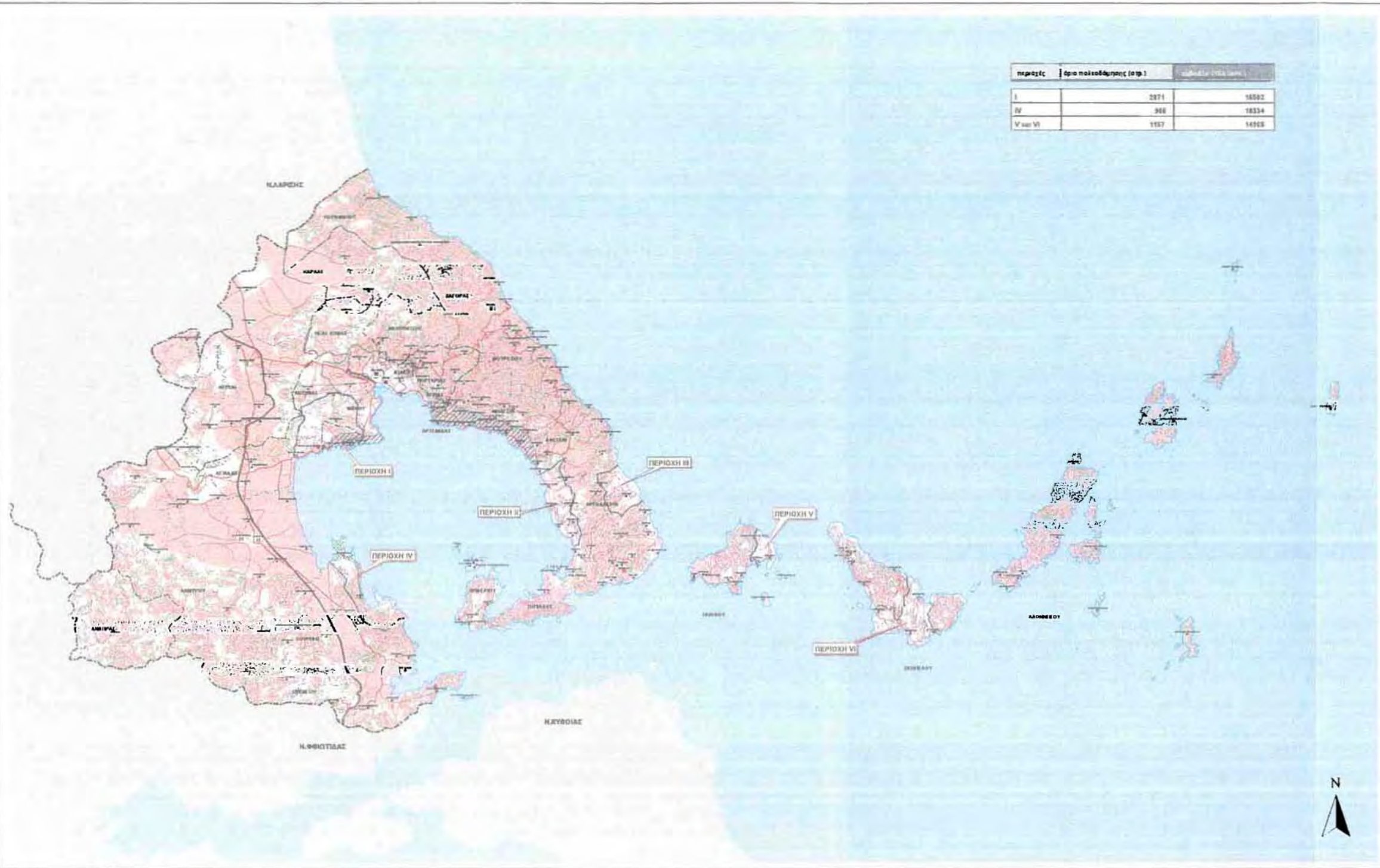
σ μέσος:	0,2
ε μέσο:	60%
κ μέσο:	35 μ ² /κάτοικο
κ' μέσο:	3 μ ² /κάτοικο
λ μέσο:	70%
λ' μέσο:	50%

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Συνοψίζοντας βλέπουμε ότι συνολικά ο νομός Μαγνησίας δεν έχει ανάγκη δημιουργίας νέων οικιστικών υποδοχέων στο βάθος χρόνου της μελέτης αλλά μόνο σε επιμέρους περιοχές λόγω άισης κατανομής ζήτησης – προσφοράς. Αυτό δικαιολογείται αν σκεφτούμε ότι οι οριοθετησες οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων από τους Νομάρχες ήταν μια διαδικασία μαζικής διείσδυσης των οικισμών στο περιβάλλοντα χώρο με καταστροφικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και σε πλήρη αναντιστοιχία με τις πραγματικές οικιστικές ανάγκες (Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ. 1993). Απόρροια αυτού ήταν και ο περιορισμός των ζωνών οικιστικής καταλληλότητας σε 4 ζώνες οικιστικής ανάπτυξης.

Ως προς την μεθοδολογία των προδιαγραφών θα πρέπει να επισημάνουμε:

1. Την έλλειψη στοιχείων που θα οδηγούσαν στο προσδιορισμό της φέρουσας ικανότητας τουριστικών περιοχών (ειδικότερα των νησιών). Τέτοιου είδους στοιχεία κρίνονται αναγκαία αφού η ανάπτυξη βιώσιμων πρακτικών αναψυχής και τουρισμού προϋποθέτει την επίτευξη ισορροπίας μεταξύ της διατήρησης/προστασίας των φυσικών και πολιτισμικών πόρων και των χρήσεών τους (Κανιούμης Κ. 1998).
2. Την έλλειψη επίσημων στοιχείων ώστε να προσδιορίσουμε με πιο ρεαλιστικό τρόπο την ζήτηση β κατοικίας όπως και τη έλλειψη επίσημων στοιχείων για την εκτός σχεδίου-εκτός ορίων οικισμού δόμηση.
3. Τέλος στις προδιαγραφές η ιδιωτική πολεοδόμηση διεκδικεί ένα μέρος της ζήτησης για οικιστική ανάπτυξη και δεν λαμβάνεται υπόψη ότι ικανοποιεί μια νέου τύπου ζήτησης στέγασης που εικάζεται ότι αναδύεται, και προϋποθέτει καλύτερο από το συνήθως περιβάλλον, όπως έχει δείξει έως τώρα η εφαρμογή του θεσμού στην Ελλάδα (Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ. 1993).



περιοχή	έσοδα οικοδόμησης (α.π.τ.)	αριθμός οικοπέδων
I	2871	18592
IV	908	18334
V και VI	1157	14928

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
"ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΓΕΝΙΚΩΝ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΓΗΣ ΤΟΥ Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ"

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ Δ. ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ



ΧΑΡΤΗΣ Γ: ΠΡΟΤΑΣΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ▲ όριο Νοτίων εκταχυρωμένης
- ▲ ανατολικός ανατολικός Β κατοικίας
- ▲ ΠΕΡΠΟ Β κατοικίας
- ▲ Σ.Ο.Ε.
- ▲ καπνός περιοχές όπου έχουν τροποποιηθεί α διατάξεις για την εκτός σχεδίου άδμηση
- ▲ διάσπαρτη αστική δόμηση Β κατοικίας
- ▲ μέγιστα παραθεριστική κατοικίας
- ▲ όριο χωροταξικών Ενοτήτων
- ▲ κατοικίας
- ▲ οικισμών
- 0 - 500 κατ.
- 500 - 2000 κατ.
- 2000 - 10000 κατ.
- 10000 - 50000 κατ.
- ▲ όριο νέων δόμησης
- ▲ όριο νέων πρότασης
- ▲ οδικό δίκτυο
- ▲ φυσικογεωγραφικός
- ▲ εθνικό
- ▲ επαρχικό
- ▲ λιμάνι
- ▲ περιοχές με κλίση 15% έως 20%, όντι 20 στρεμμάτων περιοχές που έχουν απαλλοτριωθεί
- ▲ Ζώνες Ομοσπονδιακής Ανάπτυξης
- ▲ Ζώνες Ομοσπονδιακής Κατοικησιμότητας

Κλίμακα: 1:200.000

ΚΑΡΑΜΠΕΣΙΝΗΣ ΜΙΧΑΗΛΗΣ
ΒΟΛΟΣ, ΙΟΥΝΙΟΣ 2000

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- ΓΥΣ (1995):** «Πίνακες Συντελεστών Μετατροπής Συντεταγμένων Ελληνικού Χώρου», Εκδόσεις Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού, Αθήνα.
- Κανιούμης Κ. (1998):** «Η προστασία της φύσης στην Ελλάδα θεσμικό πλαίσιο προστατευόμενες περιοχές και αρμοδιότητες προστασίας», Σημειώσεις του μαθήματος Χωροταξία IV: Διαχείριση φυσικών πόρων, Βόλος.
- ΚΕΠΕ (1997):** «Παραθεριστική κατοικία και οικιστική ανάπτυξη στην Ελλάδα», Πόρισμα Πρώτης Φάσης, ΚΕΠΕ- Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Αθήνα.
- Κοκκώσης Χ.,** «Τουριστική ανάπτυξη και φέρουσα ικανότητα στα νησιά».
- Λουκίσσας Φ., Μπεριάτος Η. (1998-99):** «Περιφερειακές και τομειακές ρυθμίσεις», Σημειώσεις του μαθήματος Χωροταξία II, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος.
- Οικονόμου Δ., Μπεριάτος Η. (1995):** «Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου: Γεωγραφική επιρροή και θέση στο οικιστικό δίκτυο», στο Μαλούτα Θ. Βόλος. Αναζήτηση της κοινωνικής ταυτότητας. Παρατηρητής, Αθήνα (κεφ. 9): 59-91.
- Οικονόμου Δ. (1999):** «Ex – Ante Αξιολόγηση ΠΕΠ Θεσσαλίας 2000 – 2006».
- Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ. (1999):** «Πολιτικές αστικής ανάπτυξης και πολεοδομικής οργάνωσης στην Ελλάδα», στο Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων, επιμέλεια Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ., Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg, Βόλος.
- Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας (1998):** «Οι Πρόσφατες Εξελίξεις στην Οικονομία του Νομού Μαγνησίας», Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος.
- Παπαγιάννης Θ. και Συνεργάτες (1987):** «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο πολεοδομικού συγκροτήματος Βόλου», ΥΠΕΧΩΔΕ, Βόλος.
- Σαμαρίνα Α. (2000):** «Ρύθμιση των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο», Πτυχιακή εργασία, Μεταπτυχιακό Τμήμα Χωροταξία Πολεοδομία και Περιφερειακή Ανάπτυξη, Βόλος.
- Σκουρη Β, Τάχου Α, (1991):** «Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο», Εκδόσεις Σακκουλα, Θεσσαλονίκη.
- ΤΕΕ Μαγνησίας (1992):** «Αποκωδικοποίηση Πολεοδομικής Νομοθεσίας του Νομού Μαγνησίας».
- Τσακίρης Σ., Δασκαλάκης Κ. (1999):** «Γενικές Κατευθύνσεις ΠΕΡΠΟ στο Ν. Μαγνησίας περιφέρεια Θεσσαλίας», Πιλοτικό πρόγραμμα Ε.Π.ΠΕΡ. Αθήνα.
- ΥΠΕΧΩΔΕ (1998):** Χωροταξικό Σχέδιο Περιφέρειας Θεσσαλίας. Πρώτη φάση. Στ. Τσακίρης, Κ. Δασκαλάκης και συνεργάτες, Αθήνα.

ΥΠΕΧΩΔΕ (1999): «*Η οδηγία των οικοτόπων 92/43/ΕΟΚ και το δίκτυο NATURA 2000*»

ΥΠΕΧΩΔΕ (1999): «*Χωροταξικό Σχέδιο Περιφέρειας Θεσσαλίας*». Δεύτερη φάση. Στ.

Τσακίρης, Κ. Δασκαλάκης και συνεργάτες, Αθήνα.

ΥΠΕΧΩΔΕ (1999): «*Χωροταξικό Σχέδιο Περιφέρειας Θεσσαλίας*». Τρίτη φάση. Στ.

Τσακίρης, Κ. Δασκαλάκης και συνεργάτες, Αθήνα.

ΥΠΕΧΩΔΕ-ΕΜΠ-ΕΚΚΕ (1997): «*Παραθεριστική κατοικία και οικιστική ανάπτυξη στην Ελλάδα*», Α φάση, Αθήνα.

ΥΧΟΠ (1983): «*Πολεοδομικά πρότυπα*» Αθήνα.

Χριστοφιλόπουλος Δ. (1988): «*Το Νέο Θεσμικό Πλαίσιο του Πολεοδομικού Σχεδιασμού*», Εκδόσεις Αφοι Π. Σακκούλα, Αθήνα.

Νομοθεσία

Εφημερίδα της κυβερνήσεως (1999) «*Απαιτούμενα δικαιολογητικά για τη χορήγηση βεβαίωσης του άρθρου-24 παρ.4 του Ν-2508/97*» Τεύχος Δεύτερο, Αριθμός φύλλου 352.

Εφημερίδα της κυβερνήσεως (1999) «*Προδιαγραφές εκπόνησης μελετών γενικών κατευθύνσεων της παρ. 3 του άρθρου – 24 του Ν-2508/97*» Τεύχος Δεύτερο, Αριθμός φύλλου 292.

Εφημερίδα της κυβερνήσεως (1999) «*Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας*» Τεύχος Τέταρτο, Αριθμός φύλλου 580.

Εφημερίδα της κυβερνήσεως (1985) «*Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους*» Τεύχος Τέταρτο, Αριθμός φύλλου 181.

Εφημερίδα της κυβερνήσεως (1983) «*Χαρακτηρισμός ως ιδιαίτερου φυσικού κάλους της νησίδας Μπουρτζι της Σκιάθου και ως έργο τέχνης το Δημοτικό Σχολείο*» Τεύχος Δεύτερο, Αριθμός φύλλου 237.

Εφημερίδα της κυβερνήσεως (1981) «*Περί των ληπτέων υπόψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16-8-23 υφιστάμενων οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτών*» Τεύχος Τέταρτο, Αριθμός φύλλου 138.

Εφημερίδα της κυβερνήσεως (1980) «*Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών των οικισμών της περιοχής Πηλίου και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως εις αυτούς και εις την περιοχή των διοικητικών ορίων των Δήμων ή Κοινοτήτων εντός των οποίων ανήκουν ούτοι*» Τεύχος Τέταρτο, Αριθμός φύλλου 374.

Εφημερίδα της κυβερνήσεως (1978) «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» Τεύχος Τέταρτο, Αριθμός φύλλου 594.

Εφημερίδα της κυβερνήσεως (1977) «Περί καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών τινών του Ανατολικού Πηλίου» Τεύχος Τέταρτο, Αριθμός φύλλου 94.

Εφημερίδα της κυβερνήσεως (1976) «Περί χαρακτηρισμού του όρους Πηλίου μετά την εν αυτό οικισμών ως τόπου Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλους» Τεύχος Δεύτερο, Αριθμός φύλλου 652

Εφημερίδα της κυβερνήσεως (1976) «Περί χαρακτηρισμού οικισμών ως τόπων χρήζοντων ειδικής κρατικής προστασίας» Τεύχος Δεύτερο, Αριθμός φύλλου 612.

Εφημερίδα της κυβερνήσεως (1967) «Περί χαρακτηρισμού ιστορικών μνημείων», Τεύχος Δεύτερο, Αριθμός φύλλου 352.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

Πίνακας Π.1.1: Εξέλιξη πληθυσμού (Δημοι-Κοινότητες).

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΜΟΙ	1951	1961	1971	1981	1991	%(81-71)/71	%(91-81)/81
Δ. Ασωνίας	2397	2550	2371	2433	2897	2,61%	19,07%
Δ. Αγριάς	3906	4311	4451	4796	5435	7,75%	13,32%
Δ. Νέας Ιωνίας	14864	19525	20926	26853	29018	28,32%	8,06%
Δ. Πορταριάς	2197	2157	2116	2612	3318	23,44%	27,03%
Δ. ΒΟΛΟΥ	51144	49221	51290	71378	77192	39,17%	8,15%
Δ. Ιωλκού	1683	1831	1887	2049	2115	8,59%	3,22%
Δ. Αρτέμιδας	4442	4664	4194	4241	4448	1,12%	4,88%
Δ. Αργαλαστής	3148	2794	2349	2458	2415	4,64%	-1,75%
Δ. Αφειτών	2596	2433	2080	2278	2091	9,52%	-8,21%
Δ. Ζαγοράς	4589	4713	4254	4193	3922	-1,43%	-6,46%
Δ. Μηλείων	4584	4128	3367	3536	3767	5,02%	6,53%
Δ. Μουρесьου	3818	3529	2942	2688	3239	-8,63%	20,50%
Δ. Σηπιάδος	3348	3110	2774	2948	2699	6,27%	-8,45%
Κ. Κεραμίδιου	1398	1248	827	939	737	13,54%	-21,51%
Κ. Μακρινίτης	1013	655	492	546	651	10,98%	19,23%
Κ. Τρικεριού	2239	1764	1619	1696	1629	4,76%	-3,95%
Δ. Αλμυρού	11883	13878	11952	11840	14046	-0,94%	18,63%
Δ. Νέας Αγχιάλου	3475	4396	4329	4935	6440	14,00%	30,50%
Δ. Πτελεού	3240	3311	2747	3009	2865	9,54%	-4,79%
Δ. Σούρπης	3997	4286	3690	3792	3486	2,76%	-8,07%
Δ. Κάρλας	3731	3829	5088	5414	5531	6,41%	2,16%
Δ. Φερών	5949	6635	5961	6173	6855	3,56%	11,05%
Κ. Ανάβρας	886	1043	852	661	899	-22,42%	36,01%
Δ. Σκοπέλου	5672	5158	4476	4451	4658	-0,56%	4,65%
Δ. Σκιάθου	3324	3185	3779	4129	5096	9,26%	23,42%
Δ. Αλοννήσου	1446	1467	1471	1554	2985	5,64%	92,08%
Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	150969	155821	152284	181602	198434	19,25%	9,27%

πηγή: ΕΣΥΕ, ίδια επεξεργασία.

Πίνακας Π 1.2: Διάπτυξη Κατοικίας.

	1971	1981	1991	2000	2005	2010
πραγματικός πληθυσμός	152284	182222	198434	214323	223150	231977
αριθμός νοικοκυριών	47484	56270	60383	64355	60383	68769
μέλη νοικοκυριών*	159008	176100	183032	189516	193119	196721
κανονικές κατοικούμενες κατοικίες (ΚΚΚ)*		54410	59690	64903	67799	70696
μέλη νοικοκυριών ΚΚΚ*		173530	182161	190315	194845	199376
αριθμός δωματίων ΚΚΚ*		207270	233086	259214	273730	288246
δωμάτια / άτομο ΚΚΚ		1,19	1,28	1,36	1,40	1,45
δωμάτια / ΚΚΚ		3,81	3,90	3,99	4,04	4,08
σύνολο κατοικιών		79250	89731			
σύνολο ΚΚ		78560	89269			
κενές		24250	29794			
μη ΚΚ		540	203			
ΚΚ μέσα σε συλλογικές κατοικίες		150	259			
δωμάτια ΚΚ		285380	335107			
ατομα ΚΚΚ / ΚΚΚ		3,19	3,05	2,93	2,87	2,82

πηγή:ΕΣΥΕ

* ΜΕΡΜ 81-91

Πίνακας Π.1.3.: Εξέλιξη πληθυσμού (Δημοι-Κοινότητες).

ΝΕΟΙ ΔΗΜΟΙ	1991						ποσοστιαία συμβολή στις Ο.Α.					
	συνολο κατοικιών	κατοικούμενες	κενές	%	μη κανονικές κατοικίες	δωμάτια κ.κ.	81-86	87-92	92-98	87-92 / 81-86	92-98 / 81-86	σταθμ. ΟΑ με το πληθυσμό
Δ. Ασσονίας	1076	770	306	28,44%	0	4371	1,54%	0,59%	1,62%	0,382	1,052	0,145
Δ. Αγρίας	2151	1498	627	29,15%	5	8229	3,10%	1,89%	2,78%	0,611	0,897	0,166
Δ. Νέας Ιωνίας	10902	8544	2247	20,61%	74	39319	13,58%	13,51%	11,46%	0,994	0,843	0,160
Δ. Πορταριάς	1520	875	640	42,11%	2	5586	1,36%	1,44%	1,84%	1,058	1,351	0,165
Δ. ΒΟΛΟΥ	32756	24160	8556	26,12%	20	120701	34,66%	37,85%	32,28%	1,092	0,932	0,164
Δ. Ιωλκού	960	641	319	33,23%	0	3810	1,52%	1,16%	1,13%	0,763	0,740	0,215
Δ. Αρτέμιδας	2620	1353	1263	48,21%	1	10364	2,17%	2,26%	2,68%	1,043	1,234	0,189
Δ. Αργαλαστής	1870	806	1056	56,47%	4	7048	1,98%	1,96%	2,71%	0,989	1,365	0,323
Δ. Αφειτών	1575	631	943	59,87%	0	6125	1,52%	1,26%	1,91%	0,830	1,256	0,262
Δ. Ζαγοράς	1948	1223	706	36,24%	4	7195	1,94%	1,83%	1,54%	0,945	0,794	0,163
Δ. Μηλεών	2704	1177	1519	56,18%	6	10685	2,75%	4,16%	3,63%	1,509	1,320	0,340
Δ. Μουρεσίου	2157	1029	1116	51,74%	2	8278	1,46%	2,46%	3,06%	1,684	2,095	0,256
Δ. Σηπιάδος	2202	915	1277	57,99%	1	7874	2,19%	2,65%	3,29%	1,210	1,505	0,356
Κ. Κεραμίδιου	570	257	313	54,91%	0	1899	0,37%	0,43%	0,46%	1,158	1,245	0,205
Κ Μακρινίτης	649	182	466	71,80%	0	2553	0,28%	0,27%	0,78%	0,965	2,736	0,229
Κ Τρικεριού	1107	579	523	47,24%	0	3587	0,57%	0,57%	0,81%	1,001	1,421	0,139
Δ. Αλμυρού	4908	3783	1009	20,56%	69	20513	5,19%	3,12%	4,41%	0,602	0,850	0,105
Δ. Νέας Αγχιάλου	2664	1783	869	32,62%	5	10264	3,66%	3,80%	4,32%	1,039	1,181	0,217
Δ. Πτελεού	1530	870	657	42,94%	2	5758	2,44%	1,57%	1,53%	0,643	0,626	0,230
Δ. Σούρης	1711	1068	639	37,35%	1	6652	1,89%	1,00%	1,38%	0,533	0,731	0,143
Δ. Κάρλας	1755	1435	316	18,01%	4	7366	1,35%	0,89%	1,33%	0,660	0,987	0,075
Δ. Φερών	2062	1729	332	16,10%	1	8602	2,20%	1,78%	1,88%	0,806	0,854	0,102
Κ. Ανάβρας	310	219	91	29,35%	0	1059	0,21%	0,03%	0,22%	0,161	1,042	0,057
Δ. Σκοπέλου	3968	1630	2314	58,32%	2	12861	4,43%	6,79%	5,61%	1,533	1,267	0,440
Δ. Σκιάθου	2597	1546	1004	38,66%	0	9579	5,12%	4,57%	4,84%	0,894	0,946	0,339
Δ. Αλοννήσου	1459	772	686	47,02%	0	4829	2,51%	2,15%	2,51%	0,854	0,997	0,284
Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	89731	59475	29794	33,20%	203	335107	100,00%	100,00%	100,00%	1	1	0,181

πηγή: ΕΣΥΕ, ίδια επεξεργασία.

Πίνακας Π.1.4: Προσδιορισμός συντελεστών αναπροσαρμογής.

ΝΕΟΙ ΔΗΜΟΙ	αριθμός ιστιών	αριθμός κατοικιών	τετρ. μέτρα σε σχέδιο	συνολικό εμβαδόν διατηρημένου χώρου	συντελεστής χωρικής πυκνότητας (1)	συντελεστής χωρικής πυκνότητας (2)	χωρητικότητα	αξιολ. ΟΑ ως προς την ποσότητα συμμετοχής	αξιολ. ως προς τα βέβαια ΟΑ	ΟΑ	συντελεστής αναπροσαρμογής
Δ. Ασσωνίας	1321	1076	285391	143811	*	0,82	0	0	0	0	1,00
Δ. Αγριάς	2596	2151	422493	282614	*			-	0	-	
Δ. Νέας Ιωνίας	8547	10902	198733	930470	*			0	0	0	
Δ. Πορταριάς	1870	1520	149752	203578	*			+	0	+	
Δ. ΒΟΛΙΟΥ	21044	32756	3784284	2290956	0,82			0	0	0	
Δ. Ιωλκού	1065	960	0	115941	*	-	+	0			
Δ. Αρτέμιδας	3083	2620	274856	335631	1,221	1,22	+	+	0	+	1,15
Δ. Αργαλαστής	2352	1870	216159	256051	1,185	1,18	+	+	+	++	1,20
Δ. Αφειτών	1906	1575	169151	207497	1,227	1,23	+	+	+	++	1,20
Δ. Ζαγοράς	2415	1948	224400	262909	1,172	1,17	+	-	0	-	1,00
Δ. Μήλεων	3380	2704	414595	367964	0,888	0,89	0	+	+	++	1,15
Δ. Μουρσειού	2626	2157	521507	285880	0,548	0,55	-	+	+	++	1,10
Δ. Σηπιάδος	2894	2202	213587	315055	1,475	1,48	++	+	+	++	1,30
Κ. Κεραμιδίου	701	570	38588	76314	1,978	1,98	++	+	+	++	1,30
Κ. Μακρινίτης	739	649	47921	80451	1,679	1,68	++	+	0	+	1,20
Κ. Τρικεριού	1175	1107	91853	127916	1,393	1,39	++	+	-	0	1,15
Δ. Αλμυρού	6210	4908	1177301	676052	0,574	0,57	-	-	-	--	0,80
Δ. Νέας Αγχιάλου	2814	2664	373574	306346	0,820	0,82	0	+	+	+	1,10
Δ. Πτελεού	1853	1530	178010	201727	1,133	1,13	+	-	+	0	1,10
Δ. Σούρπης	2376	1711	343841	258663	0,752	0,75	0	-	-	--	0,80
Δ. Κάρλας	2955	1755	359967	321696	0,894	0,89	0	-	-	--	0,80
Δ. Φερών	3109	2062	575104	338461	0,589	0,59	-	-	-	--	0,70
Κ. Ανάβρας	567	310	22793	61726	2,708	2,71	++	0	-	-	1,10
Δ. Σκοπέλου	4994	3968	345494	543672	1,574	1,57	+	+	+	++	1,20
Δ. Σκιάθου	3550	2597	199321	386471	1,939	1,94	++	+	+	++	1,30
Δ. Αλοννήσου	1823	1459	243489	198461	0,815	0,82	0	0	+	+	1,10
Σύνολο / Μ. Τιμή	87965	89731	10872163	9576315	0,881	0,88					

πηγή: ΕΣΥΕ, ίδια επεξεργασία.

* δεν γνωρίζουμε την ακριβή κατανομή των τετραγωνικών σε σχέδιο του ΠΣΒ για κάθε Δήμο - στη διάρεση το συνολικό εμβαδόν υπάρχουσας κατοικιών μειώνεται κατά 25% λόγω μεγάλου αριθμού πολυόροφων οικοδομών στο πολεοδομικό συγκρότημα.

ΚΩΣΤ	ΠΡΩ	ΝΗΣΙΑ	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	1987	1991	1995	1999	2003	2007	2011	2015	2019	2023	2027	2031	2035	2039	2043	2047	2051	2055	2059	2063	2067	2071	2075	2079	2083	2087	2091	2095	2099	2103	2107	2111	2115	2119	2123	2127	2131	2135	2139	2143	2147	2151	2155	2159	2163	2167	2171	2175	2179	2183	2187	2191	2195	2199	2203	2207	2211	2215	2219	2223	2227	2231	2235	2239	2243	2247	2251	2255	2259	2263	2267	2271	2275	2279	2283	2287	2291	2295	2299	2303	2307	2311	2315	2319	2323	2327	2331	2335	2339	2343	2347	2351	2355	2359	2363	2367	2371	2375	2379	2383	2387	2391	2395	2399	2403	2407	2411	2415	2419	2423	2427	2431	2435	2439	2443	2447	2451	2455	2459	2463	2467	2471	2475	2479	2483	2487	2491	2495	2499	2503	2507	2511	2515	2519	2523	2527	2531	2535	2539	2543	2547	2551	2555	2559	2563	2567	2571	2575	2579	2583	2587	2591	2595	2599	2603	2607	2611	2615	2619	2623	2627	2631	2635	2639	2643	2647	2651	2655	2659	2663	2667	2671	2675	2679	2683	2687	2691	2695	2699	2703	2707	2711	2715	2719	2723	2727	2731	2735	2739	2743	2747	2751	2755	2759	2763	2767	2771	2775	2779	2783	2787	2791	2795	2799	2803	2807	2811	2815	2819	2823	2827	2831	2835	2839	2843	2847	2851	2855	2859	2863	2867	2871	2875	2879	2883	2887	2891	2895	2899	2903	2907	2911	2915	2919	2923	2927	2931	2935	2939	2943	2947	2951	2955	2959	2963	2967	2971	2975	2979	2983	2987	2991	2995	2999	3003	3007	3011	3015	3019	3023	3027	3031	3035	3039	3043	3047	3051	3055	3059	3063	3067	3071	3075	3079	3083	3087	3091	3095	3099	3103	3107	3111	3115	3119	3123	3127	3131	3135	3139	3143	3147	3151	3155	3159	3163	3167	3171	3175	3179	3183	3187	3191	3195	3199	3203	3207	3211	3215	3219	3223	3227	3231	3235	3239	3243	3247	3251	3255	3259	3263	3267	3271	3275	3279	3283	3287	3291	3295	3299	3303	3307	3311	3315	3319	3323	3327	3331	3335	3339	3343	3347	3351	3355	3359	3363	3367	3371	3375	3379	3383	3387	3391	3395	3399	3403	3407	3411	3415	3419	3423	3427	3431	3435	3439	3443	3447	3451	3455	3459	3463	3467	3471	3475	3479	3483	3487	3491	3495	3499	3503	3507	3511	3515	3519	3523	3527	3531	3535	3539	3543	3547	3551	3555	3559	3563	3567	3571	3575	3579	3583	3587	3591	3595	3599	3603	3607	3611	3615	3619	3623	3627	3631	3635	3639	3643	3647	3651	3655	3659	3663	3667	3671	3675	3679	3683	3687	3691	3695	3699	3703	3707	3711	3715	3719	3723	3727	3731	3735	3739	3743	3747	3751	3755	3759	3763	3767	3771	3775	3779	3783	3787	3791	3795	3799	3803	3807	3811	3815	3819	3823	3827	3831	3835	3839	3843	3847	3851	3855	3859	3863	3867	3871	3875	3879	3883	3887	3891	3895	3899	3903	3907	3911	3915	3919	3923	3927	3931	3935	3939	3943	3947	3951	3955	3959	3963	3967	3971	3975	3979	3983	3987	3991	3995	3999	4003	4007	4011	4015	4019	4023	4027	4031	4035	4039	4043	4047	4051	4055	4059	4063	4067	4071	4075	4079	4083	4087	4091	4095	4099	4103	4107	4111	4115	4119	4123	4127	4131	4135	4139	4143	4147	4151	4155	4159	4163	4167	4171	4175	4179	4183	4187	4191	4195	4199	4203	4207	4211	4215	4219	4223	4227	4231	4235	4239	4243	4247	4251	4255	4259	4263	4267	4271	4275	4279	4283	4287	4291	4295	4299	4303	4307	4311	4315	4319	4323	4327	4331	4335	4339	4343	4347	4351	4355	4359	4363	4367	4371	4375	4379	4383	4387	4391	4395	4399	4403	4407	4411	4415	4419	4423	4427	4431	4435	4439	4443	4447	4451	4455	4459	4463	4467	4471	4475	4479	4483	4487	4491	4495	4499	4503	4507	4511	4515	4519	4523	4527	4531	4535	4539	4543	4547	4551	4555	4559	4563	4567	4571	4575	4579	4583	4587	4591	4595	4599	4603	4607	4611	4615	4619	4623	4627	4631	4635	4639	4643	4647	4651	4655	4659	4663	4667	4671	4675	4679	4683	4687	4691	4695	4699	4703	4707	4711	4715	4719	4723	4727	4731	4735	4739	4743	4747	4751	4755	4759	4763	4767	4771	4775	4779	4783	4787	4791	4795	4799	4803	4807	4811	4815	4819	4823	4827	4831	4835	4839	4843	4847	4851	4855	4859	4863	4867	4871	4875	4879	4883	4887	4891	4895	4899	4903	4907	4911	4915	4919	4923	4927	4931	4935	4939	4943	4947	4951	4955	4959	4963	4967	4971	4975	4979	4983	4987	4991	4995	4999	5003	5007	5011	5015	5019	5023	5027	5031	5035	5039	5043	5047	5051	5055	5059	5063	5067	5071	5075	5079	5083	5087	5091	5095	5099	5103	5107	5111	5115	5119	5123	5127	5131	5135	5139	5143	5147	5151	5155	5159	5163	5167	5171	5175	5179	5183	5187	5191	5195	5199	5203	5207	5211	5215	5219	5223	5227	5231	5235	5239	5243	5247	5251	5255	5259	5263	5267	5271	5275	5279	5283	5287	5291	5295	5299	5303	5307	5311	5315	5319	5323	5327	5331	5335	5339	5343	5347	5351	5355	5359	5363	5367	5371	5375	5379	5383	5387	5391	5395	5399	5403	5407	5411	5415	5419	5423	5427	5431	5435	5439	5443	5447	5451	5455	5459	5463	5467	5471	5475	5479	5483	5487	5491	5495	5499	5503	5507	5511	5515	5519	5523	5527	5531	5535	5539	5543	5547	5551	5555	5559	5563	5567	5571	5575	5579	5583	5587	5591	5595	5599	5603	5607	5611	5615	5619	5623	5627	5631	5635	5639	5643	5647	5651	5655	5659	5663	5667	5671	5675	5679	5683	5687	5691	5695	5699	5703	5707	5711	5715	5719	5723	5727	5731	5735	5739	5743	5747	5751	5755	5759	5763	5767	5771	5775	5779	5783	5787	5791	5795	5799	5803	5807	5811	5815	5819	5823	5827	5831	5835	5839	5843	5847	5851	5855	5859	5863	5867	5871	5875	5879	5883	5887	5891	5895	5899	5903	5907	5911	5915	5919	5923	5927	5931	5935	5939	5943	5947	5951	5955	5959	5963	5967	5971	5975	5979	5983	5987	5991	5995	5999	6003	6007	6011	6015	6019	6023	6027	6031	6035	6039	6043	6047	6051	6055	6059	6063	6067	6071	6075	6079	6083	6087	6091	6095	6099	6103	6107	6111	6115	6119	6123	6127	6131	6135	6139	6143	6147	6151	6155	6159	6163	6167	6171	6175	6179	6183	6187	6191	6195	6199	6203	6207	6211	6215	6219	6223	6227	6231	6235	6239	6243	6247	6251	6255	6259	6263	6267	6271	6275	6279	6283	6287	6291	6295	6299	6303	6307	6311	6315	6319	6323	6327	6331	6335	6339	6343	6347	6351	6355	6359	6363	6367	6371	6375	6379	6383	6387	6391	6395	6399	6403	6407	6411	6415	6419	6423	6427	6431	6435	6439	6443	6447	6451	6455	6459	6463	6467	6471	6475	6479	6483	6487	6491	6495	6499	6503	6507	6511	6515	6519	6523	6527	6531	6535	6539	6543	6547	6551	6555	6559	6563	6567	6571	6575	6579	6583	6587	6591	6595	6599	6603	6607	6611	6615	6619	6623	6627	6631	6635	6639	6643	6647	6651	6655	6659	6663	6667	6671	6675	6679	6683	6687	6691	6695	6699	6703	6707	6711	6715	6719	6723	6727	6731	6735	6739	6743	6747	6751	6755	6759	6763	6767	6771	6775	6779	6783	6787	6791	6795	6799	6803	6807	6811	6815	6819	6823	6827	6831	6835	6839	6843	6847	6851	6855	6859	6863	6867	6871	6875	6879	6883	6887	6891	6895	6899	6903	6
------	-----	-------	----------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---

Πίνακας Π.2.2 Νοικοκυριά που διανεμουν σε κανονικές κατοικίες ανάλογα με την πυκνότητα κατοικίας και τις ανέσεις που διαθέτουν.

1991									
Αριθμός ατόμων κατά δωμάτιο	Νοικοκυριά κανονικών κατοικιών	Νοικοκυριά που μοιράζονται την κατοικία	Κουζίνα	Ηλεκτρικό Φως	Λουτρό ή ντους	Υδρεύση	Κεντρική Θέρμανση	Αποχωρητήριο	Αποχέτευση
Σύνολο	60.180	961	59.766	59.467	49.883	57.475	21.810	51.286	12.607
<1,0	35.796	255	35.669	35.479	30.148	34.408	13.503	31.005	7.499
1,0-1,4	19.475	373	19.306	19.244	16.318	18.637	7.215	16.658	4.304
1,5-1,9	2.836	128	2.799	2.782	2.129	2.647	655	2.238	452
2,0-2,9	1.745	160	1.695	1.668	1.129	1.527	388	1.203	312
3,0-3,9	224	20	202	206	111	173	35	127	28
>4,0	104	25	95	88	48	83	14	55	12
ποσοστό		1,60%	99,31%	98,82%	82,89%	95,51%	36,24%	85,22%	20,95%
1981									
Αριθμός ατόμων κατά δωμάτιο	Νοικοκυριά κανονικών κατοικιών	Νοικοκυριά που μοιράζονται την κατοικία	Κουζίνα	Ηλεκτρικό Φως	Λουτρό ή ντους	Υδρεύση	Κεντρική Θέρμανση	Αποχωρητήριο	Αποχέτευση
Σύνολο	55.160	1.490	44.730	53.420	35.160	48.420	8.710	36.430	5.400
<1,0	29.160	410	26.110	28.380	20.480	26.530	5.450	21.170	3.370
1,0-1,4	19.490	580	15.380	18.980	12.110	17.260	2.750	12.580	1.710
1,5-1,9	3.260	200	2.170	3.160	1.640	2.640	250	1.660	120
2,0-2,9	2.570	250	920	2.360	790	1.640	170	840	150
3,0-3,9	300	20	50	230	60	130	40	80	30
>4,0	240	20	10	170	10	100	0	10	0
Δεν δηλώθηκε	140	10	90	140	70	120	50	90	20
ποσοστό		0,68%	81,09%	96,85%	63,74%	87,78%	15,79%	66,04%	9,79%

πηγή: ΕΣΥΕ

Πίνακας Π 2.3: Διατάγματα δόμησης	ΟΡΟΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΠΕΔΩΝ			ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ			ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
	Κανόνας Π (m) – Ε (m2)	Παρέκλιση Π (m) – Ε (m2)	Ημερ. Παρεκ. (Πρην)	Σ.Δ.	Κάλυψη	Μέγιστο Ύψος	
24-4-85 ΦΕΚ 181/Δ/3-5-85	300 μέχρι 2000τμ.	Ως έχουν	3.5.1985	0-100 1,6 100-200 0,8 200-300 0,6 300-300+ 0,4 *ειδικά για τους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το 19.10.1978 ΠΔ ως παραδοσιακοί ΣΔ για τα πρώτα 100μ2 επιφάνει του οικοπέδου σε 1.	70%	7,5μ με μέγιστο 8,5μ σε Περίπτωση επιβολής στέγης επιπλέον 2 μ.	Η συνολική επιφάνεια ορόφων στο οικόπεδο για κύρια και βοηθητική κατοικία δεν μπορεί να υπερβεί τα 400τμ. Το παρόν διάταγμα αφορά τους οικισμούς της χώρας οι οποίοι κατά την τελευταία απογραφή είχαν πληθυσμό μέχρι 2000 κατ. Δεν εφαρμόζεται Σε οικισμούς περιστατικούς που αποτελούν ενιαίο οικιστικό σύνολο με τα αστικά ή ημιαστικά κέντρα που περιλαμβάνονται μέσα σε ΓΠΣ. Σε οικισμούς οι οποίοι υπάγονται σε παραθεριστικές παραλιακές περιοχές που καθορίζονται μέσα σε ΖΟΕ στους Ν. Αττικής Εύβοιας Κορινθίας Θεσσαλονίκης Πιερίας και Χαλκιδικής.
ΠΔ / 11-6-80 ΦΕΚ – 374/Δ/80	20μ – 1000τμ	Οικόπεδα οικισμών στερούμενων εγκεκριμένου σχεδίου και έχουν ελάχιστο πρόσωπο και εμβαδόν σύμφωνα με ΠΔ 19-7-1979 Οικόπεδα οικισμών που έχουν εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν ελάχιστο πρόσωπο και εμβαδόν σύμφωνα με ΝΔ – 8/73.	4-7-1980	0 – 300 0.8 300 – 1000 0.4 1000 – 1000+ 0.15	0 – 300 60% 300 – 300+50%	Στους παραλιακούς και στους μη παραλιακούς οικισμούς ορίζεται 7,5μ και 10μ αντιστοίχως μη συμπεριλαμβανομένης την στέγη.	Επιβάλλεται η σαφής διάσπαση της συνολικής κάλυψης των κτιρίων για χρήση κατοικία για κάλυψη μεγαλύτερη των 150 τμ. *Τζαγκαράδα
	25μ – 1500τμ*				40%*		
ΠΔ / 19-10-1978 ΦΕΚ594/Δ/13-11-78	Κεντρικό τμήμα 12μ-18μ-300τμ	8-12-150 ως έχει	13-11-1978 2-7-1968	0,8	80%	7,5μ και 10μ λόγω κλίσης εδάφους.	Στη Χώρα της Αλοννήσου δεν έχουν καθοριστεί τα όρια του κεντρικού τμήματος.
	Λοιπό τμήμα 25μ-40μ-2000τμ	12-18-300 ως έχει	13-11-1978 2-7-1968	0,5	50%		
ΠΔ / 2-3-1981 ΦΕΚ 138/Δ/13-3-81	2000τμ	300τμ	13-3-1981	0,8 αποκλίσεις αθρ.7	60% περσών. 70% συνεχές.	7,5μ και 10μ λόγω κλίσης εδάφους.	Η συνολική επιφάνεια ορόφων στο οικόπεδο για κύρια και βοηθητική κατοικία δεν μπορεί να υπερβεί τα 400τμ
		150τμ	25-7-1979				
		Ως έχει	2-7-1968				

Πίνακας Π.3.1: Κατανομή Στέγης

Νομός	1999	2000	2001	% (2001-2000)	% (2000-1999)	2002	2003	2004	2005	% (2005-2004)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
Δ. Αιτωλίας	2433	2897	2897	2,61%	1,45%	19,07%	3394	3670	3947	1,56%	1,61%	1,65%	116889	129364	141972	12475	12608	25083	29222	32341	1101	3119	3152	6271	161705	177465	
Δ. Αργολίδας	4796	5435	5435	7,75%	2,73%	13,32%	6087	6449	6811	2,79%	2,82%	2,85%	209611	227283	245001	17672	17718	35390	52403	56821	61250	4418	4429	8848	262014	284104	306251
Δ. Νέας Ιωνίας	26853	29018	29018	28,32%	14,55%	8,06%	31124	32293	33463	14,26%	14,12%	14,00%	1071816	1138158	1203739	66343	65581	131924	267954	284540	300935	16586	16395	32981	1339769	1422698	1504674
Δ. Πύρραριος	2612	3318	3318	23,44%	1,66%	27,03%	4125	4574	5022	1,89%	2,00%	2,10%	142059	161192	180651	19133	19459	38592	35515	40298	45163	4783	4865	9648	177574	201490	225813
Δ. ΒΟΛΟΥ	71378	77192	77192	39,17%	38,71%	8,15%	82851	85995	89138	37,97%	37,61%	37,28%	2853166	3030822	3206494	177656	175673	353328	713292	757705	801624	44414	43918	88332	3566458	3788527	4008118
Δ. Ιωλίου	2049	2115	2115	8,59%	1,06%	3,22%	2176	2210	2244	1,00%	0,97%	0,94%	74947	77903	80737	2957	2834	5791	18737	19476	20184	739	708	1448	93683	97379	100921
Δ. Αρτέμιδος	4241	4448	5115	1,12%	2,57%	4,88%	5340	5465	5590	2,45%	2,39%	2,34%	183892	192601	201069	8709	8468	17176	45973	48150	50267	2177	2117	4294	229865	240751	251336
Δ. Αργαλαστής	2458	2415	2898	4,64%	1,45%	-1,75%	2852	2827	2802	1,31%	1,24%	1,17%	98228	99637	100782	1408	1146	2554	24557	24909	25196	352	286	638	122785	124546	125978
Δ. Αρεόπων	2278	2091	2509	9,52%	1,26%	-8,21%	2324	2221	2118	1,06%	0,97%	0,89%	80026	78272	76183	-1755	-2089	-3843	20007	19568	19046	-439	-522	-961	100033	97840	95229
Δ. Ζαγοράς	4193	3922	3922	-1,43%	1,97%	-6,46%	3694	3567	3440	1,69%	1,56%	1,44%	127207	125721	123758	-1486	-1963	-3449	31802	31430	30939	-372	-491	-862	159009	157151	154697
Δ. Μηλιάς	3536	3767	4332	5,02%	2,17%	6,53%	4587	4728	4870	2,10%	2,07%	2,04%	157956	166644	175175	8688	8531	17220	39489	41661	43794	2172	2133	4305	197445	208305	218969
Δ. Μουρσιού	2688	3239	3563	-8,63%	1,79%	20,50%	4220	4585	4951	1,93%	2,01%	2,07%	145333	161609	178082	16276	16473	32749	36333	40402	44520	4069	4118	8187	181666	202011	222602
Δ. Σηπιάδος	2948	2699	3509	6,27%	1,76%	-8,45%	3242	3094	2946	1,49%	1,35%	1,23%	111645	109039	105960	-2606	-3079	-5685	27911	27260	26490	-652	-770	-1421	139557	136299	132450
Κ. Καραμυδίου	939	737	958	13,54%	0,48%	-21,51%	773	670	566	0,35%	0,29%	0,24%	26606	23598	20378	-3009	-3220	-6228	6652	5899	5094	-752	-805	-1557	33258	29497	25472
Κ. Μακρινιτών	546	651	781	10,98%	0,39%	19,23%	916	992	1067	0,42%	0,43%	0,45%	31559	34946	38369	3387	3424	6811	7890	8736	9592	847	856	1703	39448	43682	47962
Κ. Τρικυρίου	1696	1629	1873	4,76%	0,94%	-3,95%	1807	1770	1733	0,83%	0,77%	0,72%	62220	62373	62330	154	-43	111	15555	15593	15583	38	-11	28	77774	77967	77913
Δ. Αλμυρού	11840	14046	11237	-0,94%	5,64%	18,63%	13121	14168	15215	6,01%	6,20%	6,36%	451855	499337	547303	47482	47967	95449	112964	124834	136826	11870	11992	23862	564819	624171	684129
Δ. Νέας Αγγιάλει	4935	6440	7084	14,00%	3,55%	30,50%	9028	10109	11189	4,14%	4,42%	4,68%	310912	356268	402481	45356	46213	91569	77728	89067	100620	11339	11553	22892	388640	445335	503101
Δ. Πυλαίου	3009	2865	3152	9,54%	1,58%	-4,79%	3016	2940	2865	1,38%	1,29%	1,20%	103855	103631	103058	-224	-573	-797	25964	25908	25764	-56	-143	-199	129819	129538	128822
Δ. Σοφιάς	3792	3486	2789	2,76%	1,40%	-8,07%	2586	2474	2361	1,19%	1,08%	0,99%	89064	87185	84938	-1879	-2247	-4126	22266	21796	21234	-470	-562	-1032	111330	108981	106172
Δ. Κάρλας	5414	5531	4425	6,41%	2,22%	2,16%	4511	4559	4606	2,07%	1,99%	1,93%	155342	160667	165705	5325	5038	10363	38836	40167	41426	1331	1259	2591	194178	200834	207131
Δ. Φερών	6173	6855	4799	3,56%	2,41%	11,05%	5276	5541	5806	2,42%	2,42%	2,43%	181679	195278	208846	13599	13568	27167	45420	48820	52211	3400	3392	6792	227099	244098	261057
Κ. Ανάβρας	661	899	989	-22,42%	0,50%	36,01%	1309	1487	1665	0,60%	0,65%	0,70%	45091	52422	59909	7331	7487	14818	11273	13106	14977	1833	1872	3704	56364	65528	74886
Δ. Σκοπέλου	4451	4658	5590	-0,56%	2,80%	4,65%	5824	5954	6084	2,67%	2,60%	2,54%	200548	209828	218837	9280	9008	18288	50137	52457	54709	2320	2252	4572	250685	262285	273546
Δ. Σκιάθου	4129	5096	6625	9,26%	3,32%	23,42%	8021	8797	9573	3,68%	3,85%	4,00%	276228	310041	344349	33813	34308	68121	69057	77510	86087	8453	8577	17030	345285	387552	430436
Δ. Αλοννήσου	1554	2985	3284	5,64%	1,65%	92,08%	6005	7517	9028	2,75%	3,29%	3,78%	206788	264916	324769	58128	59853	117981	51697	66229	81192	14532	14963	29495	258485	331145	405961
Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	181602	198434	199407	19,25%	100,00%	9,27%	218208	228653	239099	100,00%	100,00%	100,00%	7514522	8058734	8600875	544212	542141	1086353	1878630	2014683	2150219	136053	135535	271588	9393152	10073417	10751093

πηγή ΕΣΥΕ, ίδια επεξεργασία
 * ΜΕΡΜ 81-91 X 1,00
 έχει προσηγηθεί αναπροσαρμογή

Πίνακας Π.3.2: Σύγκριση προσφοράς - ζήτησης.

χωροταξικές ενότητες προσφορά	επάρκεια σε πρώτη και παραθεριστική κατοικία			επάρκεια σε πρώτη κατοικία			επάρκεια σε πρώτη και παραθεριστική κατοικία			επάρκεια σε πρώτη κατοικία			
	2000	2005	2010	2000	2005	2010	2000	2005	2010	2000	2005	2010	
ΧΕ 1 (ΠΣ Βόλου)	4840653	5556756	5912927	6267317	4445405	4730341	5013853	87%	82%	77%	109%	102%	97%
ΧΕ 2 (Πήλιο)	2212618	1234005	1248287	1261824	987204	998630	1009459	179%	177%	175%	224%	222%	219%
ΧΕ 3 (Παραλιακά)	2072725	1217289	1341808	1466189	973831	1073447	1172951	170%	154%	141%	213%	193%	177%
ΧΕ 4 (Ηπειρωτικά)	957863	476146	508235	540179	380917	406588	432143	201%	188%	177%	251%	236%	222%
ΧΕ 5 (Νησιά)	788304	908956	1062160	1215585	727165	849728	972468	87%	74%	65%	108%	93%	81%
Ν.Μαγνησίας	10872163	9393152	10073417	10751093	7514522	8058734	8600875	116%	108%	101%	145%	135%	126%

πηγή: ίδια επεξεργασία.

Πίνακας Γ: Πρόταση

χωροταξικές ενότητες	Ποσότητα της συνολικής επένδυσης (€)				ΙΣΧΥΑΝΑΜΟΣ (kW)				Ποσότητα της συνολικής ενέργειας (σε στρέμματα)				ΣΥΝΟΛΟ
	Α κατοικία (10%)		B κατοικία (90%)		Α κατοικία		B κατοικία		Α κατοικία		B κατοικία		
	2000-2005	2000-2010	2000-2005	2000-2010	2000-2005	2000-2010	2000-2005	2000-2010	2000-2005	2000-2010	2000-2005	2000-2010	
ΧΕ 1 (ΠΣ Βόλου)	28494	56845	21370	42634	750	1497	563	1123	482	962	764	1524	2486
ΧΕ 2 (Πήλιο)	1143	2226	857	1669	30	59	23	44	19	38	31	60	97
ΧΕ 3 (Παραλιακά)	9962	19912	7471	14934	262	524	197	393	169	337	267	534	871
ΧΕ 4 (Ηπειρωτικά)	2567	5123	1925	3842	68	135	51	101	43	87	69	137	224
ΧΕ 5 (Νησιά)	12256	24530	9192	18398	323	646	242	485	207	415	329	658	1073

πηγή: ίδια επεξεργασία.

	A	B
σ	0,4	0,2
ε	0,5	0,6
κ	40	35
κ"	5	3
λ	0,7	0,7
λ"	0,5	0,5

Διάγραμμα 5: Διάγραμμα Χαρτών



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

ΠΙΝΑΚΑΣ Α-11.6 ΝΟΜΟΣ : ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ - ΟΙΚΙΣΜΟΣ : Π.Σ. ΒΥΛΟΥ
ΧΩΡΗΓΙΚΟΤΗΤΑ ΠΟΛΥΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ

	Πληθυσμός Πολυδομ. Ενότητας (κατ.)	Έκταση Πολυδομ. Ενότητας (Ha)	Επίτμηση πολυδομ. συγκεν- τρωμ. (κατ.)	Επίτμηση πληθυσμού ενότητας 8/ δια- σπαρτο- (κατ.)	Μέσος Σ.Δ. Πολυδομ. Ενότητας χρήσει προτ.	Σταθισότυπο αρχλ. επιφ. κατοικίας (μ2/κατ.)	Σταθ/πο γής για κοιν. + τεχν. υποδ. (μ2/κατ.)	Πυκνότητα Πολυδομ. Ενότητας (επιτρεί.) (κατ./Ha)	Συνολική Χωρητικότητα καρπασμού	Συνολική Χωρητικότητα Πολυδομ. Ενότητας (κατ.)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
	ρ	ε	βλ. πιν.	11.6α+11.6β	σ (σ1)	κ	υ	ι1	λ	ς
1. Παγασές-Λίβαλιώτικα	2.403	151,0	2.300	500	0,5	32,0	8,0	142,8	0,70	15.000
2. Νεάπολη-Αγ. Ανάργυροι-Διμήνη	6.174	155,5	5.850	800	0,5(1,28)	32,0	8,0	142,8	0,70	15.500
3. Παλαιά-Οξυγόνο/Βρθά Πλατάνια	8.137	121,7	9.500	---	0,8(2,40)	30,0	5,0	228,5	0,60	16.500
4. Μεταμόρφωση-Αγ. Νικολάος-Ανάληψη	15.491	101,5	17.800	---	0,7(2,90)	30,0	5,0	208,9	0,60	12.500
5. Άγιος Κωνσταντίνος	8.008	66,5	9.450	---	2,2(2,50)	36,0	7,0	428,0	0,60	17.000
6. Χιλιαζού/Μροχάτο	4.618	67,5	5.750	---	1,2(1,40)	34,0	10,0	260,0	0,65	11.000
7. Άγ. Βασίλειος/Καλλιθέα	7.424	62,0	8.200	---	1,7(1,90)	34,0	10,0	333,0	0,65	13.000
8. Καραγάτς-Άλλη Μεριά-Ιωλκός	6.028	105,5	8.250	---	1,4(1,60)	34,0	10,0	291,0	0,60	18.000
9. Νέα Δημοτριάδα-Γορίτσα	5.636	80,0	7.600	---	1,3(1,50)	34,0	10,0	276,0	0,65	14.500
10. Άγιος Γιώργης/Αγ. Παρασκευ + Κήμια	7.276	155,5	7.500	400	0,7(0,8)	36,0	10,0	162,7	0,60	15.000
11. Ευαγγελίστρια	6.700	51,0	8.000	---	1,5(2,2)	32,0	5,0	379,7	0,60	11.500
12. Πέτρου και Παύλου	5.646	39,5	5.600	300	1,8(2,0)	30,0	7,0	422,5	0,55	9.500
13. Άγιος Βικτωρίωνας-Μελισσάτικα	6.830	128,5	7.400	300	1,0(1,1)	32,0	7,0	256,4	0,60	19.500
14. Άγ. Βαρσάρα-Άγ. Νεκτάριος-Φυτόκιο	6.404	129,0	7.800	600	1,0(1,15)	34,0	10,0	227,2	0,65	19.000
15. Αγριά	3.686	171,7	4.250	---	0,9(1,15)	36,0	10,0	200,0	0,60	20.000
16. Άγ. Ονούφριος-Ανωασιά-Άνω Βόλος	1.680	86,5	1.850	---	0,7(0,8)	38,0	14,0	150,8	0,55	6.500

Σημ. : στηλέ (5)/σ1 = μέσος Σ.Δ., συνολικός/ υ= ο εικαζόμενος στη χρήση κατοικία μέσος Σ.Δ.

ΚΩΔΙΚΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	
111	Συνεχής αστική οικοδόμηση	84
112	Διακεκομμένη αστική οικοδόμηση	83
121	Βιομηχανικές ή εμπορικές ζώνες	109
122	Οδικά σιδηροδρομικά δίκτυα και γειτνιάζουσα γη	125
123	Ζώνες λιμένων	56
124	Αεροδρόμια	37
131	Χώροι εξορύξεως ορυκτών	119
132	Χώροι απορρίψεως απορριμμάτων	115
133	Χώροι οικοδόμησης	114
141	Περιοχές αστικού πρασίνου	113
142	Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής	110
143	Αρχαιολογικοί χώροι	112
211	Μη αρδεύσιμη, αρόσιμη γη	95
212	Μόνιμα αρδευόμενη γη	24
213	Ορυζώνες	97
221	Αμπελώνες	98
222	Οπωροφόρα δέντρα και φυτείες με σαρκώδεις καρπούς	55
223	Ελαιώνες	50
231	Λιβάδια	49
241	Ετήσιες καλλιέργειες που συνδέονται με μόνιμες καλλιέργειες	59
242	Σύνθετα συστήματα καλλιέργειας	51
243	Γη που καλύπτεται κυρίως από τη γεωργία με σημαντικές εκτάσεις φυσικής βλάστησης	81
244	Αγροτικές δασικές περιοχές	52
311	Δάσος πλατυφύλλων	53
312	Δάσος κωνοφόρων	55
313	Μεικτό δάσος	21
321	Φυσικοί βοσκότοποι	52
322	Θάμνοι και χερσότοποι	18
323	Σκληροφυλλική βλάστηση	55
324	Μεταβατικές δασώδεις-θαμνώδεις εκτάσεις	55
331	Παραλίες, αμμόλοφοι, αμμουδιές	11
332	Απογυμνωμένοι βράχοι	48
333	Εκτάσεις με αραιή βλάστηση	116
334	Αποτεφρωμένες εκτάσεις	51
335	Παγετώνες και αιώνιο χιόνι	51
411	Βάλτοι στην ενδοχώρα	57
412	Τυρφώνες	11
421	Παραθαλάσσιοι βάλτοι	55
422	Αλυκές	3
423	Παλιρροιακά επίπεδα	3
511	Ροές υδάτων	56
512	Συλλογές υδάτων	56
521	Παράκτιες λιμνοθάλασσες	56
522	Εκβολές ποταμών	55
523	Θάλασσα και ωκεανός	57

AA	ESYE_CODE	ΟΝΟΜΑ	AREA	PERIMETER	EIDOS
1	43100102	ΑΝΩ ΜΑΥΡΟΛΟΦΟΣ	135.440,90	1.503,26	1
2	43100103	ΑΡΓΙΛΟΧΩΡΙ	124.257,40	1.496,92	1
3	43100104	ΖΑΡΚΑΔΟΧΩΡΙ	110.920,70	1.341,66	1
4	43100106	ΜΑΥΡΟΛΟΦΟΣ	49.483,92	1.000,61	1
5	43100107	ΝΕΟΧΩΡΑΚΙ	313.921,60	2.719,11	1
6	43100108	ΠΕΡΔΙΚΑ	145.612,70	1.802,44	1
7	43110101	ΑΓΙΑ ΤΡΙΑΔΑ	345.743,80	2.473,08	1
8	43110201	ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	74.113,44	1.272,57	1
9	43110301	ΑΓΙΟΙ ΘΕΟΔΩΡΟΙ	347.772,60	2.618,01	1
10	43110401	ΑΙΔΙΝΙΟ	206.065,00	2.819,51	1
11	43110501	ΑΜΑΛΙΑΠΟΛΗ	381.435,40	3.593,26	1
12	43110601	ΑΝΑΒΡΑ	379.882,60	3.160,62	1
13	43110701	ΑΝΘΟΤΟΠΟΣ	116.790,60	1.441,50	1
14	43110702	ΝΕΡΑΙΔΑ	173.066,00	1.673,46	1
15	43110801	ΑΧΙΛΛΕΙΟ	672.938,80	5.492,14	1
16	43110802	ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	126.887,40	1.778,17	1
17	43110901	ΒΡΥΝΑΙΝΑ	471.398,60	3.055,32	1
18	43110902	ΚΟΝΤΑΡΟΛΑΚΚΑ	194.620,80	1.732,39	1
19	43111001	ΔΡΥΜΩΝΑΣ	309.966,00	2.557,56	1
20	43111201	ΚΟΚΚΩΤΟΙ	309.775,30	2.593,23	1
21	43111301	ΚΡΟΚΙΟ	649.064,30	3.186,65	1
22	43111401	ΚΩΦΟΙ	185.548,40	1.899,79	1
23	43111501	ΜΙΚΡΟΘΗΒΕΣ	258.037,90	2.262,68	1
24	43111602	ΝΕΟΣ ΠΛΑΤΑΝΟΣ	518.674,10	3.208,92	1
25	43111603	ΧΟΡΟΣΤΑΣΙ	190.860,90	2.707,87	1
26	43111701	ΠΤΕΛΕΟΣ	697.382,50	3.708,18	1
27	43111702	ΑΓΙΑ ΜΑΡΙΝΑ	118.003,70	1.916,69	1
28	43111703	ΓΑΒΡΙΑΝΗ	211.609,50	1.985,42	1
29	43111706	ΠΗΓΑΔΙ	288.801,10	3.287,22	1
30	43111801	ΣΟΥΡΠΗ	1.197.885,00	4.594,24	1
31	43111802	ΝΗΣΣ	46.903,64	1.371,06	1
32	43111802	ΝΗΣΣ	21.849,31	733,66	1
33	43111802	ΝΗΣΣ	352.404,30	5.298,07	1
34	43111901	ΦΥΛΑΚΗ	223.236,50	2.203,45	1
35	43200102	ΧΛΩΗ	318.724,20	2.496,52	1
36	43210101	ΑΓΙΟΣ ΒΛΑΣΗΣ	595.809,50	4.160,52	1
37	43210102	ΜΑΛΑΚΙΟ	7.861,62	441,66	1
38	43210102	ΜΑΛΑΚΙΟ	138.851,50	2.053,58	1
39	43210103	ΠΑΛΙΟΚΑΣΤΡΟ	83.554,94	1.633,64	1
40	43210201	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	616.964,60	4.751,45	1
41	43210202	ΑΓΙΑ ΤΡΙΑΔΑ	416.467,30	4.148,11	1
42	43210203	ΑΝΩ ΓΑΤΖΕΑ	457.455,60	2.855,38	1
43	43210205	ΚΑΤΩ ΓΑΤΖΕΑ	349.921,80	2.968,68	1
44	43210301	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	371.445,00	2.645,13	1
45	43210401	ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	919.627,80	4.257,61	1
46	43210402	ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	134.267,50	2.333,83	1
47	43210501	ΑΓΙΟΣ ΛΑΥΡΕΝΤΙΟΣ	579.794,10	3.240,11	1
48	43210502	ΒΡΟΧΙΑ	68.028,56	1.051,43	1
49	43210502	ΒΡΟΧΙΑ	30.801,79	784,02	1
50	43210503	ΣΕΡΒΑΝΑΤΕΣ	84.512,37	1.418,05	1
51	43210701	ΑΕΡΙΝΟ	499.328,30	2.930,44	1

52	43210901	ΑΝΗΛΙΟ	623.762,80	4.858,00	1
53	43210901	ΑΝΗΛΙΟ	18.423,96	583,67	1
54	43211001	ΑΝΩ ΛΕΧΩΝΙΑ	676.899,00	3.769,11	1
55	43211002	ΠΛΑΤΑΝΙΔΙΑ	270.468,20	3.560,37	1
56	43211101	ΑΡΓΑΛΑΣΤΗ	1.245.189,00	6.502,12	1
57	43211102	ΚΑΛΑΜΟΣ	325.039,20	3.335,85	1
58	43211103	ΚΑΛΛΙΘΕΑ	68.571,85	1.082,23	1
59	43211104	ΛΕΦΟΚΑΣΤΡΟ	136.428,10	2.774,77	1
60	43211105	ΜΥΡΙΟΒΡΥΤΗ	88.352,70	1.615,70	1
61	43211108	ΧΟΡΤΟ	383.855,40	4.106,91	1
62	43211201	ΑΦΕΤΕΣ	326.914,40	3.035,08	1
63	43211202	ΠΡΟΦΗΤΗΣ ΗΛΙΑΣ	22.125,14	613,23	1
64	43211301	ΒΥΖΙΤΣΑ	226.078,20	2.160,63	1
65	43211302	ΑΡΓΥΡΑΙΚΑ	251.981,40	2.322,45	1
66	43211401	ΓΛΑΦΥΡΑ	262.336,60	2.120,65	1
67	43211502	ΠΑΛΙΟΥΡΙ	122.147,50	1.479,24	1
68	43211601	ΔΡΑΚΕΙΑ	546.520,50	2.862,10	1
69	43211603	ΧΑΝΙΑ	115.934,80	1.908,58	1
70	43211801	ΚΑΛΑΜΑΚΙ	318.770,90	2.315,73	1
71	43211901	ΚΑΛΑ ΝΕΡΑ	648.121,40	5.695,77	1
72	43212001	ΚΑΝΑΛΙΑ	642.376,00	4.941,57	1
73	43212101	ΚΑΤΩ ΛΕΧΩΝΙΑ	976.721,10	5.028,91	1
74	43212102	ΑΓΙΟΣ ΜΗΝΑΣ	91.376,51	1.856,13	1
75	43212201	ΚΑΤΩΧΩΡΙ	375.100,60	3.096,82	1
76	43212301	ΚΕΡΑΜΙΔΙ	233.320,30	1.956,18	1
77	43212302	ΒΕΝΕΤΟ	136.811,90	1.596,29	1
78	43212303	ΚΑΜΑΡΙ	161.966,00	2.651,19	1
79	43212401	ΚΕΡΑΣΙΑ	232.694,00	2.798,79	1
80	43212501	ΚΙΣΣΟΣ	546.513,90	3.868,21	1
81	43212601	ΛΑΜΠΙΝΟΥ	170.858,20	1.742,62	1
82	43212701	ΛΑΥΚΟΣ	747.628,80	4.442,17	1
83	43212702	ΑΓΙΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ	39.908,86	1.172,37	1
84	43212703	ΚΟΥΛΟΥΡΑΙΚΑ	65.115,86	1.550,55	1
85	43212705	ΜΙΚΡΟ	78.597,46	1.271,64	1
86	43212801	ΜΑΚΡΙΝΙΤΣΑ	614.371,80	4.230,40	1
87	43212901	ΜΑΚΡΥΡΡΑΧΗ	686.033,30	5.259,68	1
88	43213001	ΜΕΤΟΧΙ	141.892,20	1.638,63	1
89	43213101	ΜΗΛΙΕΣ	803.351,10	4.230,77	1
90	43213102	ΚΟΡΟΠΗ	1.233.053,00	7.098,33	1
91	43213103	ΣΤΑΥΡΟΔΡΟΜΙ	55.098,33	998,26	1
92	43213103	ΣΤΑΥΡΟΔΡΟΜΙ	58.946,66	1.262,97	1
93	43213201	ΜΗΛΙΝΑ	581.390,10	4.182,33	1
94	43213203	ΜΑΥΡΗ ΠΕΤΡΑ	111.036,00	1.546,03	1
95	43213301	ΜΙΚΡΟ ΠΕΡΙΒΟΛΑΚΙ	225.215,10	2.233,19	1
96	43213401	ΜΟΥΡΕΣΙ	950.362,60	7.508,00	1
97	43213402	ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	166.433,60	1.864,67	1
98	43213403	ΝΤΑΜΟΥΧΑΡΗ	121.775,50	1.721,41	1
99	43213502	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	151.516,70	2.078,91	1
100	43213505	ΜΑΡΑΘΟΣ	351.722,30	3.057,96	1
101	43213506	ΒΕΛΑΝΙΔΙΑ	222.005,30	3.457,26	1
102	43213601	ΝΕΟΧΩΡΙ	420.191,20	3.415,36	1
103	43213603	ΑΦΥΣΣΟΣ	202.133,20	2.197,97	1

104	43213604	ΖΕΡΒΟΧΙΑ	95.800,88	1.457,24	1
105	43213604	ΖΕΡΒΟΧΙΑ	88.619,40	1.172,10	1
106	43213604	ΖΕΡΒΟΧΙΑ	163.789,20	2.815,74	1
107	43213701	ΞΙΝΟΒΡΥΣΗ	234.879,20	2.523,53	1
108	43213801	ΞΟΡΥΧΤΙ	320.135,10	2.283,93	1
109	43213901	ΠΕΡΙΒΛΕΠΤΟ	286.256,20	2.724,01	1
110	43213902	ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	187.828,90	1.699,87	1
111	43213903	ΕΛΕΥΘΕΡΟΧΩΡΙ (ΚΟΚΚΙΝΟΒΡΑΧΟΣ)	224.879,30	2.133,98	1
112	43213904	ΚΟΚΚΑΛΑΙΚΑ	152.285,50	1.674,90	1
113	43213905	ΚΟΚΚΙΝΑ	261.247,90	2.439,68	1
114	43214001	ΠΙΝΑΚΑΤΕΣ	228.150,20	2.153,06	1
115	43214101	ΠΟΡΤΑΡΙΑ	636.844,40	4.130,14	1
116	43214201	ΠΟΥΡΙ	400.139,30	3.687,58	1
117	43214301	ΠΡΟΜΥΡΙ	332.410,20	2.664,62	1
118	43214302	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	106.716,80	1.501,37	1
119	43214305	ΛΥΡΗ	197.959,20	1.711,14	1
120	43214309	ΠΛΑΤΑΝΙΑ	147.291,20	1.763,59	1
121	43214310	ΡΟΔΙΑ	5.905,83	385,80	1
122	43214310	ΡΟΔΙΑ	57.437,01	1.031,77	1
123	43214401	ΡΙΖΟΜΥΛΟΣ	1.023.513,00	4.286,15	1
124	43214501	ΣΕΣΚΛΟ	113.035,70	1.676,41	1
125	43214501	ΣΕΣΚΛΟ	330.647,90	2.825,04	1
126	43214502	ΧΡΥΣΗ ΑΚΤΗ ΠΑΝΑΓΙΑΣ	242.402,50	3.029,99	1
127	43214601	ΣΤΑΓΙΑΤΕΣ	139.990,30	1.565,52	1
128	43214701	ΣΤΕΦΑΝΟΒΙΚΕΙΟ	1.372.791,00	5.279,17	1
129	43214801	ΣΥΚΗ	413.580,80	2.728,21	1
130	43214901	ΤΡΙΚΕΡΙ	438.233,90	3.160,51	1
131	43214902	ΑΓΙΑ ΚΥΡΙΑΚΗ	269.821,90	4.121,50	1
132	43214903	ΑΓΙΑ ΣΟΦΙΑ	63.326,83	1.206,17	1
133	43214906	ΓΕΡΟΠΛΙΝΑ	64.546,87	1.168,42	1
134	43214907	ΚΟΤΤΕΣ	102.585,60	1.857,33	1
135	43214909	ΠΑΛΙΟ ΤΡΙΚΕΡΙ	221.252,60	2.487,67	1
136	43215001	ΤΣΑΓΚΑΡΑΔΑ	3.770.359,00	11.073,89	1
137	43300202	ΑΓΝΩΝΤΑΣ	49.879,98	932,66	1
138	43300205	ΠΑΝΟΡΜΟΣ	63.636,21	1.364,60	1
139	43300206	ΣΤΑΦΥΛΟΣ	116.646,80	1.543,16	1
140	43310101	ΠΑΤΗΤΗΡΙ	643.734,20	3.911,64	1
141	43310104	ΑΛΟΝΝΗΣΟΣ	99.100,77	1.477,42	1
142	43310105	ΒΟΤΣΗ	371.797,40	3.361,83	1
143	43310114	ΣΤΕΝΗ ΒΑΛΑ	69.657,09	1.114,93	1
144	43310201	ΓΛΩΣΣΑ	529.475,60	3.883,59	1
145	43310203	ΛΟΥΤΡΑΚΙ	227.936,20	2.029,48	1
146	43310301	ΝΕΟ ΚΛΗΜΑ	359.716,30	2.982,51	1
			49.123.453,89		

Απαιτούμενα δικαιολογητικά για τη χορήγηση βεβαίωσης του Αρθ-24, παρ.6 του Ν-2508/97 (ΦΕΚ-124/Α/97).

Πολυεδότηση των ΠΕΡΠΟ

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΑ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ

Ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων,
Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παρ.6 του Αρθ-24 του Ν-2508/97 "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της Χώρας και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ-124/Α/97).

2. Τις διατάξεις του Αρθ-29Α του Ν-1558/85 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα" (ΦΕΚ-137/Α/85) που προστέθηκε με το Αρθ-27 του Ν-2081/92 (ΦΕΚ-154/Α/92) και αντικαταστάθηκε με την παρ.2α του Αρθ-1 του Ν-2469/97 (ΦΕΚ-38/Α/97).

3. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του οικείου ΟΤΑ,

Αποφασίζουμε:

ΑΡΘΡΟΝ-1

Για την κατά την παρ.6 του Αρθ-24 του Ν-2508/97 χορήγηση βεβαίωσης, απαιτείται η υπό των ενδιαφερομένων υποβολή, σχετικής αίτησης στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού) συνοδευόμενη από τα εξής δικαιολογητικά:

Α. Πιστοποιήσεις, Γνωμοδοτήσεις, ~~Αποφάσεις~~.

1.α. Απόσπασμα χάρτη του εγκεκριμένου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή του εγκεκριμένου σχεδίου γενικών κατευθύνσεων του Νομού, με σημειωμένη τη θέση και ενδεικτικά τα όρια της προς ανάπτυξη έκτασης, θεωρημένο και σφραγισμένο από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

β. Οδοιπορικό για τον εντοπισμό της συγκεκριμένης έκτασης από επίσημο - αναγνωρισμένο σημείο αναφοράς (πχ εθνικό δρόμο, διασταυρώσεις, χιλιομετρικές αποστάσεις άλλα σταθερά σημεία).

2. Γνωμοδοτήσεις από τις αρμόδιες Αρχαιολογικές Υπηρεσίες (Εφορείες Κλασικών και Προϊστορικών Αρχαιοτήτων, Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, Νεώτερων Μνημείων).

3. Πράξη χαρακτηρισμού της έκτασης σύμφωνα με το Αρθ-14 Ν-998/79 και πιστοποιητικό τελεσιδικίας αυτής.

Οι γνωμοδοτήσεις των παρ.2 και παρ.3 πρέπει να είναι της τελευταίας πενταετίας και να συνοδεύονται από θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500 ή 1:1000 εξαρτημένο από το εθνικό τριγωνομετρικό δίκτυο.

4. ~~Απόφαση~~ καθορισμού των γραμμών αιγιαλού και παραλίας όπου αυτές απαιτούνται καθώς και ακριβές αντίγραφο του διαγράμματος που συνοδεύει την ~~απόφαση~~, που εκδίδεται από την αρμόδια Υπηρεσία.

5. Έγκριση των οριογραμμών των ρεμάτων που τυχόν εντοπίζονται στην έκταση, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν-880/79, συνοδευόμενη από τα πρωτότυπα ή θεωρημένα αντίγραφα όλων εκείνων των στοιχείων που ελήφθησαν υπόψη κατά την οριοθέτηση τους (τοπογραφικά διαγράμματα, ~~αποφάσεις~~ κοινοτικών συμβουλίων, υδρολογική μελέτη κλπ).

6. Εγκεκριμένη έκθεση γεωλογικής καταλληλότητας που περιλαμβάνει κείμενο (γεωλογική, γεωτεχνική έκθεση) και χάρτες σε κλίμακα 1:2000 (χάρτης γεωλογικών, γεωτεχνικών συνθηκών και χάρτης γεωλογικής, γεωτεχνικής καταλληλότητας). Η έκθεση υποβάλλεται για έγκριση στην Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

7. Έκθεση ελέγχου τίτλων κατά το Αρθ-9 του Ν-2300/95 (ΦΕΚ-69/Α/95).

Β. Διαγράμματα

1. Χάρτη σε κλίμακα 1:10000 ή 1:25000 ή 1:50000 (εις τριπλούν) με ενδείξεις των ορίων της έκτασης, των χρήσεων γης της ευρύτερης περιοχής, των δυνατοτήτων εξυπηρετήσεων από συγκοινωνιακά δίκτυα, δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης ηλεκτρισμού και τηλεφώνου καθώς και τυχόν υφιστάμενες ειδικές χρήσεις γης μέσα στα όρια της έκτασης και σε ακτίνα 1500 μέτρα από τα όρια αυτής (δασικές εκτάσεις, γη υψηλής παραγωγικότητας, περιοχές

εγκαταστάσεις, αρχαιολογικοί χώροι κλπ).

2. Τοπογραφικό και υψομετρικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 ή 1:1000 εξαρτημένο από το Εθνικό Τριγωνομετρικό Δίκτυο όπου πρέπει να σημειώνονται:

Τα όρια και το εμβαδόν του συνόλου της έκτασης. Τα εδαφικά γεωμορφολογικά στοιχεία της έκτασης, όπως γεωλογικά ακατάλληλες περιοχές (όπως αυτές τυχόν προσδιορίστηκαν από τα συμπεράσματα της εγκεκριμένης γεωλογικής μελέτης), κλίσεις εδάφους > 35% κλπ.

Οι κατά την παρ.Α5, καθορισμένες γραμμές αιγιαλού και παραλίας.

Οι κατά την παρ.Α6, καθορισμένες οριογραμμές των ρεμάτων.

3. Σειρά Φωτογραφιών της έκτασης με ένδειξη των ορίων της συνοδευόμενη με σχετικό διάγραμμα των σημείων λήψης αυτών.

Γ. Έκθεση, Τεύχος Συντάσσεται έκθεση σχετικά με:

1. Τη δυνατότητα εξυπηρέτησης της έκτασης από τα βασικά δίκτυα υποδομής (εξασφάλιση οδικής πρόσβασης, υδροδότησης, αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης και τηλεπικοινωνιών) της έκτασης.

2. Τις ζητούμενες χρήσεις γης σύμφωνα με το από ΠΔ/23-3-87 (ΦΕΚ-166/Δ/87) καθώς και τα προγραμματικά μεγέθη για την οικιστική ανάπτυξη της έκτασης (πυκνότητα - συντελεστές εκμετάλλευσης - δόμησης κλπ.) τα οποία θα πρέπει να συσχετίζονται με τα αντίστοιχα προβλεπόμενα από τις κατευθύνσεις του ΣΧΟΟΑΠ, ΓΠΣ ή Σχεδίου Γενικών Κατευθύνσεων.

3. Το ερωτηματολόγιο του Πίνακα 3 του Αρθ-16 της Κοινής Υπουργικής Αποφ-69269/24-10-90 "Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες, περιεχόμενο Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων κλπ (ΦΕΚ-678/Β/90), καθώς και όποιο άλλο στοιχείο κριθεί απαραίτητο από την αρμόδια Υπηρεσία (Διεύθυνση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού).

Δ. Η βεβαίωση του άρθρου αυτού συνοδεύεται από το διάγραμμα της παρ.Β2.

ΑΡΘΡΟΝ-2

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η παρούσα απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 8 Οκτωβρίου 1999

ΣΕΤ-ΝΟΜ Αρθ-24 παρ.6 Ν-2508/97

Ι-ΛΕΞ.

Ι-ΣΥΝΤ

ΚΩΔΕΡ 19991104

ΣΠ-ΕΝΗΜ19991103

Προδιαγραφές εκπόνησης μελετών γενικών κατευθύνσεων της παρ.3 του Αρθρον-24 του Ν-2508/97.

"Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης" (ΠΕΡΠΘ)

Ο Υπουργός Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων,
Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παρ.14 του Αρθ-24 του Ν-2508/97
"Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ-124/Α/97).

2. Τις διατάξεις του Αρθ-29Α του Ν-1558/85 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα" (ΦΕΚ-137/Α/85) όπως αυτό προστέθηκε με το Αρθ-27 του Ν-2081/92 (ΦΕΚ-154/Α/92) και αντικαταστάθηκε με την παρ.2α του Αρθ-1 του Ν-2469/97 (ΦΕΚ-38/Α/97).

3. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου ΟΤΑ (Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης),

Αποφασίζουμε:

Α. ΓΕΝΙΚΑ

1. Ορισμοί και σύνδεση με το Νόμο.

Με τον όρο "Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης" (ΠΕΡΠΘ) νοείται ο μηχανισμός εκείνος που επιτρέπει την ανάπτυξη περιοχών που ανήκουν κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ' αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου με πρωτοβουλία, χρηματοδότηση και διαχείριση των προαναφερομένων προσώπων (ΝΠΙΔ, ΝΠΔΔ).

Προϋπόθεση για την εφαρμογή του μηχανισμού ΠΕΡΠΘ είναι να προβλέπονται οι αιτούμενες χρήσεις, οι όροι και ο ειδικός τρόπος ανάπτυξης τους (ΠΕΡΠΘ) από τα ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ελλείψει αυτών μέχρι την έγκρισή τους από τις Γενικές Κατευθύνσεις του Αρθ-24 του Ν-2508/97. Η έγκριση των Γενικών Κατευθύνσεων γίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ με τη διαδικασία της παρ.3 του ιδίου άρθρου. Το περιεχόμενο των Γενικών Κατευθύνσεων προσδιορίζεται στην παρ.4 του Αρθ-24 του νόμου.

Οι Γενικές Κατευθύνσεις συντάσσονται βάσει μελέτης οι προδιαγραφές της οποίας αποτελούν αντικείμενο της παρούσας ΥΑ και' εξουσιοδότηση της παρ.14 του ιδίου άρθρου.

Ο μηχανισμός ΠΕΡΠΘ στοχεύει στην οικιστική οργάνωση περιοχών για την εξυπηρέτηση μίας ή περισσοτέρων κατηγοριών χρήσεων γης του ΠΔ/23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/87) σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους, με εξαίρεση τη γενική χρήση "οχλούσα κατοικίας καθώς και στην εξυπηρέτηση των αναγκών β (δεύτερης) κατοικίας κατά το ΠΔ/16-8-85 (ΦΕΚ-416/Δ/85) όπως ισχύει.

Η μελέτη Γενικών Κατευθύνσεων περιλαμβάνει:

την εκτίμηση των προγραμματικών μεγεθών της οικιστικής ανάπτυξης για την επόμενη 5ετία και 10ετία.

τη χωροθέτηση της οικιστικής ανάπτυξης συνολικά και κατά τα τμήματα που θα αναπτυχθούν με ΠΕΡΠΘ στα ως άνω έτη, στόχους.

2. Καθορισμός Προγραμματικών Μεγεθών

Ο καθορισμός των προγραμματικών μεγεθών της οικιστικής ανάπτυξης στα έτη, στόχους (έκταση φυσικού υποδοχέα αριθμός νέων κατοικιών) γίνεται με βάση την εκτίμηση της ζήτησης και την αξιολόγηση της προσφοράς τόσο σε επίπεδο νομού όσο και σε επίπεδο επί μέρους ενοτήτων του (ομάδες ΟΤΑ ΟΤΑ τμήματα με κοινά χαρακτηριστικά).

Η εκτίμηση της ζήτησης β' κατοικίας θα λάβει υπόψη συμπληρωματικά τις υφιστάμενες τάσεις εσωγενούς και εξωγενούς ζήτησης με βάση την ελκτικότητα των πόρων και την αναμενόμενη βελτίωση της μεταφορικής υποδομής.

Η αξιολόγηση της προσφοράς περιλαμβάνει την ποσοτική και ποιοτική αξιολόγηση των υφιστάμενων οικιστικών υποδοχέων, εγκεκριμένων και μη και του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος σε σχέση με τα χαρακτηριστικά της ζήτησης (ποιότητα περιβάλλοντος κοινωνικές προτιμήσεις, χρονοαπόσταση αξίας γης κλπ).

Για την εκτίμηση της έκτασης του φυσικού υποδοχέα χρησιμοποιούνται συντελεστές κορεσμού που εκφράζουν την ισορροπία προσφοράς ζήτησης και καθορίζονται με βάση τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής.

3. Χωροθέτηση

προγραμματικά μεγέθη θα στηριχθεί κατά κύριο λόγο στη διερεύνηση της οικιστικής καταλληλότητας στον έλεγχο της αντοχής των φυσικών πόρων και στην επάρκεια των υποδομών της ευρύτερης περιοχής, παίρνοντας υπόψη και τις επί μέρους γεωγραφικές τάσεις.

3.1. Διερεύνηση της οικιστικής καταλληλότητας

Η διερεύνηση της οικιστικής καταλληλότητας λαμβάνει υπόψη:

α. Τις δεσμεύσεις που προκύπτουν από την αξιοποίηση των φυσικών παραγωγικών πόρων τους οποίους απεικονίζει ή οριοθετεί ενδεικτικά, και οι οποίοι περιλαμβάνουν τη γεωργική γη α' προτεραιότητας, σημαντικά για την ανάπτυξη της κτηνοτροφίας εδάφη, τα δάση τα μεταλλεία και τους φυσικούς τουριστικούς πόρους.

β. Την προστασία σημαντικών φυσικών οικοσυστημάτων και ανθρωπογενών πόρων.

γ. Τις δεσμεύσεις που προκύπτουν από τη χωροθέτηση παραγωγικών δραστηριοτήτων (πχ βιομηχανία) ή άλλων χρήσεων μη συμβατών με την οικιστική ανάπτυξη, τις οποίες απεικονίζει ή οριοθετεί ενδεικτικά.

δ. Τις ειδικές απαιτήσεις της οικιστικής ανάπτυξης (πχ ποιότητα τοπίου, κλίμα προσανατολισμός θέες κλίσεις εδάφους γεωλογικά χαρακτηριστικά κλπ).

3.2. Έλεγχος της αντοχής των φυσικών πόρων

Ο έλεγχος της αντοχής των φυσικών πόρων περιλαμβάνει:

α. Τον καθορισμό του ορίου χωρητικότητας των κατά τα ανωτέρω ζωνών οικιστικής καταλληλότητας βάσει σταθεροτύπων πυκνότητας που καθορίζονται στο παράρτημα και παίρνουν υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τόσο του φυσικού χώρου όσο και της προγραμματιζόμενης ανάπτυξης ανάλογα με τη γενική χρήση της (γενική κατοικία, αμιγής κατοικία πολεοδομικό κέντρο τουρισμός αναψυχή κλπ).

β. Τον καθορισμό της χωρητικότητας των στοιχείων του φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που επηρεάζουν καθοριστικά τη ζήτηση β' κατοικίας (πχ ακτές).

γ. Τον έλεγχο της επάρκειας των αναγκαίων για την οικιστική ανάπτυξη φυσικών πόρων (πχ νερό).

3.3. Ο έλεγχος της επάρκειας των υποδομών της ευρύτερης περιοχής είναι ένας ακόμα παράγοντας που επηρεάζει τον καθορισμό του ορίου χωρητικότητας και στηρίζεται σε εκτιμήσεις των δυνατοτήτων, τόσο της υφιστάμενης, όσο και της προγραμματιζόμενης μέχρι τα έτη στόχους υποδομής.

Με βάση τα παραπάνω και στο μέτρο που οι κατά τα ανωτέρω διαθέσιμοι φυσικοί πόροι (οικιστική γη, ακτές, νερό κλπ) εμφανίζουν υπερεπάρκεια σε σχέση με τα προγραμματικά μεγέθη, η οικιστική ανάπτυξη περιορίζεται σε τμήματα των ανωτέρω ζωνών οικιστικής καταλληλότητας καθοριζόμενα βάσει των κριτηρίων που παρατίθενται στο παράρτημα.

Η επιλογή των τμημάτων των ως άνω περιοχών που θα αναπτυχθούν με το μηχανισμό των ~~ΠΕΡΙΦ~~ θα στηριχθούν κατά κύριο λόγο στη δυνατότητα εφαρμογής του. Με την έννοια αυτή επιλέξιμες περιοχές είναι κατ' αρχήν όλες οι αδιαμόρφωτες οικιστικά περιοχές (ως προς τη δόμηση, την κατάτμηση κλπ), είτε ανήκουν σε ιδιώτες, είτε στο δήμο ή το δημόσιο, καθώς επίσης και οι διαμορφωμένες περιοχές όπου έχει εκδηλωθεί ενδιαφέρον των ιδιοκτητών γης για συμμετοχή τους στην εφαρμογή του θεσμού (συνένωση, συνδιαχείριση κλπ).

B. ΑΝΑΛΥΤΙΚΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ-Α

ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ

A.1. Εκτίμηση ζήτησης

A-1.1. Εξέλιξη πληθυσμού κατά τις τρεις τελευταίες δεκαετίες σε απόλυτα μεγέθη και μέσους ετήσιους ρυθμούς ανά 10ετία. Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ, οικισμός. Πηγή: ΕΣΥΕ.

A-1.2. Εξέλιξη εισοδήματος και καταναλωτικών προτύπων κατοικίας. Το επίπεδο αναφοράς θα καθοριστεί βάσει των διαθεσίμων στοιχείων. Πηγές: ΕΣΥΕ, τυχόν υπάρχουσες μελέτες και έρευνες για την κατοικία (ΥΠΧΩΔΕ, ΔΕΠΟΣ κλπ).

A-1.3. Εξέλιξη ρυθμών αστικοποίησης αγροτικοί ημιαστικοί, αστικοί πληθυσμοί. Επίπεδο αναφοράς: Νομός. Πηγή: ΕΣΥΕ.

A-1.4. Γενική Εκτίμηση οικονομικής βάσης και προοπτικών εξέλιξής της. Επιπτώσεις αναπτυξιακών προγραμμάτων μεγάλων έργων

εξέλιξη των ρυθμών πληθυσμού και εισοδήματος. Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ενότητες ΟΤΑ με κοινά χαρακτηριστικά. Πηγές: ΕΣΥΕ. Μελέτες ΥΠΕΧΩΔΕ (Χωρικών επιπτώσεων και κοινοτικών προγραμμάτων και πολιτικών των Περιφερειών Χωροταξικά Περιφερειών) τυχόν υπάρχοντα Αναπτυξιακά προγράμματα σε νομαρχιακό, περιφερειακό ή εθνικό επίπεδο.

A-1.5. Εκτίμηση πληθυσμών και εισοδήματος επόμενης 5ετίας και 10ετίας. Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ, οικισμός. Πηγή: A-1.1. έως A-1.4.

A-1.6. Εξέλιξη δόμησης κατοικιών σε απόλυτα μεγέθη και ρυθμούς. Διάκριση σε δόμηση α' και β' κατοικίας. Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ. Πηγές: ΕΣΥΕ (απογραφή κατοικιών, οικοδομικές άδειες).

A-1.7. Εκτίμηση τάσεων δόμησης α' και β' κατοικίας λαμβάνοντας υπόψη τη χωρητικότητα των θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων και άλλες μεταβλητές που εξηγούν την ελκτικότητα των Περιοχών (χρονοαπόσταση κοινωνικά χαρακτηριστικά ελκτικότητα φυσικών πόρων, ελκτικότητα κοινωνικής και τεχνικής υποδομής, κόστος γης, κόστος οικιστικής ανάπτυξης κλπ). Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ, οικισμός. Πηγές: A-1.6. ΕΣΥΕ (απογραφή κατοικιών, κενές κατοικίες κλπ) A-2.1, A-1.2, επιτόπια έρευνα.

A-2 Αξιολόγηση Προσφοράς

A-2.1. Απεικόνιση και εμβαδομέτρηση εγκεκριμένων οικιστικών υποδοχέων (εγκεκριμένα σχέδια, οικιστικές χρήσεις ΓΠΣ, οικιστικές χρήσεις ΖΟΕ οικισμοί). Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ, οικισμός. Πηγές: ΥΠΕΧΩΔΕ, αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες.

A-2.2. Εκτίμηση του οικιστικού αποθέματος για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες υποδοχέων, καθώς και για Περιοχές νόμιμης ή αυθαίρετης δόμησης εκτός σχεδίου. Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ, οικισμός. Πηγές: ΕΣΥΕ, διαθέσιμες αεροφωτογραφίες, επιτόπια έρευνα.

A-2.3. Πραγματοποιημένες πυκνότητες κατά κατηγορία υποδοχέα (ατόμων, δόμησης). Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ, οικισμός. Πηγές: A-1.1, A-2.1, A-2.2.

A-2.4. Αξιολόγηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών των οικιστικών υποδοχέων βάσει των κριτηρίων οικιστικής καταλληλότητας που καθορίζονται στο Κεφ.Β-1 και προσδιορισμός της αναπομένουσας χωρητικότητας των τμημάτων τους που πληρούν τις απαιτήσεις της ζήτησης. Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ, οικισμός. Πηγές: A-1.7, επιτόπια έρευνα.

A-2.5. Αξιολόγηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών του οικιστικού αποθέματος και καθορισμός του ποσοστού που πληροί τις απαιτήσεις της ζήτησης. Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ, οικισμός. Πηγές: A-1.7, επιτόπια έρευνα.

A-3 Προγραμματικά Μεγέθη.

A-3.1. Καθορισμός των προγραμματικών μεγεθών της οικιστικής ανάπτυξης α' και β' κατοικίας για την επόμενη 5ετία και 10ετία βάσει συνεκτίμησης.

α. Της ζήτησης όπως προσδιορίστηκε στο Κεφ.Α-1 με βάση την εξέλιξη των κοινωνικο-οικονομικών μεγεθών και των τάσεων δόμησης.

β. Του αποδεκτού κατά τα παραπάνω τμήματος της προσφοράς όπως προσδιορίστηκε στο Κεφ.Α-2.

γ. Ενός συντελεστή κορεσμού που εκφράζει την ισορροπία προσφοράς ζήτησης όπως αυτός προσδιορίζεται με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής.

Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ, τμήματα ΟΤΑ με κοινά χαρακτηριστικά.

Πηγές A-1, A-2.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ-Β

ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ

B-1 Οικιστική καταλληλότητα

B-1.1. Απεικόνιση γεωργικής γης α' προτεραιότητας σημαντικών για την ανάπτυξη της κτηνοτροφίας εδαφών, δασών, μεταλλείων και φυσικών τουριστικών πόρων. Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ. Πηγές: Στοιχεία από ΥΠΕΧΩΔΕ ή άλλα αρμόδια Υπουργεία, εγκεκριμένες ή εν εξελίξει Χωροταξικές Μελέτες σε εθνικό, περιφερειακό, νομαρχιακό ή τοπικό επίπεδο.

B-1.2. Απεικόνιση ζωνών προστασίας του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος (αρχαιολογικές ζώνες, παραδοσιακοί οικισμοί κλπ). Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ. Πηγές: Θεσμοθετημένα

ή εν εξελίξει Χωροταξικά Σχέδια RAMSAR, CORINE NATURA άλλες μελέτες ΥΠΠΟ.

B-1.3. Απεικόνιση θεσμοθετημένων παραγωγικών ζωνών χωροθέτησης και άλλων μη οικιστικών χρήσεων, καθώς και προτάσεων χωροθέτησης αντίστοιχων ζωνών. Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ. Πηγές: Στοιχεία από ΥΠΕΧΩΔΕ ή άλλα αρμόδια Υπουργεία, εγκεκριμένες ή εν εξελίξει Χωροταξικές Μελέτες σε εθνικό, περιφερειακό, νομαρχιακό ή τοπικό επίπεδο.

B-1.4. Οριοθέτηση περιοχών όπου εκδηλώνονται ή αναμένεται να εκδηλωθούν τάσεις ζήτησης / προσφοράς οικιστικής ανάπτυξης, με αναφορά στις μεταβλητές του Κεφ.Α-1 και ύστερα από αποκλεισμό η ειδική θεώρηση των τμημάτων τους που εμπίπτουν σε ζώνες των ως άνω κατηγοριών (B-1.1. έως B-1.3). Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ, Πηγές: Α Β-1.1. έως Β-1.3.

B-1.5. Ανάλυση της φυσικής καταλληλότητας των ως άνω περιοχών τάσεων, με βάση τη διαθεσιμότητα φυσικών χαρακτηριστικών που να εξασφαλίζουν τις ειδικές απαιτήσεις για οικιστική ανάπτυξη (ποιότητα τοπίου, κλίμα, προσανατολισμός, θέα, κλίσεις εδάφους, γεωλογικά χαρακτηριστικά κλπ) και κατ' αρχήν οριοθέτηση ζωνών οικιστικής καταλληλότητας. Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ. Πηγές: χάρτης ανάγλυφου εδάφους, διαθέσιμες μελέτες.

B-2 Αντοχή Φυσικών Πόρων

B-2.1. Καταγραφή και αξιολόγηση των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων που επηρεάζουν καθοριστικά την οικιστική ανάπτυξη. Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ. Πηγές: Β-1.1., Β-1.2., μελέτες, επιτόπια έρευνα.

B-2.2. Εμβαδομέτρηση ζωνών οικιστικής καταλληλότητας και καθορισμός σ' αυτές ορίων χωρητικότητας που λαμβάνουν υπόψη τα παραπάνω και καθορίζονται με βάση τα παρακάτω σταθερότυπα οι τιμές των οποίων ορίζονται στο παράρτημα.

α. Σταθερότητα πυκνότητας κατοίκων (κατ/στρ) που διαφοροποιούνται ανάλογα με τη χρήση, τη θέση και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του φυσικού χώρου.

β. Σταθερότυπα πυκνότητας χρήσης στοιχείων του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που επηρεάζουν καθοριστικά την οικιστική ζήτηση (πχ ακτές).

γ. Σταθερότυπα επάρκειας των αναγκαίων για την οικιστική ανάπτυξη φυσικών πόρων (πχ νερό).

Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ. Πηγές: Β-1.5. Παράρτημα.

B-3 Επάρκεια Υποδομών

B-3.1. Καταγραφή χαρτογράφηση και αξιολόγηση των στοιχείων της υφιστάμενης και της προγραμματιζόμενης μεταφορικής και λοιπής τεχνικής υποδομής που επηρεάζουν την ανάπτυξη των ζωνών καταλληλότητας. Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ. Πηγή: ΥΠΕΧΩΔΕ: Χωροταξικά Περιφερειών, Υπηρεσίες Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ-Γ

ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΖΩΝΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΗΕΡΗΘ

Γ.1. Καθορισμός Ζωνών Οικιστικής Ανάπτυξης

Γ-1.1. Προσδιορισμός νέων ζωνών οικιστικής ανάπτυξης στα έτη, στόχους με βάση:

α. Τα προγραμματικά μεγέθη (Κεφ.Α-3).

β. Την καταλληλότητα των περιοχών (Κεφ.Β-1)

γ. Την αντοχή των φυσικών πόρων (Κεφ.Β-2)

δ. Την επάρκεια των υποδομών (Κεφ.Β-3)

Επίπεδο αναφοράς: Νομός, ΟΤΑ, τμήματα ΟΤΑ με κοινά χαρακτηριστικά. Πηγές: Α-3, Β-1, Β-2, Β-3 και Β-4.

Γ-2 Καθορισμός Τμημάτων των ως άνω Ζωνών που θα αναπτυχθούν με ΗΕΡΗΘ.

Γ-2.1. Εντοπισμός των οικιστικά αδιαμόρφωτων περιοχών.

Γ-2-2. Εντοπισμός διαμορφωμένων οικιστικά εκτός σχεδίου περιοχών όπου έχει εκδηλωθεί ενδιαφέρον των ιδιοκτητών γης για συμμετοχή τους στην εφαρμογή του θεσμού.

Γ-2.3. Οριοθέτηση περιοχών εφαρμογής του ΗΕΡΗΘ και καθορισμός του μέγιστου εμβαδού εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομηθούν ως ΗΕΡΗΘ την επόμενη 5ετία και 10ετία.

Γ. ΠΑΡΑΔΟΤΕΑ

Η παρουσίαση των αιτουμένων από τις προδιαγραφές στοιχείων θα έχει τη μορφή έκθεσης που θα συνοδεύεται από πίνακες και τοπογραφικά διαγράμματα κατάλληλης κλίμακας (1:100000 - 1:250000 για τα στοιχεία ανάλυσης και 1:50000 - 1:100000 για τα στοιχεία

της πρότασης. Στην έκθεση θα υπάρχει αναλυτική καταγραφή των πηγών και βιβλιογραφική τεκμηρίωση.

Όλα τα κείμενα και οι πίνακες της μελέτης υποβάλλονται τόσο σε αναλογική μορφή όσο και ψηφιοποιημένα σε δισκέτες Η/Υ λειτουργικού συστήματος MS - DOS ('Έκδοση μεταγενέστερη τ. 5.0) 3,5 χωρητικότητας 111.44 Mb (Formatted).

Η παράδοση των ψηφιακών χαρτογραφικών δεδομένων θα γίνει σε κατάλληλο μαγνητικό μέσο ή σε CD ROMS τα οποία θα έχουν δημιουργηθεί από τον μελετητή σύμφωνα με το το πρότυπο ISO 9660 και σύμφωνα με τις οδηγίες της υπηρεσίας.

Οι ελληνικοί χαρακτήρες που θα χρησιμοποιηθούν σε όλες τις μορφές των δεδομένων θα ακολουθούν τις προδιαγραφές ΕΛΟΤ 928.

Τα αρχεία της διανυσματικής πληροφορίας πρέπει να είναι σε φόρμα αρχείων arc export και πινάκων office 97 για WINDOWS.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ, ΣΤΑΘΕΡΟΤΥΠΑ

Ως σταθερότυπα για τον καθορισμό της χωρητικότητας των ζωνών της παρ.Β-2.2 λαμβάνονται τα εξής:

1. Σταθερότυπα πυκνότητας κατοίκων (κατ/στρ)

Η χωρητικότητα των οικιστικών ζωνών με βάση την πυκνότητα των κατοίκων ορίζεται από τον τύπο:

$$c = sd\lambda' \quad (1)$$

και συνδέεται με το συντελεστή δόμησης μέσω του τύπου:

$$(1-\varepsilon) \cdot 10 \quad (3)$$

$$\text{και } d = \sigma \frac{\quad}{k + k'} \quad (2)$$

όπου

(3) είναι εκθέτης του 10

c η χωρητικότητα σε οικιστές

s η επιφάνεια της ζώνης σε στρέμματα

d η πυκνότητα ζώνης σε άτομα ανά στρέμμα

λ συντελεστής κορεσμού

λ' συντελεστής μείωσης των ζωνών οικιστικής καταλληλότητας μετά την αφαίρεση των τμημάτων για τα οποία εκτιμάται ότι δεν θα δοθεί έγκριση από τη Διεύθυνση Δασών και τις άλλες αρμόδιες υπηρεσίες.

σ ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων

k η επιφάνεια δόμησης ανά άτομο για κατοικία, σε τετραγωνικά μέτρα ανά άτομο

k' η επιφάνεια δόμησης ανά άτομο για όλες τις χρήσεις πλην των κοινωφελών και της κατοικίας, σε τετραγωνικά μέτρα ανά άτομο.

ε το ποσοστό κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

Για τα παραπάνω σταθερότυπα ορίζονται τα εξής πλαίσια

τιμών:

A' κατοικία

σ μέσος: 0,4 - 0,6

ε μέσο: 40% - 50%

k μέσο: 30 - 40 μ²/κάτοικο

k' μέσο: 3 - 10 μ²/κάτοικο

B' κατοικία

σ μέσος: 0,2 - 0,4

ε μέσο: 0,4% - 0,6 (40% - 60%)

k μέσο: 25 - 35 μ²/κάτοικο

k' μέσο: 3 - 5 μ²/κάτοικο

Οι συντελεστές λ και λ' ορίζονται κατά περίπτωση ανάλογα με τις υφιστάμενες τάσεις και την ιδιαιτερότητα των περιοχών.

2. Σταθερότητα αντοχής ακτών

Η χωρητικότητα των ζωνών β' κατοικίας με βάση την αντοχή των ακτών ορίζεται βάσει του σταθερότυπου "λουόμενου ανά μέτρο μήκους ακτής". Οι τιμές αυτού του σταθερότυπου δίνονται στον ακόλουθο πίνακα, διαφοροποιούμενες ανάλογα με τα φυσικά χαρακτηριστικά και το βαθμό χρήσης των ακτών. Για τον υπολογισμό της χωρητικότητας των ζωνών β' κατοικίας, οι ως άνω τιμές διπλασιάζονται.

Λουόμενοι ανά μέτρο μήκους ακτής

ΑΚΤΕΣ	Αμώδεις	Ημιβραχώδεις	Βραχώδεις
Κορεσμένες	2,0	1,4	0,5
Μέτριας Χρήσης	1,0	0,7	0,25

Διευκρινίζεται ότι:

Στις κορεσμένες ακτές περιλαμβάνονται οι ακτές που βρίσκονται κοντά σε αστικά κέντρα ή σε μεγάλες οικιστικές συγκεντρώσεις ή σε μεγάλα τουριστικά συγκροτήματα.

Στις ακτές μέτριας χρήσης περιλαμβάνονται οι ακτές κοντά σε αραιοδομημένες περιοχές ή μικρούς οικισμούς.

Στις ελεύθερες ακτές περιλαμβάνονται οι ακτές σε αδόμητες περιοχές ή περιοχές με φυσική δυσκολία προσπέλασης.

3. Σταθερότυπο επάρκειας νερού

Η χωρητικότητα των οικιστικών ζωνών με βάση της επάρκειας νερού υπολογίζεται με βάση το σταθερότυπο "λίτρα νερού ανά άτομο", με τιμές που κυμαίνονται μεταξύ 150 - 300 lt/άτομο, ανάλογα με τη διαθεσιμότητα και την ένταση χρήσης του νερού.

Η παρούσα να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 10 Μαρτίου 1999

Γ-ΝΟΜ παρ.3 Αρθ-24 Ν-2508/97

ΥΝ-ΛΕΕ.

ΗΜ-ΣΥΝΤ

ΕΡ 19990401

-ΕΝΗΜ19990403

