



Ευρωπαϊκή Ένωση

Ευρωπαϊκό Ταμείο
Περιφερειακής Ανάπτυξης

Ε.Π. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ

ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ

ΔΗΜΟΣ ΔΙΔΥΜΟΤΕΙΧΟΥ

Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ-

ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ-ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΤΜΗΜΑ Υ.ΔΟΜ.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ:

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Τ.Π.Σ.)
ΔΗΜΟΥ ΔΙΔΥΜΟΤΕΙΧΟΥ**

**ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ: Ε.Π. «Ανατολική
Μακεδονία – Θράκη 2014-2020»**

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΜΟΙΒΗ: 859.571,16 €

(ΧΩΡΙΣ ΦΠΑ)

ΤΕΥΧΟΣ

ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΔΙΔΥΜΟΤΕΙΧΟΥ

ΜΑΙΟΣ 2022

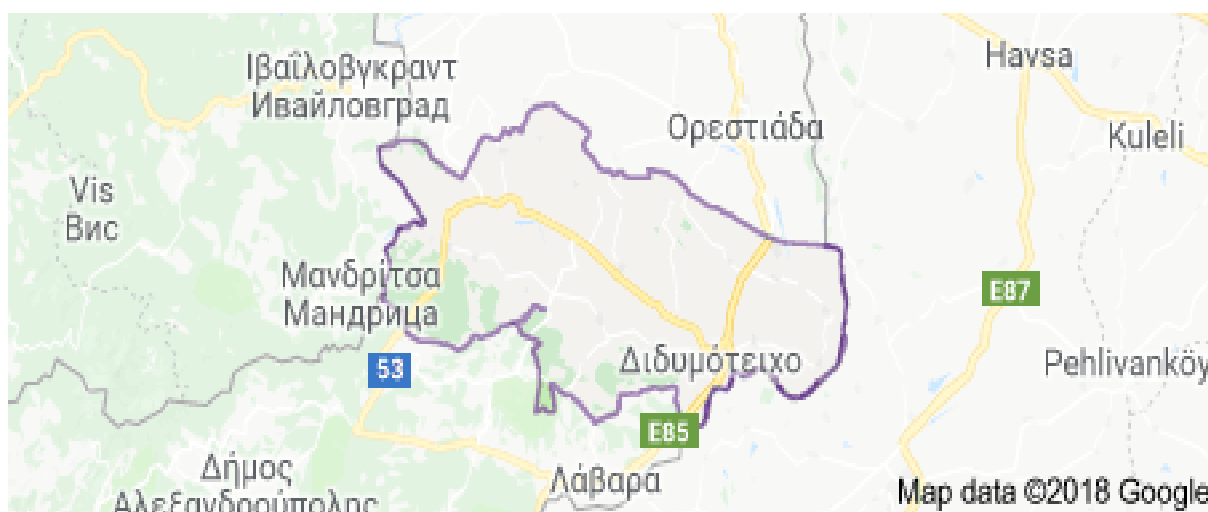
ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ

Η παρούσα έκθεση έχει ως στόχο την τεκμηρίωση της σκοπιμότητας σύνταξης μελέτης «Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Τ.Π.Σ.) Δήμου Διδυμοτείχου».

Ειδικότερα:

Συνοπτική περιγραφή Φυσικού Αντικειμένου

Ο Δήμος Διδυμοτείχου είναι δήμος της περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης που συστάθηκε με το Πρόγραμμα Καλλικράτης. Προέκυψε από την συνένωση των προϋπαρχόντων δήμων Διδυμοτείχου και Μεταξάδων. Η έκταση του νέου Δήμου είναι 565,37 τ. χλμ. και ο πληθυσμός του 19.493 κάτοικοι σύμφωνα με την απογραφή του 2011. Περιλαμβάνει 36 οικισμούς (βλέπε Τεύχος Τεχνικών Δεδομένων) Έδρα του νέου δήμου ορίστηκε το Διδυμότειχο.



Το **Διδυμότειχο** αποτελεί έδρα του ομώνυμου καλλικρατικού δήμου, εντάσσεται στο 3^ο επίπεδο ανάπτυξης και ορίζεται ως ιστορική πόλη – πύλη, με δυνατότητες πολύπλευρης ανάπτυξης. Το Διδυμότειχο είναι κέντρο ευρείας αγροτικής και παραγωγικής περιοχής, με σημαντικό ρόλο στο οικιστικό δίκτυο του Νομού Έβρου (διοικητική υποδομή, υποδομές υγείας και αξιόλογη πολιτιστική κίνηση). Αποτελεί πύλη διέλευσης της σιδηροδρομικής γραμμής (Πύθιο) και ο ρόλος του ενισχύεται λόγω της θέσης του στο κύριο κάθετο άξονα σύνδεσης της Εγνατίας οδού με τα διευρωπαϊκά δίκτυα.

Το αντικείμενο του υποέργου «Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Τ.Π.Σ.) Δήμου Διδυμοτείχου» αφορά στην σύνταξη χωροταξικής μελέτης του νόμου 4447/2016 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4759/2020 με στόχο την οργάνωση και ανάπτυξη του συνόλου της εδαφικής περιοχής του πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α. Διδυμοτείχου μέσω κατευθύνσεων και μέτρων.

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

1. Τα Τοπικά Πολεοδομικά 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 Πολεοδομικά 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:

Υπέρτερος Σχεδιασμός

Το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης (ΦΕΚ 248ΑΑΠ/2018).

Τεκμηρίωση της σκοπιμότητας

α) Με το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Τ.Π.Σ.) Δήμου Διδυμοτείου πληρούνται και ενσωματώνονται όλες οι απαιτούμενες οριζόντιες πολιτικές και ειδικότερα οι κάτωθι:

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

Η σύνταξη του ΤΠΣ Διδυμοτείου θα διέπεται, εκ του νόμου, από την αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης, θα εξασφαλίζει την περιβαλλοντική προστασία και την προστασία της Βιοποικιλότητας καθορίζοντας Περιοχές Προστασίας ενισχύοντας οικοτουριστικές χρήσεις και ήπιες παρεμβάσεις και αποτρέποντας ρυπογόνες χρήσεις και μετριάζοντας 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, ποταμοί-λίμνες-ρέματα, καθώς και οι περιοχές υπαγόμενες στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών του ν. 3937/2011 (Α' 60).

Ως εκ τούτου το ΤΠΣ Διδυμοτείου θα προστατεύει μνημεία-πολιτισμικά στοιχεία, όπως τα ερείπια της ρωμαϊκής πόλης Πλωτινούπολη στον λόφο της αγίας Πέτρας, το βυζαντινό κάστρο του Διδυμοτείου, οι πύλες της Αγοράς, της Βασιλοπούλας και της Γέφυρας, ο Ταραχπανές Πύργος, οι βυζαντινοί ναοί της Αγίας Αικατερίνης και του Αγίου Γεωργίου του Παλαιοκαστρίτη, το βυζαντινό κάστρο του Πυθίου, το Τέμενος του Βαγιαζήτ, το χαμάμ του Ουρούτς Πασά (Λουτρά των Ψιθύρων), το Μαυσωλείο του Ουρούτς Πασά (Πυροστιά), αρχαίους ταφικούς τύμβους στις περιοχές της Θυρέας, του Ρήγιου και του Ελαφοχωρίου καθώς και πλήθος βυζαντινών, υστεροβυζαντινών και οθωμανικών μνημείων. Θα περιλαμβάνει επίσης τις προστατευόμενες περιοχές NATURA2000 του παραποτάμιου βορείου Έβρου και Άρδα GR1110008 (ΤΚΣ) και της κοιλάδας του Ερυθροποτάμου (Ασβεστάδες, Κουφόβουνο, Βρυσικό) GR1110011 (ΤΚΣ).

ΠΡΟΑΣΠΙΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΑΓΩΓΗ ΤΗΣ ΙΣΟΤΗΤΑΣ ΜΕΤΑΞΥ ΑΝΔΡΩΝ ΚΑΙ ΓΥΝΑΙΚΩΝ

Το ΤΠΣ 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.

- ΑΠΟΤΡΟΠΗ ΚΑΘΕ ΔΙΑΚΡΙΣΗΣ ΛΟΓΩ ΦΥΛΟΥ, ΦΥΛΗΣ, ΕΘΝΟΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΓΩΓΗΣ, ΘΡΗΣΚΕΙΑΣ, ΠΕΠΟΙΘΗΣΕΩΝ, ΑΝΑΠΗΡΙΑΣ, ΗΛΙΚΙΑΣ, ΓΕΝΕΤΗΣΙΟΥ ΠΡΟΣΑΝΑΤΟΛΙΣΜΟΥ

Ο Δήμος Διδυμοτείχου περιλαμβάνει οικισμούς με διακριτά πολιτιστικά και θρησκευτικά χαρακτηριστικά στους πληθυσμούς τους που συμβιώνουν αρμονικά και εργάζονται για την ευημερία του τόπου. Το ΤΠΣ θα εξασφαλίσει την ισόρροπη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της όλης περιοχής του ΟΤΑ και την προαγωγή της ευημερίας όλων αποτρέποντας κάθε διάκριση.

- ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ ΑΤΟΜΩΝ ΜΕ ΑΝΑΠΗΡΙΑ

Το ΤΠΣ 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.

ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΑ ΟΦΕΛΗ / ΩΦΕΛΟΥΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ:

Τα αναμενόμενα οφέλη αφορούν στον έλεγχο χρήσεων γης, καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης, δυνατότητα πολεοδόμησης οικισμών, διαμόρφωση πρότυπου χωρικής οργάνωσης, κατευθύνσεις ισόρροπης ανάπτυξης, προστασία περιβάλλοντος, αποτροπή συγκρούσεων γης. Κατά συνέπεια θα αποσαφηνισθεί πλήρως το επενδυτικό και όχι μόνο πλαίσιο που θα εφαρμοσθεί στην περιοχή του ΟΤΑ κάτι το οποίο αποτελεί την βάση κάθε επενδυτικής δραστηριότητας.

Ο ωφελούμενος πληθυσμός ανέρχεται σε 19.493 άτομα.

Τα ΤΠΣ αποτελούν θεσμοθετημένα χωροταξικά εργαλεία με τα οποία καθορίζονται ως άνω 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. και στην συγκεκριμένη περίπτωση του Δήμου Διδυμοτείχου». Η σύνταξη τους διέπεται από την αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης η οποία επιδιώκει την ανάπτυξη που συνθέτει κοινωνικούς, οικονομικούς και περιβαλλοντικούς στόχους με σκοπό την:

1. Επίτευξη διατηρήσιμης οικονομικής ανάπτυξης με δημιουργία ισχυρής παραγωγικής βάσης και έμφαση στην καινοτομία και την αύξηση της απασχόλησης
2. Εδαφική και κοινωνική συνοχή, δίκαιη κατανομή πόρων και άρση αποκλεισμών
3. Προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, του τοπίου και την αειφόρο χρήση των πόρων».

Η αξιοποίηση τους μετά την θεσμοθέτηση είναι άμεση καθώς, δεν επιτρέπεται πλέον η εγκατάσταση οιασδήποτε δραστηριότητας που δεν συμφωνεί με τις επιβαλλόμενες με το ΤΠΣ χρήσεις γης, καθορίζονται τα όρια όσων οικισμών δεν είναι οριοθετημένοι και οι περιοχές επέκτασης των ως άνω 36 Οικιστικών περιοχών και καθίσταται δυνατή η πολεοδόμηση τους, καθορίζονται ως άνω Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και καθίσταται δυνατή η άμεση εγκατάσταση σχετικών μονάδων, ενώ με τις περιοχές προστασίας επιτυγχάνονται οι στόχοι της βιώσιμης ανάπτυξης.

Τα ΤΠΣ είναι μεν αυτοτελείς Πράξεις, αλλά έχουν πολύ υψηλό βαθμό συνέργειας και συμπληρωματικότητας με όλες τις άλλες πράξεις ως κατωτέρω 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.

Διδυμότειχο, 9/5/2022

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Η Συντάξασσα

Η Προϊ/νη Διεύθυνσης

ΜΑΡΟΥΛΙΔΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

ΔΟΒΡΙΔΟΥ ΕΛΕΝΗ

ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΤΕ

ΑΓΡ.-ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΠΕ