



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ  
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΘΡΑΚΗΣ  
Π.Ε. ΞΑΝΘΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΜΥΚΗΣ  
ΑΡ.ΜΕΛΕΤΗΣ:19/2019**

**ΜΕΛΕΤΗ: ΤΟΠΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Τ.Χ.Σ.) ΔΗΜΟΥ  
ΜΥΚΗΣ**

**Ε.Π. «Ανατολική Μακεδονία – Θράκη 2014-  
2020»  
ΧΡΗΜ/ΤΗΣΗ<sup>1</sup>: CPV : 71410000, 71351910  
90712100**

**ΤΕΥΧΟΣ  
ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ**

**ΣΜΙΝΘΗ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2019**

## ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ

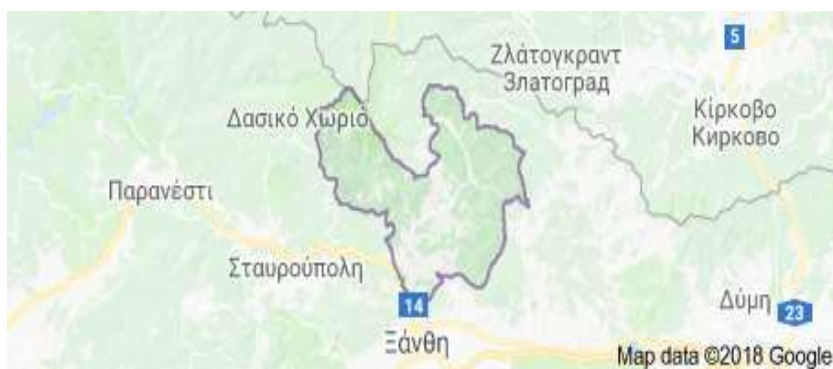
Η παρούσα έκθεση έχει ως στόχο την τεκμηρίωση της σκοπιμότητας σύνταξης μελέτης «Τοπικό Χωρικό Σχέδιο (Τ.Χ.Σ.) Δήμου Μύκης».

Ειδικότερα:

### **Συνοπτική περιγραφή Φυσικού Αντικειμένου**

Ο Δήμος Μύκης είναι δήμος της περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης που συστάθηκε με το Πρόγραμμα Καλλικράτης. Προέκυψε από την συνένωση των προϋπαρχόντων δήμων Μύκης, Σατρών, Κοτύλης και Θερμών. Η έκταση του νέου Δήμου είναι 629,98 τ. χλμ. και ο πληθυσμός του 15.540 κάτοικοι σύμφωνα με την απογραφή του 2011. Έδρα του δήμου είναι η Σμίνθη, ενώ κωμοπόλεις του δήμου είναι ο Εχίνος και ο Κένταυρος.

Περιλαμβάνει 4 δημοτικές ενότητες οι οποίες αντιστοιχούν στους καταργημένους ΟΤΑ και 60 οικισμούς (βλέπε Τεύχος Τεχνικών Δεδομένων).



Η περιοχή βρίσκεται στο κέντρο της Ροδόπης, η οποία δυτικά συνδέεται με τους ορεινούς όγκους του Παγγαίου και της Βροντούς. Η ύπαρξη του Νέστου αποτελεί ένα φυσικό δυτικό όριο της περιοχής που δεν επιτρέπει εύκολα διασυνδέσεις τόσο με τη Δυτική Ροδόπη όσο και με τους δυτικούς ορεινούς όγκους. Αντίθετα, ανατολικά η συσχέτιση είναι δεδομένη αφού συνεχίζεται η οροσειρά της Ροδόπης. Η ύπαρξη των βιοτόπων και των ορεινών όγκων συνθέτουν ένα ενιαίο διεθνούς φήμης οικοσύστημα. Το νότιο τμήμα της περιοχής εφάπτεται με την πεδινή ζώνη του Νομού Ξάνθης. Στον ευρύτερο αυτό φυσικό χώρο υπήρξε μια έντονη οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη με άνιση όμως χωρική κατανομή από πλευράς παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Η Σμίνθη βρίσκεται 10 χιλιόμετρα βόρεια της Ξάνθης, επί του ποταμού Εχίνου. Αποτελεί έδρα του Δήμου Μύκης.

Κανένας από τους οικισμούς του ΟΤΑ δεν είναι οριοθετημένος. Οι οικισμοί παρουσιάζουν υποτυπώδη οικιστική οργάνωση, η οποία βασίστηκε στην προσωρινή κάλυψη των αναγκών. Έτσι, σε όλη την έκταση του δήμου επικρατεί μια άναρχη και μη σχεδιασμένη οικιστική ανάπτυξη, όπου οι οικισμοί είναι εξαιρετικά πυκνοδομημένοι και χωρίς ρυμοτομία.

Σύμφωνα με το «Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Μύκης 2011 – 2014.- Στρατηγικός Σχεδιασμός», η περιοχή χρήζει επείγοντως χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και ρυμοτομήσεων ούτως ώστε να εξασφαλισθούν οι απαραίτητοι κοινόχρηστοι και

κοινωνοφελείς χώροι και η πρέπουσα πολεοδομική διάταξη, ώςτε να επιτευχθεί ένα ικανοποιητικό βιοτικό επίπεδο για τους κατοίκους του Δήμου.

Το αντικείμενο του υποέργου «Τοπικό Χωρικό Σχέδιο (Τ.Χ.Σ.) Δήμου Μύκης» αφορά στην σύνταξη χωροταξικής μελέτης του νόμου 4447/2016 με στόχο την οργάνωση και ανάπτυξη του συνόλου της εδαφικής περιοχής του πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α., μέσω κατευθύνσεων και μέτρων.

### **Υπέρτερος Σχεδιασμός**

Το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης ΦΕΚ 1471/Β’/9.10.2003, και σχέδιο Υπουργικής Απόφασης ΠΕΚΑ που αναθεωρεί το αντίστοιχο Πλαίσιο.

Στο ΠΠΧΣΑΑ το «τρίπολο» Σμίνθη – Εχίνος – Κένταυρος συστήνεται και αναλαμβάνει ρόλο δευτερεύοντος περιφερειακού κέντρου αγροτικής ανάπτυξης. Ορίζεται ως κέντρο αναπτυξιακής ενότητας με χαρακτηήρα ορεινής κατοίκησης (πυκνό δίκτυο κατοικημένων ορεινών οικισμών), οικοανάπτυξης εναλλακτικού, πολιτιστικού, ορεινού, και ιαματικού τουρισμού (Θέρμες) και διαχείρισης και ανάδειξης της σχέσης ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος. Ως τέτοιο (τρίπολο). Ο ορισμός του τρίπολου έρχεται να αντισταθμίσει την αντίφαση ως προς την επιλογή της Σμίνθης ως έδρας του Καλλικράτειου Δήμου Μύκης, παρά το γεγονός ότι στερείται ικανού πληθυσμιακού μεγέθους έναντι του Εχίνου (και του Κένταυρου (2.376 κατ.).

### **Τεκμηρίωση της σκοπιμότητας**

Σύμφωνα με τον νόμο 4447 (ΦΕΚ Α’ 241 / 23 Δεκεμβρίου 2016):

«1.Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής ενός πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α.

2.Καλύπτουν την έκταση ενός Δήμου.

3. Με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια καθορίζονται για κάθε δημοτική ενότητα οι ακόλουθες κατηγορίες περιοχών:

α) Οικιστικές Περιοχές β) Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων γ) Περιοχές Προστασίας δ) Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης»

Η σκοπιμότητα της Πράξης αποδεικνύεται από την:

- ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΠΡΑΞΗΣ (αναφορά της ανάγκης, του προβλήματος ή/και της αποτυχίας της αγοράς που θα αντιμετωπιστεί με την προτεινόμενη πράξη)

Η αναγκαιότητα εκπόνησης ΤΧΣ είναι πρόδηλη, σύμφωνα με τον νόμο 4447 (ΦΕΚ Α’ 241 / 23 Δεκεμβρίου 2016) και τις κατευθύνσεις του ΠΠΣΧΑ Π-ΑΜΘ, με στόχο την βιώσιμη και ισόρροπη ανάπτυξη της περιοχής.

- ΑΡΧΗ ΤΗΣ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ, ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΠΟΡΩΝ, ΜΕΤΡΙΑΣΜΟΥ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΒΙΟΠΟΙΚΙΛΟΤΗΤΑΣ, ΟΠΟΥ ΕΦΑΡΜΟΖΕΤΑΙ

Όπως αναφέρθηκε η σύνταξη του ΤΧΣ διέπεται εκ του νόμου από την αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης. Ειδικότερα η σύνταξη ΤΧΣ εξασφαλίζει την περιβαλλοντική προστασία και την προστασία της Βιοποικιλότητας καθορίζοντας Περιοχές Προστασίας ενισχύοντας οικοτουριστικές και αγροτουριστικές χρήσεις και ήπιες παρεμβάσεις στον όγκο της Ορεινής Ροδόπης και αποτρέποντας ρυπογόνες χρήσεις μετριάσει τις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής. Κατά τον νόμο στις περιοχές Προστασίας εντάσσονται και εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας, όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση και δασικές εκτάσεις, αιγιαλός και παραλία, ποταμοί-λίμνες-ρέματα, καθώς και οι περιοχές υπαγόμενες στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών του ν. 3937/2011 (Α' 60).

Ο δήμος Μύκης αποτελεί μία καταπράσινη περιοχή με έντονο ανάγλυφο. Τα είδη που συνθέτουν το δάσος σε συνδυασμό με την πολύ πλούσια πανίδα, τις περιορισμένες ανθρωπογενείς επιδράσεις στο περιβάλλον καθώς και ο τρόπος ανάπτυξης και οικοδόμησης των οικισμών, συνιστούν τους βασικούς παράγοντες που αναδεικνύουν την φυσική ομορφιά του τόπου.

Το δάσος έχει χαρακτηριστεί από το δασαρχείο της Ξάνθης ως προστατευόμενο και ως τέτοιο το διαχειρίζεται. Το δάσος αποκαλύπτει μια μοναδική αισθητική ομορφιά η οποία γίνεται εντονότερη κοντά στους απόκρημνους βράχους στο βόρειο τμήμα του δάσους. Επίσης η ποικιλία στην εναλλαγή της βλάστησης συντελεί στην ιδιαίτερη αισθητική του τοπίου. Επιπλέον, στην περιοχή του Γυφτόκαστρου – Κούλας, έκταση 32.000 στρεμμάτων έχει υπαχθεί στο Natura 2000 (GR 11 20003 SCI) και στο βιότοπο της Αρκούδας. Η περιοχή αποτελεί καταφύγιο άγριας ζωής. 40.000 στρέμματα δασικών συμπλεγμάτων Κενταύρου-Πάχνης / Μύκης, Εχίνου, Κοτύλης και μέρους του δασικού συμπλέγματος Ωραίου θεωρούνται σημαντικές για τα πουλιά.

Σημειώνεται ότι το ΤΧΣ Μύκης θα προστατεύει Μνημεία, όπως η ανάγλυφη αναπαράσταση της περσικής θεότητας του Μίθρα στην περιοχή Κάτω Θερμών. Επίσης υπάρχουν πολλοί αξιόλογοι οικισμοί που χρήζουν προστασίας όπως Μελίβοια, Ωραίο, Ποταμοχώρι, Κοτύλη, Αιμόνι, Θερμές, Κίδαρις, Κοττάνι και Μέδουσα.

#### ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ ΠΡΑΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ

Τα Τ.Χ.Σ. αποτελούν θεσμοθετημένα χωροταξικά εργαλεία με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής και των οικισμών ενός πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α. και στην συγκεκριμένη περίπτωση του Δήμου Μύκης. Η σύνταξη τους διέπεται από την αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης.

Η αξιοποίηση τους μετά την θεσμοθέτηση είναι άμεση καθώς, δεν επιτρέπεται πλέον η εγκατάσταση οιασδήποτε δραστηριότητας που δεν συμφωνεί με τις

επιβαλλόμενες με το Τ.Χ.Σ. χρήσεις γης, καθορίζονται τα όρια όσων οικισμών δεν είναι οριοθετημένοι και οι περιοχές επέκτασης των 60 οικιστικών περιοχών του ΟΤΑ, και καθίσταται δυνατή η πολεοδόμηση τους, καθορίζονται Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και καθίσταται δυνατή η άμεση εγκατάσταση σχετικών μονάδων, ενώ με τις καθοριζόμενες Περιοχές Προστασίας επιτυγχάνονται οι στόχοι της βιώσιμης ανάπτυξης.

Η λειτουργία και η συντήρηση της πράξης καθίσταται άμεση με την θεσμοθέτηση του ΤΧΣ, μέσω της εφαρμογής των ρυθμίσεων που έχουν εγκριθεί, από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου. Ως προς την αξιοποίηση των αποτελεσμάτων της πράξης, τα οποία αφορούν κυρίως στις πολεοδομήσεις, αναπλάσεις, κατασκευές κοινωνικών και τεχνικών υποδομών κλπ, τούτες προβλέπονται από το πρόγραμμα ιεράρχησης υλοποίησης αυτών που θα προκύψει από την σύνταξη του ΤΧΣ και οι οποίες πρέπει να ολοκληρωθούν εντός της 15ετίας από την θεσμοθέτηση του.

- ΠΡΟΑΣΠΙΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΑΓΩΓΗ ΤΗΣ ΙΣΟΤΗΤΑΣ ΜΕΤΑΞΥ ΑΝΔΡΩΝ ΚΑΙ ΓΥΝΑΙΚΩΝ. ΑΠΟΤΡΟΠΗ ΚΑΘΕ ΔΙΑΚΡΙΣΗΣ ΛΟΓΩ ΦΥΛΟΥ, ΦΥΛΗΣ, ΕΘΝΟΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΓΩΓΗΣ, ΘΡΗΣΚΕΙΑΣ, ΠΕΠΟΙΘΗΣΕΩΝ, ΑΝΑΠΗΡΙΑΣ, ΗΛΙΚΙΑΣ, ΓΕΝΕΤΗΣΙΟΥ ΠΡΟΣΑΝΑΤΟΛΙΣΜΟΥ

Το ΤΧΣ καθορίζοντας χρήσεις γης, όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο δεν κάνει καμία διάκριση μεταξύ χρηστών και προάγει την ισότητα μεταξύ ανδρών και γυναικών.

- ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ ΑΤΟΜΩΝ ΜΕ ΑΝΑΠΗΡΙΑ

Το ΤΧΣ είναι υποχρεωμένο εκ της όλης νομοθεσίας να εφαρμόζει κάθε εθνική πολιτική και θα συμβάλει στην διασφάλιση της προσβασιμότητας ατόμων με αναπηρία καθιστώντας εφικτές αναπλάσεις, πολεοδομήσεις και εν γένει σχεδιασμό των οικισμών προς την κατεύθυνση αυτή.

- ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ ΠΡΑΞΗΣ: Η καινοτομία της Πράξης ενισχύει την αναγκαιότητα της. Δεδομένου ότι οι μελέτες ΤΧΣ εκπονούνται για πρώτη φορά στη χώρα, βάση της αντίστοιχης πρόσφατης νομοθεσίας, τούτο από μόνο αποδεικνύει και το καινοτόμο του χαρακτήρα τους. Ενδεικτικό του χαρακτήρα αυτού της πράξης είναι ότι για πρώτη φορά προβλέπονται από την σύνταξη της εν λόγω μελέτης ολοκληρωμένοι όροι δόμησης για όλες τις οικιστικές περιοχές απλοποιώντας και επιταχύνοντας στη συνέχεια αυτών, τις πολεοδομικές μελέτες εφαρμογής.

- ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΑ ΟΦΕΛΗ / ΩΦΕΛΟΥΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ:

Τα αναμενόμενα οφέλη αφορούν τον έλεγχο χρήσεων γης, καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης, δυνατότητα πολεοδόμησης οικισμών, διαμόρφωση πρότυπου χωρικής οργάνωσης, κατευθύνσεις ισόρροπης ανάπτυξης, προστασία περιβάλλοντος, αποτροπή συγκρούσεων γης.

- ΣΥΝΕΡΓΙΑ ΚΑΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ ΚΑΙ ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

Τα ΤΧΣ είναι μεν αυτοτελείς Πράξεις, αλλά έχουν πολύ υψηλό βαθμό συνέργειας και συμπληρωματικότητας με όλες τις άλλες πράξεις που είναι είτε ολοκληρωμένες είτε σε εξέλιξη, καθώς και όλες τις τομεακές πολιτικές και τα έργα υποδομών. Εξ άλλου σε πολλές

περιπτώσεις αποτελούν προϋπόθεση για την εκπόνηση σχετικών Πράξεων ή έργων στο μέλλον.

**ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ**

**Συμεωνίδης Δημήτριος**  
**Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός Π.Ε.**

**ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ & ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**  
**Η ΑΝ.ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ**  
**ΤΟΥ ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ**  
**ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**

**Κούτσικου Ιωάννα**  
**Πολιτικός Μηχανικός Π.Ε.**

**ΕΓΚΡΙΘΗΚΕ**

Με την αριθμ. [13/2020](#) Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής

---