



Αναθέτουσα Αρχή & Εργοδότης:

Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ)

Κύριος του Έργου:

Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας (ΥΠΕΝ)

Χρηματοδότηση:

Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας - ΠΔΕ ΣΑΤΑ 075 του Υ.Π.ΕΝ.,
υπό την ονομασία τίτλου Έργων «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ»





Ανάδοχοι:

Ένωση Οικονομικών Φορέων:

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Μ. ΤΣΑΚΟΥΜΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε. με δ.τ. «CONSORTIS»,

ΔΙΚΤΥΟ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ με δ.τ. «ΔΙΚΤΥΟ Α.Ε.»

ΧΡΗΣΤΙΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ ΤΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ

Κοινός εκπρόσωπος:

Γεώργιος Τσακούμης Διαχειριστής και Νόμιμος Εκπρόσωπος
της εταιρείας «CONSORTIS»

Αναπληρώτρια: Δούμα Ειρήνη

Επιστημονική Επιτροπή:

Κυριακίδου Χαρά Αρχιτέκτων Μηχανικός-Πολεοδόμος
Παπακωνσταντίνου Βασίλης Μηχ. Χωροταξίας Πολεοδομίας
Τασοπούλου Νατάσα Μηχ. Χωροταξίας Πολεοδομίας

Συντονιστής της Μελέτης: Παπακωνσταντίνου Βασίλης



Αντικείμενο της μελέτης

Η σύνταξη Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ) που θα ολοκληρωθεί με την έκδοση Π.Δ/τος, ώστε να καθοριστεί το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, οι χρήσεις γης, οι όροι-περιορισμοί δόμησης και κάθε μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται.

Σκοπός και στόχοι

- Καθορισμός προτύπου χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης
- Καθορισμός βασικών προγραμματικών μεγεθών
- Καθορισμός ορίων πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών
- Καθορισμός χρήσεων γης
- Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης
- Καθορισμός σημαντικών πολεοδομικών παρεμβάσεων
- Καθορισμών μεταφορικών (για τη μηχανοκίνητη και τις ήπιες μορφές κινητικότητας), τεχνικών και περιβαλλοντικών δικτύων και υποδομών
- Ιεράρχηση οδικού δικτύου
- Σχεδιασμός πρόληψης και αντιμετώπισης έκτακτων συνθηκών και κινδύνων
- Προσωρινή οριοθέτηση υδατορεμάτων στις προς πολεοδόμηση περιοχές
- Γεωλογική καταλληλότητα για δόμηση
- Καθορισμός μέτρων αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής και μέτρων σχετικών με την πρόληψη και διαχείριση κινδύνων που σχετίζονται με το κλίμα
- Καθορισμός Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ΖΥΣ)
- Καθορισμός Ειδικών Πολεοδομικών Κινήτρων
- Καθορισμός περιοχών ζωνών ήπιας κυκλοφορίας και χαμηλών εκπομπών

Μελέτες που θα εκπονηθούν στα πλαίσια του ΤΠΣ:

- **Κύρια Μελέτη του ΤΠΣ**, αντικείμενο της οποίας είναι ο καθορισμός της στρατηγικής χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης με στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη του Δήμου, μέσω προσδιορισμού κατευθύνσεων και μέτρων στο σύνολο της εδαφικής περιοχής του και ο καθορισμός περιοχών χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στις δημοτικές ενότητες και μεγεθών ανάπτυξης και γενικής πολεοδομικής οργάνωσης οικιστικών υποδοχέων
- **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων**, για την εκτίμηση και τις προτάσεις αντιμετώπισης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων των προτεινόμενων από την κύρια μελέτη ΕΠΣ χωρικών ρυθμίσεων και παρεμβάσεων.
- **Μελέτη Εκτίμησης Γεωλογικών Κινδύνων και Γεωλογικής Καταλληλότητας Οικιστικών Περιοχών**, με σκοπό την πλήρη διερεύνηση και αξιολόγηση των γεωλογικών συνθηκών της περιοχής εφαρμογής για τον καθορισμό της γεωλογικής καταλληλότητας στην περιοχή και τις νέες προς πολεοδόμηση περιοχές που θα προταθούν από την κύρια μελέτη ΕΠΣ.
- **Τοπογραφική και υδραυλική μελέτη για την προσωρινή οριοθέτηση υδατορεμάτων** που τυχόν εντοπιστούν στις νέες προς πολεοδόμηση οικιστικές περιοχές που θα προκύψουν.

ΚΥΡΙΑ ΜΕΛΕΤΗ ΤΠΣ

1ο ΣΤΑΔΙΟ: ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ – ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

Ενότητα 1 «Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων»

- Α1. Ένταξη στον Ευρύτερο Χώρο
- Α2. Αναπτυξιακή Φυσιογνωμία
- Α3. Χωρική Οργάνωση Δ.Ε.
- Α4. Πολεοδομική Οργάνωση Οικιστικών Περιοχών και Περιοχών Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων
- Α5. Κυκλοφοριακή Οργάνωση Δικτύων Μετακινήσεων Οικιστικών Περιοχών
- Α6. Καταγραφή Χώρων Πρασίνου, Φυσικών Σχηματισμών - Περιοχών και Υδάτινων Διαδρομών
- Α7. Καταγραφή Στοιχείων Κλίματος - Μικροκλίματος και Προβλημάτων που αποδίδονται στη Κλιματική Αλλαγή
- Α8. Αναγνώριση Δικτύου Διαχείρισης Έκτακτων Αναγκών

Ενότητα 2 «Αξιολόγηση χωρικών, γεωλογικών και περιβαλλοντικών δεδομένων, διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και επιλογή του επικρατέστερου (αρχική πρόταση)»

- Α9. Αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης και συμπεράσματα
- Α10. Ανάπτυξη σεναρίων και επιλογή επικρατέστερου:– Εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης– Πρόταση επικρατέστερου σεναρίου βασικών επιλογών

2ο ΣΤΑΔΙΟ ΠΡΟΤΑΣΗ

Ενότητα 1: «Χωρικές κατευθύνσεις»

- Π1. Χωρικό πρότυπο, προγραμματικά μεγέθη και δομικό σχέδιο

Ενότητα 2: «Αναλυτικές ρυθμίσεις – Πρόγραμμα εφαρμογής»

- Π2. Χωρική οργάνωση Δημοτικής Ενότητας
- Π3. Σχεδιασμός και ρυθμίσεις οικιστικών υποδοχέων και περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων
- Π4. Κυκλοφοριακή οργάνωση της Δημοτικής Ενότητας
- Π5. Σχεδιασμός αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών
- Π6. Σχεδιασμός προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή
- Π7. Κατευθύνσεις σε άλλους σχεδιασμούς και πολιτικές (υπερκείμενου και υποκείμενου επιπέδου)
- Π8. Πρόγραμμα εφαρμογής.

Ενότητα 2 «ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ, ΓΕΩΛΟΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ, ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΟΥ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α9: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

- Α9.1 ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΩΝ ΜΟΡΦΩΝ ΣΧΕ-ΔΙΑΣΜΟΥ/ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ
- Α9.2 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ, ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΑΠΟ ΠΡΩΤΟ ΚΑΙ ΔΕΥΤΕΡΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΟΛΕ-ΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ, ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥΣ ΚΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
- Α9.3 ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΩΝ ΑΠΟ ΤΑ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ (Π.Χ. ΣΟΑΠ, ΟΧΕ, ΣΒΑΚ Κ.Α.), ΤΙΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΤΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΔΗΜΟΥ
- Α9.4 ΑΛΛΗΛΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΜΕ ΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ / ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΗ ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ
- Α9.5 ΑΛΛΗΛΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΜΕ ΟΜΟΡΕΣ ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΑΛΛΩΝ ΔΗΜΩΝ
- Α9.6 ΕΙΣΡΟΕΣ ΑΠΟ ΠΑΡΑΛΛΗΛΑ ΕΚΠΟΝΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
- Α9.6.1 ΥΔΑΤΟΡΕΜΑΤΑ – ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ
- Α9.6.2 ΠΡΟΚΑΡΚΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ
- Α9.6.3 ΣΜΠΕ
- Α9.6.4 ΑΛΛΕΣ ΕΙΔΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΚΘΕΣΕΙΣ [ΕΦΟΣΟΝ ΥΠΑΡΧΟΥΝ, Η ΣΥΝΤΑΣΣΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΤΠΣ] ΟΠΩΣ ΣΒΑΚ, ΓΕΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΥΝΕΠΕΙΩΝ (ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ν. 4662/2020), Κ.Α.
- Α9.7 Ανάλυση SWOT
- Α9.8 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α 10.: ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

- Α 10.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ
- Α 10.2. ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ
- Α 10.3. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ - ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ
- Α 10.4. ΒΑΣΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΑ 5ΕΤΙΑΣ ΚΑΙ 15ΕΤΙΑΣ



Στάδια Μελέτης ΤΠΣ

Η μελέτη του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου εκπονείται σε δύο φάσεις και έχει διάρκεια συνολικά τριάντα έξι (36) μήνες:

Α' Φάση : Εκπόνηση της Συνολικής Μελέτης που διαρθρώνεται σε δύο (2) στάδια:

1^ο Στάδιο : Διάγνωση – Εναλλακτικά Σενάρια – Αρχική Πρόταση

- Εκπόνηση Κύριας Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ) με διάρκεια δώδεκα (12) μήνες
- Εκπόνηση ΣΜΠΕ με διάρκεια εννέα (9) μήνες
- Εκπόνηση Προκαταρκτικής Γεωλογικής Μελέτης με διάρκεια οχτώ (8) μήνες

2ο Στάδιο: Πρόταση

- Εκπόνηση Κύριας Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ) με διάρκεια οκτώ (8) μήνες
- Εκπόνηση Προκαταρκτικής Γεωλογικής Μελέτης με διάρκεια δύο (2) μήνες
- Έγκριση – Διαβούλευση ΣΜΠΕ με διάρκεια δύο (2) μήνες
- Τοπογραφική Αποτύπωση με διάρκεια τρεις (3) μήνες
- Μελέτη Προσωρινής οριοθέτησης υφιστάμενων υδατορεμάτων με διάρκεια πέντε (5) μήνες

Β' Φάση : Έγκριση

- Εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ
- Γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ
- Έγκριση και οριστική παραλαβή της μελέτης
- Ακολουθούν οι προβλεπόμενες διαδικασίες έκδοσης Π.Δ.

Διάγραμμα Ροής & Χρονοδιάγραμμα

Εκπόνηση της Μελέτης

1ο Στάδιο Α Φάσης: 07 Φεβρουαρίου 2025 – 07 Αυγούστου 2025

2ο Στάδιο Α Φάσης: 3 μήνες με παράδοση στις 07 Νοεμβρίου 2025

Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)

1^η Ενότητα 1ου Σταδίου Α Φάσης: Φεβρουάριος 2025 - Ιούνιος 2025

2^η Ενότητα 1ου Σταδίου Α Φάσης : Αύγουστος 2025

2^ο Στάδιο Α' Φάσης: 3 μήνες με παράδοση στις 07 Νοεμβρίου 2025

Γεωλογική Μελέτη Καταλληλότητας

Προκαταρκτική Γεωλογική Μελέτη Καταλληλότητας παραρτήματος I ΥΑ 37691/2007: Φεβρουάριος 2025- Ιούνιος 2025

Γεωλογική Μελέτη Καταλληλότητας παραρτήματος II ΥΑ 37691/2007: Σεπτέμβριος 2025

Η Α' Φάση ολοκληρώνεται με τη διαβούλευση της ΣΜΠΕ

Β Φάση περιλαμβάνει τη **Διαδικασία Έγκρισης Μελέτης :**

Ενσωμάτωση Αποτελεσμάτων Διαβούλευσης

Διαδικασία Εισαγωγής – Γνωμοδότησης ΚΕΣΥΠΟΘΑ

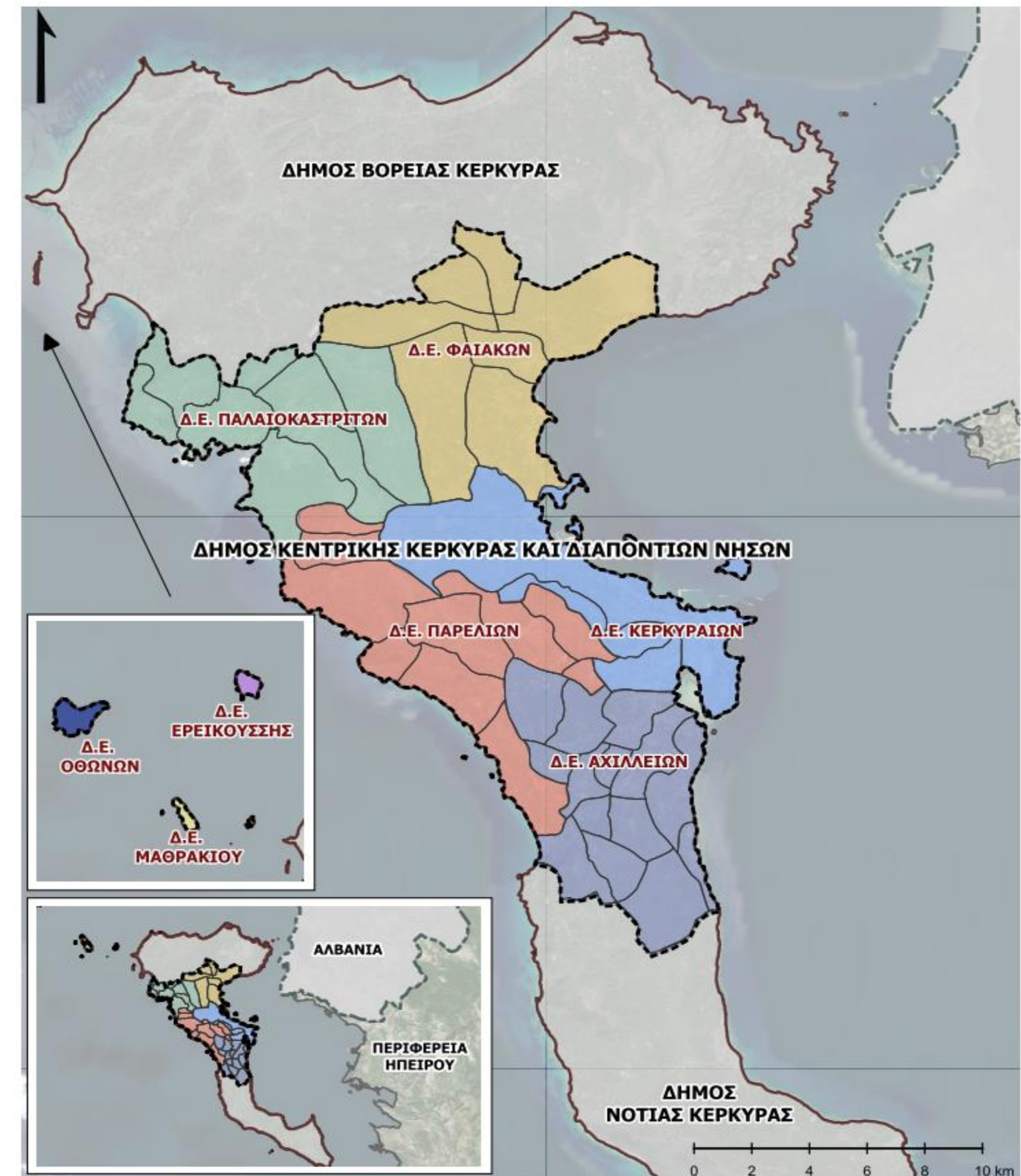
Οριστική Παράδοση Μελέτη και Σχεδίου Π.Δ.

Έκδοση Π.Δ.

Περιοχή μελέτης:

Η περιοχή μελέτης περιλαμβάνει:

- Την Δ.Ε. Αχιλλείων
- Την Δ.Ε. Ερεϊκούσσης
- Την Δ.Ε. Κερκυραίων
- Την Δ.Ε. Μαθρακίου
- Την Δ.Ε. Οθωνών
- Την Δ.Ε. Παλαιοκαστριτών
- Την Δ.Ε. Παρελίων
- Την Δ.Ε. Φαιάκων



Θεσμοθετημένος πολεοδομικός σχεδιασμός:

Δ.Ε. Κερκυραίων :

- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) – ΦΕΚ 55 Δ'/05.02.1987 (Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. 78140/3271/12.11.1986)
- Τροποποιήσεις ΓΠΣ: ΦΕΚ 1313 Δ'/06.10.1993 , ΦΕΚ 725 Δ'/10.07.2003,283 ΑΑΠ/10.07.2008 (ακυρώθηκε εν μέρει για τυπικούς λόγους, για τη δημοσιοποίηση κατά τη διαδικασία της έγκρισης) και ΦΕΚ 517 ΑΑΠ.02.10.2009
- Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) στην περιοχή «Αλυκές-Γουβιά» - ΦΕΚ 307 Δ'/14.11.1972
- Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης σε περιοχές εκτός της πόλης της Κέρκυρας- ΦΕΚ 104 Δ'/05.04.1976 (Π.Δ./01.04.1976)

Δ.Ε. Παρελίων, Δ.Ε. Φαιάκων, Δ.Ε. Ερεικούσσης, Δ.Ε. Μαθρακίου, Δ.Ε. Οθωνών:

- Δεν διαθέτουν εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.)

Δ.Ε. Παλαιοκαστριτών:

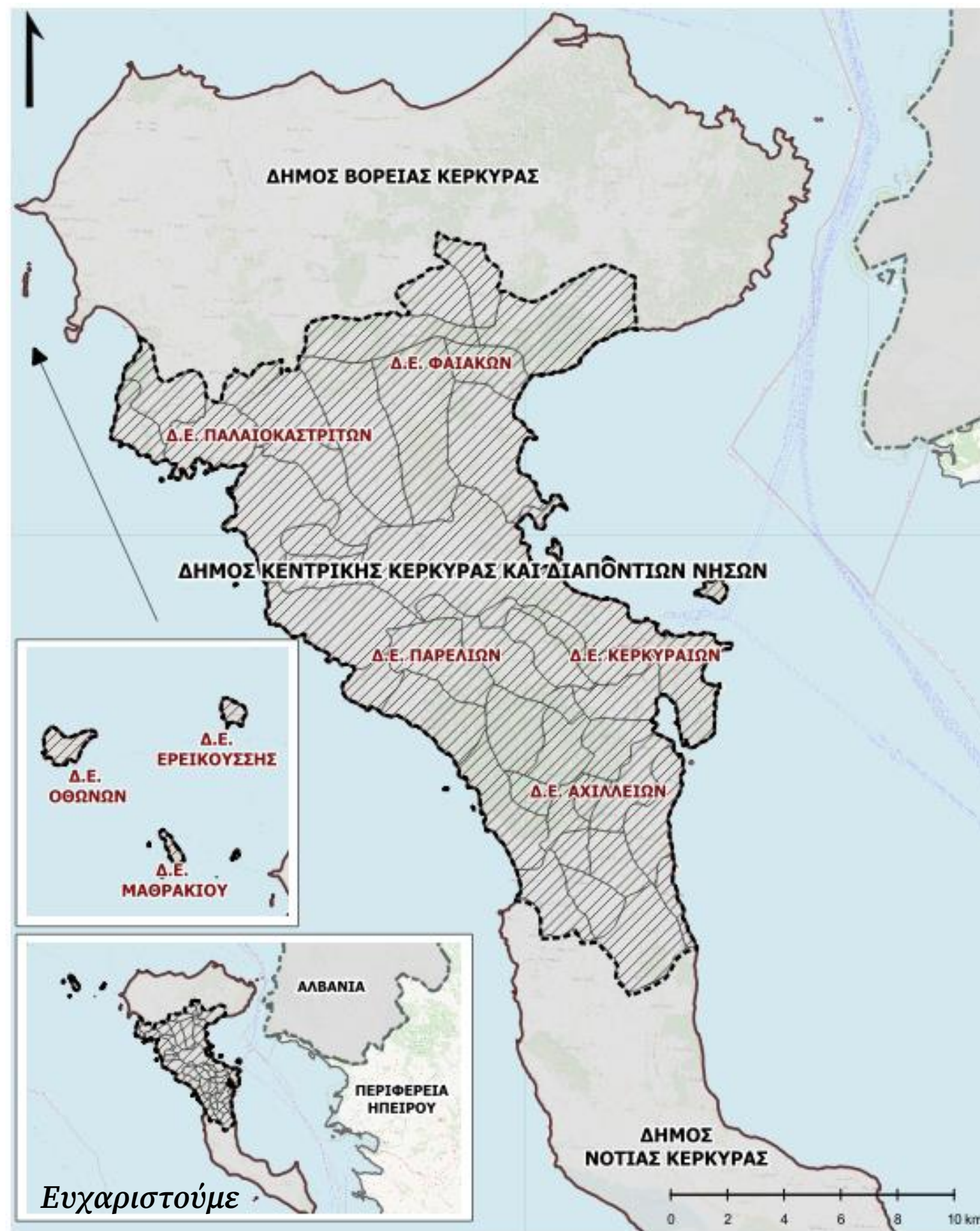
- Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) – ΦΕΚ 561 Δ'/08.10.1980
- Τροποποίηση ΖΟΕ – ΦΕΚ 123 Δ'/29.03.1985
- Στο στάδιο επικαιροποιήσεων και διορθώσεων των μελετών (με έγκριση έως και του Α1 Σταδίου) βρίσκεται Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του Ν. 2508/97 με έτος εκπόνησης το 2006

Δ.Ε. Αχιλλείων

- Εκπονείται Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (έχει παραληφθεί έως και το Α1 Στάδιο) με έτος εκπόνησης το 2010



ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΚΑΙ ΔΙΑΠΟΝΤΙΩΝ ΝΗΣΩΝ



Ευχαριστούμε