ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΤΠΣ)
ΔΗΜΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ
(Δ.Ε. ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ, ΤΡΑΪΑΝΟΥΠΟΛΗΣ, ΦΕΡΩΝ)

ΚΥΡΙΑ ΜΕΛΕΤΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ (ΚΜΠΣ)

Α’ ΦΑΣΗ

1ο ΣΤΑΔΙΟ: ΕΝΟΤΗΤΑ 1.1 & ΕΝΟΤΗΤΑ 1.2

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α10

ΑΝΑΔΟΧΟΣ:
Ένωση Οικονομικών Φορέων:

Ροϊκός ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Α.Ε.
E-mail: info@roikos.gr

ENVECO A.E. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
E-mail: info@enveco.gr

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ ΓΙΑ ΤΟΝ ΑΝΑΔΟΧΟ	ΨΗΦΙΑΚΗ ΥΠΟΓΡΑΦΗ	**ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ** ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ
		ΡΟΪΚΟΣ Α.Ε. (ΑΜ ΥΠ.ΥΠ.ΜΕ./ΓΓΥ/Δ24: 521, Δ-01 & Δ-02)
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΑΛΕΡΓΗΣ ΝΟΜΙΜΟΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ		

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ ΕΠΙΒΛΕΨΗΣ, ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ		ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ	
ΕΚΔΟΣΗ	**2η**	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	**27/08/2025**

Ελλάδα 2.0 ΕΘΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ ΚΑΙ ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Με τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης NextGenerationEU

ΣΑΤΑ 075 «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ»

CPV: 71320000-7, 71351910-5, 907000004, 71410000-5

Κατάλογος Εκδόσεων / Αναθεωρήσεων

Αριθμός Έκδοσης	Αριθμός Αναθεώρησης	Ημερ/νία	Παρατηρήσεις
1η	0	08.08.2025	Αρχική υποβολή
2η	**1**	**27.08.2025**	**Σε συνέχεια της τηλεδιάσκεψης με την ΕΠΕΠ για ωριμότητα σεναρίων**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ 4

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ 5

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ 6

Α10. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ 7

Α10.1. Περιγραφή σεναρίων 7

Α10.1.1. ΒΑΣΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΠΟΥ ΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΥΠΟΨΗ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΤΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ 7

Α10.1.1.1. Ισχύον Νομοθετικό Πλαίσιο 7

Α10.1.1.2. Υπερκείμενος Χωροταξικός Σχεδιασμός 8

Α10.1.1.3. Διεθνείς Συμβάσεις και Πολιτικές 11

Α10.1.1.4. Υφιστάμενος Πολεοδομικός Σχεδιασμός για τον Δήμο Αλεξανδρούπολης 17

Α10.1.1.5. Τοπικά Δεδομένα και Ιδιαιτερότητες 18

Α10.1.1.6. SWOT ANALYSIS (ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑ – ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ – ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ – ΑΠΕΙΛΕΣ) 19

Α10.1.2. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ 22

Α10.1.3. ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ 26

Α10.1.4. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ 29

Α10.1.4.1 ΜΗΔΕΝΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ 36

Α10.1.4.2 ΣΕΝΑΡΙΟ ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ 39

Α10.1.4.2 ΣΕΝΑΡΙΟ ΕΝΤΟΝΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ 57

Α10.2. Κριτήρια και δείκτες αξιολόγησης 63

Α10.2.1. Τομείς, Κριτήρια και Δείκτες Αξιολόγησης 63

Α10.2.2. Μεθοδολογία Αξιολόγησης 73

Α10.3. Αξιολόγηση σεναρίων, επιλογή σεναρίου βασικών επιλογών 75

Α10.3.1. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΜΗΔΕΝΙΚΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ 75

Α10.3.2. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ 78

Α10.3.3. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΕΝΤΟΝΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ 86

Α10.3.4. ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ 88

Α10.4. Βασικές υποθέσεις προγραμματικών μεγεθών σε ορίζοντα 5ετίας και 15ετίας 90

Α10.4.1. Πληθυσμός Σχεδιασμού 90

Α10.4.2. Πληθυσμός Αιχμής Σχεδιασμού 92

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ ΧΑΡΤΗ	ΚΛΙΜΑΚΑ	ΚΩΔΙΚΟΣ
1.	ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ 1 ΔΗΜΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ	1:60.000	A10.1R1
2.	ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ2 ΔΗΜΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ	1:60.000	A10.2R1
3.	ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ 3 ΔΗΜΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ	1:60.000	A10.3R1

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 10.1.4.1 Εναλλακτικά σενάρια (βαθμός παρέμβασης).....30
Εικόνα 10.3.4.1 Σενάρια προβολών πληθυσμού 2050.....91
Εικόνα 10.3.4.2: Προβολή πληθυσμού της χώρας 2100 Eurostat.....91

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 10.1-1: Ζωνοποίηση περιοχών Natura εντός περιοχής μελέτης σύμφωνα με την εγκεκριμένη ΕΠΜ 1α – «Εθνικό Πάρκο Δάσους Δαδιάς-Λευκίμης-Σουφλίου, Ορεινού Έβρου και Κοιλάδων Δερείου και Φιλιούρη» **31**
Πίνακας 10.1-2: Ζωνοποίηση περιοχών Natura εντός περιοχής μελέτης σύμφωνα με την εγκεκριμένη ΕΠΜ 1α «Εθνικό Πάρκο Δέλτα Έβρου» **31**
Πίνακας 10.1-3: Ζωνοποίηση περιοχών Natura εντός περιοχής μελέτης σύμφωνα με την εγκεκριμένη ΕΠΜ 1α, «Περιοχή Προστασίας της Βιοποικιλότητας Νότιου Δασικού Συμπλέγματος Έβρου» **32**
Πίνακας 10.1-4: Ζωνοποίηση περιοχών Natura εντός περιοχής εφαρμογής σύμφωνα με την εγκεκριμένη ΕΠΜ 1α, «Περιοχή Προστασίας της Βιοποικιλότητας Θαλάσσιας Περιοχής Θράκης» **34**
Πίνακας 10.2.1.1: Περιγραφή δεικτών αξιολόγησης σεναρίων **72**
Πίνακας 10.3.1.1:Συνολική Βαθμολογία Μηδενικού Σεναρίου **77**
Πίνακας 10.3.2.1: Συνολική Βαθμολογία Ήπιου Σεναρίου **85**
Πίνακας 10.3.3.1: Τελική Βαθμολογία Σχεδίου Έντονης Παρέμβασης **87**
Πίνακας 10.3.4.1: Πληθυσμός Σχεδιασμού στις Δ.Ε. της περιοχής μελέτης βάσει ΜΕΡΜ **92**

Α10. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ

Α10.1. Περιγραφή σεναρίων

Α10.1.1. ΒΑΣΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΠΟΥ ΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΥΠΟΨΗ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΤΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

Για τη διατύπωση των εναλλακτικών σεναρίων λαμβάνονται υπόψη μία σειρά από παραμέτρους, όπου ανάλογα με τη στόχευση και τα δομικά χαρακτηριστικά του κάθε ενός, σταθμίζονται, προτεραιοποιούνται και εξειδικεύονται αντίστοιχα. Οι εν λόγω παράμετροί είναι οι εξής:

Α10.1.1.1. Ισχύον Νομοθετικό Πλαίσιο

- Νόμος 4447/16 (ΦΕΚ 241 Α'/23-12-2016) "Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις": Καθορίζει τον ρόλο των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ.) στο ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού, και το περιεχόμενο αυτών σε κατευθύνσεις και ρυθμίσεις για τη βιώσιμη ανάπτυξη των Δήμων ή Δ.Ε.

- Προεδρικό Διάταγμα υπ. Αριθμ. 59/2018 (ΦΕΚ 114 Α'/29-06-2018) "Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης": Ρυθμίζει τις κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης, που θα καθορίζονται με τις μελέτες Πολεοδομικού Σχεδιασμού και συνεπώς και με το παρόν Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο με το οποίο θα αξιολογηθούν οι ισχύοντες και θα συμπληρωθούν ώστε να καθοριστούν σήμερα οι χρήσεις και οι όροι και προϋποθέσεις για τη βιώσιμη πολεοδομική ανάπτυξη και οργάνωση του συνόλου της διοικητικής περιφέρειας του Δήμου.

- Προεδρικό Διάταγμα υπ. Αριθμ. 11/15.4.25 (ΦΕΚ 194 Δ'/15-04-2025) «Καθορισμός κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, καθώς και καθορισμός χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης».

Η σχετική λίστα προφανώς εμπλουτίζεται από πλήθος διατάξεων λοιπών κανονιστικών κειμένων που αφορούν π.χ. διατάξεις που επηρεάζουν το σχεδιασμό του φυσικού χώρου (δασική και αρχαιολογική νομοθεσία, νομοθεσία για τα ρέματα κλπ.), ρυθμίσεις που εξειδικεύουν και ενίοτε διευρύνουν το προαναφερθέν βασικό θεσμικό πλαίσιο (διατάξεις για τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, την εκτός σχεδίου δόμηση, τις παραγωγικές δραστηριότητες) κλπ.

Α10.1.1.2. Υπερκείμενος Χωροταξικός Σχεδιασμός

Εθνική Χωρική Στρατηγική (ΓΠΧΣΑΑ ΦΕΚ 128 Α΄/03-07-2008)

Περιλαμβάνει κατευθύνσεις για την πολυπολική ανάπτυξη και τη διαχείριση των φυσικών πόρων, προωθώντας την ισόρροπη ανάπτυξη και την προστασία του περιβάλλοντος. Σύμφωνα με το γενικό πλαίσιο, η περιοχή μελέτης βρίσκεται εντός των κύριων χερσαίων αναπτυξιακών αξόνων της χώρας και θεωρείται πρωτεύων εθνικός πόλος.

Για την εδραίωση και ενίσχυση του ρόλου του διπόλου Κομοτηνής-Αλεξανδρούπολης, προβλέπεται:

- Η ανάδειξη της Αλεξανδρούπολης σε διεθνή ενεργειακό κόμβο και πύλη στο θαλάσσιο διάδρομο Μεσογείου – Ευξείνου Πόντου.
- Η ενίσχυση της θέσης του διπόλου στα διεθνή δίκτυα χερσαίων μεταφορών (σύνδεση με τις θαλάσσιες πύλες της Βουλγαρίας, το διαγώνιο άξονα «Κεντρική Ευρώπη – Βελιγράδι – Σόφια – Κωνσταντινούπολη» κ.λπ.).
- Η ενίσχυσή του στους τομείς της ανώτατης εκπαίδευσης, της έρευνας–τεχνολογίας, του αθλητισμού και της υγείας.
- Η ενίσχυση των σχέσεων με το νησιωτικό χώρο του Βορείου Αιγαίου, ιδιαίτερα με τις νήσους Σαμοθράκη και Λήμνο.
- Η ενίσχυση της σύνδεσης με το μητροπολιτικό κέντρο της Θεσσαλονίκης.

Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός:

Περιλαμβάνει κατευθύνσεις για την οργάνωση των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στη θάλασσα. Στη βάση αυτή εγκρίθηκε η Εθνική Χωρική Στρατηγική για τον Θαλάσσιο Χώρο (ΦΕΚ 227/Δ/2025), η οποία περιλαμβάνει κατευθύνσεις για τη ρύθμιση της ανθρώπινης δραστηριότητας, ανά κατηγορίες θαλάσσιου χώρου (περιοχών προστασίας και περιοχών άσκησης δραστηριότητας), αλλά και για την αλληλεπίδραση των χωροταξικών πλαισίων σχεδιασμού θαλάσσιου και χερσαίου χώρου, και ειδικότερα της σχέσης μεταξύ των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων, Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων. Τέλος, καθορίζει τις θαλάσσιες χωρικές ενότητες για τις οποίες εκπονούνται θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια.

Σημειώνεται ότι οι κατευθύνσεις της ΕΧΣΘΧ είναι στρατηγικές και αναμένεται να εξειδικευτούν από τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια τα οποία θα εκπονηθούν για τις τέσσερεις (4) Θαλάσσιες Χωρικές Ενότητες.

Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια (ΕΧΠ)

Καταστημάτων Κράτησης (ΦΕΚ 1575Β', 2001)

Καθορίζει τη χωροθέτηση των καταστημάτων Κράτησης στοχεύοντας στην προώθηση των αρχών του Σωφρονιστικού Κώδικα, στην κάλυψη επιτακτικών αναγκών συμπλήρωσης των υποδομών καθώς και στη βέλτιστη γεωγραφική κατανομή τους.

Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας – ΑΠΕ (ΦΕΚ 2464Β', 2008) , υπό αναθεώρηση

Καθορίζει τις περιοχές για την ανάπτυξη αιολικών, ηλιακών και άλλων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στην ευρύτερη περιοχή.

Σύμφωνα με αυτό, ο Δήμος Αλεξανδρούπολης εμπίπτει σε Περιοχή Αιολικής Προτεραιότητας (και συγκεκριμένα στην ΠΑΠ-1).

Βιομηχανίας (ΦΕΚ 151 ΑΑΠ, 2009) , υπό αναθεώρηση

- Ρυθμίζει την ανάπτυξη βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων, με έμφαση στη συμπληρωματικότητα προς άλλους παραγωγικούς τομείς και την προστασία του περιβάλλοντος.

- Η ζώνη Αλεξανδρούπολης – Κομοτηνής περιλαμβάνεται στους «δευτερεύοντες πόλους διαπεριφερειακής εμβέλειας ή πόλους που αποτελούν στοιχεία αναδυόμενων δικτυώσεων γειτονικών αστικών κέντρων κλπ.». Σε συσχετισμό με τους άξονες και πόλους ανάπτυξης προτείνεται η οργάνωση χώρων υποδοχής βιομηχανικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων Εθνικής Εμβέλειας, και ειδικότερα, με επικέντρωση στην περιοχή μελέτης, η δημιουργία ενός ή δύο υποδοχέων στον άξονα Καβάλας – Αλεξανδρούπολης. Ειδικά η Αλεξανδρούπολη, ως λιμάνι-πύλη της χώρας αποτελεί πιθανή θέση για τη δημιουργία Ζώνης Ελεύθερου Εμπορίου (μετά από διερεύνηση της σκοπιμότητας). Οι νέες ελεύθερες ζώνες επιδιώκουν να εξυπηρετούν και τον εξωστρεφή προσανατολισμό της βιομηχανίας.

- Ανάδραση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου (ΦΕΚ 248/ΑΑΠ/2018) προς υπερκείμενο ΕΠΧΣΑΑ Βιομηχανίας:

- Προκρίνεται συνολικά η ενδυνάμωση των υφιστάμενων βιομηχανικών περιοχών, με την ένταξή τους στο καθεστώς των Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΠ) του ν. 3982/2011, ώστε να δοθούν αυξημένες δυνατότητες για τη συμπληρωματική ανάπτυξη δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα που μπορούν να προσδώσουν προστιθέμενη αξία στις μεταποιητικές μονάδες. Παράλληλα, εντάσσονται οι υφιστάμενες άτυπα διαμορφωμένες βιομηχανικές συγκεντρώσεις σε καθεστώς οργανωμένου υποδοχέα (σύμφωνα με ν. 3982/2011) με στόχο την επιτόπου περιβαλλοντική και λειτουργική εξυγίανση και αναβάθμιση σημαντικών συγκεντρώσεων που δεν είναι εφικτό, ούτε επιθυμητό, να μετεγκατασταθούν (Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης -ΕΠΕ).

- Ειδικά για την εγκατάσταση νέων μονάδων μεταποίησης, συσκευασίας και τυποποίησης αγροτικών προϊόντων, εξετάζεται η δημιουργία ΠΟΑΠΔ.
- Κατεύθυνση δίδεται για την ενίσχυση του ρόλου της Αλεξανδρούπολης και της Καβάλας ως διαμετακομιστικών κέντρων συνδυασμένων μεταφορών, μέσω της οργάνωσης και της χωροθέτησης δραστηριοτήτων που σχετίζονται με την εφοδιαστική αλυσίδα (logistics) και το χονδρεμπόριο/αποθήκευση σε Επιχειρηματικά /Εμπορευματικά Πάρκα Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕ -ΕΕ) του άρθ. 14 του Ν. 4302/2014, εντός ή σε άμεση σχέση με τις χερσαίες λιμενικές ζώνες. Όσον αφορά στις υπόλοιπες δραστηριότητες εμπορευματικών δραστηριοτήτων και χονδρεμπορίου, προωθείται η χωροθέτηση τους εντός οργανωμένων ζωνών ώστε να αποφευχθεί η ανάπτυξη τους κατά μήκος των αξόνων.
- Αναθεώρηση της πρότασης δημιουργίας ζώνης ελεύθερων συναλλαγών στον λιμένα Αλεξανδρούπολης.
- Ενσωμάτωση κατευθύνσεων Τομεακών σχεδιασμών, που σχετίζονται με την ανάπτυξη της βιομηχανίας:

- Το Επιχειρησιακό σχέδιο του ΟΣΕ 2022-2025 (ΦΕΚ 2609/Β'/25-05-2022), υιοθετεί εστιασμένες δράσεις σύνδεσης του δικτύου με περιοχές εγκατάστασης βιομηχανίας και εφοδιαστικής που θα αυξήσουν σημαντικά το εμπορευματικό μεταφορικό του έργο και περιλαμβάνουν μία σειρά μελετών για την σύνδεση του δικτύου ΟΣΕ με περιοχές βιομηχανικής παραγωγής σε διάφορες θέσεις, μία εκ των οποίων είναι και η Αλεξανδρούπολη.

- Το Εθνικό Στρατηγικό Σχέδιο Μεταφορών της Ελλάδας προβλέπει επίσης τη δημιουργία εμπορευματικών κέντρων σε συσχέτιση με τα κύρια λιμάνια διεθνούς ενδιαφέροντος, μεταξύ των οποίων και με την Αλεξανδρούπολη.

<u>Ορυκτών Πρώτων Υλών – ΟΠΥ , υπό θεσμοθέτηση</u>

Το Πλαίσιο περιλαμβάνει τις βασικές κατευθύνσεις για τη χωρική οργάνωση του εξορυκτικού κλάδου, σε συνάρτηση με τις υφιστάμενες χρήσεις γης και είναι εναρμονισμένο με την Εθνική Πολιτική για τον στρατηγικό σχεδιασμό και την εκμετάλλευση του εθνικού ορυκτού πλούτου.

<u>Υδατοκαλλιεργειών (ΦΕΚ 2505Β', 2011)</u>

Καθορίζει τις περιοχές κατάλληλες για την ανάπτυξη υδατοκαλλιεργειών, λαμβάνοντας υπόψη την προστασία του θαλάσσιου περιβάλλοντος και τη συμβατότητα με άλλες χρήσεις.

Στην περιοχή μελέτης δεν περιλαμβάνεται κάποια ΠΑΥ, ωστόσο η περιοχή της Μαρώνειας ορίζεται ως Περιοχή με Περαιτέρω Περιθώρια Ανάπτυξης (Β.15) και καταλαμβάνει και τμήμα του θαλάσσιου χώρου στο δυτικό άκρο του Δήμου Αλεξανδρούπολης. Οι ως άνω περιοχές αποτελούν θέσεις στις οποίες είτε υπάρχει ανάπτυξη της υδατοκαλλιεργητικής δραστηριότητας, με σχετικά όμως περιορισμένη συγκέντρωση μονάδων

−αναλογικά με τα χαρακτηριστικά τους− είτε υπάρχει αποσπασματική ανάπτυξη, με συνέπεια να έχουν σημαντικά περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης.

Τουρισμού , υπό θεσμοθέτηση

- Προσδιορίζει τις κατευθύνσεις ανάπτυξης της περιοχής, τονίζοντας την ανάγκη για βιώσιμη ανάπτυξη, την ενίσχυση του βιώσιμου τουρισμού και την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

- (Σχέδιο ΚΥΑ, Μάιος 2024): Προσδιορίζει στρατηγικές κατευθύνσεις και ρυθμίσεις για τη χωρική διάρθρωση της τουριστικής δραστηριότητας, ώστε να ανταποκρίνεται στις ανάγκες βιώσιμης ανάπτυξης της Ελλάδας, με σεβασμό στις φυσικές και πολιτιστικές/πολιτισμικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής:

- η Δ.Ε. Αλεξανδρούπολης και η Δ.Ε. Τραϊανούπολης εντάσσονται στην κατηγορία (Δ) των περιοχών με δυνατότητες ανάπτυξης και η Δ.Ε. Φερών εντάσσεται στην κατηγορία (Ε) των μη ανεπτυγμένων τουριστικά περιοχών.
- η περιοχή μελέτης εμπίπτει επίσης και στην κατηγορία της Παράκτιας Ζώνης.

Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Ανατολικής Μακεδονίας & Θράκης 248/ΑΑΠ/25-10-2018

- Η Αλεξανδρούπολη μαζί με την Καβάλα αποτελούν «πύλες» δηλαδή σημαντικούς πόλους στους οποίους πραγματώνονται οι διασυνοριακές ροές.

- Αναλαμβάνει ρόλο:

- αστικού πυκνωτή παραγωγικών δραστηριοτήτων της ενδοχώρας
- διαμετακομιστικού εμπορευματικού κέντρου συνδυασμένων μεταφορών
- τουριστικού πόλου, με έμφαση στον κλασικό θερινό τουρισμό και στον αστικό και συνεδριακό τουρισμό.

- Σε διαπεριφερειακό επίπεδο, η Αλεξανδρούπολη αποτελεί τη μια από τις δυο θαλάσσιες πύλες σύνδεσης της Περιφέρειας με το Βόρειο Αιγαίο και την υπόλοιπη νησιωτική χώρα.

Α10.1.1.3. Διεθνείς Συμβάσεις και Πολιτικές

Αρχές της ευρωπαϊκής πόλης

Σήμερα, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, έχει συμφωνηθεί ο χαρακτήρας της ευρωπαϊκής πόλης του μέλλοντος και οι αρχές στις οποίες πρέπει να βασίζεται η ιδανική ευρωπαϊκή πόλη . Υπάρχει συναίνεση για πιο συγκεκριμένους αστικούς στόχους και αξίες, οι οποίοι αντικατοπτρίζονται στη Χάρτα της Λειψίας αλλά και στη Δήλωση του Τολέδο. Η Χάρτα της Λειψίας προτείνει την διευρυμένη χρήση των ολοκληρωμένων πολιτικών προσεγγίσεων αστικής ανάπτυξης καθώς και για τον τρόπο με τον οποίο οι στόχοι αυτοί θα πρέπει να επιτευχθούν, ενώ και η Δήλωση του Τολέδο τον καθοριστικό ρόλο που μπορούν να διαδραματίσουν οι

πόλεις στην υλοποίηση της στρατηγικής «Ευρώπη 2020». Το ίδιο ισχύει και για τις αρχές αστικής ανάπτυξης στο ευρωπαϊκό έδαφος όπως εκφράζονται στην Εδαφική Ατζέντα της Ευρωπαϊκής Ένωσης 2020 (ΤΑ 2020) .

Οι «πόλεις του αύριο» συνθέτουν τις αρχές του ευρωπαϊκού μοντέλου βιώσιμης αστικής ανάπτυξης. Συνεπώς, οι ευρωπαϊκές πόλεις πρέπει να είναι:

- τόποι προηγμένης κοινωνικής προόδου
- πλατφόρμες για δημοκρατία, πολιτιστικό διάλογο και ποικιλότητα
- τόποι πράσινης, οικολογικής ή περιβαλλοντικής αναγέννησης
- σημεία έλξης και κινητήρες της οικονομικής ανάπτυξης.

Η ευρωπαϊκή αστική εδαφική ανάπτυξη θα πρέπει:

- να αντικατοπτρίζει τη βιώσιμη ανάπτυξη της Ευρώπης με γνώμονα την ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη και την ισορροπημένη εδαφική οργάνωση με αντιπολυκεντρική αστική δομή
- να περιέχει ισχυρά περιφερειακά κέντρα που παρέχουν ικανοποιητική προσβασιμότητα σε υπηρεσίες γενικού οικονομικού συμφέροντος
- να χαρακτηρίζεται από οικιστική διάρθρωση σύμφωνα με τις αρχές της αειφορίας με περιορισμένη διασπορά οικοδομών στο τοπίο και
- να απολαμβάνει ένα υψηλό επίπεδο προστασίας και ποιότητας του περιβάλλοντος γύρω από τις πόλεις.

Πολιτική Συνοχής ΕΕ

Η πολιτική συνοχής είναι η βασική πολιτική επενδύσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Σκοπός της είναι να στηρίξει τη δημιουργία θέσεων εργασίας, την ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων, την οικονομική ανάπτυξη, τη βιώσιμη ανάπτυξη και τη βελτίωση της ποιότητας της ζωής των πολιτών σε όλες τις περιφέρειες και τις πόλεις της ΕΕ. Στοχεύει στην αλληλεγγύη μεταξύ των Κρατών – Μελών της ΕΕ, στη σύγκλιση των Περιφερειών μεταξύ τους και στη μείωση των αναπτυξιακών ανισοτήτων και γενικότερα των οικονομικών, κοινωνικών και εδαφικών διαφορών τους.

Οι πολιτικές της ΕΕ την περίοδο 2021-2027 θα καθοδηγούνται από πέντε κύριους στόχους:

- μια Εξυπνότερη Ευρώπη, μέσω της καινοτομίας, της ψηφιοποίησης, του οικονομικού μετασχηματισμού και της στήριξης των μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων
- μια Πιο Πράσινη Ευρώπη χωρίς εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα, που εφαρμόζει τη συμφωνία του Παρισιού και επενδύει στην ενεργειακή μετάβαση, στις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και στην καταπολέμηση της κλιματικής αλλαγής
- μια Πιο Συνδεδεμένη Ευρώπη, με στρατηγικά δίκτυα μεταφορών και ψηφιακά δίκτυα

- μια Πιο Κοινωνική Ευρώπη, που υλοποιεί τον ευρωπαϊκό πυλώνα κοινωνικών δικαιωμάτων και στηρίζει την ποιοτική απασχόληση, την εκπαίδευση, τις δεξιότητες, την κοινωνική ένταξη και την ίση πρόσβαση στην υγειονομική περίθαλψη
- μια Ευρώπη Πιο Κοντά στους Πολίτες, με τη στήριξη των αναπτυξιακών στρατηγικών που καταρτίζονται σε τοπικό επίπεδο και της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης σε όλη την ΕΕ.

ΕΥΡΩΠΗ 2020

Η Ατζέντα 2030 των Ηνωμένων Εθνών, η οποία εγκρίθηκε από τους παγκόσμιους ηγέτες το 2015, αποτελεί το νέο παγκόσμιο πλαίσιο για τη βιώσιμη ανάπτυξη και θέτει 17 Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (SDGs).

Η βιώσιμη πόλη ενσωματώνει τους στόχους της περιβαλλοντικής προστασίας, της κοινωνικής ισότητας και της οικονομικής ανάπτυξης. Η ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος, η ελκυστικότητα της εικόνας του, καθώς και οι «πράσινες» και «έξυπνες» στρατηγικές αστικής διαχείρισης, αποτελούν βασικές συνιστώσες μιας βιώσιμης πόλης που προσαρμόζεται στο μεταβαλλόμενο διεθνές περιβάλλον.

Οι 17 Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης (Sustainable Development Goals – SDGs) και 169 ειδικότεροι στόχοι (targets) της Ατζέντας, αναφέρονται στις σημαντικότερες προκλήσεις της εποχής μας, οικονομικές, κοινωνικές, περιβαλλοντικές και διακυβέρνησης.

Ο στόχος 11 (SDG11) «Πόλεις και οικισμοί χωρίς αποκλεισμούς, ασφαλείς, ανθεκτικοί και βιώσιμοι» περιλαμβάνει τους εξής επιμέρους στόχους:

11.1 Έως το 2030, να εξασφαλιστεί η πρόσβαση όλων σε επαρκή, ασφαλή και οικονομικά προσιτή στέγη και βασικές υπηρεσίες και η αναβάθμιση των υποβαθμισμένων αστικών περιοχών.

11.2 Έως το 2030, να εξασφαλιστεί η πρόσβαση σε ασφαλή, οικονομικά προσιτά, προσβάσιμα και βιώσιμα συστήματα μεταφορών για όλους, βελτιώνοντας την οδική ασφάλεια, ιδίως με την επέκταση των δημόσιων συγκοινωνιών, δίνοντας ιδιαίτερη προσοχή στις ανάγκες των ευάλωτων πληθυσμών, γυναικών, παιδιών, ατόμων με αναπηρία και ηλικιωμένων.

11.3 Έως το 2030, να ενισχυθεί η αειφόρος αστικοποίηση και η ικανότητα ανάπτυξης ενός συμμετοχικού, ολοκληρωμένου και βιώσιμου σχεδιασμού και διαχείρισης των οικισμών σε όλες τις χώρες.

11.4 Να ενισχυθούν οι προσπάθειες για την προστασία και διαφύλαξη της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς.

11.5 Έως το 2030, να μειωθεί σημαντικά ο αριθμός των θανάτων, ο αριθμός των πληγέντων ατόμων και οι άμεσες οικονομικές απώλειες σε σχέση με το παγκόσμιο ακαθάριστο εγχώριο προϊόν, που προκαλούνται από καταστροφές, συμπεριλαμβανομένων των καταστροφών που σχετίζονται με το νερό, με επίκεντρο την προστασία των φτωχών και των ευάλωτων ατόμων.

11.6 Έως το 2030, να μειωθούν οι δυσμενείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις των πόλεων ανά κάτοικο, μεταξύ άλλων δίνοντας ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα του αέρα και τη διαχείριση των αστικών και άλλων αποβλήτων.

11.7 Έως το 2030, να παρέχεται καθολική πρόσβαση σε ασφαλείς, χωρίς αποκλεισμούς και προσβάσιμους, πράσινους δημόσιους χώρους, ιδίως για τις γυναίκες και τα παιδιά, τα άτομα μεγαλύτερης ηλικίας και τα άτομα με αναπηρίες.

Ευρωπαϊκή Στρατηγική Γαλάζιας Ανάπτυξης

Η "Γαλάζια Ανάπτυξη" είναι η μακροπρόθεσμη στρατηγική για τη στήριξη της βιώσιμης ανάπτυξης του θαλάσσιου και ναυτιλιακού τομέα. Η στρατηγική αυτή αναγνωρίζει ότι οι θάλασσες είναι μοχλοί της ευρωπαϊκής οικονομίας, με μεγάλο δυναμική για καινοτομία και ανάπτυξη.

Ανάμεσα στους τομείς που μπορούν να συνεισφέρουν στη γαλάζια ανάπτυξη, συγκαταλέγονται ο θαλάσσιος-παράκτιος τουρισμός και οι θαλάσσιες μεταφορές. Πιο γενικά, η Γαλάζια Οικονομία περιλαμβάνει όλες εκείνες οι δραστηριότητες που βασίζονται στη θάλασσα ή σχετίζονται με τη θάλασσα.

Στη βάση, λοιπόν, της Ολοκληρωμένης Θαλάσσιας Πολιτικής, τον Οκτώβριο του 2012 στην Κύπρο, εγκαινιάστηκε η πρωτοβουλία της «Γαλάζιας Ανάπτυξης», η οποία ουσιαστικά αφορά την θαλάσσια διάσταση της στρατηγικής «Ευρώπη 2020». Η «Γαλάζια Ανάπτυξη», γνωστή ως “Blue Growth”, στηρίζεται στη διατήρηση και αειφόρο διαχείριση των θαλάσσιων οικοσυστημάτων. Πιο συγκεκριμένα, αποτελεί ουσιαστικά την συνέχεια της Πράσινης Βίβλου και προάγει τη μακροπρόθεσμη στρατηγική για τη στήριξη της αειφόρου ανάπτυξης του θαλάσσιου και ναυτιλιακού τομέα.

Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία (European Green Deal)

Η κλιματική αλλαγή και η υποβάθμιση του περιβάλλοντος αποτελούν απειλή για την ύπαρξη της Ευρώπης και του κόσμου. Για να αντιμετωπιστούν αυτές οι προκλήσεις, θεσπίστηκε η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία που θα μετατρέψει την ΕΕ σε μια σύγχρονη, αποδοτική ως προς τη χρήση των πόρων και ανταγωνιστική οικονομία, εξασφαλίζοντας τα εξής:

- μηδενικές καθαρές εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου έως το 2050
- οικονομική ανάπτυξη αποσυνδεδεμένη από τη χρήση πόρων
- κανένας άνθρωπος και καμιά περιφέρεια δεν μένουν στο περιθώριο.

Πιο αναλυτικά, η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία είναι μια δέσμη πρωτοβουλιών πολιτικής, η οποία έχει ως στόχο να θέσει την ΕΕ σε τροχιά προς την πράσινη μετάβαση, με απώτερο στόχο την επίτευξη κλιματικής ουδετερότητας έως το 2050, ενώ στηρίζει και τον μετασχηματισμό της ΕΕ σε μια δίκαιη και ευημερούσα κοινωνία με σύγχρονη και ανταγωνιστική οικονομία.

Επιπλέον, υπογραμμίζει την ανάγκη για μια ολιστική και διατομεακή προσέγγιση, στο πλαίσιο της οποίας όλοι οι σχετικοί τομείς πολιτικής συμβάλλουν στην επίτευξη του απώτερου στόχου για το κλίμα. Η δέσμη περιλαμβάνει αλληλένδετες πρωτοβουλίες που καλύπτουν το κλίμα, το περιβάλλον, την ενέργεια, τις μεταφορές, τη βιομηχανία, τη γεωργία και τη βιώσιμη χρηματοδότηση.

Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία δρομολογήθηκε από την Επιτροπή τον Δεκέμβριο του 2019 και το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο την έλαβε υπό σημείωση κατά τη Σύνοδο του Δεκεμβρίου.

Για την επίτευξη των παραπάνω, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έχει εγκρίνει σειρά προτάσεων με στόχο να προσαρμοστούν οι πολιτικές της ΕΕ για το κλίμα, την ενέργεια, τις μεταφορές και τη φορολογία στον σκοπό της μείωσης των καθαρών εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου κατά τουλάχιστον 55 % έως το 2030, σε σύγκριση με τα επίπεδα του 1990.

Οι Πρωτοβουλίες που περιλαμβάνονται στην Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία είναι συνοπτικά οι εξής:

- Προσαρμογή στον στόχο του 55 % (Fit for 55)
- Ευρωπαϊκό νομοθέτημα για το κλίμα
- Στρατηγική της ΕΕ για την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή
- Στρατηγική της ΕΕ για τη βιοποικιλότητα με ορίζοντα το 2030
- Στρατηγική «Από το αγρόκτημα στο πιάτο»
- Ευρωπαϊκή βιομηχανική στρατηγική
- Σχέδιο δράσης για την κυκλική οικονομία
- Μπαταρίες και απόβλητα μπαταριών
- Μια δίκαιη μετάβαση
- Καθαρή, οικονομικά προσιτή και ασφαλής ενέργεια
- Στρατηγική της ΕΕ για τη βιωσιμότητα των χημικών προϊόντων
- Δασική στρατηγική και εισαγωγές μηδενικής αποψίλωσης

Νέο Ευρωπαϊκό Bauhaus

Το ιστορικό κίνημα Bauhaus (Bauhaus) δημιούργησε μια αλλαγή προτύπου στο σχέδιο, την αρχιτεκτονική και τις τέχνες, με σημαντικά κληροδοτήματα τη βελτιστοποίηση της σχέσης μορφής-λειτουργίας, που οδήγησε σε ανατροπή του παραδοσιακού τρόπου σκέψης και τις ριζικές καινοτομίες σε ένα προοδευτικό καλλιτεχνικό και εκπαιδευτικό πλαίσιο μετά τον Α΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, παρέχοντας παράλληλα πραγματικά οφέλη στους ανθρώπους. Ομοίως, το Νέο Ευρωπαϊκό Bauhaus (NEB) μπορεί να επηρεάσει θετικά την καθημερινή μας ζωή, δημιουργώντας πραγματικές επιτόπιες αλλαγές και συμβάλλοντας στη δίκαιη μετάβαση.

Η πρωτοβουλία για το Νέο Ευρωπαϊκό Μπάουχαους (ΝΕΜπ) αποσκοπεί στην ανάπτυξη ενός δημιουργικού και διεπιστημονικού κινήματος που συνδέει την Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία με την καθημερινή ζωή των πολιτών της ΕΕ. Επικεντρώνεται στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των ανθρώπων με τη δημιουργία υγιεινών και οικονομικά προσιτών χώρων διαβίωσης, την επανεξέταση του status quo και τον μετασχηματισμό των χώρων, των κτιρίων και των πόλεων στα οποία ζουν οι άνθρωποι, μεταξύ άλλων σε λιγότερο ανεπτυγμένες, προαστιακές, απομακρυσμένες ή διασυνοριακές περιοχές, σύμφωνα με το αστικό θεματολόγιο της ΕΕ, και με βάση το επιτυχημένο έργο του URBACT, βελτιώνοντας παράλληλα τη συνύπαρξη και τον δημόσιο χώρο για την κοινωνική και εδαφική συνοχή και τη δημοκρατική ζωή, αντιμετωπίζοντας τον χωροταξικό διαχωρισμό και τον ιστορικό αποκλεισμό των κοινωνικών ομάδων.

Επιπλέον, το ΝΕΒ φιλοδοξεί να προστατεύσει το περιβάλλον κατά τον σχεδιασμό και την κατασκευή κτιρίων και του περιβάλλοντα χώρου τους αλλά και τους πολίτες από φυσικές και κλιματικές καταστροφές, προωθώντας νέους τρόπους κατασκευής και χρήσης καινοτόμων, υψηλής ποιότητας, βιώσιμων και ανθεκτικών δομικών υλικών, συμπεριλαμβανομένης της αποκατάστασης μετά από καταστροφές.

Ο Χάρτης της Λειψίας

Ο «Χάρτης της Λειψίας για τις Βιώσιμες Ευρωπαϊκές Πόλεις », έγγραφο συστάσεων του Συμβουλίου των αρμοδίων Υπουργών των κρατών μελών της ΕΕ για την Αστική Ανάπτυξη, κατά τη Σύνοδο της Λειψίας στις 24/25 Μαΐου 2007, αποτελεί σημαντική συμφωνία ως προς ορισμένες κοινές αρχές και στρατηγικές για την πολιτική αστικής ανάπτυξης.

Συνιστάται η εκπόνηση προγραμμάτων ολοκληρωμένης αστικής ανάπτυξης, τα οποία θα βασίζονται:

- στην τεκμηριωμένη ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης σχετικά με τα δυνατά και αδύνατα σημεία των πόλεων και των συνοικιών τους,
- στον προσδιορισμό συνεκτικών αναπτυξιακών στόχων για την επιδίωξη ενός συγκεκριμένου «οράματος» για την πόλη,
- στο συντονισμό τομεακών και χωρικών σχεδίων και πολιτικών, προκειμένου να εξασφαλίζεται η ισόρροπη ανάπτυξη της αστικής περιοχής,
- στον συντονισμό στη χρήση των πόρων του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα και την εδαφική κατανομή τους
- στην κινητοποίηση, σε τοπικό επίπεδο και σε επίπεδο πόλης-περιφέρειας, των πολιτών και άλλων εταίρων για τη διαμόρφωση της μελλοντικής οικονομικής, κοινωνικής, πολιτισμικής και περιβαλλοντικής φυσιογνωμίας κάθε περιοχής.

Οι συστάσεις οργανώνονται σε δύο ενότητες:

1. Μεγαλύτερη χρήση της πολιτικής ολοκληρωμένης αστικής ανάπτυξης:

i. Δημιουργία και εξασφάλιση δημοσίων χώρων υψηλής ποιότητας

ii. Εκσυγχρονισμός των δικτύων υποδομών και αύξηση της ενεργειακής απόδοσης

iii. Προνοητικές πολιτικές καινοτομίας και εκπαίδευσης

2. Ειδική προσοχή στις φτωχές συνοικίες των πόλεων

i. Εφαρμογή στρατηγικών για την αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος

ii. Ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και της τοπικής πολιτικής αγοράς της εργασίας

iii. Προνοητικές πολιτικές εκπαίδευσης και κατάρτισης για τα παιδιά και τους νέους

iv. Προώθηση αποτελεσματικών και οικονομικά προσιτών αστικών μεταφορών

Α10.1.1.4. Υφιστάμενος Πολεοδομικός Σχεδιασμός για τον Δήμο Αλεξανδρούπολης

Ο υφιστάμενος πολεοδομικός σχεδιασμός για την περιοχή μελέτης περιλαμβάνει τα εξής:

- ΓΠΣ Αλεξανδρούπολης (Ν.1337/1983)

Αρχική έγκριση: 1988

Αναθεώρηση: 1999

Σημειακή τροποποίηση: 2010

- οΓΠΣ Φερών (Ν.1337/1983)

Αρχική έγκριση: 1987

Σημειακή τροποποίηση: 1998

Εκτός από τα ως άνω θεσμοθετημένα πλαίσια, έχουν εκπονηθεί δίχως να έχουν ωστόσο ολοκληρωθεί και τα ακόλουθα σχέδια, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Ν.2508/1997.

- ΓΠΣ για τις ΔΕ Αλεξανδρούπολης και ΔΕ Φερών (Ν.2508/1997)

Δημόσια διαβούλευση πρότασης: 2022

Παραλαβή οριστικής πρότασης: 2024

Ματαίωση διαδικασίας λόγω ΠΔ 90/2018

- ΣΧΟΟΑΠ για τη ΔΕ Τραϊανούπολης

Εκπόνηση: 2008- 2011

Τέλος, το 2002 εγκρίθηκε η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) για το δυτικό παράκτιο μέτωπο, η οποία ωστόσο καταργήθηκε από το ΣτΕ το 2011.

Γίνεται αντιληπτό από τα παραπάνω, ότι εφόσον η μελέτη του ΓΠΣ για τις ΔΕ Αλεξανδρούπολης και Φερών είναι τόσο πρόσφατη και η οποία παραλήφθηκε έχοντας ολοκληρώσει και τις διαδικασίες διαβούλευσης, ενσωματώνοντας τις όποιες παρατηρήσεις και διορθώσεις συγκλίνοντας σε μία κοινή συνισταμένη, θα ληφθεί υπόψη σε σημαντικό βαθμό και φυσικά θα επικαιροποιηθεί και θα εμπλουτιστεί, υπό την αίρεση ότι δεν έρχεται σε αντίθεση ή σύγκρουση με τυχόν σύγχρονες προκλήσεις που έχουν παρουσιαστεί και χρήζουν αντιμετώπισης. Ενδεικτικά αναφέρονται ζητήματα μετριασμού και προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή και ενίσχυσης της ανθεκτικότητας της περιοχής.

A10.1.1.5. Τοπικά Δεδομένα και Ιδιαιτερότητες

Από την ανάλυση που προηγήθηκε, διαπιστώνεται ότι η περιοχή μελέτης διαθέτει τις ακόλουθες ιδιαιτερότητες και τοπικά δεδομένα, τα οποία λαμβάνονται υπόψη κατά τη διαδικασία σκιαγράφησης και διατύπωσης των επιμέρους εναλλακτικών σεναρίων.

Φυσικά και Περιβαλλοντικά Χαρακτηριστικά

- ✓ Φυσικά Τοπία διεθνούς και εθνικής αξίας (Δέλτα Έβρου)
- ✓ 2 Εθνικά Πάρκα, 1 Υγροβιότοπος Ramsar και 6 Καταφύγια Άγριας Ζωής
- ✓ Πλούσιο υδάτινο περιβάλλον με πλήθος ρεμάτων και ποταμών (Έβρος).
- ✓ Ποσοστό 33,53% της συνολικής έκτασης του Δήμου καλύπτεται από περιοχές του δικτύου Natura 2000.
- ✓ Υπεραιωνόβιος ελαιώνας Μάκρης.
- ✓ Σημαντικές δασικές εκτάσεις (Δάσος της Δαδιάς)

Πολιτιστική Κληρονομιά

- ✓ Αρχαιολογικά μνημεία και χώροι (Αρχαία Εγνατία, Φέρες - Βυζαντινή Βήρα, Ρωμαϊκά Λουτρά Τραϊανούπολης, Ναός του Απόλλωνα, Αρχαιολογικός χώρος Μάκρης)
- ✓ Βυζαντινά μνημεία (Ιερά Μονή της Παναγίας της Κοσμοσώτειρας)
- ✓ Εγκαταλελειμμένοι οικισμοί
- ✓ Νεότερα μνημεία (ο Φάρος της Αλεξανδρούπολης, υδρόμυλοι, ανεμόμυλοι, λουτρώνες, παραδοσιακό ελαιοτριβείο)
- ✓ Σπήλαια (η Σπηλιά «του Κύκλωπα», το σπήλαιο των Αγίων Θεοδώρων)
- ✓ Μουσεία (Αρχαιολογικό μουσείο Αλεξανδρούπολης, Εκκλησιαστικό Μουσείο, Εθνολογικό Μουσείο Θράκης)
- ✓ Αρχιτεκτονική και βιομηχανική κληρονομιά (η Λεονταρίδειος Σχολή, το Καπνομάγαζο, οι Αποθήκες του Λιμανιού, το σπίτι της Αντουανέττας)

Οικονομικές Δραστηριότητες

- ✓ Επικράτηση τριτογενούς τομέα στην παραγωγική διάρθρωση του Δήμου.
- ✓ Οι Δημοτικές Ενότητες Φερών και Τραϊανούπολης έχουν σχετικά πιο ανεπτυγμένο αγροτικό και κτηνοτροφικό χαρακτήρα.
- ✓ Δυναμικές βιομηχανικές μονάδες στα όρια του Δήμου.
- ✓ Ύπαρξη ΒΙΠΕ και ΑΒΣ.
- ✓ Διοικητικό κέντρο εξυπηρέτησης ενδοχώρας.
- ✓ Ανεπτυγμένη τουριστική δραστηριότητα (μαζικός και εναλλακτικός τουρισμός).
- ✓ Ύπαρξη Οικοτουριστικού Κέντρου στη Δαδιά.
- ✓ Δυναμικός τομέας έρευνας και καινοτομίας (ΔΠΘ).
- ✓ Ιδιαίτερα δυναμικός κλάδος αλιείας και υδατοκαλλιεργειών με σημαντικές ποσότητες αλιευμάτων.

A10.1.1.6. SWOT ANALYSIS (ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑ – ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ – ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ – ΑΠΕΙΛΕΣ)

Η αναπτυξιακή προοπτική κάθε περιοχής υπόκειται στη δράση ενός συνόλου εσωτερικών και εξωτερικών παραγόντων, οι οποίοι δρουν ευμενώς ή δυσμενώς, άμεσα ή έμμεσα στο υπάρχον παραγωγικό σύστημα και την παραγωγική διαδικασία της. Οι εν λόγω παράγοντες αφορούν εσωτερικούς ή εξωτερικούς περιορισμούς στην προοπτική ανάπτυξης της περιοχής και συνδέονται με την αλληλεξάρτηση της τοπικής οικονομίας με την εθνική ή περιφερειακή οικονομία. Ακόμα συνδέονται με τη διεθνή οικονομία για περιοχές που έχουν

ισχυρή οικονομική αλληλεξάρτηση με οικονομίες άλλων χωρών που κυρίως αποτυπώνονται στις οικονομικές "ροές" από και προς αυτές. Η σε βάθος κατανόηση αυτών των παραγόντων συμβάλλει σε μια ρεαλιστική αντίληψη των ορίων και των προοπτικών ανάπτυξης και δημιουργίας απασχόλησης, που στις περισσότερες των περιπτώσεων αποτελεί βασική επιδίωξη της κάθε περιοχής.

Αναπτυξιακή Φυσιογνωμία (Δημογραφικά & Οικονομικά Χαρακτηριστικά)

- Πλεονεκτήματα: Κομβική γεωπολιτική θέση. Σύνδεση με την Τουρκία και τη Βουλγαρία. Πολυδιάστατο παραγωγικό προφίλ. Συγκέντρωση δυναμικών επιχειρήσεων που σχετίζονται με τουρισμό/αναψυχή. Ύπαρξη αναγνωρισμένων ακαδημαϊκών και ερευνητικών φορέων. Ύπαρξη σημαντικών τουριστικών πόρων.
- Αδυναμίες: Σημαντικά ποσοστά πληθυσμού σε κίνδυνο φτώχειας. Συρρίκνωση του πληθυσμού και απουσία κρίσιμης πληθυσμιακής μάζας για την πλειοψηφία των οικισμών του Δήμου. Πληθυσμιακή γήρανση, ιδιαίτερα στις ΔΕ Φερών και Τραϊανούπολης. Έντονη τουριστική εποχικότητα.
- Ευκαιρίες: Αξιοποίηση χρηματοδοτικών ευκαιριών (ευρωπαϊκών προγραμμάτων κα). Διασυνοριακές συνεργασίες λόγω γεωπολιτικής θέσης. Διεθνείς τάσεις ανάπτυξης εναλλακτικών και ειδικών μορφών τουρισμού. Δυνατότητα συνεργασίας με το Πανεπιστήμιο και τις δομές του. Χρηματοδοτήσεις σε νέες τεχνολογίες και καινοτομία. Αξιοποίηση θεσμικού πλαισίου Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) για επενδύσεις στην περιοχή.
- Απειλές: Διαρκής μείωση του ποσοστού του οικονομικά ενεργού πληθυσμού. Ιδιαίτερα ασταθές και απρόβλεπτο εξωτερικό περιβάλλον (Προσφυγικό, Ενεργειακή κρίση, Πανδημία κλπ). Υψηλά ποσοστά ανεργίας και φτωχοποίηση του πληθυσμού σε επίπεδο Περιφέρειας. Ισχυρός ανταγωνισμός γειτονικών περιοχών και χωρών.

Εξωοικιστικός Χώρος (Οργάνωση, Παραγωγή, Προστασία)

- Πλεονεκτήματα: Πλούσιο φυσικό απόθεμα με πλήθος ποταμών, μεγάλη έκταση ακτών, σημαντικά δάση και βιότοπους. Πλούσιο πολιτιστικό και ιστορικό απόθεμα. Ύπαρξη θεσμοθετημένων υποδοχέων βιομηχανικών δραστηριοτήτων.
- Αδυναμίες: Ασυμβατότητες χρήσεων γης και δραστηριοτήτων. Εκτεταμένη εκτός σχεδίου δόμηση. Περιβαλλοντικές πιέσεις λόγω αυθαίρετης δόμησης (ιδίως παραλιακά).
- Ευκαιρίες: Αξιοποίηση χρηματοδοτικών ευκαιριών (ευρωπαϊκά προγραμμάτων κα). Διαδικασίες διαπραγμάτευσης με υπουργείο Οικονομικών, υπουργείο Εθνικής Άμυνας, Υπερταμείο, ΕΡΓΟΣΕ, ΤΑΙΠΕΔ κτλ σχετικά με παραχωρήσεις ιδιοκτησιών προς αξιοποίηση.
- Απειλές: Χρονοβόρες γραφειοκρατικές διαδικασίες, που αποτελούν τροχοπέδη για την υλοποίηση σημαντικών χωρικών παρεμβάσεων.

Οικιστικοί Υποδοχείς

- Πλεονεκτήματα: Δυναμικό αστικό κέντρο (Αλεξανδρούπολη). Αστικός πυκνωτής παραγωγικών δραστηριοτήτων της ενδοχώρας. Ύπαρξη σημαντικού θαλασσίου μετώπου που ενώνεται χωρικά και λειτουργικά με το κέντρο της πόλης της Αλεξανδρούπολης. Πλήθος σύγχρονων αθλητικών υποδομών.
- Αδυναμίες: Εγκατάλειψη και μαρασμός οικισμών στις ΔΕ Φερών και Τραϊανούπολης. Σιδηροδρομικό δίκτυο εντός του αστικού ιστού. Ανάγκη για πρόσθετες κοινωνικές εξυπηρετήσεις (υγείας, εκπαίδευσης κα). Ύπαρξη αρκετών αστικών κενών εντός πολεοδομικού ιστού (πχ στρατόπεδα). Χωρική συγκέντρωση μειονοτικών ομάδων (Ρομά) εντός πολεοδομικού ιστού. Μικρή αναλογία κοινόχρηστων και χώρων πρασίνου εντός του αστικού ιστού. Ελλείψεις σε χώρους στάθμευσης. Ύπαρξη χωρικών ασυνεχειών.
- Ευκαιρίες: Αξιοποίηση χρηματοδοτικών ευκαιριών (ευρωπαϊκών προγραμμάτων κα). Διαδικασίες διαπραγμάτευσης με υπουργείο Οικονομικών, υπουργείο Εθνικής Άμυνας, Υπερταμείο, ΕΡΓΟΣΕ, ΤΑΙΠΕΔ κτλ σχετικά με παραχωρήσεις ιδιοκτησιών προς αξιοποίηση.
- Απειλές: Τάση εγκατάλειψης των οικισμών της υπαίθρου. Χρονοβόρες γραφειοκρατικές διαδικασίες, που αποτελούν τροχοπέδη για την υλοποίηση σημαντικών χωρικών παρεμβάσεων.

Περιβαλλοντικές, Μεταφορικές και Τεχνικές Υποδομές

- Πλεονεκτήματα: Καλή υπερτοπική συνδεσιμότητα (Εγνατία Οδός, σιδηροδρομικό δίκτυο, λιμάνι, αεροδρόμιο). Ενεργειακός κόμβος – Ενεργειακό δυναμικό. Ύπαρξη κατάλληλων συνθηκών για την ανάπτυξη ανανεώσιμων μορφών ενέργειας.
- Αδυναμίες: Ανεπαρκείς υποδομές κλιματικής ανθεκτικότητας.
- Ευκαιρίες: Προοπτική αναβάθμισης της σύνδεσης με μεγαλύτερα αστικά κέντρα (λιμάνια, αεροδρόμια). Σε διαπεριφερειακό επίπεδο η Αλεξανδρούπολη αποτελεί τη μια από τις δυο θαλάσσιες πύλες σύνδεσης της Περιφέρειας με το Βόρειο Αιγαίο και την υπόλοιπη νησιωτική χώρα.
- Διαμετακομιστικό εμπορευματικό κέντρο συνδυασμένων μεταφορών. Προγραμματισμός σιδηροδρομικής σύνδεσης Αλεξανδρούπολη-Ορμένιο και σύνδεσή της με το Διευρωπαϊκό Δίκτυο (ΔΕΔ). Χρηματοδοτήσεις σε νέες τεχνολογίες και καινοτομία. Αξιοποίηση χρηματοδοτικών ευκαιριών (ευρωπαϊκών προγραμμάτων κα). Αξιοποίηση θεσμικού πλαισίου Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) για επενδύσεις στην περιοχή.
- Απειλές: Ισχυρός ανταγωνισμός γειτονικών περιοχών και χωρών. Έλλειψη μηχανισμών και προσωπικού παρακολούθησης και αξιολόγησης των έργων.

Αντιμετώπιση Έκτακτων Αναγκών και Κλιματικής Κρίσης

- Πλεονεκτήματα: Ενεργός εθελοντισμός σε θέματα πολιτικής προστασίας.

- Αδυναμίες: Προβλήματα διάβρωσης στο παραλιακό μέτωπο. Οξυμένα περιβαλλοντικά προβλήματα λόγω των πρόσφατων καταστροφικών πυρκαγιών του 2023. Προβλήματα διαχείρισης υδάτινων πόρων και συχνές πλημμύρες.
- Ευκαιρίες: Χρηματοδοτήσεις σε νέες τεχνολογίες και καινοτομία. Αξιοποίηση χρηματοδοτικών ευκαιριών (ευρωπαϊκών προγραμμάτων κα).
- Απειλές: Ζώνες υψηλής τρωτότητας σε φυσικές καταστροφές και λόγω κινδύνων από την κλιματική αλλαγή. Ιδιαίτερα ασταθές και απρόβλεπτο εξωτερικό περιβάλλον (Προσφυγικό, Ενεργειακή κρίση, Πανδημία κλπ).

Α10.1.2. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

Μέσα από το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο, η περιοχή επέμβασης καλείται να καθορίσει το πρότυπο χωρικής του οργάνωσης και ανάπτυξης. Βασικός στόχος του προτύπου ανάπτυξης θα πρέπει να είναι η Βιωσιμότητα της Ανάπτυξής του. Σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 4447/2016 βιώσιμη ανάπτυξη είναι η ανάπτυξη που συνθέτει και σταθμίζει κοινωνικούς, οικονομικούς και περιβαλλοντικούς στόχους με σκοπό την:

- Επίτευξη διατηρήσιμης οικονομικής ανάπτυξης με τη δημιουργία ισχυρής παραγωγικής βάσης και έμφαση στην καινοτομία και την αύξηση της απασχόλησης.
- Εδαφική και κοινωνική συνοχή, δίκαιη κατανομή πόρων και άρση των αποκλεισμών.
- Προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, του τοπίου και της αειφόρου χρήσης των φυσικών πόρων.

Επιπρόσθετα, η προωθούμενη ανάπτυξη θα πρέπει να μην οδηγεί σε υπέρβαση της Φέρουσας Ικανότητας του χωρικού συστήματος. Σύμφωνα με τη παράγραφο 1 του άρθρου 64 του ν.4964/2022: «Ως Φέρουσα Ικανότητα (ΦΙ) ενός χωρικού συστήματος, νοούνται τα μέγιστα ανεκτά όρια επιβαρύνσεων ή και μεταβολών των συνθηκών που επικρατούν σε αυτό, πέραν των οποίων παύει να υπάρχει ισορροπία ανάμεσα στο φυσικό περιβάλλον, την οικονομία και την κοινωνία που διαβιεί σε αυτό, με αποτέλεσμα να προκαλούνται υπέρμετρες ή μη αναστρέψιμες φθορές στο φυσικό περιβάλλον και να ασκούνται αρνητικές πιέσεις στο ανθρωπογενές περιβάλλον και στην κοινωνία».

Άλλωστε σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος, βασική κατεύθυνση αποτελεί η αειφορία, ενώ και στη συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΣΛΕΕ) στα άρθρα 2, 6 και 191 καθιερώνεται η αρχή της Βιώσιμης Ανάπτυξης, στόχος της οποίας είναι ένα μοντέλο οικονομικής ανάπτυξης που θα εξασφαλίζει την οικολογική ισορροπία στο διηνεκές (Βασιλειάδης κ.ά., 2021).

Οι βασικές αρχές που λαμβάνονται υπόψη στην εκπόνηση των εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης για την περιοχή, περιλαμβάνουν τόσο τις θεμελιώδεις γενικές κατευθύνσεις της βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης,

τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού όσο και πρόσθετα στοιχεία που ενισχύουν τη συνολική προσέγγιση για την υποστήριξη της βιώσιμης οικονομικής ανάπτυξης του Δήμου στο έτος στόχο 2039.

Ακολουθεί η ανάλυση των βασικών αρχών τις οποίες ακολουθεί ο σχεδιασμός και η εξέταση των εναλλακτικών Σεναρίων:

1. Αρχή της Εναρμόνισης

Η εναρμόνιση του πολεοδομικού σχεδιασμού με τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό είναι θεμελιώδης υποχρέωση που στηρίζεται στο Σύνταγμα (άρθρο 24). Αυτή η αρχή εξασφαλίζει ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός δεν αποκλίνει από τις στρατηγικές προτεραιότητες του χωροταξικού σχεδιασμού, ενσωματώνοντας τις κατευθυντήριες γραμμές και τους περιορισμούς που ορίζονται από τα ανώτερα επίπεδα σχεδιασμού, όπως τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια. Κάθε πολεοδομική ρύθμιση πρέπει να συμμορφώνεται με τα χωροταξικά πλαίσια, προκειμένου να επιτυγχάνεται συνοχή και βιωσιμότητα. Αυτή η αρχή διασφαλίζει ότι οι εναλλακτικές επιλογές ανάπτυξης δεν θα ανατρέπουν τις γενικές στρατηγικές, προσφέροντας σταθερότητα και κατεύθυνση.

2. Αρχή της Διαδημοτικής Συνεργασίας

Η διαδημοτική συνεργασία είναι ζωτικής σημασίας για την επίτευξη της συνοχής στον πολεοδομικό σχεδιασμό, ιδιαίτερα όταν οι δράσεις ενός Δήμου μπορεί να επηρεάσουν τους γειτονικούς Δήμους. Αυτή η αρχή προωθεί τη συνεργασία και τη συντονισμένη ανάπτυξη, διασφαλίζοντας ότι οι αποφάσεις λαμβάνονται με γνώμονα τις επιπτώσεις σε ολόκληρη την ευρύτερη περιοχή, και όχι μόνο στον σχεδιασμό μεμονωμένων Δήμων. Η συνεργασία μεταξύ των Δήμων γίνεται απαραίτητη όταν πρόκειται για υπερτοπικής σημασίας έργα ή για επενδύσεις που ενδέχεται να επηρεάσουν περισσότερους από έναν Δήμους.

3. Αρχή της Αυτονομίας του Οικισμού

Η αρχή της αυτονομίας αναγνωρίζει την ανάγκη κάθε οικισμού, να μπορεί να λειτουργήσει αποτελεσματικά ως αυτόνομη μονάδα. Αυτό σημαίνει ότι οι εναλλακτικές επιλογές ανάπτυξης πρέπει να ενισχύουν την αυτάρκεια και τις υποδομές του οικισμού, χωρίς να βασίζονται υπερβολικά σε γειτονικές περιοχές για την παροχή βασικών υπηρεσιών και υποδομών. Η αυτονομία υπογραμμίζει τη σημασία της τοπικής ανάπτυξης με σεβασμό στην τοπική κοινωνία, τις ανάγκες και τις δυνατότητες. Η εν λόγω αυτονομία θα υποστηρίζεται παράλληλα και με την ενίσχυση των συμπληρωματικοτήτων των οικισμών και την έννοια του δικτύου των οικισμών με ενδυνάμωση των μεταξύ τους σχέσεων. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται μία πιο ισόρροπη χωρικά ανάπτυξη με ενδυνάμωση των μικρότερων οικισμών.

4. Αρχή των Επίκαιρων Στοιχείων και Δεδομένων

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να βασίζεται σε επικαροποιημένα δεδομένα και να λαμβάνει υπόψη τις σύγχρονες τάσεις, ανάγκες και προκλήσεις. Η δυναμική αυτή είναι καθοριστική για την προσαρμογή στις εξελίξεις, τόσο οικονομικές όσο και περιβαλλοντικές, και διασφαλίζει ότι τα εναλλακτικά σενάρια είναι ρεαλιστικά και εφαρμόσιμα στο παρόν και στο μέλλον.

Με βάση τις παραπάνω αρχές, ο σχεδιασμός των εναλλακτικών σεναρίων διασφαλίζει ότι τα αναπτυξιακά σχέδια είναι εναρμονισμένα με τις ευρύτερες στρατηγικές, προωθούν τη συνεργασία και την αυτάρκεια των αστικών περιοχών και των οικισμών και προσαρμόζονται στις σύγχρονες ανάγκες με δυναμικό τρόπο, ώστε να είναι εφαρμόσιμος στο παρόν και στο μέλλον.

5. Αρχή της Ευελιξίας

Ενώ τα εναλλακτικά σενάρια πρέπει να είναι καλά δομημένα, είναι επίσης απαραίτητο να διατηρούν μια ορισμένη ευελιξία ώστε να μπορούν να προσαρμοστούν σε απρόβλεπτες μεταβολές στο κοινωνικό, οικονομικό ή περιβαλλοντικό περιβάλλον. Αυτή η αρχή εξασφαλίζει ότι ο σχεδιασμός παραμένει ανθεκτικός και ικανός να αντιμετωπίζει τις μεταβαλλόμενες συνθήκες.

6. Αρχή της εσωτερικής συνοχής

Η Αρχή της εσωτερικής συνοχής σημαίνει ότι οι επιμέρους στόχοι θα πρέπει να είναι έτσι δομημένοι ώστε να λειτουργούν συμπληρωματικά, χωρίς επικαλύψεις ή συγκρούσεις και αλληλοαναιρέσεις, μεγιστοποιώντας τον θετικό αντίκτυπο και το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα.

7. Αρχή της λειτουργικότητας

Η αρχή της λειτουργικότητας είναι θεμελιώδης και αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο ο χώρος (αστικός/οικιστικός, ύπαιθρος, αγροτικός, παράκτιος κτλ.) οργανώνεται ώστε να εξυπηρετεί αποτελεσματικά τις ανάγκες των πολιτών και των δραστηριοτήτων της περιοχής. Η αρχή της λειτουργικότητας διασφαλίζει ότι ο χώρος δεν είναι τυχαία οργανωμένος αλλά δομημένος για να εξυπηρετεί ανθρώπους, κοινωνίες, και οικονομικές δραστηριότητες με αποτελεσματικότητα και συνέπεια.

8. Αρχή της εφικτότητας

Η Αρχή της εφικτότητας περιλαμβάνει τη διατύπωσης στόχων που είναι ρεαλιστικοί και υλοποιήσιμοι. Οι υπερφιλόδοξοι στόχοι, τα δαπανηρά προγράμματα, οι μεγαλόπνοοι οραματισμοί και γενικότερα οι επιλογές υπερσχεδιασμού δεν προκρίνονται στην τρέχουσα περίοδο, παρά μόνο εάν διαθέτουν προσδοκία υψηλής πολλαπλασιαστικής αξίας.

9. Αρχή της Συνάφειας

Η υιοθέτηση της Αρχής της συνάφειας με τις περιφερειακές, εθνικές και ευρωπαϊκές προτεραιότητες και τις διεθνείς πρακτικές, εξασφαλίζει αφενός μεγαλύτερη πιθανότητα χρηματοδότησης και αφετέρου ανάπτυξη συνεργειών ώστε να υπάρχει πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα και σημαντικό αναπτυξιακό αποτύπωμα.

10. Αρχή της κοινωνικής αποδοχής

Η Αρχή της κοινωνικής αποδοχής σημαίνει ότι οι στρατηγικοί στόχοι θα πρέπει να είναι αποδεκτοί και να τυγχάνουν της κοινωνικής συναίνεσης από τους κατοίκους της περιοχής και εν γένει τους πολίτες.

Α10.1.3. ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

Ο σχεδιασμός των εναλλακτικών σεναρίων για την περιοχή μελέτης βασίζεται στην αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης, στον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής, στην προσαρμογή σε αυτήν, στην ενίσχυση της ανθεκτικότητας έναντι κινδύνων, καθώς και στην προστασία της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς. Οι βασικές κατευθύνσεις σχεδιασμού καθορίζονται από τα νέα Πολεοδομικά Πρότυπα (ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/2024), ενώ διαρθρώνονται σε 11 Στρατηγικές Επιλογές (ΣΕ) που εξειδικεύουν τους στόχους και τις προτεραιότητες των εναλλακτικών σεναρίων.

ΣΕ.1. Στήριξη της Τοπικής Οικονομίας και Ανταγωνιστικότητας

Υιοθέτηση στρατηγικών και ενεργειών που αποσκοπούν στην ενδυνάμωση των τοπικών κοινοτήτων, προωθώντας την οικονομική ανάπτυξη σε ένα μοντέλο από τα κάτω προς τα πάνω. Οι τοπικές επιχειρήσεις καθίστανται βιώσιμες, παραγωγικές και εξωστρεφείς, ώστε να μπορούν να ανταπεξέλθουν σε ένα ανταγωνιστικό και διεθνοποιημένο οικονομικό περιβάλλον. Με τον τρόπο αυτό, βελτιώνεται το τοπικό εισόδημα και το βιοτικό επίπεδο των πολιτών, αυξάνονται οι θέσεις εργασίας, προσελκύονται νέες επενδύσεις και συγκρατείται ο τοπικός πληθυσμός.

ΣΕ.2. Έξυπνη Εξειδίκευση και καινοτομία

Η αξιοποίηση της τεχνολογίας και η προώθηση της καινοτομίας είναι απαραίτητα για την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας. Αυτό περιλαμβάνει:

- Έξυπνες πόλεις: Υιοθέτηση τεχνολογιών για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής και της λειτουργικότητας των αστικών περιοχών.
- Καινοτόμες λύσεις: Προώθηση ερευνών και εφαρμογών καινοτομίας σε τομείς όπως η ενέργεια, η διαχείριση αποβλήτων και η υδατική διαχείριση.

ΣΕ.3. Κοινωνική Συνοχή και Συμπερίληψη

Δημιουργία ενός περιβάλλοντος όπου δεν υπάρχουν αποκλεισμοί και περιθωριοποιήσεις. Πρόκειται για έννοιες που σχετίζονται με τη λειτουργία μιας δίκαιης και ισότιμης κοινωνίας όπου εξασφαλίζεται η πρόσβαση σε υπηρεσίες, εκπαίδευση και εργασία για όλους. Η συμπερίληψη είναι βασικός πυλώνας της κοινωνικής συνοχής και δεν αποτελεί απλώς ανοχή στη διαφορετικότητα αλλά ενεργή αποδοχή και ενίσχυση της συμμετοχής όλων.

ΣΕ.4. Προσαρμοστικότητα και Ανθεκτικότητα μηχανισμών και υποδομών

Οι τόποι αποτελούν σύνθετα οικοσυστήματα, τα οποία εμφανίζουν μία πληθώρα ευάλωτων και τρωτών στοιχείων. Η ανθεκτικότητα είναι η ικανότητα των κατοίκων, κοινοτήτων, θεσμών, επιχειρήσεων και δομών μιας περιοχής να επιβιώνουν, να προσαρμόζονται και να εξελίσσονται ανεξάρτητα από χρόνιες πιέσεις και

καταστάσεις έκτακτης ανάγκης που τυχόν αντιμετωπίζουν. Η προσαρμογή στις μεταβαλλόμενες συνθήκες και η ενίσχυση της ανθεκτικότητας των συστημάτων είναι κρίσιμη. Οι στρατηγικές περιλαμβάνουν:

- Αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής: Μέτρα για την προσαρμογή στις κλιματικές αλλαγές και τη μείωση της ευπάθειας.
- Διαχείριση κινδύνων: Ενίσχυση της ανθεκτικότητας απέναντι σε φυσικούς και ανθρωπογενείς κινδύνους (UN-Habitat, Sendai framework).

ΣΕ.5. Βιώσιμη Χωρική Ανάπτυξη

Τα εναλλακτικά σενάρια πρέπει να εδράζονται στην αρχή της βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης, η οποία βασίζεται στους τρεις πυλώνες: Οικονομία, Περιβάλλον και Κοινωνία αλλά και στην εξειδίκευσή τους από την Agenda 2030 των Ηνωμένων Εθνών. Οι στόχοι περιλαμβάνουν:

- Διατηρήσιμη οικονομική ανάπτυξη: Ενίσχυση της παραγωγικής βάσης με έμφαση στην καινοτομία και την αύξηση της απασχόλησης.
- Εδαφική και κοινωνική συνοχή: Δίκαιη κατανομή πόρων και άρση των αποκλεισμών.
- Προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος: Διατήρηση της βιοποικιλότητας, του τοπίου και αειφόρος χρήση των φυσικών πόρων.

ΣΕ.6. Οικιστική Οργάνωση / Βιώσιμη Κινητικότητα

Μέσω της οικιστικής οργάνωσης επιδιώκεται η ισορροπημένη χωρική ανάπτυξη, η κοινωνική συνοχή με έμφαση στη διασφάλιση στέγασης για όλες τις κοινωνικές ομάδες, η προσβασιμότητα βασικών υπηρεσιών και χώρων για όλους (παιδιά, ηλικιωμένους, ΑμεΑ), η ρύθμιση της οικιστικής ανάπτυξης κοκ. Μια από τις σημαντικότερες προκλήσεις της σημερινής πραγματικότητας για τις σύγχρονες πόλεις είναι η εξισορρόπηση της αναπτυξιακής δυναμικής τους με τη μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος στα πλαίσια της βιώσιμης και αειφορικής ανάπτυξης. Τα οφέλη της βιώσιμης κινητικότητας, πέρα από τα προφανή που αφορούν τις κυκλοφοριακές συνθήκες μιας περιοχής, περιλαμβάνουν τη μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, την ενίσχυση της εικόνας και της ελκυστικότητας της περιοχής και την αναβάθμιση της ποιότητας του αστικού/οικιστικού περιβάλλοντος συμβάλλοντας στην παραπάνω κατεύθυνση.

ΣΕ.7. Συμμετοχικός Σχεδιασμός

Η έννοια της διαβούλευσης και της ενεργούς συμμετοχής, αποτελεί ιδιαίτερα σημαντική παράμετρο του σχεδιασμού, καθώς έχει πλέον αναγνωριστεί ότι η δόμηση ταυτότητας για μία περιοχή είναι μια μακροπρόθεσμη διαδικασία που απαιτεί όραμα και σχεδιασμό, υπερβαίνοντας τις επιρροές της τοπικής πολιτικής εξουσίας και συγκεράζοντας τις απόψεις και τις ανάγκες όλων των ενδιαφερομένων μερών.

ΣΕ.8. Ανάδειξη πολιτιστικής ταυτότητας και προστασίας Τοπίου

Μέσω της διατήρησης/ ενίσχυσης του καθεστώτος προστασίας επιτυγχάνεται η διατήρηση και ανάδειξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος αλλά και η διαφύλαξη του Τοπίου βάσει των αρχών της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για το Τοπίο.

ΣΕ.9. Περιβαλλοντική προστασία και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή

Διάγοντας μία περίοδο που φαινόμενα που ναι μεν προϋπήρχαν αλλά λαμβάνουν υπέρμετρες διαστάσεις και αποκτούν παγκόσμιο αντίκτυπο όπως η κλιματική αλλαγή, αναδεικνύεται όλο και περισσότερο η ανάγκη για χωρικό σχεδιασμό και προγραμματισμό που περιλαμβάνουν τις κατευθύνσεις της ανθεκτικότητας.

ΣΕ.10. Ψηφιακή μετάβαση και αρχές «έξυπνης πόλης»

Η ψηφιακή μετάβαση στις πόλεις περιλαμβάνει την αναβάθμιση των ψηφιακών υποδομών, την ανάπτυξη έξυπνων συστημάτων και υπηρεσιών, και την ενθάρρυνση της συμμετοχής των πολιτών. Στοχεύει στη δημιουργία πιο βιώσιμων, αποτελεσματικών και ανθρώπινων πόλεων, αξιοποιώντας τις δυνατότητες της ψηφιακής τεχνολογίας. Οι έξυπνες πόλεις αξιοποιούν δεδομένα και ψηφιακές υποδομές για να προσφέρουν καλύτερες υπηρεσίες σε τομείς όπως η μετακίνηση, η ενέργεια, η διαχείριση απορριμμάτων και η ασφάλεια.

ΣΕ.11. Ενδυνάμωση των εταιρικών σχέσεων και της αστικής διακυβέρνησης

Η ενδυνάμωση των εταιρικών σχέσεων και της αστικής διακυβέρνησης επιτυγχάνεται μέσω των συμπράξεων μεταξύ των φορέων της περιοχής καθώς και μέσω διαδικασιών διαβούλευσης, ενεργοποίησης του ενδογενούς δυναμικού και ιδιαίτερα της ευαισθητοποίησης του τοπικού πληθυσμού στα ζητήματα της βιώσιμης ανάπτυξης. Στο πλαίσιο μιας νέας συνεργατικής τοπικής διακυβέρνησης αναμένεται σαφής αναβάθμιση του τοπικού κοινωνικού κεφαλαίου και η δημιουργία μιας νέου τύπου συνεργατικής κουλτούρας με προεκτάσεις και σε άλλους τομείς συνεργασίας.

Α10.1.4. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται τα τρία εναλλακτικά σενάρια οργάνωσης της περιοχής μελέτης (σενάριο τάσεων / μηδενικό σενάριο, σενάριο ήπιας παρέμβασης και σενάριο δυναμικής παρέμβασης) με βάση υποθέσεις διαφοροποίησης του χωρικού προτύπου ανάπτυξης της περιοχής και των καθεστώτων προστασίας. Ως έτος-στόχος (15ετίας) της παρούσας μελέτης ορίζεται το 2039, με αρχή το έτος 2024 όπως ορίζεται στις προδιαγραφές των μελετών ΤΠΣ (Απόφαση ΥΠΕΝ με αρ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 ΦΕΚ 3545/Β/2021). Με την έννοια αυτή οι εκτιμήσεις και οι προτάσεις που ακολουθούν και οι θεσμικές ρυθμίσεις που θα προκύψουν από αυτήν, μπορούν να χαρακτηριστούν ως μεσοπρόθεσμες. Ο συγκεκριμένος χρονικός ορίζοντας κρίνεται ως ρεαλιστικός για τη δρομολόγηση των προτεινόμενων ρυθμίσεων, ώστε να οδηγηθεί ο Δήμος σε μια πρόσφορη μορφή οργάνωσης του χώρου του, που θα διασφαλίσει δυναμικότερη ανάπτυξη προς την επιθυμητή κατεύθυνση.

Στο Σενάριο Μηδενικής Παρέμβασης, αναδεικνύονται οι αναμενόμενες επιπτώσεις (συνήθως αρνητικές) για κάθε εξεταζόμενη θεματική ενότητα. Σε αυτό το σενάριο που συχνά αναφέρεται ως «σενάριο τάσεων», τα πάσης φύσεως προγραμματισμένα έργα για την περιοχή της μελέτης συνεχίζουν την πορεία υλοποίησής τους, χωρίς κάποιες ρυθμιστικές παρεμβάσεις αλλά με τις ισχύουσες κανονιστικές ρυθμίσεις του υφιστάμενου σχεδιασμού και αντιμετωπίζοντας κατά περίπτωση όποια τυχόν προβλήματα και εμπόδια χρειάζεται να επιλυθούν με μεμονωμένες κατά περίπτωση ρυθμίσεις.

Στο Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης επιχειρείται με τις προτεινόμενες παρεμβάσεις που απορρέουν από τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού χωρίς έντονη παρεμβατικότητα, να μεγιστοποιηθούν τα πλεονεκτήματα και τις ευκαιρίες, περιορίζοντας ταυτόχρονα αδυναμίες και απειλές που αναγνωρίστηκαν στην Ανάλυση SWOT (βλ. υποκεφάλαιο Α9.7). Το σενάριο αυτό διαφοροποιείται από το έντονης παρέμβασης ως προς την ένταση των προτεινόμενων παρεμβάσεων για την επίτευξη των στόχων του σχεδιασμού.

Στο Σενάριο Έντονης Παρέμβασης, επιχειρείται ο συστηματικός σχεδιασμός με οργανωμένο τρόπο για την ταχύτερη επίτευξη των στόχων και κατευθύνσεων του υπερκείμενου σχεδιασμού. Οι παρεμβάσεις που προτείνονται στο συγκεκριμένο σενάριο είναι πιο έντονες και στοχεύουν στη μεγιστοποίηση των πλεονεκτημάτων και ευκαιριών, ενώ ταυτόχρονα περιορίζουν τις αδυναμίες και απειλές που έχουν αναγνωριστεί στην ανάλυση SWOT της υφιστάμενης κατάστασης (βλ. υποκεφάλαιο Α9.7). Το σενάριο διαφοροποιείται από το προηγούμενο ως προς την ένταση ή την έκταση των προτεινόμενων παρεμβάσεων για επίτευξη των στόχων του σχεδιασμού (επί του παρόντος, αναφέρονται ενδεικτικά: αυστηροποίηση έως και απαγόρευση εκτός σχεδίου δόμησης (τουλάχιστον για τη χρήση της κατοικίας), επεκτάσεις ορίων οικισμών (περισσότερες σε αριθμό και πιο εκτεταμένες), οριοθέτηση Επιχειρηματικού Πάρκου Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕΕΕ) μεγαλύτερης έκτασης κοκ).

Επισημαίνεται ότι στα Εναλλακτικά Σενάρια, αποτυπώνονται ανά θεματική ενότητα της μελέτης τα αναμενόμενα αποτελέσματα από τις εναλλακτικές δυνατότητες χωρικών ρυθμίσεων που έχει ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου.

Τα υλοποιούμενα σχέδια και προγράμματα των ΟΤΑ ή άλλων φορέων στην περιοχή μελέτης λαμβάνονται υπόψη ως εξωγενείς παράμετροι αναδεικνύονται τυχόν συνέργειες ή ασυμβατότητες.

Εικόνα 10.1.4.1 Εναλλακτικά σενάρια (βαθμός παρέμβασης)

(Πηγή: ιδία επεξεργασία)

Επιπλέον, πρέπει να σημειωθεί πως σύμφωνα με την ΚΥΑ με αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414 «Αναθεώρηση των Πολεοδομικών Σταθεροτύπων που έχουν εγκριθεί με την υπ' αρ. 10788/05.03.2004 (Δ' 285) απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και έγκριση νέων Πολεοδομικών Προτύπων, προς εναρμόνιση με τις διατάξεις του ν. 4447/2016 (Α' 241), σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4447/2016» (ΦΕΚ 200/Δ/01.04.2024), στις περιοχές του δικτύου Natura 2000, όπως αυτές εντοπίζονται στα όρια του δήμου Αλεξανδρούπολης, εντός των περιοχών του ΤΠΣ εφαρμόζονται οι ειδικότερες διατάξεις των εκάστοτε Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών (ΕΠΜ), οι οποίες εκπονούνται σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 47 του Ν.4685/2020 (ΦΕΚ 92/Α/7.5.2020).

Ειδικότερα για την περιοχή του υπό μελέτη ΤΠΣ, έχει εγκριθεί (ΑΠ : ΥΠΕΝ/ΔΔΦΠΒ/114931/2875 22.10.2024) η Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη (ΕΠΜ) 1α «Εκπόνηση ΕΠΜ και ΣΔ για τις περιοχές Natura 2000 της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (Περιφερειακές Ενότητες Έβρου Ροδόπης μέρους)». Σύμφωνα με την εγκεκριμένη ΕΠΜ 1α:

- οι περιοχές με κωδικούς GR1110002 «Δάσος Δαδιάς – Σουφλί», GR1110003 «Τρεις Βρύσες», νότιο τμήμα του GR1110005 «Βουνά Έβρου - Ποταμός Λύρας», GR1110010 «Ορεινός Έβρος - Κοιλάδα

Δερείου», GR1130011 «Κοιλάδα Φιλιούρη», χαρακτηρίστηκαν ως **«Εθνικό Πάρκο Δάσους Δαδιάς - Λευκίμης - Σουφλίου, Ορεινού Έβρου και Κοιλάδων Δερείου και Φιλιούρη»**,

- οι περιοχές με κωδικούς GR1110006 «Δέλτα Έβρου», GR1110007 «Δέλτα Έβρου και Δυτικός Βραχίονας», χαρακτηρίστηκαν ως **«Εθνικό Πάρκο Δέλτα Έβρου»**,
- η περιοχή με κωδικό GR1110009 «Νότιο Δασικό Σύμπλεγμα Έβρου», χαρακτηρίστηκε ως **«Περιοχή Προστασίας της Βιοποικιλότητας Νότιου Δασικού Συμπλέγματος Έβρου»**,
- η περιοχή με κωδικό GR1110013 «Θαλάσσια Περιοχή Θράκης», χαρακτηρίστηκε ως **«Περιοχή Προστασίας της Βιοποικιλότητας Θαλάσσιας Περιοχής Θράκης»**.

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζονται οι κατηγορίες ζωνών που έχουν οριστεί, ανά Εθνικό Πάρκο ή Περιοχή Προστασίας της Βιοποικιλότητας, όπως αποτυπώνονται στην εγκεκριμένη ΕΠΜ 1α, εντός της περιοχής μελέτης.

Πίνακας 10.1-1: Ζωνοποίηση περιοχών Natura εντός περιοχής μελέτης σύμφωνα με την εγκεκριμένη ΕΠΜ 1α – «Εθνικό Πάρκο Δάσους Δαδιάς-Λευκίμης-Σουφλίου, Ορεινού Έβρου και Κοιλάδων Δερείου και Φιλιούρη»

Σύντομος κωδικός	Ονομασία Ζώνης	Περιοχή Natura 2000
Ζώνες Προστασίας της Φύσης		
ΖΠΦ-15	Ζώνη προστασίας της φύσης δασικών εκτάσεων και μεμονωμένων καλλιεργειών στο δυτικό τμήμα των περιοχών Natura GR1110002 και GR1110005	GR1110002, GR1110005
ΖΠΦ-26	Ζώνη προστασίας της φύσης δασικών εκτάσεων των περιοχών Natura GR1110003 και GR1110010 νότια του οικισμού Κοτρωνιάς	GR1110003, GR1110010
Ζώνες Διατήρησης Οικοτόπων και Ειδών		
ΖΔΟΕ-02	Ζώνη διατήρησης οικοτόπων και ειδών γεωργικών κυρίως εκτάσεων των περιοχών Natura GR1110002 και GR1110005 νότια του οικισμού Λευκίμμης	GR1110002, GR1110005
ΖΔΟΕ-09	Ζώνη διατήρησης οικοτόπων και ειδών υφιστάμενων δραστηριοτήτων τεχνικών υποδομών των περιοχών Natura GR1110003 και GR1110010 βορειοανατολικά του οι	GR1110003, GR1110010
Ζώνες Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων		
ΖΒΔΦΠ-03	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων με γεωργικές εκτάσεις των περιοχών Natura GR1110002 και GR1110005 μεταξύ των οικισμών Λύρας, Προβατώνα, Λευκί	GR1110002, GR1110005
Περιφερειακές ζώνες		
ΠΖ-01	Εθνικό Πάρκο Δάσους Δαδιάς-Λευκίμης-Σουφλίου, Ορεινού Έβρου και Κοιλάδων Δερείου και Φιλιούρη	-
ΠΖ-02	Εθνικό Πάρκο Δάσους Δαδιάς-Λευκίμης-Σουφλίου, Ορεινού Έβρου και Κοιλάδων Δερείου και Φιλιούρη	-

Πηγή: Εγκεκριμένη Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη ΕΠΜ 1α «Περιοχές Natura των Περιφερειακών Ενοτήτων Έβρου και Ροδόπης (μέρους)», Παραδοτέο Γ5, Οριστικά τεύχη ΕΠΜ 1ης ομάδας, κατόπιν υιοθέτησης σχετικών οδηγιών της υπηρεσίας, βάσει του αποτελέσματος της διαβούλευσης, Τεύχος Μελέτης (ΜΑ), Ιανουάριος, 2024

Πίνακας 10.1-2: Ζωνοποίηση περιοχών Natura εντός περιοχής μελέτης σύμφωνα με την εγκεκριμένη ΕΠΜ 1α «Εθνικό Πάρκο Δέλτα Έβρου»

Σύντομος κωδικός	Ονομασία Ζώνης	Περιοχή Natura 2000	Μοναδικός Κωδικός Ζώνης
Ζώνες Προστασίας της Φύσης			
ΖΠΦ-01	Ζώνη Προστασίας της Φύσης των περιοχών Μαυρότοπος, Νησί και Βάλτος	GR1110006, GR1110007	
ΖΠΦ-02	Ζώνη Προστασίας της Φύσης νότια των περιοχών Μαυρότοπος, Νησί και Βάλτος που ανήκει στο μόνιμο καταφύγιο θηραμάτων Δέλτα Έβρου	GR1110006, GR1110007	

Σύντομος κωδικός	Ονομασία Ζώνης	Περιοχή Natura 2000	Μοναδικός Κωδικός Ζώνης
ΖΠΦ-03	Ζώνη Προστασίας της Φύσης των περιοχών Αλμύρες	GR1110006, GR1110007	
ΖΠΦ-04	Ζώνη Προστασίας της Φύσης των περιοχών Αλμύρες, ακτές και νησίδες των Δελταικών Σχηματισμών των εκβολών και λίμνης Νυμφών που ανήκε	GR1110006, GR1110007	
ΖΠΦ-05	Ζώνη Προστασίας της Φύσης στο δυτικό τμήμα των Δελταικών Σχηματισμών των εκβολών	GR1110006, GR1110007	
ΖΠΦ-06	Ζώνη Προστασίας της Φύσης χειμάρρου Λουτρού	GR1110006, GR1110007	
ΖΠΦ-07	Ζώνη Προστασίας της Φύσης Λ/θ Δράνας, Αβγανών, Βουλγαρούδας, Μονολίμνης ή/και περιοχών περιμετρικά αυτών	GR1110006, GR1110007	
ΖΠΦ-08	Ζώνη Προστασίας της Φύσης Λ/θ Δράνας, Αβγανών, Βουλγαρούδας, Μονολίμνης ή/και περιοχών περιμετρικά αυτών που ανήκει στο μόνιμο καταφύγιο θ	GR1110006, GR1110007	
ΖΠΦ-09	Ζώνη Προστασίας της Φύσης Λ/θ Δράνας, Αβγανών, Βουλγαρούδας, Μονολίμνης ή/και περιοχών περιμετρικά αυτών	GR1110006, GR1110007	
ΖΠΦ-10	Ζώνη Προστασίας της Φύσης Δυτικού Βραχίονα του ποταμού Έβρου	GR1110006, GR1110007	
ΖΠΦ-11	Ζώνη Προστασίας της Φύσης Ανατολικού Βραχίονα του ποταμού Έβρου	GR1110006	
ΖΠΦ-12	Ζώνη Προστασίας της Φύσης δυτικού αναχώματος και δυτικής πλευράς της κύριας κοίτης του ποταμού Έβρου	GR1110006, GR1110007	
ΖΠΦ-13	Ζώνη Προστασίας της Φύσης περιοχής Λημνιό που ανήκει στο μόνιμο καταφύγιο θηραμάτων Δέλτα Έβρου	GR1110006, GR1110007	
ΖΠΦ-14	Ζώνη Προστασίας της Φύσης περιοχής Λημνιό	GR1110006, GR1110007	
Ζώνες Διατήρησης Οικοτόπων και Ειδών			
ΖΔΟΕ-01	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών χειμάρρου Λουτρού 1	GR1110006, GR1110007	
ΖΔΟΕ-02	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών χειμάρρου Λουτρού 2	GR1110006, GR1110007	
ΖΔΟΕ-03	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών Δυτικού Βραχίονα του ποταμού Έβρου 1	GR1110006, GR1110007	
ΖΔΟΕ-04	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών Δυτικού Βραχίονα του ποταμού Έβρου 2	GR1110006, GR1110007	

Πηγή: Εγκεκριμένη Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη ΕΠΜ 1α «Περιοχές Natura των Περιφερειακών Ενοτήτων Έβρου και Ροδόπης (μέρους)», Παραδοτέο Γ5, Οριστικά τεύχη ΕΠΜ 1ης ομάδας, κατόπιν υιοθέτησης σχετικών οδηγιών της υπηρεσίας, βάσει του αποτελέσματος της διαβούλευσης, Τεύχος Μελέτης (ΜΑ), Ιανουάριος, 2024

Πίνακας 10.1-3: Ζωνοποίηση περιοχών Natura εντός περιοχής μελέτης σύμφωνα με την εγκεκριμένη ΕΠΜ 1α, «Περιοχή Προστασίας της Βιοποικιλότητας Νότιου Δασικού Συμπλέγματος Έβρου»

Σύντομος κωδικός	Ονομασία Ζώνης	Περιοχή Natura 2000
ΖΠΦ-01	Ζώνη Προστασίας της Φύσης Νότια του Οικισμού Κίρκη που περιλαμβάνει το καταφύγιο άγριας ζωής στην περιοχή «Κίρκης»	GR1110009
ΖΠΦ-02	Ζώνη Προστασίας της Φύσης που συνορεύει δυτικά με το καταφύγιο άγριας ζωής στην περιοχή «Κίρκης»	GR1110009
ΖΠΦ-03	Ζώνη Προστασίας της Φύσης που συνορεύει νότια με το καταφύγιο άγριας ζωής στην περιοχή «Κίρκης»	GR1110009
ΖΠΦ-04	Ζώνη Προστασίας της Φύσης ανατολικά του οικισμού Κίρκη και δυτικά του οικισμού Άβας του Δήμου Αλεξανδρούπολης	GR1110009
ΖΠΦ-05	Ζώνη Προστασίας της Φύσης που περιλαμβάνει τμήμα του μόνιμου καταφύγιου θηραμάτων στην περιοχή «Νίψας-Δρυμού» του δήμου Τραϊανούπολης	GR1110009
ΖΠΦ-06	Ζώνη Προστασίας της Φύσης δυτικά των οικισμών Μελία και Πυλαία του δήμου Φερών	GR1110009
ΖΠΦ-07	Ζώνη Προστασίας της Φύσης βόρεια του οικισμού Πυλαία του δήμου Φερών	GR1110009
ΖΠΦ-08	Ζώνη Προστασίας της Φύσης νοτιοδυτικά του οικισμού Πυλαία του δήμου Φερών	GR1110009
ΖΠΦ-09	Ζώνη Προστασίας της Φύσης νότια του οικισμού Νίψα και βόρεια των οικισμών Αετοχωρίου και Πεύκα του δήμου Τραϊανούπολης	GR1110009

Σύντομος κωδικός	Ονομασία Ζώνης	Περιοχή Natura 2000
ΖΠΦ-10	Ζώνη Προστασίας της Φύσης δυτικά του οικισμού Λουτρού δήμου Τραϊανούπολης	GR1110009
ΖΠΦ-11	Ζώνη Προστασίας της Φύσης ανατολικά του οικισμού Λουτρού δήμου Τραϊανούπολης και δυτικά των οικισμών Δορίσκου και Μοναστηρακίου του	GR1110009
ΖΔΟΕ-01	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών νότια του οικισμού Λεπτοκαρυά του δήμου Αλεξανδρούπολης 1	GR1110009
ΖΔΟΕ-02	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών νότια του οικισμού Λεπτοκαρυά του δήμου Αλεξανδρούπολης 2	GR1110009
ΖΔΟΕ-03	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών νότια του οικισμού Λεπτοκαρυά του δήμου Αλεξανδρούπολης 3	GR1110009
ΖΔΟΕ-04	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών νότια του οικισμού Λεπτοκαρυά του δήμου Αλεξανδρούπολης 4	GR1110009
ΖΔΟΕ-05	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών νότια του οικισμού Λεπτοκαρυά του δήμου Αλεξανδρούπολης 5	GR1110009
ΖΔΟΕ-06	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών νότια του οικισμού Λεπτοκαρυά του δήμου Αλεξανδρούπολης 6	GR1110009
ΖΔΟΕ-07	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών βόρεια και ανατολικά του οικισμού Κίρκη του δήμου Αλεξανδρούπολης 1	GR1110009
ΖΔΟΕ-08	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών βόρεια και ανατολικά του οικισμού Κίρκη του δήμου Αλεξανδρούπολης 2	GR1110009
ΖΔΟΕ-09	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών βόρεια και ανατολικά του οικισμού Κίρκη του δήμου Αλεξανδρούπολης 3	GR1110009
ΖΔΟΕ-10	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών δυτικά του οικισμού Κίρκη του δήμου Αλεξανδρούπολης	GR1110009
ΖΔΟΕ-11	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών νότια του οικισμού Κίρκη του δήμου Αλεξανδρούπολης 1	GR1110009
ΖΔΟΕ-12	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών νότια του οικισμού Κίρκη του δήμου Αλεξανδρούπολης 2	GR1110009
ΖΔΟΕ-13	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών νότια του οικισμού Κίρκη του δήμου Αλεξανδρούπολης 3	GR1110009
ΖΔΟΕ-14	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών νότια του οικισμού Άβας του δήμου Αλεξανδρούπολης	GR1110009
ΖΔΟΕ-15	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών νότιοδυτικά του οικισμού Αισύμης του δήμου Αλεξανδρούπολης	GR1110009
ΖΔΟΕ-16	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών βόρεια του οικισμού Άβας του δήμου Αλεξανδρούπολης 1	GR1110009
ΖΔΟΕ-17	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών βόρεια του οικισμού Άβας του δήμου Αλεξανδρούπολης 2	GR1110009
ΖΔΟΕ-18	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών βόρεια του οικισμού Άβας του δήμου Αλεξανδρούπολης 3	GR1110009
ΖΔΟΕ-19	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών βόρεια του οικισμού Νίψα του δήμου Τραϊανούπολης και δυτικά του οικισμού Πυλαία του δήμου Φερών	GR1110009
ΖΔΟΕ-20	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών που περιλαμβάνει τμήμα του μόνιμου καταφύγιου θηραμάτων στην περιοχή «Νίψας-Δρυμού» του δήμου Τραϊαν	GR1110009
ΖΔΟΕ-21	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων ανατολικά του οικισμού Νίψας του δήμου Τραϊανούπολης	GR1110009
ΖΔΟΕ-22	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων βόρειοανατολικά του οικισμού Πεύκα του δήμου Τραϊανούπολης	GR1110009
ΖΔΟΕ-23	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών δυτικά του οικισμού Λουτρά Τραϊανουπόλεως του δήμου Τραϊανούπολης	GR1110009
ΖΔΟΕ-24	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών βόρειοδυτικά του οικισμού Δορίκος του δήμου Φερών	GR1110009
ΖΔΟΕ-25	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών νότιοδυτικά του οικισμού Δορίκος του δήμου Φερών	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-01	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων νότια του οικισμού Κίρκη του δήμου Αλεξανδρούπολης 1	GR1110009

Σύντομος κωδικός	Ονομασία Ζώνης	Περιοχή Natura 2000
ΖΒΔΦΠ-02	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων νότια του οικισμού Κίρκη του δήμου Αλεξανδρούπολης 2	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-03	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων που περιλαμβάνει μέρος του καταφυγίου άγριας ζωής στην περιοχή «Κίρκης» του δήμου Αλεξανδρούπολ	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-04	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων νότια του οικισμού Κίρκη του δήμου Αλεξανδρούπολης 3	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-05	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων βόρεια του οικισμού Αμφιτρίτη του δήμου Αλεξανδρούπολης 1	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-06	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων νότιοδυτικά του οικισμού Άβας του δήμου Αλεξανδρούπολης	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-07	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων βόρεια του οικισμού Νίψα του δήμου Τραϊανούπολης	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-08	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων περιμετρικά των οικισμών Δωρικών, Νίψα, Δορίσκου, Λουτρά Τραιανουπόλεως και Άνθειων του δήμου Τρα	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-09	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων νότια του οικισμού Νίψα του δήμου Τραϊανούπολης	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-10	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων νότια του οικισμού Πεύκα του δήμου Τραϊανούπολης	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-11	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων ανατολικά του οικισμού Πεύκα του δήμου Τραϊανούπολης	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-12	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων νότια του οικισμού Πυλαία του δήμου Φερών	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-13	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων νότια του οικισμού Λουτρός του δήμου Τραϊανούπολης	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-14	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων βόρεια του οικισμού Δορίσκος του δήμου Φερών	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-15	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων νότια του οικισμού Λουτρός του δήμου Τραϊανούπολης 1	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-16	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων νότια του οικισμού Λουτρός του δήμου Τραϊανούπολης 2	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-17	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων ανατολικά του οικισμού Λουτρά Τραϊανουπόλεως του δήμου Τραϊανούπολης	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-18	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων δυτικά του οικισμού Δορίσκος και βόρεια του οικισμού Μοναστηρακίον του δήμου Φερών	GR1110009
ΖΒΔΦΠ-19	Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων νότια του οικισμού Δορίσκος του δήμου Φερών	GR1110009
ΠΖ-01	Περιοχή Προστασίας Βιοποικιλότητας Νότιου Δασικού Συμπλέγματος Έβρου	-

Πηγή: Εγκεκριμένη Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη ΕΠΜ 1α «Περιοχές Natura των Περιφερειακών Ενοτήτων Έβρου και Ροδόπης (μέρους)», Παραδοτέο Γ5, Οριστικά τεύχη ΕΠΜ 1ης ομάδας, κατόπιν υιοθέτησης σχετικών οδηγιών της υπηρεσίας, βάσει του αποτελέσματος της διαβούλευσης, Τεύχος Μελέτης (ΜΑ), Ιανουάριος, 2024

Πίνακας 10.1-4: Ζωνοποίηση περιοχών Natura εντός περιοχής εφαρμογής σύμφωνα με την εγκεκριμένη ΕΠΜ 1α, «Περιοχή Προστασίας της Βιοποικιλότητας Θαλάσσιας Περιοχής Θράκης»

Σύντομος κωδικός	Ονομασία Ζώνης	Περιοχή Natura 2000
Ζώνες Διατήρησης Οικοτόπων και Ειδών		
ΖΔΟΕ-01	Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών Θαλάσσιας Περιοχής Θράκης	GR1110013

Πηγή: Εγκεκριμένη Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη ΕΠΜ 1α «Περιοχές Natura των Περιφερειακών Ενοτήτων Έβρου και Ροδόπης (μέρους)», Παραδοτέο Γ5, Οριστικά τεύχη ΕΠΜ 1ης ομάδας, κατόπιν υιοθέτησης σχετικών οδηγιών της υπηρεσίας, βάσει του αποτελέσματος της διαβούλευσης, Τεύχος Μελέτης (ΜΑ), Ιανουάριος, 2024

Εντός των ανωτέρω ζωνών βάσει της εγκεκριμένης ΕΠΜ, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (ν. 4685/2020, ως ισχύει), έχουν προσδιοριστεί επιτρεπόμενες ειδικές κατηγορίες χρήσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 14α, 14β, 14γ και 14δ του Π.Δ. 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018), ως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Με βάση τα προαναφερθέντα και λαμβάνοντας υπόψη ότι οι περιοχές Natura 2000 αντιστοιχούν στο 33,53% της συνολικής έκτασης του Δήμου στο πλαίσιο της ανάπτυξης των εναλλακτικών σεναρίων χωρικής οργάνωσης του παρόντος ΤΠΣ και με δεδομένο πως στις περιοχές του Δικτύου Natura 2000 εφαρμόζονται οι ειδικότερες διατάξεις των εκάστοτε Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών (ΕΠΜ) και στα τρία (3) σενάρια (μηδενικό, έντονης και ήπιας παρέμβασης) εφαρμόζονται οι ρυθμίσεις για τις περιοχές που ανήκουν στο οικολογικό δίκτυο Natura 2000 και έχουν εγκριθεί με την απόφαση ΑΠ :ΥΠΕΝ/ΔΔΦΠΒ/114931/2875 22.10.2024.

Σε κάθε περίπτωση επισημαίνεται ότι οι χωροθετήσεις των ζωνών των επιμέρους σεναρίων είναι ενδεικτικές. Η επακριβής οριοθέτησή αυτών, όπως επίσης το είδος, η έκταση και επιμέρους όροι και περιορισμοί αυτών θα εξειδικευτεί κατά τη Β’ φάση του σχεδιασμού, λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα της δημόσιας διαβούλευσης.

Στη συνέχεια παρατίθενται οι βασικές προσεγγίσεις κάθε σεναρίου σε επιμέρους κύριες παραμέτρους του χωρικού σχεδιασμού, όπως η διαχείριση του εξωοικιστικού χώρου, η οργάνωση των οικονομικών δραστηριοτήτων, η ρύθμιση των πολεοδομικών παραμέτρων των οικισμών, οι προτάσεις για τεχνικές και κοινωνικές υποδομές κλπ. Οι προτάσεις εκ των πραγμάτων δεν είναι λεπτομερείς, καθώς η αναλυτική ανάπτυξή τους αποτελεί αντικείμενο του επόμενου (Α2) σταδίου.

Είναι σημαντικό να τονιστεί ότι όποιο σενάριο και αν επιλεγεί θα πλαισιωθεί από κατάλληλες μεταβατικές διατάξεις προκειμένου να υπάρξει ομαλότητα μετάβασης στο νέο καθεστώς, ώστε να αποφευχθούν αιφνιδιασμοί και κλυδωνισμοί στην αγορά ακινήτων και σε υπό εξέλιξη επενδύσεις.

Τέλος, επισημαίνεται ότι υπάρχει η δυνατότητα -κατόπιν σύμφωνης γνώμης της Επιτροπής Παρακολούθησης & Παραλαβής (ΕΠΕΠ)- η τελική επιλογή σεναρίου να αντλήσει και κάποιες από τις προτάσεις των μη επιλεγόμενων σεναρίων, στο βαθμό που κάτι τέτοιο θα προκύψει από την οικεία διαβούλευση και δε θα ανατρέπεται το βασικό σκεπτικό του επιλεγέντος σεναρίου.

Α10.1.4.1 ΜΗΔΕΝΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ

Το μηδενικό σενάριο εκκινεί από την υπόθεση της μη ολοκλήρωσης της παρούσας μελέτης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ). Σύμφωνα με τις οδηγίες του ΥΠΕΝ (απάντηση στο ερώτημα 6, της ενότητα 3, του τεύχους 6, 23-12-2024) το σενάριο (εκ των πραγμάτων) δεν περιλαμβάνει μια ενιαία πρόταση παρεμβάσεων, αλλά αξιολογεί την ανάπτυξη της περιοχής μελέτης με βάση τη συνέχιση εφαρμογής του υφιστάμενου καθεστώτος της περιοχής καθώς και με βάση τις εξελίξεις που έχουν ήδη δρομολογηθεί για την περιοχή μελέτης (ανεξαρτήτως του ΤΠΣ), επιτρέποντας την εκτίμηση των πιθανών επιπτώσεων από τα κενά και τις ελλείψεις στο χωρικό σχεδιασμό της περιοχής μελέτης, στο έτος – στόχο του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Πιο συγκεκριμένα, το Μηδενικό Σενάριο (Σενάριο Τάσεων) αποτυπώνει την παγίωση μιας εξωγενούς αναπτυξιακής πορείας, η οποία αγνοεί τις ενδογενείς δυνατότητες του Δήμου Αλεξανδρούπολης και ενισχύει τη χωρική και κοινωνική αποδυνάμωση. Η περιοχή συνεχίζει να ενσωματώνεται σε ευρύτερες δυναμικές, αποσυνδεδεμένες από τις τοπικές ανάγκες και προοπτικές, ενώ οι φυσικοί και ανθρώπινοι πόροι της αξιοποιούνται κυρίως για την εξυπηρέτηση εξωτερικών συμφερόντων.

Πρόκειται για το σενάριο που στηρίζεται στην προβολή των διαμορφωμένων τάσεων, τόσο ως προς πληθυσμιακή δυναμική όσο και στη χωρική οργάνωση, όπως προδιαγράφεται από την έως σήμερα εξέλιξή τους. Συνεκτιμώνται μόνο τα ελάχιστα διορθωτικά μέτρα που ήδη δρομολογούνται (π.χ. άρση ασυμφωνιών, θεσμοθέτηση παγιωμένων καταστάσεων, έργα ενταγμένα σε προγράμματα χρηματοδότησης κλπ.), και που έχουν κριθεί περιβαλλοντικά αποδεκτά.

Βασικές Παρατηρήσεις

Η αποσπασματικότητα των μελετών, η έλλειψη εναρμόνισης μεταξύ των επιπέδων σχεδιασμού αλλά και η έλλειψη στρατηγικού σχεδιασμού οδηγούν σε μία σειρά αρνητικών πολλαπλασιαστικών αποτελεσμάτων, τα οποία καταλήγουν στην περιβαλλοντική υποβάθμιση, στην μη αξιοποίηση των συγκριτικών και ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων της περιοχής, στην απαξίωση του πολιτιστικού τοπίου και εν γένει στην αναπτυξιακή στασιμότητα και επισφάλεια. Παρακάτω, παρουσιάζονται ενδεικτικά οι επιπτώσεις σε βασικούς αναπτυξιακούς πυλώνες στην περίπτωση εφαρμογής του μηδενικού σεναρίου:

Η δημογραφική και οικονομική συρρίκνωση επιδεινώνονται, οδηγώντας στην κατάρρευση του οικιστικού δικτύου στις ΔΕ Φερών και Τραϊανούπολης. Η κοινωνική συνοχή αποδυναμώνεται και ευάλωτες ομάδες, όπως ο πληθυσμός Ρομά, αυξάνονται χωρίς σχεδιασμό ένταξης και κοινωνικής ενσωμάτωσης. Ο δε οικισμός των Ρομά στον Άβαντα, συνεχίζει να αναπτύσσεται άναρχα και να στερείται βασικών τεχνικών και κοινωνικών υποδομών.

Η ανάπτυξη βασίζεται σε βραχυπρόθεσμα οικονομικά συμφέροντα και αποσπασματικές παρεμβάσεις, κυρίως με όρους ελεύθερης αγοράς αξιοποίησης της γης (real estate). Κυριαρχούν οι κερδοσκοπικές πιέσεις και η ανεξέλεγκτη μεταβολή των χρήσεων, εις βάρος κυρίως της γεωργικής γης.

Η κλιματική αλλαγή και η υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος αντιμετωπίζονται αποσπασματικά και στην κατεύθυνση της επίλυσης των συνεπειών και όχι του μετριασμού και της προσαρμογής σε αυτήν. Η έννοια της ανθεκτικότητας παραμένει ανενεργή και η προσαρμογή του σχεδιασμού στις μελλοντικές προκλήσεις, όπως πλημμυρικά φαινόμενα, ενεργειακή φτώχεια, διάβρωση ακτών, μεταναστευτικές ροές δεν τίθεται ως προτεραιότητα.

Καταγράφεται σημαντικός κίνδυνος εντατικοποίησης της άναρχης δόμησης, με περεταίρω διεύρυνση των άτυπων οικιστικών συγκεντρώσεων και ιδιαίτερα στο δυτικό παράκτιο μέτωπο όπου παρατηρούνται έντονα φαινόμενα παραθεριστικής κατοικίας και τουριστικής ανάπτυξης. Επιπλέον, η προαναφερθείσα άναρχη δόμηση επιτείνει ζητήματα κατακερματισμού και κατασπατάλησης πόρων για τη δημιουργία βασικών υποδομών, υποβάθμισης του περιβάλλοντος και ανυπαρξία θωράκισης (αντιπλημμυρικής, αντιπυρικής κοκ).

Η αστική διάχυση αποτελεί μια από τις κυριότερες προκλήσεις που αντιμετωπίζουν οι σημερινές πόλεις και ελλείψει στρατηγικού πολεοδομικού σχεδιασμού θα πραγματοποιηθεί και στην Αλεξανδρούπολη. Αποτελεί μια δυναμική διαδικασία εκτατικής εξάπλωσης της πόλης, μέσω της μετατροπής των αγροτικών εκτάσεων σε αστικές, που δεν δικαιολογείται από την πληθυσμιακή αύξηση. Κύρια χαρακτηριστικά της είναι η χαμηλή πυκνότητα που έχει συνήθως αστική μορφή γραμμικής ή ασυνεχούς ανάπτυξης και ο διαχωρισμός των χρήσεων γης μέσω της ανάπτυξης μονολειτουργικών περιοχών. Η εν λόγω διάχυση θα πραγματοποιηθεί προς τα δυτικά.

Η ανισορροπία του χωρικού προτύπου της οικιστικής ανάπτυξης θα ενταθεί, με μοναδικό δυναμικό πόλο την πόλη της Αλεξανδρούπολης, και θα εγκαταλειφθούν αρκετοί οικισμοί στην ενδοχώρα και στα ημιορεινά.

Εντός του αστικού περιβάλλοντος της Αλεξανδρούπολης αναμένεται επιβάρυνση του αστικού ιστού με ζητήματα κυκλοφοριακής συμφόρησης και οδικής ασφάλειας λόγω της εξάρτησης από τη χρήση ΙΧ οχημάτων, έλλειψη χώρων στάθμευσης, ανεπάρκεια κοινόχρηστων χώρων (ποσοτική και ποιοτική), λειτουργική και αισθητική υποβάθμιση ζωνών λόγω ύπαρξη αστικών κενών (πχ χώροι στρατοπέδων, εγκαταλελειμμένα κτίρια) κοκ.

Πιο αναλυτικά, τα βασικά χαρακτηριστικά του μηδενικού σεναρίου ανά θεματική κατηγορία είναι τα ακόλουθα:

➢ Διαχείριση εξωαστικού/εξωοικιστικού χώρου

- Προωθείται η μελέτη ΕΠΜ για τις περιοχές Natura 2000 και η υπόλοιπη περιοχή εξακολουθεί να στερείται χωρικού σχεδιασμού.
- Διατηρούνται τα επιμέρους καθεστώτα προστασίας, χωρίς ωστόσο να εντάσσονται σε συνεκτικό και ολοκληρωμένο Σχεδιασμό που δύναται να επαυξάνει την προστατευτική τους ισχύ και να ρυθμίζει αποτελεσματικά τις δραστηριότητες που αναπτύσσονται εντός αυτών.

  Θα συνεχίσουν να ισχύουν μόνο τα "οριζόντιου τύπου" προστατευτικά καθεστώτα της εκτός σχεδίου (δασική νομοθεσία, αρχαιολογική νομοθεσία, νομοθεσία για τα ρέματα κλπ.).
- Ανεξέλεγκτη εκτός σχεδίου δόμηση χωρίς σχεδιασμό.
- Διατηρούνται οι "οριζόντιου χαρακτήρα" ρυθμίσεις του Ν.4759/2020 σχετικά με την εκτός σχεδίου δόμηση καθώς η περιοχή θα συνεχίσει να στερείται 1ου επιπέδου χωρικού σχεδιασμού (ή ανάλογου).

➢ Οργάνωση οικονομικών δραστηριοτήτων

- Οι γενικές κατευθύνσεις του ΠΧΠ ΑΜΘ δε βρίσκουν εφαρμογή και δεν εξειδικεύονται από υποκείμενο επίπεδο σχεδιασμού. Αντιθέτως διατηρούνται χωρίς εξειδίκευση οι "οριζόντιου χαρακτήρα" ρυθμίσεις του ΠΧΠ ΑΜΘ σχετικά με επιμέρους θέματα (όπως τα μεμονωμένα τουριστικά καταλύματα)
- Αδυναμία προστασίας γεωργικής γης από άναρχη δόμηση.
- Δεν ρυθμίζονται οι άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις.
- Συνεχείς πιέσεις και συγκρούσεις χρήσεων στο παράκτιο μέτωπο.

➢ Πολεοδομική οργάνωση

- Οι οριοθετήσεις οικισμών παραμένουν ευάλωτες σε προσφυγές, λόγω της νομολογιακής κρίσης περί της αναρμοδιότητας έκδοσής τους. Επιπλέον, διατηρείται η υφιστάμενη κατάσταση χωρίς να οριοθετούνται οι μη οριοθετημένοι οικισμοί.
- Ως προς την κοινωνική υποδομή θα διατηρηθούν οι ισχύοντες χαρακτηρισμοί χώρων, ακόμα και αν έρχονται σε αντίθεση με την υφιστάμενη ή την επιθυμητή κατάσταση (ανεπαρκείς κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι).
- Στον οικιστικό χώρο διατηρείται ο (ανεπίκαιρος) σχεδιασμός που ισχύει μόνο για το αστικό σύστημα Αλεξανδρούπολης – Μαΐστρου – Απαλού – Ν. Χηλής (ΓΠΣ Ν.1337/19873), καθώς και για την κωμόπολη των Φερών.

- Οι όποιες προσπάθειες της πολιτείας για την άμβλυνση του κρίσιμου φαινομένου της γήρανσης του πληθυσμού στους μικρούς οικισμούς της περιφέρειας, δεν θα συνεπικουρούνται από τις προβλέψεις του χωρικού σχεδιασμού.
- Διατήρηση συγκρούσεων χρήσεων γης και επιδείνωση προβλημάτων χωρικής οργάνωσης.

➢ Υποδομές & Δίκτυα

- Μελέτες και έργα που έχουν ήδη προγραμματιστεί (ώριμα έργα) θα προωθηθούν για ολοκλήρωση και ιδιαίτερα εκείνα που έχουν εξασφαλισμένη χρηματοδότηση.
- Οι όποιες νέες διεκδικήσεις ένταξης μελετών και έργων σε μελλοντικά προγράμματα χρηματοδότησης θα εξακολουθούν να μην υπακούουν σε ενιαίο πλαίσιο χωρικής και χρονικής ιεράρχησης.
- Κίνδυνος απώλειας του δικαιώματος διεκδίκησης κοινοτικών πόρων, καθώς η ύπαρξη τοπικού χωρικού σχεδιασμού αναμένεται να αποτελέσει κύρια προϋπόθεση για την προώθηση μεγάλων έργων.

➢ Αντιμετώπιση Έκτακτων Αναγκών & Πολιτική Προστασία

- Οι κατευθύνσεις για την πολιτική προστασία θα εφαρμόζονται μεμονωμένα και τμηματικά και όχι στο πλαίσιο ενός ενιαίου σχεδιασμού εφαρμογής.
- Ευπάθεια του Δήμου σε φαινόμενα όπως πλημμύρες, πυρκαγιές και διάβρωση ακτών.
- Υποδομές μη ανθεκτικές στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής.
- Ανυπαρξία συστημάτων έγκαιρης προειδοποίησης (early warning systems) συναρτήσει με τον χωρικό σχεδιασμό, σχέδια εκκένωσης και οδεύσεις διαφυγής.

Συμπέρασμα: Το σενάριο δεν αποτελεί ολοκληρωμένη προσέγγιση σχεδιασμού, άρα είναι πιθανό να μην απαντάει ολιστικά σε όλα τα προβλήματα και σε όλες τις αναπτυξιακές εκφάνσεις και παραμέτρους, τα οποία τα αντιμετωπίζει μεμονωμένα και αποσπασματικά.

Α10.1.4.2 ΣΕΝΑΡΙΟ ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

Σενάριο οριοθετημένης χωρικής ανάπτυξης, στη βάση των κατευθύνσεων του ισχύοντος Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΠΧΠ-ΑΜΘ, ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018), αλλά και γενικότερα του υπερκείμενου σχεδιασμού, που επιδιώκει τη συνδυαστική αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής και εν τέλει την ισόρροπη ικανοποίηση των επιμέρους στόχων της βιώσιμης ανάπτυξης σε κοινωνικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο. Στόχος του σεναρίου είναι να

μεγιστοποιηθούν τα πλεονεκτήματα και οι ευκαιρίες, περιορίζοντας παράλληλα αδυναμίες και απειλές, με λιγότερο παρεμβατικά μέτρα σε σύγκριση με το σενάριο έντονης παρέμβασης, αλλά διατηρώντας τα μέτρα και τους όρους σεβασμού στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο.

Ως δέσμη μέτρων, βασίζεται στις προτάσεις της προσφάτως παραληφθείσας μελέτης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αλεξανδρούπολης (παραλαβή Β2 -τελικού- σταδίου το έτος 2024, λίγους μήνες πριν την υπογραφή της σύμβασης του παρόντος σχεδίου), δεδομένης της επικαιρότητας και ωριμότητάς του, συμπληρώνοντας το περιεχόμενό του με κατευθύνσεις για τη ΔΕ Τραϊανούπολης (που δεν ανήκε στο συμβατικό αντικείμενο του ΓΠΣ), επεκτείνοντας στα νέα αντικείμενα που πραγματεύεται το ΤΠΣ (όπως οι οριοθετήσεις οικισμών, Οι Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή κλπ.) και παρεμβαίνοντας όπου οι προτάσεις του τυχόν προσκρούουν σε νεώτερα χωρικά δεδομένα ή σε νεότερα δεδομένα θεσμικού πλαισίου (νέες προδιαγραφές, νέα πολεοδομικά πρότυπα κλπ.).

Στις βασικές κατευθύνσεις του σεναρίου συγκαταλέγονται η πολυκεντρικότητα σε επίπεδο οικιστικού δικτύου, με επιδίωξη συμπληρωματικοτήτων μεταξύ οικισμών και όχι πλήρους αυτάρκειας του καθ' ενός και η διατήρηση της μονοκεντρικότητας του αστικού κέντρου, με ενίσχυση του ρόλου του. Παράλληλα προωθείται η επιμελημένη μίξη χρήσεων γης (με αποφυγή συγκρούσεων και διαχείριση των τυχόν πιέσεων), χωρίς να αποφεύγονται και ζώνες αποκλειστικών χρήσεων, όταν οι συνθήκες το ευνοούν και κρίνεται ότι θα αποτελέσει πρόσφορη επιλογή. Γενικά πρόκειται για σενάριο που προκρίνει το σχεδιασμό καθ οικονομία, με ορισμένες γενναίες παρεμβάσεις, σε περιπτώσεις που το προσδοκώμενο αποτέλεσμα έχει πολλαπλές ωφέλειες. Ακολουθούν οι προκαταρκτικές προτάσεις ανά βασική θεματική ενότητα.

Ο εξωοικιστικός χώρος του Δήμου Αλεξανδρούπολης δεν διέπεται από πολεοδομικό σχεδιασμό 1ου επιπέδου, δεδομένου ότι δε διαθέτει εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), σε εφαρμογή των διατάξεων του Ν.2508/1997, ούτε και σε ισχύ Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) σε εφαρμογή των διατάξεων του Ν.1337/1983. Με το παρόν σενάριο οργανώνεται το σύνολο του εξωοικιστικού χώρου, σε ενιαίο πλαίσιο και με συγκεκριμένα μέτρα και δράσεις, που αμβλύνουν τις πιέσεις και τις συγκρούσεις χρήσεων γης, προστατεύοντας τα προστατευτέα αντικείμενα και θέτοντας κανόνες στην αξιοποίηση της γης.

Παράλληλα δίνεται έμφαση στην απασχόληση και διέξοδος στην υγιή επιχειρηματικότητα και στους τρεις παραγωγικούς τομείς, με κίνητρα νέων επενδύσεων και εξυγίανσης υφιστάμενων, καθώς και άρσεις μη αναγκαίων αποκλεισμών.

Εντός του αστικού κέντρου επιλέγεται να δοθεί έμφαση στις αρχές της ευελιξίας και του ρεαλισμού σε ένα πλαίσιο γενικότερου εκσυγχρονισμού του υφιστάμενου σχεδιασμού της περιόδου της ΕΠΑ. Παράλληλα επιδιώκονται σημαντικές παρεμβάσεις και ενισχύσεις στην κοινωνική υποδομή με στόχευση τη βελτίωση

της εικόνας της πόλης, στο μέτρο του εφικτού. Στο λοιπό οικιστικό δίκτυο επιλέγεται η ανάδειξη τοπικών κέντρων εξυπηρετήσεων και η λειτουργία στα πρότυπα της Ανοικτής Πόλης.

➢ Διαχείριση εξωαστικού/εξωοικιστικού χώρου

➢ Προστασία φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος

Βασική αρχή στη διαχείριση του εξωαστικού/εξωοικιστικού χώρου είναι η αναγνώριση και οριοθέτηση όλων των ζωνών προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (περιοχές με ίδιο νομικό καθεστώς, θεσμοθετημένες ή προς θεσμοθέτηση) και η ένταξή τους σε ΠΕΚ (Περιοχές Ειδικού Καθεστώτος) ή ΠΕΠ (περιοχές Ειδικής Προστασίας), στοχεύοντας στην ενίσχυση της προστασίας της βιοποικιλότητας, τη διατήρηση και ανάδειξη των φυσικών περιοχών και τη διαφύλαξη της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Εν προκειμένω αναγνωρίζονται και οριοθετούνται:

- Περιοχές για τις οποίες τελούν υπό εκπόνηση Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες (ΕΠΜ) και αντίστοιχα Σχέδια Διαχείρισης: Πρόκειται για τις εκτάσεις που εμπίπτουν στα Εθνικά Πάρκα Δέλτα Έβρου και Δάσους Δαδιάς (και ήδη διέπονται από ίδιο νομικό καθεστώς), καθώς και για τις εκτάσεις που έχουν ενταχθεί στο ευρωπαϊκό οικολογικό δίκτυο Natura 2000. Στις περιοχές αυτές προτείνεται να υιοθετηθούν οι προβλέψεις των ΕΠΜ, και να προσδιοριστούν ως ΠΕΠ* καθότι εκτιμάται ότι μέχρι την υποβολή του επόμενου σταδίου δε θα έχουν εκδοθεί οι σχετικές ρυθμίσεις τους. Ωστόσο, από τη στιγμή που θα εκδοθούν τότε η εν λόγω ζώνες θα μετονομαστούν σε ΠΕΚ.
- Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ): Όσα ΚΑΖ δεν εμπίπτουν εντός των περιοχών της προηγούμενης περίπτωσης, προτείνεται να προσδιοριστούν ως διακριτές ΠΕΚ.

  Ειδικά για το ΚΑΖ Πυλαίας-Καβησού-Φερών (έτους 1987) κρίνεται αναγκαία η σημειακή διόρθωση του ορίου του, δεδομένου ότι τέμνει την περίμετρο του οικισμού Πυλαία και εκτείνεται σε περιοχή του με σχέδιο διανομής οικοπέδων Υπ. Γεωργίας (που επέχει ισχύ σχεδίου πόλης), το οποίο είχε κυρωθεί το 1963 (το σφάλμα φαίνεται να εμφιλοχώρησε κατά την πολύ μεταγενέστερη ψηφιοποίηση των ορίων από χάρτες στους οποίους η κλίμακα σχεδιασμού δεν επέτρεπε επαρκώς την αναγνώριση της έκτασης των οικισμών και της διάταξής τους στο χώρο).
- Δάση και δασικές εκτάσεις: Για τις εκτάσεις που υπάγονται στη δασική νομοθεσία σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη (ΦΕΚ 880Δ/2022) προτείνεται η τήρηση των οικείων όρων και ο προσδιορισμός τους ως ΠΕΚ. Στις περιπτώσεις αγροτοδασικών εκτάσεων που τυχόν εντάσσονται στις εν λόγω περιοχές, καθώς και για τις περιπτώσεις που επέρχεται μετέπειτα τυχόν άρση χαρακτηρισμού, θα υπάρξει πρόνοια διαφορετικών επιτρεπόμενων χρήσεων και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης για τις μη δασικού χαρακτήρα ιδιοκτησίες.

Ειδική κατηγορία δασικού πόρου της περιοχής μελέτης αποτελούν τα Προστατευτικά Δάση Φερών (βόρεια του οικισμού), Παλαγίας (ΒΑ και δυτικά του οικισμού) και Άβαντος (βόρεια του οικισμού), τα οποία οριοθετούνται ως υποζώνες της ανωτέρω ΠΕΚ.

Επισημαίνεται ότι στην περιοχή του οικισμού Κοίλα κρίνεται αναγκαία η σημειακή διόρθωση του ορίου αναδασωτέας έκτασης που καθορίστηκε το 1994 και που εκ παραδρομής τέμνει την περίμετρο του οικισμού και εκτείνεται σε περιοχή με σχέδιο διανομής οικοπέδων Υπ. Γεωργίας (που όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως επέχει ισχύ σχεδίου πόλης), το οποίο είχε κυρωθεί το 1986 (το σφάλμα και σε αυτή την περίπτωση φαίνεται να εμφιλοχώρησε κατά την πολύ μεταγενέστερη ψηφιοποίηση των ορίων από χάρτες στους οποίους η κλίμακα σχεδιασμού δεν επέτρεπε επαρκώς την αναγνώριση της έκτασης των οικισμών και της διάταξής τους στο χώρο).

- Ακτές και υδατορέματα: Για την προστασία των ακτών και των υδατορεμάτων προτείνεται ο περιορισμός της δόμησης με έμφαση στις περιοχές με ήπιο ανάγλυφο, ειδικά στις περιοχές όπου η γεωμορφολογία ενδέχεται να αυξάνει την τρωτότητα σε διάβρωση και κατάκλυση λόγω ανόδου της θαλάσσιας στάθμης. Τα πλάτη εφαρμογής και η ένταση των περιορισμών θα προσδιοριστούν κατά περίπτωση στην επόμενη φάση του σχεδίου. Εξαιρούνται των δεσμεύσεων οι περιπτώσεις που αναφέρονται σε έργα δημοσίου συμφέροντος ή στις περιπτώσεις που από τις υπόλοιπες ζώνες που αναπτύσσονται κατά μήκος της ακτογραμμής καθορίζεται διαφορετικά.
- Αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία: Στην περιοχή μελέτης δεν εντοπίζονται κηρυγμένες ζώνες Α και Β αρχαιολογικών χώρων. Ως εκ τούτου προτείνεται ο προσδιορισμός των εκτατικών αρχαιολογικών χώρων ως ΠΕΠ, στις οποίες θα καθοριστούν ήπιες επιτρεπόμενες χρήσεις γης και ειδικοί όροι δόμησης, ως μεταβατικό καθεστώς μέχρι τον καθορισμό Α και Β ζωνών (κατά τις διατάξεις του Αρχαιολογικού Νόμου). Ανάλογη διαχείριση θα μπορούσε να γίνει και πέριξ μεμονωμένων μνημείων, αναλόγως της θέσης και της σπουδαιότητάς τους.

➢ **Προστασία υπερτοπικών υποδομών**

Κατ' επέκταση των ανωτέρω, λόγω της διάσχισης της περιοχής μελέτης από σημαντικές υπερτοπικές υποδομές (απόρροια της ιδιαίτερης γεωπολιτικής της θέσης), κρίνεται σκόπιμη η οριοθέτηση ζωνών προστασίας, στις οποίες θα τίθενται περιορισμοί στην ανάπτυξη χρήσεων ή/και στις δυνατότητες δόμησης, ανάλογων και κατάλληλων ανά περίπτωση. Συγκεκριμένα, η εν λόγω πρόταση αφορά:

- Τον διακρατικό αγωγό ΤΑΡ.
- Τους εθνικούς αγωγούς καυσίμων.
- Τα δίκτυα και τους κόμβους υπερτοπικών μεταφορών (Εγνατία Οδός, Σιδηροδρομικό δίκτυο, Αερολιμένας).

- Το δίκτυο υψηλής τάσης της ΔΕΗ.

➢ **Διαχείριση αγροτικού χώρου**

Για τη διαχείριση του αγροτικού χώρου, το σενάριο ήπιας παρέμβασης διακρίνει δύο τύπους αγροτικής γης με διαβαθμισμένη ένταση περιορισμών στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης, αφενός για τη διαφύλαξη του παραγωγικού πόρου και αφετέρου για την ελεγχόμενη παροχή δυνατοτήτων υποδοχής δραστηριοτήτων και στον εξωοικιστικό χώρο. Συγκεκριμένα:

- Αξιόλογη Γεωργική Γη: Οριοθετείται με εφαρμογή σχετικής μεθοδολογίας, που λαμβάνει υπόψη -μεταξύ άλλων- τις εκτάσεις στις οποίες έχει διενεργηθεί και κυρωθεί κατά το παρελθόν αναδασμός της γης, τις εκτάσεις που καλύπτονται από υφιστάμενα αρδευτικά δίκτυα (και κατ' επέκταση οι προγραμματισμοί και οι δυνατότητες επέκτασής αυτών), τις πεδινές εκτάσεις εντός Ζωνών Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας, εδαφολογικά κριτήρια κλπ. και προτείνεται να προσδιοριστεί ως ΠΕΠ. Στην εν λόγω ζώνη προτείνεται να ισχύσουν αυστηροί περιορισμοί χρήσεων γης (στη βάση του άρθρου 14 του ΠΔ 59/2018) και δυνατοτήτων δόμησης, με παράλληλη αύξηση αρτιοτήτων.
- Λοιπή αγροτική γη: Αποσκοπεί στη διασφάλιση της αρμονικής συνύπαρξης των δραστηριοτήτων της αγροτικής οικονομίας, με τις λοιπές χρήσεις που δύνανται -υπό προϋποθέσεις- να αναπτύσσονται στον εξωαστικό χώρο. Αφορά τις περιοχές άσκησης της κτηνοτροφίας, τις διάσπαρτες γεωργικές γαίες σε ορεινές και ημιορεινές περιοχές, καθώς και τις ζώνες γύρω από τους στάσιμους ή μειούμενους οικισμούς. Προτείνεται να προσδιοριστεί ως ΠΕΧ και να επιτρέπονται χρήσεις συνυφασμένες με την αγροτική παραγωγή, καθώς και υπό όρους εγκατάσταση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

➢ **Περιαστική Ζώνη Αλεξανδρούπολης**

Εκτείνεται περιμετρικά της Αλεξανδρούπολης και αποσκοπεί στη διαχείριση της ζώνης άμεσης αλληλεπίδρασης αστικού / εξωαστικού χώρου και προσδιορίζεται ως ΠΕΧ. Επιδιώκει τη διαφύλαξη των περιαστικών περιοχών από χρήσεις μη συμβατές με την αστική λειτουργία, αλλά και τη διασφάλιση χώρου για εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης αστικού πληθυσμού, που δεν μπορούν να χωροθετηθούν σε αστικές περιοχές, π.χ. λόγω περιορισμών στις εντός σχεδίου επιτρεπόμενες χρήσεις γης, λόγω αυξημένων αναγκών σε χώρο κλπ. Για καλλίτερη προσαρμογή στα χωρικά δεδομένα, στο παρόν σενάριο προτείνεται να διακριθεί σε τρεις υποζώνες στις οποίες να ισχύουν ρυθμίσεις διαβαθμισμένης αυστηρότητας:

- Εγγύς περιαστική ζώνη: Εκτείνεται (ενδεικτικά) σε άμεση επαφή με τα όρια του αστικού ιστού, καθώς και νοτίως του δυναμικού προαστίου της Παλαγίας, με κύρια επιδίωξη την προστασία του εγγύς περιαστικού χώρου από υποβαθμίσεις, αλλά και τη διαφύλαξή του από ασύμβατες χρήσεις (π.χ. ειδική χρήση "23" - Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις του ΠΔ 59/2018 ή "24.3" Κτηνοτροφικές-

πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις ή "27" - Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων κλπ.) ως υποδοχέα μελλοντικών επεκτάσεων.

- Ενδιάμεση περιαστική ζώνη: Εκτείνεται (ενδεικτικά) μεταξύ των ορίων της εγγύς περιαστικής ζώνης και της Εγνατίας Οδού, στο εύρος επιρροής των τριών σημαντικών οδικών αξόνων βόρεια της πόλης (προς Εγνατία, προς Παλαγία και προς Άβαντα), όπου συγκεντρώνεται ήδη ένα μεγάλο φάσμα ετερόκλητων χρήσεων καθώς και σε μικρότερη έκταση βόρεια του Αεροδρομίου (με ανάλογα χαρακτηριστικά). Στην υποζώνη αυτή προτείνεται να διατηρηθεί η δυνατότητα χωροθέτησης ποικίλων δραστηριοτήτων που είτε έλκονται από το αστικό κέντρο, αλλά αδυνατούν να εγκατασταθούν σε αυτό, είτε έλκονται από την ανέξοδη προβολή που προσφέρουν οι οδικοί άξονες, είτε αποαστικοποιούνται από το αστικό κέντρο, και σε κάθε περίπτωση έχουν αποκλειστεί από την εγγύς περιαστική. Ως εκ τούτου δεν επαναλαμβάνονται κάποιοι από τους περιορισμούς της εγγύς ζώνης.
- Ευρύτερη περιαστική ζώνη: Εκτείνεται πέραν των ορίων των δύο προηγούμενων υποζωνών χωρίς να έχει επαφή με το αστικό κέντρο, αλλά μόνο με περιαστικούς του οικισμούς. Πρόκειται για περιοχή με πιο ήπια φαινόμενα επιρροής του αστικού κέντρου. Προτείνεται ως "ζώνη μετάβασης" προς την ΠΕΧ λοιπής αγροτικής γης και την ΠΕΚ Δασών και δασικών εκτάσεων (βλέπε παραπάνω). Ως εκ τούτου οι επιτρεπόμενες χρήσεις προσιδιάζουν με εκείνες της ΠΕΧ Λοιπής αγροτικής γης, με επιβολή όμως προϋποθέσεων σε ορισμένες δραστηριότητες (π.χ. τήρηση αποστάσεων από την εγγύς περιαστική για τις Κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις).

➢ **Περιοικιστικές περιοχές**

Θα οριοθετηθούν πέριξ ορισμένων οικισμών (που θα επιλεγούν μετά και τις διαδικασίες επανέγκρισης / αναοριοθέτησης του επόμενου σταδίου), σε πλάτη της τάξης των 250μ. από τα όρια και αφορά σε εκτάσεις που δε διέπονται από καθεστώτα προστασίας. Αποσκοπεί στον έλεγχο των χρήσεων γης και των όρων δόμησης, με απαγόρευση ασύμβατων με την κατοικία δραστηριοτήτων και τη δυνατότητα υποδοχής ειδικών χρήσεων (κοιμητήρια, χώροι στάθμευσης, εγκαταστάσεις αστικών υποδομών, κλπ.) αλλά και κοινωφελών λειτουργιών. Γενικότερα, οι ζώνες αυτές προορίζονται να υποδεχθούν ένα μείγμα χρήσεων γης συμβατών με την οικιστική δραστηριότητας (ενδεικτικά κατοικία, εμπόριο, προσωπικές υπηρεσίες, τουριστικά καταλύματα κλπ.)

➢ **Δυτικό Παράκτιο Μέτωπο**

Στο Δυτικό Παράκτιο Μέτωπο της ΔΕ Αλεξανδρούπολης προτείνεται μια δέσμη παρεμβάσεων, με παράλληλους στόχους της προστασία του τοπίου, την τουριστική ανάπτυξη, την πολεοδομική εξυγίανση και τη διασφάλιση προσβάσεων και ελεύθερων χώρων. Συγκεκριμένα προτείνονται:

- Οριοθέτηση του ιστορικού Ελαιώνα Μάκρης και χαρακτηρισμός του ως περιοχή προστασίας αγροτικού τοπίου, με τον προσδιορισμό του ως ΠΕΠ.
- Οριοθέτηση περιοχών προς πολεοδόμηση για παραθεριστική κατοικία, με οδηγό την καταργηθείσα ΖΟΕ και με ενδεχόμενες προσαρμογές στις νεότερες τάσεις και ανάγκες. Η πρόταση στοχεύει στην πολεοδομική εξυγίανση και στην περαιτέρω ανάπτυξη βάσει σχεδίου (ενδεικτικά: Παραλία Δικελλών, Παραλία Μεσήμβριας, Παραλία Μάκρης, Έννατο, Πανόραμα)
- Οριοθέτηση περιοχών άσκησης της τουριστικής δραστηριότητας.
- Διερεύνηση για τη δυνατότητα πολεοδόμησης περιοχών Β' κατοικίας με ιδιωτική πρωτοβουλία - Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ), του Ν. 4280/2014.
- Διερεύνηση κατάλληλης θέσης χωροθέτησης εγκατάστασης καταφυγής ανάγκης για την εξυπηρέτηση των ερασιτεχνών αλιέων Δικέλλων και Μεσημβρίας.

➢ Οργάνωση οικονομικών δραστηριοτήτων

➢ Πρωτογενής Τομέας

Οι προτάσεις του σεναρίου που αφορούν στην οργάνωση δραστηριοτήτων του Πρωτογενή Τομέα παρατίθενται στη συνέχεια. Επισημαίνεται ότι λόγω του ιδιαίτερου χαρακτήρα του Τομέα, προτάσεις σε άλλες θεματικές ενότητες (όπως π.χ. η διαφύλαξη της αξιόλογης γεωργικής γης ή η αναβάθμιση του αλιευτικού καταφυγίου Μάκρης), εκτιμάται ότι ενισχύουν την προσδοκώμενη απόδοσή του.

- Κτηνοτροφικά πάρκα (ΔΕ Φερών): Η ΔΕ Φερών προσδιορίζεται από το ΠΧΠ-ΑΜΘ/2018 ως Χωρική Ενότητα άσκησης της κτηνοτροφίας και ως εκ τούτου -μεταξύ άλλων- κρίνεται κατάλληλη για την υποδοχή κτηνοτροφικών πάρκων, με εργαλείο υλοποίησης τις ΠΟΑΠΔ του άρθρου 24, του Ν.1650/1986 (ή άλλου ειδικότερου που μπορεί να προκύψει στο μέλλον) και με μέριμνα αυστηρών μέτρων για την αποτροπή μεταδοτικότητας ζωονόσων. Παράλληλα κρίνεται αναγκαία η δυνατότητα επιτρεπόμενων χρήσεων που ευνοούν την καθετοποίηση της παραγωγής και η χορήγηση επιπλέον ειδικών κινήτρων (οικονομικών, πολεοδομικών κλπ.) ανεξαρτήτως του επιλεγόμενου θεσμικού πλαισίου έγκρισης, προκειμένου να οι δομές αυτές να λειτουργήσουν και ως "ελκυστές" για τη μετεγκατάσταση υφιστάμενων δομών πρόχειρου ή οργανωμένου τύπου, ιδίως πέριξ των οικιστικών υποδοχέων της περιοχής. Υπό αυτό το πρίσμα προτείνονται κατ' αρχήν δύο κτηνοτροφικά πάρκα:

  α) Θεσμική κατοχύρωση της υφιστάμενης, άτυπα οργανωμένης, συγκέντρωσης έκτασης δυτικά των Φερών, η οποία διαθέτει σημαντικό μέγεθος και κατάλληλο σχήμα, έχει ήδη εγκατεστημένες επιχειρήσεις και περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης, εξυπηρετείται από υφιστάμενη αγροτική οδό και έχει καλή προσπελασιμότητα, καθώς απέχει μόλις 1 περίπου χλμ. από την Εθνική Οδό 2.

β) Βόρεια των Φερών σε δημόσια έκταση που βρίσκεται σε άμεση εγγύτητα με το προς υλοποίηση Δημοτικό Σφαγείο, εξυπηρετείται από υφιστάμενη αγροτική οδό και έχει καλή προσπελασιμότητα, καθώς απέχει μόλις 1,5 περίπου χλμ. από την Εθνική Οδό 2.

Πέραν των ανωτέρω, προτείνεται να παρέχεται δυνατότητα χωροθέτησης και επιπλέον ανάλογων υποδοχέων εντός της ΠΕΧ Λοιπής αγροτική γης, κατόπιν έγκρισης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ή άλλης ανάλογης μελέτης) και τήρησης ορισμένων προϋποθέσεων (όπως η ελάχιστη απόσταση από οικισμούς) που θα προσδιοριστούν στο επόμενο στάδιο.

- Ζώνη αναζήτησης θερμοκηπιακών εγκαταστάσεων (ΔΕ Τραϊανούπολης και Φερών): Προτείνεται η εφαρμογή της σχετικής κατεύθυνσης του ΠΧΠ-ΑΜΘ, με την οριοθέτηση ειδικών ζωνών, σε συναρμογή με το διαπιστωμένο γεωθερμικό πεδίο Αρίστηνου.
- Υδατοκαλλιέργειες (ΔΕ Αλεξανδρούπολης): Προτείνεται η εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις του ισχύοντος ΠΧΠ-ΑΜΘ/2018 σχετικά με το εύρος των ζωνών ιχθυοκαλλιεργειών.
- Δασοκομία / υλοτομία: Προτείνεται η ενίσχυση των δραστηριοτήτων αυτών μέσω της δημιουργίας νέων μονάδων και του εκσυγχρονισμού των ήδη υπαρχουσών για την μεταποίηση / πιστοποίηση δασικών προϊόντων που προέρχονται από προστατευόμενες περιοχές, σύμφωνα με σχετική κατεύθυνση του ΠΧΠ-ΑΜΘ/2018. Παράλληλα προτείνεται η ενίσχυση των υποδομών προσπέλασης των δασικών περιοχών και η βελτίωση της οργάνωσης της διάθεσης των προϊόντων ξυλείας.

➢ **Δευτερογενής Τομέας**

Οι προτάσεις του σεναρίου που αφορούν στην οργάνωση δραστηριοτήτων του Δευτερογενούς Τομέα έχουν ως εξής:

- Βιομηχανική Περιοχή Άβαντα: Προτείνεται η διατήρηση της λειτουργίας της υπό το πρίσμα του Ν.4982/2022, ως Επιχειρηματικό Πάρκο τύπου Α1 και υποδοχέα μεταποιητικών δραστηριοτήτων, κάθε βαθμού όχλησης και περιβαλλοντικής κατάταξης (σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς που απορρέουν από τις οικείες κανονιστικές πράξεις), καθώς και η Υιοθέτηση της προοπτικής ολοκλήρωσης του σχεδιασμού της (υλοποίηση της Β' φάσης πολεοδόμησης), στο σύνολο των 2.068,5 στρ. Παράλληλα προτείνεται σύνδεση του υποδοχέα με το σιδηροδρομικό δίκτυο, μέσω της αναβίωσης μικρού τμήματος, μήκους 5χλμ περίπου, της καταργηθείσας σιδηροδρομικής γραμμής Πόταμου – Φερών, πρόταση με την οποία επιτυγχάνεται όχι μόνο σύνδεση της ΒΙΠΕ με το σιδηροδρομικό δίκτυο της Χώρας, αλλά παράλληλα και απευθείας σύνδεσή της με το Λιμένα Αλεξανδρούπολης. Δεδομένης της επιβολής γενικότερων ή ειδικότερων περιορισμών στην -εκτός οργανωμένων υποδοχέων- χωροθέτηση μεταποιητικών δραστηριοτήτων αναμένεται έμμεση ενίσχυση της ελκυστικότητάς της και υπό αυτό το πρίσμα, τυχόν περαιτέρω μελλοντική επέκταση (σε περίπτωση μελλοντικής πλήρωσης του

διαθέσιμου χώρου των 2.000 στρεμμάτων) κρίνεται σκόπιμο αυτή να κατευθυνθεί προς τα νοτιοανατολικά.

- Νέος υποδοχέας ΔΕ Αλεξανδρούπολης: Προτείνεται να οριοθετηθεί στην περιοχή άτυπης συγκέντρωσης μεταποιητικών και εμπορικών δραστηριοτήτων, ανάντη των σιδηροδρομικών γραμμών, μεταξύ των περιαστικών οικισμών Μαΐστρου και Απαλού (ανατολικά της κυρίως πόλης), η οποία κατά το ισχύον ΓΠΣ-Α/1999 εντάσσεται σε ευρύτερη περιοχή με χαρακτηρισμό "ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση" (πρόβλεψη που δεν ακολουθήθηκε από έγκριση αντίστοιχης μελέτης πολεοδόμησης). Διαθέτει πολύ καλά δεδομένα προσπελασιμότητας (διασχίζεται από Εθνική Οδό και σιδηροδρομική γραμμή και βρίσκεται σε μικρή απόσταση από κόμβο της Εγνατίας Οδού και το Λιμάνι της πόλης), παρουσιάζει αυξημένη συγκέντρωση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, αλλά και πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα και έλλειψη υποδομών. Προτείνεται να δοθεί δυνατότητα εγκατάστασης επιχειρήσεων τόσο του δευτερογενούς, όσο και του τριτογενούς τομέα, με διερεύνηση δυνατότητας εσωτερικής διάκρισης υποτομέων κατά την πολεοδόμηση, είτε με κριτήριο την όχληση / περιβαλλοντική κατάταξη, είτε με κριτήριο το είδος των επιχειρήσεων, λαμβάνοντας υπόψη τη γειτνίαση με τις οικιστικές περιοχές Μαΐστρου και Απαλού. Παράλληλα προτείνεται να απαγορευθεί η χωροθέτηση μονάδων υψηλής όχλησης / μονάδων δραστηριοτήτων της κατηγορίας Α1 περιβαλλοντικής κατάταξης της παρ. 1 του άρθρου 1 του Ν.4014/2011, καθώς και μονάδων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας SEVESO. Τέλος, κρίνεται αναγκαία η συνεκτίμηση, κατά το σχεδιασμό, της διέλευσης του προτεινόμενου, παρακαμπτήριου, σιδηροδρομικού κλάδου (με τις συνοδές αυτού εγκαταστάσεις και τους τυχόν συνεπαγόμενους περιορισμούς), καθώς και της διέλευσης του νέου αγωγού φυσικού αερίου στην παραλία Απαλού.

- Νέος υποδοχέας ΔΕ Φερών: Προτείνεται η αξιοποίηση της ανενεργής σήμερα έκτασης της αλλαντοβιομηχανίας "Θράκη", επί της Εθνικής Οδού "2", δυτικά των Φερών ως Ζώνης Οργανωμένης Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων, με σκοπό τη δημιουργία Επιχειρηματικού Πάρκου τύπου Α2, του Ν.4982/2022, προκειμένου να επιτευχθεί αξιοποίηση των ανενεργών σήμερα εγκαταστάσεων και της λοιπής αδρανούς γης, δημιουργία νέων δικτύων τεχνικής υποδομής κλπ. - ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της απασχόλησης, προσέλκυση επιχειρήσεων που σήμερα βρίσκονται στην εκτός σχεδίου περιοχή (μετεγκατάσταση), προσέλκυση νέων επιχειρηματικών προτάσεων και ανάπτυξη συνέργιας με άλλες προτάσεις της παρούσας μελέτης (π.χ. κτηνοτροφικά πάρκα). Προτείνεται να δοθεί δυνατότητα εγκατάστασης επιχειρήσεων τόσο του δευτερογενούς, όσο και του τριτογενούς τομέα (κατά το άρθρο 5 του Ν.4982/2022), με έμφαση στη μεταποίηση αγροτικών προϊόντων, στις δραστηριότητες εφοδιαστικής και στις δραστηριότητες έρευνας. Παράλληλα προτείνεται να απαγορευθεί η χωροθέτηση μονάδων υψηλής όχλησης / μονάδων δραστηριοτήτων της κατηγορίας Α1 περιβαλλοντικής κατάταξης της παρ. 1 του άρθρου 1 του Ν.4014/2011, καθώς και μονάδων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής

της οδηγίας SEVESO. Τέλος κρίνεται επιβεβλημένη και η πρόταση πρόσθετης ζώνη φύτευσης πλάτους τουλάχιστον 50 μέτρων στην ανατολική πλευρά του χώρου (προς το ημιαστικό κέντρο των Φερών).

➢ **Τριτογενής Τομέας**

Πρόκειται για τον πιο δυναμικό τομέα παραγωγής, κάτι αναμενόμενο τόσο λόγω του αστικού κέντρου (με έμφαση στις υπηρεσίες), όσο και του αρκετά ανεπτυγμένου τουριστικού κλάδου. Προτείνονται τα εξής:

- Τουρισμός: Προτείνεται η οριοθέτηση ζωνών Τουρισμού – Αναψυχής στο Δυτικό Παράκτιο Μέτωπο, με προτεραιότητα στην εγκατάσταση ξενοδοχειακών μονάδων υψηλών προδιαγραφών -4 και 5 αστέρων- σε συνδυασμό με ειδικές τουριστικές υποδομές που υποστηρίζουν τους στόχους τουριστικής ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής, σύμφωνα με σχετική κατεύθυνση του ΠΧΠ-ΑΜΘ/2018.

  Παράλληλα για την ποικιλομορφία και τη διεύρυνση του τουριστικού προϊόντος προτείνεται η προώθηση ρυθμίσεων που ευνοούν την περαιτέρω ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού που σχετίζονται με τα φυσικά και και ανθρωπογενή πλεονεκτήματα της περιοχής. Ενδεικτικά: αστικός τουρισμός, συνεδριακός τουρισμός, ιαματικός τουρισμός, αγροτουρισμός, οικοτουρισμός, τουρισμός υπαίθρου (πεζοπορικός, ορεινής ποδηλασίας κλπ.), πολιτιστικός τουρισμός, γαστρονομικός τουρισμός κλπ. Βασικό στοιχείο προς αυτή την κατεύθυνση είναι η αναβάθμιση της ειδικής τουριστικής υποδομής Λουτρών.

  Για τη διασύνδεση του εναλλακτικού τουρισμού και του φυσικού περιβάλλοντος προτείνεται η δημιουργία Κέντρου Περιβαλλοντικής Εκπαίδευσης και επιμόρφωσης στον οικισμό Αισύμη ως βασική πύλη στο ορεινό τμήμα της περιοχής μελέτης.

  Στο ίδιο πλαίσιο προτείνεται η διαμόρφωση οικοτουριστικών διαδρομών στις περιοχές που ορίζονται ως ζώνες τοπίου στο ΠΧΠ-ΑΜΘ/2018 με κύριες στοχεύσεις: α) την ανάδειξη και προβολή του μοναδικού τοπίου των παραποτάμιων εκτάσεων, β) τη βελτίωση των προσβάσεων προς τα σημεία ενδιαφέροντος, γ) έργα που αφορούν στη βελτίωση των υποδομών και των υπηρεσιών οικοτουρισμού.

  Αναλόγως προτείνεται και η διαμόρφωση πολιτιστικών διαδρομών διασύνδεσης των πολιτιστικών πόρων της περιοχής μελέτης κύριους κόμβους του δικτύου τα σημαντικότερα κηρυγμένα μνημεία (Αρχαία Μεσημβρία-Ζώνη, Αρχαία Τραϊανούπολη, Μονή Παναγίας Κοσμοσώτειρας Φερών, σπήλαια, σιδηροδρομικοί σταθμοί, αμυντικά συγκροτήματα κλπ.) και κύριο άξονα την Αρχαία Εγνατία Οδό, τμήματα της οποίας έχουν ανασκαφεί και είναι ορατά.

- Χονδρεμπόριο - Εφοδιαστική: Προτείνεται η οργάνωση και χωροθέτηση δραστηριοτήτων που σχετίζονται με την εφοδιαστική αλυσίδα (logistics) και το χονδρεμπόριο/αποθήκευση σε Επιχειρηματικό / Εμπορευματικό Πάρκο Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕΕΕ), όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 14

του Ν.4302/2014, σε θέση με άμεση σχέση με τη χερσαία λιμενική ζώνη, το αεροδρόμιο, τον σιδηρόδρομο και την Εγνατία Οδό (μέσω της ανατολικής περιφερειακής).

➢ Πολεοδομική οργάνωση

➢ Αστικό σύνολο Αλεξανδρούπολης

Για το αστικό σύνολο της Αλεξανδρούπολης, ήτοι την κυρίως πόλη και τους περιαστικούς της οικισμούς, το παρόν σενάριο προτείνει τα κάτωθι σε σχέση με ορισμένες κύριες παραμέτρους του πολεοδομικού σχεδιασμού.

- Επεκτάσεις σχεδίου πόλης: Προτείνονται επεκτάσεις, κυρίως διορθωτικού χαρακτήρα, καθώς και διατήρηση προτάσεων επέκτασης του ισχύοντος σχεδιασμού. Οι σχετικές προτάσεις τίθενται και σε συναρμογή με τις προτάσεις για μερική κατάργηση ρυμοτομικών (βλέπε παρακάτω). Αναλυτικότερα:

  α. Υιοθέτηση μη θεσμοθετημένων επεκτάσεων ΓΠΣ/1999 που δεν προσκρούουν σε ακαταλληλότητες και ειδικότερα:

  α1. Επέκταση στην περιοχή της Ν. Χιλής, μετά τη διευθέτηση του ζητήματος του παλαιού κοιμητηρίου (η σχετική πρόταση έχει αποσταλεί στο Υπουργείο και βρίσκεται στο τελικό στάδιο διαδικασιών έγκρισης)

  α.2 Επέκταση οικισμού Απαλού (η σχετική πρόταση έχει αποσταλεί στο Υπουργείο και βρίσκεται στο τελικό στάδιο διαδικασιών έγκρισης)

  α.3 Ένταξη στο σχέδιο της λεγόμενης μουσουλμανικής συνοικίας και μάλιστα σε διευρυμένα όρια ώστε να εξυγιανθεί μεγαλύτερο τμήμα της αυθαίρετης συγκέντρωσης.

  β. Μετασχηματισμός επέκτασης Μαΐστρου (περικοπή προς Νότο, λόγω εγκαταστάσεων SEVESO και διεύρυνση προς Βορρά)

  γ. Πρόσδοση εύλογου λειτουργικού βάθους στη δυτική επέκταση της τάξης του 1χλμ. σε όλο το μήκος της (αντί για 500μ που είναι σήμερα)

  δ. Ένταξη στο σχέδιο του οριοθετημένου οικισμού Παλαγία σε διευρυμένα όρια, για εξομάλυνση ορίων, άρση ιδιαιτεροτήτων (αποσπασματικότητα διανομής οικοπέδων) και κάλυψη της ζήτησης για προαστιακή κατοικία. Σημειώνεται ότι στην περιοχή έχει εκπονηθεί στο παρελθόν Α' φάση πολεοδομικής μελέτης.

- Πολεοδομικές Ενότητες: Προτείνεται διατήρηση του ισχύοντος μοντέλου πολεοδομικών ενοτήτων του ΓΠΣ/1999 και η προσθήκη σε αυτό της Παλαγίας και του Νέου Πόντου Παλαγίας ως 5η ΠΕ του αστικού κέντρου.

- Επιτρεπόμενες χρήσεις γης: Προτείνεται η μερική αναθεώρηση του μοντέλου επιτρεπόμενων χρήσεων γης στη βάση της αναγνώρισης της πόλης, ως κέντρου εξυπηρέτησης μιας πολύ ευρύτερης περιοχής. Ειδικότερα προτείνονται:

  α. Η αναγνώριση της μονοκεντρικότητας της πόλης, με την κατάργηση των προβλεπόμενων υποκέντρων (που δεν αναπτύχθηκαν σε ικανοποιητικό βαθμό) και τη διεύρυνση της περιοχής Κεντρικών Λειτουργιών, του κέντρου.

  β. Υιοθέτηση δύο τύπων γενικής κατοικίας (πλήρης και σημαντικά μειωμένης) για την κυρίως πόλη, προκειμένου να περιοριστεί το υψηλό (για τα δεδομένα της πόλης) ποσοστό χρήσης Αμιγούς Κατοικίας. Η ανάπτυξή τους προτείνεται να γίνει σε μορφή ομόκεντρων δακτυλίων πέριξ της κεντρικής περιοχής.

  γ. Διατήρηση των ζωνών Τ-Α με μικρή διεύρυνση προς την πλευρά της κυρίως πόλης.

  δ. Διατήρηση αμιγούς κατοικίας στις θέσεις που εγκρίθηκε πρόσφατα και υπάρχουν πραγματικά εχέγγυα εκπλήρωσης του ρόλου της χρήσης αυτής (προαστιακή κατοικία).

  ε. Ενδεχόμενη γραμμική ανάπτυξη χρήσεων κατά μήκος βασικών αξόνων του σχεδίου.

  στ. Διαμόρφωση ειδικής κατηγορίας Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων (στη βάση του άρθρου 4, του ΠΔ 59/2018) στην οποία να επιτρέπονται μόνο οι πάσης φύσεως δημόσιου χαρακτήρα κοινωφελείς δραστηριότητες, καθώς και η διοίκηση και η στάθμευση.

  ζ. Προσαρμογή χρήσεων των δορυφόρων οικισμών Μαΐστρος και Απαλός στα δεδομένα της πραγματικής τους ταυτότητας (αγροτικοί / ημιαστικοί οικισμοί)

- Επιτρεπόμενοι Συντελεστές Δόμησης: Διατήρηση της βασικής δομής του ισχύοντος μοντέλου ΣΔ, με περιορισμένη ενίσχυση ορισμένων εκ των πιο χαμηλών ΣΔ (κάτω του 1,0) κατά 20-30%, μέσω του θεσμού των ΖΥΣ (βλέπε παρακάτω συνολικά για το Δήμο).

- Κοινωνική υποδομή: Για την καλύτερη προσαρμογή στις ανάγκες προτείνεται η ενίσχυση και η μερική αναδιάταξη των χώρων κοινωνικής υποδομής. Ενδεικτικά:

  α) Αναζήτηση νέας θέσης για εθνικό στάδιο.

  β) Ενίσχυση κοινόχρηστων χώρων στην κεντρική ζώνη της πόλης.

  γ) Αναζήτηση χώρων για δημιουργία μεγάλων πάρκων.

  δ) Συγκέντρωση όλων των μονάδων επαγγελματικής εκπαίδευσης της πόλης σε μία δομή.

- Προσδιορισμός εκτάσεων για ειδικότερη διερεύνηση:

α) Δυτική Χερσαία Ζώνη Λιμένα (με κύριες στοχεύσεις την επίλυση των αλληλεπικαλύψεων των ορίων αρμοδιότητας μεταξύ Δήμου και ΟΛΑ και τη σύνδεσή της με τον αστικό ιστό και την εκτόνωση αναγκών των κατοίκων σε κοινόχρηστες λειτουργίες και επαφή με το φυσικό στοιχείο).

β) από Camping ως Στάδιο "Φώτης Κοσμάς" (με κύριες στοχεύσεις την ενεργοποίηση αδρανών χώρων, τη βελτίωση της προσπελασιμότητας -στα πλαίσια και της διεπαφής του αστικού ιστού με τη θάλασσα, την αύξηση του δημόσιου χώρου και την εν γένει αναβάθμιση του παραλιακού μετώπου, στο πλαίσιο εξωραϊσμού του αστικού τοπίου και ανάδειξης των δυνατοτήτων της περιοχής).

γ) Στρατόπεδα (με κύρια στόχευση την άρση τους ως πολεοδομικών «κενών» και την αξιοποίησή τους σε αστικές λειτουργίες, στο βαθμό που θα προωθηθεί η παύση της λειτουργίας τους).

- Σχέδιο Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ): Υιοθέτηση της κατεύθυνσης του ΠΧΠ-ΑΜΘ/2018 για σύνταξη ΣΟΑΠ, με προτεραιότητα στην περιοχή του κέντρου (με κύρια στόχευση την αύξηση του δημόσιου χώρου) και στη μουσουλμανική συνοικία (με κύρια στόχευση την πολεοδομική της εξυγίανση).
- Αναγνώριση ακαταλληλοτήτων: Προτείνεται η μερική κατάργηση ρυμοτομικών σχεδίων, στις θέσεις όπου έχουν προκύψει σοβαρές ακαταλληλότητες, που δε μπορούν να αντιμετωπιστούν με ηπιότερα μέτρα. Ειδικότερα:

  α) Απαλός: Τμήμα της επέκτασης του 1971 και ιδίως των ΟΤ που:

  α.1 Γειτνιάζουν σε εγκατάσταση SEVESO.

  α.2 Εμπίπτουν στη ζώνη αιγιαλού.

  α.3 Εμπίπτουν στην περιοχή του Εθνικού Πάρκου Δέλτα Έβρου.

  α.4 Εμπίπτουν στην έκταση του αεροδρομίου.

  β) Παλαγία: Τμήματα του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου του ΕΙΥΑΠΟΕ που:

  β.1 Εμπίπτουν εντός δασικών εκτάσεων.

  β.2 Εμπίπτουν εντός προστατευτικού δάσους.

- Οικιστική καταλληλότητα Νέου Πόντου Παλαγίας: Αναγνώριση της θέσης βορειοδυτικά του οριοθετημένου οικισμού Παλαγία ως οικιστικά κατάλληλης και ανάπτυξη - επανενεργοποίηση ειδικού στεγαστικού προγράμματος (με την προϋπόθεση εξαίρεσης από την περιοχή που παραχωρήθηκε στον ΕΙΥΑΠΟΕ, των πάσης φύσεως εκτάσεων δασικού χαρακτήρα – βλέπε παρακάτω).
- Υποστήριξη αντιμετώπισης των πολεοδομικών αρρυθμιών από τη συνύπαρξη σχεδίου – Φάρου: Κατά την σύνταξη της πρότασης θα επιδιωχθεί η ενσωμάτωση ειδικής διάταξης, η οποία θα αναγνωρίζει τη

μοναδικότητα της περίπτωσης του Φάρου Αλεξανδρούπολης και θα προτείνει την ειδική διαχείριση / συμπλήρωση των προβλέψεων του σχετικού ΠΔ της 24-6-2021 (ΦΕΚ 443Δ).

➢ **Φέρες**

Για την κωμόπολη των Φερών, το παρόν σενάριο προτείνει κυρίως μέτρα διορθωτικού χαρακτήρα.

- Επεκτάσεις σχεδίου πόλης: Διατήρηση των ορίων της πολεοδομημένης περιοχής, με διερεύνηση μόνο της δυνατότητας ένταξης στο σχέδιο του παρακείμενου στρατοπέδου.
- Πολεοδομικές Ενότητες: Προτείνεται διατήρηση του ισχύοντος μοντέλου πολεοδομικών ενοτήτων του ΓΠΣ/1987.
- Επιτρεπόμενες χρήσεις γης: Προτείνεται η διατήρηση της βασικής δομής του ισχύοντος μοντέλου χρήσεων γης, με μικρές διαφοροποιήσεις που αποσκοπούν στη λειτουργικότητα και στην άρση άσκοπων πολυπλοκοτήτων.
- Επιτρεπόμενοι Συντελεστές Δόμησης: Προτείνεται διατήρηση της βασικής δομής του ισχύοντος μοντέλου ΣΔ, με περιορισμένη ενίσχυση του τομέα ΙΙ, μέσω του θεσμού των ΖΥΣ (βλέπε παρακάτω συνολικά για το Δήμο).
- Κοινωνική υποδομή: Προτείνεται επανέλεγχος όλων των προβλεπόμενων στοιχείων κοινωνικής υποδομής για την αποφυγή φαινομένων υπερσχεδιασμού, δεδομένου ότι ο προγραμματικός πληθυσμός του ισχύοντος ΓΠΣ (14.000 άτομα) απέχει πολύ από τον μόνιμο πληθυσμό του 2021 (4.053 άτομα). Παράλληλα προτείνεται ο εξορθολογισμός μεταξύ θεσμοθετημένης και υλοποιημένης κατάστασης κοινωνικών υποδομών.

➢ **Λοιποί οικισμοί**

Για τους υπόλοιπους οικισμούς του Δήμου Αλεξανδρούπολης, οι οποίοι είναι στο σύνολό τους κάτω των 2000 κατοίκων, προτείνεται μια δέσμη παρεμβάσεων που αποσκοπεί ταυτόχρονα στον πολεοδομικό εκσυγχρονισμό τους, στη βελτίωση της λειτουργικότητάς τους και στην ανάσχεση των τάσεων εκροής πληθυσμού. Πιο συγκεκριμένα προτείνονται:

- Επανεγκρίσεις / αναοριοθετήσεις ορίων με εφαρμογή των ρυθμίσεων του ΠΔ της 11-4-2025 (ΦΕΚ 194Δ/2025).
- Ομαδοποίηση των οικισμών ανάλογα με την προωθούμενη παρέμβαση πολεοδομικής οργάνωσης ως εξής:

α) Στην πρώτη ομάδα οικισμών θα υπαχθούν εκείνοι για τους οποίους θα προταθεί πολεοδόμηση εντός (του νέου) ορίου (μετά την εφαρμογή των ρυθμίσεων του ΠΔ της 11-4-2025). Στους οικισμούς

αυτούς θα προταθούν χρήσεις και λοιποί όροι δόμησης στη βάση του ΠΔ 59/2018 και του Ν.4447/2016. Παράλληλα, σε όσους οικισμούς το επιτρέψει η υφιστάμενη χωρητικότητα και κατ' επέκταση ο δείκτης υφιστάμενου κορεσμού, θα εξεταστεί η προοπτική περιορισμένης διεύρυνσης των ορίων τους μέσω επέκτασης.

Σε πρώτη προτεραιότητα τίθεται η Μάκρη, η οποία διαδραματίζει διπλό ρόλο, καθώς αφενός αποτελεί το κέντρο αναφοράς του Δυτικού Παράκτιου Μετώπου, αφετέρου έχει αρχίσει να δέχεται πιέσεις από την εγγύτητα στο αστικό κέντρο για προαστιακή κατοικία.

β) Στη δεύτερη ομάδα οικισμών θα υπαχθούν οι υπόλοιποι οικισμοί για τους οποίους σε συνέχεια της επανέγκρισης / αναοριοθέτησης θα προταθεί κύρωση δικτύου κοινοχρήστων (κατά το άρθρο 35, του Ν.3937/2011, για το σύνολο του οριοθετηθέντος τμήματος που δε θα καλύπτεται από σχέδιο διανομής του Υπ. Γεωργίας) και έγκριση Τοπικών Ρυμοτομικών Σχεδίων (κατά το άρθρο 26, του Ν.1337/1983) για τη θεσμοθέτηση όλων των κοινωφελών χώρων που τυχόν δεν εμπίπτουν στα σχέδια διανομής. Στους οικισμούς αυτούς θα προταθούν χρήσεις και λοιποί όροι δόμησης στη βάση του ΠΔ της 11-4-2025.

Από τα ανωτέρω εξαιρούνται οι οικισμοί Άβας και Μοναστηράκι για τους οποίους προτείνεται η εκπόνηση μελετών Πράξεων Εφαρμογής των ρυμοτομικών τους σχεδίων.

- Ενίσχυση της ανάδειξης ορισμένων οικισμών (όπως η Μάκρη, ο Άβαντας, η Άνθεια και ο Πέπλος) ως δευτερευόντων τοπικών κέντρων υπό το πρίσμα οργάνωσης τύπου "Ανοικτής Πόλης".
- Χωροθέτηση νέων υποδομών (ενδεικτικά)

α) Γυμνάσιο και παιδικό σταθμό στη Μάκρη

β) Παιδικό Σταθμό και τοπικού χαρακτήρα αθλητικές εγκαταστάσεις στο σύστημα Παλαγία – Νέος Πόντος Παλαγίας.

- Αξιοποίηση διαθέσιμων οικοπεδικών εκτάσεων (διανομές), ως μέρος παροχής κινήτρων για την εγκατάσταση νέων οικογενειών σε μικρούς οικισμούς της περιοχής μελέτης.
- Εφαρμογή του θεσμού των ΖΥΣ στον Άβαντα και συγκεκριμένα στον τομέα ΙΙ της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης για την υποβοήθηση της απρόσκοπτης εφαρμογής του ισχύοντος πολεοδομικού σχεδίου.
- Διερεύνηση δυνατοτήτων και προοπτικών αναβίωσης εγκαταλελειμμένων οικισμών, μέσω ειδικών πολεοδομικών εργαλείων. Οι εγκαταλελειμμένοι οικισμοί που κρίνεται σκοπιμη η διερεύνηση είναι όλοι στη ΔΕ Αλεξανδρούπολης και συγκεκριμένα:

α) Ιάνα και Πόταμος: Εντοπίζονται αμφότεροι σε μικρή απόσταση από την Παλαγία και κατ' επέκταση από την Αλεξανδρούπολη. Η θέση τους, σε συνδυασμό με την παρουσία μνημείων και την

ποιότητα των τοπίων της περιοχής, αλλά και τη δεδομένη έλξη οικιστικής ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή της Παλαγίας τους καθιστούν υποψήφιους υποδοχείς για το θεσμό των Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ) του Ν.4280/2014 (άρθρα 16 ως 18), κατόπιν ειδικής μελέτης.

β) Σταθμός: Η παρουσία του ανενεργού (σήμερα) κτιρίου του σιδηροδρομικού σταθμού Μέστης και του παρακείμενου Ναϊδρίου (Ζωοδόχου Πηγής), σε συνδυασμό με τη μικρή απόσταση από τον κόμβο της Εγνατίας Οδού, καθιστούν ενδιαφέρουσα την προοπτική αναβίωσης αυτής της οικιστικής συγκέντρωσης ως διακριτού οικισμού ειδικού, πολιτιστικού χαρακτήρα και αγροτουρισμού.

- Διερεύνηση της προοπτικής επιβολής μορφολογικών περιορισμών (για το σύνολο ή για επιμέρους τμήματα) στους οικισμούς που κρίθηκαν ως "Αξιόλογοι" σύμφωνα με τη (μη εγκεκριμένη) οικεία Μελέτη Μορφολογικών Κανόνων Δόμησης, στα πλαίσια της επανέγκρισης / αναοριοθέτησης ορίων, με στόχευση τη διαφύλαξη της αρχιτεκτονικής τους φυσιογνωμίας και των τοπικών ιδιαιτεροτήτων του οικιστικού τους περιβάλλοντος. Συγκεκριμένα πρόκειται για τους κάτωθι οικισμούς ανά ΔΕ:

  α) ΔΕ Αλεξανδρούπολης: Αύρα, Κίρκη, Κόμαρος, Μάκρη, Μεσήμβρια, Πέραμα, Πλάκα, Συκορράχη.

  β) ΔΕ Τραϊανούπολης: Δωρικό, Λουτρά Τρ., Λουτρός, Πέυκα.

  γ) ΔΕ Φερών: Καβησός.

➢ **Λοιπές ΟΙΚ**

Στις λοιπές ΟΙΚ, που δεν έχουν μνημονευθεί ανωτέρω (Τοπικά Ρυμοτομικά, Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, Κοινωφελείς Λειτουργίες εκτός οικισμών κλπ.) προτείνεται η διατήρηση του ειδικού καθεστώτος λειτουργίας τους.

➢ **Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ):**

Προτείνεται η αξιοποίηση του πολεοδομικού εργαλείου, προκειμένου να καλυφθούν τόσο οι εκκρεμείς υποχρεώσεις αποζημίωσης χώρων κοινωνικής υποδομής, όσο και η αδυναμία εξάντλησης ΣΔ ιδιωτικών διατηρητέων κτιρίων. Η αύξηση του ισχύοντος ΣΔ προτείνεται να είναι περιορισμένη (της τάξης του 20-30%) προκειμένου να μην αλλοιωθεί η φυσιογνωμία των περιοχών υποδοχής. Συγκεκριμένα στο παρόν σενάριο προκρίνονται:

α) Τμήμα του τομέα 1Α, στην ΠΕ 4 της Αλεξανδρούπολης (τμήμα ως τις Εργατικές Κατοικίες Αγίου Ανδρέα), όπου ισχύει κλιμακωτός ΣΔ (0,6 – 0,5 – 0,4) και προτείνεται αύξηση 30% κατ' αντιστοιχία.

β) Τμήμα του τομέα VII, στην ΠΕ 3 της Αλεξανδρούπολης, όπου ισχύει ΣΔ 0,7 και προτείνεται αύξηση 30% (ήτοι κατά 0,21).

γ) Τμήμα του τομέα ΙΙ των Φερών, όπου ισχύει ΣΔ 1,2 και προτείνεται αύξηση 20% (ήτοι κατά 0,24)

δ) Τμήμα του Τομέα ΙΙ του Άβαντος, όπου ισχύει κλιμακωτός (0,4 ως 0,6) και μόνο για τις περιπτώσεις με ΣΔ 0,4 για τις οποίες προτείνεται αύξηση 25% (ήτοι κατά 0,1).

Με τις ανωτέρω Ζώνες (της τάξης των 73Ha) προκύπτει επιπρόσθετη δόμηση της τάξης των 12Ha, που υπερκαλύπτει πλήρως την καταρχήν ζήτηση που μπορεί να προκύψει από τις εκκρεμείς υποχρεώσεις αποζημίωσης (περιλαμβάνεται και η αδυναμία εξάντλησης ΣΔ από ιδιωτικά χαρακτηρισμένα κτήρια), αλλά και των αντίστοιχων αναγκών που μπορεί να προκύψουν κυρίως εντός του κέντρου της Αλεξανδρούπολης, από ενδιαφέροντα κτίρια που ενδέχεται να τεθούν υπό καθεστώς προστασίας (ως διατηρητέα) στο μέλλον.

➢ Υποδομές & Δίκτυα

➢ Οδικό δίκτυο

Οι προτάσεις του σεναρίου σχετικά με το οδικό δίκτυο της περιοχής μελέτης έχουν ως εξής:

- Ολοκλήρωση της ανατολικής περιφερειακής (επίλυση προβλημάτων με τις απαλλοτριώσεις στην περιοχή της λεγόμενης μουσουλμανικής συνοικίας και ολοκλήρωση τεχνικών έργων), για την πλήρη απόδοση σε κυκλοφορία του περιφερειακού οδικού άξονα.
- Χάραξη νέας δυτικής περιμετρικής οδού από τη συνδετήρια οδό Εγνατίας, μέχρι το Γενικό Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο.
- Αναβάθμιση συνδέσεων της Εγνατίας Οδού σε πλήρεις κόμβους εισόδου – εξόδου, με πρώτη προτεραιότητα στη σύνδεση του Νοσοκομείου και κατ' επέκταση στη σύνδεση της Αμφιτρίτης και της Πυλαίας.
- Κατεύθυνση για σχεδιασμό δικτύου διαδρομών φυσικού κάλλους σε όλη την έκταση της ορεινής/ημιορεινής περιοχής, με ανάπλαση αξιοποίηση των παλαιών μονοπατιών και διαμόρφωση ενός δικτύου διαδρομών περιήγησης.

➢ Βιώσιμη κινητικότητα

Για την πόλη της Αλεξανδρούπολης προτείνεται η υιοθέτηση των προτάσεων της οργάνωσης του δικτύου κυκλοφορίας του χαρακτηρισμένου «Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας» (υπ΄Αριθμ. 196989 ΥΑ (ΦΕΚ 5739Β/2024).

➢ Σιδηρόδρομος

Για το σιδηροδρομικό δίκτυο της περιοχής μελέτης προτείνονται τα εξής:

- Αναβάθμιση της διαδρομής Αλεξ/πολη – Ορμένιο – Βουλγαρία ως core στοιχείο του δικτύου, μεγάλης σημασίας.
- Λειτουργία Προαστιακού Σιδηρόδρομου με Ορεστιάδα (στα πλαίσια και της ανωτέρω αναβάθμισης).
- Σιδηροδρομική παράκαμψη της πόλης από ανατολικά, σε εφαρμογή της εγκεκριμένης αναγνωριστικής μελέτης της ΕΡΓΟΣΕ.
- Σιδηροδρομική σύνδεση της ΒΙΠΕ Άβαντα με δυνατότητα ενεργοποίησης κλάδου προγενέστερης χάραξης.
- Σιδηροδρομική σύνδεση του αεροδρομίου.

➢ **Λιμενικές υποδομές**

- Εφαρμογή του Master Plan για το Λιμένα Αλεξανδρούπολης
- Εκπόνηση ειδικής μελέτης ειδικά για το τμήμα της Δυτικής Χερσαίας Ζώνης.
- Αναβάθμιση αλιευτικού καταφυγίου Μάκρης

➢ **Ενεργειακές υποδομές**

- Αξιοποίηση γεωθερμικού πεδίου Αρίστηνου για τηλεθέρμανση οικισμών και θερμοκηπιακή εκμετάλλευση.

➢ **Δίκτυα ύδρευσης - αποχέτευσης - ομβρίων**

- Επιδιώκεται η ολοκλήρωση έργων ύδρευσης – αποχέτευσης- ομβρίων που θα αναβαθμίσουν την ποιότητα ζωής στο σύνολο του Δήμου. Ενδεικτικά αναφέρεται η ενίσχυση του δικτύου ύδρευσης στη δυτική ζώνη λόγω αυξημένης οικιστικής ανάπτυξης και αυξημένης ζήτησης, καθώς επίσης και στις προτεινόμενες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης. Σχετικά με το δίκτυο αποχέτευσης προτείνεται η κατασκευή δικτύου αποχέτευσης σε επιπλέον οικισμούς από αυτούς που καλύπτονται σήμερα και είναι το αστικό κέντρο της Αλεξανδρούπολης με τους περιαστικούς του οικισμούς, το Νοσοκομείο οι Φέρες. Κατά προτεραιότητα μπαίνει το ήδη μελετημένο έργο για τον οικισμό Μάκρης, οι πιο αναπτυγμένοι τουριστικά οικισμοί του δυτικού παραλιακού μετώπου και οι οικισμοί Άβαντας, Πέπλος και Αμφιτρίτη, Άνθεια, Αρίστηνο και Λουτρό. Επιπλέον, σχετικά με το δίκτυο ομβρίων προτείνεται η μελέτη και κατασκευή σε όλους τους οικισμούς δεδομένου ότι σήμερα υφίσταται μόνο στο αστικό κέντρο της Αλεξανδρούπολης και αποσπασματικό δίκτυο στις Φέρες.

➢ **Αντιμετώπιση Έκτακτων Αναγκών & Πολιτική Προστασία**

- Οι κατευθύνσεις για την πολιτική προστασία θα εντάσσονται στο πλαίσιο ενιαίου σχεδιασμού εφαρμογής.
- Περιορισμός της ευπάθειας του Δήμου σε φαινόμενα όπως πλημμύρες, πυρκαγιές και διάβρωση ακτών.
- Ενίσχυση της ανθεκτικότητας των υποδομών στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής.
- Ενσωμάτωση συστημάτων έγκαιρης προειδοποίησης (early warning systems) συναρτήσει με τον χωρικό σχεδιασμό, σχέδια εκκένωσης και οδεύσεις διαφυγής.

Α10.1.4.2 ΣΕΝΑΡΙΟ ΕΝΤΟΝΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

Το σενάριο δυναμικής παρέμβασης εκκινεί από τις προτάσεις του προηγούμενου σεναρίου δίνοντας όμως μεγαλύτερη έμφαση στην ενίσχυση των υποδομών και στην προσέλκυση νέων επενδύσεων, χωρίς να εκφεύγει των ορίων που θέτει το ισχύον ΠΧΠ-ΑΜΘ/2018. Για την προσαρμογή στις νέες (και αυξημένες) απαιτήσεις χωροθετήσεων επιλέγεται η ροπή προς ζώνες αποκλειστικών δραστηριοτήτων, κάτι που επηρεάζει ακόμα και τις περιοχές Ειδικών Καθεστώτων (υφιστάμενων και εν δυνάμει, όπως οι περιοχές που εμπίπτουν στο πεδίο δράσης της Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης για τις Natura). Παράλληλα, μεγιστοποιεί τις προσδοκίες που απορρέουν από τις συνδυασμένες μεταφορές και σε συσχέτιση με τη στρατηγική θέση του Δήμου στα διεθνή δίκτυα μεταφορών προτείνει τη χωροθέτηση Εκτεταμένου ΕΠΕΕΕ στη θέση που προκρίνεται από τη σχετική μελέτη της ΓΓ Βιομηχανίας (στη ΔΕ Τραϊανούπολης), σε εφαρμογή και σχετικής κατεύθυνσης του ισχύοντος ΠΧΠ-ΑΜΘ/2018.

Ακολουθούν οι βασικές διαφορές από το σενάριο ήπιας παρέμβασης.

➢ **Διαχείριση εξωαστικού/εξωοικιστικού χώρου**

Βασική πρόταση του σεναρίου είναι η οριζόντια αυστηροποίηση της εκτός σχεδίου δόμησης (κατ' αρχήν για τη χρήση της κατοικίας και τη μεταποίηση), με σημαντική αύξηση αρτιοτήτων και περιορισμό δυνατοτήτων δόμησης. Η πρόταση αυτή αφορά το σύνολο των ζωνών οργάνωσης του εξωαστικού / εξωοικιστικού χώρου.

➢ **Προστασία φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος**

Στο παρόν σενάριο αυστηροποιείται έτι περαιτέρω το θεσμικό πλαίσιο προστασίας με παρέμβαση ακόμα και στις χρήσεις που προτείνονται από την παράλληλα εκπονούμενη Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη (ΕΠΜ). Ενδεικτικά:

- Απαγόρευση τουριστικών εγκαταστάσεων εντός ζωνών Natura.

- Επέκταση των περιορισμών της αξιόλογης γεωργικής γης και εντός της ΕΠΜ, στις εκτάσεις που έχουν τον ίδιο χαρακτήρα.

➢ **Προστασία υπερτοπικών υποδομών**

Δεν υπάρχουν διαφοροποιήσεις σε σχέση με το σενάριο ήπιας παρέμβασης

➢ **Διαχείριση αγροτικού χώρου**

Η προταθείσα επιβολή σημαντικών περιορισμών στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης που θα ισχύσουν για την αξιόλογη γεωργική γη, προτείνεται να ενσωματωθούν και στις προτάσεις για τη λοιπή αγροτική γη, με ορισμένες (μετρημένες) εξαιρέσεις όπως η δυνατότητα εγκατάστασης μονάδων κτηνοτροφίας.

➢ **Περιαστική Ζώνη Αλεξανδρούπολης**

Στο παρόν σενάριο η Περιαστική Ζώνη Αλεξανδρούπολης προτείνεται να αντιμετωπιστεί ενιαία, χωρίς δηλαδή τη διάκριση επιμέρους υποζωνών, σε ένα πιο μακροχωρικό επίπεδο. Η βασική οπτική του σεναρίου είναι η αποθάρρυνση χωροθέτησης δραστηριοτήτων με μικρές ανάγκες σε χώρο στην εκτός σχεδίου περιοχή. Ως εκ τούτου προτείνεται η σημαντική αύξηση των αρτιοτήτων και ταυτόχρονα η σχετικά διευρυμένη γκάμα επιτρεπόμενων χρήσεων, ώστε να καλυφθούν οι ανάγκες ενός μεγάλου φάσματος δραστηριοτήτων, με υψηλές απαιτήσεις σε χώρο, που δύσκολα μπορούν να χωροθετηθούν εντός πόλης.

➢ **Περιοικιστικές περιοχές**

Στο σενάριο δυναμικής παρέμβασης ΔΕΝ προτείνονται περιοικιστικές περιοχές.

➢ **Δυτικό Παράκτιο Μέτωπο**

Προτείνεται η ένταξη ολόκληρης της περιοχής σε καθεστώς ειδικής ρύθμισης, με τις εξής κατευθύνσεις προς το επόμενο στάδιο:

- Προσδιορισμός τμημάτων διαφύλαξης της αγροτικής γης.
- Προσδιορισμός (ευρύτερων) τμημάτων προς πολεοδόμηση, για χρήση παραθεριστικής κατοικίας.
- Προσδιορισμός (ευρύτερων) τμημάτων προς πολεοδόμηση, για χρήση τουριστικών δραστηριοτήτων.
- Προσδιορισμός τμημάτων για ανάπτυξη μεγάλων τουριστικών υποδομών (4 και 5 αστέρων).
- Προσδιορισμός τμημάτων όπου θα επέλθουν δευτερεύουσες πολεοδομικές παρεμβάσεις, χωρίς ένταξη σε σχέδιο πόλης, αλλά με διάνοιξη (και αναγνώριση) οδών, καθώς και χωροθέτηση χώρων στάθμευσης και λοιπών υποδομών.

➢ **Οργάνωση οικονομικών δραστηριοτήτων**

➢ **Πρωτογενής Τομέας**

Δεν υπάρχουν διαφοροποιήσεις σε σχέση με το σενάριο ήπιας παρέμβασης.

➢ **Δευτερογενής Τομέας**

Δεν υπάρχουν διαφοροποιήσεις σε σχέση με το σενάριο ήπιας παρέμβασης.

➢ **Τριτογενής Τομέας**

- Χονδρεμπόριο - Εφοδιαστική: Προτείνεται η οργάνωση και χωροθέτηση δραστηριοτήτων που σχετίζονται με την εφοδιαστική αλυσίδα (logistics) και το χονδρεμπόριο/αποθήκευση σε Επιχειρηματικό / Εμπορευματικό Πάρκο Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕΕΕ), να γίνει σε πολύ ευρύτερη έκταση και θέση που υποδεικνύεται ως κατάλληλη από τη σχετική μελέτη της ΓΓ Βιομηχανίας, ανατολικά του αεροδρομίου, στη ΔΕ Τραϊανούπολης.

➢ Πολεοδομική οργάνωση

➢ **Αστικό σύνολο Αλεξανδρούπολης**

Για το αστικό σύνολο της Αλεξανδρούπολης, με το παρόν σενάριο προτείνονται περαιτέρω παρεμβάσεις. Συγκεκριμένα:

- Επεκτάσεις σχεδίου πόλης: Η αυστηροποίηση της εκτός σχεδίου δόμησης (ειδικά για τη χρήση της κατοικίας) εκτιμάται ότι θα δημιουργήσει επιπλέον ζήτηση, που θα πρέπει να διοχετευθεί στις εντός σχεδίου / προς επέκτασης περιοχές. Υπό αυτό το πρίσμα προτείνονται:

  α) Περαιτέρω διεύρυνση της δυτικής επέκτασης προς Βορρά. Θα απαιτηθεί μεταφορά των γραμμών υψηλής τάσης βορειότερα ή τήρησης ζώνης δουλείας κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Η εν λόγω επέκταση θα αποσκοπεί μεταξύ άλλων και στην εξασφάλιση χώρων για κοινωνική κατοικία και για φοιτητικές εστίες.

  β) Περαιτέρω διεύρυνση της λεγόμενης μουσουλμανικής συνοικίας, αφενός για να εξυγιανθεί μεγαλύτερο τμήμα της αυθαίρετης συγκέντρωσης, αφετέρου για να δοθεί δυνατότητα εξισορρόπησης των πιέσεων μέσω ορθολογικού σχεδιασμού και άμβλυνσης των πυκνοτήτων, με την ένταξη και αδόμητων εκτάσεων. Και σε αυτή την περίπτωση η επέκταση αποσκοπεί και στην εξασφάλιση χώρων για κοινωνική κατοικία.

- Πολεοδομικές Ενότητες: Προτείνεται η αναθεώρηση / εμπλουτισμός του ισχύοντος μοντέλου πολεοδομικών ενοτήτων του ΓΠΣ/1999, με τις κάτωθι κύριες μεταβολές:

  α) Αναγνώριση της κεντρικής περιοχής της πόλης ως ανεξάρτητης και ενιαίας Πολεοδομικής Ενότητας.

β) Αναγνώριση των δορυφόρων οικισμών Μαΐστρος και Απαλός ως ανεξάρτητων ΠΕ.

γ) Αναγνώριση της Παλαγίας και του Νέου Πόντου Παλαγίας (ΤΡΣ) ως ενιαίας ΠΕ του αστικού συνόλου

δ) Αναγνώριση της μουσουλμανικής συνοικίας ως ανεξάρτητης ειδικής ΠΕ.

ε) Προσδιορισμός του ορίου μεταξύ των ΠΕ Εξώπολης και Καλλιθέας επί της υλοποιημένης βόρειας εισόδου – εξόδου της πόλης (συνδετήρια οδός προς την Εγνατία Οδό)

- Επιτρεπόμενες χρήσεις γης: Προτείνεται η μερική αναθεώρηση του μοντέλου επιτρεπόμενων χρήσεων γης και ταυτόχρονα διατήρηση των περισσότερων στοιχείων του. Ειδικότερα προτείνονται:

  α) Η διατήρηση της Αμιγούς Κατοικίας και η επέκτασή της και στην περιοχή του Φυτωρίου.

  β) Η περαιτέρω προώθηση της πολυκεντρικότητας της πόλης (που ισχύει σήμερα σύμφωνα με τις χρήσεις γης από διατάγματα ρυμοτομίας), με διεύρυνση τόσο του κυρίως κέντρου, όσο και των υποκέντρων της. Ειδικά στις περιοχές Αμιγούς Κατοικίας (που εν προκειμένω διατηρούνται), θα προσδιοριστούν θέσεις αντίστοιχων τοπικών κέντρων.

➢ **Φέρες**

Προτείνεται η δρομολόγηση ειδικού προγράμματος ανέγερσης συγκροτήματος κοινωνικής κατοικίας στην έκταση του τ. ΟΕΚ στην επέκταση των Φερών, για την υποδοχή των κατοίκων του πλημμυριζόμενου οικισμού Πόρου.

Κατά τα λοιπά υιοθετούνται οι προτάσεις του σεναρίου ήπιας παρέμβασης.

➢ **Λοιποί οικισμοί**

Στο παρόν σενάριο οι διαφοροποιήσεις από τις προτάσεις του σεναρίου ήπιας παρέμβασης έγκειται στις εξής:

- Όλοι οι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων προτείνονται προς πολεοδόμηση, σε συνέχεια της επανέγκρισης / αναοριοθέτησης αυτών και στο βαθμό που το νέο όριο δε θα ταυτιστεί με το όριο διανομής (για όσους διαθέτουν διανομές οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας). Κατά συνέπεια δεν τίθεται θέμα διάκρισης επιμέρους ομάδων, ως προς το είδος της παρέμβασης, παρά ομαδοποίησης ως προς την προτεραιοποίηση, με τους οικισμούς άνω των 200 κατοίκων, καθώς και εκείνων που βρίσκονται στην περιαστική ζώνη Αλεξανδρούπολης ή στερούνται παντελώς σχεδίου, να τίθενται σε πρώτη προτεραιότητα. Παράλληλα προτείνεται η επέκταση των ορίων οικισμών ιδίως στις περιπτώσεις περιορισμού των ορίων τους μετά την εφαρμογή των διατάξεων του ΠΔ της 11-4-2025 (ΦΕΚ 194Δ/2025).

- Ως προς την κοινωνική υποδομή, σε εφαρμογή της αρχής της αυτονομίας προτείνεται η επιδίωξη επανενεργοποίησης όλων των ανενεργών κοινωφελών υποδομών προκειμένου να επιτευχθεί (ουσιαστικά να επανέλθει) η αυτάρκεια κάλυψης αναγκών για τους περισσότερους οικισμούς.
- Για την αντιμετώπιση του διαπιστωμένου προβλήματος δημογραφικής συρρίκνωσης και εγκατάλειψης των μικρών οικισμών προτείνεται όχι μόνο η διάθεση αδιάθετων οικόπεδα των διανομών του Υπ. Γεωργίας σε νέα ζευγάρια που επιθυμούν να εγκατασταθούν μόνιμα στην περιοχή, αλλά και η διενέργεια προγράμματος Παροχής Έτοιμου Σπιτιού ή ανάλογης δράσης.

➢ **Λοιπές ΟΙΚ**

Δεν υπάρχουν διαφοροποιήσεις σε σχέση με το σενάριο ήπιας παρέμβασης

➢ **Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ):**

Στο παρόν σενάριο υιοθετούνται οι ΖΥΣ του σεναρίου ήπιας παρέμβασης, με διεύρυνση των προτάσεων και στον τομέα VI ανατολικά της πόλης σε γραμμική διάταξη κατά μήκος της νέας περιφερειακής οδού, όπου ισχύει ΣΔ 0,8 και προτείνεται αύξηση 20% (ήτοι +0,16), προκειμένου να δημιουργηθεί απόθεμα (τράπεζα γης) για την απορρόφηση και τυχόν ΤΜΣΔ που ενδέχεται να προκύψουν και από γειτονικούς Δήμους.

➢ Υποδομές & Δίκτυα

➢ **Οδικό δίκτυο**

Προτείνεται η οδική παράκαμψη Αλεξανδρούπολης από Βορρά, να επεκταθεί σε όλο το πλάτος του αστικού συνόλου. Η παρέμβαση προτείνεται να υλοποιηθεί σταδιακά ως εξής:

α) Από Νοσοκομείο ως προέκταση οδού Άβαντος σε πρώτη φάση.

β) Ως δρόμο προς Αμφιτρίτη σε δεύτερη φάση.

γ) Ως κάθετη προς Αεροδρόμιο σε τρίτη φάση.

Η πρόταση συσχετίζεται με την πρόταση για ΕΠΕΕΕ.

➢ **Βιώσιμη κινητικότητα**

Δεν υπάρχουν διαφοροποιήσεις σε σχέση με το σενάριο ήπιας παρέμβασης

➢ **Σιδηρόδρομος**

Προτείνεται η σιδηροδρομική παράκαμψη της Αλεξανδρούπολης σε πιο ευρεία χάραξη, στην οποία ενσωματώνεται και η σύνδεση της ΒΙΠΕ. Συγκεκριμένα προτείνεται η αξιοποίηση του παλαιού σιδηροδρομικού κλάδου μέχρι τη ΒΙΠΕ (όπως και στο 2ο σενάριο) και εκείθεν μέχρι την (ανισόπεδη)

διασταύρωσή της με την Εγνατία Οδό. Εν συνεχεία η παράκαμψη του οικισμού Δωρικό και εκείθεν κατεύθυνση προς νότο μεταξύ Αγνάντιας και Άνθειας, παράλληλα με το οδικό δίκτυο και εν τέλει σύνδεση με τη σιδηροδρομική γραμμή προς Ορμένιο ανατολικά του αερολιμένα.

Η πρόταση συσχετίζεται με την πρόταση για ΕΠΕΕΕ.

- **Λιμενικές υποδομές**

Επιπλέον των προτάσεων του σεναρίου ήπιας παρέμβασης προτείνεται η αναζήτηση κατάλληλης θέσης στο Δυτικό Παράκτιο Μέτωπο για τη δημιουργία χώρου καταφυγής των αλιέων Μεσήμβριας και Δικέλων σε περίπτωση κακοκαιρίας.

- **Ενεργειακές υποδομές**

Δεν υπάρχουν διαφοροποιήσεις σε σχέση με το σενάριο ήπιας παρέμβασης

Αντιμετώπιση Έκτακτων Αναγκών & Πολιτική Προστασία

Δεν υπάρχουν διαφοροποιήσεις σε σχέση με το σενάριο ήπιας παρέμβασης

Α10.2. Κριτήρια και δείκτες αξιολόγησης

Για την αξιολόγηση των εναλλακτικών προτάσεων και σεναρίων του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ) Δήμου Αλεξανδρούπολης υιοθετείται η προσέγγιση της πολυκριτηριακής ανάλυσης. Η μέθοδος αυτή βασίζεται σε ένα σύνολο κριτηρίων, στόχων και μετρήσιμων δεικτών που αντικατοπτρίζουν τις τοπικές ανάγκες και ιδιαιτερότητες, τις αρχές βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς και τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (SDGs) της Agenda 2030. Με αυτό τον τρόπο διασφαλίζεται ότι η αξιολόγηση των εναλλακτικών λύσεων ευθυγραμμίζεται με τις εθνικές και διεθνείς δεσμεύσεις και βέλτιστες πρακτικές, συμβάλλοντας σε μια ολιστική και ισορροπημένη ανάπτυξη. Η ενσωμάτωση των SDGs στη μεθοδολογία παρέχει ένα κοινό πλαίσιο αναφοράς, ώστε το τοπικό σχέδιο να συμβάλει σε παγκόσμιους στόχους όπως η κλιματική δράση, η κοινωνική ευημερία και η οικονομική ανθεκτικότητα.

Α10.2.1. Τομείς, Κριτήρια και Δείκτες Αξιολόγησης

Η διαδικασία αξιολόγησης των εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης της περιοχής επέμβασης του ΤΠΣ βασίζεται σε μια πολυκριτηριακή ανάλυση που συνδυάζει ποσοτικά και ποιοτικά κριτήρια, λαμβάνοντας υπόψη τις κοινωνικές, οικονομικές και περιβαλλοντικές συνιστώσες της ανάπτυξης. Η μεθοδολογία αυτή επιδιώκει να διασφαλίσει τη βιώσιμη ανάπτυξη, την ενίσχυση της ανθεκτικότητας των τοπικών κοινωνιών και τη διατήρηση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων της περιοχής.

Η πολυκριτηριακή ανάλυση οργανώνεται γύρω από ένα σύνολο κριτηρίων, στόχων και δεικτών, τα οποία επιλέχθηκαν με βάση:

- Τις τοπικές ανάγκες και προκλήσεις της περιοχής επέμβασης.
- Τις κατευθύνσεις βιώσιμης ανάπτυξης που απορρέουν από τον υπερκείμενο σχεδιασμό.
- Τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (Sustainable Development Goals - SDGs) της Agenda 2030.
- Τα νέα Πολεοδομικά Πρότυπα (ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/2024) που καθορίζουν τις αρχές του πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα.

Η εφαρμογή αυτής της ανάλυσης επιτρέπει μια συγκριτική αξιολόγηση των σεναρίων, διασφαλίζοντας ότι η τελική επιλογή βασίζεται σε αντικειμενικά κριτήρια και είναι προσαρμοσμένη στις πραγματικές συνθήκες και δυνατότητες της περιοχής επέμβασης.

→ **ΤΟΜΕΙΣ – ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ**

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων για την περιοχή επέμβασης του ΤΠΣ Δήμου Αλεξανδρούπολης βασίζεται σε μια ολοκληρωμένη πολυκριτηριακή προσέγγιση, η οποία ενσωματώνει τις ιδιαίτερες φυσικές και κοινωνικοοικονομικές συνθήκες της κάθε περιοχής, τις αναπτυξιακές δυναμικές και τις στρατηγικές χωρικές κατευθύνσεις. Η διαδικασία αξιολόγησης αποσκοπεί στον εντοπισμό

του βέλτιστου σεναρίου ανάπτυξης, το οποίο θα διασφαλίζει τη βιωσιμότητα, την ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη, τη διατήρηση της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, τη συγκράτηση του πληθυσμού και ταυτόχρονα τη δημογραφική αναγέννηση και τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, σύμφωνα με τις ισχύουσες εθνικές και περιφερειακές πολιτικές.

Η πολυκριτηριακή ανάλυση βασίζεται στις κατευθύνσεις των υπερκείμενων χωροταξικών πλαισίων, στα νέα πολεοδομικά πρότυπα (ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/2024) και στους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (ΣΒΑ) της Agenda 2030. Μέσω αυτής της ανάλυσης, πραγματοποιείται συγκριτική αξιολόγηση των τριών εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης, ώστε να επιλεγεί το πλέον κατάλληλο, το οποίο υιοθετεί ένα βιώσιμο και ισορροπημένο μοντέλο ανάπτυξης.

Ειδικότερα σε σχέση με τους ΣΒΑ η μεθοδολογία αξιολόγησης των σεναρίων τους ενσωματώνει, διασφαλίζοντας την ευθυγράμμιση των σεναρίων με τις εθνικές και διεθνείς δεσμεύσεις.

- **Στόχος 2: Μηδενική Πείνα** – Προώθηση βιώσιμων αγροτικών πρακτικών και τοπικής παραγωγής.
- **Στόχος 6: Καθαρό Νερό και Αποχέτευση** – Διαχείριση υδάτινων πόρων και βελτίωση της ύδρευσης-αποχέτευσης.
- **Στόχος 8: Αξιοπρεπής Εργασία και Οικονομική Ανάπτυξη** – Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και στήριξη της τοπικής επιχειρηματικότητας.
- **Στόχος 9: Βιομηχανία, Καινοτομία και Υποδομές** – Προώθηση βιώσιμων υποδομών και τεχνολογικής καινοτομίας.
- **Στόχος 11: Βιώσιμες Πόλεις και Κοινότητες** – Διατήρηση πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς και ανάπτυξη ανθεκτικών υποδομών.
- **Στόχος 12: Υπεύθυνη Κατανάλωση και Παραγωγή** – Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και μείωση αποβλήτων.
- **Στόχος 13: Δράση για το Κλίμα – Μείωση εκπομπών ρύπων και προσαρμογή στις κλιματικές αλλαγές.**

Ως εκ τούτου η αξιολόγηση των σεναρίων δεν περιορίζεται μόνο στις επενδυτικές και χωρικές προοπτικές, αλλά στοχεύει στην επιλογή του βέλτιστου σεναρίου, το οποίο:

- Αξιοποιεί τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής μελέτης
- Προωθεί μια ισόρροπη ανάπτυξη μεταξύ των οικονομικών τομέων.
- Διατηρεί την κοινωνική συνοχή και ενισχύει τις ευκαιρίες απασχόλησης.
- Διασφαλίζει την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

- Ανταποκρίνεται στις σύγχρονες προκλήσεις της κλιματικής αλλαγής και της κυκλικής οικονομίας.

Η μεθοδολογία αξιολόγησης των σεναρίων βασίζεται σε ποσοτικά και ποιοτικά κριτήρια, διαρθρωμένα στους ακόλουθους τομείς:

1. Οικονομική Ανάπτυξη και Ισορροπημένη Σχέση των Τριών Τομέων της Οικονομίας

Η οικονομική ανάπτυξη πρέπει να βασίζεται σε ένα ισόρροπο αναπτυξιακό μοντέλο, το οποίο διασφαλίζει τη συμπληρωματικότητα μεταξύ του πρωτογενούς, του δευτερογενούς και του τριτογενούς τομέα, ενισχύοντας τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής μελέτης.

- **Πρωτογενής τομέας**: Διατήρηση και ενίσχυση της αγροτικής και κτηνοτροφικής παραγωγής, της δασοκομίας αξιοποίηση τοπικών προϊόντων και σύνδεση με τη μεταποίηση και τον τουρισμό.
- **Δευτερογενής τομέας**: Οργάνωση δραστηριοτήτων του Δευτερογενούς Τομέα στην περιοχή Άβαντα, στην ΔΕ Αλεξανδρούπολης και στη ΔΕ Φερών
- **Τριτογενής τομέας**: Ανάπτυξη ποικιλόμορφου και διευρυμένου τουριστικού προϊόντος που δεν εξαρτάται από την εποχικότητα, με έμφαση στις εναλλακτικές μορφές τουρισμού που σχετίζονται με τα φυσικά και ανθρωπογενή πλεονεκτήματα της περιοχής, όπως ο αστικός τουρισμός, συνεδριακός τουρισμός, ιαματικός τουρισμός, αγροτουρισμός, οικοτουρισμός, τουρισμός υπαίθρου (πεζοπορικός, ορεινής ποδηλασίας κλπ.), πολιτιστικός τουρισμός, γαστρονομικός τουρισμός κλπ.

Κριτήρια αξιολόγησης:

- Ποσοστό αύξησης της απασχόλησης σε κάθε τομέα.
- Διασύνδεση του τουρισμού με τον πρωτογενή και δευτερογενή τομέα.
- Ανάπτυξη επιχειρηματικών και καινοτόμων δραστηριοτήτων που ενισχύουν τη διαφοροποίηση της οικονομίας.

2. Κοινωνική Συνοχή και Ποιότητα Ζωής

Η κοινωνική συνοχή διασφαλίζει τη δικαιότερη κατανομή των πόρων, τη βελτίωση της πρόσβασης σε υπηρεσίες και την κοινωνική ένταξη όλων των ομάδων πληθυσμού.

Κριτήρια αξιολόγησης:

- Βελτίωση της πρόσβασης στις κοινωνικές και εκπαιδευτικές υποδομές.
- Μέτρα στήριξης της τοπικής απασχόλησης για τη συγκράτηση του πληθυσμού.

3. Προστασία Φυσικού Περιβάλλοντος και Κλιματική Ανθεκτικότητα Η περιοχή επέμβασης διαθέτει σημαντικούς φυσικούς πόρους και προστατευόμενες ζώνες. Επιπλέον η περιοχή μελέτης είναι ευάλωτη σε περιβαλλοντικούς κινδύνους όπως οι πλημμύρες και η διάβρωση των ακτών. Η αξιολόγηση επικεντρώνεται στη διατήρηση της οικολογικής ισορροπίας και στην αποφυγή της περιβαλλοντικής υποβάθμισης. Επιπλέον, η προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή αποτελεί προτεραιότητα για τη βιωσιμότητα των αναπτυξιακών μοντέλων.

Κριτήρια αξιολόγησης:

- Μέτρα για την προστασία ευαίσθητων φυσικών περιοχών (πχ καθορισμός ζωνών ΠΕΠ)
- Εφαρμογή μέτρων προστασίας από τις πλημμύρες και τη διάβρωση

5. Βιώσιμη Κινητικότητα και Υποδομές Μεταφορών

Η ανάπτυξη βιώσιμων, λειτουργικών και διασυνδεδεμένων μεταφορικών υποδομών αποτελεί βασική προτεραιότητα για την ενίσχυση της προσβασιμότητας και της τοπικής ανάπτυξης.

Κριτήρια αξιολόγησης:

- Αναβάθμιση των οδικών, σιδηροδρομικών και λιμενικών υποδομών.
- Υλοποίηση δράσεων βιώσιμης κινητικότητας, δημιουργία ποδηλατικών και πεζοπορικών διαδρομών.

6. Πολιτιστική και Αρχιτεκτονική Κληρονομιά

Η ανάδειξη του πολιτιστικού πλούτου αποτελεί βασικό πυλώνα βιώσιμης ανάπτυξης και τουριστικής διαφοροποίησης.

Κριτήρια αξιολόγησης:

- Προστασία και αποκατάσταση πολιτιστικών μνημείων και αξιόλογων οικισμών.

Η αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης βασίζεται σε ποιοτικά και ποσοτικά στοιχεία, διασφαλίζοντας ότι οι παρεμβάσεις ευθυγραμμίζονται με τα νέα πολεοδομικά πρότυπα, τα υπερκείμενα χωροταξικά πλαίσια και τις στρατηγικές βιώσιμης ανάπτυξης.

Η επιλογή του βέλτιστου σεναρίου διασφαλίζει την ισόρροπη ανάπτυξη της περιοχής, ενισχύοντας την οικονομική δυναμική, προστατεύοντας το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και βελτιώνοντας την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Αυτή η στρατηγική προσέγγιση επιτρέπει τη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα της περιοχής, προωθώντας ένα ολοκληρωμένο και ανθεκτικό αναπτυξιακό μοντέλο.

→ **ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ**

Η αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης της περιοχής επέμβασης βασίζεται σε ένα σύστημα ποσοτικών και ποιοτικών δεικτών, το οποίο επιτρέπει τη συγκριτική ανάλυση των σεναρίων και την ανάδειξη του βέλτιστου αναπτυξιακού μοντέλου.

Οι δείκτες επιλέγονται ώστε να αποτυπώνουν τις αναπτυξιακές προοπτικές της περιοχής, τη συμβολή των σεναρίων στην οικονομική ανάπτυξη, την κοινωνική συνοχή, την περιβαλλοντική βιωσιμότητα και την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή.

Η ανάλυση στηρίζεται σε ένα σύστημα στάθμισης των κριτηρίων (Wi), το οποίο προσαρμόζεται στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής. Η στάθμιση των κριτηρίων επιτρέπει την προτεραιοποίηση των πιο σημαντικών δεικτών, λαμβάνοντας υπόψη τις χωρικές και οικονομικές ιδιαιτερότητες των δήμων.

Το άθροισμα των συντελεστών βαρύτητας (Wi) είναι ίσο με τη μονάδα, διασφαλίζοντας την αντικειμενικότητα της αξιολόγησης.

Επιπρόσθετα στο πλαίσιο της πολυκριτηριακής ανάλυσης, κάθε δείκτης βαθμολογείται σε μια κλίμακα από το 1 έως το 5, όπου το 1 αντιπροσωπεύει την ελάχιστη απόδοση και το 5 την άριστη απόδοση.

1. Οικονομική Ανάπτυξη

Η οικονομική ανάπτυξη της περιοχής πρέπει να διασφαλίζει τη βιώσιμη αξιοποίηση των τοπικών πόρων και τη δημιουργία θέσεων εργασίας σε όλους τους τομείς της οικονομίας.

Δείκτες:

- Αύξηση του τοπικού ΑΕΠ ανά τομέα οικονομίας.
- Νέες θέσεις εργασίας που δημιουργούνται από την εφαρμογή του κάθε σεναρίου.
- Ποσοστό συμμετοχής του πρωτογενούς, δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα στην τοπική οικονομία.
- Αριθμός νέων επιχειρήσεων που δημιουργούνται ανά τομέα.

Συντελεστής Βαρύτητας (Wi): 0,15

Αιτιολόγηση:

Η οικονομική ανάπτυξη αποτελεί βασικό πυλώνα για την παραμονή του πληθυσμού στην περιοχή, τη δημιουργία ευκαιριών απασχόλησης. Στόχος είναι η τόνωση της τοπικής οικονομίας με βιώσιμο τρόπο, ώστε να δημιουργηθεί ένα ευνοϊκό περιβάλλον για επιχειρηματικότητα και απασχόληση χωρίς να διαταράσσεται η κοινωνική και περιβαλλοντική ισορροπία. Επιπρόσθετα η οικονομική ανάπτυξη συμβάλει θετικά στη δημογραφική αναγέννηση.

2. Κοινωνική Συνοχή και Ποιότητα Ζωής

Η κοινωνική συνοχή διασφαλίζει τη δίκαιη κατανομή των πόρων και την ισότιμη πρόσβαση των κατοίκων στις υπηρεσίες.

Δείκτες:

- Αριθμός νέων κοινωνικών υποδομών (υγεία, εκπαίδευση) – σύμφωνα και με τα νέα ΠΠ
- Ποσοστό πληθυσμού που παραμένει στην περιοχή (δημογραφική σταθερότητα/αναγέννηση).

Συντελεστής Βαρύτητας (Wi): 0,15

Αιτιολόγηση:

Η κοινωνική συνοχή θεωρείται εξίσου θεμελιώδης με την οικονομία και το περιβάλλον, καθώς χωρίς μια συνεκτική κοινωνία δεν μπορεί να υπάρξει βιώσιμη ανάπτυξη. Δίνεται λοιπόν υψηλή βαρύτητα στο κριτήριο αυτό. Η μείωση των ανισοτήτων και η δίκαιη κατανομή πόρων αποτελούν θεμελιώδεις προϋποθέσεις ευημερίας της κοινότητας. Στον Δήμο Αλεξανδρούπολης παραμένει ζητούμενο η στήριξη των πιο ευάλωτων ομάδων (π.χ. ανέργων, ηλικιωμένων, ΑΜΕΑ) και η διασφάλιση ότι οι ωφέλειες του σχεδιασμού θα κατανεμηθούν δίκαια. Έτσι, το κριτήριο αυτό λαμβάνει σημαντικό βάρος, αντανακλώντας τη δέσμευση του ΤΠΣ για κοινωνικά δίκαιη ανάπτυξη.

3. Φυσικό Περιβάλλον & Κλίμα

Εξετάζονται οι επιπτώσεις και οι δράσεις του σεναρίου ως προς την προστασία, διατήρηση και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος του Δήμου Αλεξανδρούπολης, καθώς και την ικανότητα του σχεδίου να προσαρμοστεί στις προκλήσεις της κλιματικής αλλαγής. Η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος είναι θεμελιώδης προϋπόθεση για την ανθεκτικότητα της περιοχής και τη διατήρηση της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.

Δείκτες:

- Ποσοστό έκτασης αστικού πρασίνου / προστατευόμενης γης

Συντελεστής Βαρύτητας (Wi): 0,15

Αιτιολόγηση:

Η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος αξιολογείται ως απολύτως κρίσιμη για τη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα της περιοχής. Ο Δήμος Αλεξανδρούπολης, ως περιοχή με ισχυρό φυσικό στοιχείο, αντιμετωπίζει την πίεση της κλιματικής αλλαγής. Συνεπώς, δίνεται υψηλός συντελεστής βαρύτητας στο κριτήριο αυτό, ώστε να διασφαλιστεί ότι τα σενάρια που θωρακίζουν το περιβάλλον θα πριμοδοτηθούν

δεόντως στην αξιολόγηση. Η διατήρηση της βιοποικιλότητας, της περιοχής είναι θεμελιώδης τόσο για την περιβαλλοντική όσο και για την κοινωνικοοικονομική ευημερία

5. Βιώσιμη Κινητικότητα και Υποδομές Μεταφορών

Η βελτίωση της κινητικότητας συμβάλλει στην οικονομική ανάπτυξη και την ποιότητα ζωής των κατοίκων.

Δείκτες:

- Δράσεις προώθησης βιώσιμης κινητικότητας
- Υποδομές Μεταφορών

Συντελεστής Βαρύτητας (Wi): 0,15

Αιτιολόγηση:

Αξιολογείται η προώθηση βιώσιμων μορφών μετακίνησης (μέσα μαζικής μεταφοράς, πεζή μετακίνηση, ποδηλασία) και η βελτίωση της προσβασιμότητας και συνδεσιμότητας εντός του Δήμου. Επίσης, εξετάζει συνολικότερα τις μεταφορικές υποδομές (σιδηρόδρομος, λιμάνι, οδικό δίκτυο) και τη λειτουργία τους στην πόλη της Αλεξανδρούπολης αλλά και στον εξωαστικό χώρο.

6. Πολιτιστική και Αρχιτεκτονική Κληρονομιά

Η πολιτιστική και αρχιτεκτονική κληρονομιά αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της ταυτότητας της περιοχής επέμβασης και σημαντικό πόρο για τη βιώσιμη ανάπτυξη και τον τουρισμό. Ο Δήμος Αλεξανδρούπολης διαθέτει πλούσιο ιστορικό και αρχιτεκτονικό απόθεμα, το οποίο περιλαμβάνει αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικά κτίρια και πολιτιστικά τοπία. Η διατήρηση και ανάδειξη των στοιχείων είναι κρίσιμη για τη διατήρηση της τοπικής ταυτότητας και την ενίσχυση της πολιτιστικής οικονομίας.

Ο σχεδιασμός της περιοχής επέμβασης πρέπει να ενσωματώνει πολιτικές προστασίας, ανάδειξης και βιώσιμης διαχείρισης της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, διασφαλίζοντας τη συμβατότητα νέων επεμβάσεων με τον χαρακτήρα των οικισμών και των ιστορικών τοπίων.

Δείκτες Αξιολόγησης:

- Διατήρηση και αποκατάσταση ιστορικών οικισμών και πολιτιστικών διαδρομών.
- Ανάπτυξη και προβολή πολιτιστικών διαδρομών

Συντελεστής Βαρύτητας (Wi): 0,10

Αιτιολόγηση:

Η προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αποτελεί θεμελιώδη προτεραιότητα για την περιοχή, καθώς συμβάλλει:

- Στη διατήρηση της ιστορικής και πολιτιστικής ταυτότητας του Δήμου.
- Στην ανάπτυξη ήπιων τουριστικών δραστηριοτήτων (εναλλακτικές μορφές) που ενισχύουν την τοπική οικονομία.
- Στην ενίσχυση της τοπικής κοινωνικής συνοχής, μέσω της διατήρησης της σύνδεσης των κατοίκων με την πολιτιστική τους κληρονομιά.
- Στην προσέλκυση επενδύσεων σε τομείς όπως η αποκατάσταση και η επανάχρηση παραδοσιακών κτιρίων, η ανάπτυξη πολιτιστικών υποδομών και η δημιουργία εμπειριών πολιτιστικού τουρισμού.

Ο συγκεκριμένος συντελεστής βαρύτητας αποδίδεται, καθώς η πολιτιστική κληρονομιά, πέρα από την ιστορική της αξία, μπορεί να αποτελέσει μοχλό ανάπτυξης, ενισχύοντας τον πολιτιστικό και θεματικό τουρισμό και συμβάλλοντας στην αναζωογόνηση των τοπικών κοινοτήτων.

7. Υποδομές Ύδρευσης, Αποχέτευσης, Ενέργειας

Αξιολογείται η επάρκεια, ποιότητα και βιωσιμότητα των βασικών τεχνικών υποδομών του Δήμου – συγκεκριμένα των δικτύων ύδρευσης, αποχέτευσης λυμάτων, της ενεργειακής τροφοδοσίας και των συστημάτων διαχείρισης στερεών αποβλήτων. Το κριτήριο αυτό εξετάζει κατά πόσο το σενάριο προβλέπει την αναβάθμιση, επέκταση και ορθή διαχείριση αυτών των υποδομών, ώστε να καλύψουν τις υφιστάμενες και μελλοντικές ανάγκες του πληθυσμού, σύμφωνα με τις αρχές της αειφορίας. Για παράδειγμα, περιλαμβάνει την ολοκλήρωση δικτύων αποχέτευσης σε τυχόν περιοχές που εκκρεμούν, τη διασφάλιση επάρκειας καθαρού πόσιμου νερού, την προώθηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (ΑΠΕ) και ενεργειακής αποδοτικότητας, καθώς και την αποτελεσματική συλλογή, ανακύκλωση και διάθεση των απορριμμάτων.

Δείκτες μέτρησης:

- *Έργα/δράσεις αναβάθμισης υφιστάμενου δικτύου* ύδρευσης - αποχέτευσης
- *Ποσοστό στερεών αποβλήτων που ανακυκλώνονται ή κομποστοποιούνται*: Αντικατοπτρίζει την πρόοδο προς την **κυκλική οικονομία** και τη βιώσιμη διαχείριση απορριμμάτων. Το υπόλοιπο ποσοστό (που καταλήγει σε ΧΥΤΑ) πρέπει να μειώνεται.
- *Έργα υποδομών ΑΠΕ*. Ένας υψηλός δείκτης χρήσης έργων ΑΠΕ (π.χ. ηλιακά, φωτοβολταϊκά στις στέγες, γεωθερμία) υποδηλώνει προώθηση της ενεργειακής αυτάρκειας και μείωση εκπομπών.

Συντελεστής Βαρύτητας (Wi): 0,10

Αιτιολόγηση:

Οι δείκτες αυτοί δείχνουν τόσο την ποιότητα ζωής (ύδρευση/υγεία) όσο και τις περιβαλλοντικές επιδόσεις (ενέργεια, απόβλητα) των σεναρίων.

Η συγκριτική αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης βασίζεται σε ένα συστηματικό και αντικειμενικό πλαίσιο ανάλυσης, το οποίο λαμβάνει υπόψη τις ιδιαιτερότητες και τις αναπτυξιακές προοπτικές της περιοχής επέμβασης.

Η μεθοδολογία που εφαρμόζεται διασφαλίζει ότι το επιλεγόμενο σενάριο θα ενσωματώνει τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, θα συμβάλλει στη χωρική και οικονομική ισορροπία, θα διατηρεί το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και θα ενισχύει την ανθεκτικότητα της περιοχής στις προκλήσεις της κλιματικής αλλαγής.

Οι δείκτες αξιολόγησης διαμορφώθηκαν ώστε να αποτυπώνουν:

- Τη συμβολή κάθε σεναρίου στην οικονομική ανάπτυξη, λαμβάνοντας υπόψη τη δημιουργία θέσεων εργασίας, τη διαφοροποίηση της τοπικής οικονομίας και την προσέλκυση επενδύσεων.
- Την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής, μέσω της διατήρησης του πληθυσμού και της ανάπτυξης κοινωνικών υποδομών.
- Την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή.
- Την ανάπτυξη βιώσιμων μεταφορών και υποδομών, ώστε να μειωθεί η γεωγραφική απομόνωση και να ενισχυθεί η προσβασιμότητα.
- Την προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, ως βασικό στοιχείο της τοπικής ταυτότητας και του τουριστικού προϊόντος.

Η στάθμιση των κριτηρίων επιτρέπει τη σαφή προτεραιοποίηση των πιο κρίσιμων παραμέτρων για τη βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής.

Η εφαρμογή της πολυκριτηριακής ανάλυσης θα οδηγήσει στην επιλογή του βέλτιστου σεναρίου ανάπτυξης, το οποίο θα ανταποκρίνεται στις οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές προτεραιότητες της περιοχής, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού και τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (SDGs).

Πίνακας 10.2.1.1: Περιγραφή δεικτών αξιολόγησης σεναρίων

ΚΡΙΤΗΡΙΟ	ΔΕΙΚΤΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΒΑΡΥΤΗΤΑΣ (Wi)	ΣΤΟΧΟΙ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (SDGs)
Οικονομική Ανάπτυξη	Αύξηση του τοπικού ΑΕΠ ανά τομέα οικονομίας	0,15	Στόχος 8: Αξιοπρεπής Εργασία και Οικονομική Ανάπτυξη
	Νέες θέσεις εργασίας που δημιουργούνται από την εφαρμογή του κάθε σεναρίου		Στόχος 8: Αξιοπρεπής Εργασία και Οικονομική Ανάπτυξη
	Ποσοστό συμμετοχής του πρωτογενούς και δευτερογενούς τομέα στην τοπική οικονομία		Στόχος 9: Βιομηχανία, Καινοτομία και Υποδομές
Κοινωνική Συνοχή και Ποιότητα Ζωής	Αριθμός νέων κοινωνικών υποδομών (υγεία, εκπαίδευση)	0,15	Στόχος 4: Ποιοτική Εκπαίδευση
	Ποσοστό πληθυσμού που παραμένει στην περιοχή (δημογραφική σταθερότητα)		Στόχος 11: Βιώσιμες Πόλεις και Κοινότητες
Φυσικό Περιβάλλον & Κλίμα	Ποσοστό έκτασης αστικού πρασίνου / προστατευόμενης γης	0,2	Στόχος 15: Ζωή στη Στεριά Στόχος 13: Δράση για το Κλίμα
Βιώσιμη Κινητικότητα και Υποδομές Μεταφορών	Δράσεις προώθησης βιώσιμης κινητικότητας	0,15	Στόχος 11: Βιώσιμες Πόλεις και Κοινότητες
	Υποδομές Μεταφορών		Στόχος 11: Βιώσιμες Πόλεις και Κοινότητες
Πολιτιστική Κληρονομιά	Διατήρηση και αποκατάσταση ιστορικών οικισμών και πολιτιστικών διαδρομών	0,15	Στόχος 11: Βιώσιμες Πόλεις και Κοινότητες
	Ανάπτυξη και προβολή πολιτιστικών διαδρομών		Στόχος 11: Βιώσιμες Πόλεις και Κοινότητες
Χρήσεις Γης & Δόμηση	Έκταση νέων επεκτάσεων σχεδίου	0,20	Στόχος 11: Βιώσιμες Πόλεις και Κοινότητες Στόχος 15 : Προστασία γης από άναρχη δόμηση
	Δείκτης μίξης χρήσεων σε κεντρικές περιοχές		
	Δείκτης δομημένης επιφάνειας/κάτοικο		
Υποδομές			

Πηγή: ιδία επεξεργασία

Ο παραπάνω πίνακας συγκεντρώνει όλα τα κριτήρια αξιολόγησης, τους σχετικούς δείκτες, τις συντεταγμένες στάθμισης και τη συσχέτισή τους με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (SDGs). Αυτό το πλαίσιο ανάλυσης επιτρέπει μια συγκριτική και αντικειμενική αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων, διασφαλίζοντας ότι η τελική επιλογή του βέλτιστου σεναρίου ανάπτυξης θα στηρίζεται σε τεκμηριωμένες και μετρήσιμες παραμέτρους.

Α10.2.2. Μεθοδολογία Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων θα πραγματοποιηθεί μέσω πολυκριτηριακής ανάλυσης, χρησιμοποιώντας τους παραπάνω δείκτες. Κάθε δείκτης θα βαθμολογηθεί με μια κλίμακα από το 1 έως το 5, όπου το 1 αντιπροσωπεύει την ελάχιστη απόδοση και το 5 την άριστη απόδοση. Για τα κριτήρια τα οποία περιλαμβάνουν περισσότερους από ένα δείκτες, αφού γίνει η κανονικοποίηση τους στη κλίμακα 1 - 5, στη συνέχεια επιλέγεται η μέση τιμή για το σύνολο του κριτηρίου. Στη συνέχεια, οι βαθμολογίες θα πολλαπλασιαστούν με τους συντελεστές βαρύτητας κάθε κριτηρίου για να υπολογιστεί η συνολική βαθμολογία κάθε σεναρίου. Η εξίσωση για τον υπολογισμό της συνολικής βαθμολογίας S είναι:

$$S = \sum_{i=1}^{n} (W_i \times I_i)$$

όπου:

- S: Συνολική βαθμολογία σεναρίου
- Wi: Συντελεστής βαρύτητας του κριτηρίου i
- Ii : Βαθμολογία του δείκτη i (ή μέση τιμή σε περίπτωση πολλών δεικτών ανά κριτήριο)
- n: Συνολικός αριθμός δεικτών.

Ας υποθέσουμε ότι αξιολογούμε ένα σενάριο με τους εξής δείκτες και συντελεστές βαρύτητας:

- Οικονομική Ανάπτυξη: Βαθμολογία 4, Συντελεστής βαρύτητας 0,25
- Κοινωνική Συνοχή: Βαθμολογία 5, Συντελεστής βαρύτητας 0,25
- Προστασία Φυσικού Περιβάλλοντος: Βαθμολογία 4, Συντελεστής βαρύτητας 0,30
- Ανθεκτικότητα και Προσαρμοστικότητα: Βαθμολογία 4, Συντελεστής βαρύτητας 0,20

Η συνολική βαθμολογία θα είναι :

S = (0,25 x 4) + (0,25 x 5) + (0,30 x 4) + (0,20 x 4) = 1 + 1,25 + 1,2 + 0,8 = 4,25

Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα ποσοτικά στοιχεία για τους δείκτες, η βαθμολογία θα καθορίζεται βάσει της κρίσης του μελετητή, με βάση τα ποιοτικά δεδομένα και τις διαθέσιμες πληροφορίες. Σε κάθε περίπτωση η τελική βαθμολογία για κάθε δείκτη θα εντάσσεται σε κλίμακα από 1 έως 5.

Μετά την ολοκλήρωση της αξιολόγησης – βαθμονόμησης των τριών (3) εναλλακτικών σεναρίων, τα συνολικά αποτελέσματα απεικονίζονται σε μορφή πίνακα. Ο πίνακας αξιολόγησης των εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης παρουσιάζει με σαφή και οργανωμένο τρόπο τις βαθμολογίες για κάθε δείκτη, την τελική βαθμολογία για κάθε σενάριο και τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (SDGs) που συνδέονται με κάθε δείκτη. Αυτό επιτρέπει την εύκολη σύγκριση των σεναρίων και την εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με το βέλτιστο σενάριο.

Οι βαθμολογίες για κάθε σενάριο προκύπτουν με βάση την αξιολόγηση που θα γίνει κατά την ανάλυση. Ο πίνακας παρέχει ένα πλαίσιο για τη σύγκριση των σεναρίων και την εξαγωγή συμπερασμάτων.

Α10.3. Αξιολόγηση σεναρίων, επιλογή σεναρίου βασικών επιλογών

Α10.3.1. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΜΗΔΕΝΙΚΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ

Το Σενάριο Μηδενικής Παρέμβασης (ή Σενάριο Τάσεων) αποτυπώνει την εξέλιξη της περιοχής επέμβασης εάν διατηρηθεί η υφιστάμενη κατάσταση, χωρίς πρόσθετες αναπτυξιακές παρεμβάσεις ή θεσμικές ρυθμίσεις. Βασίζεται στην προβολή των υπαρχουσών τάσεων, λαμβάνοντας υπόψη τη συνέχιση των ισχυουσών πολιτικών, κανονιστικών ρυθμίσεων και επενδυτικών πρακτικών. Η εφαρμογή του Μηδενικού Σεναρίου στον Δήμο Αλεξανδρούπολης, δεν αποτελεί ολοκληρωμένη προσέγγιση σχεδιασμού κι έτσι δεν απαντάει ολιστικά σε όλα τα προβλήματα και σε όλες τις αναπτυξιακές εκφάνσεις και παραμέτρους, τα οποία τα αντιμετωπίζει μεμονωμένα και αποσπασματικά.

Η αξιολόγηση του σεναρίου πραγματοποιείται βάσει της πολυκριτηριακής ανάλυσης που έχει περιγραφεί προηγουμένως, χρησιμοποιώντας βαθμολογική κλίμακα 1-5, όπου:

- **1**: Πολύ χαμηλή απόδοση
- **2**: Χαμηλή απόδοση
- **3**: Μέτρια απόδοση
- **4**: Καλή απόδοση
- **5**: Άριστη απόδοση

1. Οικονομική Ανάπτυξη - Βαθμολογία: 2 / Wi: 0,15

Η μη παρέμβαση όσον αφορά την προστασία της γεωργικής γης από την άναρχη δόμηση, τη ρύθμιση των άτυπων βιομηχανικών συγκεντρώσεων υποβαθμίζει τόσο τον πρωτογενή τομέα όσο και τον δευτερογενή. Επιπλέον η μη ρύθμιση των συνεχών πιέσεων και συγκρούσεων χρήσεων γης στο παράκτιο μέτωπο οδηγεί στην άναρχη εξέλιξη αυτών, επιδεινώνοντας την τουριστική εμπειρία και την ποιότητα του τοπίου. Οι γενικές κατευθύνσεις του ΠΧΠ ΑΜΘ δε βρίσκουν εφαρμογή και δεν εξειδικεύονται από υποκείμενο επίπεδο σχεδιασμού. Η ανάπτυξη βασίζεται σε βραχυπρόθεσμα οικονομικά συμφέροντα και αποσπασματικές παρεμβάσεις, κυρίως με όρους ελεύθερης αγοράς αξιοποίησης της γης (real estate). Κυριαρχούν οι κερδοσκοπικές πιέσεις και η ανεξέλεγκτη μεταβολή των χρήσεων, εις βάρος κυρίως της γεωργικής γης.

2. Κοινωνική Συνοχή και Ποιότητα Ζωής - Βαθμολογία: 2 / Wi: 0,15

Η απουσία ενός ολοκληρωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού (έγκριση ΤΠΣ με νέα ΠΠ – οριοθέτηση οικισμών με το νέο ΠΔ) επιτείνει το φαινόμενο της δημογραφικής και οικονομικής συρρίκνωσης, οδηγώντας στην κατάρρευση του οικιστικού δικτύου στις ΔΕ Φερών και Τραϊανούπολης. Η κοινωνική συνοχή αποδυναμώνεται και ευάλωτες ομάδες, όπως ο πληθυσμός Ρομά, αυξάνονται χωρίς σχεδιασμό ένταξης και

κοινωνικής ενσωμάτωσης. Ο δε οικισμός των Ρομά στον Άβαντα, συνεχίζει να αναπτύσσεται άναρχα και να στερείται βασικών τεχνικών και κοινωνικών υποδομών.

3. Φυσικό Περιβάλλον κ Κλίμα - Βαθμολογία: 3 / Wi: 0,20

Η κλιματική αλλαγή και η υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος αντιμετωπίζονται αποσπασματικά και στην κατεύθυνση της επίλυσης των συνεπειών και όχι του μετριασμού και της προσαρμογής σε αυτήν. Η έννοια της ανθεκτικότητας παραμένει ανενεργή και η προσαρμογή του σχεδιασμού στις μελλοντικές προκλήσεις, όπως πλημμυρικά φαινόμενα, ενεργειακή φτώχεια, διάβρωση ακτών, μεταναστευτικές ροές δεν τίθεται ως προτεραιότητα.

Καταγράφεται σημαντικός κίνδυνος εντατικοποίησης της άναρχης δόμησης, με περεταίρω διεύρυνση των άτυπων οικιστικών συγκεντρώσεων και ιδιαίτερα στο δυτικό παράκτιο μέτωπο όπου παρατηρούνται έντονα φαινόμενα παραθεριστικής κατοικίας και τουριστικής ανάπτυξης. Επιπλέον, η προαναφερθείσα άναρχη δόμηση επιτείνει ζητήματα κατακερματισμού και κατασπατάλησης πόρων για τη δημιουργία βασικών υποδομών, υποβάθμισης του περιβάλλοντος και ανυπαρξία θωράκισης (αντιπλημμυρικής, αντιπυρικής κοκ).

5. Βιώσιμη Κινητικότητα και Υποδομές Μεταφορών - Βαθμολογία: 2 / Wi: 0,15

Εντός του αστικού περιβάλλοντος της Αλεξανδρούπολης αναμένεται επιβάρυνση του αστικού ιστού με ζητήματα κυκλοφοριακής συμφόρησης και οδικής ασφάλειας λόγω της εξάρτησης από τη χρήση ΙΧ οχημάτων, έλλειψη χώρων στάθμευσης, ανεπάρκεια κοινόχρηστων χώρων (ποσοτική και ποιοτική), λειτουργική και αισθητική υποβάθμιση ζωνών λόγω ύπαρξη αστικών κενών (πχ χώροι στρατοπέδων, εγκαταλελειμμένα κτίρια) κοκ.

6. Πολιτιστική Κληρονομιά - Βαθμολογία: 2 / Wi: 0,2

Το μηδενικό σενάριο περιορίζεται στην απλή διατήρηση του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου προστασίας, χωρίς να προτείνει ή να προωθεί την ενσωμάτωση των ειδικών καθεστώτων αλλά και των υπό θεσμοθέτηση περιοχών προστασίας πολιτιστικού αποθέματος του Δήμου Αλεξανδρούπολης σε ολοκληρωμένο χωρικό σχεδιασμό. Το υψηλής αξίας πολιτισμικό κεφάλαιο, αυτό παραμένει ουσιαστικά ανενεργό ως προς τη συμβολή του στην τοπική ανάπτυξη (προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού. Το μηδενικό σενάριο δεν αξιοποιεί τα νέα Πολεοδομικά Πρότυπα (ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/2024) που προβλέπουν τις ανάγκες για χρήσεις πολιτισμού μέσα στους οικισμούς.

7. Υποδομές (Υδρευση, αποχέτευση, ενέργεια) : 2 / Wi: 0,10

Στο μηδενικό σενάριο όσον αφορά τις υποδομές ύδρευσης, αποχέτευσης και ενέργειας μελέτες και έργα που έχουν ήδη προγραμματιστεί (ώριμα έργα) θα προωθηθούν για ολοκλήρωση και ιδιαίτερα εκείνα που έχουν εξασφαλισμένη χρηματοδότηση. Οι όποιες νέες διεκδικήσεις ένταξης μελετών και έργων σε μελλοντικά προγράμματα χρηματοδότησης θα εξακολουθούν να μην υπακούουν σε ενιαίο πλαίσιο χωρικής και χρονικής ιεράρχησης. Και επιπλέον υπάρχει ο κίνδυνος απώλειας του δικαιώματος διεκδίκησης κοινοτικών πόρων, καθώς η ύπαρξη τοπικού χωρικού σχεδιασμού αναμένεται να αποτελέσει κύρια προϋπόθεση για την προώθηση μεγάλων έργων.

→ **Συμπέρασμα**

Το Σενάριο Μηδενικής Παρέμβασης διατηρεί τη σημερινή κατάσταση χωρίς να προτείνει θεσμικές ή αναπτυξιακές μεταρρυθμίσεις. Η επιλογή της αδράνειας οδηγεί σε στασιμότητα και επιδείνωση των συνθηκών σε όλους τους τομείς: από την οικονομική πολυτομεακή ανάπτυξη και την κοινωνική συνοχή, έως την περιβαλλοντική προστασία, την ενεργειακή ασφάλεια και τη διατήρηση της πολιτιστικής ταυτότητας. Το σενάριο δεν ανταποκρίνεται στις ανάγκες κλιματικής και χωρικής προσαρμογής, δεν ενσωματώνει τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων στρατηγικών, ούτε υποστηρίζει την ενσωμάτωση των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης (SDGs). Η αποσπασματική διατήρηση υφιστάμενων θεσμικών εργαλείων, χωρίς δυναμικό σχεδιασμό και χωρίς ενεργοποίηση νέων μηχανισμών, καθιστά το σενάριο μη βιώσιμο και ανεπαρκές ως στρατηγική επιλογή για τη μελλοντική ανάπτυξη του Δήμου Αλεξανδρούπολης.

Πίνακας 10.3.1.1:Συνολική Βαθμολογία Μηδενικού Σεναρίου

Κριτήριο	Βαθμός	Wi	Σταθμισμένη βαθμολογία
Οικονομική Ανάπτυξη	2	0,15	0,30
Κοινωνική Συνοχή και Ποιότητα Ζωής	2	0,15	0,30
Φυσικό Περιβάλλον κ Κλίμα	3	0,15	0,45
Βιώσιμη Κινητικότητα και Υποδομές Μεταφορών	2	0,15	0,30
Πολιτιστική και Αρχιτεκτονική Κληρονομιά	2	0,10	0,32
Χρήσεις γης και πολεοδομική οργάνωση	2	0,20	0,40
Υποδομές	2	0,10	0,20
Σύνολο		**1,00**	**2,15**

Πηγή: ιδία επεξεργασία

Το μηδενικό σενάριο, ενώ αποτυπώνει την υφιστάμενη κατάσταση με ρεαλιστικότητα, κρίνεται αναποτελεσματικό και ανεπαρκές για τις ανάγκες του Δήμου Αλεξανδρούπολης. Η έλλειψη συνολικού σχεδιασμού θα οδηγήσει σε σταδιακή αποδιοργάνωση των τοπικών συστημάτων. Η μη ανάληψη δράσης σήμερα, θα επιφέρει σημαντικό κοινωνικοοικονομικό και περιβαλλοντικό κόστος στο μέλλον.

Α10.3.2. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

Το Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης στοχεύει να επιτύχει για τη περιοχή επέμβασης μια ισορροπημένη ανάπτυξη μεταξύ των τριών τομέων της οικονομίας και προωθεί ένα βιώσιμο μοντέλο σχεδιασμού που στηρίζεται στις αρχές της περιβαλλοντικής και κοινωνικής βιωσιμότητας.

Το σενάριο ενσωματώνει παρεμβάσεις που απορρέουν από τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, ωστόσο οι ρυθμοί υλοποίησης και οι προτεινόμενες δράσεις είναι ρεαλιστικές και βιώσιμες. Στόχος είναι να μεγιστοποιηθούν τα πλεονεκτήματα και οι ευκαιρίες της περιοχής, περιορίζοντας παράλληλα αδυναμίες και απειλές, με λιγότερο παρεμβατικά μέτρα συγκριτικά με το Σενάριο Έντονης Παρέμβασης.

Στις βασικές κατευθύνσεις του σεναρίου συγκαταλέγονται η πολυκεντρικότητα σε επίπεδο οικιστικού δικτύου, με επιδίωξη συμπληρωματικοτήτων μεταξύ οικισμών και όχι πλήρους αυτάρκειας του καθ' ενός και η διατήρηση της μονοκεντρικότητας του αστικού κέντρου, με ενίσχυση του ρόλου του. Παράλληλα προωθείται η επιμελημένη μίξη χρήσεων γης (με αποφυγή συγκρούσεων και διαχείριση των τυχόν πιέσεων), χωρίς να αποφεύγονται και ζώνες αποκλειστικών χρήσεων, όταν οι συνθήκες το ευνοούν και κρίνεται ότι θα αποτελέσει πρόσφορη επιλογή. Γενικά πρόκειται για σενάριο που προκρίνει το σχεδιασμό καθ’ οικονομία, με ορισμένες γενναίες παρεμβάσεις, σε περιπτώσεις που το προσδοκώμενο αποτέλεσμα έχει πολλαπλές ωφέλειες. Ακολουθούν οι προκαταρκτικές προτάσεις ανά βασική θεματική ενότητα.

1. Οικονομική Ανάπτυξη - Βαθμολογία: 4 / Wi: 0,15

Το σενάριο ήπιας παρέμβασης προτείνει ολοκληρωμένες παρεμβάσεις σε όλους τους παραγωγικούς τομείς της οικονομίας με στόχο την ενίσχυση της ενδογενούς παραγωγής και την πολυτομεακή διασύνδεση.

- Στον πρωτογενή τομέα, ενισχύεται η ανασυγκρότηση της κτηνοτροφικής δραστηριότητας μέσω της δημιουργίας κτηνοτροφικών πάρκων στις Φέρες, προτείνεται ζώνη αναζήτησης θερμοκηπιακών εγκαταστάσεων και ενίσχυση των δραστηριοτήτων δασοκομίας/υλοτομίας
- Στον δευτερογενή, προτείνεται νέος υποδοχέας στην ΔΕ Αλεξανδρούπολης στην περιοχή Άτυπης Συγκέντρωσης μεταποιητικών και εμπορικών δραστηριοτήτων. Επίσης, δημιουργείται νέος υποδοχέας στη ΔΕ Φερών για την αξιοποίηση της ανενεργής σήμερα έκτασης της αλλαντοβιομηχανίας Θράκη
- Ο τριτογενής τομέας ενισχύεται με βάση τους παρακάτω άξονες.

Α. Διαμόρφωση Ζωνών Τουρισμού – Αναψυχής στο Δυτικό Παράκτιο Μέτωπο, με προτεραιότητα στην εγκατάσταση ξενοδοχειακών μονάδων υψηλών προδιαγραφών – 4 και 5 αστέρων- σε συνδυασμό με

ειδικές τουριστικές υποδομές που υποστηρίζουν τους στόχους τουριστικής ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής.

Β. Διαμόρφωση Επιχειρηματικού/Εμπορευματικού Πάρκου Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕΕΕ), όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 14 του ν. 4302/2014, σε άμεση σχέση με τις χερσαία λιμενική ζώνη, το αεροδρόμιο, τον σιδηρόδρομο και την Εγνατία Οδό (μέσω της ανατολικής περιφερειακής). Κατεύθυνση που προέρχεται από το ΠΧΠ-ΑΜΘ και

Γ. Παράλληλα για την ποικιλομορφία και τη διεύρυνση του τουριστικού προϊόντος προτείνεται η προώθηση ρυθμίσεων που ευνοούν την περαιτέρω ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού που σχετίζονται με τα φυσικά και και ανθρωπογενή πλεονεκτήματα της περιοχής. Προς αυτή την κατεύθυνση προτείνεται η αναβάθμιση της ειδικής τουριστικής υποδομής των Λουτρών.

Στο ήπιο σενάριο δίνεται έμφαση στην απασχόληση και διέξοδος στην υγιή επιχειρηματικότητα και στους τρεις παραγωγικούς τομείς, με κίνητρα νέων επενδύσεων και εξυγίανσης υφιστάμενων, καθώς και άρσεις μη αναγκαίων αποκλεισμών.

2. Κοινωνική Συνοχή και Ποιότητα Ζωής - Βαθμολογία: 4/ Wi: 0,15

Το σενάριο ήπιας παρέμβασης στοχεύει στη βελτίωση των κοινωνικών υποδομών, στην καλύτερη οργάνωση των χρήσεων με στόχο τη βελτίωση της καθημερινότητας των κατοίκων, με σαφή αναφορά στην ενίσχυση της δημογραφικής σταθερότητας και τη διατήρηση της τοπικής κοινωνικής συνοχής σε τοπικό και υπερτοπικό επίπεδο. Πολλές είναι οι παρεμβάσεις που προτείνονται αναλυτικά στο ήπιο σενάριο και ενδεικτική αναφορά γίνεται παρακάτω.

Για το αστικό σύνολο Αλεξανδρούπολης :

- Αναγνώριση της θέσης βορειοδυτικά του οριοθετημένου οικισμού Παλαγία ως οικιστικά κατάλληλης και ανάπτυξη - επανενεργοποίηση ειδικού στεγαστικού προγράμματος (με την προϋπόθεση εξαίρεσης από την περιοχή που παραχωρήθηκε στον ΕΙΥΑΠΟΕ, των πάσης φύσεως εκτάσεων δασικού χαρακτήρα)
    - Αναγνώριση ακαταλληλοτήτων και πρόταση για μερική κατάργηση ρυμοτομικών σχεδίων. Όπως στον Απαλό για τμήμα της επέκτασης του 1971 και ιδίως των ΟΤ που:

        α.1 Γειτνιάζουν σε εγκατάσταση SEVESO

        α.2 Εμπίπτουν στη ζώνη αιγιαλού

        α.3 Εμπίπτουν στην περιοχή του Εθνικού Πάρκου Δέλτα Έβρου

        α.4 Εμπίπτουν στην έκταση του αεροδρομίου

Για την Παλαγία: Τμήματα του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου του ΕΙΥΑΠΟΕ που:

β.1 Εμπίπτουν εντός δασικών εκτάσεων

β.2 Εμπίπτουν εντός προστατευτικού δάσους

- Περιορισμένες επεκτάσεις κυρίως διορθωτικού χαρακτήρα:

α) Υιοθέτηση μη θεσμοθετημένων επεκτάσεων ΓΠΣ/1999 που δεν προσκρούουν σε ακαταλληλότητες. Συγκεκριμένα:

α1. Επέκταση στην περιοχή της Ν. Χιλής, μετά τη διευθέτηση του ζητήματος του παλαιού κοιμητηρίου (η σχετική πρόταση έχει αποσταλεί στο Υπουργείο και βρίσκεται στο τελικό στάδιο διαδικασιών έγκρισης)

α.2 Επέκταση οικισμού Απαλού (η σχετική πρόταση έχει αποσταλεί στο Υπουργείο και βρίσκεται στο τελικό στάδιο διαδικασιών έγκρισης)

α.3 Ένταξη στο σχέδιο της λεγόμενης μουσουλμανικής συνοικίας και μάλιστα σε διευρυμένα όρια ώστε να εξυγιανθεί μεγαλύτερο τμήμα της αυθαίρετης συγκέντρωσης.

β) Μετασχηματισμός επέκτασης Μαΐστρου (περικοπή προς Νότο, λόγω εγκαταστάσεων SEVESO και διεύρυνση προς Βορρά)

γ) Πρόσδοση εύλογου λειτουργικού βάθους στη δυτική επέκταση της τάξης του 1χλμ. σε όλο το μήκος της (αντί για 500μ που είναι σήμερα)

δ) Ένταξη στο σχέδιο του οριοθετημένου οικισμού Παλαγία σε διευρυμένα όρια για εξομάλυνση ορίων, άρση ιδιαιτεροτήτων (αποσπασματικότητα διανομής οικοπέδων) και κάλυψη της ζήτησης για προαστιακή κατοικία. Στην περιοχή έχει εκπονηθεί στο παρελθόν Α' φάση πολεοδομικής μελέτης.

- Αναθεώρηση μοντέλου επιτρεπόμενων χρήσεων γης:

α) διεύρυνση του κέντρου της πόλης και κατάργηση υποκέντρων

β) υιοθέτηση δύο τύπων γενικής κατοικίας (πλήρης και μειωμένη) για την κυρίως πόλη

γ) διατήρηση των ζωνών Τ-Α με μικρή διεύρυνση προς την πλευρά της πόλης

δ) διατήρηση αμιγούς κατοικίας στις θέσεις που εγκρίθηκε πρόσφατα και υπάρχουν πραγματικά εχέγγυα εκπλήρωσης του ρόλου της χρήσης αυτής (προαστιακή κατοικία).

ε) ενδεχόμενη γραμμική ανάπτυξη χρήσεων κατά μήκος βασικών αξόνων.

ζ) Διαμόρφωση ειδικής κατηγορίας Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων (στη βάση του άρθρου 4, του ΠΔ 59/2018) στην οποία να επιτρέπονται μόνο οι πάσης φύσεως δημόσιου χαρακτήρα κοινωφελείς δραστηριότητες, καθώς και η διοίκηση και η στάθμευση.

η) προσαρμογή χρήσεων των δορυφόρων οικισμών Μαΐστρος και Απαλός στα δεδομένα της πραγματικής τους ταυτότητας (αγροτικοί / ημιαστικοί οικισμοί)

- Αναδιάταξη κοινωνικής υποδομής για καλύτερη προσαρμογή στις ανάγκες

α) αναζήτηση νέας θέσης για εθνικό στάδιο

β) ενίσχυση κοινόχρηστων χώρων στην κεντρική ζώνη της πόλης

γ) αναζήτηση χώρων για δημιουργία μεγάλων πάρκων

- Προσδιορισμός εκτάσεων για ειδικότερη διερεύνηση

  α) Δυτική Χερσαία Ζώνη Λιμένα (με κύριες στοχεύσεις την επίλυση των αλληλεπικαλύψεων των ορίων αρμοδιότητας μεταξύ Δήμου και ΟΛΑ και τη σύνδεσή της με τον αστικό ιστό και την εκτόνωση αναγκών των κατοίκων σε κοινόχρηστες λειτουργίες και επαφή με το φυσικό στοιχείο).

  β) από Camping ως Στάδιο "Φώτης Κοσμάς" (με κύριες στοχεύσεις την ενεργοποίηση αδρανών χώρων, τη βελτίωση της προσπελασιμότητας -στα πλαίσια και της διεπαφής του αστικού ιστού με τη θάλασσα-, την αύξηση του δημόσιου χώρου και την εν γένει αναβάθμιση του παραλιακού μετώπου, στο πλαίσιο εξωραϊσμού του αστικού τοπίου και ανάδειξης των δυνατοτήτων της περιοχής)

  γ) Στρατόπεδα (με κύρια στόχευση την άρση τους ως πολεοδομικών «κενών» και την αξιοποίησή τους σε αστικές λειτουργίες, στο βαθμό που θα προωθηθεί η παύση της λειτουργίας τους).

- Υιοθέτηση κατεύθυνσης ΠΧΠ-ΑΜΘ για Σχέδιο Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ) με προτεραιότητα στην περιοχή του κέντρου (με κύρια στόχευση την αύξηση του δημόσιου χώρου) και στη μουσουλμανική συνοικία (με κύρια στόχευση την πολεοδομική της εξυγίανση).

Η καλύτερη οργάνωση των χρήσεων με αναγνώριση υφιστάμενων ακαταλλοτήτων του υφιστάμενου σχεδιασμού, η καλύτερη προσαρμογή στις ανάγκες με αναδιάταξη της κοινωνικής υποδομής, η αναζήτηση νέων χώρων προς αξιοποίηση συνιστούν στοιχεία αναβάθμισης της ποιότητας ζωής και της κοινωνικής ανθεκτικότητας. Το σενάριο ενισχύει τη δυνατότητα διατήρησης του τοπικού πληθυσμού, προωθεί την κοινωνική ένταξη και δημιουργεί ένα περιβάλλον ευημερίας, σταθερότητας και δημόσιου συμφέροντος.

3. Φυσικό Περιβάλλον κ Κλίμα - Βαθμολογία: 4 / Wi: 0,15

Το Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης ενσωματώνει στοχευμένες και θεσμικά κατοχυρωμένες παρεμβάσεις προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, οι οποίες προέρχονται τόσο από το υπερκείμενο χωροταξικό πλαίσιο όσο και από τις εθνικές και ενωσιακές δεσμεύσεις (ΕΠΜ). Σε αντίθεση με το μηδενικό σενάριο, το σενάριο ήπιας παρέμβασης δεν περιορίζεται στη διατήρηση του status quo, αλλά επιδιώκει ενεργητική διαχείριση της φύσης με πολεοδομικά εργαλεία.

Επιπλέον, το Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης αναγνωρίζει την αυξημένη τρωτότητα της περιοχής μελέτης, ενσωματώνοντας παρεμβάσεις προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή και ενίσχυσης της τοπικής ανθεκτικότητας. Σε αντίθεση με το μηδενικό σενάριο, που χαρακτηρίζεται από πλήρη απουσία μέτρων και

στρατηγικής, η παρούσα πρόταση εισάγει ένα σύνολο στοχευμένων έργων και πολιτικών, με χωρική, πολεοδομική και λειτουργική διάσταση.

Βασική αρχή στη διαχείριση του εξωαστικού/εξωοικιστικού χώρου είναι η αναγνώριση και οριοθέτηση όλων των ζωνών προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (περιοχές με ίδιο νομικό καθεστώς, θεσμοθετημένες ή προς θεσμοθέτηση) και η ένταξή τους σε ΠΕΚ (Περιοχές Ειδικού Καθεστώτος) ή ΠΕΠ (περιοχές Ειδικής Προστασίας), στοχεύοντας στην ενίσχυση της προστασίας της βιοποικιλότητας, τη διατήρηση και ανάδειξη των φυσικών περιοχών και τη διαφύλαξη της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Εν προκειμένω αναγνωρίζονται και οριοθετούνται:

- Περιοχές της ΕΠΜ (έγκριση ΥΠΕΝ/ΔΔΦΠΒ/114931/2875/22.10.2024) και αντίστοιχα Σχέδια Διαχείρισης: Πρόκειται για τις εκτάσεις που εμπίπτουν στα Εθνικά Πάρκα Δέλτα Έβρου και Δάσους Δαδιάς (και ήδη διέπονται από ίδιο νομικό καθεστώς), καθώς και για τις εκτάσεις που έχουν ενταχθεί στο ευρωπαϊκό οικολογικό δίκτυο Natura 2000. Στις περιοχές αυτές προτείνεται να υιοθετηθούν οι προβλέψεις των ΕΠΜ, και να προσδιοριστούν ως ΠΕΠ* καθότι εκτιμάται ότι μέχρι την υποβολή του επόμενου σταδίου δε θα έχουν εκδοθεί οι σχετικές ρυθμίσεις τους. Ωστόσο, από τη στιγμή που θα εκδοθούν τότε η εν λόγω ζώνες θα μετονομαστούν σε ΠΕΚ.
- Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ): Όσα ΚΑΖ δεν εμπίπτουν εντός των περιοχών της προηγούμενης περίπτωσης, προτείνεται να προσδιοριστούν ως διακριτές ΠΕΚ.
- Δάση και δασικές εκτάσεις: Για τις εκτάσεις που υπάγονται στη δασική νομοθεσία σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη (ΦΕΚ 880Δ/2022) προτείνεται η τήρηση των οικείων όρων και ο προσδιορισμός τους ως ΠΕΚ.
- Ακτές και υδατορέματα: Για την προστασία των ακτών και των υδατορεμάτων προτείνεται ο περιορισμός της δόμησης με έμφαση στις περιοχές με ήπιο ανάγλυφο, ειδικά στις περιοχές όπου η γεωμορφολογία ενδέχεται να αυξάνει την τρωτότητα σε διάβρωση και κατάκλυση λόγω ανόδου της θαλάσσιας στάθμης.
- Αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία: Στην περιοχή μελέτης δεν εντοπίζονται κηρυγμένες ζώνες Α και Β αρχαιολογικών χώρων. Ως εκ τούτου προτείνεται ο προσδιορισμός των εκτατικών αρχαιολογικών χώρων ως ΠΕΠ, στις οποίες θα καθοριστούν ήπιες επιτρεπόμενες χρήσεις γης και ειδικοί όροι δόμησης. Ανάλογη διαχείριση θα μπορούσε να γίνει και πέριξ μεμονωμένων μνημείων, αναλόγως της θέσης και της σπουδαιότητάς τους.

Το σενάριο συγκροτεί ένα πλήρες πλέγμα παρεμβάσεων που ενισχύουν την περιβαλλοντική και λειτουργική ανθεκτικότητα, εναρμονίζοντας τις χρήσεις γης με το προφίλ κινδύνου και ενσωματώνοντας τις αρχές της κλιματικής δικαιοσύνης και προσαρμογής. Παράλληλα, η εφαρμογή του σεναρίου καθιστά τη διαχείριση του φυσικού περιβάλλοντος ενεργητική, συστημική και απολύτως ευθυγραμμισμένη με τη

περιβαλλοντική νομοθεσία και τα διεθνή πρότυπα, καθώς επίσης τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού.

4. Βιώσιμη Κινητικότητα και Υποδομές Μεταφορών - Βαθμολογία: 4 / Wi: 0,15

Το Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης περιλαμβάνει συνεκτικές παρεμβάσεις στο σύστημα μεταφορών και υποδομών, με σκοπό τη βελτίωση της προσβασιμότητας, την ενίσχυση της εσωτερικής συνδεσιμότητας και την αναβάθμιση των βασικών λειτουργιών της πόλης, με ιδιαίτερη έμφαση στη λειτουργικότητα, την ανθεκτικότητα και τη βιώσιμη κινητικότητα.

Οδικό δίκτυο

- Ολοκλήρωση της ανατολικής περιφερειακής (επίλυση προβλημάτων με τις απαλλοτριώσεις στην περιοχή της Μουσουλμανικής Συνοικίας), για την πλήρη απόδοση σε κυκλοφορία του περιφερειακού οδικού άξονα.
- Υιοθέτηση του κύριου κορμού των προτάσεων της οργάνωσης του δικτύου κυκλοφορίας του «Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας» (ΣΒΑΚ).
- Χάραξη νέας δυτικής περιμετρικής οδού μέχρι το Νοσοκομείο.
- Αναβάθμιση συνδέσεων της Εγνατίας Οδού σε πλήρεις κόμβους εισόδου – εξόδου, με προτεραιότητα στη σύνδεση του Νοσοκομείου και στη σύνδεση της Αμφιτρίτης.
- Κατεύθυνση για σχεδιασμό δικτύου διαδρομών φυσικού κάλλους σε όλη την έκταση της ορεινής/ημιορεινής περιοχής, με ανάπλαση αξιοποίηση των παλαιών μονοπατιών και διαμόρφωση ενός δικτύου διαδρομών περιήγησης.

Σιδηρόδρομος

- Αναβάθμιση της διαδρομής Αλεξ/πολη – Ορμένιο – Βουλγαρία ως core στοιχείο του δικτύου, μεγάλης σημασίας.
- Σιδηροδρομική παράκαμψη της πόλης από ανατολικά
- Σιδηροδρομική σύνδεση της ΒΙΠΕ Άβαντα με δυνατότητα ενεργοποίησης της παλιάς χάραξης
- Σιδηροδρομική σύνδεση του αεροδρομίου
- Προαστιακός με Ορεστιάδα στα πλαίσια και της ανωτέρω αναβάθμισης.

Λιμενικές υποδομές

- Εφαρμογή του Master Plan για το Λιμένα Αλεξανδρούπολης

Το σενάριο αποτυπώνει ένα λειτουργικά και χωρικά ισορροπημένο σύστημα μεταφορών που διασφαλίζει προσβασιμότητα, προστασία τοπίου και κοινωνική ανταποδοτικότητα, σε απόλυτη ευθυγράμμιση με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (SDG 11: Βιώσιμες Πόλεις και Κοινότητες).

5. Πολιτιστική και Αρχιτεκτονική Κληρονομιά - Βαθμολογία: 4 / Wi: 0,10

Το Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης προσεγγίζει την πολιτιστική κληρονομιά όχι μόνο ως αντικείμενο προστασίας, αλλά και ως ενεργό αναπτυξιακό πόρο, εναρμονίζοντας την πολιτιστική φυσιογνωμία της περιοχής με την έννοια της τοπικής βιωσιμότητας και του θεματικού τουρισμού.

Το σενάριο προτείνει τη διαμόρφωση πολιτιστικών διαδρομών διασύνδεσης των πολιτιστικών πόρων της περιοχής μελέτης με κύριους κόμβους του δικτύου τα σημαντικότερα κηρυγμένα μνημεία (Αρχαία Μεσημβρία-Ζώνη, Αρχαία Τραϊανούπολη, Μονή Παναγίας Κοσμοσώτειρας Φερών, σπήλαια, σιδηροδρομικοί σταθμοί, αμυντικά συγκροτήματα κλπ.) και κύριο άξονα την Αρχαία Εγνατία Οδό, τμήματα της οποίας έχουν ανασκαφεί και είναι ορατά.

Το σενάριο μετατρέπει την πολιτιστική και αρχιτεκτονική κληρονομιά από στατικό απόθεμα σε δυναμικό θεσμικό, λειτουργικό και τουριστικό εργαλείο. Αντιμετωπίζει την προστασία και ανάδειξη των μνημείων ως στρατηγικό στόχο για την κοινωνική συνοχή, την τοπική ταυτότητα και την αειφορία.

6. Χρήσεις γης και πολεοδομική οργάνωση: 5 / Wi: 0,20

Εντός του αστικού κέντρου επιλέγεται να δοθεί έμφαση στις αρχές της ευελιξίας και του ρεαλισμού σε ένα πλαίσιο γενικότερου εκσυγχρονισμού του υφιστάμενου σχεδιασμού της περιόδου της ΕΠΑ. Παράλληλα επιδιώκονται σημαντικές παρεμβάσεις και ενισχύσεις στην κοινωνική υποδομή με στόχευση τη βελτίωση της εικόνας της πόλης, στο μέτρο του εφικτού. Στο λοιπό οικιστικό δίκτυο επιλέγεται η ανάδειξη τοπικών κέντρων εξυπηρετήσεων και η λειτουργία στα πρότυπα της Ανοικτής Πόλης.

Οι προτάσεις που περιγράφονται αναλυτικά στο ήπιο σενάριο αφορούν σε επεκτάσεις του σχεδίου πόλης, σε μερική αναθεώρηση του μοντέλου επιτρεπόμενων χρήσεων γης στη βάση της αναγνώρισης της πόλης, ως κέντρου εξυπηρέτησης μιας πολύ ευρύτερης περιοχής, διατήρηση της βασικής δομής του ισχύοντος μοντέλου ΣΔ με περιορισμένη ενίσχυση ορισμένων εκ των πιο χαμηλών ΣΔ, ενεργοποίηση του πολεοδομικού εργαλείου των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή δόμησης (ΖΥΣ) που υποστηρίζει την αδιατάρακτη εφαρμογή του σχεδίου πόλης και εξισορροπεί τις ατομικές οικονομικές επιπτώσεις από την κήρυξη ιδιόκτητων διατηρητέων κτιρίων, κοινωνική υποδομή και καλύτερη προσαρμογή στις ανάγκες, σύνταξη Σχεδίου Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων, αναγνώριση ακαταλληλοτήτων σε ρυμοτομικά σχέδια και παρεμβάσεις σχετικά με τον οικισμό Νέου Πόντου Παλαγίας.

7. Υποδομές (Υδρευση, αποχέτευση, ενέργεια) : 4 / Wi: 0,10

Επιδιώκεται η ολοκλήρωση έργων ύδρευσης – αποχέτευσης- ομβρίων που θα αναβαθμίσουν την ποιότητα ζωής στο σύνολο του Δήμου. Ενδεικτικά αναφέρεται η ενίσχυση του δικτύου ύδρευσης στη δυτική ζώνη λόγω αυξημένης οικιστικής ανάπτυξης και αυξημένης ζήτησης, καθώς επίσης και στις προτεινόμενες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης. Σχετικά με το δίκτυο αποχέτευσης προτείνεται η κατασκευή δικτύου αποχέτευσης σε επιπλέον οικισμούς από αυτούς που καλύπτονται σήμερα και είναι το αστικό κέντρο της Αλεξανδρούπολης με τους περιαστικούς του οικισμούς, το Νοσοκομείο οι Φέρες. Κατά προτεραιότητα μπαίνει το ήδη μελετημένο έργο για τον οικισμό Μάκρης, οι πιο αναπτυγμένοι τουριστικά οικισμοί του δυτικού παραλιακού μετώπου και οι οικισμοί Άβαντας, Πέπλος και Αμφιτρίτη, Άνθεια, Αρίστηνο και Λουτρό. Επιπλέον, σχετικά με το δίκτυο ομβρίων προτείνεται η μελέτη και κατασκευή σε όλους τους οικισμούς δεδομένου ότι σήμερα υφίσταται μόνο στο αστικό κέντρο της Αλεξανδρούπολης και αποσπασματικό δίκτυο στις Φέρες.

Όσον αφορά τις καθαρές μορφές ενέργειας οροθετείται ζώνη αναζήτησης θερμοκηπιακών εγκαταστάσεων (ΔΕ Τραϊανούπολης και Φερών) σύμφωνα με την κατεύθυνση του ΠΧΠ-ΑΜΘ για την οριοθέτηση ειδικών ζωνών, σε συναρμογή με το διαπιστωμένο γεωθερμικό πεδίο Αρίστηνου.

→ **Συμπέρασμα**

Το Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης προτείνει ένα ισορροπημένο, χωρικά συνεκτικό και περιβαλλοντικά βιώσιμο μοντέλο ανάπτυξης, απόλυτα προσαρμοσμένο στα χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης. Στη βάση των κατευθύνσεων του ισχύοντος Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΠΧΠ-ΑΜΘ, ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018), αλλά και γενικότερα του υπερκείμενου σχεδιασμού, που επιδιώκει τη συνδυαστική αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής και εν τέλει την ισόρροπη ικανοποίηση των επιμέρους στόχων της βιώσιμης ανάπτυξης σε κοινωνικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο.

Πίνακας 10.3.2.1: Συνολική Βαθμολογία Ήπιου Σεναρίου

Κριτήριο	Βαθμός	Wi	Σταθμισμένη Βαθμολογία
Οικονομική Ανάπτυξη	4	0,15	0.6
Κοινωνική Συνοχή και Ποιότητα Ζωής	4	0,15	0.6
Φυσικό Περιβάλλον κ Κλίμα	4	0,15	0.8
Βιώσιμη Κινητικότητα και Υποδομές	4	0,15	0.6
Πολιτιστική και Αρχιτεκτονική Κληρονομιά	4	0,10	0.4
Χρήσεις γης και πολεοδομική οργάνωση	5	0,20	1

Υποδομές	4	0,10	0.4
Σύνολο		**1,00**	**4,20**

Πηγή: ιδία επεξεργασία

Α10.3.3. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΕΝΤΟΝΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

Το σενάριο δυναμικής παρέμβασης εκκινεί από τις προτάσεις του προηγούμενου σεναρίου δίνοντας όμως μεγαλύτερη έμφαση στην ενίσχυση των υποδομών και στην προσέλκυση νέων επενδύσεων, χωρίς να εκφεύγει των ορίων που θέτει το ισχύον ΠΧΠ-ΑΜΘ/2018. Για την προσαρμογή στις νέες (και αυξημένες) απαιτήσεις χωροθετήσεων επιλέγεται η ροπή προς ζώνες αποκλειστικών δραστηριοτήτων, κάτι που επηρεάζει ακόμα και τις περιοχές Ειδικών Καθεστώτων (υφιστάμενων και εν δυνάμει, όπως οι περιοχές που εμπίπτουν στο πεδίο δράσης της Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης για τις Natura). Παράλληλα, μεγιστοποιεί τις προσδοκίες που απορρέουν από τις συνδυασμένες μεταφορές και σε συσχέτιση με τη στρατηγική θέση του Δήμου στα διεθνή δίκτυα μεταφορών προτείνει τη χωροθέτηση Εκτεταμένου ΕΠΕΕΕ στη θέση που προκρίνεται από τη σχετική μελέτη της ΓΓ Βιομηχανίας (στη ΔΕ Τραϊανούπολης), σε εφαρμογή και σχετικής κατεύθυνσης του ισχύοντος ΠΧΠ-ΑΜΘ/2018.

1. Οικονομική Ανάπτυξη και Ισορροπία Τομέων - Βαθμολογία: 5/ Wi: 0,15

Το σενάριο περιλαμβάνει όλες τις προβλέψεις του σεναρίου ήπιας παρέμβασης για την ενίσχυση του πρωτογενή και δευτερογενή τομέα και επιπλέον όσον αφορά τον τριτογενή τομέα προτείνεται η οργάνωση και χωροθέτηση δραστηριοτήτων που σχετίζονται με την εφοδιαστική αλυσίδα (logistics) και το χονδρεμπόριο/αποθήκευση σε Επιχειρηματικό / Εμπορευματικό Πάρκο Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας (ΕΠΕΕΕ), να γίνει σε πολύ ευρύτερη έκταση και θέση που υποδεικνύεται ως κατάλληλη από τη σχετική μελέτη της ΓΓ Βιομηχανίας, ανατολικά του αεροδρομίου, στη ΔΕ Τραϊανούπολης.

Με βάση και την μεγάλης κλίμακας πρότασης του τριτογενή τομέα, το σενάριο ενισχύει την οικονομία με υψηλότερο ρυθμό και ένταση συγκριτικά με το ήπιας παρέμβασης.

2. Κοινωνική Συνοχή και Ποιότητα Ζωής - Βαθμολογία: 3/ Wi: 0,15

Το σενάριο έντονης παρέμβασης στοχεύει επίσης στη βελτίωση των κοινωνικών υποδομών και της καθημερινότητας των κατοίκων της περιοχής μελέτης. Ωστόσο οι πιο έντονες και απότομες παρεμβάσεις που έχουν περιγραφεί αναλυτικά συνήθως επιφέρουν αντιδράσεις λόγω της μη ομαλούς μετάβασης από την υφιστάμενη κατάσταση στην προτεινόμενη.

3. Φυσικό Περιβάλλον κ Κλίμα - Βαθμολογία: 2 / Wi: 0,15

Στο σενάριο έντονης παρέμβασης παρόλο που προτείνονται ακόμα πιο προστατευτικές για το φυσικό περιβάλλον και το τοπίο διατάξεις, οι εκτεταμένης κλίμακας οδικές, σιδηροδρομικές παρεμβάσεις καθώς και οικιστικές επεκτάσεις έχουν πολύ μεγαλύτερο αντίκτυπο στο τοπίο και στο φυσικό περιβάλλον.

4. Βιώσιμη Κινητικότητα και Υποδομές - Βαθμολογία: 5 / Wi: 0,15

Το σενάριο ενσωματώνει όλες τις προτάσεις του ήπιου σεναρίου για έργα λιμενικών, οδικών και σιδηροδρομικών υποδομών αλλά και επιπλέον επεκτάσεις αυτών.

Η συνολική θεσμική και τεχνική προσέγγιση ενισχύει αποφασιστικά την εδαφική λειτουργικότητα.

5. Πολιτιστική και αρχιτεκτονική Κληρονομιά - Βαθμολογία: 4 / Wi: 0,10

Το σενάριο διατηρεί όλο το πλέγμα παρεμβάσεων του σεναρίου ήπιας παρέμβασης προτείνοντας τη διαμόρφωση πολιτιστικών διαδρομών διασύνδεσης των πολιτιστικών πόρων της περιοχής μελέτης με κύριους κόμβους του δικτύου τα σημαντικότερα κηρυγμένα μνημεία (Αρχαία Μεσημβρία-Ζώνη, Αρχαία Τραϊανούπολη, Μονή Παναγίας Κοσμοσώτειρας Φερών, σπήλαια, σιδηροδρομικοί σταθμοί, αμυντικά συγκροτήματα κλπ.) και κύριο άξονα την Αρχαία Εγνατία Οδό, τμήματα της οποίας έχουν ανασκαφεί και είναι ορατά.

Επομένως, η δυναμική του σεναρίου ως προς την προστασία και την ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς διατηρείται σταθερή.

6. Χρήσεις γης και πολεοδομική οργάνωση: 4 / Wi: 0,10

Επιπλέον των παρεμβάσεων που προτείνει το ήπιο σενάριο προτείνεται αναθεώρηση/ εμπλουτισμός του μοντέλου των πολεοδομικών ενοτήτων, περεταίρω διεύρυνση της δυτικής επέκτασης προς βορρά και περεταίρω διεύρυνση της μουσουλμανικής συνοικίας.

7. Υποδομές (Υδρευση, αποχέτευση, ενέργεια) : 4 / Wi: 0,10

Το σενάριο ενσωματώνει όλο το πλέγμα παρεμβάσεων του σεναρίου ήπιας κινητικότητας και η δυναμική του παραμένει σταθερή.

Πίνακας 10.3.3.1: Τελική Βαθμολογία Σχεδίου Έντονης Παρέμβασης

Κριτήριο	Βαθμός	Wi	Σταθμισμένο
Οικονομική Ανάπτυξη	5	0,15	0,75
Κοινωνική Συνοχή	3	0,15	0,45
Φυσικό Περιβάλλον κ Κλίμα	2	0,20	0,30

Βιώσιμη Κινητικότητα και Υποδομές	5	0,15	0,75
Πολιτιστική και Αρχιτεκτονική Κληρονομιά	4	0,15	0,40
Χρήσεις γης και πολεοδομική οργάνωση	4	0,20	0.80
Υποδομές	4	0,10	0,40
ΣΥΝΟΛΟ		**1,00**	**3,85**

Πηγή: ιδία επεξεργασία

→ **Συμπέρασμα**

Το Σενάριο Έντονης Παρέμβασης (τελική βαθμολογία: 3,85/5) έχει ισχυρά θετικά σημεία στους τομείς της οικονομικής ανάπτυξης και των υποδομών συγκριτικά με το ήπιας παρέμβασης, ωστόσο οι παρεμβάσεις που προτείνει έχουν μεγαλύτερο αντίκτυπο στο τοπίο και στο περιβάλλον καθώς και στον τομέα της κοινωνικής συνοχής. Επίσης, παρόλο που έχει πλήθος προτάσεων στον τομέα των χρήσεων γης και πολεοδομικής οργάνωσης δεν προσεγγίζει την συνδυαστική και επιμελημένη ανάπτυξη του ήπιου σεναρίου στον τομέα αυτό.

Α10.3.4. ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ

Μετά από συγκριτική αξιολόγηση των τριών σεναρίων - Μηδενικού, Ήπιας Παρέμβασης και Έντονης Παρέμβασης - καθίσταται σαφές ότι το Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης πληροί με τον βέλτιστο τρόπο τις προϋποθέσεις για τη βιώσιμη ανάπτυξη του Δήμου Αλεξανδρούπολης με βάση τα κριτήρια της πολυκριτηριακής ανάλυσης, τις δεσμεύσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού και τις πραγματικές κοινωνικοοικονομικές δυνατότητες του Δήμου Αλεξανδρούπολης.

Το Σενάριο Μηδενικής Παρέμβασης (τελική βαθμολογία: 2,15/5) αποτυγχάνει να ανταποκριθεί στις προκλήσεις της περιοχής. Η απουσία θεσμικών παρεμβάσεων και ενεργών πολιτικών σχεδιασμού οδηγεί σε στασιμότητα και σταδιακή αποδιάρθρωση των τοπικών οικοσυστημάτων, της κοινωνικής συνοχής και της οικονομικής ανθεκτικότητας. Η συνέχιση του σημερινού μοντέλου ανάπτυξη ενέχει σοβαρούς κινδύνους κατάρρευση του οικιστικού δικτύου στις ΔΕ Φερών και Τραϊανούπολης.

Το Σενάριο Έντονης Παρέμβασης (τελική βαθμολογία: 3,85/5) παρουσιάζει ισχυρά θετικά σημεία στον τομέα των υποδομών και της ανθεκτικότητας, ωστόσο προϋποθέτει εντάσεις στον κοινωνικό ιστό, υψηλό

κόστος υλοποίησης και ανάγκη για αυξημένο διοικητικό και κοινωνικό συντονισμό. Αποτελεί τεχνικά ολοκληρωμένο σενάριο αλλά με μειωμένη κοινωνική αποδοχή.

Αντίθετα, το Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης (τελική βαθμολογία: 4,20/5) συνιστά μια ρεαλιστική και ισορροπημένη προσέγγιση. Περιλαμβάνει όλες τις απαραίτητες χωρικές, πολεοδομικές και θεσμικές ρυθμίσεις που ενισχύουν την αναπτυξιακή δυναμική με σεβασμό στο φυσικό και πολιτιστικό τοπίο, προωθεί την ανανέωση του πληθυσμού και την ανθεκτικότητα, ενώ ενισχύει τους κοινωνικούς δεσμούς και εναρμονίζεται με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Κατόπιν των ανωτέρω, το Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης επιλέγεται ως το προτιμώμενο σενάριο βασικών επιλογών για το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Αλεξανδρούπολης.

Α10.4. Βασικές υποθέσεις προγραμματικών μεγεθών σε ορίζοντα 5ετίας και 15ετίας

Α10.4.1. Πληθυσμός Σχεδιασμού

Το κύριο προγραμματικό μέγεθος στη διαδικασία του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου είναι ο Πληθυσμός Σχεδιασμού. Ο Πληθυσμός Σχεδιασμού (ΠλΣ) είναι ο πληθυσμός των Δημοτικών Ενοτήτων της περιοχής μελέτης για το έτος στόχο του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Το έτος – στόχος της μελέτης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Αλεξανδρούπολης ορίζεται σε 15 έτη από την ανάθεση της εκπόνησης της μελέτης (2024) ήτοι το 2039. Πλέον του έτους στόχου, η εξέλιξη του ΠλΣ εξετάζεται και σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα 5ετίας (2029).

Σύμφωνα με το Άρθρο 5 της υπ΄αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/ΥΑ (ΦΕΚ 200Δ/2024),

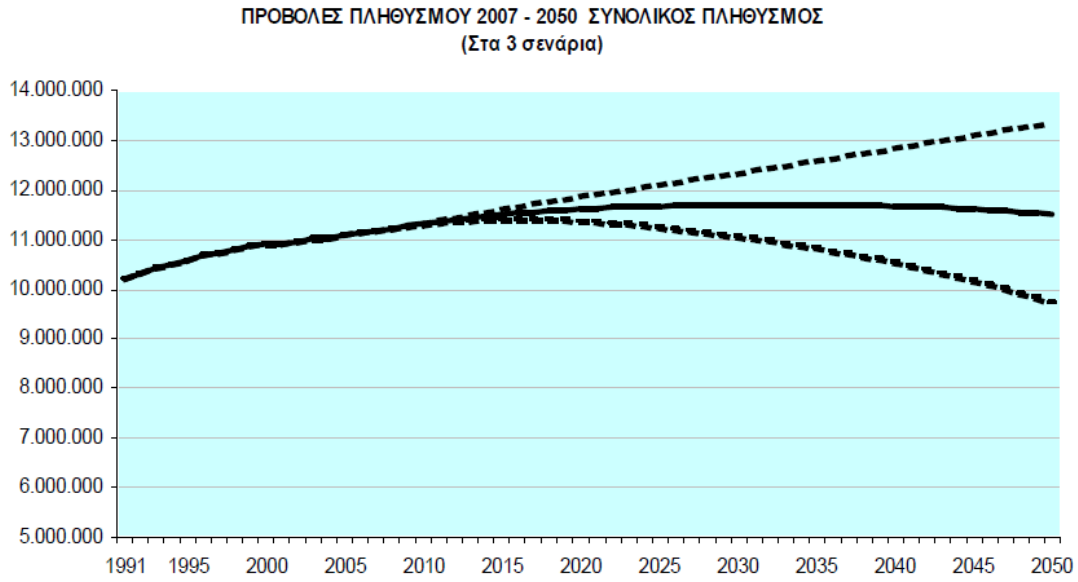
α) για την εκτίμηση/πρόβλεψη του ΠλΣ αναζητούνται και αξιοποιούνται με συνδυαστικό τρόπο αξιόπιστα δεδομένα επίσημων πηγών όπως της ΕΛΣΤΑΤ, της EUROSTAT, αναγνωρισμένων ερευνητικών κέντρων της χώρας.

β) σε περίπτωση που τα παραπάνω στοιχεία κρίνονται ανεπαρκή ή μη κατάλληλα, και μετά από σχετική τεκμηρίωση εφαρμόζεται η μέθοδος του «μέσου ετήσιου ρυθμού μεταβολής του πληθυσμού» με βάση την παρακάτω σχέση:

$$P_{t+n} = P_t\,(1+r)^n$$

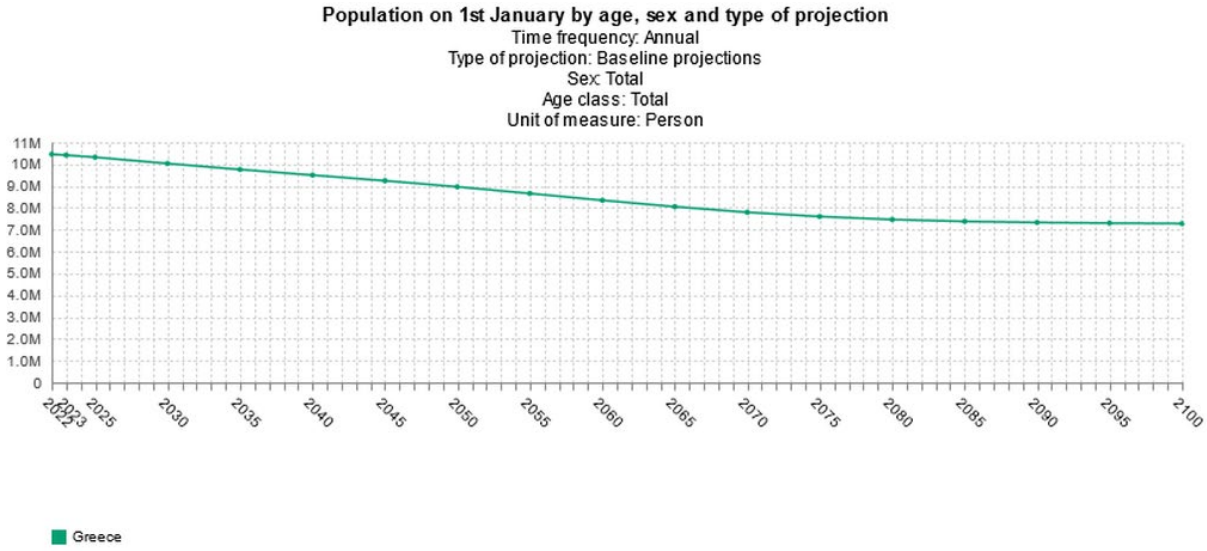
Όπου (Pt) είναι ο ΠλΒ κατά τη χρονική στιγμή «t» της έναρξης του πολεοδομικού σχεδιασμού, «n» είναι ο αριθμός των ετών που αντιστοιχούν στο χρόνο – στόχο του πολεοδομικού σχεδιασμού, Pt+n είναι ο ΠλΣ κατά το χρόνο – στόχο του πολεοδομικού σχεδιασμού και «r» είναι ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής του ΠΠλ κατά τη δεκαετία που έχει προηγηθεί από τη χρονική στιγμή έναρξης του πολεοδομικού σχεδιασμού.

α) Οι προβολές πληθυσμού της ΕΛΣΤΑΤ (2007-2050) καταρτίστηκαν με βάση τον εκτιμώμενο πληθυσμό της 1ης Ιανουαρίου 2007 σε 3 σενάρια (χαμηλό, υψηλό, ενδιάμεσο) για κάθε μία από τις δημογραφικές συνιστώσες (γονιμότητα, θνησιμότητα, μετανάστευση). Με βάση υποθέσεις των εξετασθέντων σεναρίων, ο πληθυσμός της Ελλάδος το 2050 προβλεπόταν να διαμορφωθεί σε 11.500.000 περίπου (ενδιάμεσο σενάριο). Οι προβλέψεις του 2007 παρουσίασαν σημαντικές αποκλίσεις από τα αποτελέσματα των απογραφών πληθυσμού που διενεργήθηκαν έκτοτε (2011, 2021) αφετέρου αναφέρονται στο μέγεθος του μόνιμου πληθυσμού, επομένως δεν κρίνεται σκόπιμο να αξιοποιηθούν για την εκτίμηση του ΠλΣ που βασίζεται στο μέγεθος του Πραγματικού Πληθυσμού.



Εικόνα 10.3.4.1 Σενάρια προβολών πληθυσμού 2050

(Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, 2007)



Εικόνα 10.3.4.2: Προβολή πληθυσμού της χώρας 2100 Eurostat

(Πηγή: Eurostat)

β) Για την εκτίμηση της εξέλιξης του **ΠλΒ** κατά το έτος - στόχο **2039**, λαμβάνεται ο Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής (Μ.Ε.Ρ.Μ.) του Πραγματικού Πληθυσμού των Δημοτικών Ενοτήτων της περιοχής Μελέτης **ΜΕΡΜ** για την περίοδο 2011 – 2024.

Πίνακας 10.3.4.1: Πληθυσμός Σχεδιασμού στις Δ.Ε. της περιοχής μελέτης βάσει ΜΕΡΜ

ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ	Εκτίμηση Πλβ 2024	Απογραφή ΠΠλ 2011	ΜΕΡΜ (r) % 2011-2024	ΠΛΣ 2029	ΠΛΣ 2039
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ	71861	61688	1.18%	75317	84700
ΦΕΡΩΝ	7432	8499	-1.03%	7131	6432
ΤΡΑΙΑΝΟΥΠΟΛΗΣ	2214	2718	-1.57%	2079	1775

(Πηγή: Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης)

Α10.4.2. Πληθυσμός Αιχμής Σχεδιασμού

Ως «Πληθυσμός Αιχμής» (ΠλΑ) καλείται ο μέγιστος αριθμός κατοίκων και επισκεπτών που μπορούν να διαμείνουν στις ενότητες χώρου της μελέτης (ΔΕ, ΠΕ ή ΧΕ) σε μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο, η οποία χαρακτηρίζεται από υψηλής ζήτησης επισκεψιμότητα.

Ο Πληθυσμός Αιχμής Βάσης (ΠλΑΒ), προσδιορίζεται από το άθροισμα του ΠλΒ και του αριθμού των κλινών όλων των καταλυμάτων στις διάφορες ενότητες χώρου της μελέτης, κατά την χρονική στιγμή της έναρξης του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Ο Πληθυσμός Αιχμής Σχεδιασμού (ΠλΑΣ), θα προσδιοριστεί συνεκτιμώντας τα αποτελέσματα του Β΄ Σταδίου της ΕΚΕΦΙ.