

ΠΕΠ-ΑΜΘ 2014-2020

2ος Άξονας Προτεραιότητας - Δράση 6ε.14.

ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ

ΜΕΛΕΤΗ:
**«ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Τ.Π.Σ.)
ΔΗΜΟΥ ΙΑΣΜΟΥ»**



Β' ΦΑΣΗ
(ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ)

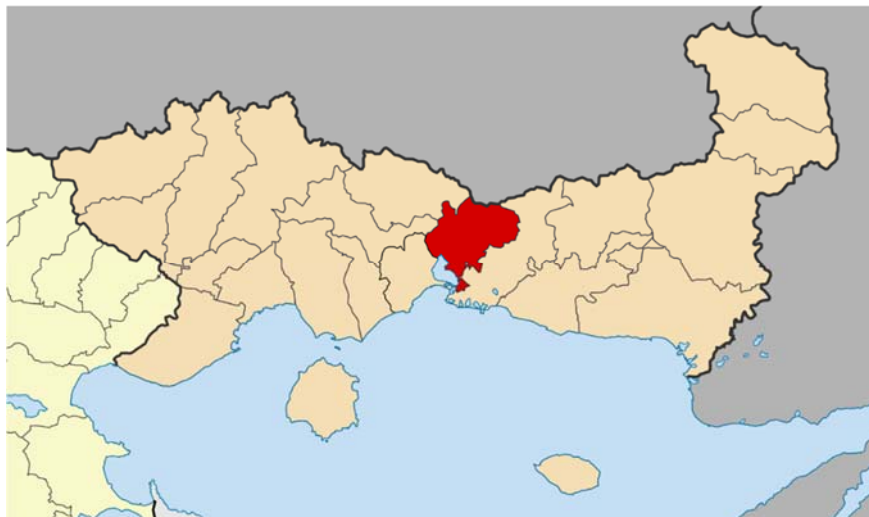
<u>Ανάδοχος:</u>  Α. ΚΑΛΤΣΙΔΗΣ & ΣΙΑ Ε.Ε. ΟΛΓΑ ΒΑΦΕΙΑΔΟΥ – Α.Μ. ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΛΕΠΕΣΗΣ – Α.Τ.Μ. ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΑΛΕΞΑΝΔΡΗ – ΓΕΩΛΟΓΟΣ		<u>Ομάδα μελέτης:</u> Α. Καλτσιδης Α.Τ.Μ. Α. Λέπησης Α.Τ.Μ. Ο. Βαφειάδου Α.Μ. Η. Κούκος Μ.Χ.Π.Α. Γ. Δάνου Μ.Χ.Π.Α. Μ. Λαμπριανίδου Α.Τ.Μ.
--	--	---

Επίβλεψη:
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ Δ. ΙΑΣΜΟΥ

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2024

**ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ**

ΜΕΛΕΤΗ:

**«ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Τ.Π.Σ.)
ΔΗΜΟΥ ΙΑΣΜΟΥ»****Β' ΦΑΣΗ****(ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ)**

Θεσσαλονίκη, 27-09-2024
Ο Νόμιμος Εκπρόσωπος & Συντονιστής
Της Ένωσης Οικονομικών Φορέων

Digitally signed by
ATHANASIOS KALTSIDIS
Date: 2024.09.27 15:19:20
+03'00'

"ALPHA-KAPPA MELETON EE"
Α. ΚΑΛΤΣΙΔΗΣ & ΣΙΑ Ε.Ε.
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ 9616
Μ. ΜΠΟΥΤΑΡΗ 29 / Τ.Κ. 54644 - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
ΤΗΛ: 2310 913214, 2310 325390 - FAX: 2310 325390
ΑΦΜ: 998622380 - ΔΟΥ Η' ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αθανάσιος Καλτσίδης
Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός
Πολεοδόμος

Ίασμος, ...// 2024
Ο Επιβλέπων του Χωροταξικού,
Πολεοδομικού και Περιβαλλοντικού Σκέλους
της μελέτης

DIMITRIOS
S
GERAGAS
Digitally signed
by DIMITRIOS
GERAGAS
Date: 2024.11.22
13:07:11 +02'00'

Δημήτριος Γεραγάς
Πολιτικός Μηχανικός

Ίασμος, ...// 2024
Θεωρήθηκε
Ο Αν. Προϊστάμενος
Υπηρεσίας Δόμησης Δ. Ιάσμου

DIMITRIOS
S
GERAGAS
Digitally signed
by DIMITRIOS
GERAGAS
Date: 2024.11.22
13:09:51 +02'00'

Δημήτριος Γεραγάς
Πολιτικός Μηχανικός

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Τ.Π.Σ.) ΔΗΜΟΥ ΙΑΣΜΟΥ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η Μελέτη «Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Τ.Π.Σ.) Δήμου Ιάσμου» ανατέθηκε από το Δήμο Ιάσμου με την υπ' αριθμ. 43/2022 Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του (με την οποία κατακυρώθηκε το αποτέλεσμα του σχετικού διαγωνισμού) και εκπονείται βάσει της υπ' αριθμ. 4723/2022 Σύμβασης μεταξύ του Δήμου Ιάσμου και σύμπραξης Αναδόχων Μελετητών.

Ο Δήμος Ιάσμου είναι παραμεθόριος ΟΤΑ της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (Π-ΑΜΘ), στα σύνορα με τη γειτονική Χώρα της Βουλγαρίας και εντοπίζεται στη δυτική πλευρά του Νομού Ροδόπης. Έδρα του Δήμου είναι ο οικισμός του Ιάσμου.

Η μελέτη έχει ενταχθεί στο Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) 2014-2020 της Περιφέρειας ΑΜΘ, και αφορά στη Δράση με κωδικό 6ε.14.1 ("Τοπικά και ειδικά χωρικά σχέδια") του 2ου Άξονα Προτεραιότητας ("Βελτίωση της Ελκυστικότητας της Περιφέρειας ως Τόπου Εγκατάστασης Επιχειρήσεων και Ατόμων").

Σύμπραξη Αναδόχων της μελέτης

Α. ΚΑΛΤΣΙΔΗΣ & ΣΙΑ Ε.Ε. ("ΑΛΦΑ - ΚΑΠΠΑ ΜΕΛΕΤΩΝ ΕΕ"), εταιρία μελετών

ΒΑΦΕΙΑΔΟΥ ΟΛΓΑ, αρχιτέκτων μηχανικός - πολεοδόμος - χωροτάκτης

ΛΕΠΕΣΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ τοπογράφος μηχανικός - msc πολεοδόμος-χωροτάκτης

ΑΛΕΞΑΝΔΡΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ, γεωλόγος

Ομάδα μελέτης Β' φάσης:

Α. ΚΑΛΤΣΙΔΗΣ, αγρονόμος τοπογράφος μηχανικός

Ο. ΒΑΦΕΙΑΔΟΥ αρχιτέκτων μηχανικός

Α. ΛΕΠΕΣΗΣ, αγρονόμος τοπογράφος μηχανικός

Η. ΚΟΥΚΟΣ μηχανικός χωροταξίας πολεοδομίας & περιφερειακής ανάπτυξης

Γ. ΔΑΝΟΥ μηχανικός χωροταξίας πολεοδομίας & περιφερειακής ανάπτυξης

Μ. ΛΑΜΠΡΑΝΙΔΟΥ, αγρονόμος τοπογράφος μηχανικός

Επιβλέπουσα Υπηρεσία της μελέτης είναι η Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) Δήμου Ιάσμου.

Κλιμάκιο Επιβλεπόντων

ΓΕΡΑΓΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ, πολιτικός μηχανικός, της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών, του Δήμου Ιάσμου, υπεύθυνος για τις μελέτες Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου και Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ ΑΣΗΜΕΝΙΑ, γεωλόγος, υπάλληλος του τμήματος Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας, της ΠΕ Ξάνθης, υπεύθυνη για τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας.

Αντικείμενο της μελέτης

Η μελέτη αφορά στην εκπόνηση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (όπως μετονομάστηκαν τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια) για ολόκληρη την περιοχή του Δήμου και παράλληλα (με την ίδια σύμβαση), στην εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) και μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας. Η σύμβαση εκτελείται στο πλαίσιο:

- των διατάξεων του Ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241Α/23-12-2016),
- των προδιαγραφών σύνταξης μελετών ΤΧΣ/ΤΠΣ, του Ν.4447/2016 που εγκρίθηκαν με την Απόφαση Υπ.ΠΕΝ 27016/6-6-2017 (ΦΕΚ 1975Β/7-6-2017).
- των πολεοδομικών σταθεροτύπων που εγκρίθηκαν με την υπ' αριθμ. 10788/5-3-2004 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 285 Δ/5-3-2004),
- των διαδικασιών που προβλέπονται για το σύστημα χωρικού σχεδιασμού του Ν.4447/2016 από το ΠΔ 90/26-7-2018 (ΦΕΚ 162Α/3-9-2018),
- των προδιαγραφών για τις ΣΜΠΕ που καθορίστηκαν με την υπ' αριθμ. Οικ./107017/2006 Απόφασης ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ (ΦΕΚ 1225/Β/5-9-2006),
- των προδιαγραφών μελετών Γεωλογικής Καταλληλότητας στα πλαίσια ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, που καθορίστηκαν με την υπ' αριθμ. 37691/12-09-2007 (ΦΕΚ1902/Β/2007) Απόφαση Υφ. ΥΠΕΧΩΔΕ,

και με συνεκτίμηση των κατευθύνσεων της Διευθύνουσας Υπηρεσίας.

Η **Α' φάση** της μελέτης (στην οποία εξετάσθηκαν αναλυτικά, παρατίθενται και αξιολογούνται όλα τα στοιχεία στα οποία θα βασιστούν οι προτάσεις) παραλήφθηκε με την υπ' αριθμ. 95/2023 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ιάσμου.

Το παρόν αποτελεί τη **Β' φάση** της μελέτης (σε συνέχεια της υπ' αριθμ. 63/2024 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ιάσμου για την έναρξη αυτού) στην οποία πραγματοποιείται συνθετική αξιολόγηση των χωρικών, γεωλογικών και περιβαλλοντικών δεδομένων και διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης.

Περιεχόμενο παρόντος τεύχους

Το παρόν τεύχος περιλαμβάνει τα κάτωθι κεφάλαια της μελέτης:

Κεφ.-Β.1 Ενσωμάτωση δεδομένων ΣΜΠΕ & πΜΓΚ

Κεφ.-Β.2 Κύριες μεταβλητές προοπτικών / κινδύνων

Κεφ.-Β.3 Εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης

Κεφ.-Β.4 Επιλογή Σεναρίου

Κάθε κεφάλαιο υποδιαιρείται στα ανάλογα υπο-κεφάλαια και ενότητες, σύμφωνα και με τον πίνακα περιεχομένων της μελέτης.

Με την ευκαιρία υποβολής της Β' φάσης της μελέτης ΤΠΣ εκφράζονται ευχαριστίες προς τον κ. Δήμαρχο και τους λοιπούς αιρετούς του Δήμου, τους αρμόδιους υπαλλήλους του Δήμου Ιάσμου (ιδίως τον κ. Γεραγά), που με άμεσο και συστηματικό τρόπο ανταποκρίθηκαν σε κάθε προκύπτουσα ανάγκη της Ομάδας Μελέτης και εν γένει σε όλους όσοι συνέβαλλαν στην εκπόνησή της, με παροχή στοιχείων, εκτιμήσεων και πληροφοριών.

Εικόνα εξωφύλλου:

Τοξωτή γέφυρα πλησίον του οικισμού
Πολύανθος

(ιδία λήψη, 2023)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΤΕΥΧΟΥΣ Β' ΦΑΣΗΣ

B.1 ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΣΜΠΕ & ΠΜΓΚ

B.1.1 Εισροή περιβαλλοντικών δεδομένων.....	6
B.1.1.1 Συμπεράσματα ΣΜΠΕ	6
<i>B.1.1.1.1 Βασικά δεδομένα φυσικού περιβάλλοντος</i>	<i>6</i>
<i>B.1.1.1.2 Υφιστάμενες απειλές - πιέσεις στο φυσικό Περιβάλλον.....</i>	<i>16</i>
B.1.1.2 Νεότερα δεδομένα	18
B.1.2 Εισροή γεωλογικών δεδομένων.....	19
B.1.2.1 Συμπεράσματα προκαταρκτικής ΜΓΚ	19
B.1.3 Συνθετική αξιολόγηση δεδομένων	23
B.1.3.1 Αξιολόγηση παραγόντων, καταλληλοτήτων ή περιορισμών οικιστικής ανάπτυξης και δόμησης.....	23
B.1.3.2 Αξιολόγηση διαχείρισης, προστασίας και ανάδειξης του περιβάλλοντος	26

B.2 ΚΥΡΙΕΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΩΝ / ΚΙΝΔΥΝΩΝ

B.2.1 Μεταβλητές μελλοντικής εξέλιξης.....	28
B.2.2 Δείκτες βαρύτητας μεταβλητών.....	32

B.3 ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

B.3.1 Γενικά αναπτυξιακά προγραμματικά μεγέθη ανά σενάριο	35
B.3.1.1 Επιλογή σεναρίων	35
B.3.1.2 Προγραμματικά μεγέθη	35
<i>B.3.1.2.1 Έτος - στόχος</i>	<i>35</i>
<i>B.3.1.2.2 Προγραμματικά μεγέθη του ευρύτερου προγραμματικού πλαισίου</i>	<i>36</i>
<i>B.3.1.2.3 Προβολές πληθυσμού</i>	<i>37</i>
<i>B.3.1.2.4 Εποχικός πληθυσμός</i>	<i>38</i>
<i>B.3.1.2.5 Εκτιμήσεις προγραμματικού πληθυσμού ανά σενάριο</i>	<i>39</i>
B.3.2 Ανάπτυξη σεναρίων.....	41
B.3.2.1 Σενάριο τάσεων (I).....	42
B.3.2.2 Σενάριο ήπιας παρέμβασης και οικοανάπτυξης (II).....	57
B.3.2.3 Δυναμικό σενάριο (III).....	76

B.4 ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ

B.4.1 Παράμετροι αξιολόγησης	79
B.4.2 Περιβαλλοντική εκτίμηση σεναρίων (εισροή από ΣΜΠΕ)	80
B.4.3 Πίνακας αξιολόγησης σεναρίων.....	81

B.1 – ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΣΜΠΕ & ΠΜΓΚ

B.1.1 Εισροή περιβαλλοντικών δεδομένων

B.1.1.1 Συμπεράσματα ΣΜΠΕ

Στην ενότητα αυτή παρατίθενται τα βασικότερα δεδομένα και συμπεράσματα της παράλληλα εκπονούμενης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ - ΣΤ' κεφάλαιο), προκειμένου να ληφθούν υπόψη κατά την αξιολόγηση των χωρικών δεδομένων, κατ' επέκταση όσων έχουν ήδη διατυπωθεί στις οικίες ενότητες της Α' φάσης.

B.1.1.1.1 Βασικά δεδομένα φυσικού περιβάλλοντος

Από την αναλυτική καταγραφή δεδομένων της περιβαλλοντικής μελέτης σταχυολογούνται κατά θέμα τα ακόλουθα.

Κλίμα: Το κλίμα της περιοχής μελέτης, δεδομένης της ιδιομορφίας αυτής που απορρέει από την απότομη μετάβαση από το νότιο πεδινό παραλίμνιο τμήμα στο βόρειο ορεινό χώρο, κατατάσσεται σε δύο τύπους κλίματος. Η πεδινή περιοχή έως και τις νότιες υπώρειες του ορεινού όγκου κατατάσσεται στο μεσογειακό κλίμα που χαρακτηρίζεται από ζεστά, ξηρά καλοκαίρια και δροσερούς και υγρούς χειμώνες. Η ορεινή περιοχή κατατάσσεται στον ηπειρωτικό τύπο κλίματος με δριμύ χειμώνα και θερμό καλοκαίρι.

Η μέγιστη ηλιοφάνεια παρατηρείται τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο, οπότε εμφανίζεται η μέση υψηλότερη θερμοκρασία του έτους, 27,3°C. Αντίθετα η ελάχιστη ηλιοφάνεια παρατηρείται τους μήνες Δεκέμβριο – Φεβρουάριο και η αντίστοιχη μέση ελάχιστη θερμοκρασία είναι 5°C και παρατηρείται τον Ιανουάριο. Η μέση σχετική υγρασία φθάνει τη μέγιστη τιμή της με 86,1% τον Δεκέμβριο και την ελάχιστη με 63,6% τον Ιούλιο. Η μέση ετήσια βροχόπτωση υπερβαίνει τα 700χλσ. Οι επικρατούντες άνεμοι είναι βορειοανατολικής διεύθυνσεως και εμφανίζονται κυρίως το χειμώνα. Βροχοπτώσεις σημειώνονται καθ' όλη τη διάρκεια του έτους με μέγιστη ένταση μεταξύ Οκτωβρίου και Μαρτίου. Επίσης, κατά τη διάρκεια του χειμώνα έως νωρίς την άνοιξη σημειώνονται χιονοπτώσεις.

Επιφανειακά Ύδατα: Η περιοχή μελέτης εντάσσεται στο Υδατικό Διαμέρισμα Θράκης με κωδικό EL12 και ειδικότερα στη Λεκάνη Απορροής (ΛΑΠ) ρεμάτων Ξάνθης - Ξηροποτάμου (EL1208). Το Υδατικό Διαμέρισμα Θράκης έχει έκταση 11.243τ.χλμ και περιλαμβάνει το κεντρικό και ανατολικό τμήμα της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας

– Θράκης και συγκεκριμένα τις Περιφερειακές Ενότητες Δράμας (ανατολικό τμήμα, 45,8%), Καβάλας (ανατολικό τμήμα και νήσος Θάσος, 48%), Ξάνθης (100%), Ροδόπης (100%) και Έβρου (100%).

Τα κύρια υδρολογικά στοιχεία της περιοχής μελέτης διακρίνονται στον ποταμό Κομψάτο και τη λίμνη Βιστωνίδα.

Ο π. Κομψάτος αποτελεί ένα από τα σημαντικά ποτάμια της Θράκης. Πηγάζει από τον κεντρικό τομέα της οροσειράς της Ροδόπης στην ΠΕ Ξάνθης και με μήκος 68χλμ. διέρχεται από τα Πομακοχώρια και το δυτικό τμήμα της ΠΕ Ροδόπης (ΔΕ Ιάσμου) εκβάλλοντας στη λίμνη Βιστωνίδα. Η κοιλάδα του Κομψάτου ξεκινά από την ορεινή περιοχή της Ξάνθης και φτάνει στα νότια έως τη Διαλαμπή. Το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής καλύπτεται από δάση βελανιδιάς τα οποία όμως είναι υπερβοσκημένα κυρίως στις νότιες, βραχώδεις πλαγιές. Στα υψηλότερα σημεία υπάρχουν συστάδες οξιάς. Στην έξοδο του ποταμού από την οροσειρά της Ροδόπης στην Θρακική πεδιάδα ανάμεσα στον Ίασμο και τον Πολύανθο, 500μ. περίπου βόρεια από τη σημερινή γέφυρα της επαρχιακής οδού Ξάνθης – Κομοτηνής μέσω Ιάσμου βρίσκεται το πέτρινο τοξωτό γεφύρι, χτισμένο το 17ο-18ο αιώνα από Ηπειρώτες μάστορες. Η περιοχή του ποταμού είναι σημαντικός βιότοπος για την ορνιθοπανίδα με 130 περίπου είδη πουλιών τα οποία έχουν παρατηρηθεί και ορισμένα από τα οποία είναι απειλούμενα με εξαφάνιση.

Η λίμνη Βιστωνίδα ή λίμνη Μπουρού (μεταβατικό υδάτινο σώμα) είναι υφάλμυρη, περιβάλλεται από καλαμιώνες και έχει ζώνες αρμυρικών, αλίπεδα, παραποτάμια δάση, καθώς και λίμνες με γλυκό νερό και υγρά λιβάδια. Αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους υδροτόπους της Θράκης με ιδιαίτερα πλούσια βιοποικιλότητα. Τροφοδοτείται από αριθμό υδατορεμάτων σπουδαιότερα των οποίων είναι ο Κόσυνθος, ο Κομψάτος κι ο Ασπροπόταμος. Κατά τη θερινή περίοδο όταν τα υδατορέματα έχουν χαμηλή παροχή η λίμνη επηρεάζεται ιδιαίτερα από τη θάλασσα με την οποία επικοινωνεί στο νότιο τμήμα της μέσω μιας τεχνητής διόδου μήκους 1500μ. Επικοινωνεί επίσης με τη λιμνοθάλασσα του Πόρτο Λάγος σε άλλα δυο σημεία με αποτέλεσμα την αυξημένη εισροή θαλασσινού νερού κυρίως την ξηρή εποχή του έτους. Η Βιστωνίδα και οι παραπάνω παρακείμενες λιμνοθάλασσες αποτελούν μαζί καθορισμένο υδάτινο σώμα των μεταβατικών υδάτων στο ΥΔ 12 με την ονομασία «Λιμνοθάλασσες Ροδόπης – Πόρτο Λάγος». Το σύμπλεγμα των προαναφερόμενων υδροτόπων, λιμνών και λιμνοθαλασσών είναι ένα από τα σημαντικότερα της Ελλάδας και προστατεύεται από την σύμβαση Ramsar. Παρουσιάζει εξαιρετική σημασία ως προς την ορνιθοπανίδα, αποτελώντας σημαντικό μεταναστευτικό σταθμό για τα υδρόβια είδη. Εξαιρετικά σημαντική είναι η ποικιλότητα της περιοχής και σε επίπεδο

χλωρίδας και πανίδας, με παρουσία ενδημικών, σπάνιων, απειλούμενων και προστατευόμενων ειδών.

Παρ' όλο που διατηρούνται ακόμη σημαντικά στοιχεία της βιοποικιλότητας, η περιοχή αντιμετωπίζει απειλές, όπως η υποβάθμιση της ποιότητας και της ποσότητας των υδάτων. Παράλληλα, το κάψιμο των καλαμιών και των θάμνων από τους ψαράδες και τους βοσκούς και η βόσκηση των κοπαδιών έχει σαν συνέπεια τη μείωση των χώρων αναπαραγωγής για χιλιάδες πουλιά. Επιπλέον υπάρχει σημαντικός κίνδυνος μεσοπρόθεσμης εξαφάνισης της λίμνης Βιστωνίδας, που οφείλεται στην σταδιακή επίχυσή της από τα φερτά που μεταφέρονται από τους ποταμούς Κόσυνθο και Κομψάτο.

Το Δεκέμβριο 2012 συντάχθηκε Προκαταρκτική Αξιολόγηση των Κινδύνων Πλημμύρας η οποία στηρίχθηκε στα ιστορικά γεγονότα εμφάνισης πλημμυρικών φαινομένων και στα υπόλοιπα στοιχεία των αρμόδιων Δ/νσεων Τεχνικών Έργων των ΠΕ Ροδόπης και Ξάνθης. Η Αξιολόγηση ανέδειξε ως ευάλωτες περιοχές για την εμφάνιση πλημμυρικών φαινομένων την παραλίμνια περιοχή της λίμνης Βιστωνίδας, τις παραποτάμιες περιοχές του π. Κομψάτου κατάντη της επαρχιακής οδού Κομοτηνής-Ιάσμου και τις πεδινές εκτάσεις μεταξύ Ξηροπόταμου και Ασπροπόταμου που εκβάλουν στη λ. Βιστωνίδα. Στη συνέχεια η περιοχή μελέτης εντάχθηκε στις Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας του Υδατικού Διαμερίσματος Θράκης και συγκεκριμένα στη ζώνη με την ονομασία «Πεδιάδα Ξάνθης – Κομοτηνής, (χαμηλές ζώνες ποταμών Νέστου, Κόσυνθου, Κομψάτου, Αππροποτάμου, Μποσμπόζη, Φιλιουρή και παρόχθιες εκτάσεις λίμνης Βιστωνίδας)» με κωδικό GR12RAK0001 και έκταση 1927τχλ.

Ωστόσο, με την 1^η αναθεώρηση του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας του 2019, η έκταση μεγάλωσε και έφθασε στα 1955,3τχλμ., ενώ ως ευάλωτες περιοχές θεωρούνται οι πεδινές περιοχές της Δ.Ε. Ιάσμου. Πλημμυρικά φαινόμενα εμφανίζονται στον ποταμό Κομψάτο λόγω πλήθους φερτών υλικών που δεν καθαρίζονται, ενώ σημαντικές ιστορικές πλημμύρες του ποταμού στην περιοχή σημειώθηκαν στις 13/11/1992 στον Κάμπο Ροδόπης, στις 16/11/2007 στον Πολύανθο και στον Ίασμο, στις 17/11/2007 σε Ίασμο, Αμβροσία και Σάλπη και στις 12/10/2002 στον Ίασμο.

Από τη μοντελοποίηση που διενεργήθηκε με την 1^η αναθεώρηση, προκύπτουν έντονα πλημμυρικά φαινόμενα (για όλες τις περιόδους επαναφοράς). Η πλημμύρα διαχέεται σε όλη την πεδινή έκταση εκατέρωθεν του ποταμού Κομψάτου και μέχρι το Αμμόρρεμα και τον Ασπροπόταμο. Οι εκτάσεις που πλημμυρίζουν αποτελούνται κυρίως από καλλιέργειες ενώ επηρεάζονται σε μεγάλο βαθμό οι οικισμοί Μωσαϊκό, Αμβροσία, Διαλαμπή, Σάλπη, Ίασμος. Η πλημμύρα φτάνει επίσης μέχρι τους οικισμούς Πολύανθος, Καλλίστη, Νέα Καλλίστη χωρίς όμως να τους επηρεάζει.

Υπόγεια Ύδατα: Στο Υδατικό Διαμέρισμα της Θράκης (ΥΔ12) προσδιορίσθηκαν και οριοθετήθηκαν δεκαοκτώ (18) Υπόγεια Υδατικά Συστήματα (ΥΥΣ) από τα οποία μόλις ένα ανήκει στην ΛΑΠ Ξάνθης – Ξηρορέματος. Το προσχωματικό υπόγειο υδατικό σύστημα (ΥΥΣ) Ξάνθης - Κομοτηνής έχει κωδικό GR1200050, βρίσκεται κατά το μεγαλύτερο τμήμα του στη λεκάνη απορροής του Ρ. Ξάνθης – Ξηρορέματος (ΛΑΠ GR08) και ανήκει συνολικά στο Υδατικό Διαμέρισμα Θράκης. Ένα τμήμα του (ανατολικά) βρίσκεται στη λεκάνη απορροής Ρ. Κομοτηνής – Λουτρού Έβρου (ΛΑΠ GR09) και ένα (δυτικά) στη λεκάνη απορροής Νέστου (ΛΑΠ 07). Το ανωτέρω ΥΥΣ ως προς τα επιφανειακά ύδατα συσχετίζεται με τους ποταμούς Κόσυνθο και Κομψάτο, τους χειμάρρους Ασπροπόταμο - Βοσβόζη και τη λίμνη Βιστωνίδα. Με χερσαία οικοσυστήματα - προστατευόμενες περιοχές συσχετίζεται με το SCI GR1130009 (Λίμνες και Λιμνοθάλασσες της Θράκης-Ευρύτερη περιοχή και Παράκτια Ζώνη) και SPA GR1130010 (Λίμνες Βιστωνίς, Ισμαρίς-Λιμνοθάλασσες Πόρτο Λάγος, Αλυκή, Πτελέα, Ξηρολίμνη, Καρατζά). Η ποιοτική (χημική) του κατάσταση (με βάση σχετική αξιολόγηση υδροσημείων και χρήση των ποιοτικών παραμέτρων - AAT) χαρακτηρίζεται κακή, ενώ η μεταβολή της στάθμης των υπόγειων υδροφόρων του προσχωματικού συστήματος στο δυτικό και ανατολικό τμήμα του παρουσιάζει πολύ μεγάλες εποχιακές διακυμάνσεις οι οποίες συνδέονται άμεσα με τις περιόδους υψηλής και χαμηλής στάθμης των υπόγειων υδάτων και την υπεράντληση του συστήματος κατά τη διάρκεια της αρδευτικής περιόδου. Πτώση στάθμης των γεωτρήσεων εντοπίζεται στο ανατολικό τμήμα του υπόγειου υδατικού συστήματος (ανατολικά της λίμνης Βιστωνίδας). Από την αξιολόγηση των μετρήσεων στάθμης των γεωτρήσεων, την εκτιμώμενη ποσότητα των συνολικών αντλήσεων που είναι μικρότερη από τα ετήσια ανανεώσιμα υδατικά αποθέματα προκύπτει ότι η ποσοτική κατάσταση στο σύνολο του ΥΥΣ Ξάνθης - Κομοτηνής είναι καλή. Τοπικά ωστόσο στο δυτικό και ανατολικό τμήμα του συστήματος λόγω των έντονων υπεραντλήσεων κατά τη διάρκεια της αρδευτικής περιόδου το ισοζύγιο είναι ελλειμματικό.

Δάση-δασοσκεπείς εκτάσεις: Στον Δήμο Ιάσμου οι δασικές περιοχές καλύπτουν το 56,8% της συνολικής έκτασής του¹. Από αυτές, τα δάση και οι δασικές εκτάσεις ανέρχονται σε ποσοστό 50,8% και οι βοσκότοποι καταλαμβάνουν το υπόλοιπο 6%. Το σύνολο των δασικών περιοχών διαιρείται σε δύο επιμέρους τμήματα, με το πρώτο να περιλαμβάνει τα δάση Πολύανθου – Σώστη – Ασωμάτων και το δεύτερο τα δάση Ιάσμου – Αμαξάδων² (με διαχωριστικό όριο τον ποταμό Κομψάτο). Το συνολικό εμβαδόν των δασικών περιοχών ανέρχεται σε 29.991,32 εκτάρια, εκ των οποίων η δασοσκεπής έκταση καταλαμβάνει το 65,6%, η μερικώς δασοσκεπής το 23,2%, ενώ

¹ Στοιχεία της ΕΣΥΕ – νυν ΕΛΣΤΑΤ για την περίοδο 1999-2000.

² Στοιχεία της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας, βάσει της διαχειριστικής μελέτης της περιόδου 2013-2022.

οι γυμνές εκτάσεις, οι γεωργικές γαίες και οι άγονες εκτάσεις περιορίζονται σε ποσοστά 7%, 2,7% και 1,5% αντίστοιχα. Η κάλυψη των δασοσκεπών εκτάσεων περιλαμβάνει κατά το ήμισυ δάση δρυός, εκτεινόμενα κατά κύριο λόγο στις βορειότερες περιοχές του ορεινού όγκου, με τα δάση κωνοφόρων να ακολουθούν και τα δάση αείφυλλων-πλατύφυλλων να έπονται (κυρίως στα χαμηλότερα υψόμετρα των ΔΕ Ιάσμου και Αμαξάδων). Εκτεταμένες περιοχές έχουν κηρυχθεί αναδασωτές, κυρίως βορείως των οικισμών της ΔΕ Σώστη καθώς και βόρεια του οικισμού του Ιάσμου, προκειμένου να επιτευχθεί η δασική αναγέννηση η οποία επλήγη στο παρελθόν από την παράνομη υλοτομία και τις πυρκαγιές.

Περιοχές Προστασίας της Φύσης: Ο Δήμος Ιάσμου καλύπτεται σε μεγάλο ποσοστό από περιοχές που εντάσσονται σε κάποιο καθεστώς προστασίας του περιβάλλοντος. Οι όροι προστασίας κάθε περιοχής ποικίλουν ανάλογα με τη σπουδαιότητα της βιοποικιλότητας που περιέχει, τους λόγους προστασίας της και των προβλέψεων του αντίστοιχου θεσμικού πλαισίου. Συγκεκριμένα, εντός των ορίων του Δήμου εντοπίζονται εξ ολοκλήρου ή εν μέρει οι ακόλουθες Προστατευόμενες Περιοχές:

- Το Εθνικό Πάρκο Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΕΠΑΜΘ), μέρος του οποίου καλύπτει το νοτιοδυτικό χερσαίο και υδάτινο τμήμα του Δήμου.
- Τέσσερις (4) περιοχές του Δικτύου Natura 2000, εκ των οποίων η μια βρίσκεται εξ ολοκλήρου εντός του Δήμου και οι υπόλοιπες τρεις εν μέρει.
- Δύο (2) Καταφύγια Άγριας Ζωής, εκ των οποίων το ένα εξ ολοκλήρου εντός του Δήμου και το δεύτερο εν μέρει.

Εθνικό Πάρκο Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΕΠΑΜΘ): Αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα υγροτοπικά πάρκα της χώρας με συνολική έκταση 930.000 στρεμμάτων η οποία μοιράζεται μεταξύ των ΠΕ Ροδόπης, Ξάνθης και Καβάλας και περιλαμβάνει τις προστατευόμενες περιοχές των υγροτόπων Δέλτα Νέστου, Λίμνης Βιστωνίδας, Λίμνης Ισμαρίδας και της ευρύτερης περιοχής τους. Χαρακτηρίζεται από τη μεγάλη βιολογική, αισθητική, επιστημονική, γεωμορφολογική και παιδαγωγική του αξία. Ειδικά η περιοχή της λίμνης Βιστωνίδας εμφανίζει το μοναδικό φαινόμενο το βόρειο τμήμα της να έχει γλυκό νερό, καθώς δέχεται τις εισροές των ποταμών Κόσυνθου, Κομφάτου και Ασπροπόταμου, ενώ το νότιο τμήμα της είναι υφάλμυρο καθώς δέχεται θαλασσινό νερό από τα στόμια επικοινωνίας με τη λιμνοθάλασσα του Πόρτο Λάγος. Η βλάστηση της λίμνης αποτελείται από αμμόφιλες και αλόφιλες φυτοκοινωνίες, λιβάδια, καλαμώνες και θαμνώνες, ενώ η σημασία της ως τόπου διαβίωσης της πανίδας είναι ιδιαίτερα μεγάλη δεδομένου ότι εκεί διαβιούν 21 είδη

ψαριών, 264 είδη πουλιών εκ των οποίων φωλιάζουν τα 141, 11 είδη αμφιβίων, 19 είδη ερπετών και 20 τουλάχιστον είδη θηλαστικών.

Βάσει της ΚΥΑ 44549/2008, εντός του ΕΠΑΜΘ καθορίζονται Ζώνες προστασίας Α (Α1, Α2, Α3, Α4, Α5), Β (Β1, Β2, Β3, Β4, Β5) και Γ (Γ1, Γ2) καθώς και Περιφερειακή Ζώνη Δ1 εκτός του Εθνικού Πάρκου.

Εντός του Δήμου Ιάσμου βρίσκονται τμήματα των Ζωνών Α1, Α2, Α3, Β2, Β3 και Γ1. Συγκεκριμένα:

Ζώνη Α1 (Ποταμός Νέστος – παραποτάμιες διαπλάσεις, Λίμνη Βιστωνίδα, περιλίμνια ζώνη, Λίμνη Ισμαρίδα – περιλίμνια ζώνη). Περιοχή προστασίας της Φύσης.

Ζώνη Α2 (Περιοχή λιμνοθαλασσών, ελωδών εκτάσεων μόνιμων ή εποχιακών). Περιοχή προστασίας της Φύσης.

Ζώνη Α3 (Τμήματα και εκβολές λοιπών ποταμών και παραποτάμιων διαπλάσεων). Περιοχή προστασίας της Φύσης.

Ζώνη Β2 (τμήματα ποταμών και παραποτάμιων διαπλάσεων). Περιοχή προστατευόμενων φυσικών σχηματισμών, προστατευόμενων τοπίων και στοιχείων τοπίου.

Ζώνη Β3 (Υπόλοιπη χερσαία έκταση). Περιοχή προστατευόμενων φυσικών σχηματισμών, προστατευόμενων τοπίων και στοιχείων τοπίου.

Ζώνη Γ1 (Χερσαία και Θαλάσσια έκταση). Περιοχή οικοανάπτυξης.

Οι ανωτέρω Ζώνες του ΕΠΑΜΘ καταλαμβάνουν τις υδάτινες εκτάσεις της λίμνης Βιστωνίδας και τη μεγάλη πλειοψηφία των πεδινών εκτάσεων στις ΔΕ Ιάσμου και Αμαξάδων καθώς και περιορισμένη πεδινή έκταση της ΔΕ Σώστη. Επιπλέον, σημαντικό μέρος της έκτασης του Εθνικού Πάρκου που εμπίπτει στον Δήμο Ιάσμου ανήκει ταυτόχρονα και σε δύο περιοχές του Δικτύου Natura 2000 καθώς και σε ένα Καταφύγιο Άγριας Ζωής.

Περιοχές δικτύου natura: Εντός του Δήμου Ιάσμου καταγράφονται οι ακόλουθες τέσσερις περιοχές που ανήκουν στο Δίκτυο Natura 2000:

GR1130007 - ΕΖΔ - ΠΟΤΑΜΟΣ ΚΟΜΨΑΤΟΣ (ΝΕΑ ΚΟΙΤΗ)

GR1130009 - ΕΖΔ - ΛΙΜΝΕΣ ΚΑΙ ΛΙΜΝΟΘΑΛΑΣΣΕΣ ΤΗΣ ΘΡΑΚΗΣ – ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΖΩΝΗ

GR1130010 - ΖΕΠ - ΛΙΜΝΕΣ ΒΙΣΤΩΝΙΣ, ΙΣΜΑΡΙΣ – ΛΙΜΝΟΘΑΛΑΣΣΕΣ ΠΟΡΤΟ ΛΑΓΟΣ, ΑΛΥΚΗ ΠΤΕΛΕΑ, ΞΗΡΟΛΙΜΝΗ ΚΑΡΑΤΖΑ

GR1130012 - ΖΕΠ - ΚΟΙΛΑΔΑ ΚΟΜΨΑΤΟΥ

ΕΖΔ Ποταμός Κομψάτος (Νέα Κοίτη)

Πρόκειται για Ειδική Ζώνη Διατήρησης η οποία βρίσκεται εξολοκλήρου εντός του Δήμου Ιάσμου και συγκεκριμένα στο κεντρικό τμήμα του. Καταλαμβάνει την κοίτη του ποταμού Κομψάτου και την εγγύς παραποτάμια περιοχή ανάντι του οικισμού Πολύανθος σε μήκος περίπου 7χλμ. (σε ευθεία γραμμή).

Η οικολογική σημασία της εν λόγω ΕΖΔ έγκειται στο ότι αποτελεί μέρος μιας από τις τρεις σημαντικές περιοχές για τα αρπακτικά πτηνά στην Ελλάδα και η ποικιλία των πτηνών εμπλουτίζεται από την εγγύτητα των υδροτόπων της Βιστωνίδας λίμνης. Η περιοχή, είτε ως μεμονωμένη οικολογική μονάδα είτε σε συνδυασμό με τη Βιστωνίδα, διατηρεί μεγάλη οικολογική αξία η οποία εμπλουτίζεται από τις παραδοσιακές χρήσεις γης (κτηνοτροφία, δασοκομία).

ΕΖΔ Λίμνες και Λιμνοθάλασσες της Θράκης – Ευρύτερη περιοχή και Παράκτια Ζώνη

Πρόκειται για Ειδική Ζώνη Διατήρησης η οποία εκτείνεται σε τέσσερις Δήμους (Μαρώνειας – Σαπών, Κομοτηνής, Ιάσμου, Αβδήρων). Η επιφάνεια που καταλαμβάνει στον Δήμο Ιάσμου εντοπίζεται στο νοτιοδυτικό τμήμα του περιλαμβάνοντας την υδάτινη επιφάνεια της λίμνης Βιστωνίδας και μεγάλο τμήμα της πεδινής παραλίμνιας περιοχής σε ικανό βάθος από την ακτή, καθώς και την κοίτη και παρόχθια ζώνη του ποταμού Κομψάτου από τον οικισμό Πολύανθο έως τις εκβολές του. Η συγκεκριμένη ΕΖΔ παρουσιάζει σημαντική ποικιλομορφία σε βιότοπους και είδη άγριας ζωής καθώς και πολλά είδη πουλιών που φωλιάζουν σε αυτήν, με την σημασία της να είναι μεγάλη για την αναπαραγωγή διαφόρων ειδών της ελληνικής και ευρωπαϊκής πανίδας. Η υποβάθμιση των παράκτιων υδροτόπων από τις ανθρώπινες δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στην παράκτια ζώνη απειλεί την σπάνια χλωρίδα έχοντας αντίκτυπο και στην πανίδα των αρπακτικών. Η σημασία της περιοχής ως χώρος διαχείρισης υδρόβιων πτηνών μειώνεται με το κυνήγι και την συστηματική αλιεία. Η Βιστωνίδα με τη λίμνη Μητρικού και τις άλλες λιμνοθάλασσες έχουν επηρεαστεί αρνητικά λόγω της ρύπανσης από γεωργικές και οικιακές πηγές και σε μικρότερο βαθμό από βιομηχανικές πηγές. Οι παρατεταμένοι περίοδοι λειψυδρίας επιδεινώνουν την κατάσταση.

ΖΕΠ Λίμνες Βιστωνίς, Ισμαρίς – Λιμνοθάλασσες Πόρτο Λάγος, Αλυκή Πτελέα, Ξηρολίμνη, Καρατζά

Πρόκειται για Ζώνη Ειδικής Προστασίας η οποία εκτείνεται σε τέσσερις Δήμους (Μαρώνειας – Σαπών, Κομοτηνής, Ιάσμου, Αβδήρων). Εντός του Δήμου Ιάσμου εντοπίζεται στο νοτιοδυτικό τμήμα του περιλαμβάνοντας τη λίμνη Βιστωνίδα και μεγάλο τμήμα της εγγύς παραλίμνιας περιοχής, καθώς και την κοίτη και παρόχθια ζώνη του ποταμού Κομφάτου από τον οικισμό Μωσαϊκό έως τις εκβολές του. Η οικολογική αξία της συγκεκριμένης ΖΕΠ έγκειται στην πληθώρα των ειδών που διαβιούν εντός αυτής αλλά και στο ότι είναι σημαντική για την αναπαραγωγή, διέλευση και διαχείριση υδρόβιων πτηνών και αρπακτικών καθώς και για την αναπαραγωγή ειδών που σχετίζονται με καλαμιώνες. Αξίζει να σημειωθεί ότι η λίμνη Βιστωνίδα αποτελεί πολύ σημαντικό υγρότοπο στην Ευρώπη για τη διαχείριση του Κεφαλουδιού (Oxyoura leucocerphala).

ΖΕΠ Κοιλάδα Κομφάτου

Πρόκειται για Ζώνη Ειδικής Προστασίας η οποία εκτείνεται στους Δήμους Ιάσμου και Μύκης. Εντός της περιοχής μελέτης εντοπίζεται στο κεντρικό και βόρειο τμήμα αυτής περιλαμβάνοντας την κοιλάδα του ποταμού Κομφάτου και ορεινές εκτάσεις ως τα όρια με τον όμορο Δήμο Μύκης και τα ελληνοβουλγαρικά σύνορα. Στη συγκεκριμένη ΖΕΠ κυριαρχούν τα φυλλοβόλα δάση (κυρίως ώριμο δάσος βελανιδιάς), οι θάμνοι και τα λιβάδια με κύρια ανθρώπινη δραστηριότητα την κτηνοτροφία. Η μεγάλη οικολογική σημασία της εν λόγω Ζώνης έγκειται στο ότι αποτελεί τοποθεσία για την αναπαραγωγή και διέλευση αρπακτικών και δασικών πτηνών, θεωρούμενη (ως προς την παρουσία αρπακτικών ειδών) από τις σημαντικότερες σε εθνικό επίπεδο. Κύριες απειλές αποτελούν η παράνομη χρήση δηλητηριασμένων δολωμάτων για αρπακτικά, η αποψίλωση και η εντατική διαχείριση των δασών.

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 3937/2011, στις περιοχές του Δικτύου Natura 2000 που δεν εμπίπτουν σε οποιασδήποτε μορφής σχέδιο (πχ. εγκεκριμένο σχέδιο, όριο οικισμού, όριο προϋφιστάμενου οικισμού κλπ), ισχύουν περιορισμοί στις επιτρεπόμενες χρήσεις αλλά και στην αρτιότητα.

Βιότοποι Corine: Οι βιότοποι αυτοί περιλαμβάνουν την υφάλμυρη λίμνη Βιστωνίδα στην πεδινή περιοχή και βορειότερα προς την ημιορεινή περιοχή και τον ορεινό όγκο και με διεύθυνση Δ-Α την κοιλάδα του π. Κομψάτου, το όρος Παπίκιο και μικρό τμήμα της οροσειράς ανατολικής Ροδόπης.

Η Βιστωνίδα διακρίνεται για τις εκτεταμένες ζώνες με καλαμιώνες, τα αρμυρίκια και τα υγρολίβαδα γύρω από τη λίμνη. Αποτελεί πολύ σημαντική περιοχή για αρπακτικά πουλιά που τρέφονται γύρω από τη λίμνη. Εκτιμάται ότι υποβαθμίζεται με ταχύ ρυθμό λόγω παράνομης υλοτόμησης αποστράγγισης για καλλιέργειες, τουριστικής ανάπτυξης, έντονο κυνήγι, ρίψης απορριμμάτων πλησίον των οικισμών, ρύπανσης από υγρά απόβλητα σε αγροχημικές - αστικές - βιομηχανικές πηγές και ιζηματοαπόθεσης του π. Κομψάτου.

Η κοιλάδα του π. Κομψάτου περιλαμβάνει λόφους με δάση βελανιδιάς κατά μήκος της στενής κοιλάδας του ποταμού. Σημαντική περιοχή για αρπακτικά πτηνά που εμπλουτίζεται λόγω της εγγύτητάς της στους υγρότοπους της Βιστωνίδας. Οι παραδοσιακές πρακτικές χρήσης της γης συνεισφέρουν στην αξία της περιοχής. Η κατάσταση της περιοχής χαρακτηρίζεται ως καλή με αργή υποβάθμιση. Η υλοτόμηση, η δεντροφύτευση πεύκων και το παράνομο κυνήγι αποτελούν τις κύριες απειλές.

Το όρος Παπίκιο, κυρίως δασώδες βουνό και κατά τόπους γυμνό στα Ελληνοβουλγαρικά σύνορα. Στη μέση και κατώτερη περιοχή του όρους έως τα 1.000μ. εντοπίζονται δάση φυλλοβόλων δρυών και διάφορα είδη πεύκων. Στην ανώτερη περιοχή πάνω από τα 1.000μ. κυριαρχούν τα δάση οξιάς ενώ περιλαμβάνει σπάνια είδη χλωρίδας. Το οικοσύστημα του Παπίκιου έχει υποβαθμιστεί από την υπερβόσκηση και τις πυρκαγιές. Έτσι, τα πλούσια δάση βελανιδιάς και οξιάς του παρελθόντος έχουν περιοριστεί σημαντικά. Οι αναδασώσεις που επιχειρήθηκαν στη δεκαετία του 1980 είχαν σαν αποτέλεσμα να αλλάξει η χλωριδική σύνθεση του οικοσυστήματος και να κυριαρχήσουν κωνοφόρα είδη. Οι κυριότερες απειλές είναι η επέκταση της υλοτομίας και του αντίστοιχου οδικού δικτύου. Επιπλέον το παράνομο κυνήγι και η αντικατάσταση του φυλλοβόλου δάσους από φυτείες πεύκου.

Καταφύγια Άγριας Ζωής: Στον Δήμο Ιάσμου εντοπίζονται δύο Καταφύγια Άγριας Ζωής, το πρώτο στην περιοχή «Πόας – Διχάλας» και το δεύτερο στην περιοχή «Κομψάτου». Αμφότερα βρίσκονται εξολοκλήρου εντός της περιοχής μελέτης.

Καταφύγιο Άγριας Ζωής περιοχής «Πόας – Διχάλας».

Εντοπίζεται στην κεντρική ορεινή περιοχή του Δήμου, βόρεια του οικισμού Πολύανθος. Η έκταση του Καταφυγίου καταλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής του Δικτύου Natura 2000 «Ποταμός Κομφάτος (Νέα Κοίτη)» (ΕΖΔ με Κωδικό GR1130007) και μικρό τμήμα της περιοχής «Κοιλάδα Κομφάτου» (ΖΕΠ με Κωδικό GR1130012), ενώ προς νότο βρίσκεται σε επαφή (και με οριακή επικάλυψη) με το ΕΠΑΜΘ και την περιοχή «Λίμνες και Λιμνοθάλασσες της Θράκης – Ευρύτερη περιοχή και Παράκτια Ζώνη» (ΕΖΔ, Κωδικός GR1130009). Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 2696/15-6-2001 (ΦΕΚ 842/Β/3-7-2001) Απόφαση, εντός του Καταφυγίου προβλέπονται διάφορες απαγορεύσεις μεταξύ των οποίων και η ένταξη έκτασής του σε πολεοδομικό σχεδιασμό, περιορισμοί και συγκεκριμένα έργα υπό προϋποθέσεις.

Καταφύγιο Αγρίας Ζωής περιοχής «Κομφάτου» (πρώην «Κουρού Τσάι»)

Εντοπίζεται στη νοτιοδυτική περιοχή του Δήμου περιλαμβάνοντας τμήμα της λίμνης Βιστωνίδας και πεδινές εκτάσεις της παραλίμνιας περιοχής, προεκτεινόμενο βορειοανατολικά έως τον οικισμό του Μωσαϊκού. Η έκταση του Καταφυγίου βρίσκεται στο σύνολό της εντός του ΕΠΑΜΘ και κατά το μεγαλύτερο μέρος της εντός των περιοχών του Δικτύου Natura 2000 «Λίμνες και Λιμνοθάλασσες της Θράκης – Ευρύτερη περιοχή και Παράκτια Ζώνη» (ΕΖΔ, Κωδικός GR1130009) και «Λίμνες Βιστωνίδας, Ισμαρίς – Λιμνοθάλασσες Πόρτο Λάγος, Αλυκή Πτελέα, Ξηρολίμνη, Καρατζά» (ΖΕΠ, Κωδικός GR1130010). Σύμφωνα με την ίδια πιο πάνω απόφαση (2701/15-6-2001 - ΦΕΚ 842Β/3-7-2001) προβλέπονται, ομοίως με το παραπάνω ΚΑΖ, απαγορεύσεις, περιορισμοί και συγκεκριμένα έργα υπό προϋποθέσεις.

Προστατευτικά Δάση: Στο Δήμο καταγράφεται η παρουσία ενός εκτεταμένου Προστατευτικού Δάσους. Έχει χαρακτηριστεί ως Απολύτως Προστατευτικό Δάσος της παρ. 2 του άρθρου 69 του Ν.Δ. 86/1969. Η έκταση που καταλαμβάνει εκτείνεται σε μήκος άνω των 26χλμ., με μέσο εύρος περί τα 1.000μ., εκκινώντας από το ανατολικό άκρο του Δήμου και τον οικισμό της Δύμης και φτάνοντας έως το δυτικό άκρο και τον οικισμό των Αμαξάδων. Σχηματίζεται έτσι μια ζώνη δασικής βλάστησης η οποία διατρέχει την περιοχή μελέτης από ανατολάς προς δυσμάς και η οποία βρίσκεται αμέσως βορειότερα της νοητής γραμμής που σχηματίζουν οι οικισμοί στις παρυφές του ορεινού όγκου. Το εν λόγω Προστατευτικό Δάσος δικαιολογεί απολύτως τον χαρακτηρισμό του καθώς διαδραματίζει καίριο ρόλο στην αντιπλημμυρική και αντιδιαβρωτική προστασία

των ορεινών εδαφών που βρίσκονται σε άμεση επαφή με τους οικισμούς του Δήμου.

Βόρεια του οικισμού της Φωλέας υπάρχει τμήμα άλλου προστατευτικού δάσους, που όμως εμπίπτει κατά το μεγαλύτερο μέρος του στον όμορο Δ. Κομοτηνής.

B.1.1.1.2 Υφιστάμενες απειλές - πιέσεις στο φυσικό Περιβάλλον

Σε γενικές γραμμές, το φυσικό περιβάλλον της περιοχής θα μπορούσε να ειπωθεί ότι βρίσκεται ακόμη σε σχετικά ικανοποιητικό επίπεδο. Ωστόσο είναι περισσότερο από εμφανείς οι απειλές που δέχεται, αφού η συστηματική εντατική καλλιέργεια των εδαφών στο σύνολο της πεδινής περιοχής του Δήμου από τη μια και η σημαντική παρουσία της κτηνοτροφίας, η οποία ασκείται ανεξέλεγκτα κυρίως στον ορεινό όγκο από την άλλη, συμβάλλουν καθοριστικά στην υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος, καθώς ειδικά η δεύτερη επιδρά αρνητικά στη διατήρηση και ανανέωση των φυτικών ειδών, ενώ οι εναπομείνουσες φυσικές εκτάσεις στην παραλίμνια ζώνη, κατά μήκος της κοίτης των ρεμάτων και στο δασικό ορεινό χώρο χαρακτηρίζονται από έντονα εξελισσόμενο βαθμό υποβάθμισης.

Πλημμυρικά φαινόμενα: Η περιοχή μελέτης εντάσσεται στη Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ) του οικείου Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνου Πλημμύρας. Οι πεδινές εκτάσεις της περιοχής μελέτης που εντάσσονται στη ΖΔΥΚΠ βρίσκονται σε κίνδυνο στην συντριπτική πλειοψηφία τους. Σ' αυτές περιλαμβάνονται κυρίως οι γεωργικές εκτάσεις και οι παρυφές των οικισμών της πεδινής παραλίμνιας περιοχής. Οι κυριότερες επιπτώσεις που ενδέχεται να υποστούν οι περιοχές αυτές αφορούν

- στην αγροτική παραγωγή και τις υποδομές του γεωργικού τομέα
- στις τεχνικές υποδομές (π.χ. αγροτικό δίκτυο)
- στον οικιστικό ιστό των πεδινών οικισμών

Διαχείριση υδατικών πόρων: Το υδατικό πρόβλημα στην περιοχή μελέτης είναι πλέον έντονο και με περαιτέρω τάσεις όξυνσης όπως επιβεβαιώνεται από τις παρακάτω διαπιστώσεις:

1. Η μείωση των ατμοσφαιρικών κατακρημνισμάτων (βροχές και χιόνια) είναι εμφανής.
2. Τα φαινόμενα της λειψυδρίας γίνονται εντονότερα.
3. Οι υδρευτικές και αρδευτικές ανάγκες είναι υψηλές και συνεχώς αυξανόμενες.
4. Οι επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον είναι άμεσες και υπάρχει κίνδυνος να επηρεάσουν το οικοσύστημα της περιοχής.
5. Η διαχείριση του υδατικού δυναμικού της περιοχής είναι ελλιπής, καθώς η εκτεταμένη άντληση υπόγειων υδάτων για υδρευτικούς και αρδευτικούς

σκοπούς μειώνει σταδιακά τα υδατικά αποθέματα και υποβιβάζει την ποιοτική (χημική) σύσταση του αντλούμενου ύδατος.

6. Το σύνολο των επιφανειακών και υπόγειων υδάτων επιβαρύνεται από την έντονη δραστηριοποίηση του αγροτικού κλάδου εντός της περιοχής μελέτης.
7. Το πρόβλημα της υφαλμύρινσης των υπόγειων υδάτων είναι πλέον πολύ έντονο και επηρεάζει την υδρευτική και αρδευτική ποιότητα και ικανότητα.

Διαχείριση υγρών αποβλήτων: Εντοπίζεται η έλλειψη αποχετευτικών δικτύων και εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων στο σύνολο των αγροτικών οικισμών του Δήμου. Για τη βέλτιστη διαχείριση των λυμάτων ώστε να μην πραγματοποιείται διάθεση που υποβαθμίζει το φυσικό περιβάλλον πρέπει να κατασκευαστούν αποχετευτικά δίκτυα σε όλους τους οικισμούς και να συνδεθούν με κατάλληλες μονάδες επεξεργασίας υγρών αποβλήτων. Η διαχείριση των υγρών βιομηχανικών αποβλήτων πραγματοποιείται σε τοπικό επίπεδο ανά δραστηριότητα με τους όρους που επιβάλλει η περιβαλλοντική αδειοδότηση των εγκαταστάσεων. Ωστόσο εκτιμάται ότι υπάρχει επιβάρυνση των υδάτων στους παρακείμενους επιφανειακούς αποδέκτες.

Διαχείριση στερεών αποβλήτων: Παρά το γεγονός ότι οι συλλεγόμενες ποσότητες οδηγούνται στις μονάδες ολοκληρωμένης διαχείρισης στερεών αποβλήτων, εντούτοις εντοπίζονται πολλές εστίες ρίψης οικιακών αποβλήτων και ΑΕΚΚ στις παρόχθιες ζώνες των υδατορεμάτων που καταλήγουν στη Βιστωνίδα επιβαρύνοντας τους εδαφικούς και υδατικούς πόρους. Η διαχείριση των στερεών βιομηχανικών αποβλήτων στην περιοχή μελέτης που προκύπτουν από τη λειτουργία των μεταποιητικών μονάδων, πραγματοποιείται μεμονωμένα ανά μονάδα μέσω της συμμόρφωσης τους με τους ισχύοντες περιβαλλοντικούς όρους. Η απουσία ολοκληρωμένης διαχείρισης των στερεών μη επικίνδυνων βιομηχανικών αποβλήτων, δεν συμβάλει στη μέγιστη δυνατή προστασία του περιβάλλοντος και της δημόσιας υγείας.

Πυρκαγιές: Οι δασικές εκτάσεις του Δήμου αποτελούν σημαντικό κεφάλαιο για την ανάπτυξη της περιοχής και είναι απαραίτητη η διαφύλαξη τους. Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται η εκδήλωση δασικών πυρκαγιών ιδιαίτερα κατά την θερινή περίοδο. Κρίνεται σκόπιμη η ανάληψη δράσεων αστυνόμευσης και αντιπυρικής προστασίας των δασών της περιοχής ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες που ο κίνδυνος εκδήλωσης πυρκαγιών είναι αυξημένος.

Παράνομη Υλοτομία: Για την εξάλειψη φαινομένων παράνομης υλοτομίας στις δασικές εκτάσεις της περιοχής θα πρέπει να αναληφθούν δράσεις αστυνόμευσης αυτών και δυνατότητα ανάπτυξης της υλοτομίας σε συγκεκριμένες περιοχές με τη σύμφωνη γνώμη και υπόδειξη της οικείας Δ/σης Δασών.

Λαθροθηρία: Η λαθροθηρία αποτελεί απειλή για την πανίδα και ορνιθοπανίδα της περιοχής μελέτης. Οι κυνηγετικές δραστηριότητες θα πρέπει να ασκούνται σύμφωνα με την κυνηγετική νομοθεσία και τη νομοθεσία που διέπει τις περιοχές προστασίας του περιβάλλοντος.

Συγκεντρωτικά, τα σημαντικότερα προβλήματα που χρήζουν άμεσης αντιμετώπισης στην περιοχή μελέτης αφορούν στη διαχείριση των υδατικών και εδαφικών πόρων και είναι:

- Η γενικότερη ανεπάρκεια των υδάτινων πόρων που εντείνεται κατά τη θερινή περίοδο όταν αυξάνονται οι ανάγκες για άρδευση των εκτεταμένων (και σε μεγάλο ποσοστό απαιτητικών σε νερό, όπως το βαμβάκι) καλλιεργειών, η υφαλμύριση του υδροφόρου ορίζοντα λόγω του μεγάλου αριθμού γεωτρήσεων και οι απώλειες ύδατος λόγω διαρροών.
- Η υπεράντληση που έχει οδηγήσει στην πτώση της στάθμης του υδροφόρου ορίζοντα και στην είσοδο σε αυτόν αλμυρού νερού σε μεγάλο βάθος από την ακτή με αποτέλεσμα την ποσοτική ανεπάρκεια και την ποιοτική υποβάθμιση των υδάτινων πόρων της περιοχής.
- Ο κατακερματισμός της γεωργικής γης στις περιοχές που δεν έχει γίνει αναδασμός, η συνεχής εντατικοποίηση των καλλιεργειών, η έλλειψη αρδευτικού νερού σε συνδυασμό με την κακή διαχείρισή του, καθώς και η ελλιπής ενημέρωση των αγροτών, λειτουργούν ως ανασταλτικοί παράγοντες στην ανάπτυξη του γεωργικού τομέα.

B.1.1.2 Νεότερα δεδομένα

Με την από 4-10-2022 ανακοίνωση του ΥΠΕΝ είχαν τεθεί σε δημόσια διαβούλευση "οι προτάσεις των Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών (ΕΠΜ), που αφορούν σε προστατευόμενες περιοχές «Natura 2000» στις κάτωθι περιοχές:

ΕΠΜ 1β: Περιοχές Natura 2000 των Περιφερειακών Ενοτήτων Ροδόπης (μέρους), Ξάνθης, Καβάλας, Θάσου και Δράμας.

ΕΠΜ 4α: Περιοχές Natura 2000 των Περιφερειακών Ενοτήτων Λάρισας, Μαγνησίας και Σποράδων.

ΕΠΜ 4β: Περιοχές Natura 2000 των Περιφερειακών Ενοτήτων Τρικάλων και Καρδίτσας.

Σύμφωνα με το σχετικό παραδοτέο³ η μελέτη αφορά στις Περιφερειακές Ενότητες Δράμας, Θάσου, Καβάλας, Ξάνθης και (τμήματος) της Ροδόπης, αποτελεί τη δεύτερη Ομάδα, της Μελέτης 1 "*Εκπόνηση ΕΠΜ και ΣΔ για τις περιοχές Natura 2000 της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας & Θράκης*", εκπονείται στο πλαίσιο έργου του ΥΠΕΝ με αντικείμενο την «Εκπόνηση ΕΠΜ και Σχεδίων Διαχείρισης για τις περιοχές του δικτύου Natura 2000» (ενταγμένο στο Ε.Π.ΥΜΕΠΕΡΑΑ), συνοδευόμενη από χάρτες και πίνακες και αφορά μεταξύ άλλων και τις τέσσερις περιοχές του Δήμου Ιάσμου (GR1130007, GR1130009, GR1130010 και GR1130012).

Για το χερσαίο χώρο του ΕΠΑΜΘ και των περιοχών Natura 2000 (που αποτελεί τον κοινό τόπο με την παρούσα μελέτη ΤΠΣ), σε εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4685/2020 (ΦΕΚ 92Α) με την προκρινόμενη εναλλακτική λύση, προβλέπει τέσσερις τύπους ζωνών, ήτοι:

- ♦ Ζώνη προστασίας της φύσης (ΖΠΦ),
- ♦ Ζώνη διατήρησης οικοτόπων και ειδών (ΖΔΟΕ),
- ♦ Ζώνη βιώσιμης διαχείρισης φυσικών πόρων (ΖΒΔΦΠ)
- ♦ Περιφερειακή Ζώνη

Δεδομένου ότι η μελέτη δεν αποτελεί ακόμη θεσμικό δεδομένο, παρέλκει η αναλυτική παράθεση των προτεινόμενων προβλέψεων, όρων και κατευθύνσεων της. Αξίζει όμως να σημειωθεί ότι η προτεινόμενη ζωνοποίηση αποτελείται από δώδεκα (12) ΖΠΦ, τέσσερις (4) ΖΔΟΕ και έντεκα (11) ΖΒΔΦΠ (σύνολο 27 ζώνες).

Σε κάθε περίπτωση κρίνεται αναγκαίος ο συντονισμός των δύο μελετών (Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου και Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης), οι οποίες, εν ευθέτω χρόνω, θα προωθηθούν (αμφότερες) για την έκδοση Προεδρικών Διαταγμάτων, με εισηγήσεις του Υπουργού ΠΕΝ.

B.1.2 Εισροή γεωλογικών δεδομένων

B.1.2.1 Συμπεράσματα προκαταρκτικής ΜΓΚ

Σκοπός της γεωλογικής μελέτης είναι η καταγραφή και αντιμετώπιση των γεωλογικών κινδύνων που ελλοχεύουν στην περιοχή μελέτης, προκειμένου τούτοι να

³ ΟΜΙΚΡΟΝ Α.Ε., 2022. Μελέτη 1: Εκπόνηση ΕΠΜ και ΣΔ για τις περιοχές Natura 2000 της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης - Παραδοτέα Γ3.3 «Τελικό Προσχέδιο ΕΠΜ 2ης Ομάδας Περιοχών». Υπ. Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Αθήνα.

ληφθούν υπόψη στο χωρικό σχεδιασμό αυτής. Στην παρούσα ενότητα παρατίθενται τα βασικότερα συμπεράσματα της προκαταρκτικής Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας (Α' φάση της παράλληλα εκπονούμενης Γεωλογικής Μελέτης), τα οποία αποτελούν επιμέρους παραμέτρους αξιολόγησης των χωρικών δεδομένων.

Γενικά, για την περιοχή μελέτης, διαπιστώνεται ότι παρά του γεγονότος ότι απαιτούνται μέτρα πρόληψης και μετρίωσης των γεωλογικών κινδύνων, τούτα δεν αποτελούν ανυπέρβλητα εμπόδια για τη δόμηση, τουλάχιστον για το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης. Έτσι είναι γεγονός ότι σε κάποιες περιοχές:

- το κόστος των κατασκευών θα αυξηθεί λόγω των μέτρων που πρέπει να ληφθούν για τον περιορισμό των κινδύνων.
- θα απαιτηθούν κάποια έργα υποδομής
- σε ειδικά κτίρια ανάλογα με την κατηγορία σπουδαιότητας κατά ΕΑΚ, θα πρέπει να προηγούνται γεωτεχνικές μελέτες.

Σύμφωνα με τη μελέτη, η περιοχή του Δήμου κατατάσσεται:

- Κατά το μεγαλύτερο μέρος της στην **Κατηγορία 2**, ήτοι «**Περιοχές κατ' αρχήν κατάλληλες για δόμηση υπό προϋποθέσεις**» τόσο για οικιστικές όσο και για βιομηχανικές και τουριστικές χρήσεις.
- Σημαντικό μέρος της ορεινής περιοχής μελέτης κατατάσσεται στην Κατηγορία 3, ήτοι «**Περιοχές κατ' αρχήν ακατάλληλες για δόμηση**» για τις ανωτέρω χρήσεις. Για τις περιοχές αυτές, παρόλο τον αρχικό χαρακτηρισμό τους, υπάρχει μελλοντικά η πιθανότητα αλλαγής κατηγορίας, ορισμένων μόνο θέσεων, σε «Περιοχές κατ' αρχήν κατάλληλες για δόμηση υπό προϋποθέσεις», εφόσον κριθεί επιτακτική η ανάγκη κάποιου έργου, με προφανή συνεπαγόμενη αύξηση του κόστους, λόγω των μέτρων που πρέπει να ληφθούν.
- Πολύ μικρότερο μέρος της ορεινής περιοχής μελέτης καταλαμβάνουν οι περιοχές που είναι **Ακατάλληλες για Δόμηση (κατηγορία 4)** των ανωτέρω χρήσεων, λόγω της υπέρογκης αύξησης του κόστους κατασκευής ως συνέπεια των μέτρων που πρέπει να ληφθούν, οπότε είναι προτιμότερη αλλού η αναζήτηση κατάλληλης χωροθέτησης, ενώ
- Απουσιάζουν πλήρως οι Καταρχήν Κατάλληλες για Δόμηση περιοχές (Κατηγορία 1), καθώς διάφοροι γεωλογικοί Κίνδυνοι που εντοπίζονται και καταγράφονται, επιβάλλουν τον αποκλεισμό τους.

Επιπλέον, της ανωτέρω κατηγοριοποίησης, **ειδικά για την ανωτέρω κατηγορία 2** η μελέτη προχωρά σε εντοπισμό των διαφόρων Κινδύνων που συναντώνται, τους οποίους ιεραρχεί σε 4 επίπεδα (χαμηλός, Μέτριος, Μεγάλος, Πολύ Μεγάλος), κι έχουν ως εξής:

A. & B. Ζώνες με κίνδυνο ευστάθειας, & ζώνες ευστάθειας και ρευστοποίησης που είναι απόρροια γεωλογικού σχηματισμού ή μορφολογικών κλίσεων ή και των δύο μαζί. Εντοπίζονται 6 περιπτώσεις, οι 2 εκ των οποίων διαχωρίζονται και με βάση τη υψομετρική τους θέση (σε χαμηλά και σε μεγάλα υψόμετρα).

Γ. Ζώνες γνωστών κανονικών και πιθανών ρηγμάτων.

Περιλαμβάνονται 2 περιπτώσεις ρηγμάτων (κανονικά και πιθανή).

Δ. Ζώνες με κίνδυνο πλημμυρών ή κίνδυνο κατάκλυσης από νερά.

Περιλαμβάνονται 2 περιπτώσεις ζωνών, η Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας και η Ζώνη Δυνητικού κινδύνου κατάκλυσης με ύδατα λόγω μορφολογικών κλίσεων 0-4 % στα χαμηλά υψόμετρα, η οποία κρίθηκε αναγκαία προκειμένου να απεικονισθούν κυρίως οι αντίστοιχες θέσεις στα χαμηλότερα υψόμετρα των ορεινών κοιλάδων που είναι δυνατόν να κατακλυσθούν από ύδατα, καθώς οι δύο αυτές ζώνες ζώνες στο μεγαλύτερο μέρος του πεδινού τμήματος του Δήμου επικαλύπτονται.

Ε. Ζώνες με κίνδυνο ανάπτυξης ελών και τελμάτων.

Για όλες τις ανωτέρω ζώνες προτείνονται τα μέτρα και οι προϋποθέσεις καταλληλότητας.

Ως προς την Κατηγορία 3. Στις Καταρχήν Ακατάλληλες Περιοχές για δόμηση για οικιστικές, βιομηχανικές και τουριστικές χρήσεις, προσδιορίζονται 2 ζώνες:

Ζώνες με κλίσεις 30-50%, που καταλαμβάνουν πολύ σημαντικό μέρος του ορεινού όγκου του δήμου και

Ζώνες επιρροής ρεμάτων, οι οποίες αφορούν την ενδεικτική ζώνη 20μ. εκατέρωθεν της οριοθετημένης κοίτης⁴ των ρεμάτων.

Ως προς την Κατηγορία 4. Στις Περιοχές Ακατάλληλες για Δόμηση προσδιορίζονται 2 ζώνες⁵:

Ζώνες με κλίσεις 50-100%, που καταλαμβάνουν σημαντικό μέρος του ορεινού όγκου κυρίως στα βορειοανατολικά του δήμου όπου και το Πατίκιο όρος και

Γεωμορφολογικές κλίσεις μεγαλύτερες του >100% που είναι ελάχιστες.

Τέλος, **ζώνες γεωλογικής καταλληλότητας προτείνονται για τις Ειδικές χρήσεις** των Κοιμητηρίων (τήρηση απόστασης 250μ. από πολεοδόμηση η οποία δύναται να μειωθεί), Βιολογικού Καθορισμού και αποκατεστημένων ΧΑΔΑ σύμφωνα με τις οικείες τους ΑΕΠΟ.

Για την Προστασία, Βελτίωση & Ανάδειξη του Γεωπεριβάλλοντος, προτείνονται:

- ΖΩΝΗ ΑΠΟΛΥΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (10-20μ) νερού ανθρώπινης κατανάλωσης.
- ΖΩΝΗ ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (300-600μ) νερού ανθρώπινης κατανάλωσης.

⁴ Νοούνται τα πρηνή (φρύδια) των ρεμάτων.

⁵ Δεν γίνεται ρητή αναφορά αλλά εξυπακούεται ότι στις ακατάλληλες για δόμηση περιοχές εμπίπτουν και οι περιοχές που περικλείονται εντός των γραμμών οριοθέτησης των ρεμάτων.

Η περιοχή του Δήμου Ιάσμου βρίσκεται σήμερα σε ικανοποιητική έως καλή κατάσταση περιβαλλοντικά και έχει να επιδείξει μεγάλο αριθμό θέσεων που μπορούν να χαρακτηριστούν ως γεώτοποι⁶.

Οι γεώτοποι είναι για ένα δίκτυο πληροφοριών που αφορούν το παρελθόν της γης, ηλικίας εκατομμυρίων ετών. Οι πληροφορίες αυτές αναφέρονται στο κλίμα, τη χλωρίδα, την πανίδα, το παλαιοπεριβάλλον, την παλαιογεωγραφία, τις τεκτονικές κινήσεις κλπ. Οι γεώτοποι είναι πολλοί και ποικίλοι και εντοπίζονται σε βουνά, πεδιάδες, ακτές και ποτάμια αλλά ακόμη και μέσα στις πόλεις. Το σύνολό τους αποτελεί τη γεωλογική – γεωμορφολογική κληρονομιά ενός τόπου. Έχουν ξεχωριστή επιστημονική σημασία και πρέπει να διατηρηθούν για επιστημονικούς, ερευνητικούς, διδακτικούς, εκπαιδευτικούς, οικολογικούς, τουριστικούς, αισθητικούς και πολιτιστικούς σκοπούς.

Στον Δήμο έχουν καταγραφεί θέσεις στον κατάλογο των γεωτόπων της Ελλάδας τα:

ΘΡΑΚΙΚΑ ΜΕΤΕΩΡΑ

ΓΕΩΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΕΣ ΔΟΜΕΣ & ΤΟΠΙΑ

ΘΡΑΚΙΚΟ ΡΗΓΜΑ

ΘΕΣΕΙΣ ΤΕΚΤΟΝΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Ο Δήμος θα πρέπει να εντάξει, στα πλαίσια της εκπαίδευσης τους προαναφερόμενους γεωτόπους (εκπαιδευτικοί γεώτοποι) αλλά και άλλες περιοχές με γεωλογικό ενδιαφέρον (στην μελέτη παρέχονται και κριτήρια επιλογής), μέσω προγραμμάτων περιβαλλοντικής εκπαίδευσης συνδυασμένων π.χ. με μαθητικές εκπαιδευτικές εκδρομές ή φοιτητικές εργασίες υπαίθρου αντίστοιχων σχολών κλπ.

Στην περιοχή μελέτης εντοπίζονται πολλές θέσεις γεωλογικού ενδιαφέροντος για τη μελέτη της Μάζας της Ροδόπης οι οποίες σε συνδυασμό με το υπάρχον φυσικό κάλλος, τους ποταμούς, τις πέτρινες γέφυρες, τα σπήλαια, τις γεωμορφές κλπ. μπορούν να αποτελέσουν πόλο έλξης εναλλακτικού τουρισμού.

Ο Γεωτουρισμός είναι ένας νέος όρος στην ορολογία της τοπικής ανάπτυξης, εφαρμόζεται ήδη σε πολλές περιοχές στην Ευρώπη (όπως και στην Κύπρο), με σημαντικές προοπτικές δυναμικής συνέχειας και διάδοσης. Είναι μια μορφή πολιτιστικού-περιβαλλοντικού τουρισμού που μπορεί να αναπτυχθεί σε περιοχές που διαθέτουν σημαντικά γεωλογικά μνημεία, όπως και η περιοχή μελέτης, τα οποία αξιοποιούνται για την προσέλκυση επισκεπτών με ειδικά ενδιαφέροντα. Στηρίζεται στη δύναμη της αυθεντικότητας, που προέρχεται από την επαφή με την φυσική κληρονομιά και μπορεί να ανταποκριθεί στις νέες αναζητήσεις και τάσεις του τουρισμού και να συμβάλλει έτσι στην διάδοση και ανάπτυξη ενός τόπου.

⁶ Πρόκειται για γεωλογικές-γεωμορφολογικές δομές που συνιστούν φυσικούς σχηματισμούς και αντιπροσωπεύουν σημαντικές στιγμές της γεωλογικής ιστορίας της γης, είναι σημαντικοί μάρτυρες της μακράς εξέλιξης της ή δείχνουν σύγχρονες φυσικές, γεωλογικές διεργασίες που συνεχίζουν να εξελίσσονται στην επιφάνειά της (αρ.2 παρ. 2 Ν.3937/2011).

Συγκεντρωτικά, για την αναβάθμιση του γεωπεριβάλλοντος στο σύνολο του Δήμου **προτείνονται τα εξής:**

1. Έλεγχος για την αποφυγή ανθρωπογενών αποθέσεων
2. Ανάδειξη των γεωτόπων για τουριστικούς και εκπαιδευτικούς λόγους (εκπαιδευτικοί γεώτοποι). Συνεργασία με τα τμήματα Γεωλογίας του ΔΠΘ.
3. Προστασία των ρεμάτων, ελών και πηγών.
4. Εκμετάλλευση των υδάτινων πόρων, σύμφωνα με το 1η ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Λεκανών Απορροής Ποταμών Υδατικού Διαμερίσματος Θράκης (EL12).
5. Διερεύνηση διαδημοτικής συνεργασίας, εφόσον μελλοντικά υπάρξει εκμετάλλευση του γεωθερμικού πεδίου, το οποίο κατά ένα μέρος αναπτύσσεται στο Δήμο Ιάσμου.
6. Εκμετάλλευση των μεταλλευμάτων στο μέτρο του δυνατού, καθώς τούτη αποτελεί απόφαση Εθνικού επιπέδου.
7. Διερεύνηση εκμετάλλευσης Μαρμάρων.
8. Τουριστική εκμετάλλευση των γεωλογικών πόρων, γεώτοποι, σπήλαια, πέτρινες γέφυρες κλπ.

B.1.3 Συνθετική αξιολόγηση δεδομένων

Στην παρούσα ενότητα επιχειρείται συμπλήρωση, επανατοποθέτηση ζητημάτων αξιολόγησης κάποιων επιμέρους ενοτήτων του κεφαλαίου Α.6 της προηγούμενης φάσης μετά την εισροή συμπληρωματικών περιβαλλοντικών και γεωλογικών δεδομένων. Δεδομένου ότι τα ζητήματα που προβάλλονται από τις παράλληλα εκπονούμενες μελέτες -ως επί το πλείστον- είχαν ήδη ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη της Α' φάσης, οι όποιες συμπληρώσεις δεν είναι εκτεταμένες.

B.1.3.2 Αξιολόγηση παραγόντων, καταλληλοτήτων ή περιορισμών οικιστικής ανάπτυξης και δόμησης

Η οικιστική ανάπτυξη στον Δήμο Ιάσμου επηρεάζεται καθοριστικά από το εδαφικό ανάγλυφο το οποίο δημιουργεί δύο διακριτές υποπεριοχές, την πεδινή και την ορεινή. Η πλειοψηφία των οικισμών και του πληθυσμιακού και παραγωγικού δυναμικού εντοπίζεται στη μεταβατική ζώνη μεταξύ αυτών των δύο περιοχών, ως απόρροια και των ακόλουθων παραγόντων που επηρεάζουν / περιορίζουν την οικιστική ανάπτυξη:

- Οι δασικές εκτάσεις καταλαμβάνουν περί το 60% της συνολικής έκτασης του Δήμου, φιλοξενώντας πλούσια δασική βλάστηση και πληθώρα ειδών χλωρίδας και πανίδας, αναπτυσσόμενες εντός περιοχών με μεγάλες εδαφικές κλίσεις, οι οποίες διασχίζονται από ποταμούς και υδατορέματα, επιτρέποντας μόνον ήπιες δράσεις για την ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος και την οικοτουριστική δραστηριότητα.
- Η ύπαρξη του Εθνικού Πάρκου Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης έχει ως συνέπεια την ύπαρξη σημαντικών περιορισμών αναφορικά με την οικιστική επέκταση των υφιστάμενων οικισμών εντός των ορίων του. Οι περιορισμοί μάλιστα αυτοί έχουν καταστεί σε κάποιες επιμέρους ζώνες του ΕΠΑΜΘ ακόμη μεγαλύτεροι βάσει των ρυθμίσεων του ισχύοντος ΓΠΣ της ΔΕ Ιάσμου.
- Η παρουσία τεσσάρων (4) περιοχών του Δικτύου Natura 2000, αν και υφίστανται αλληλοκαλύψεις μεταξύ τους αλλά και με το ΕΠΑΜΘ, «παράγει» και αυτή απαγορεύσεις και περιορισμούς στις χρήσεις γης και τη λειτουργία ανθρωπογενών δραστηριοτήτων σε σημαντικό τμήμα του Δήμου. Σημειώνεται ότι για τις ζώνες αυτές βρίσκεται υπό εκπόνηση Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη (ΕΠΜ), η οποία θα καθορίσει επιμέρους περιοχές προστασίας, διατήρησης, βιώσιμης διαχείρισης κλπ. και ουσιαστικά θα ορίσει το βαθμό χωρικής ανάπτυξης εντός του προστατευόμενου φυσικού χώρου καθώς και τις δυνατότητες επέμβασης σε αυτόν σύμφωνα με τα περιβαλλοντικά δεδομένα της περιοχής και την αειφορική διαχείριση των πόρων.
- Πρόσθετοι περιορισμοί στην οικιστική ανάπτυξη τίθενται και λόγω της παρουσίας του Καταφυγίου Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) «Πόας Διχάλας» στην ορεινή περιοχή του Δήμου, καθώς το έτερο ΚΑΖ «Κομπάτου» εμπίπτει πλήρως εντός των ορίων του ΕΠΑΜΘ και υπόκειται στις γενικότερες ρυθμίσεις αυτού.
- Οι εκτεταμένες εκτάσεις γεωργικής γης, οι οποίες σε μεγάλο βαθμό διαθέτουν αναδασμό και θεωρούνται ως υψηλής παραγωγικότητας, αποτελούν σημαντικό πόρο για τη λειτουργία του κυρίαρχου πρωτογενούς τομέα και πρέπει να διαφυλαχθούν από τη δόμηση επιτρέποντας μόνο δραστηριότητες συναφείς με τη γεωργική χρήση.
- Η ανάπτυξη των περισσότερων οικισμών στις υπώρειες του ορεινού όγκου αποτρέπει την επέκτασή τους προς βορρά λόγω των κλίσεων του εδάφους και της ύπαρξης πυκνής δασικής βλάστησης.
- Η πληθώρα ποταμών και υδατορεμάτων που ρέουν σε μικρή απόσταση ή και εντός οικισμών επιβάλλει επίσης περιορισμούς στην οικιστική τους επέκταση, αλλά και τη λήψη ειδικών μέτρων προστασίας από πλημμυρικά φαινόμενα, βάσει και του

ισχύοντος Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Θράκης.

- Η εγκατάσταση κτηνοτροφικών μονάδων σε μικρές αποστάσεις από τις οικιστικές θέσεις λειτουργεί αποτρεπτικά, εκτός εάν προηγηθεί η απομάκρυνση αυτών και η χωροθέτησή τους σε επιλεγμένα σημεία του αγροτικού χώρου.
- Η παρουσία δύο αγωγών μεταφοράς φυσικού αερίου αλλά και εναέριων γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας θέτει επίσης περιορισμούς στην ανέγερση κτισμάτων σε συγκεκριμένες αποστάσεις, καθ' όλο το μήκος των συγκεκριμένων υποδομών. Ανάλογους περιορισμούς παράγουν και οι διατάξεις περί προστασίας των υπερτοπικών μεταφορικών υποδομών που διασχίζουν το Δήμο (αυτοκινητόδρομος, εθνικό δίκτυο, επαρχιακό δίκτυο, σιδηροδρομικό δίκτυο).
- Οι υφιστάμενοι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι και λοιποί χώροι πολιτισμικού ενδιαφέροντος διέπονται από περιορισμούς και απαγορεύσεις στη δόμηση, αν και οι περισσότεροι εξ αυτών βρίσκονται σε σημαντικές αποστάσεις από τους οικισμούς ή εντός γεωργικών / δασικών εκτάσεων, στις οποίες ήδη ισχύουν συναφείς περιορισμοί.
- Η ύπαρξη οικισμών σε μικρή απόσταση μεταξύ τους οι οποίοι ενίοτε έχουν ενοποιηθεί θεσμικά δύναται να ευνοήσει την οικιστική ανάπτυξη στις ενδιάμεσες γεωργικές περιοχές.

Από γεωλογικής άποψης, βάσει της Προκαταρκτικής Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας, για τη σχετική γεωλογική καταλληλότητα που αφορά τις οικιστικές και συναφείς χρήσεις διαπιστώθηκαν τα εξής:

- Απουσιάζει εντελώς η κατηγορία περιοχών «Κατ' αρχήν κατάλληλων για δόμηση».
- Η πλειονότητα των πεδινών εκτάσεων του Δήμου ανήκει στις περιοχές που χαρακτηρίζονται ως «Κατ' αρχήν κατάλληλες για δόμηση, υπό προϋποθέσεις».
- Η πλειονότητα των εκτάσεων του ορεινού όγκου ανήκει στις περιοχές που χαρακτηρίζονται είτε ως «Ακατάλληλες για δόμηση», είτε ως «Κατ' αρχήν ακατάλληλες για δόμηση», λόγω των μεγάλων κλίσεων (άνω του 30%) και της υψηλής πυκνότητας του υδρογραφικού δικτύου.

Με βάση τους ανωτέρω παράγοντες εκτιμάται πως οι προσφορότερες περιοχές για την οικιστική επέκταση είναι οι εκτάσεις πλησίον των οικισμών, οι οποίοι εντοπίζονται στις παρυφές του ορεινού όγκου και συγκεντρώνουν τη συντριπτική

πλειοψηφία του πληθυσμού, με τις υπόλοιπες περιοχές του Δήμου να προσφέρονται μόνο για την αντιμετώπιση μεμονωμένων αναγκών.

B.1.3.3 Αξιολόγηση διαχείρισης, προστασίας και ανάδειξης του περιβάλλοντος

Το μεγαλύτερο μέρος του Δήμου Ιάσμου εντάσσεται σε περιοχές σημαντικής περιβαλλοντικής αξίας και σημασίας (Εθνικό Πάρκο Ανατολικής Μακεδονίας Θράκης, Περιοχές του Δικτύου Natura 2000, Καταφύγια Άγριας Ζωής, δάση και δασικές εκτάσεις, γεωργικές γαίες με χαρακτηριστικά γης υψηλής παραγωγικότητας). Σε κάποιες εξ αυτών υπάρχουν λεπτομερείς (ΕΠΑΜΘ) και σε άλλες λιγότερο ή και καθόλου καθορισμένοι περιορισμοί και απαγορεύσεις στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και δραστηριότητες που δύνανται να πραγματοποιηθούν εντός των ορίων τους. Παράλληλα, στον Δήμο Ιάσμου εντοπίζονται και περιοχές φυσιολατρικού (Θρακικά Μετέωρα, Κοιλιάδα Κομψάτου, Παπίκιο Όρος) αλλά και αρχαιολογικού ενδιαφέροντος (γέφυρα Κομψάτου, Αναστασιούπολη, Μοσυνούπολη κλπ.). Για τη διαχείριση και προστασία των περιοχών αυτών αλλά και γενικότερα του φυσικού περιβάλλοντος του Δήμου μπορούν να επισημανθούν τα ακόλουθα:

- Η ίδρυση του Εθνικού Πάρκου Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΕΠΑΜΘ) το 1996 και η ταυτόχρονη θέσπιση επιμέρους ζωνών προστασίας και επιτρεπόμενων χρήσεων εντός των ορίων του έχει συμβάλει σημαντικά στη διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος (υδάτινες εκτάσεις της λίμνης Βιστωνίδας, παραλίμνιες περιοχές, παρακείμενες γεωργικές εκτάσεις). Ταυτόχρονα, ωστόσο, η μεγάλη έκταση του ΕΠΑΜΘ δυσχεραίνει την αποτελεσματική διαφύλαξή του από το μη επαρκές αριθμητικό προσωπικό των αρμόδιων υπηρεσιών.
- Η προγραμματιζόμενη θεσμοθέτηση επιτρεπόμενων χρήσεων και περιορισμών μέσω των εκπονούμενων ΕΠΜ για τις περιοχές του Δικτύου Natura 2000 αναμένεται ότι θα βοηθήσει σημαντικά στην αειφορική διαχείριση του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων.
- Η κτηνοτροφική δραστηριότητα στις ημιορεινές και ορεινές περιοχές ασκείται χωρίς επαρκείς ελέγχους και σε συνδυασμό με τον μεγάλο αριθμό ζωικού κεφαλαίου συντελεί στην υποβάθμιση της δασικής βλάστησης.
- Το φαινόμενο αυτό επιδεινώνεται περαιτέρω από πυρκαγιές σε δύσβατα σημεία του ορεινού όγκου οι οποίες δύνανται να απειλήσουν και κατοικημένες περιοχές (όπως έγινε τον Αύγουστο του 2023), με αποτέλεσμα την αποδυνάμωση της ικανότητας συγκράτησης των εδαφών η οποία οδηγεί αφενός σε πλημμυρικά φαινόμενα, αφετέρου στη μεταφορά μεγάλων ποσοτήτων φερτών υλικών που καταλήγουν

μέσω του ποταμού Κομφάτου στη λίμνη Βιστωνίδα, απειλώντας μακροπρόθεσμα με προσχώσεις το βόρειο τμήμα της.

- Η οδική πρόσβαση στον ορεινό χώρο της περιοχής μελέτης είναι προβληματική, με συνέπεια τη μη ανάδειξη αξιόλογων περιοχών φυσικού κάλλους, αλλά και τη δυσχέρεια στην εκτέλεση έργων δράσεων πρόληψης και καταστολής πυρκαγιών και πλημμυρικών φαινομένων με αντίκτυπο στις πεδινές περιοχές.
- Το σύνολο των οικισμών του Δήμου παρουσιάζει έλλειψη υποδομών αποχέτευσης, με εξαίρεση την επικείμενη (εντός του 2024) λειτουργία της ΕΕΛ που θα εξυπηρετεί τους οικισμούς Ιάσμου, Κοπτερού και Διαλαμπής.
- Η άντληση σημαντικών ποσοτήτων υδάτων μέσω γεωτρήσεων λόγω των αυξημένων αναγκών άρδευσης των γεωργικών εκτάσεων έχει ως συνέπεια την έλλειψη υδάτινων πόρων και την υφαλμύρυνση των υδάτινων αποθεμάτων στο νότιο τμήμα του Δήμου.
- Παρά την παύση λειτουργίας των Χώρων Ανεξέλεγκτης Διάθεσης Αποβλήτων (ΧΑΔΑ) εξακολουθεί να καταγράφεται απόρριψη στερεών αποβλήτων σε διάφορες περιοχές, μεταξύ αυτών εκτάσεις εντός του ΕΠΑΜΘ και κοίτες υδατορεμάτων.
- Δεν έχουν αναληφθεί δράσεις για την ανάδειξη των χώρων φυσικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος εντός του Δήμου, οι οποίοι θα μπορούσαν να ασκήσουν θετική επίδραση στην αναπτυξιακή πορεία του.

B.2 – ΚΥΡΙΕΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΩΝ / ΚΙΝΔΥΝΩΝ

B.2.1 Μεταβλητές μελλοντικής εξέλιξης

Η βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση, βρίσκεται στο επίκεντρο των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, καθώς σύμφωνα με την παρ. 2α, του άρθρου 2, του Ν.4447/2016, όπως ισχύει, προβλέπεται ότι: "2. Στο πρώτο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται: α) Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 7, τα οποία ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας μιας ή περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων. (...)". Κατά συνέπεια οι μεταβλητές που θα επιλεγεί να εξεταστούν στην παρούσα φάση, θα πρέπει να τεθούν στο γενικότερο πλαίσιο των στόχων της βιώσιμης ανάπτυξης, όπως αυτοί ορίζονται από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τον Ν.4447/2016 (παρ.1, α.1, ΦΕΚ 241Α/2016), όπως ισχύει μετά την ψήφιση του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/2020), ορίζεται ότι βιώσιμη ανάπτυξη είναι:

"...η ανάπτυξη που συνθέτει και σταθμίζει κοινωνικούς, οικονομικούς και περιβαλλοντικούς στόχους με σκοπό την:

αα) επίτευξη διατηρήσιμης οικονομικής ανάπτυξης με τη δημιουργία ισχυρής παραγωγικής βάσης και έμφαση στην καινοτομία και την αύξηση της απασχόλησης,

ββ) εδαφική και κοινωνική συνοχή, δίκαιη κατανομή πόρων και άρση των αποκλεισμών,

γγ) προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, του τοπίου και την αειφόρο χρήση των φυσικών πόρων." (Ν.4447/2016, άρθρο 1, παρ.1α)

Επισημαίνεται ότι η διατύπωση αυτής της διάταξης δεν περιέχει διευκρινιστική δήλωση περί αξιολογικής ή μη διάστασης στη σειρά της απαρίθμησης των στόχων ή πρόσδοσης ειδικού αυξημένου βάρους σε κάποιους στόχους επιτρέποντας το καταρχήν συμπέρασμα ότι, κατά την εφαρμογή της, όλοι οι επιμέρους σκοποί (κοινωνικοί, οικονομικοί, περιβαλλοντικοί) είναι εξίσου σημαντικοί.

Κατ' επέκταση του ανωτέρω ορισμού, ως βιώσιμη χωρική ανάπτυξη ορίζονται: "οι χωρικές, εδαφικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις της βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς και αυτές που σχετίζονται με την ορθολογική οργάνωση του χώρου." (Ν.4447/2016, άρθρο 1, παρ.1β)

Παράλληλα, με το ΠΔ 90/2018 "Αρμόδια διοικητικά όργανα, διαδικασίες και προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016 (Α' 241), καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών." (ΦΕΚ 162Α/2018) εισήχθησαν δύο επιπλέον ορισμοί που

εξειδικεύουν και οριοθετούν τους ως άνω όρους "για τις ανάγκες σύνταξης, ερμηνείας και εφαρμογής από τη Διοίκηση και τους πολίτες των εγκρινόμενων πλαισίων και σχεδίων" (άρθρο 2):

α) Χωρική οργάνωση: είναι η συγκροτημένη και συντονισμένη προσπάθεια κατανομής των ανθρωπογενών και φυσικών δραστηριοτήτων στο χώρο με στόχο τη βιώσιμη και ισορροπημένη συνύπαρξή τους.

β) Χωρική ανάπτυξη: είναι η διαδικασία μετασχηματισμού του χώρου μιας επικράτειας μέσω της επέμβασης και επέκτασης των ανθρωπογενών δραστηριοτήτων σε όλες τις χωρικές διαστάσεις, δηλ. κοινωνικο-οικονομική, φυσική/ οικιστική, γεωγραφική και γεωπολιτική, πολιτιστική, και περιβαλλοντική. Υπό αυτή την έννοια, ο όρος χωρική ανάπτυξη, περιλαμβάνει συγκεκριμένες επιλογές και στόχους μεταξύ άλλων για τη δημιουργία οικιστικών συνόλων, περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων, δικτύων υποδομής αλλά και τη διατύπωση πολιτικών προώθησης για κάθε άλλη ανθρώπινη παρέμβαση που μετασχηματίζει το χώρο."

Σύμφωνα με τα ανωτέρω οι κύριοι πυλώνες της βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης είναι:

- A. Η επίτευξη διατηρήσιμης οικονομικής ανάπτυξης, με τη δημιουργία ισχυρής παραγωγικής βάσης και με έμφαση στην καινοτομία και την αύξηση της απασχόλησης.
- B. Η εδαφική και κοινωνική συνοχή, η δίκαιη κατανομή πόρων και η άρση των αποκλεισμών.
- Γ. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, του τοπίου και η αειφόρος χρήση των φυσικών πόρων.
- Δ. Η ορθολογική οργάνωση του χώρου.

Υπό αυτό το πρίσμα, με βάση τα πορίσματα της Α' φάσης και την εισροή γεωλογικών και περιβαλλοντικών δεδομένων, επιλέγονται επτά (7) μεταβλητές, οι οποίες αξιολογούν την απήχηση των προτάσεων του κάθε σεναρίου σε επίπεδο κόστους και οφέλους τόσο ως προς την κοινωνική, όσο και ως προς την οικονομική διάστασή τους, βάσει των οποίων εκτιμάται ότι θα καθορισθεί η μελλοντική αναπτυξιακή και χωρική εξέλιξη του ΟΤΑ.

Οι μεταβλητές, εκκινούν από τους προαναφερθέντες Α, Β, και Δ πυλώνες της βιώσιμης ανάπτυξης και εξειδικεύουν το περιεχόμενό τους, σύμφωνα με τις προοπτικές, τους κινδύνους και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και ανάγκες της συγκεκριμένης περιοχής μελέτης, ενώ εν συνεχεία εκτιμάται και η περιβαλλοντική τους διάσταση ώστε να ικανοποιηθεί και ο πυλώνας Γ (βλέπε και παρακάτω).

Ειδικότερα έχουν ως εξής:

1. Πληθυσμιακή ανάπτυξη με ισόρροπους δημογραφικούς δείκτες

Ο γενικός στόχος της ισχυρής παραγωγικής βάσης εκκινεί από μια ισχυρή πληθυσμιακή βάση, η οποία για να μπορεί να εξασφαλίσει σταθερότητα και διαχρονικότητα οικονομικά ενεργού πληθυσμού, πρέπει να χαρακτηρίζεται και από ισόρροπους δημογραφικούς δείκτες.

2. Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και βελτίωση εισοδήματος

Η μεταβλητή τίθεται για να ανιχνεύσει μέτρα, δράσεις κλπ. που λειτουργούν θετικά στην αύξηση της απασχόλησης και του τοπικού εισοδήματος μέσω της δημιουργίας νέων θέσεων εργασίας κι εν γένει της βελτίωσης όλων των δεικτών της απασχόλησης, όπως είναι (ενδεικτικά) η ισχυροποίηση του πρωτογενούς τομέα, η ενθάρρυνση της μεταποίησης, η ανάδειξη τοπικών προϊόντων, η βελτίωση του τουριστικού προϊόντος και κυρίως η διεύρυνση των δυνατοτήτων άσκησης εναλλακτικού τουρισμού, η καινοτομία κλπ.

3. Οργάνωση χρήσεων γης και πολεοδομικός εξορθολογισμός

Η οργάνωση των χρήσεων γης μέσα από την αντιμετώπιση των συγκρούσεων, την άμβλυνση των πιέσεων και την εν γένει αποφυγή ανάμιξης ετερόκλητων δραστηριοτήτων, αποτελεί βασική επιδίωξη του ορθολογικού σχεδιασμού του χώρου, στον οποίο εντάσσεται και ο πολεοδομικός εξορθολογισμός οικιστικών περιοχών (πολεοδομημένων, οριοθετημένων ή απλώς απογεγραμμένων), με στόχευση τη λειτουργικότητα, την οργάνωση, την κάλυψη αναγκών και τη σαφή διάκριση οικιστικού – εξωοικιστικού χώρου.

4. Ισόρροπη χωρική ανάπτυξη και κατανομή πόρων σε επίπεδο ΟΤΑ

Η επιδίωξη της ισόρροπης χωρικά ανάπτυξης εκφράζεται κυρίως με την ανάδειξη και την αξιοποίηση των ενδογενών πλεονεκτημάτων κάθε επιμέρους περιοχής του ΟΤΑ. Ειδικό στοιχείο αξιολόγησης θεωρείται ο βαθμός ενεργοποίησης και αξιοποίησης της βόρειας ζώνης του Δήμου που σήμερα είναι αποκομμένη κυρίως λόγω της προβληματικής κατάστασης του οδικού δικτύου, της απουσίας σημαντικών πληθυσμιακά οικισμών / οικιστικών θέσεων και της περιορισμένης παρουσίας καλλιεργήσιμης γης, με αποτέλεσμα να μη διαφαίνονται ενδογενείς δυνατότητες που θα μπορούσαν να ανατρέψουν την κατάσταση αυτή. Παράλληλα, στην ίδια μεταβλητή εντάσσεται και η επιδίωξη ισόρροπης κατανομής του μόνιμου πληθυσμού, κυρίως με την έννοια της

αντιστροφής τάσεων εγκατάλειψης οικισμών, αλλά και αποφυγής δημιουργίας αποκλειστικών ζωνών.

5. Βελτίωση εσωτερικής & εξωτερικής συνδεσιμότητας

Η εσωτερική συνδεσιμότητα αφορά κατά κύριο λόγο στις οδικές μετακινήσεις οχημάτων (βελτιώσεις οδικού δικτύου κυρίως ορεινής περιοχής, νέες χαράξεις κλπ.) και επεκτείνεται στις υποδομές ήπιας μετακίνησης (πεζών και ποδηλάτων), με απώτερο στόχο τη βελτίωση της προσπελασιμότητας και διάχυση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων σε όλη την έκταση της περιοχής μελέτης.

Η εξωτερική συνδεσιμότητα, που ωστόσο είναι ιδιαίτερα ικανοποιητική στη νότια πεδινή περιοχή του δήμου, αφορά κυρίως στην ορεινή οδική σύνδεση με τον όμορο δήμο Μύκης (και εκείθεν με τη γείτονα Χώρα της Βουλγαρίας), καθώς τόσο ο ορεινός όγκος της περιοχής μελέτης όσο και ο ορεινός όγκος του Δ. Μύκης αποτελούν ενιαίο τμήμα της οροσειράς της Ροδόπης. Η σημαντική βελτίωση της οδικής ορεινής σύνδεσης των δύο δήμων (βελτιώσεις γεωμετρικών χαρακτηριστικών και ποιότητας οδοστρώματος υφιστάμενου οδικού δικτύου, διερεύνηση αναγκαιότητας νέων χαράξεων κλπ.), αποτελεί κρίσιμη παράμετρο για την ανάπτυξη του ορεινού όγκου και των δύο δήμων με την ανάδειξη περιοχών φυσικού κάλους η οποία θα συνδράμει καθοριστικά στην ενεργοποίηση ανάπτυξης δραστηριοτήτων εναλλακτικών μορφών τουρισμού.

6. Ενίσχυση ανθεκτικότητας και εν γένει βελτίωση των υποδομών

Η ενίσχυση των τεχνικών και κοινωνικών υποδομών, αποτελεί βασική παράμετρο που καθορίζει την ποιότητα διαβίωσης και κατ' επέκταση την ελκυστικότητα για μόνιμη / εποχική διαμονή και για ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας. Ειδικά με τις συνθήκες που τείνουν να επικρατήσουν ως απόρροια της κλιματικής αλλαγής, η ενίσχυση της ανθεκτικότητας απέναντι σε φυσικές καταστροφές θεωρείται κρίσιμη μεταβλητή για την ανάπτυξη ενός τόπου και παράλληλα ειδική παράμετρος ορθολογικού σχεδιασμού, υπό την έννοια της επένδυσης πόρων στην πρόληψη, παρά της δέσμευσης (ή ακόμα και σπατάλης) πόρων στην αποκατάσταση.

7. Δυνατότητα υλοποίησης - κόστος - κοινωνική αποδοχή

Η μεταβλητή τίθεται για να ανιχνεύσει το βαθμό τήρησης της αρχής της οικονομίας στο σχεδιασμό, παράλληλα με την υλοποιεσιμότητα των προτάσεων, εντός του τεθέντος έτους – στόχου, αλλά και τον αναμενόμενο βαθμό κοινωνικής αποδοχής (κυρίως με την έννοια της απήχησης στην τοπική κοινωνία, στη βάση της σχέσης μεταξύ της έντασης παρεμβάσεων και του χρόνου αφομοίωσης αυτών).

Η ολοκλήρωση της βαθμολόγησης της κάθε ανωτέρω μεταβλητής επέρχεται με το συνυπολογισμό και την συναξιολόγηση, λόγω των αντίστοιχων ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής μελέτης (αξιόλογο φυσικό τοπίο, πλούσια βιοποικιλότητα, σημαντικό δυναμικό πολιτιστικών πόρων, εκτεταμένο και ποικίλο ισχύον προστατευτικό πλέγμα κλπ.), της περιβαλλοντικής παραμέτρου για κάθε μία μεταβλητή ξεχωριστά, όπως τούτη εκφράζεται από τις επιπτώσεις που θα έχουν οι προτάσεις των σεναρίων στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον.

Η περιβαλλοντική παράμετρος ταυτίζεται με τον ανωτέρω Γ πυλώνα της βιώσιμης ανάπτυξης και αποτελεί σε σημαντικό βαθμό εισροή των πορισμάτων του σχετικού ελέγχου που τελείται στα πλαίσια της παράλληλα εκπονούμενης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ).

B.2.2 Δείκτες βαρύτητας μεταβλητών

Σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές η καταγραφή των κύριων μεταβλητών που κρίνεται ότι θα καθορίσουν τη μελλοντική αναπτυξιακή, χωρική και περιβαλλοντική εξέλιξη του ΟΤΑ ακολουθείται από εκτίμηση της βαρύτητας αυτών στο πλαίσιο της χωρικής ανάπτυξης.

Για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης επιλέγεται κατ' αρχήν κλίμακα δύο βαθμών βαρύτητας ως εξής:

- Για τις μεταβλητές υψηλής επιδραστικότητας στη μελλοντική αναπτυξιακή και χωρική εξέλιξη του ΟΤΑ ορίζεται δείκτης βαρύτητας "1".
- Για τις μεταβλητές πολύ υψηλής επιδραστικότητας στη μελλοντική αναπτυξιακή και χωρική εξέλιξη του ΟΤΑ ορίζεται δείκτης βαρύτητας "2".

Εξετάζοντας τις μεταβλητές της ενότητας B.2.1 με δεδομένο ότι όλες πηγάζουν από τους κύριους πυλώνες της βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης και εφαρμόζοντας αυτές στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και κυρίως τις ανάγκες της περιοχής μελέτης, κρίνεται ότι όλες οι μεταβλητές πρέπει να λάβουν βαρύτητα 2 ένεκα της αμεσότητας πολλαπλασιαστικών ωφελειών που μπορούν να επιφέρουν.

Ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και την ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής παραμέτρου, ειδικά στην περίπτωση του δήμου Ιάσμου (με το ιδιαίτερος αξιόλογο φυσικό τοπίο, την πλούσια βιοποικιλότητα, το δυναμικό πολιτιστικών πόρων και το δεδομένο του εκτεταμένου και πολυποίκιλου ισχύοντος προστατευτικού πλέγματος) εκτιμάται ότι η βαρύτητα αυτής πρέπει να τεθεί ψηλά και να αντιστοιχεί στο 45% της συνολικής βαθμολογίας κάθε μιας από τις ανωτέρω επτά μεταβλητές.

Συγκεκριμένα, η τελική βαθμολογία (TB) που θα προκύψει για την κάθε μεταβλητή της ενότητας Β.2.1, για το κάθε σενάριο που θα αναπτυχθεί, θα αποτελεί στάθμιση:

α) Του βαθμού (Βα) που τούτη θα λάβει αξιολογούμενη ως προς τον αντίκτυπο των προτάσεων εκάστου σεναρίου στην επίτευξη της μελλοντικής αναπτυξιακής και χωρικής εξέλιξης του ΟΤΑ, η οποία θα έχει βαρύτητα 55% και

β) Του βαθμού (Ββ) που τούτη θα λάβει από την ουσιαστική ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής παραμέτρου, η οποία εκφράζεται από την συνεκτίμηση της παράλληλα εκπονούμενης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η οποία θα έχει βαρύτητα 45%.

Η κλίμακα βαθμολόγησης για όλες τις μεταβλητές κυμαίνεται από το 1 έως το 5, ενώ η σημασία του βαθμού που λαμβάνει η κάθε μεταβλητή στη Στήλη 'Α', έχει ως εξής:

“5”: περιλαμβάνει προτάσεις με πολύ υψηλό θετικό αντίκτυπο στη μελλοντική αναπτυξιακή και χωρική εξέλιξη του ΟΤΑ

“4”: περιλαμβάνει προτάσεις με υψηλό θετικό αντίκτυπο στη μελλοντική αναπτυξιακή και χωρική εξέλιξη του ΟΤΑ

“3”: περιλαμβάνει προτάσεις με μέτρια θετικό αντίκτυπο στη μελλοντική αναπτυξιακή και χωρική εξέλιξη του ΟΤΑ

“2”: περιλαμβάνει προτάσεις με χαμηλό θετικό αντίκτυπο στη μελλοντική αναπτυξιακή και χωρική εξέλιξη του ΟΤΑ

“1”: περιλαμβάνει προτάσεις με πολύ χαμηλό θετικό αντίκτυπο στη μελλοντική αναπτυξιακή και χωρική εξέλιξη του ΟΤΑ

Στη Στήλη 'Β' γίνεται η εισαγωγή της περιβαλλοντικής διάστασης (ομοίως μέσω πενταβάθμιας κλίμακας αξιολόγησης), λαμβανομένης υπόψη της απήχησης που έχει (για κάθε σενάριο) η κάθε μεταβλητή, από περιβαλλοντική άποψη και βεβαίως όσων αναλύθηκαν στην παράλληλα εκπονούμενη ΣΜΠΕ. Η τιμή της βαθμολόγησης μεγαλώνει, είτε όσο λιγότερο επεμβατικός είναι ο τρόπος που επιδρά η μεταβλητή στο περιβάλλον, είτε όσο διορθωτικός και άρα ευμενέστερος είναι ο τρόπος επίδρασης στο περιβάλλον.

Η συνολική αξιολόγηση κάθε σεναρίου ανά μεταβλητή αποτελεί στάθμιση κατά 55% ως προς την κοινωνικό-οικονομική αξιολόγηση και κατά 45% ως προς την

περιβαλλοντική διάσταση, δεδομένης όπως αναφέρθηκε, της ιδιαιτερότητας που παρουσιάζει η περιοχή μελέτης με τα υπάρχοντα ήδη πολλαπλά προστατευτικά καθεστώτα. Επομένως, η Στήλη 'Γ' προκύπτει από τον τύπο: **'Γ' = (0.55* 'Α' + 0.45* 'Β') *2.**

Συνεπώς κάθε εναλλακτικό σενάριο δύναται να βαθμολογηθεί με μέγιστη τιμή το εβδομήντα (70).

B.3 – ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ

ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

B.3.1 Γενικά αναπτυξιακά προγραμματικά μεγέθη ανά σενάριο

B.3.1.1 Επιλογή σεναρίων

Για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης επιλέγεται να εξεταστούν τρία (3) εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης του ΟΤΑ. Συγκεκριμένα:

1. Σενάριο "τάσεων" (Σ1)

Αποτελεί το λιγότερο παρεμβατικό σενάριο, το οποίο στοχεύει στη διατήρηση των τάσεων, που ήδη υφίστανται στην περιοχή μελέτης, χωρίς ιδιαίτερες διαφοροποιήσεις στον τρόπο ανάπτυξης, πέραν όσων ήδη ισχύουν (γενική νομοθεσία) ή αναμένεται να ισχύσουν ανεξάρτητα από το ΤΠΣ (π.χ. Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη για την Natura) και περιέχει κυρίως προτάσεις διορθωτικού χαρακτήρα, καθώς και παρεμβάσεις στις υποδομές (οι οποίες υπαγορεύονται από την κάλυψη αναγκών στους τομείς της αυτάρκειας, της ασφάλειας και της προστασίας).

2. Σενάριο "ήπιας παρέμβασης και οικοανάπτυξης" (Σ2)

Σενάριο αυστηρά λελογισμένης και οριοθετημένης χωρικής ανάπτυξης στη βάση των κατευθύνσεων του ισχύοντος Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου ΑΜΘ, που επιδιώκει την ισόρροπη ικανοποίηση των επιμέρους στόχων της βιώσιμης ανάπτυξης σε κοινωνικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο.

3. Σενάριο "δυναμικό" (Σ3)

Πρόκειται για το πιο παρεμβατικό (και κατά συνέπεια δαπανηρό) σενάριο που επιδιώκει την -εντός των πλαισίων της βιώσιμης ανάπτυξης- άμεση βελτίωση όρων, σε πολλούς τομείς ταυτόχρονα, με έμφαση στην εδαφική και κοινωνική συνοχή, χωρίς να αίρεται η προστασία της περιοχής.

B.3.1.2 Προγραμματικά μεγέθη

B.3.1.2.1 Έτος - στόχος

Το "έτος-στόχος", ως γνωστόν είναι ένα συμβατικό μέγεθος, παράγοντας στους

υπολογισμούς λοιπών προγραμματικών μεγεθών. Βάσει των πολεοδομικών προτύπων του 2004⁷ που ίσχυαν κατά την υπογραφή της σύμβασης, αλλά και των νέων που εφαρμόζονται από τις 1-4-2024, η προγραμματική περίοδος μέχρι το έτος – στόχο, μπορεί να κυμαίνεται μεταξύ 5 και 20 ετών και συνήθως είτε ορίζεται από τον εργοδότη στο ξεκίνημα μιας μελέτης, είτε επιλέγεται από το μελετητή κατά την εκπόνησή της. Ωστόσο, βάσει των ισχυουσών προδιαγραφών εκπόνησης της μελέτης⁸, ορίζεται ότι πραγματοποιείται διατύπωση βασικών υποθέσεων προγραμματικών μεγεθών μέσο-μακροπρόθεσμου χαρακτήρα με προοπτική 15ετίας. Δεδομένου ότι οι προδιαγραφές του 2017 είναι πιο σύγχρονες από τα πρότυπα του 2004, ότι η παλαιότερη απόφαση ήδη αναθεωρήθηκε και ότι σε κάθε περίπτωση η δεκαπενταετία είναι εντός του ορίου των 5-20 ετών που αυτή θέτει, επιλέγεται ως προγραμματική περίοδος τα 15 έτη (από την εκκίνηση της παρούσας μελέτης) και ως έτος-στόχος το **2037**.

B.3.1.2.2 Προγραμματικά μεγέθη του ευρύτερου προγραμματικού πλαισίου

Ο άμεσα υπερκείμενος σχεδιασμός του υπό μελέτη Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου, δηλαδή το ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018), δεν παρέχει προγραμματικά μεγέθη ανά Δήμο ή Αναπτυξιακή Ενότητα, παρά μόνο συνολικά για την Περιφέρεια (άρθρο 3), για την οποία προβλέπεται αναστροφή των πτωτικών τάσεων, έως το 2031, υπό την προϋπόθεση εφαρμογής των προβλέψεων του Πλαισίου⁹.

Σημειώνεται ότι το ΓΠΣ του 2010, (μόνο) της ΔΕ Ιάσμου, έθεσε έτος στόχο το 2020 και προσδιόρισε ως προγραμματικό πληθυσμό τους 8.750 μόνιμους κατοίκους και τους 1.138 εποχικούς. Η πολύ σημαντική απόκλιση σε σχέση με τα υφιστάμενα σήμερα μεγέθη (απογραφή 2021) για την ίδια περιοχή (4.974 κάτοικοι), καταδεικνύει την υπεραισιοδοξία με την οποία ολοκληρώθηκε ο ισχύον χωρικός σχεδιασμός, ο οποίος οδήγησε, όπως ήδη αναδείχθηκε και στην Α' φάση της μελέτης, σε φαινόμενα

⁷ Απόφαση Υπ.ΠΕΧΩΔΕ 10788/5-3-2004 ("Πολεοδομικά σταθερότυπα" – ΦΕΚ 285Δ/5-3-2004), άρθρο 4, παρ. Α2.

Σημειώνεται ότι τα Πολεοδομικά πρότυπα αναθεωρήθηκαν πρόσφατα με βάση την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/28-3-2024 (ΦΕΚ 200Δ/2024) και εκτιμάται ότι θα πρέπει να υπάρξει μέριμνα από την Αναθέτουσα Αρχή για την εφαρμογή τους μετά από αντίστοιχη αναμόρφωση του συμβατικού αντικειμένου.

⁸ Απόφαση ΥΠΠΕΝ 27016/6-6-2017 "Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (Τ.Χ.Σ.) του ν.4447/2016 (ΦΕΚ Α' 241)" (ΦΕΚ 1975Β/7-6-2016).

⁹ Το ΠΧΠ φαίνεται πως βασίστηκε για τις προβολές του σε στοιχεία Πραγματικού Πληθυσμού, καθώς στα δεδομένα του μόνιμου πληθυσμού στη δεκαετία 2001-2011 καταγράφεται μικρή αύξηση (άρα όχι πτωτικές τάσεις).

υπερσχεδιασμού (υπέρμετρες πολεοδομήσεις και επεκτάσεις, πάρκο πόλης στον Ίασμο επιφάνειας 20στρ κλπ.).

B.3.1.2.3 Προβολές πληθυσμού

Στο Κεφάλαιο Α.2 της Α' Φάσης εκτέθηκαν αναλυτικά οι τάσεις εξέλιξης του συνολικού πληθυσμού της περιοχής μελέτης (όπως αποτυπώνονται από τις δημοσιευμένες γενικές απογραφές πληθυσμού της ΕΛΣΤΑΤ) και διαπιστώθηκε ότι η μικρή μείωση της δεκαετίας 1991-2001 (-0,93%) ακολουθήθηκε από αρκετά μεγαλύτερη την περίοδο 2001-2011 (-7,0%). Επιπλέον, σύμφωνα με τα οριστικά στοιχεία της Απογραφής 2021 (δημοσιευθέντα τον Απρίλιο του 2024), η μείωση του αριθμού των κατοίκων του Δήμου Ιάσμου την περίοδο 2011-2021 φαίνεται ότι διευρύνεται (φτάνοντας σε ποσοστό -11,3%). Οι πληθυσμιακές απώλειες αφορούν κατά κύριο λόγο τις ΔΕ Ιάσμου και Σώστη, ενώ στη ΔΕ Αμαζάδων η μεταβολή είναι πολύ περιορισμένη (-12,78%, -12,84% και -1,18% αντίστοιχα).

Στις μελέτες χωρικού σχεδιασμού, η συνηθέστερη μέθοδος υπολογισμού του μελλοντικού πληθυσμού μιας περιοχής είναι με χρήση του Μέσου Ετήσιου Ρυθμού Μεταβολής (ΜΕΡΜ) προηγούμενων περιόδων. Η εν λόγω μέθοδος δίνει ικανοποιητικά αποτελέσματα αλλά η χρήση της θα πρέπει να γίνεται με επίγνωση των εγγενών αδυναμιών που φέρει, όπως η (αβέβαιη) υπόθεση ότι στο μέλλον θα εξακολουθήσουν να υπάρχουν οι ίδιοι ή ανάλογοι παράγοντες αύξησης / μείωσης με εκείνους του παρελθόντος (και μάλιστα της ίδιας έντασης), η αδυναμία ενσωμάτωσης επιπτώσεων έκτακτων συνθηκών (π.χ. η πανδημική κρίση, η ενεργειακή κρίση, η γεωπολιτική αστάθεια) κλπ. Για το λόγο αυτό και προκειμένου να αμβλυνθούν οι αβεβαιότητες, είθισται να αξιοποιούνται επικουρικά και δεδομένα παρελθόντων ετών. Στον πίνακα που ακολουθεί καταγράφονται οι ΜΕΡΜ των περιόδων 2011-2021 και 2001-2021 και οι προβολές που δίνουν στο έτος-στόχο.

Πίνακας 3.1.2.3: Προβολές πληθυσμού Δήμου Ιάσμου στο έτος - στόχο

Δεδομένα αναφοράς	ΜΕΡΜ (%)	Έτος-στόχος	Προβολή (κάτοικοι)	Μεταβολή (%)
Περίοδος αναφοράς: 2011-2021 Χρονικό διάστημα: 10 έτη Πληθυσμός ΟΤΑ: από 13.810 σε 12.247	-1,19	2037	10.106	-17,5
Περίοδος αναφοράς: 2001-2021 Χρονικό διάστημα: 20 έτη Πληθυσμός ΟΤΑ: από 14.851 σε 12.247	-0,96	2037	10.497	-14,3

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ – απογραφές μόνιμου πληθυσμού 2001-2011-2021, ίδια επεξεργασία

Από τον ανωτέρω πίνακα προκύπτει ότι οι προβολές για αμφότερους τους ΜΕΡΜ οδηγούν σε παραπλήσια μεγέθη κατά το έτος-στόχο 2037, με παρόμοια ποσοστά πληθυσμιακής απομείωσης, γεγονός που υποδεικνύει πως η τάση μείωσης του πληθυσμού του Δήμου έχει παγιωθεί και φαίνεται ότι διευρύνεται σταδιακά.

Για την εκτίμηση της πληθυσμιακής εξέλιξης μιας περιοχής μπορεί να χρησιμοποιηθεί και ο αριθμός των μαθητών της Πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης (μαθητές Νηπιαγωγείων και Δημοτικών σχολείων), εξετάζοντας την ετήσια μεταβολή του κατά την τελευταία δεκαετία. Αναφορικά με τους μαθητές των Νηπιαγωγείων, από τα στοιχεία του Α' σταδίου (κεφάλαιο Α2, πίνακας Α.2.6) προκύπτει πως ο αριθμός τους παρουσιάζει σταδιακή αύξηση από το 2014 έως το 2021, αν και τη σχολική περίοδο 2022-2023 σημειώνεται μείωση. Για τους μαθητές Δημοτικών τα διαθέσιμα στοιχεία αφορούν μόνο τα μη μειονοτικά σχολεία, στα οποία καταγράφεται σταθερή μείωση των μαθητών μετά το 2016¹⁰. Τα ανωτέρω αποτελούν ένδειξη πως η πτωτική πορεία του πληθυσμιακού δυναμικού αναμένεται να διατηρηθεί και στο άμεσο μέλλον.

Β.3.1.2.4 Εποχιακός πληθυσμός

Ο εποχιακός πληθυσμός, ακόμη και βραχυχρόνιας παραμονής, όταν έχει αισθητή παρουσία σε έναν προορισμό (ιδίως τουριστικό) δημιουργεί αναπόφευκτα πιέσεις στις υποδομές του (ιδίως στις περιόδους αιχμής) και ως εκ τούτου πρέπει να συνεκτιμάται ως προγραμματικό δεδομένο. Ως μέγεθος είναι ευθεία συνάρτηση της ελκυστικότητας ενός τόπου (ζήτησης) αλλά και της διαθέσιμης τουριστικής υποδομής (προσφορά).

Από τα δεδομένα του Α' σταδίου της μελέτης προκύπτει πως στον Δήμο Ιάσμου η τουριστική δραστηριότητα είναι περιορισμένη, ενώ δεν υφίστανται τουριστικά καταλύματα, πέραν του ορεινού καταφυγίου στον εγκαταλελειμμένο οικισμό Πολύαρνο (περιορισμένης δυναμικότητας και μικρής συχνότητας χρήσης). Η τουριστική κίνηση που προσελκύεται στην περιοχή, στα πλαίσια των πολιτιστικών, οικοτουριστικών κλπ. εκδηλώσεων που πραγματοποιούνται κατά καιρούς, αφορά συνήθως μικρό αριθμό επισκεπτών οι οποίοι διαμένουν στην πόλη της Κομοτηνής. Μόνη εξαίρεση αποτελεί το καθιερωμένο πλέον Φεστιβάλ Κερασιού στον οικισμό Ανώματοι, το οποίο προσελκύει σημαντικό αριθμό ατόμων.

Μια άλλη πηγή εποχιακού πληθυσμού είναι ο παραθερισμός, ο οποίος αφορά άτομα που διατηρούν σε μια περιοχή παραθεριστική κατοικία στην οποία μεταβαίνουν

¹⁰ Τα διαθέσιμα στοιχεία για τα Δημοτικά σχολεία αφορούν το μαθητικό δυναμικό των 3 μη μειονοτικών Δημοτικών που λειτουργούν στον Δήμο, ενώ δε διατέθηκαν στοιχεία από τις αρμόδιες υπηρεσίες για την ετήσια εξέλιξη του μαθητικού δυναμικού των 10 λειτουργούντων μειονοτικών Δημοτικών σχολείων.

μόνον εποχιακά, συνήθως κατά τη θερινή περίοδο. Στον Δήμο Ιάσμου, σύμφωνα με τα στοιχεία της Α' φάσης (πίνακας Α.2.25 του κεφαλαίου Α.2), το σύνολο των παραθεριστικών (εξοχικών και δευτερευουσών) κατοικιών το έτος 2011 ανερχόταν σε 175, ήτοι ποσοστό μόλις 2,5% επί του συνόλου των υφιστάμενων κατοικιών, μειωμένο σημαντικά σε σχέση με το αντίστοιχο 5,7% (345 κατοικίες) για το έτος 2001. Θεωρώντας ότι σε κάθε παραθεριστική κατοικία διαμένουν 2 με 3 άτομα (με μ.ο. τα 2,5), προκύπτει πως το 2011 ο εποχιακός πληθυσμός λόγω παραθερισμού ανερχόταν σε λιγότερα από 450 άτομα. Εκτιμώντας πως η πτωτική τάση του αριθμού των παραθεριστικών κατοικιών διατηρήθηκε και τη δεκαετία 2011-2021 (αν και δεν έχουν δημοσιευτεί ακόμη τα σχετικά στοιχεία από την ΕΛΣΤΑΤ), μπορεί να υποστηριχθεί πως η προσαύξηση του πληθυσμιακού δυναμικού του Δήμου λόγω της παραθεριστικής δραστηριότητας είναι πλέον της τάξης των 250-300 ατόμων.

B.3.1.2.5 Εκτιμήσεις προγραμματικού πληθυσμού ανά σενάριο

Με βάση τις προτάσεις των επιμέρους σεναρίων που περιγράφονται στην επόμενη ενότητα (B.3.2), γίνονται εκτιμήσεις προγραμματικού πληθυσμού (μόνιμου και εποχιακού) ανά σενάριο, στο έτος-στόχο (2037).

1. Σενάριο «τάσεων»

Ο συνδυασμός της οικονομικής ύφεσης και της γεωπολιτικής αστάθειας (που παρατηρείται τόσο τοπικά όσο και διεθνώς) επηρεάζει ιδιαίτερα χωρικές ενότητες που εμφανίζουν δυσμενή αναπτυξιακά χαρακτηριστικά (μικρό πληθυσμιακό μέγεθος, εξάρτηση κυρίως από τον πρωτογενή τομέα, εκτεταμένες εκτάσεις με ορεινό ανάγλυφο) όπως η περιοχή μελέτης. Στο σενάριο των τάσεων εκτιμάται συνέχιση της πληθυσμιακής μείωσης του ανθρώπινου δυναμικού του Δήμου και ενδεχομένως περαιτέρω επιδείνωση, λόγω απουσίας έγκαιρων παρεμβάσεων ενίσχυσης των αναπτυξιακών προοπτικών και εν τέλει στασιμότητας των περιθωρίων ανάπτυξης.

Ο προγραμματικός πληθυσμός σε αυτό το σενάριο προκύπτει να είναι της τάξης των 10.500 μόνιμων κατοίκων (με εφαρμογή ΜΕΡΜ -1,00% στο διάστημα μετά το 2021), με συνεχιζόμενη πληθυσμιακή απομείωση των ΔΕ Ιάσμου και Σώστη και πολύ μικρές απώλειες στη ΔΕ Αμαξάδων.

Στον εποχιακό πληθυσμό αναμένεται μικρή πτώση, αφενός λόγω τη μη άρσης των αδυναμιών για τη δημιουργία τουριστικών καταλυμάτων, αφετέρου εξαιτίας της περαιτέρω μείωσης της χρήσης παραθεριστικής κατοικίας από το διαρκώς λιγότερο ανθρώπινο δυναμικό.

Σύνολο μόνιμου και εποχιακού πληθυσμού: $10.500+200=10.700$ άτομα.

2. Σενάριο «ήπιας παρέμβασης και οικοανάπτυξης»

Στο σενάριο ήπιας παρέμβασης και οικοανάπτυξης εκτιμάται πως μέσω της εκμετάλλευσης των ενδογενών πλεονεκτημάτων της περιοχής μελέτης παράλληλα με την άρση άστοχων ισχυόντων ρυθμίσεων θα αυξηθεί η ελκυστικότητά της ως τόπου εγκατάστασης. Κατά συνέπεια, αναμένεται να ανασχεθούν σταδιακά οι τάσεις περαιτέρω μείωσης του αριθμού των κατοίκων και να επιτευχθεί μεσοπρόθεσμα σχετική πληθυσμιακή σταθερότητα με προοπτικές αντιστροφής της κατάστασης μετά τη λήξη της προγραμματικής περιόδου της παρούσας μελέτης.

Ο προγραμματικός πληθυσμός σε αυτό το σενάριο προκύπτει να είναι της τάξης των 12.000 μόνιμων κατοίκων (με εφαρμογή ΜΕΡΜ -0,15% στο διάστημα μετά το 2021), κυρίως λόγω του περιορισμού της μετανάστευσης προς άλλες περιοχές.

Ο εποχιακός πληθυσμός αναμένεται να παρουσιάσει μικρή αύξηση, καθώς η ανάδειξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων αλλά και η διευκόλυνση της δημιουργίας νέων τουριστικών καταλυμάτων (κυρίως όμως αγροτουριστικού χαρακτήρα και συνεπώς μικρής δυναμικότητας) θα συμβάλλουν στην ουσιαστική εκκίνηση της τουριστικής δραστηριότητας, με αποτέλεσμα την άνοδο των εποχιακών κατοίκων κατά 150 άτομα, φτάνοντας τα 450.

Σύνολο μόνιμου και εποχιακού πληθυσμού: $12.000+450=12.450$ άτομα.

3. Σενάριο «δυναμικό»

Στο δυναμικό σενάριο αναμένεται πως οι αναπτυξιακές παρεμβάσεις, οι οποίες θα γίνουν σε πολλά επίπεδα (υποδομές, απασχόληση, επενδύσεις, ανάδειξη και προστασία φυσικού περιβάλλοντος, ανάδειξη τουριστικού προϊόντος, αντιμετώπιση περιβαλλοντικών προβλημάτων/κινδύνων), θα καταφέρουν εντός της 15ετούς προγραμματικής περιόδου να επιτύχουν, έστω και οριακά, την αντιστροφή της τάσης πληθυσμιακής απομείωσης που χαρακτηρίζει την περιοχή μελέτης, με σκοπό αυτή να παγιωθεί στο απώτερο μέλλον.

Ο προγραμματικός πληθυσμός σε αυτό το σενάριο προκύπτει να είναι της τάξης των 12.700 κατοίκων (με εφαρμογή ΜΕΡΜ +0,25% στο διάστημα μετά το 2021), ως αποτέλεσμα του εντονότερου, σε σχέση με το Σενάριο «ήπιας παρέμβασης και οικοανάπτυξης», περιορισμού της μεταναστευτικής κίνησης, όσο και, ενδεχομένως, στην προσέλκυση μικρού αριθμού κατοίκων από γειτονικές περιοχές ή την επιστροφή ατόμων που κατάγονται από την περιοχή μελέτης.

Ο εποχιακός πληθυσμός εκτιμάται ότι θα παρουσιάσει επιπλέον αύξηση, αφενός λόγω του συγκριτικά αυξημένου ενδιαφέροντος για τη δημιουργία τουριστικών καταλυμάτων, αφετέρου μέσω μερικής επανάκαμψης της παραθεριστικής δραστηριότητας από κατοίκους με καταγωγή από την περιοχή μελέτης, ανερχόμενος συνολικά σε 600 άτομα.

Σύνολο μόνιμου και εποχιακού πληθυσμού: $12.700+600=13.300$ άτομα.

B.3.2 Ανάπτυξη σεναρίων

Ο προσδιορισμός και η αξιολόγηση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης, αποτελεί μέθοδο του χωρικού σχεδιασμού, που συνήθως σχετίζεται με τον επιβαλλόμενο ή επιθυμητό ή εφικτό βαθμό έντασης των παρεμβάσεων. Στόχος της μεθόδου είναι η επιλογή του καταλληλότερου σεναρίου, συναρτήσει των ιδιαιτεροτήτων της εκάστοτε περιοχής μελέτης, αλλά και της χρονικής στιγμής σύνταξης αυτών.

Εν προκειμένω, με βάση όσα αναφέρθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια, τα κύρια χαρακτηριστικά του χωροταξικού και πολεοδομικού προφίλ του Δήμου Ιάσμου, που αποτελεί την περιοχή μελέτης της παρούσας, συνοψίζονται ως εξής:

- ♦ Σημαντικότεροι φυσικοί και αρχαιολογικοί πόροι. Επάλληλα επίπεδα προστασίας (Natura, ΕΠΑΜΘ, ΚΑΖ, Ζώνες συνθήκης Ramsar, δασικές εκτάσεις, Τοπίο Υψηλής Φυσικής Αξίας, πυκνό υδρογραφικό δίκτυο, κρίσιμη για την τοπική οικονομία γεωργική γη με χαρακτηριστικά υψηλής παραγωγικότητας) που αθροιστικά διέπουν περί το 90% της περιοχής μελέτης.
- ♦ Ύπαρξη σημαντικών ενεργειακών και μεταφορικών δικτύων που επιφέρουν επιπλέον δεσμεύσεις στην εναπομένουσα (του 10%) εξωοικιστική περιοχή, καθιστώντας ιδιαίτερα προβληματική, ως προς τα όρια καταλληλότητας και δυνατότητας ανάπτυξης, τη χωροθέτηση κάποιων χρήσεων.
- ♦ Στοιχειώδης παρουσία πολεοδομικής οργάνωσης και παντελής απουσία χωροταξικής οργάνωσης στις ΔΕ Σώστη και Αμαξάδων. Αριθμός προβληματικών χωροταξικών και πολεοδομικών ρυθμίσεων που εφαρμόστηκαν με το ΓΠΣ της ΔΕ Ιάσμου.
- ♦ Αναίτια και υπερβολική υστέρηση ανάπτυξης του ορεινού όγκου του δήμου με συνέπεια ο Δήμος να «λειτουργεί» στο 40% του χώρου του και των αντίστοιχων δυνατοτήτων του, αφού η περιοχή του ορεινού όγκου παραμένει απροσπέλαστη και κατά συνέπεια αναξιοποίητη, στερώντας σημαντικούς οικονομικούς πόρους από την τοπική οικονομία, δημιουργώντας έτσι έντονα φαινόμενα έλλειψης

εδαφικής συνοχής και ισόρροπης ανάπτυξης. Οι συνθήκες αυτές μαζί με την ύπαρξη των πολλαπλών καθεστώτων προστασίας στην πεδινή ζώνη καθώς και των ρυθμίσεων του ΓΠΣ, έδρασαν και δρουν ιδιαίτερος αρνητικά με αποτέλεσμα την συνεχόμενη μείωση του πληθυσμού που αποτελεί βασική προϋπόθεση για οποιασδήποτε μορφή ανάπτυξης.

- ♦ Λήψη επιβεβλημένων και ιδιαίτερος άμεσων μέτρων για τη σημαντική βελτίωση των μεταφορικών υποδομών στο ορεινό όγκο του δήμου.
- ♦ Βασικός πόρος της τοπικής οικονομίας ο πρωτογενής τομέας.
- ♦ Θεμελιώδους σημασίας η προστασία, διατήρηση και ανάπτυξη του πρωτογενούς τομέα (γεωργία-κτηνοτροφία) που με τη σειρά της θα τροφοδοτήσει την ανάπτυξη του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, στα πλαίσια της ισόρροπης ανάπτυξης και της διεύρυνσης της παραγωγικής βάσης.
- ♦ Δυνατότητες βελτίωσης των τεχνικών υποδομών και συμπλήρωσης των κοινωνικών.
- ♦ Σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης μορφών ειδικού και εναλλακτικού τουρισμού.

Για τη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής μελέτης επιλέγεται να εξεταστούν στη συνέχεια τρία (3) εναλλακτικά σενάρια. Συγκεκριμένα:

B.3.2.1 Σενάριο τάσεων (I)

Κύριος άξονας σκέψης του σεναρίου είναι να συνεχίσουν να ακολουθούνται οι τάσεις του παρελθόντος και οι ρυθμίσεις που εγκρίθηκαν με το ΓΠΣ της Δ.Ε. Ιάσμου, με εξαίρεση όσες χαρακτηρίζονται από ασάφειες ή και λάθη και επιβάλλεται να διορθωθούν (όπως αυτές διαπιστώθηκαν και αναφέρθηκαν στην Α' φάση της μελέτης) χωρίς άλλη παρεμβατικότητα στον τρόπο ανάπτυξης της περιοχής μελέτης. Παρόλο που δεν ταυτίζεται με το μηδενικό σενάριο (καθώς -τυπικά- το μηδενικό σενάριο είναι να μην υπάρξουν καθόλου νέες προτάσεις αλλά ο δήμος να συνεχίζει να «κινείται» αδρανειακά με τον τρόπο που ήδη πορεύεται), οι κυριότερες προτάσεις του περιορίζονται σε παρεμβάσεις στις υποδομές (είτε για την κάλυψη αναγκών στους τομείς της ασφάλειας και της προστασίας, είτε για την υλοποίηση τυχόν δρομολογημένων έργων), με ιδιαίτερη έμφαση στον πολύπλευρο και υψηλό βαθμό προστασίας της περιοχής.

I-A. Εξωοικιστικός χώρος

Περιοχές ΠΕΠ κατά το ισχύον ΓΠΣ της ΔΕ Ιάσμου

Όπως είναι γνωστό και επιβεβαιώθηκε από τα δεδομένα της ανάλυσης (Α' φάση) ο Δήμος Ιάσμου τελεί υπό ένα πολύπλευρο και αλληλοεπικαλυπτόμενο, περιβαλλοντικό προστατευτικό καθεστώς, υπηρετώντας ένα πάγιο σκεπτικό της διοίκησης να μην αλλοιωθούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντός του.

Το μεγαλύτερο μέρος της έκτασής του εμπίπτει σε ένα ή και περισσότερα προστατευτικά καθεστώτα που διέπουν την περιοχή μελέτης. Συγκεκριμένα, στην περιοχή του δήμου Ιάσμου συναντώνται τέσσερις θεσμοθετημένες περιοχές του δικτύου Natura 2000, σημαντικά τμήματα του Εθνικού Πάρκου ΑΜΘ, περιοχές που εμπίπτουν στη συνθήκη Ramsar λόγω της ύπαρξης του σημαντικού υδροβιότοπου της λ. Βιστωνίδας, ενώ διαθέτει πυκνό υδρογραφικό δίκτυο με την παρουσία σημαντικών ποταμών (Κομφάτος, Κόσυνθος, Ασπροπόταμος), καταφύγια άγριας ζωής, καθώς και ιδιαίτερα εκτεταμένες εκτάσεις δασικού χαρακτήρα (σε ποσοστό περί του 60% στο σύνολο του Δήμου). Σημειώνεται ότι το βορειοδυτικό (ορεινό) τμήμα της περιοχής μελέτης αλλά και η περιοχή της Βιστωνίδας (με την παραλίμνια ζώνη της), αναγνωρίζονται από το ΠΧΠ ως τοπία «Υψηλής Φυσικής Αξίας». Εκ παραλλήλου, απαντάται αριθμός αρχαιολογικών χώρων και μνημείων (ήδη κηρυγμένων), καθώς και άλλων χώρων αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, μη κηρυγμένων μέχρι σήμερα. Το γεγονός αυτό επιτρέπει την εκτίμηση ότι το ποσοστό της έκτασης του Δήμου, που -εν δυνάμει ή εν τοις πράγμασι- υπάγεται σε κάποιο ειδικό προστατευτικό καθεστώς, ανέρχεται περί του 90%.

Σύμφωνα προς τις διατάξεις του άρθρου 7 του Ν.4447/2016, όπως ισχύει σήμερα, με τα ΤΠΣ καθορίζονται -μεταξύ άλλων- Περιοχές Προστασίας (ΠΕΠ) και Περιοχές με ειδικό νομικό καθεστώς (ΠΕΚ). Συγκεκριμένα προβλέπεται ότι: α) Ως ΠΕΠ μπορεί να καθορίζονται οι περιοχές, οι οποίες διαθέτουν ιδιαιτέρως αξιόλογα φυσικά ή πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν προστασίας, προβολής και ανάδειξης. Οι περιοχές αυτές οριοθετούνται και καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί ή και απαγορεύσεις στις χρήσεις γης και στη δόμηση, καθώς και στην εν γένει άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών, για λόγους προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος και του τοπίου, β) Στις περιοχές αυτές εντάσσονται και εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας (ΠΕΚ), όπως χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση και δασικές εκτάσεις, αιγιαλός και παραλία, ποταμοί, λίμνες, ρέματα, καθώς και προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), οι οποίες διέπονται, όσον αφορά στις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης, από τα ειδικά καθεστώτα προστασίας τους. Οι περιοχές αυτές ενσωματώνονται στο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο, χωρίς να μεταβάλλεται το προστατευτικό τους

καθεστώς. Στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνονται και οι περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί, με διοικητική πράξη, ως περιοχές αγροτικής ή γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας.

Συνεπώς είναι αναγκαίος ο καθορισμός αντίστοιχων ΠΕΚ / ΠΕΠ σε ολόκληρη την επιφάνεια του δήμου, με επανεξέταση όσων έχουν ήδη θεσμοθετηθεί από το εν ισχύ ΓΠΣ της Δ.Ε. Ιάσμου, οι οποίες θα ενσωματώνουν ή θα προβλέπουν (κατά περίπτωση) επιτρεπόμενες χρήσεις γης και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης.

Στο παρόν σενάριο, διατηρούνται ως έχουν σε επίπεδο ρυθμίσεων δηλ. επιτρεπόμενων χρήσεων και όρων και περιορισμών δόμησης όλες οι ζώνες ΠΕΠ που καθόρισε το ΓΠΣ, με την μετονομασία τους όμως σε ΠΕΚ. Χωρικές μεταβολές που αφορούν μόνο στα όρια των ανωτέρω ζωνών της ΔΕ Ιάσμου για τις ανάγκες προσαρμογής τους στο σύνολο του Δ. Ιάσμου είναι επιβεβλημένες¹¹. Στις νέες διευρυμένες ζώνες που προκύπτουν από την προσαρμογή αυτή, προτείνεται να ισχύουν οι ρυθμίσεις του ΓΠΣ που εγκρίθηκαν για κάθε μια από τις ΠΕΠ στις οποίες εντάσσονται. Οι χωρικές μεταβολές που επέρχονται έχουν ως εξής:

- Οι ζώνες ΠΕΠ 1α, και 1γ, μετονομάζονται σε **ΠΕΚ 1α, και 1γ** και παραμένουν κατά βάση ως έχουν. Μικρή διαφοροποίηση υπάρχει μόνο στην ΠΕΚ 1α που η ζώνη της επεκτείνεται και στο υδάτινο τμήμα της λίμνης Βιστωνίδας που εμπίπτει εντός της περιοχής μελέτης, σύμφωνα με αντίστοιχη ρύθμιση του ΕΠΑΜΘ. Επιπλέον, επεκτείνεται ελαφρώς προς τα δυτικά στις εκβολές του π. Κόσυνθου οι οποίες εμπίπτουν στην ζώνη Α1-2 του ΕΠΑΜΘ. Σημειώνεται ότι τμήμα της ΠΕΚ 1α (περιοχή της Βιστωνίδας με την παραλίμνια ζώνη της, αναγνωρίζεται από το ΠΧΠ ως τοπίο «Υψηλής Φυσικής Αξίας».
- Η ζώνη ΠΕΠ 1β μετονομάζεται σε **ΠΕΚ 1β** και επεκτείνεται δυτικά συμπεριλαμβάνοντας τον ποταμό Κόσυνθο, καθώς εμπίπτει στη ζώνη Α3-2 του ΕΠ. Σημειώνεται ότι τμήμα της ΠΕΚ 1β (περιοχή της Βιστωνίδας με την παραλίμνια ζώνη της), αναγνωρίζεται από το ΠΧΠ ως τοπίο «Υψηλής Φυσικής Αξίας».
- Η ζώνη ΠΕΠ 2, μετονομαζόμενη σε **ΠΕΚ 2**, επεκτείνεται στα δυτικά, εντός της ΔΕ Αμαξάδων, στις αντίστοιχες ζώνες Β3-6 και Β3-7) που προβλέπει το ΕΠΑΜΘ. Επίσης επεκτείνεται και νοτιοανατολικά, στην ανατολική περιοχή του Γλυκονερίου από την οδό Γλυκονερίου –Μέσης και μέχρι το ανατολικό («νέο») όριο του δήμου Ιάσμου.
- Η ζώνη ΠΕΠΔ 1 μετονομαζόμενη σε **ΠΕΚ 3**, επεκτείνεται στα δυτικά, εντός της ΔΕ Αμαξάδων, στην αντίστοιχη περιοχή βόρεια της ΠΕΠ 2 και μέχρι την

¹¹ Παράλληλα γίνονται μικρές διορθώσεις/αναντιστοιχίες των ορίων των ζωνών του ΓΠΣ αλλά και του ΕΠΑΜΘ με βάση την πραγματική κατάσταση, οι οποίες φαίνεται να πρόκυψαν από τις κλίμακες των χαρτών που ψηφιοποιήθηκαν από τις προηγούμενες μελέτες.

Εγνατία οδό. Αντίστοιχα, επεκτείνεται και στα ανατολικά, εντός της ΔΕ Σώστη ανατολικά του Κομφάτου μέχρι την οδό που συνδέει τον Πολύανθο με την Αμβροσία, ενώ επεκτείνεται και στα νότια· νότια του οικισμού του Γλυκονερίου, μέχρι τα νότια όρια του δήμου, διατηρώντας ως ανατολικό όριο την οδό Γλυκονερίου-Μέσης. Τέλος, καταλαμβάνει τμήμα του προτεινόμενου για κατάργηση ΒΙΟΠΑ (ανατολικά της οδού Ιάσμου-Διαλαμπής) το οποίο μεταφέρεται -ως Επιχειρηματικό Πάρκο πλέον- νότια των εγκαταστάσεων της ΔΕΗ (βλ. παρακάτω περιοχές ΠΕΔ).

- Η ζώνη ΠΕΠ 3 του ΓΠΣ καταργείται και δημιουργούνται δύο νέες ζώνες:
 - ο Η πρώτη (**ΠΕΚ 4**) η οποία περιλαμβάνει τις περιοχές natura του ορεινού όγκου που εμπίπτουν εντός των ΔΕ Ιάσμου και Σώστη και
 - ο Η δεύτερη (ζώνη **ΠΕΚ 5**) η οποία περιλαμβάνει την ορεινή, κυρίως δασικού χαρακτήρα, περιοχή του δήμου και συγκεκριμένα το δυτικό και ανατολικό τμήμα αυτής που εκτείνεται εκτός των ζωνών natura, μέχρι τα αντίστοιχα δυτικά και ανατολικά όρια του δήμου, καταλαμβάνοντας ωστόσο επιπλέον και τις τυχόν δασικές εκτάσεις της πεδινής περιοχής που προέκυψαν από την εφαρμογή του δασικού κτηματολογίου, ενώ αντίστροφα εξαιρούνται οι εκτάσεις αυτής που σύμφωνα με το δασικό κτηματολόγιο δεν είναι πλέον δασικές, δημιουργώντας διακριτή (με τη μορφή διάσπαρτων θυλάκων) ζώνη ΠΕΚ 4 (βλ. παρακάτω).

Σημειώνεται ότι τμήματα της ΠΕΚ 4 και 5, ήτοι η βορειοδυτική ορεινή περιοχή του Δήμου, αναγνωρίζεται από το ΠΧΠ ως τοπίο «Υψηλής Φυσικής Αξίας».

Ειδικά για τη ζώνη ΠΕΚ 4 που αποτελεί νέα ζώνη, τμήμα της οποίας στα ανατολικά εμπίπτει στο Καταφύγιο Άγριας Ζωής, μέχρι την έγκριση της Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης (ΕΠΜ) προτείνεται να ισχύουν οι ίδιες ρυθμίσεις που επέβαλε το ΓΠΣ για τη ζώνη ΠΕΠ 3 και επιπρόσθετα οι τυχόν περιορισμοί που απορρέουν για τις περιοχές ΚΑΖ.

Αντίστοιχα, για τη ζώνη ΠΕΚ 5 που αποτελεί νέα ζώνη, τμήμα της οποίας στα δυτικά του ανατολικού τμήματος αυτής εμπίπτει στο Καταφύγιο Άγριας Ζωής, μέχρι την έγκριση της Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης (ΕΠΜ) προτείνεται να ισχύουν οι ίδιες ρυθμίσεις που επέβαλε το ΓΠΣ για τη ζώνη ΠΕΠ 3 και επιπρόσθετα οι τυχόν περιορισμοί που απορρέουν για τις περιοχές ΚΑΖ.

- Τέλος, ορίζεται ζώνη **ΠΕΚ 6 Αρχαιολογικών χώρων και Μνημείων** που περιλαμβάνει το Παπίκιο όρος, την Μαξιμιανούπολη, την Αναστασιούπολη και όλα τα μεμονωμένα κηρυγμένα μνημεία.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τη διατύπωση που γίνεται στο σχετικό ΦΕΚ, ο αρχαιολογικός χώρος του Παπίκιου Όρους φτάνει στα νότια μέχρι "την οδική

αρτηρία Ξάνθης – Κομοτηνής μέσω Ιάσμου". Εκτιμούμε ότι απαιτείται εξορθολογισμός του ορίου¹² ώστε τούτο να φθάσει αυστηρά ως τα νότια όρια του εν λόγω **όρους** και να μην συμπεριλάβει τους πεδινούς οικισμούς της ΔΕ Σώστη και μεγάλο μέρος της αντίστοιχης πεδινής γεωργικής γης που τους περιβάλλει.

Σε όλες τις περιοχές που εμπίπτουν σε δύο ή περισσότερες ζώνες ΠΕΚ οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί της κάθε ζώνης εφαρμόζονται σωρευτικά.

Σημείωση: Με βάση το όριο του δήμου, όπως αυτό προσδιορίστηκε με ακρίβεια στην Α' φάση της μελέτης κατόπιν συνεργασίας με τους όμορους δήμους, εντοπίζονται περιοχές (κυρίως στα ανατολικά όρια με το δήμο Κομοτηνής) που δεν ανήκουν εντός της περιοχής μελέτης, μελετήθηκαν ωστόσο από το ΓΠΣ καθώς για τις ανάγκες του χρησιμοποιήθηκε (η επισφαλής) πληροφορία/μορφή του ορίου που προήλθε από το site <https://geodata.gov.gr>. Αντίστοιχα, εντοπίζεται και το αντίθετο πρόβλημα, με περιοχές που περιλαμβάνονται εντός της ΔΕ Ιάσμου αλλά δεν μελετηθήκαν από το ΓΠΣ.

Διευκρινίζεται ότι η παρούσα μελέτη θα εφαρμοσθεί στα όρια του δήμου που προέκυψαν με βάση το Εθνικό Κτηματολόγιο και την συνεργασία επί του θέματος που αναπτύχθηκε με τους όμορους δήμους, ενώ οι ρυθμίσεις του ΓΠΣ της ΔΕ Ιάσμου που εμπίπτουν εντός του δήμου Κομοτηνής θα αποτελέσουν αντικείμενο αποδοχής ή τροποποίησης από το ΤΠΣ Δ. Κομοτηνής που επίκειται να ανατεθεί.

Περιοχές ΠΕΠΔ 1 & 2 κατά το ισχύον ΓΠΣ της ΔΕ Ιάσμου

Στην υπόλοιπη έκταση του εξωοικιστικού χώρου που καταλαμβάνει η ΔΕ Ιάσμου έχουν καθοριστεί από το ΓΠΣ Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ). Οι περιοχές αυτές, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του Ν.4447/2016, όπως ισχύει σήμερα, ορίζονται ως Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων γης (ΠΕΧ). Σύμφωνα με την ανωτέρω διάταξη, ως Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων γης (ΠΕΧ) νοούνται οι μη πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση, εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, περιοχές, περίξ των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, που δεν εμπίπτουν σε μία από τις περ. (α), (β) και (γ)¹³, για τις οποίες καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης, με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης, ώστε

¹² Η δυνατότητα εξορθολογισμού του ορίου φαίνεται να παρέχεται από σχετικές διευκρινίσεις που χορηγήθηκαν από το ΥΠΕΝ σε αντίστοιχες μελέτες ΤΠΣ που υλοποιούνται με Αναθέτουσα Αρχή το ΤΕΕ. Επιπλέον, ατύπως πληροφορηθήκαμε ότι η αρμόδια ΕΦΑ προχωρά σε σχετική πρόταση σαφούς αναπροσδιορισμού του ορίου της ζώνης του Πατίκιου που δεν περιλαμβάνει τη πεδινή ζώνη της ΔΕ Σώστη.

¹³ (α) Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ), (β) Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ) (γ) Περιοχές Προστασίας (ΠΕΠ) και Περιοχές με Ειδικό νομικό καθεστώς (ΠΕΚ).

να αποφεύγονται πιθανές μεταξύ τους συγκρούσεις και ανεξέλεγκτη κατανάλωση φυσικών πόρων.

Στο παρόν σενάριο διατηρούνται οι ανωτέρω ζώνες ΠΕΠΔ που καθόρισε το ΓΠΣ ως έχουν (σε επίπεδο ρυθμίσεων, όχι ως προς τα όριά τους) με την μετονομασία τους σε ΠΕΧ.

Συγκεκριμένα:

- Μέρος της ζώνης ΠΕΠΔ 2 μετονομαζόμενη σε **ΠΕΧ 1** επεκτείνεται: α) στα δυτικά του Κομφάτου, εντός της ΔΕ Ιάσμου, μεταξύ της ζώνης ΠΕΚ 4 και ΠΕΚ 5 και των ζωνών ΠΕΚ 3 και ΠΕΚ 2, συμπεριλαμβανομένου τμήματος του πρώην ΒΙΟΠΑ (δυτικά της οδού Ιάσμου-Διαλαμπής) και αφαιρουμένων των εκτάσεων των ζωνών ΠΕΔ 1, ΠΕΔ 2, καθώς και της προτεινόμενης με το παρόν θέσης του ΒΙΟΠΑ που μεταφέρεται νότια των εγκαταστάσεων της ΔΕΗ, β) στα ανατολικά της Ε.Ο. 2 στην περιοχή του Παλλάδιου, μέχρι το («νέο») όριο του δήμου (βλ. χάρτη Σ1).

- Ορίζονται τρεις νέες ζώνες ως εξής:

α) Ζώνη **ΠΕΧ 2** στα δυτικά, εντός της ΔΕ Αμαξάδων, βόρεια της Εγνατίας οδού και μέχρι τις παρυφές του ορεινού όγκου (ΠΕΚ 5) και στα ανατολικά στην περιοχή νοτίως της ΠΕΚ 5, ανατολικά του Πολύανθου μέχρι το όριο με το δήμο Κομοτηνής περιλαμβάνοντας μόνο γεωτεμάχια που δεν εμπίπτουν σε αναδασμό και βρίσκονται εκτός του χώρου του ΔΠΘ.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις της ζώνης αυτής θα είναι προσαρμοσμένες στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης, έλκοντας δραστηριότητες και από τους τρεις παραγωγικούς τομείς, με τήρηση των περιορισμών και κανόνων που ήδη ισχύουν (π.χ. ως προς την τήρηση αποστάσεων μεταξύ χρήσεων). Μ' άλλα λόγια στη συγκεκριμένη περιοχή προωθείται η διάσπαρτη χωροθέτηση παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

β) Ζώνη **ΠΕΧ 3**¹⁴, σε τμήμα της ΔΕ Σώστη και σε τμήμα της ΔΕ Ιάσμου, νότια της ανωτέρω ΠΕΧ 2, ανατολικά την ΠΕΚ 3, νοτιοανατολικά του Πολύανθου μέχρι το νότιο όριο του δήμου, την ΕΟ 2 και μέχρι το ΔΠΘ, περιλαμβάνοντας μόνο γεωτεμάχια που εμπίπτουν σε αναδασμό. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις θα επιλεγούν με σκοπό να μην περιορίζουν την αγροτική παραγωγή και να προωθούν την καθετοποίησή της.

¹⁴ Σημειώνεται ότι η συγκεκριμένη ζώνη θα μπορούσε να λεχθεί και ως ζώνη ΠΕΠ λόγω των χαρακτηριστικών Γης Υψηλής Παραγωγικότητας που διαθέτει, ωστόσο αποφεύχθηκε αυτή η «ονοματοδοσία», προκειμένου να αποκλειστεί το ενδεχόμενο ακραίας ερμηνείας από μεταγενέστερο σχεδιασμό, το οποίο θα αξιολογήσει ότι δεν μπορεί να υπάρξει, ακόμη και απολύτως αναγκαία και αποδεδειγμένη, επέκταση κάποιου οικισμού που εφάπτεται σε τέτοια γη.

γ) Ζώνη **ΠΕΧ 4** η οποία περιλαμβάνει τη διάσπαρτη γεωργική γη της ζώνης ΠΕΚ 5 του ορεινού όγκου.

Επιτρεπόμενες χρήσεις ανάλογες με αυτές που ισχύουν για τις μη δασικές εκτάσεις στην ΠΕΠ 3 του ΓΠΣ.

Περιοχές ΠΕΠΔ 3 (ΚΕΠΕΠ), ΠΕΠΔ 4 (ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ), ΠΕΠΔ 5 (ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ) κατά το ισχύον ΓΠΣ της ΔΕ Ιάσμου

Με το ισχύον ΓΠΣ της ΔΕ Ιάσμου έχουν καθοριστεί, τρεις (3) ζώνες για την υποδοχή παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ως εξής:

- Κέντρο Ενημέρωσης Πειραματικής Εφαρμογής και Προώθησης βιολογικών καλλιεργειών και κτηνοτροφίας - ΚΕΠΕΠ ως ΠΕΠΔ 3, σε έκταση μεταξύ Ιάσμου και Κοπτερού, ανάμεσα στη σιδηροδρομική γραμμή και την Εγνατία Οδό.
- Ζώνη Εμπορευματικού Σταθμού Αυτοκινήτων – ΖΕΣ ως ΠΕΠΔ 4, σε έκταση ανατολικά της ΠΕΠΔ 3.
- Εμπορικό Κέντρο ως ΠΕΠΔ 5, σε έκταση νοτιοδυτικά του κόμβου Ιάσμου της Εγνατίας Οδού.

Αναφορικά με τη χωροθέτηση των παραγωγικών δραστηριοτήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του Ν. 4447/2016 όπως ισχύει, με τα ΤΠΣ καθορίζονται και Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ). Ειδικότερα, α) ως ΠΕΔ μπορεί να καθορίζονται οι εντός ή και εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, οι οποίες, εν όψει της θέσης, των υφιστάμενων χρήσεων, λειτουργιών και υποδομών, καθώς και των λοιπών χωρικών τους χαρακτηριστικών, προσφέρονται για τη χωροθέτηση μεμονωμένων ή οργανωμένων παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Οι περιοχές αυτές είναι δυνατόν να πολεοδομούνται ανάλογα με το ιδιαίτερο καθεστώς που τις διέπει. β) Στις περιοχές αυτές με το ΤΠΣ καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης, καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης που απαιτούνται για την ανάπτυξή τους. γ) Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής εντάσσονται, σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις που τις διέπουν, και εγκεκριμένα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.), Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.), Επιχειρηματικά Πάρκα, άλλοι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων, Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα και Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας. Οι περιοχές αυτές μπορούν να ενσωματώνονται στο ΤΠΣ χωρίς τροποποιήσεις.

Οι ανωτέρω ζώνες μετονομάζονται σε **ΠΕΔ 1, ΠΕΔ 2, ΠΕΔ 3** αντίστοιχα και συνεχίζουν να ισχύουν οι ρυθμίσεις του ΓΠΣ.

Περιοχή ΒΙΟΠΑ κατά το ισχύον ΓΠΣ της ΔΕ Ιάσμου

Επιπλέον, με το ΓΠΣ της ΔΕ Ιάσμου καθορίστηκε Ζώνη βιοτεχνίας (ΒΙΟΠΑ) στα νότια του Ιάσμου. Η ζώνη μετονομάζεται σε **ΠΕΔ 4** - Επιχειρηματικό Πάρκο τύπου Α2 του Ν. 4982/2022 και μεταφέρεται σε νέα θέση περιλαμβάνοντας έκταση περί των 60 στρ., εντός της οποίας υπάρχει μία ιδιόκτητη έκταση ανενεργούς επαγγελματικής δραστηριότητας. Η θέση της εντοπίζεται εντός της ΔΕ Ιάσμου, νότια των εγκαταστάσεων της ΔΕΗ και αποτελεί κατά κύριο λόγο δημοτική γη, προκειμένου να καταστεί δυνατή η ανάπτυξή της. Η προτεινόμενη θέση κρίνεται ως ιδιαίτερα κατάλληλη λόγω της άμεσης γειτνιάσής της με τον κόμβο της Εγνατίας. Η περιοχή πολεοδομείται και οι επιτρεπόμενες χρήσεις αφορούν σε δραστηριότητες των κατηγοριών «Α2» και «Β» περιβαλλοντικής κατάταξης της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4014/2011.

Η περιοχή που αποδεσμεύεται διαιρείται σε δύο τμήματα (ανατολικό και δυτικό της οδού Διαλαμπής - εισόδου στον οικισμό του Ιάσμου) που ενσωματώνονται στις ΠΕΧ 1 και 2 αντίστοιχα, ενώ μικρό δομημένο τμήμα της στα βόρεια εντάσσεται σε περιοχή επέκτασης του Δ. Ιάσμου (βλ. παρακάτω προτάσεις για οικιστικές περιοχές).

Ακίνητο Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης (ΔΠΘ)

Ορίζεται ειδική ζώνη για το Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης στα υφιστάμενα όριά του, για την οποία προτείνεται η σύνταξη ειδικής μελέτης (ανεξάρτητη από την παρούσα), για τον καθορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων και των όρων και περιορισμών δόμησης.

Διευκρινίζεται ότι στο παρόν σενάριο (εύλογα) δεν προτείνονται, πέραν όσων εγκρίθηκαν με το ΓΠΣ της Δ.Ε. Ιάσμου επεκτεινόμενων καταλλήλως σύμφωνα με τα ανωτέρω, για το σύνολο της εξω-οικιστικής περιοχής του δήμου, νέες Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΕΔ) σε κανέναν τομέα, δεδομένης της σημαντικής συρρίκνωσης που παρουσιάζει η περιοχή μελέτης πληθυσμιακά αλλά και της κάμψης που παρουσιάζεται στους επιμέρους τομείς της οικονομίας.

Τέλος, ορίζονται ζώνες ασφαλείας / δουλείας για την προστασία των γραμμικών υπερτοπικών υποδομών (ΔΕΣΦΑ, ΓΥΤ κλπ.) σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και οδηγίες, η απεικόνιση των οποίων (στο βαθμό που θα κριθεί εφικτή λόγω κλίμακας σχεδιασμού) θα αποτελέσει αντικείμενο της επόμενης φάσης.

I-B. Οικιστικός χώρος / Οικιστικό δίκτυο

Με βάση την ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/73670/1765/14-07-2022 (ΦΕΚ 3733Β) περί προδιαγραφών οριοθέτησης των οικισμών της χώρας με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων, η οποία εκδόθηκε μετά το διαγωνισμό και την ανάθεση\συμβασιοποίηση της παρούσας και η οποία επιπρόσθετα πρόκειται πλέον να αντικατασταθεί από ΠΔ που θα εκδοθεί σύντομα, και το οποίο αυξάνει έτι περαιτέρω τις εργασίες που απαιτούνται, άτυπη γνώση του οποίου λάβαμε πριν λίγους μήνες (3^ο/2024), φαίνεται αναγκαία η ζωνοποίηση και οριοθέτηση τόσο των ήδη οριοθετημένων οικισμών όσο και των μη οριοθετημένων. Από τη διατύπωση του Ν. 4759/2020, αρθ. 10, παρ. 3αγ φαίνεται να παρέχεται σαφής δυνητικότητα στην εφαρμογή αυτής. Ωστόσο, προφορικές ερμηνείες και τοποθετήσεις που έρχονται, ακόμη και από το ΥΠΕΝ, με βάση το σημαντικό πρόγραμμα πολεοδομικής μεταρρύθμισης («Κωνσταντίνος Δοξιάδης») που «τρέχει» η χώρα με τη σύνταξη μελετών ΤΠΣ και ΕΠΣ στο σύνολό της, δεν φαίνεται να υιοθετείται η ανωτέρω δυνητικότητα.

Σε κάθε περίπτωση στο παρόν σενάριο δεν κρίνεται αναγκαία η οριοθέτηση των ορεινών οικισμών του δήμου. Προτείνεται η οριοθέτηση μόνο του Μικρού Παλλάδιου που πρότείνει και το ΓΠΣ, καθώς και του Μίσχου που είναι χαρακτηρισμένος παραδοσιακός οικισμός.

Επιπλέον για όλους τους οικισμούς της ΔΕ Ιάσμου, προτείνονται:

- Επανεξέταση, διόρθωση και αποσαφήνιση πολεοδομικών ρυθμίσεων που επέβαλε το ΓΠΣ, ήτοι επαναυπολογισμός (όπου απαιτείται) Μέσων Συντελεστών Δόμησης, αποσαφήνιση των κοινόχρηστων χώρων και χώρων ειδικού σκοπού με τον προσδιορισμό συγκεκριμένων θέσεων, αποσαφήνιση των ορίων εκτατικών και σημειακών χρήσεων γης.

Με σκοπό την ολοκληρωμένη αντιμετώπιση των ανωτέρω, θα ληφθούν υπόψη (ενδεικτικά): α) η υπάρχουσα πολεοδομική μελέτη στο Γλυκονέρι που αγνοήθηκε από το ΓΠΣ, καθώς και η Ε.Ο. 2 που διέρχεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου, β) η συμπερίληψη επιφάνειας στην οριοθέτηση της Γαλήνης που ομοίως αγνοήθηκε από το ΓΠΣ, γ) η ορθολογική αντιμετώπιση των συντελεστών δόμησης που εφαρμόσθηκαν εσφαλμένα στο πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού της Αμβροσίας.

- Επανάχρηση όλων των ανενεργών δημόσιων / δημοτικών κτιρίων για κοινωφελείς και διοικητικούς σκοπούς.
- Οι χωροθετήσεις τυχόν νέων υποδομών είναι επιθυμητό να γίνονται κατά προτεραιότητα σε δημοτικά ή δημόσια ακίνητα και αν αυτό δεν είναι εφικτό, τότε σε ιδιωτική γη.
- Βελτιώσεις και αναβαθμίσεις του δημόσιου χώρου εντός των οικισμών.

- Εκπόνηση και έγκριση μελετών για την κύρωση δικτύου κοινοχρήστων σύμφωνα με το άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α) σε όλους τους οικισμούς και ειδικά σ' αυτούς που στερούνται οποιασδήποτε μορφής πολεοδομικό σχεδιασμό (διανομή), ώστε να διασφαλιστούν οι κοινόχρηστοι χώροι όλων των οικισμών (ιδίως οι οδοί, οι πεζόδρομοι, οι πλατείες και άλλοι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι).
- Εκπόνηση και έγκριση μελετών Τοπικών Ρυμοτομικών Σχεδίων (ΤΡΣ), του άρθρου 26 του Ν.1337/1983, για τη θεσμική κατοχύρωση όλων των υφιστάμενων και προτεινόμενων κοινωφελών χώρων που δεν καλύπτονται από πολεοδομική μελέτη ή σχέδιο διανομής (εντός και εκτός οικισμών).
- Διατήρηση σε ισχύ των υπολοίπων προτάσεων του ΓΠΣ περί οργάνωσης χωρικών ενοτήτων, αναπλάσεων, επιτρεπόμενων χρήσεων γης.

Ειδικά για τον Ίασμο

Πολεοδόμηση του συνολικού οικισμού όπως διαμορφώθηκε με το ΓΠΣ, αφαιρουμένων πρωτίστως των επεκτάσεων που βρίσκονται πλησίον των κοιμητηρίων στα βορειοανατολικά του οικισμού και ελέγχου όλων των υπολοίπων, προκειμένου να παραμείνουν μόνο οι περιοχές που εμφανίζουν σημαντική υπάρχουσα δόμηση ή υποστηρίζουν την ορθολογική πολεοδομική οργάνωση του οικισμού. Συμπερίληψη στην νότια επέκταση μικρού δομημένου τμήματος που ενέπιπτε στα βόρεια της προτεινόμενης για μεταφορά (σύμφωνα με όσα διατυπώθηκαν παραπάνω) ζώνης του ΒΙΟΠΑ. Απαραίτητη η παύση λειτουργίας των κοιμητηρίων παραπλεύρως της εν λόγω περιοχής επέκτασης, στην είσοδο του οικισμού, επί της οδού Ηρώων και χωροθέτησή τους σε νέα θέση που θα απέχει απόσταση μεγαλύτερη των 250μ. από τον οικισμό. Επανεξέταση αναγκαιότητας του πάρκου πόλης επιφάνειας 20στρ. που θεσμοθετήθηκε με το ΓΠΣ.

Σε όλους τους υπόλοιπους οικισμούς της ΔΕ Ιάσμου, εξαιρουμένου του Ιάσμου, προτείνεται η κατάργηση όλων των επεκτάσεων και πολεοδομήσεων που προτάθηκαν και εγκρίθηκαν με το ΓΠΣ.

Για όλους τους οικισμούς των ΔΕ Αμαξάδων και Σώστη:

- Οργάνωση του οικιστικού δικτύου ως ανοιχτού συνόλου, κατ' αναλογία των πρακτικών εφαρμογών της θεωρίας της "Ανοιχτής Πόλης"¹⁵, όπως είναι η

¹⁵ Ο όρος "Ανοιχτή Πόλη" αρχικά εισήχθη στην πολεοδομική ορολογία στη δεκαετία του 1980 μέσα από, μη ολοκληρωμένο, πρόγραμμα μελετών του τέως ΥΧΟΠ/ΥΠΕΧΩΔΕ. Το πρόγραμμα αναφέρονταν σε συστηματική πολεοδομική παρέμβαση στο σύνολο των "μικρών" (κάτω των 2.000 κατοίκων) οικισμών της χώρας και (έχοντας και ως δεδομένο βελτιωμένες δυνατότητες συγκοινωνίας, κυκλοφορίας και επικοινωνίας) είχε κεντρικό στόχο την οργάνωση συστημάτων οικισμών, οι οποίοι, λόγω μεγέθους και άλλων χαρακτηριστικών τους (αλλά και δυνατοτήτων της χώρας), δεν ήταν δυνατό και επιθυμητό να λειτουργήσουν με αυτοτέλεια, ενώ ήδη διέθεταν (ή μπορούσαν να αποκτήσουν) σχέσεις αμοιβαίων

διασπορά εξυπηρετήσεων και η ενθάρρυνση σχέσεων και αλληλοεξυπηρετήσεων μεταξύ των οικισμών, ανάλογων με εκείνες μεταξύ των πολεοδομικών ενοτήτων / γειτονιών μιας πόλης (διατήρηση, υιοθέτηση και ενίσχυση της ήδη υφιστάμενου τρόπου λειτουργίας). Στα πλαίσια αυτά θα υπάρξει έλεγχος και συμπλήρωση των κοινωνικών υποδομών.

- Δεν προτείνονται επεκτάσεις ή/και πολεοδομήσεις των οικισμών.
- Επανάχρηση όλων των ανενεργών δημόσιων / δημοτικών κτιρίων για κοινωφελείς και διοικητικούς σκοπούς.
- Οι χωροθετήσεις νέων υποδομών είναι επιθυμητό να γίνονται κατά προτεραιότητα σε δημοτικά ή δημόσια ακίνητα και αν αυτό δεν είναι εφικτό, τότε σε ιδιωτική γη.
- Βελτιώσεις και αναβαθμίσεις του δημόσιου χώρου εντός των οικισμών.
- Εκπόνηση και έγκριση μελετών για την κύρωση δικτύου κοινοχρήστων σύμφωνα με το άρθρο 35, του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α), σε όλους τους οικισμούς, ώστε να διασφαλιστούν οι κοινόχρηστοι χώροι όλων των οικισμών (ιδίως οι οδοί, οι πεζόδρομοι, οι πλατείες και άλλοι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι).
- Εκπόνηση και έγκριση μελετών Τοπικών Ρυμοτομικών Σχεδίων (ΤΡΣ), του άρθρου 26 του Ν.1337/1983, για τη θεσμική κατοχύρωση όλων των υφιστάμενων και προτεινόμενων κοινωφελών χώρων (εντός και εκτός οικισμών).

Ι-Γ. Υποδομές / ασφάλεια / προστασία

Ως γενική αρχή διατυπώνεται ότι οι χωροθετήσεις νέων υποδομών είναι επιθυμητό να γίνονται κατά προτεραιότητα σε δημοτικά ή δημόσια ακίνητα κι αν αυτό δεν είναι εφικτό, τότε σε ιδιωτική γη.

Ι-Γ.1 Κοινωνικές υποδομές (εκτός οικισμών)

Στο σενάριο των τάσεων δεν προτείνονται χωροθετήσεις κοινωνικών υποδομών εκτός οικισμών.

Ι-Γ.2 Οδικό δίκτυο (εκτός οικισμών)

Για το οδικό δίκτυο που διατρέχει την περιοχή μελέτης προτείνονται αναγκαίες βελτιώσεις που αποσκοπούν στη λειτουργικότητα, στην ασφάλεια και στην ανθεκτικότητα. Συγκεκριμένα:

αλληλοεξυπηρετήσεων. Επιδιώκονταν δηλαδή να συγκροτηθεί χωρική οργάνωση, που απέβλεπε σε ανάπτυξη / ενθάρρυνση σχέσεων μεταξύ των οικισμών εκάστοτε συστήματος, ανάλογων με εκείνες των σχέσεων μεταξύ των πολεοδομικών ενοτήτων / γειτονιών μιας πόλης (πχ με κατάλληλη διασπορά εξυπηρετήσεων).

- Παραμένουν οι ρυθμίσεις του ΓΠΣ εκτός της ανισοπεδοποίησης του κόμβου της Εγνατίας με την οδό που συνδέει το Πολύανθο με την Αμβροσία και το Μωσαϊκό η οποία κρίνεται υπερβολική λόγω της εγγύτητας του σημείου στον υπάρχοντα ανισόπεδο κόμβο του Ιάσμου (απόσταση περί τα 3,8χλμ). Επίσης δεν υιοθετούνται οι παρακάμψεις των οικισμών Ιάσμου και Κοππερού, καθώς δε φαίνεται να υφίσταται σχετική ανάγκη (μετά την παραλαβή του μεγαλύτερου μέρους των υπερτοπικών διελεύσεων από την Εγνατία Οδό), ενώ αναμένεται να δημιουργήσει σημαντικά προβλήματα, όπως:
 - Συνωστισμός μεταφορικών δικτύων (οδικά, σιδηροδρομικά) νότια του Ιάσμου σε πολύ μικρή απόσταση μεταξύ τους.
 - Μεγάλες ανάγκες σε απαλλοτριώσεις και ανάλωση γεωργική γης.
 - Περαιτέρω περιορισμός της τοπικής οικονομίας που ήδη ατόνησε σημαντικά μετά τη λειτουργία της Εγνατίας Οδού, η οποία έχει συμβάλλει καθοριστικά στην μείωση του κυκλοφοριακού φόρτου που διέρχονταν άλλοτε από τους εν λόγω οικισμούς.
- Βελτίωση των γεωμετρικών χαρακτηριστικών του οδικού δικτύου, με παράλληλες σημειακές διαπλατύνσεις σε συγκεκριμένες θέσεις και κατασκευή (κατόπιν ολοκληρωμένων μελετών) των απαραίτητων τεχνικών έργων (γέφυρες, οχετοί, διευθετήσεις πρανών ρεμάτων κλπ), με στόχο την οδική ασφάλεια.
- Βελτίωση της ασφάλειας του δικτύου με τοποθέτηση μεταλλικών στηθαίων, φωτισμού όπου απαιτείται (πρωτίστως στις εισόδους των οικισμών και στους κόμβους) και ενίσχυση της οριζόντιας και κάθετης σήμανσης.
- Προστασία από τις φθορές και τις κατολισθήσεις εξαιτίας της διάβρωσης, με κύρια στόχευση στα σημεία συνάντησης οδικού δικτύου και υδατορεμάτων και στις θέσεις όπου απαιτείται διασφάλιση των πρανών για την προστασία της οδού και των πλευρικών έργων απορροής ύδατος.
- Ολοκλήρωση των υπό εκτέλεση έργων που αφορούν στην κατασκευή νέας οδικής γέφυρας στον ποταμό Κομπάτο και την ανακατασκευή της Επαρχιακής οδού Νο 14 μεταξύ Ιάσμου και Κοππερού.

Ι-Γ.3 Σιδηροδρομικό δίκτυο

Προτείνεται η ολοκλήρωση κατασκευής της παραλλαγής της χάραξης της σιδηροδρομικής γραμμής στο τμήμα δυτικά του Ιάσμου έως ανατολικά του Πολύανθου με την κατασκευή νέας γέφυρας στον Κομπάτο, καθώς και η εν γένει αναβάθμιση και ηλεκτροκίνησή της σύμφωνα με τις προβλέψεις του ΠΧΠ, το οποίο προτείνει και την

ανάπτυξη προαστιακής σιδηροδρομικής σύνδεσης μεταξύ των πόλεων, κατά προτεραιότητα, Ξάνθης, Κομοτηνής και Αλεξανδρούπολης

Ι-Γ.4 Υποδομές Ύδρευσης

Το θέμα της επάρκειας και της ποιότητας του πόσιμου νερού είναι μείζον στην περιοχή μελέτης, αποτελεί δε βασικό συστατικό της έννοιας "ποιότητας ζωής", για τους μόνιμους κατοίκους.

Οι υφιστάμενες υποδομές ύδρευσης περιλαμβάνουν αριθμό γεωτρήσεων και επίγειων ή υπέργειων δεξαμενών σε όλους τους οικισμούς του Δήμου. Ωστόσο, το εξωτερικό δίκτυο ύδρευσης είναι κατά κανόνα μεγάλης ηλικίας με αποτέλεσμα να παρουσιάζονται συχνά διαρροές, ενώ καταγράφεται πρόβλημα επάρκειας υδατικών πόρων, κυρίως κατά τη θερινή περίοδο όταν και αυξάνονται οι ανάγκες για άρδευση, αλλά και φαινόμενα υφαλμύρυνσης του υδροφόρου ορίζοντα λόγω του μεγάλου αριθμού γεωτρήσεων. Για την αντιμετώπιση των ανωτέρω προβλημάτων προτείνονται οι ακόλουθες ενέργειες:

- Σύνταξη Σχεδίων Ύδρευσης και Σχεδίων Ασφάλειας του πόσιμου νερού για συμπλήρωση των υποδομών και λοιπών εγκαταστάσεων ύδρευσης.
- Εκτέλεση εργασιών επισκευής και συντήρησης των υφιστάμενων υδρευτικών υποδομών.
- Αντικατάσταση του εσωτερικού δικτύου ύδρευσης όσων οικισμών τα δίκτυά τους είναι κατασκευασμένα από μη σύγχρονα υλικά (αμίαντος κλπ), καθώς και του σχετικού παλιού εξοπλισμού (π.χ. υδρόμετρα, χλωριωτές, κ.λπ.) με στόχο τη βελτίωση της ποιότητας του πόσιμου νερού.
- Διερεύνηση της ανάγκης για επιπλέον υποδομές ενίσχυσης του υδρευτικού δυναμικού (π.χ. λιμνοδεξαμενές κλπ.)
- Η αντικατάσταση όσων τμημάτων του εξωτερικού δικτύου ύδρευσης είναι μεγάλης ηλικίας και παρουσιάζουν βλάβες και απώλειες ύδατος.
- Ολοκλήρωση της προβλεπόμενης από το 2022 εγκατάστασης συστήματος τηλεμετρίας και ελέγχου διαρροών στις υποδομές συλλογής και αποθήκευσης νερού.
- Παραμένουν οι προτάσεις του ΓΠΣ περί εκπόνησης μελέτης ενιαίου εξωτερικού δικτύου ύδρευσης τροφοδοτούμενο από τον Κομψάτο μέσω φράγματος βόρεια των οικισμών Ίασμος και Πολύανθος. Στα πλαίσια της αναγκαίας μελέτης φράγματος σκόπιμο είναι να εξεταστεί αν το συλλεγόμενο νερό αρκεί για να χρησιμοποιηθεί και για άρδευση του συνόλου των πεδινών εκτάσεων του Δήμου.

Ι-Γ.5 Υποδομές Άρδευσης

Στην περιοχή μελέτης καταγράφονται εκτεταμένες υποδομές άρδευσης οι οποίες περιλαμβάνουν μεγάλο αριθμό γεωτρήσεων και εκτενές δίκτυο καναλιών/διωρύγων και αγωγών μεταφοράς νερού στις γεωργικές καλλιέργειες. Οι αυξημένες ανάγκες, ωστόσο, έχουν οδηγήσει στην πτώση της στάθμης του υδροφόρου ορίζοντα και σε φαινόμενα υφαλμύρυνσης. Για την αντιμετώπιση των προβλημάτων αυτών, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω προτείνεται η προώθηση του σχεδιαζόμενου από το ΠΧΠ έργου κατασκευής φράγματος στον ποταμό Κομπάτο, ανάντι του οικισμού Πολύανθο, μέσω του οποίου θα καλυφθούν οι αρδευτικές ανάγκες μεγάλου μέρους των γεωργικών εκτάσεων της περιοχής μελέτης, με στόχο να μειωθεί η χρήση των υπόγειων υδροφορέων και να εξαλειφθεί το φαινόμενο της υφαλμύρυνσης.

Ι-Γ.6 Υποδομές Αποχέτευσης ακαθάρτων

Η έλλειψη σύγχρονων υποδομών διαχείρισης των υγρών αποβλήτων αποτελεί σοβαρό ζήτημα για τον Δήμο. Μόνο οι οικισμοί Ίασμος, Κοπτερό και Διαλαμπή έχουν συνδεθεί με την άρτι κατασκευασθείσα Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ), ενώ οι υπόλοιποι οικισμοί εξυπηρετούνται από σηπτικούς βόθρους και δεν διαθέτουν δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων. Προτείνονται τα εξής:

- Η περάτωση και θέση σε λειτουργία των εργασιών σύνδεσης της ΕΕΛ με το δίκτυο αποχέτευσης των παραπάνω εξυπηρετούμενων οικισμών.
- Σύνταξη και υλοποίηση μελετών αποχέτευσης για τους οικισμούς που αποτελούν έδρες των ΔΕ Σώστη και Αμαξάδων, καθώς και του Μίσχου που είναι χαρακτηρισμένος ως παραδοσιακός.

Ι-Γ.7 Υποδομές για τα απορρίμματα

Ο Περιφερειακός Σχεδιασμός Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (ΠΕΣΔΑ) της Περιφέρειας ΑΜΘ δεν προβλέπει την κατασκευή «κύριων» υποδομών εντός της περιοχής μελέτης¹⁶ (ΜΕΑ, ΧΥΤΥ κλπ). Η μόνη πρόνοια του ΠΕΣΔΑ αφορά στη δημιουργία ενός «Πράσινου Σημείου», στο οποίο θα τοποθετηθούν:

- α) κάδοι για ογκώδη και πράσινα απορρίμματα (απόβλητα κήπων),
- β) κάδοι για εναπόθεση ηλεκτρικών και ηλεκτρονικών συσκευών,
- γ) κάδοι για τα τέσσερα ρεύματα (χαρτί/χαρτόνι, γυαλί, πλαστικό, αλουμίνιο)
- δ) κάδοι για συλλογή λαμπτήρων, μπαταριών, συσσωρευτών, ελαστικών κλπ.
- ε) κάδοι για αντικείμενα προς ανταλλαγή, επισκευή και επαναχρησιμοποίηση.

¹⁶ Σημειώνεται ότι στους χάρτες του ΠΧΠ απεικονίζεται σύμβολο για ΣΜΑ, το οποίο όμως δεν υιοθετείται από το ΠΕΣΔΑ.

Προτείνεται η δημιουργία Πράσινου Σημείου στην έκταση της ζώνης ΠΕΔ 1.

Επιπλέον προτείνονται τα εξής:

- Αποτελεσματική και ολοκληρωμένη διαχείριση αποβλήτων σε συνδυασμό με τον περιορισμό της ενεργειακής και περιβαλλοντικής επιβάρυνσης του δήμου και ειδικότερα των προστατευόμενων περιοχών της.
- Πρόληψη με μείωση της παραγωγής αποβλήτων στην πηγή.
- Επαναχρησιμοποίηση και ανακύκλωση αποβλήτων εκσκαφών, κατασκευών και κατεδαφίσεων.
- Προώθηση της οικιακής κομποστοποίησης για τη μείωση των τελικώς διατιθέμενων απορριμμάτων.

Ι-Γ.8 Αντιπλημμυρική προστασία

Με δεδομένη την κλιματική κρίση και τις συνέπειες αυτής (οι οποίες έγιναν ορατές με τραγικό τρόπο σε διάφορες περιοχές της χώρας μας αλλά και ευρύτερα), θα πρέπει να δοθεί προτεραιότητα στην αντιπλημμυρική θωράκιση των οικισμών της περιοχής μελέτης. Η προστασία από πλημμύρες αποτελεί πλέον βασική απαίτηση, καθώς η περιοχή έχει πληγεί κατά το παρελθόν από ανάλογα φαινόμενα. Επιπλέον, και λόγω της πρόσφατης πυρκαγιάς στο Παπίκιο όρος τον Αύγουστο του 2023, αυξάνεται περαιτέρω ο κίνδυνος πλημμυρών για τους οικισμούς του Δήμου και ειδικά αυτούς της ΔΕ Σώστη.

Προτείνονται τα εξής:

- Άμεση δρομολόγηση έργων ορεινής υδρονομίας (σύστημα αναβαθμών, μικρά φράγματα συγκράτησης φερτών υλών) επί των υδατορεμάτων ανάντι των οικισμών που βρίσκονται στις παρυφές του ορεινού όγκου, με προτεραιότητα στην προστασία των περιοχών της ΔΕ Σώστη.
- Μελέτες και έργα διευθέτησης όλων των τμημάτων των ρεμάτων που γειτνιάζουν ή διασχίζουν οικισμούς, ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων, αλλά και περιοχές με έντονη επισκεψιμότητα. Οι μελέτες οριοθέτησης των τμημάτων αυτών οι οποίες συμπεριλαμβάνουν υδρολογική μελέτη των λεκανών απορροής δίνουν με ικανοποιητική ακρίβεια τα επίπεδα των πλημμυρικών φαινομένων και το μέγεθος των απαιτούμενων παρεμβάσεων.
- Να ληφθούν υπόψη οι προβλέψεις του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας του Υδατικού Διαμερίσματος Θράκης.
- Συντήρηση των υφιστάμενων υποδομών στο νότιο τμήμα του Δήμου και ειδικά στην περιοχή της Σάλπης (αντιπλημμυρικό ανάχωμα, αντλιοστάσια, τάφος περιμετρικά του οικισμού).
- Αξιολόγηση και βελτιώσεις τεχνικών έργων σε όλες τις κρίσιμες διελεύσεις.

- Προστασία και περιοδικός καθαρισμός των ρεμάτων, ιδίως στα τμήματα εντός οικιστικών περιοχών και πλησίον επαγγελματικών χρήσεων και κρίσιμων υποδομών στην εκτός σχεδίου περιοχή, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- Κατασκευή ολοκληρωμένων δικτύων αποχέτευσης ομβρίων (αντιπλημμυρικών έργων) κατόπιν μελέτης, σε όλες τις οικιστικές περιοχές, με προτεραιότητα στους οικισμούς που παρουσίασαν κατά το παρελθόν πλημμυρικά φαινόμενα.

I-Γ.9 Πυροπροστασία

Το κατά πλειοψηφία ορεινό και εν πολλοίς δύσβατο έδαφος στο βόρειο τμήμα του Δήμου καθιστά επιτακτική τη λήψη μέτρων πυροπροστασίας. Προτείνονται τα εξής:

- Τακτική περιφρούρηση των δασών στον ορεινό όγκο, ιδιαίτερα τη θερινή περίοδο, για την ενίσχυση της πρόληψης έναντι των πυρκαγιών.
- Κατάλληλη διαχείριση και καθαρισμός των δασών και δασικών εκτάσεων.
- Τακτική συντήρηση της δασικής οδοποιίας και κατασκευή σε καίρια σημεία έργων υποστηρικτικών του αντιπυρικού σχεδιασμού (δεξαμενές, αντιπυρικές ζώνες, υδροστόμια κλπ.).
- Ενημέρωση και ευαισθητοποίηση των πολιτών, ειδικά όσων διαβιούν/διέρχονται από τις ημιορεινές και ορεινές περιοχές (κάτοικοι, κτηνοτρόφοι, δασεργάτες, επισκέπτες).

I-Γ.10 Λοιπές υποδομές

Στα πλαίσια προστασίας και ανάδειξης του φυσικού περιβάλλοντος κρίνεται αναγκαία η διαρκής συντήρηση και σημειακή βελτίωση των πεζοπορικών μονοπατιών, ειδικά των διαδρομών του Ευρωπαϊκού μονοπατιού Ε6, αλλά και των μονοπατιών που έχει σηματοδοτήσει ο δήμος (Ίασμος – Ταγγαίο – Αστραία/Θρακικά Μετέωρα - Όρια δήμου με δήμο Μύκης), καθώς και του υφιστάμενου χώρου αναψυχής στον ορεινό χώρο (όδευση, σήμανση, μικρές διαπλατύνσεις για λόγους ασφάλειας κλπ.).

B.3.2.2 Σενάριο ήπιας παρέμβασης και οικοανάπτυξης (II)

Στο σενάριο ήπιας παρέμβασης και οικοανάπτυξης επιχειρείται η διατύπωση προτάσεων λελογισμένης και οριοθετημένης ανάπτυξης στη βάση των κατευθύνσεων του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ΦΕΚ 248/ΑΑΠ/2018), για την όσο το δυνατόν πιο ισόρροπη ικανοποίηση των επιμέρους στόχων της βιώσιμης ανάπτυξης σε κοινωνικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο. Κατά μια έννοια επεκτείνει το σενάριο των τάσεων, καθώς κατ' αρχήν

αποδέχεται υφιστάμενες τάσεις που εξυπηρετούν τον ως άνω βασικό άξονα σκέψης, επιδιώκοντας, όμως, ταυτόχρονα και να παρέμβει σε επιπλέον κρίσιμους τομείς που στοχεύουν αφενός στην ανάσχεση της μείωσης του πληθυσμού και τη σταδιακή μετάβαση μεσοπρόθεσμα σε καθεστώς σταθερότητας, με προοπτικές πληθυσμιακής μεγέθυνσης μετά τη λήξη της προγραμματικής περιόδου της παρούσας μελέτης, αφετέρου στην οικονομική ευμάρεια και την ισόρροπη ανάπτυξη, μέσω της οργάνωσης του αστικού και εξωαστικού χώρου. Επιπρόσθετα, παρεμβαίνει διορθωτικά σε αστοχίες, ασάφειες και ανεπείκαιρες πλέον ρυθμίσεις του ισχύοντος ΓΠΣ της ΔΕ Ιάσμου τόσο για την εξω-οικιστική περιοχή όσο και για τις οικιστικές περιοχές. Ως εκ τούτου, το ήπιο σενάριο εκκινεί από τις προτάσεις του σεναρίου των τάσεων, τις οποίες υιοθετεί, εκτός εάν δηλώνεται ρητά η διαφοροποίηση από αυτό.

Περιοχές ΠΕΚ

Διατηρούνται ως προς τα όριά τους οι ζώνες όλων των περιοχών ΠΕΚ όπως παρουσιάστηκαν στο σενάριο των τάσεων.

Σε όλες τις περιοχές που εμπίπτουν σε δύο ή περισσότερες ζώνες ΠΕΚ οι ισχύοντες περιορισμοί της κάθε ζώνης εφαρμόζονται σωρευτικά.

Στην περιοχή του ΕΠΑΜΘ, ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις, όρους και περιορισμούς δόμησης, εφαρμόζονται οι προβλέψεις του Εθνικού Πάρκου, καθώς τούτο προβλέπεται από το Ν. 4447/2016 σύμφωνα με τον οποίο αφενός οι περιοχές αυτές ενσωματώνονται στο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο, χωρίς να μεταβάλλεται το προστατευτικό τους καθεστώς, αφετέρου αίρονται οι μάλλον άσκοπες αυστηροποιήσεις που επέβαλε το ΓΠΣ και οι οποίες εκτιμάται ότι συνέβαλαν, μαζί και με άλλους παράγοντες, στην πληθυσμιακή και οικονομική συρρίκνωση του δήμου.

Εξαίρεση αποτελεί η διατήρηση σε ισχύ των ρυθμίσεων του ΓΠΣ που προβλέπουν:

- Την απαγόρευση χωροθέτησης μονάδων ημιεντατικής υδατοκαλλιέργειας εντός των ζωνών ΠΕΠ 1α (πλέον ΠΕΚ 1α, υποζώνες Α1.2 και Α2.4 του ΕΠΑΜΘ) και ΠΕΠ 1β (πλέον ΠΕΚ 1β, υποζώνες Α3.1 και Α3.2 του ΕΠΑΜΘ).¹⁷
- Την απαγόρευση χωροθέτησης εγκαταστάσεων για τη ναυπήγηση και επισκευή πλοίων και σκαφών εντός της ζώνης ΠΕΠ 2 (πλέον ΠΕΚ 2, υποζώνες Β3.2, Β3.6 και Β3.7 του ΕΠΑΜΘ).¹⁸

¹⁷ Ανάλογη απαγόρευση έχει υιοθετηθεί και για τις προτεινόμενες Ζώνες Προστασίας της Φύσης (ΖΠΦ) 4, 6 και 7 (εντός των οποίων εμπίπτει η ΠΕΚ 1α) καθώς και για τις ΖΠΦ 39, 45 και 46 (εντός των οποίων εμπίπτει η ΠΕΚ 1β) που καθορίζονται βάσει της μελέτης «Εκπόνηση ΕΠΜ και ΣΔ για τις περιοχές Natura 2000 της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης» (Παραδοτέο Γ3.3 – Τελικό Προσχέδιο ΕΠΜ 2^{ης} Ομάδας Περιοχών, Ανάδοχος: ΟΜΙΚΡΟΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΕ, Ιούνιος 2022).

¹⁸ Ανάλογη απαγόρευση έχει υιοθετηθεί και για τις προτεινόμενες Ζώνες Διαχείρισης Οικοτόπων και Ειδών (ΖΔΟΕ) 27, 28, 39 και 32 (εντός των οποίων εμπίπτει η ΠΕΚ 2) που καθορίζονται βάσει της μελέτης «Εκπόνηση ΕΠΜ και ΣΔ για τις περιοχές Natura 2000 της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας

Επιπλέον προτείνονται:

- ♦ Για την ΠΕΚ 2, η απαγόρευση της χωροθέτησης αιολικών πάρκων.¹⁹
- ♦ Για την ΠΕΚ 3, Επιτρεπόμενες χρήσεις οι ισχύουσες από το ΕΠΑΜΘ, ενώ προτείνεται η διατήρηση σε ισχύ των ρυθμίσεων του ΓΠΣ που προβλέπουν:
 - Την απαγόρευση χωροθέτησης αιολικών πάρκων.²⁰
 - Την απαγόρευση χωροθέτησης οργανωμένων χώρων διάθεσης αδρανών υλικών.²¹
- Ειδικά για τις ΠΕΚ 4 (natura 2000) και ΠΕΚ 5 (Δασών κι εν γένει εκτάσεων δασικού χαρακτήρα) που δεν εμπίπτουν σε περιοχές του ΕΠΑΜΘ, υιοθετούνται οι αντίστοιχοι περιορισμοί του ισχύοντος οικείου (γενικού ή ειδικού) θεσμικού πλαισίου, ενώ στην επόμενη φάση θα επανεξεταστούν και οι ρυθμίσεις του ΓΠΣ για το τμήμα της περιοχής (εντός της ΔΕ Ιάσμου) που αυτή ρύθμιζε. Στην ΠΕΚ 4 όπου υπάρχει επικάλυψη των ανωτέρω ζωνών προστασίας, οι ρυθμίσεις αυτών ισχύουν αθροιστικά και επί το αυστηρότερο.

Επιπλέον, για τις δύο ανωτέρω ζώνες προτείνεται:

- Η κατά προτεραιότητα άμεση βελτίωση του υπάρχοντος οδικού δικτύου με την ασφαλτόστρωση των οδών, με τις ελάχιστες αναγκαίες διαπλάτυνσεις, που οδηγούν σε υπάρχοντες οικισμούς (εγκαταλελειμμένους ή μη) αλλά και σε σημεία ενδιαφέροντος (Θρακικά μετέωρα, σημεία θέας κλπ). Κρίνεται ότι αποτελεί παράμετρο κεφαλαιώδους σημασία για την ισόρροπη ανάπτυξη και την εδαφική συνοχή του δήμου.
- Χώρος για δημιουργία Προπονητικού Κέντρου (κλειστό γυμναστήριο, ανοιχτό γήπεδο ποδοσφαίρου και συνοδές εγκαταστάσεις) κατά προτίμηση σε ακίνητο ιδιοκτησίας του Δήμου, εντός της ΠΕΚ 4 και εντός ή εκτός κάποιου εκ των εγκαταλελειμμένων ή μη οικισμών (πχ. Πολύαρνο), προκειμένου να αποτελέσει

και Θράκης» (Παραδοτέο Γ3.3 – Τελικό Προσχέδιο ΕΠΜ 2^{ης} Ομάδας Περιοχών, Ανάδοχος: ΟΜΙΚΡΟΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΕ, Ιούνιος 2022).

¹⁹ Παρόλο που τα αιολικά πάρκα επιτρέπονται βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας εντός των υποζωνών Β3.2, Β3.6 και Β3.7 του ΕΠΑΜΘ, ρύθμιση που έχει υιοθετήσει και το ισχύον ΓΠΣ της ΔΕ Ιάσμου για την αντίστοιχη ζώνη ΠΕΠ 2, κρίνεται σκόπιμο να απαγορευτεί η χωροθέτησή τους εντός της ΠΕΚ 2 προκειμένου να διατηρηθεί ο χαρακτήρας της υποζώνης Β3 (Περιοχή προστατευόμενων φυσικών σχηματισμών, προστατευόμενων τοπιών και στοιχείων τοπίου). Αντίστοιχη πρόβλεψη υφίσταται και στη μελέτη «Εκπόνηση ΕΠΜ και ΣΔ για τις περιοχές Natura 2000 της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης» (Παραδοτέο Γ3.3 – Τελικό Προσχέδιο ΕΠΜ 2^{ης} Ομάδας Περιοχών, Ανάδοχος: ΟΜΙΚΡΟΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΕ, Ιούνιος 2022), όπου η χωροθέτηση αιολικών πάρκων απαγορεύεται στις Ζώνες Διαχείρισης Οικοτόπων και Ειδών (ΖΔΟΕ) 27, 28, 29 και 32, εντός των οποίων εμπίπτει η ζώνη ΠΕΚ 2.

²⁰ Ανάλογη απαγόρευση έχει υιοθετηθεί και για τις προτεινόμενες Ζώνες Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων (ΖΒΔΦΠ) 5, 11, 12, 13 και 14 (εντός των οποίων εμπίπτει η ζώνη ΠΕΧ 1) που καθορίζονται βάσει της μελέτης «Εκπόνηση ΕΠΜ και ΣΔ για τις περιοχές Natura 2000 της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης» (Παραδοτέο Γ3.3 – Τελικό Προσχέδιο ΕΠΜ 2^{ης} Ομάδας Περιοχών, Ανάδοχος: ΟΜΙΚΡΟΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΕ, Ιούνιος 2022).

²¹ Όπως προηγούμενως.

πρωτίστως χώρο υποδοχής και προετοιμασίας ομάδων της υπόλοιπης χώρας, μαζί ή και διακριτά με δημιουργία δασικού χωριού.

- Ανάπτυξη δράσεων οικότουρισμού στον ορεινό χώρο, με τη δημιουργία υποδομών φιλοξενίας υπό τους όρους των Δασικών Χωριών στην περιοχή της Κερασιάς ή/και στο Τρίκορφο, Πολύαρνο κλπ, δημιουργία χώρων αναψυχής σε επιλεγμένα σημεία θέας και σε συνδυασμό με την ύπαρξη αρχαιολογικών χώρων ή μνημείων, κατασκευή δικτύου μονοπατιών που θα συνδέουν τους χώρους αναψυχής μεταξύ τους και με το υφιστάμενο δασικό οδικό δίκτυο.
- Ανάδειξη του μοναστηριακού παρελθόντος του Πατίκιου όρους μέσω της προβολής και αξιοποίησης των μνημείων θρησκευτικού χαρακτήρα που εντοπίζονται μεταξύ Σώστη και Κερασιάς, καθώς και σύνδεση αυτών μέσω πεζοπορικής διαδρομής με την υφιστάμενη Ιερά Μονή του Οσίου Μαξίμου του Καυσοκαλύβη.
- Ανάπτυξη δράσεων αναρριχητικού τουρισμού στην περιοχή των Θρακικών Μετεώρων και κυνηγητικού τουρισμού σε ολόκληρο τον ορεινό όγκο σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διατάξεις του αρμόδιου δασαρχείου.

Περιοχές ΠΕΧ

ΠΕΧ 1 - Γεωργική γη 1^{ης} προτεραιότητας. Αποτελεί κατά το τμήμα που εμπίπτει στην ΔΕ Σώστη νέα ζώνη, ενώ κατά το τμήμα που εμπίπτει στην ΔΕ Ιάσμου περιοχή της ΠΕΠΔ 2.

Η ζώνη κείται ανατολικά του Κομφάτου και οριοθετείται μεταξύ των ζωνών ΠΕΚ 3 και ΠΕΧ 2, ΔΠΘ και του ορίου του δήμου.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις θα επιλεγούν με σκοπό να μην περιορίζουν την αγροτική παραγωγή και να προωθούν την καθετοποίησή της.

ΠΕΧ 2 – Γεωργική γη 2^{ης} προτεραιότητας (ΠΕΠΔ 2 κατά το ΓΠΣ)

Η ζώνη αποτελεί κατ' ουσίαν άθροισμα των ζωνών ΠΕΧ 1 και ΠΕΧ 2 του σεναρίου των τάσεων. Συγκεκριμένα, οριοθετείται στα δυτικά του Κομφάτου μεταξύ της ζώνης ΠΕΚ 4 και ΠΕΚ 5 και των ζωνών ΠΕΚ 3 και ΠΕΚ 2 και αφαιρουμένων των εκτάσεων των ζωνών ΠΕΔ 1, ΠΕΔ 2, ΠΕΔ 4α κλπ όπως αναφέρθηκε στο σενάριο των τάσεων. Στα ανατολικά του Κομφάτου, μεταξύ της ζώνης ΠΕΚ 5 και της ανωτέρω ζώνης ΠΕΧ 1 αλλά και του ΔΠΘ, φθάνοντας μέχρι το όριο με το δήμο Κομοτηνής. Στα Νότια, ανατολικά της Εθνικής Οδού (ΕΟ) 2 και των οικισμών Παλλάδιο και Μικρό Παλλάδιο μέχρι το όριο του δήμου. Σημειώνεται ότι η περιοχή δυτικά της ΕΟ 2 που στο ΓΠΣ

ορίστηκε ως ΠΕΠΔ 2 και με το σενάριο των τάσεων ως ΠΕΧ 3, διαφοροποιείται και εντάσσεται στην παραπάνω ζώνη ΠΕΧ 1 καθώς πρόκειται για περιοχή με αναδασμό. Η παρούσα ζώνη περιλαμβάνει γεωργικές εκτάσεις των ΔΕ Αμαξάδων, Ιάσμου και Σώστη οι οποίες εντοπίζονται στην πλειοψηφία τους βόρεια της σιδηροδρομικής γραμμής, καθώς και στο θύλακα γεωργικής γης ανατολικά του Παλλαδίου.

Σκοπός είναι η προστασία της γεωργικής δραστηριότητας, η οποία σε σημαντικό βαθμό περιλαμβάνει δενδρώδεις καλλιέργειες που εμφανίζουν τάσεις δυναμικής ανάπτυξης, εξυπηρετώντας έτσι τη διαφοροποίηση του τοπικού προϊόντος και την αναβάθμιση της ποιότητάς του. Παράλληλα, οι περιοχές αυτές θα δύνανται να υποδεχτούν παραγωγικές μονάδες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, καθώς και τουριστικές εγκαταστάσεις προσανατολισμένες κυρίως στον αγροτουρισμό και οικοτουρισμό, αλλά και χρήσεις όπως κοινωφελείς υποδομές (αθλητικοί χώροι, χώροι λατρείας), Φ/Β εγκαταστάσεις κλπ.

ΠΕΧ 3 – Θύλακες μη δασικού χαρακτήρα ορεινού όγκου

Η ζώνη **ΠΕΧ 3** περιλαμβάνει τη διάσπαρτη γεωργική και άλλη γη της ζώνης ΠΕΚ 5 του ορεινού όγκου.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις θα είναι ήπιες και προσαρμοσμένες στο δασικό χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής.

Περιοχές ΠΕΔ

ΠΕΔ 1 – Κέντρο Ενημέρωσης Πειραματικής Εφαρμογής και Προώθησης βιολογικών καλλιεργειών και κτηνοτροφίας - ΚΕΠΕΠ (ΠΕΠΔ 3 κατά το ΓΠΣ)

Η ζώνη παραμένει όπως ισχύει από το ΓΠΣ.

Επιτρεπόμενες χρήσεις, όροι και περιορισμοί δόμησης καταρχάς παραμένουν οι προβλεπόμενοι από το ΓΠΣ, οι οποίοι ωστόσο θα επανεξεταστούν στην επόμενη φάση της μελέτης.

Στο χώρο προτείνεται επιπλέον και η δημιουργία πράσινου σημείου.

ΠΕΔ 2 – Εμπορευματικός Σταθμός (ΠΕΠΔ 4 κατά το ΓΠΣ)

Η ζώνη παραμένει όπως ισχύει με το ΓΠΣ καθώς κάτι τέτοιο φαίνεται να ενισχύεται από το ΠΧΠ.

Επιτρεπόμενες χρήσεις, όροι και περιορισμοί δόμησης καταρχάς παραμένουν οι προβλεπόμενοι από το ΓΠΣ, οι οποίοι ωστόσο θα επανεξεταστούν στην επόμενη φάση της μελέτης.

ΠΕΔ 3 – Εμπορικό Κέντρο (ΠΕΠΔ 5 κατά το ΓΠΣ)

Η ζώνη περιορίζεται και οριοθετείται στην περιοχή της πρώην ζώνης ΠΕΠΔ 5 του ΓΠΣ σε έκταση μικρότερη, προκειμένου να περιλαμβάνει μόνο την εγκατάσταση της υφιστάμενης και μοναδικής δραστηριότητας που αναπτύχθηκε μέχρι σήμερα (υπεραγορά jumbo), καθώς λόγω των υφιστάμενων δεσμεύσεων (αποστάσεις από τον αγωγό της ΔΕΣΦΑ, ΤΑΠ, ύπαρξη πρώην ΧΑΔΑ, κλπ) δεν φαίνεται να υπάρχουν προϋποθέσεις για την ανάπτυξη άλλης εγκατάστασης.

ΠΕΔ 4 – Επιχειρηματικά Πάρκα (ΒΙΟΠΑ κατά το ΓΠΣ)

Η ενίσχυση της μεταποιητικής δραστηριότητας στην περιοχή μελέτης αποτελεί καίρια αναπτυξιακή παράμετρο, προκειμένου να αξιοποιηθούν οι κυρίαρχοι παραγωγικοί κλάδοι της γεωργίας και κτηνοτροφίας μέσω της καθετοποιημένης επεξεργασίας των αγροτικών προϊόντων. Για την προσέλκυση μεταποιητικών επιχειρήσεων κρίνεται σκόπιμη η κατάργηση της συγκεκριμένης θέσης του ΒΙΟΠΑ και ο καθορισμός νέων υποδοχέων σε καταλληλότερες θέσεις. Η κατάργησή του επιβάλλεται, παρά την κεντροβαρική του θέση ως προς τις παραγωγικές περιοχές του Δήμου και την εύκολη πρόσβαση μέσω της Εγνατίας Οδού, καθώς παρουσιάζει σημαντικά μειονεκτήματα, ήτοι βρίσκεται εντός ιδιωτικών ιδιοκτησιών και εν μέρει εντός του ΕΠΑΜΘ, ενώ εντός του ΒΙΟΠΑ υπάρχουν κατοικίες που το ισχύον ΓΠΣ επιτρέπει να διατηρηθούν. Επιπλέον, η έκτασή του ενδέχεται να μειωθεί μεσοπρόθεσμα εφόσον υλοποιηθεί η νέα χάραξη της σιδηροδρομικής γραμμής Ιάσμου – Πολύανθου, η οποία προβλέπεται να διέλθει σε πολύ μικρή απόσταση από το νότιο όριο του.

Προτείνεται η μεταφορά της ζώνης του ΒΙΟΠΑ, σε νέα θέση εντός της ΔΕ Ιάσμου, ιδιοκτησίας του δήμου, σύμφωνα με το σενάριο των τάσεων (**ΠΕΔ 4α**).

Επιπλέον, προτείνεται άλλη μία (νέα) θέση (**ΠΕΔ 4β**) για Επιχειρηματικό Πάρκο (ΕΠ) τύπου Α2 του Ν. 4982/2022 στην περιοχή της ΔΕ Σώστη (κληροτεμάχιο 77 του αναδασμού), επιφάνειας συνολικά περί τα 100 στρ. (περιλαμβάνονται και 2-3 ιδιόκτητες εκτάσεις), το οποίο εφάπτεται βόρεια με τη Σιδηροδρομική γραμμή και νότια με την παράπλευρη οδό της Εγνατίας, σε θέση που κρίνεται κατάλληλη λόγω των ανωτέρω προσβάσεων που διαθέτει.

Οι ανωτέρω περιοχές πολεοδομούνται, απαιτούν σύσταση Φορέα και οι επιτρεπόμενες χρήσεις αφορούν σε δραστηριότητες των κατηγοριών «Α2» και «Β» περιβαλλοντικής κατάταξης της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4014/2011.

ΠΕΔ 5 – Μικτή Περιοχή επαγγελματικών δραστηριοτήτων

Επιπλέον των ανωτέρω, προτείνεται μικτή περιοχή παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων η οποία κείται στα ανατολικά όρια του δήμου, όπου παρατηρείται ανάπτυξη εκτός των αγροτικών δραστηριοτήτων και δραστηριοτήτων του

δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα που σε μεγάλο βαθμό προέρχονται από τον όμορο δήμο Κομοτηνής.

Ο υποδοχέας λόγω της άμεσης γειννιάσής του με το πολεοδομικό συγκρότημα της Κομοτηνής εκτιμάται ότι μέσο-μακροπρόθεσμα, ήτοι περί το τέλος της προγραμματικής περιόδου της παρούσας, θα απαιτήσει (τουλάχιστον κατά τμήμα του) πολεοδόμηση. Προς τούτο, επιπλέον προτείνεται εντός της να επιτρέπεται η χωροθέτηση οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων (με χρήσεις μέχρι και μέσης όχλησης²²) κατόπιν ειδικής προς τούτο μελέτης (ΠΟΑΠΔ, ΕΠΣ), σε επιφάνεια που θα μπορεί να φθάσει μέχρι το 50% της συνολικής έκτασης και κατά προτεραιότητα σε θέσεις συγκέντρωσης λειτουργουσών εγκαταστάσεων. Στη δυτική πλευρά του υποδοχέα, εφόσον αυτός προσδιορισθεί σε θέση ανατολικά του ΔΠΘ, θα προβλεφθεί ζώνη γραμμικού (ψηλού) πρασίνου, κατάλληλου εύρους, για την αντιμετώπιση της οπτικής όχλησης του προς το ΔΠΘ.

Οριοθετείται μεταξύ του ΔΠΘ και των ανατολικών ορίων του δήμου καταλαμβάνοντας επιφάνεια περί τα 1500στρ., εξαιρουμένης της έκτασης του πρώην ΧΑΔΑ, ενώ οι επιτρεπόμενες χρήσεις θα προέρχονται και από τους τρεις παραγωγικούς κλάδους της οικονομίας με έμφαση στη μεταποίηση, στο χονδρεμπόριο και γενικά σε δραστηριότητες που έλκονται από το αστικό κέντρο αλλά αδυνατούν να εγκατασταθούν σε αυτό ή που αποαστικοποιούνται από αυτό. Στην περιοχή θα προταθούν όροι ευνοϊκότεροι της διάσπαρτης χωροθέτησης που προτείνεται εντός της ΠΕΧ 2.

ΠΕΔ 6 – (Κτηνοτροφία) Κτηνοτροφικά Πάρκα

Σύμφωνα με το ΠΧΠ η περιοχή μελέτης -εκτός των άλλων- ορίζεται ως Χωρική Ενότητα Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων Κτηνοτροφίας στο σύνολό της και προκρίνονται γι αυτήν και οι δύο μορφές ανάπτυξής της (εντατική και εκτατική).

Σύμφωνα με το άρθρο 14, ενότητα Α, παρ.2: *"Προωθείται η δημιουργία εκτατικών κτηνοτροφικών πάρκων, με στόχο την ενίσχυση της συμπληρωματικότητας γεωργίας - κτηνοτροφίας. Ως περιοχές αναζήτησης για τη χωροθέτηση κτηνοτροφικών πάρκων ορίζονται οι χωρικές ενότητες ανάπτυξης κτηνοτροφίας. Ως εργαλείο υλοποίησης, κρίνεται σκόπιμο να εξεταστεί η χωροθέτηση ΠΟΑΠΔ²³, με δυνατότητες καθετοποίησης της παραγωγής. Στην οργάνωση τέτοιων πάρκων λαμβάνεται υπόψη η μεταδοτικότητα των ζωνόσων της περιοχής."*

²² Ο βαθμός όχλησης των επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων θα προσδιορισθεί στην επόμενη φάση της μελέτης.

²³ ΠΟΑΠΔ = Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Ν.1650/1986. α.24, όπως ισχύει).

Τα Κτηνοτροφικά Πάρκα (ή Πάρκα Ζωικής Παραγωγής) προβλέπονται στην ελληνική νομοθεσία από το άρθρο 15, του Ν.4056/2012 (ΦΕΚ 52Α/2012) όπως αυτό συμπληρώθηκε με το άρθρο 43, του Ν.4235/2014 (ΦΕΚ 32Α/2014) και το Ν. 5087/2024 (ΦΕΚ 25Α/2024), ενώ έχουν προβλεφθεί ως χρήση και στο νέο ΠΔ χρήσεων γης (ΠΔ 59/2018, ΦΕΚ 114Α/2018). Σύμφωνα με τη σχετική έρευνα και αρθρογραφία²⁴ τα πλεονεκτήματα από τη δημιουργία και λειτουργία τέτοιων υποδομών είναι πολλαπλά, όπως:

- Προστασία του περιβάλλοντος (συγκεντρωτικός έλεγχος και διαχείριση / αντιμετώπιση των σχετικών προβλημάτων, όπως η διαχείριση των αποβλήτων)
- Αναβάθμιση της ποιότητας των παραγομένων προϊόντων.
- Βελτίωση του εισοδήματος των παραγωγών (οικονομίες κλίμακας, αυξημένη διαπραγματευτική ισχύς κλπ).
- Προστασία της υγείας του ζωικού κεφαλαίου, αν στην οργάνωση και λειτουργία του χώρου ληφθούν κατάλληλα μέτρα.
- Έλεγχος της διατροφής του ζωικού κεφαλαίου.
- Βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των ζώων.
- Βελτίωση των συνθηκών εργασίας των εργαζομένων.
- Καλύτερη διαχείριση και αξιοποίηση του δυναμικού των βοσκοτόπων.
- Αισθητική αναβάθμιση του αγροτικού τοπίου.

Στο παρόν σενάριο προτείνεται η ανάπτυξη της εκτατικής μορφής κτηνοτροφίας στον ορεινό όγκο του δήμου, όπως δηλαδή ήδη λειτουργεί, για την οποία επιβάλλεται προηγουμένως η άμεση έγκριση σχεδίου διαχείρισης δασών και βοσκοτόπων σε συνδυασμό με μελέτη υπολογισμού της βοσκοϊκανότητας που παρουσιάζει η περιοχή, προκειμένου τούτη να αναπτυχθεί με όρους βιωσιμότητας.

Στην πεδινή ζώνη του δήμου προτείνονται –πιλοτικά- οργανωμένες αναπτύξεις της συγκεκριμένης δραστηριότητας, καθώς αφενός τούτες ήδη υπαγορεύονται από τις υπάρχουσες, άτυπες, πλην όμως σημαντικές σε μέγεθος συγκεντρώσεις (πλησίον των οικισμών Ιάσμου, Κοππερού, Μωσαϊκού, Αμαζάδων κλπ), αφετέρου η οργάνωσή τους κρίνεται ότι οδηγεί στην καλύτερη προστασία του ΕΠΑΜΘ.

²⁴ π.χ. Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών / Ινστιτούτο Αστικής και Αγροτικής Κοινωνιολογίας (πρόγραμμα Life – Περιβάλλον 2005), άρθρο του Γ. Ζέρβα (καθηγητή, προέδρου ελληνικής ζωοτεχνικής εταιρείας και αντιπροέδρου της ελληνικής γεωργικής ακαδημίας) στο τεύχος της 23-12-2016 του ένθετου περιοδικού "Agricola" της εφημερίδας "Καθημερινή της Κυριακής" κλπ.

Ωστόσο ειδικά για την περιοχή της ΔΕ Σώστη παραμένει η δυνατότητα και της διάσπαρτης ανάπτυξης αυτών σε επαρκείς αποστάσεις από τους οικισμούς σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Προτείνονται ζώνες Κτηνοτροφικών Πάρκων που απαιτούν πολεοδόμηση ως εξής:

Η πρώτη (**ΠΕΔ 6α**) νοτιοδυτικά του Μωσαϊκού (κληροτεμάχια 822 και 823), σε μικρή απόσταση από αυτόν (περί τα 500μ), σε ιδιοκτησίες του Δήμου συνολικής επιφάνειας περίπου 145 στρ.

Δεδομένου ότι η περιοχή εμπίπτει εντός της Γ' ζώνης του ΕΠΑΜΘ για το οποίο δεν προβλέπεται ρητά η χρήση των Κτηνοτροφικών πάρκων αλλά «η εγκατάσταση καθετοποιημένων πτηνο – κτηνοτροφικών μονάδων έως 200 ισοδυνάμων ζώων, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και με την προϋπόθεση ότι, το γήπεδο της δραστηριότητας, θα απέχει κατ' ελάχιστο 1 χλμ. από τα όρια των ζωνών Α και Β.», προτείνεται προληπτικά και εναλλακτικά η χωροθέτησή του στην περιοχή του ΚΕΠΕΠ, στην περίπτωση που η παραπάνω θέση δεν γίνει αποδεκτή από τον αρμόδιο ΟΦΥΠΕΚΑ. Στην περίπτωση αυτή το ΚΕΠΕΠ και το Πράσινο σημείο μεταφέρονται στα ανωτέρω κληροτεμάχια 822 και 823.

Η δεύτερη (**ΠΕΔ 6β**) νότια του προγραμματιζόμενου ΣΕΑ της Εγνατίας Οδού, στην περιοχή της ΔΕ Σώστη (κληροτεμάχιο 333), σε ιδιοκτησία του Δήμου επιφάνειας περίπου 85 στρ.

Επιπλέον, στη ΔΕ Αμαξάδων προτείνεται εναλλακτικά, είτε άλλη μια ζώνη (**ΠΕΔ 6γ**) προκειμένου να συγκεντρωθούν σ' αυτήν οι υπάρχουσες κτηνοτροφικές μονάδες της ΔΕ, εφόσον όμως εντοπισθεί κατάλληλη θέση δημοτικής ή δημόσιας γης, είτε εφόσον δεν υπάρχει διαθέσιμη γη, η δυνατότητα παραμονής της διάσπαρτης ανάπτυξης αυτών στην περιοχή βόρεια της ΠΕΚ 2, εντός της ΔΕ και στις αποστάσεις από τους οικισμούς των Αμαξάδων που προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Επιπλέον προτείνονται:

- Απαγόρευση της κτηνοτροφίας στις περιοχές που έχουν πληγεί από δασικές πυρκαγιές για χρονικό διάστημα που θα ορίσει η αρμόδια υπηρεσία, προκειμένου το περιβάλλον να επιστρέψει στην προτέρα κατάσταση.
- Εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων για την αντιμετώπιση των προβλημάτων από την άσκηση της δραστηριότητας και κυρίως τη διαχείριση των αποβλήτων τους.

- Απομάκρυνση των κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων που εντοπίζονται πλησίον οικισμών και λοιπών εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων, στις αποστάσεις που προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Επιπλέον όλων των ανωτέρω, για τον εξω-οικιστικό χώρο προβλέπονται και τα κάτωθι:

Γεωργία

α) Εκσυγχρονισμός και επέκταση των αρδευτικών δικτύων της περιοχής, σύμφωνα και με τις κατευθύνσεις του Σχεδίου Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Υδατικού Διαμερίσματος Θράκης, καθώς και η σύνδεση των αρδευτικών δικτύων με νέες υποδομές συλλογής και αποθήκευσης ύδατος, όπως το προτεινόμενο από το ΓΠΣ και ΠΧΠ φράγμα στον ποταμό Κομφάτο.

β) Αξιοποίηση του υφιστάμενου γεωθερμικού πεδίου το οποίο καταλαμβάνει μέρος των θυλάκων γεωργικής γης ανατολικά των οικισμών Παλλαδίου και Γλυκονερίου, αλλά και της παραγόμενης βιομάζας από τις γεωργικές καλλιέργειες και τις δασοκομικές εργασίες, για τη δημιουργία θερμοκηπιακών εκμεταλλεύσεων.

Ειδική έρευνα των περιθωρίων αξιοποίησης του υφιστάμενου γεωθερμικού πεδίου μόνο στην περιοχή ανατολικά του Παλλάδιου, καθώς το τμήμα ανατολικά του Γλυκονερίου αφενός εμπίπτει κατά τμήμα του σε περιοχές ΠΕΚ 2 και ΠΕΧ1, αφετέρου φαίνεται να αποτρέπεται η εγκατάσταση θερμοκηπίων στη συγκεκριμένη θέση σύμφωνα με σχετική κατεύθυνση του ΠΧΠ (αρθ. 14 «*αποφυγή εγκατάστασης θερμοκηπίων και φωτοβολταϊκών γύρω από τις λιμνοθάλασσες*»).

Σκοπός η θερμοκηπιακή εκμετάλλευση και, ενδεχομένως, η τηλεθέρμανση των οικισμών Παλλαδίου, Μικρού Παλλαδίου και ενδεχομένως και των ομόρων τους.

Δασοκομία

Η δασοκομική δραστηριότητα που εντοπίζεται στην περιοχή μελέτης υπέστη πλήγμα λόγω της πυρκαγιάς του Αυγούστου 2023 η οποία εξάλειψε μεγάλο μέρος της δασοκάλυψης του Παπίκιου όρους. Δεδομένου ότι η πιο πρόσφατη διαχειριστική μελέτη δασών και δασικών εκτάσεων καλύπτει χρονικά την περίοδο 2013-2022, καθίσταται επιτακτική η εκπόνηση σύγχρονης μελέτης, η οποία θα καλύπτει τα επόμενα έτη και μέσω της οποίας θα ρυθμιστεί η διαχείριση των δασικών εδαφών, η αντιμετώπιση των συνεπειών των πυρκαγιών, η άσκηση της κτηνοτροφικής δραστηριότητας κλπ.

Υδατοκαλλιέργειες

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του σχετικού ΕΠΧΣΑΑ, κρίνεται επιθυμητή η χωροθέτηση εγκαταστάσεων συσκευασίας και παραγωγής μη μεταποιημένων αλιευτικών προϊόντων στην περιοχή της Βιστωνίδας.

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι σχετικές προβλέψεις του ΕΠΑΜΘ για τις επιμέρους ζώνες του.

Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ)

Η σημασία των υποδομών παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ αυξάνεται διαρκώς, με δεδομένες τις εξελίξεις γύρω από το κλίμα αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση. Η περιοχή μελέτης αποτελεί τόπο εγκατάστασης σημαντικού αριθμού Φ/Β σταθμών, ενώ σε διαδικασία αδειοδότησης βρίσκεται αριθμός αιολικών πάρκων, στη συντριπτική τους πλειοψηφία εντός των ΔΕ Ιάσμου και Αμαξάδων²⁵. Επιβάλλεται από το Ειδικό Πλαίσιο των ΑΠΕ η δυνατότητα χωροθέτησης τέτοιων έργων. Ειδικότερα προτείνονται:

- Η δυνατότητα χωροθέτησης φ/β πάρκων εξαιρουμένων των εκτάσεων που εμπίπτουν στις ζώνες ΠΕΚ 1α, 1β, 1γ και σε περιοχές αναδασμού όπου παράλληλα έχουν γίνει ή σχεδιάζονται εγγειοβελτιωτικά έργα, σύμφωνα με τις ειδικότερες διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας. Ειδικά για τις ανωτέρω περιοχές επιτρέπονται μόνο οι εγκαταστάσεις παραγωγής ηλεκτρισμού και θερμότητας, με χρήση φωτοβολταϊκών στοιχείων, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, για την κάλυψη των αναγκών των επιτρεπόμενων χρήσεων και με την προϋπόθεση ότι, οι απαιτούμενες υποδομές και εγκαταστάσεις για την παραγωγή και μεταφορά της παραγόμενης ενέργειας, βρίσκονται εντός του γηπέδου της εξυπηρετούμενης χρήσης και εκτός υδροτοπικών περιοχών και φυσικών οικοσυστημάτων.
- Η δυνατότητα χωροθέτησης αιολικών πάρκων μόνο στην ορεινή περιοχή των ΔΕ Ιάσμου και Αμαξάδων και σε απόσταση μεγαλύτερη των 2χλμ νότια των οικισμών Πολύαρνο και Ταγγαίο, σύμφωνα με τις ειδικότερες διατάξεις του ΕΠ για τις ΑΠΕ.
- Η κατασκευή Μικρού Υδροηλεκτρικού Έργου (ΜΥΗΕ) εντός της κοίτης του ποταμού Κομφάτου, το οποίο θα συνδυαστεί με το υπό προγραμματισμό έργο της κατασκευής φράγματος, προκειμένου να αξιοποιηθεί η παραγόμενη ενέργεια για την ηλεκτροδότηση οικισμών του δήμου.
- Η δυνατότητα χωροθέτησης εγκαταστάσεων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από βιομάζα/βιοαέριο, με παράλληλη παραγωγή εδαφοβελτιωτικών λιπασμάτων που θα μπορούν να διατεθούν στις γεωργικές καλλιέργειες. Με τον τρόπο αυτό θα επιτυγχάνεται η αξιοποίηση των σημαντικών ποσοτήτων υπολειμμάτων που

²⁵ Επισημαίνεται ότι στο υπό επεξεργασία νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) μόνο οι ΔΕ Ιάσμου και Αμαξάδων εντάσσονται στις Περιοχές Αιολικής Προτεραιότητας (ΠΑΠ).

προκύπτουν από τη γεωργική, κτηνοτροφική και δασοκομική δραστηριότητα, μειώνοντας την επιβάρυνση του περιβάλλοντος, παρέχοντας πρόσθετο εισόδημα στον αγροτικό πληθυσμό και περιορίζοντας την αγορά λιπασμάτων για τις καλλιέργειες. Επιθυμητή περιοχή για τη χωροθέτησή τους στη Γεωργική γη 2^{ης} προτεραιότητας (ΠΕΧ 2) και τα Κτηνοτροφικά Πάρκα (ΠΕΔ 6).

Τουρισμός

Η περιοχή μελέτης προσφέρεται για την ανάπτυξη ήπιων μορφών τουριστικής δραστηριότητας οι οποίες θα αξιοποιούν το φυσικό περιβάλλον, τις περιοχές φυσικού κάλλους, την παραλίμνια περιοχή της Βιστωνίδας και τους υφιστάμενους αρχαιολογικούς και πολιτιστικούς πόρους. Υπό το πρίσμα αυτό προτείνονται τα εξής:

- Η δημιουργία πολιτιστικής διαδρομής με γενική χάραξη²⁶ αντίστοιχη της παλαιάς Εγνατίας οδού, η οποία θα ενώνει τον αρχαιολογικό χώρο της Αναστασιούπολης, το παραδοσιακό τμήμα του οικισμού του Ιάσμου, τη μεσαιωνική γέφυρα του Κομφάτου και τους παρακείμενους (κηρυγμένους ή μη) αρχαιολογικούς χώρους βόρεια του Πολύανθου, για να καταλήξει στον αρχαιολογικό χώρο της Μοσυνούπολης (με ενδεχόμενη επέκταση αφενός έως τον παραδοσιακό οικισμό του Μίσχου, αφετέρου έως την Πανεπιστημιούπολη με ταυτόχρονη σύνδεση με το εσωτερικό δίκτυο πεζοδρόμων που προγραμματίζεται να κατασκευαστεί εντός αυτής). Η διασύνδεση των χώρων αυτών μπορεί να γίνει μέσω πεζοδρόμου ή/και ποδηλατοδρόμου και προϋποθέτει την ανάδειξή τους με τα απαραίτητα έργα από τις αρμόδιες αρχαιολογικές υπηρεσίες.
- Ανάπτυξη δράσεων οικότουρισμού στην παραλίμνια περιοχή του Δήμου όπως η παρατήρηση της τοπικής πανίδας, η περιήγηση με κωπήλατες βάρκες, η πεζοπορία – ποδηλασία, η κατασκήνωση κλπ. Για την πραγματοποίηση των εν λόγω δράσεων προτείνεται η κατασκευή οδού ήπιας κυκλοφορίας (πεζοδρόμου ή/και ποδηλατοδρόμου) κατά μήκος της λίμνης, η κατασκευή ξύλινων παρατηρητηρίων πουλιών, η κατασκευή μικρής προβλήτας από φυσικά υλικά για την επιβίβαση στις βάρκες, η δημιουργία χώρου υποδοχής – ενημέρωσης – ξενάγησης των επισκεπτών καθώς και χώρου κατασκήνωσης. Ως κέντρο των ανωτέρω δραστηριοτήτων θα μπορούσε να επιλεγεί ο οικισμός της Διαλαμπής και οι εκτάσεις νότια και δυτικά αυτού, καθώς εκεί υφίστανται ευνοϊκοί παράγοντες όπως: α) ελάχιστη απόσταση από τη Βιστωνίδα και εύκολη πρόσβαση στις όχθες λόγω της παρουσίας αγροτικών οδών, β) μικρή απόσταση από την έδρα του Δήμου και τον κόμβο της Εγνατίας οδού, γ) ύπαρξη γηπέδου ποδοσφαίρου πλησίον του οικισμού,

²⁶ Που αναπτύσσεται με κεντρικό ενοποιητικό άξονα το «ίχνος» της αρχαίας Εγνατίας.

- ο χώρος του οποίου μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τη δημιουργία αθλητικών και λοιπών υποδομών για τους επισκέπτες/κατασκηνωτές, δ) ύπαρξη αποχετευτικού δικτύου εντός του οικισμού και δικτύου μεταφοράς των λυμάτων στην ΕΕΛ Ιάσμου. Επιπλέον, η παραλίμνια διαδρομή θα μπορούσε να διασυνδεθεί με τον αρχαιολογικό χώρο της Αναστασιούπολης και την προαναφερθείσα διαδρομή ένωσης των πολιτιστικών χώρων του Δήμου.
- Ανάπτυξη δράσεων οικότουρισμού στον ορεινό χώρο, με τη δημιουργία υποδομών φιλοξενίας υπό τους όρους των Δασικών Χωριών στην περιοχή πχ της Κερασιάς ή/και στο Πολύαρνο, δημιουργία χώρων αναψυχής σε επιλεγμένα σημεία θέας και σε συνδυασμό με την ύπαρξη αρχαιολογικών χώρων ή μνημείων κατασκευή δικτύου μονοπατιών που θα συνδέουν τους χώρους αναψυχής μεταξύ τους και με το υφιστάμενο δασικό οδικό δίκτυο.
 - Ανάδειξη του μοναστηριακού παρελθόντος του Παπίκιου όρους μέσω της προβολής και αξιοποίησης των μνημείων θρησκευτικού χαρακτήρα που εντοπίζονται μεταξύ Σώστη και Κερασιάς, καθώς και σύνδεση αυτών μέσω πεζοπορικής διαδρομής με την υφιστάμενη Ιερά Μονή του Οσίου Μαξίμου του Κουσοκαλύβη.
 - Αξιοποίηση της παραρεμάτιας περιοχής ανάντι του οικισμού του Μίσχου (όπου υπάρχει μικρός καταρράκτης, κτίριο παλαιού νερόμυλου και πλούσια φυσική βλάστηση) για δραστηριότητες αναψυχής.

II-B. Οικιστικός χώρος / Οικιστικό δίκτυο

Ισχύουν και επεκτείνονται όλες οι προτάσεις του σεναρίου των τάσεων ως εξής: Οριοθέτηση και ζωνοποίηση όλων των οικισμών (οριοθετημένων και μη). Ειδικά για τους εγκαταλελειμμένους, ή στα όρια εγκατάλειψης οικισμούς του ορεινού όγκου, η οριοθέτηση προτείνεται σε συνδυασμό με την ένταξή τους στο πρόγραμμα ΕΣΠΕΡΑΑ (Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης) του Ν. 4280/2014 που προβλέπει την ανάδειξη εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών, η οποία παράλληλα με την ιδιαίτερα βαρύνουσα σημασία άμεση βελτίωση του οδικού δικτύου, στοχεύει στη αναβίωσή τους μέσω συγκράτησης και επιστροφής του πληθυσμού αλλά και προσέλκυσης νέου. Τα παραπάνω στοχεύουν στην άρση των υπάρχοντων προβλημάτων που δεν επέτρεψαν μέχρι σήμερα την ανάπτυξη της περιοχής με την αξιοποίηση των φυσικών και πολιτιστικών της πόρων, αίροντας φαινόμενα αποκλεισμού, έλλειψης εδαφικής συνοχής και ισόρροπης ανάπτυξης.

Για την ΔΕ Ιάσμου

Εκτός της μικρής επέκτασης και πολεοδόμησης του οικισμού Ιάσμου, για λόγους ολοκληρωμένης πολεοδομικής οργάνωσης του πολυπληθέστερου οικισμού του δήμου που αποτελεί παράλληλα έδρα του, όπως αναφέρθηκε στα σενάρια των τάσεων, όλοι οι υπόλοιποι οικισμοί παρουσιάζουν σημαντική μείωση πληθυσμού και δεν τεκμηριώνουν από κάθε άποψη λόγους επέκτασης ή και πολεοδόμησης ακόμη εντός του ορίου τους, τουλάχιστον εντός του έτους στόχου της παρούσας. Μικρή διαφοροποίηση παρουσιάζει το Μικρό Παλλάδιο που εμφανίζει πληθυσμιακή σταθερότητα. Δεδομένης δε της αναγκαιότητας συνένωσής του με το Παλλάδιο, όπως το αξιολόγησε και ισχύει ήδη με το εγκεκριμένο ΓΠΣ, προτείνεται η διατήρηση της σχετικής πρότασης. Παράλληλα θα διερευνηθεί στη επόμενη φάση της μελέτης αν χρειάζεται να προταθεί αναθεώρηση του ισχύοντος σχεδίου στο Παλλάδιο (πχ. για την καλύτερη εφαρμογή του σχεδίου στην υφιστάμενη κατάσταση). Οι υπόλοιπες επεκτάσεις αλλά και πολεοδομήσεις εντός ορίων, των υπολοίπων οικισμών προτείνεται να καταργηθούν.

Προτάσεις για τον καθορισμό επιτρεπόμενων χρήσεων γης, επιβολής ελέγχων στη δόμηση, διορθώσεων και αποσαφηνίσεων των ρυθμίσεων του ΓΠΣ κλπ, θα γίνουν αναλυτικά στη Γ1 φάση της μελέτης, επί του οριστικού σεναρίου.

Για την ΔΕ Αμαξάδων

Προτείνεται ο ορισμός των οικισμών Αμαξάδων και Άνω Αμαξάδων ως μία ενιαία πολεοδομική ενότητα και η από κοινού πολεοδόμησή τους συμπεριλαμβάνοντας και μικρές επεκτάσεις (40-60στρ.) στα νοτιοανατολικά των Αμαξάδων ή/και στα νοτιοδυτικά των Άνω Αμαξάδων. Τα ανωτέρω κρίνονται αναγκαία, καθώς πρόκειται για το μοναδικό οικισμό (ως ενιαίο στην ουσία οικιστικό σύνολο) του δήμου που παρουσιάζει την τελευταία 30ετία πληθυσμιακή αύξηση, ελλειπούσα χωρητικότητα, σημαντική οικιστική πυκνότητα με παράλληλη έλλειψη αδόμητων οικοπέδων, ενώ παράλληλα η πρόταση στοχεύει στην ομαλοποίηση του ορίου, καθώς και τη χωροθέτηση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, οι πρώτοι εκ των οποίων παρουσιάζουν σημαντικό έλλειμμα.

Για την ΔΕ Σώστη

Όλοι οι οικισμοί της ΔΕ κατά την τελευταία απογραφή καταγράφουν μειώσεις πληθυσμού. Ωστόσο, παρά τις μειώσεις, κάποιοι από αυτούς διαθέτουν υπολογίσιμο πληθυσμό (Μ. Πιστό 810 κατοίκους, Θάμνα 430 κατοίκους κλπ) για το μέγεθός τους αποδίδοντας υψηλές πυκνότητες, ενώ ταυτόχρονα φαίνεται να παρουσιάζουν έλλειψη χωρητικότητας, σημαντική κτιριακή πυκνότητα με παράλληλη έλλειψη αδόμητων οικοπέδων. Οι οικισμοί αυτοί είναι το Αγίασμα, η Δύμη, τα Θάμνα, η Φωλέα, το Μέγα Πιστό.

Κρίνεται αναγκαία η πολεοδόμηση και μικρή επέκτασή τους σε εκτάσεις περί τα 40-60 στρέμματα, η οποία εκτός των ανωτέρω στοχεύει στην ομαλοποίηση των ορίων τους, καθώς και τη χωροθέτηση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων²⁷, οι πρώτοι εκ των οποίων παρουσιάζουν σημαντικό έλλειμα.

Επιπλέον, ο οικισμός του Μίσχου αναπτύσσεται περιλαμβάνοντας τις «γειτονιές» Πετρωτό, Ορφανό, Χαμηλό, οι οποίες παρουσιάζουν μεταξύ τους και με το βασικό οικισμό οικιστικές ασυνέχειες. Οι δύο πρώτες εύλογα λόγω των ρεμάτων που τους διαχωρίζουν από τον κύριο οικισμό, ενώ για το Χαμηλό παρεμβάλλονται εκτάσεις γεωργικής γης. Προτείνεται η ενιαία πολεοδόμηση του ανωτέρω οικιστικού συνόλου με την συμπερίληψη έκτασης περίπου 75 στρεμμάτων μεταξύ του Μίσχου και του Χαμηλού, προκειμένου ο οικισμός να αποκτήσει συνεκτικότητα και να καλύψει ανάλογες ανάγκες σε κοινόχρηστους χώρους, όπως αυτές που αναφέρθηκαν και για τους παραπάνω οικισμούς.

Για τον οικισμό λόγω του χαρακτηρισμού του ως παραδοσιακός προτείνεται η υπογειοποίηση των καλωδίων ηλεκτρικής ενέργειας στην κατεύθυνση ανάδειξης του ιδιαίτερου οικιστικού περιβάλλοντος.

Για όλους τους οικισμούς του δήμου

Βασικό στόχο της παρούσας μελέτης αποτελεί η συγκράτηση του πληθυσμού του, η εν συνεχεία σταθεροποίησή του και μακροπρόθεσμα η αύξηση αυτού. Η περιοχή μελέτης παρουσιάζει συγκριτικά πλεονεκτήματα που θα μπορούσαν να συνδράμουν σημαντικά στην επίτευξη του στόχου, μέσω της βελτίωσης της πρόσβασης στους οικισμούς της ορεινής περιοχής, την ιεραρχημένη και κατά προτεραιότητες πολεοδομική οργάνωση όλων των οικισμών, την ενίσχυση της κοινωνικής υποδομής, την ανάπτυξη των κεντρικών σημείων των οικισμών και τον εξωραϊσμό άλλων αξιόλογων επισκέψιμων σημείων του δήμου, που θα τους καταστήσει πιο ελκυστικούς, περισσότερο επισκέψιμους και θα βοηθήσει στην περαιτέρω ανάπτυξη δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα και ιδίως του τουρισμού με τη δημιουργία μικρών καταλυμάτων, χώρων εστίασης κλπ, οι οποίοι συμπληρωματικά με την κύρια απασχόληση των κατοίκων τους (γεωργία-κτηνοτροφία) θα συνδράμουν σημαντικά στο τοπικό εισόδημα (συνδυασμένη οικοανάπτυξη).

Στην κατεύθυνση αυτή κινούνται οι προτάσεις για τον εξωοικιστικό χώρο πλησίον των οικισμών:

- Πολεοδομική οργάνωση των οικισμών για την δημιουργία των αναγκαίων τεχνικών και κοινωνικών υποδομών, στη λογική της «Ανοιχτής Πόλης».

²⁷ Πχ. νέο νηπιαγωγείο στο χώρο του δημοτικού σχολείου Ασωμάτων, σύμφωνα με σχετική πρόταση της Δίνησης Α'βάθμιας Εκπαίδευσης

- Παύση λειτουργίας των κοιμητηρίων στους ανωτέρω οικισμούς που προτείνονται για πολεοδομική, τα οποία απέχουν απόσταση μικρότερη των 250μ. από το οικισμό ή την τυχόν επέκτασή του και χωροθέτησή τους σε νέα κατάλληλη θέση.
- Αρχιτεκτονικές αναπλάσεις / εξωραϊσμός του πυρήνα των οικισμών που θα προσδιορισθούν στην επόμενη φάση της μελέτης, καθώς και του βασικού τους οδικού δικτύου, με κύριους σκοπούς τη βελτίωση του οικιστικού τους περιβάλλοντος και την ανάδειξη της οικιστικής τους ταυτότητας με κύρια στόχευση στις εισόδους, τα κέντρα, τις πλατείες, τους χώρους λατρείας και εκπαίδευσης και το οδικό τους δίκτυο (χώροι στάθμευσης, πεζόδρομοι κλπ.).

Περιοχές ΠΕΡΠΟ

Υιοθετούνται οι προβλέψεις του ΦΕΚ 686/2022 για δημιουργία περιοχών που αναπτύσσονται μέσω του μηχανισμού ΠΕΡΠΟ-ΠΠΑΙΠ (Ν. 4280/2014).

Συγκεκριμένα, προτείνεται να επιτρέπονται μόνο στην ΠΕΧ 2 αναπτύξεις ΠΕΡΠΟ-ΠΠΑΙΠ με οικιστικό ή αγροτουριστικό προορισμό και με ανώτατο όριο προς πολεοδόμηση για κάθε τμήμα τα 200 στρ. ενώ το συνολικά ανώτατο όριο επιφάνειας που θα πολεοδομηθεί εντός του ΟΤΑ, δεν δύναται να ξεπερνά τα 500 στρ.

II-Γ. Υποδομές / ασφάλεια / προστασία

Ως γενική αρχή διατυπώνεται ότι οι χωροθετήσεις νέων υποδομών πρέπει να γίνονται κατά προτεραιότητα σε δημοτικά ή δημόσια ακίνητα και αν αυτό δεν είναι εφικτό, τότε σε ιδιωτική γη.

II-Γ1. Κοινωνικές υποδομές (εκτός οικισμών)

Πλέον της γενικής δυνατότητας χωροθέτησης κοινωνικών υποδομών στην εκτός σχεδίου περιοχή, προτείνονται κατευθύνσεις για την κάλυψη συγκεκριμένων στόχων, όπως:

- Δυνατότητα δημιουργίας Προπονητικού Κέντρου (κλειστό γυμναστήριο, ανοιχτό γήπεδο ποδοσφαίρου και συνοδές εγκαταστάσεις) κατά προτίμηση σε ακίνητο ιδιοκτησίας του Δήμου, στην ορεινή περιοχή του δήμου (πχ. Πολύαρνο ή όπου αλλού το κρίνει κατάλληλο ο οικείος ΟΤΑ), αφενός προκειμένου να καλυφθούν τυχόν ανάγκες του ΟΤΑ, αφετέρου και το κυριότερο ως χώρος υποδοχής και προετοιμασίας ομάδων της υπόλοιπης χώρας.
- Προσδιορισμός Εκπαιδευτικών Γεωτόπων / Γεωπάρκων και δημιουργία των κατάλληλων υποδομών ανάδειξής και υποστήρισής τους, κατ' επέκταση των σχετικών προτάσεων της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας (αφορά θέσεις -

μεταξύ των οποίων τα Θρακικά Μετέωρα και τα υπάρχοντα σπήλαια- με ιδιαίτερη αισθητική και επιστημονική αξία λόγω του υψηλού γεωεπιστημονικού ενδιαφέροντος που φέρουν και που θα μπορούσαν να αποτελέσουν πόρους γεωτουρισμού). Σημειώνεται ότι ο γεωτουρισμός είναι ένας νέος όρος στην ορολογία της Τοπικής ανάπτυξης, εφαρμόζεται ήδη σε πολλές περιοχές στην Ευρώπη με σημαντικές προοπτικές δυναμικής συνέχειας και διάδοσης. Αποτελεί μια μορφή πολιτιστικού-περιβαλλοντικού τουρισμού που μπορεί να αναπτυχθεί σε περιοχές που διαθέτουν σημαντικά γεωλογικά μνημεία.

Στην περιοχή μελέτης εντοπίζονται θέσεις γεωλογικού ενδιαφέροντος για τη μελέτη της Μάζας της Ροδόπης, οι οποίες σε συνδυασμό με το φυσικό κάλλος της περιοχής, τους ποταμούς, τις πέτρινες γέφυρες, τα σπήλαια, τις γεωμορφές κ.α. μπορούν να αποτελέσουν πόλο έλξης εναλλακτικού τουρισμού.

II-Γ2. Οδικό δίκτυο (εκτός οικισμών)

Υιοθετούνται όλες οι προτάσεις του σεναρίου των τάσεων και επιπλέον προτείνονται τα εξής:

- Η κατασκευή ασφαλτοστρωμένης οδού σύνδεσης του Ιάσμου με τις οικιστικές θέσεις Πολύαρνο και Αστραία που βρίσκονται πλησίον των Θρακικών Μετεώρων.
- Χάραξη νέας οδού, προκειμένου ο δήμος να συνδεθεί με τον όμορο δήμο Μύκης (ενδεχομένως μέσω της θέσης Κετίκι) ή εναλλακτικά μέσω της διαδρομής Κατσίκι-Κορήνη-Γυαλιστερό-Τέμενος-Σάτρες-Εχίνος ή όπως αλλιώς κριθεί από ειδική μελέτη. Η οδός θα προωθήσει την ανάπτυξη του ορεινού χώρου της Ανατολικής Ροδόπης και θα συνδέσει τις ορεινές περιοχές των δύο όμορων Δήμων, επιτρέποντας συνδυασμένες δράσεις στους τομείς της κτηνοτροφίας, της δασοκομίας, του εναλλακτικού τουρισμού και της διαχείρισης και προστασίας του περιβάλλοντος.
- Η αναβάθμιση/ασφαλτόστρωση των Επαρχιακών Οδών 13 και 13α που συνδέουν τον οικισμό της Κερασιάς με τους οικισμούς του Σώστη και των Ασωμάτων (έχει ήδη ασφαλτοστρωθεί το τμήμα της Ε.Ο. 13α από τον Σώστη έως την Ιερά Μονή του Οσίου Μαξίμου του Κουσκαλύβη). Με τον τρόπο αυτό θα επιτευχθεί η ευχερέστερη πρόσβαση προς τον εν λόγω ορεινό οικισμό (όπου προτείνεται η δημιουργία Δασικού Χωριού) και γενικότερα την περιοχή του Παπίκιου όρους, διευκολύνοντας την ανάπτυξη δράσεων οικοτουρισμού/θρησκευτικού τουρισμού αλλά και την εκτέλεση αναδασώσεων και έργων ορεινής υδρονομίας (φραγμάτων, αναβαθμών κ.α.) στις πρόσφατα καμένες εκτάσεις.
- Η κατασκευή οδικής γέφυρας επί του ποταμού Κομπάτου στη θέση της ιρλανδικής διάβασης νότια του Μωσαϊκού, η οποία καθίσταται αδιάβατη σε περιόδους έντονων

βροχοπτώσεων επιβάλλοντας την κίνηση των οχημάτων μέσω Αμβροσίας, Πολύανθου και Ιάσμου για τη μετάβαση στο νοτιότερο τμήμα του Δήμου.

- Η ασφαλτόστρωση των οδών προς τους οικισμούς Μοναχοί και Ιππικό, για τη διευκόλυνση της πρόσβασης σε αυτούς και στις παρακείμενες συγκεντρώσεις κτηνοτροφικών μονάδων.

Σιδηροδρομικό δίκτυο

Υιοθετούνται οι προτάσεις του σεναρίου των τάσεων και επιπλέον προτείνεται η παραχώρηση για αξιοποίηση στον Δήμο Ιάσμου από τον ΟΣΕ των κτιριακών εγκαταστάσεων του σιδηροδρομικού σταθμού Ιάσμου και των αντίστοιχων εκτάσεων γης της κατηργημένης σιδηροδρομικής γραμμής.

II-Γ3. Υποδομές Ύδρευσης

Υιοθετούνται όλες οι προτάσεις του σεναρίου των τάσεων και επιπλέον προτείνονται τα εξής:

- Η διερεύνηση της δυνατότητας κατασκευής κι άλλων ταμιευτήρων για τη συλλογή, αποθήκευση και διαχείριση των επιφανειακών υδάτων, που φαίνεται να αποτελεί σοβαρό πρόβλημα (όχι μόνο της περιοχής μελέτης αλλά συνολικά της ανθρωπότητας), προκειμένου να μειωθεί η πίεση στον υδροφόρο ορίζοντα μέσω της χρήσης των υφιστάμενων γεωτρήσεων, με ταυτόχρονη χρήση του φράγματος (που προτάθηκε από το ΓΠΣ και υιοθετείται από το ΠΧΠ και την παρούσα) στον Κομπάτο, και για υδρευτικούς σκοπούς.
- Η ενίσχυση με επιπλέον δεξαμενές (και ενδεχομένως ο ανασχεδιασμός) των υποδομών αποθήκευσης νερού προκειμένου να καλύπτονται οι ανάγκες υδροδότησης στις περιόδους αιχμής.
- Επεκτάσεις δικτύων ύδρευσης για την εξυπηρέτηση των νέων οργανωμένων περιοχών.
- Γενικότερα, προτείνεται να εξεταστεί κάθε δυνατότητα αξιοποίησης των υδάτων για την παροχέτευση πόσιμου νερού στις κατοικίες και τις επαγγελματικές χρήσεις.

II-Γ4. Υποδομές Αρδευσης

Υιοθετούνται οι προτάσεις του σεναρίου των τάσεων και επιπλέον προτείνεται η διερεύνηση της κατασκευής μικρών φραγμάτων / λιμνοδεξαμενών και σε άλλες θέσεις για αύξηση των συλλεγόμενων ποσοτήτων νερού.

II-Γ5. Υποδομές Αποχέτευσης

Υιοθετούνται οι προτάσεις του σεναρίου των τάσεων (ως έργα πρώτης προτεραιότητας) και επιπλέον προτείνονται τα εξής (ως έργα δεύτερης προτεραιότητας):

- Επέκταση του δικτύου της υπάρχουσας ΕΕΛ, προκειμένου να καλύψει τον οικισμό των Αμαξάδων και του Κοπτερού ή αν αυτό δεν είναι εφικτό κατασκευή νέας ΕΕΛ.
- Κατασκευή ΕΕΛ στη ΔΕ Σώστη για την εξυπηρέτηση των μεγαλύτερων οικισμών (>300 κατοίκων).
- Σύνταξη και υλοποίηση μελετών αποχέτευσης για το σύνολο των οικισμών με πληθυσμό άνω των 300 κατοίκων οι οποίες θα καταλήγουν σε ενιαίους στεγανούς βόθρους για τον καθένα, από τους οποίους μετά από σχετική οικονομοτεχνική μελέτη θα αξιολογηθεί η σκοπιμότητα ή όχι μελέτης και κατασκευής εξωτερικών δικτύων μεταφοράς των λυμάτων προς την ΕΕΛ, ή η μεταφορά τους με φορτηγά.

II-Γ6. Υποδομές για τα απορρίμματα

Υιοθετούνται οι προτάσεις του σεναρίου των τάσεων.

II-Γ7. Αντιπλημμυρική προστασία

Υιοθετούνται όλες οι προτάσεις του σεναρίου των τάσεων και επιπλέον προτείνονται:

- Εφόσον οι υπάρχουσες υποδομές ομβρίων δεν καλύπτουν τις ανάγκες αντιπλημμυρικής θωράκισης των οικισμών, να διερευνηθεί η αναγκαιότητα και κατόπιν η δυνατότητα στοχευμένης αντιπλημμυρικής προστασίας των οικισμών με την ενδεχόμενη κατασκευή τάφρων, η οποία θα δέχεται τα ύδατα από τα ρέματα βόρεια των οικισμών και θα τα μεταφέρει ανατολικά ή δυτικά προκειμένου να παραληφθούν από άλλους αποδέκτες.
- Να διερευνηθεί η προοπτική συστηματικής συλλογής των φερτών υλικών (στα πλαίσια της άρσης προσχώσεων στο Κομψάτο) και η μεταφορά τους σε κατάλληλους χώρους απόθεσης (που θα προσδιοριστούν κατά τη Γ1 φάση), όπου να επιτρέπεται η επεξεργασία και εν συνεχεία η διάθεση προς αξιοποίηση, προοπτική που θα επέφερε σημαντικά έσοδα στο διαχειριστή τους.

II-Γ8. Πυροπροστασία

Υιοθετούνται οι προτάσεις του σεναρίου των τάσεων.

II-Γ9. Λοιπές υποδομές

Υιοθετούνται οι προτάσεις του σεναρίου των τάσεων.

II-Γ10. Άλλες παρεμβάσεις

Προτείνονται τα εξής:

- Ειδική έρευνα των περιθωρίων αξιοποίησης του υφιστάμενου γεωθερμικού πεδίου στο νότιο τμήμα του Δήμου, με σκοπό τη θερμοκηπιακή εκμετάλλευση και, ενδεχομένως, την τηλεθέρμανση των παρακείμενων οικισμών.
- Εκπόνηση ειδικής μελέτης βοσκοϊκανότητας προκειμένου να προσδιοριστούν ζώνες ελεγχόμενης βόσκησης στις πεδινές και ορεινές περιοχές.
- Πολύπλευρη προβολή του δήμου σε ευρύτερο τουριστικό κοινό, μέσω της προβολής των δυνατοτήτων εναλλακτικού τουρισμού και με αναφορά στην αναγνώριση του φυσικού τοπίου και των γεωλογικών πόρων και στην εν γένει άσκηση δραστηριοτήτων στο χερσαίο και υδάτινο χώρο.
- Ένταξη του Δήμου Ιάσμου σε δίκτυα περιοχών και πόλεων με περιβαλλοντική διάσταση, που αφενός θα τον ωφελήσουν άμεσα, αφετέρου θα διατηρήσουν και θα αυξήσουν τη διεθνή του αναγνωρισιμότητα.

B.3.2.3 Δυναμικό σενάριο (III)

Στο δυναμικό σενάριο επιδιώκεται η όσο το δυνατόν πιο άμεση βελτίωση δεδομένων σε πολλούς τομείς ταυτόχρονα, με μεγαλύτερη έμφαση στην ισόρροπη κατανομή πόρων και στην εδαφική και κοινωνική συνοχή εντός του ΟΤΑ. Ως εκ τούτου, πρόκειται για το πιο παρεμβατικό με βάση το έτος-στόχο και πιο δαπανηρό σενάριο, αλλά και το σενάριο που αναμένεται να έχει μεγαλύτερη επιδραστικότητα στην πληθυσμιακή εξέλιξη (μόνιμου και εποχικού πληθυσμού) της περιοχής μελέτης.

Περιλαμβάνει όλες τις προτάσεις που διατυπώθηκαν στο "ήπιο" σενάριο (όπου περιλαμβάνονταν και προτάσεις από το σενάριο των τάσεων) με τις εξής διαφοροποιήσεις / συμπληρώσεις:

- Εξωοικιστικός χώρος - Μεταποίηση: Προτείνεται χωροθέτηση επιπλέον υποδοχέα παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (**ΠΕΔ 4γ**) κατά προτεραιότητα σε δημοτική ή δημόσια έκταση που θα υποδείξει ο ΟΤΑ, σε αντίθετη περίπτωση σε

ιδιωτική, της τάξης των 50-80στρ., σε κατάλληλη απόσταση από τον οικισμό των Αμαξάδων (βλ. ενδεικτική θέση στο χάρτη Σ3).

- Εξωοικιστικός χώρος - Τουρισμός: Προτείνεται η δημιουργία δύο ζωνών τουρισμού-αναψυχής στον ορεινό όγκο και συγκεκριμένα, στα βορειοδυτικά στην περιοχή του Πολύαρνου ή Αστραίας και στα βορειοανατολικά στην περιοχή της Κερασιάς ή της Κρυστάλλης ή της Μελίταινας. Για τις ζώνες έκτασης περί τα 50 στρ. έκαστη θα προβλέπονται περιορισμένες χρήσεις τουρισμού-αναψυχής που λόγω των πολύ ελκυστικών χαρακτηριστικών τους, όπως η γειτνίασή της με τα Θρακικά Μετέωρα, το υπάρχουν εξαιρετικό φυσικό περιβάλλον, τα μνημεία θρησκευτικού χαρακτήρα - κατάλοιπα του μοναστηριακού παρελθόντος του Παπίκιου όρους καθώς και η σύνδεση αυτών μεταξύ τους μέσω πεζοπορικής διαδρομής και με την υφιστάμενη Ιερά Μονή του Οσίου Μαξίμου του Καυσοκαλύβη θα μπορούσαν να προσδώσουν ιδιαίτερη ώθηση στην συγκεκριμένη περιοχή επιτυγχάνοντας το στόχο της ισόρροπης ανάπτυξης του ΟΤΑ.
- Εξωοικιστικός χώρος - Λοιπές υποδομές: Η κατασκευή μικρών υδροηλεκτρικών έργων (ΜΥΗΕ) σε κατάλληλες θέσεις οι οποίες θα προκύψουν μετά από την εκπόνηση υδρολογικής μελέτης και λοιπών μελετών αδειοδότησης, για την αξιοποίηση των ταχυτήτων νερού που αναπτύσσονται εντός της κοίτης των υδατορεμάτων και των επακόλουθων υψηλών ποσοτήτων ενέργειας που παράγονται και θα συνδράμουν στην ύδρευση και άρδευση των παρακείμενων περιοχών, αλλά και στη μείωση της ταχύτητας των υδάτων και τη συγκράτηση των φερτών υλών που καταλήγουν στη λίμνη Βιστωνίδα.
- Οικιστικό δίκτυο (γενικά): Προτείνονται πολεοδομήσεις σε όλους τους πεδινούς οικισμούς της ΔΕ Σώστη που στερούνται σχεδίου. Επίσης επέκταση περί τα 30-40στρ στα ανατολικά του Πολύανθου με ταυτόχρονη πολεοδόμηση του συνόλου του οικισμού, καθώς ο υφιστάμενος οικισμός είναι δομημένος σε σημείο κορεσμού. Επιπλέον, πολεοδόμηση και μικρή επέκταση σε δομημένη περιοχή στα νότια και δυτικά του Κοπτερού, με σκοπό τον εξορθολογισμό των ορίων του ώστε να καταστεί ικανή η εξασφάλιση χάραξης περιμετρικών οδών.

Ειδικά για τον Ίασμο προτείνεται η διερεύνηση δημιουργίας περιφερειακής ζώνης για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών (οικιστικών, οικονομικών, κοινωνικών) σε συνδυασμό με ζώνες πρασίνου, η οποία θα προσδιοριστεί με ακρίβεια, εφόσον απαιτηθεί, στην επόμενη φάση.

Πρωθείται ο εναλλακτικός ορεινός τουρισμός στο Παπίκιο Όρος κατά προτεραιότητα εντός των υφιστάμενων οικισμών, τόσο για λόγους βιωσιμότητας

των τουριστικών επενδύσεων, όσο και για την ενίσχυση της βιωσιμότητας των οικισμών.

Για τη διασύνδεση του εναλλακτικού τουρισμού και του φυσικού περιβάλλοντος προτείνεται η δημιουργία ΚΕντρου Περιβαλλοντικής Εκπαίδευσης και Επιμόρφωσης (ΚΕΠΕΕ) στους οικισμούς Πολύαρνο και Κερασιά.

- Υποδομές αποχέτευσης: Δημιουργία αποχετευτικών δικτύων ακαθάρτων και ομβρίων σε όλους τους πεδινούς οικισμούς του δήμου και τις οργανωμένες επιχειρηματικές περιοχές και ανάλογη πύκνωση, εφόσον κριθεί αναγκαίο από τις απαιτούμενες μελέτες, των μονάδων Εγκαταστάσεων Επεξεργασίας Λυμάτων.

B.4 – ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ

B.4.1 Παράμετροι αξιολόγησης

Στο παρόν κεφάλαιο πραγματοποιείται αξιολόγηση των επιμέρους σεναρίων χωρικής ανάπτυξης που περιγράφηκαν στο κεφάλαιο B.3, βάσει των μεταβλητών που επελέγησαν στο κεφάλαιο B.2.1 και των αντίστοιχων δεικτών βαρύτητας που τέθηκαν στο κεφάλαιο B.2.2, προκειμένου να προκριθεί το επικρατέστερο από κοινωνικο-οικονομική και περιβαλλοντική άποψη. Για λόγους αναφοράς παρατίθενται συγκεντρωτικά, στη συνέχεια, όλες οι παράμετροι που θα χρησιμοποιηθούν στην αξιολόγηση:

Σενάρια χωρικής ανάπτυξης (κεφάλαιο B.3)

- I. Σενάριο "τάσεων"
- II. Σενάριο "ήπιας παρέμβασης και οικοανάπτυξης"
- III. Σενάριο "δυναμικό"

Μεταβλητές μελλοντικής εξέλιξης (κεφάλαιο B.2.1)

1. Πληθυσμιακή ανάπτυξη με ισόρροπους δημογραφικούς δείκτες
2. Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και βελτίωση εισοδήματος
3. Οργάνωση χρήσεων γης και πολεοδομικός εξορθολογισμός
4. Ισόρροπη χωρική ανάπτυξη και κατανομή πόρων σε επίπεδο ΟΤΑ
5. Βελτίωση εσωτερικής και εξωτερικής συνδεσιμότητας
6. Ενίσχυση ανθεκτικότητας και βελτίωση υποδομών
7. Δυνατότητα υλοποίησης - κόστος - κοινωνική αποδοχή

Δείκτες βαρύτητας (κεφάλαιο B.2.2)

- ♦ Ισοβαρείς δείκτες βαρύτητας για όλες τις ανωτέρω μεταβλητές, με τιμή "2"
- ♦ Ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και την ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής παραμέτρου, εκτιμάται ότι η βαρύτητα αυτής πρέπει να τεθεί ψηλά και να αντιστοιχεί στο 45% της τελικής βαθμολογίας κάθε μιας από τις ανωτέρω επτά μεταβλητές.

Συγκεκριμένα, η τελική βαθμολογία (TB) που θα προκύψει για την κάθε μεταβλητή, για το κάθε σενάριο που θα αναπτυχθεί, θα αποτελεί στάθμιση:

- ♦ α) Του βαθμού (Βα) που τούτη θα λάβει αξιολογούμενη ως προς τον αντίκτυπο των προτάσεων εκάστου σεναρίου στην επίτευξη της μελλοντικής αναπτυξιακής και χωρικής εξέλιξης του ΟΤΑ, η οποία θα έχει βαρύτητα 55% και
- ♦ β) Του βαθμού (Ββ) που τούτη θα λάβει από την ουσιαστική ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής παραμέτρου, η οποία εκφράζεται και από την συνεκτίμηση της παράλληλα εκπονούμενης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η οποία θα έχει βαρύτητα 45%.

Β.4.2 Περιβαλλοντική εκτίμηση σεναρίων (εισροή από ΣΜΠΕ)

Στην παράλληλα εκπονούμενη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων διενεργείται περιβαλλοντική εκτίμηση των τριών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης της μελέτης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου.

Σύμφωνα με τη μεθοδολογία προσδιορισμού, εκτίμησης και αξιολόγησης των επιπτώσεων, γίνεται διάκριση αυτών: α) ως προς το αίτιο δημιουργίας τους (πρωτογενείς – δευτερογενείς), β) ως προς το χαρακτήρα τους (σωρευτικές – συνεργιστικές), γ) ως προς το είδος (θετικές – αρνητικές – ουδέτερες), δ) ως προς την ένταση (με χρήση προσδιορισμού "πολύ" - αρκετά") και ε) ως προς το χρόνο εκδήλωσης των επιπτώσεων (βραχυπρόθεσμες – μεσοπρόθεσμες – μακροπρόθεσμες).

Παράλληλα συνεκτιμώνται οι περιβαλλοντικοί στόχοι που αποτελούν βασική επιδίωξη του ΤΠΣ Ιάσμου, ήτοι: i) η προστασία του φυσικού πλούτου και η αξιοποίησή του έτσι ώστε να διασφαλίζεται η βιωσιμότητα του και ii) η επίτευξη της αειφόρου ανάπτυξης με την οργάνωση των χρήσεων γης του Δήμου με γνώμονα την υποστήριξη των αναπτυξιακών προοπτικών και δυνατοτήτων του και την κάλυψη των οικιστικών και κοινωνικών αναγκών των κατοίκων και καθορίζονται έντεκα (11) τομείς περιβάλλοντος στους οποίους εκτιμώνται και αξιολογούνται για καθέναν ξεχωριστά οι επιπτώσεις και ο βαθμός επηρεασμού του από το σχέδιο.

Τα πορίσματα που προκύπτουν για τα εξεταζόμενα σενάρια της μελέτης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Ιάσμου έχουν ως εξής:

- ❖ Στο σενάριο των "Τάσεων" οι σωρευτικές επιπτώσεις των προτεινόμενων παρεμβάσεων είναι θετικές.
- ❖ Στο σενάριο "Ήπιας παρέμβασης και Οικοανάπτυξης" οι σωρευτικές επιπτώσεις της υλοποίησης των προτεινόμενων παρεμβάσεων, συγκρινόμενο με το σενάριο

«Τάσεων», αναμένεται να είναι θετικές ιδιαίτερα στις ΔΕ Σώστη και Αμαξάδων που στερούνταν μέχρι σήμερα πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού και ουδέτερες ή ελαφρώς αρνητικές στη ΔΕ Ιάσμου, η οποία διέπονταν μέχρι τώρα από το ισχύον ΓΠΣ. Ωστόσο η επαναφορά των ρυθμίσεων του Εθνικού Πάρκου (στη ΔΕ Ιάσμου) που αίρει τις μάλλον αδικαιολόγητες δεσμεύσεις του ΓΠΣ, οι οποίες συνέδραμαν στην αρνητική πληθυσμιακή και οικονομική εξέλιξη που καταγράφηκε τη δεκαετία 2010-2020, σε κάθε περίπτωση είναι εντός των αποδεκτών ορίων, καθώς τούτες προσδιορίστηκαν από το ίδιο το προστατευτικό καθεστώς του ΕΠΑΜΘ.

- ❖ Το “Δυναμικό” σενάριο συγκρινόμενο με το σενάριο της “Ήπιας παρέμβασης και Οικοανάπτυξης” δεν διαφοροποιείται σημαντικά, παρουσιάζοντας τα ίδια χαρακτηριστικά με αυτό.

B.4.3 Πίνακας αξιολόγησης σεναρίων

Για τις ανάγκες της αξιολόγησης και της εκτίμησης των ωφελειών που απορρέουν για κάθε μεταβλητή, από τις προτεινόμενες παρεμβάσεις ανά σενάριο χωρικής ανάπτυξης, ορίζεται πενταβάθμια κλίμακα ως εξής:

5= περιλαμβάνει προτάσεις με πολύ υψηλό θετικό αντίκτυπο στη μεταβλητή

4= περιλαμβάνει προτάσεις με υψηλό θετικό αντίκτυπο στη μεταβλητή

3= περιλαμβάνει προτάσεις με μέτρια θετικό αντίκτυπο στη μεταβλητή

2= περιλαμβάνει προτάσεις με χαμηλό θετικό αντίκτυπο στη μεταβλητή

1= περιλαμβάνει προτάσεις με πολύ χαμηλό θετικό αντίκτυπο στη μεταβλητή

Τα αποτελέσματα της εφαρμοσθείσας μεθοδολογίας καταγράφονται στον πίνακα B.4.3. που ακολουθεί [Κάθε εναλλακτικό σενάριο δύναται να βαθμολογηθεί με μέγιστη τιμή το εβδομήντα (70)].

Πίνακας B.4.3: Βαθμολόγηση μεταβλητών εξέλιξης κατά σενάριο χωρικής ανάπτυξης

Α/Α	Μεταβλητές	Βαρύτητα Μεταβλητής (λαμβάνει βαθμό 2)		Χωρική ανάπτυξη & οργάνωση της περιοχής μελέτης με αξιολόγηση του ισοζυγίου κόστους /οφέλους (κοινωνικό- οικονομικού)	Εισαγωγή Περιβαλλοντικής παραμέτρου (λαμβάνει βαθμό από 1 ως 5)	Συνολική Βαθμολογία		Χωρική ανάπτυξη & οργάνωση της περιοχής μελέτης με αξιολόγηση του ισοζυγίου κόστους /οφέλους (κοινωνικό- οικονομικού)	Εισαγωγή Περιβαλλοντικής παραμέτρου (λαμβάνει βαθμό από 1 ως 5)	Συνολική Βαθμολογία		Χωρική ανάπτυξη & οργάνωση της περιοχής μελέτης με αξιολόγηση του ισοζυγίου κόστους /οφέλους (κοινωνικό- οικονομικού)	Εισαγωγή Περιβαλλοντικής παραμέτρου (λαμβάνει βαθμό από 1 ως 5)	Συνολική Βαθμολογία
				Βαθμός Βα	Βαθμός Ββ	$TB=(Ba*0.55+Bβ*0.45)$		Βαθμός Βα	Βαθμός Ββ	$TB=(Ba*0.55+Bβ*0.45)$		Βαθμός Βα	Βαθμός Ββ	$TB=(Ba*0.55+Bβ*0.45)$
1	Πληθυσμιακή ανάπτυξη με ισόρροπους δημογραφικούς δείκτες	2	Σενάριο Ι (Τάσεων)	2	5	6.7	Σενάριο II (Ήπιας Παρέμβασης & Οικο-ανάπτυξης)	4	4.5	8.45	Σενάριο III (Δυναμικό)	5	4.5	9.55
2	Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και βελτίωση εισοδήματος	2		1	5	5.6		4	4	8		5	3.5	8.65
3	Οργάνωση χρήσεων γης και πολεοδομικός εξορθολογισμός	2		3	3	6		5	5	10		5	5	10
4	Ισόρροπη χωρική ανάπτυξη και κατανομή πόρων σε επίπεδο ΟΤΑ	2		2	4	5.8		4	3.5	7.55		5	3.5	8.65
5	Βελτίωση συνδεσιμότητας (εσωτερικής & εξωτερικής)	2		3	5	7.8		5	4	9.1		5	4	9.1
6	Ενίσχυση ανθεκτικότητας και βελτίωση υποδομών	2		3	4	6.9		4	4.5	8.45		5	4.5	9.55
7	Δυνατότητα υλοποίησης στο έτος στόχο σε συνάρτηση με την απήχηση που θα έχει στην τοπική κοινωνία	2		5	5	10		4	4	8		3	3.5	6.45
ΤΕΛΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟ- ΓΙΑ ΕΚΑΣΤΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ						48.8				59.55				61.95

Από την επισκόπηση των δεδομένων του πίνακα αξιολόγησης / βαθμολόγησης των τριών σεναρίων προκύπτουν τα εξής:

- Το σενάριο των τάσεων παρότι ιδιαίτερος θετικό σε ορισμένες μεταβλητές και ιδίως ως προς το περιβαλλοντικό αποτύπωμα, υστερεί σημαντικά σε άλλες καταγράφοντας έτσι τη χαμηλότερη βαθμολογία. Εκτιμάται κατά συνέπεια ότι αδυνατεί να επιτύχει την ισόρροπη μελλοντική αναπτυξιακή, χωρική και περιβαλλοντική ανάπτυξη του ΟΤΑ.
- Το σενάριο ήπιας παρέμβασης και οικο-ανάπτυξης λαμβάνει υψηλή βαθμολογία, καθώς χαρακτηρίζεται από ισορροπία, με προτάσεις που κρίνεται ότι θα έχουν υψηλούς ή πολύ υψηλούς θετικούς αντίκτυπους στις τεθείσες μεταβλητές, χωρίς να υπολείπεται σημαντικά στην περιβαλλοντική αποτίμηση.
- Το δυναμικό σενάριο παρουσιάζει παρόμοια εικόνα μ' εκείνη του σεναρίου της ήπιας παρέμβασης και οικοανάπτυξης, υπερτερώντας όμως ακόμη περισσότερο στις μεταβλητές που απηχούν στην ισόρροπη μελλοντική αναπτυξιακή και χωρική οργάνωση του ΟΤΑ, υστερώντας σε μικρό βαθμό ως προς την περιβαλλοντική διάστασή του καθώς και την υλοποίηση των προτάσεών του στο έτος – στόχο, κάτι όμως που τελικά δεν του στερεί τη δυνατότητα να λάβει, έστω και με βραχεία κεφαλή, τη μέγιστη βαθμολογία. Ως εκ ετούτου, επιτρέπει την εκτίμηση ότι μπορεί να επιτύχει την ισόρροπη μελλοντική αναπτυξιακή, χωρική και περιβαλλοντική ανάπτυξη του ΟΤΑ.

Με βάση τα ανωτέρω, για τη χωρική ανάπτυξη του Δήμου Ιάσμου στην τεθείσα δεκαπενταετή προγραμματική περίοδο, προκρίνεται το “δυναμικό” σενάριο.