

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ  
ΔΗΜΟΣ ΝΑΥΠΛΙΕΩΝ

ΕΡΓΟ

ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ  
Δ.Ε. ΝΑΥΠΛΙΕΩΝ  
Β1 ΦΑΣΗ

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ



Φ. ΦΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Μ. ΤΣΟΥΓΙΑΝΝΗ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Α. ΕΓΓΛΕΖΟΥ

ΑΓΡ. ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΜΕΛΕΤΗ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΕΥΧΟΥΣ

ΘΕΜΑ  
ΤΕΥΧΟΥΣ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Τ1

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΜΑΡΤΙΟΣ 2021

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ

ΥΠΟΓΡΑΦΗ

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ

Φ. ΦΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

03/2021

ΕΛΕΓΘΗΚΕ

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

ΕΓΚΡΙΘΗΚΕ

## Περιεχόμενα

<b>ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ</b> .....	<b>1</b>
<b>Π1 ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΓΠΣ</b> .....	<b>5</b>
<b>Π1.Α ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> .....	<b>5</b>
Π1.1 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ.....	6
Π1.1.1 Αναπτυξιακός σχεδιασμός .....	6
Π1.1.1.1 ΕΠ Δυτικής Ελλάδας – Πελοποννήσου – Ιονίων Νήσων .....	6
Π1.1.1.2 Αξιολόγηση, αναθεώρηση, εξειδίκευση ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου.....	7
Π1.1.2 Χωροταξικός σχεδιασμός .....	8
Π1.1.2.1 ΓΠΧΣΑΑ (Βουλή των Ελλήνων 6876/4871/2008 (ΦΕΚ 128/Α/2008) .....	9
Π1.1.2.2 ΕΠΧΣΑΑ για τη Βιομηχανία (ΚΥΑ 11508/2009 (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/2009).....	10
Π1.1.2.3 ΕΠΧΣΑΑ για Τουρισμό (ΚΥΑ 67659/2013 (ΦΕΚ 3155/Β/2013)).....	12
Π1.1.2.4 ΕΠΧΣΑΑ για τις ΑΠΕ (ΚΥΑ 49828/2008 (ΦΕΚ 2464/Β/2008)).....	14
Π1.1.2.5 ΕΠΧΣΑΑ για Υδατοκαλλιέργειες (ΚΥΑ 31722/2011 (ΦΕΚ 2505/Β/2011)).....	14
Π1.1.2.6 ΕΠΧΣΑΑ Καταστημάτων Κράτησης (ΚΥΑ 28704/4362/2001 (ΦΕΚ 1575/Β/2001))	15
Π1.1.2.7 ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου (Απόφαση 25294/2003 (ΦΕΚ 1485/Β/2003)	15
Π1.1.2.8 Αξιολόγηση ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου (Φάση Α' – Στάδιο Α2) .....	16
Π1.1.2.9 Αξιολόγηση, ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου (Φάση Β' – Στάδιο Β.1) .....	18
Π1.2 ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΥΠΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ .....	21
Π1.2.1 Ευρύτερη περιοχή – Δίπολο Άργους / Ναυπλίου.....	21
Π1.2.2 Ανάπτυξη περιοχής μελέτης ΓΠΣ.....	23
Π1.3 ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΣΕΣ ΧΩΡΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΧΩΡΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.....	25
Π1.3.1 Χωρικό πρότυπο και βασικές αρχές χωρικής ανάπτυξης.....	25
Π1.3.2 Σχέσεις με τους ευρύτερους άξονες ανάπτυξης.....	27
Π1.3.3 Δομικά στοιχεία περιοχής μελέτης ΓΠΣ.....	27
Π1.4 ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ .....	29
Π1.4.1 Οικιστικό δίκτυο – Ρόλος οικισμών .....	29
Π1.4.2 Προγραμματικά μεγέθη .....	30
Π1.4.2.1 Προγραμματικά μεγέθη και χωρικές ενότητες.....	30
Π1.4.2.2 Κατοικία μόνιμου πληθυσμού.....	31
Π1.4.2.3 Δεύτερη κατοικία.....	31
Π1.4.2.3. Κεντρικές λειτουργίες πόλης Ναυπλίου.....	33
Π1.4.2.4 Παραγωγικές δραστηριότητες.....	33
Π1.4.2.5 Ειδικές χρήσεις.....	33
Π1.4.3 Επιλογή σταθεροτύπων – Χωρητικότητα – Ανάγκες σε γη .....	33
Π1.4.3.1 Πολεοδομικά σταθερότυπα .....	33
Π1.4.3.2 Συντελεστής κορεσμού (λ) – Σκεπτικό και επιλογή .....	34
Π1.4.3.3 Πυκνότητες - Σταθερότυπα.....	34
Π1.4.3.4 Χωρητικότητα και ανάγκες σε γη .....	37
Π1.4.4 Πρόταση δομικού σχεδίου.....	39
Π1.5 ΑΝΑΔΡΑΣΗ ΜΕ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ .....	39

<b>Π2</b>	<b>ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ .....</b>	<b>41</b>
Π2.1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	41
Π2.2	ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ.....	43
Π2.2.1	Τομείς δόμησης - πολεοδομικές ενότητες – ισχύουσες ρυθμίσεις .....	43
Π2.2.2	Θεσμοθετημένοι και οριοθετημένοι οικισμοί – Ισχύουσες ρυθμίσεις.....	47
Π2.3	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ .....	48
Π2.3.1	Περιοχές κατοικίας προς πολεοδόμηση – Γενικές ρυθμίσεις .....	48
Π2.3.2	Περιοχές κατοικίας προς πολεοδόμηση - Επεκτάσεις ΔΚ Ναυπλιέων.....	49
Π2.3.3	Περιοχές κατοικίας προς πολεοδόμηση - Επεκτάσεις λοιπών οικισμών .....	51
Π2.3.4	Νέος οικιστικός υποδοχέας Αγίου Ιωάννη.....	52
Π2.3.5	Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) και Β' κατοικίας .....	52
Π2.3.6	Ζώνη Υποδοχής Συντελεστού (ΖΥΣ) .....	52
Π2.4	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ .....	53
Π2.5	ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ .....	60
Π2.5.1	Θεσμοθετημένες περιοχές εντός σχεδίου στην πόλη του Ναυπλίου .....	60
Π2.5.2	Θεσμοθετημένοι και οριοθετημένοι περιφερειακοί οικισμοί.....	63
Π2.6	ΖΩΝΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΚΑΙ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ).....	63
Π2.6.1	Παραλία Καραθώνας.....	63
Π2.6.2	Περιοχές μεταποιητικών δραστηριοτήτων και χονδρεμπορίου.....	65
Π2.6.3	ΒΕΠΕ.....	66
Π2.7	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ – ΠΕΠ (ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΚΑΙ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ).....	66
Π2.7.1	Γενικά.....	66
Π2.7.2	Αρχαιολογικοί χώροι και περιοχές Natura 2000.....	66
Π2.7.3	Φυσικό περιβάλλον: Λοιπά θέματα.....	68
Π2.7.4	Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας.....	69
Π2.8	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΕΠΔ) ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ .....	69
Π2.8.1	Γενικά.....	69
Π2.8.2	Γεωργικές και κτηνοτροφικές περιοχές.....	69
Π2.8.3	Περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως .....	70
Π2.9	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (ΠΕΧ) .....	75
Π2.10	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΝΑΥΠΛΙΟΥ.....	75
Π2.11	ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΑ .....	77
Π2.11.1	Οδικό δίκτυο .....	77
Π2.11.2	Σιδηροδρομικό δίκτυο .....	77
Π2.11.3	Ενέργεια.....	77
Π2.11.4	Τηλεπικοινωνίες .....	78
Π2.11.5	Υδρευση και άρδευση .....	78
Π2.11.6	Αποχέτευση.....	78
Π2.11.7	Απορρίμματα – ΧΥΤΑ.....	78
<b>Π3</b>	<b>ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ...</b>	<b>80</b>
Π3.1	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΓΠΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ – ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ .....	80
Π3.1.1	Εισαγωγή.....	80
Π3.1.2	Δομή ΓΠΣ – Πόλη και περιφερειακοί οικισμοί – Πολεοδομικές ενότητες .....	81

Π3.1.3	Ναύπλιο- Νέα διάρθρωση Πολεοδομικών Ενοτήτων και τομείς δόμησης.....	89
Π3.1.4	Κοινωνικές εξυπηρετήσεις.....	95
Π3.1.5	Χρήσεις γης .....	104
Π3.1.5.1.	ΠΕ επεκτάσεων προς πολεοδόμηση για κατοικία.....	104
Π3.1.5.2	ΠΕ υφιστάμενων εντός σχεδίου τομεων δόμησης της πόλης Ναυπλίου .....	106
Π3.1.5.3	ΟΤ υφιστάμενων εντός σχεδίου τομέων δόμησης της πόλης Ναυπλίου .....	108
Π3.1.6	Περιοχές προστασίας .....	109
Π3.1.7	Πολεοδομικές παρεμβάσεις, ρυθμίσεις, αναπλάσεις, έργα, ζώνες .....	110
Π3.2	ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΝΑΥΠΛΙΟΥ – ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ .....	112
Π3.2.1	Εισαγωγή.....	112
Π3.2.2	Νέες πολεοδομικές ενότητες – ΚΧ – ΚΦ εγκαταστάσεις .....	116
Π3.2.3	Ρυθμίσεις ανά προτεινόμενη νέα πολεοδομική ενότητα .....	118
Π3.2.4	Περιοχές ειδικών χρήσεων.....	124
Π3.3	ΛΟΙΠΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΓΠΣ .....	124
Π3.3.1	Εισαγωγή - Υφιστάμενες και προτεινόμενες ρυθμίσεις ανά οικισμό.....	124
Π3.3.2	Άρια.....	124
Π3.3.3	Αγία Κυριακή.....	124
Π3.3.4	Εξώστης .....	124
Π3.3.5	Πυργιώτικα.....	124
Π3.3.6	Λευκάκια .....	124
Π3.3.7	Άγιος Ιωάννης.....	125
Π3.4	ΥΠΟΔΟΜΕΣ / ΔΙΚΤΥΑ – ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΛΗΨΗ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΩΝ.....	125
Π3.4.1	Οδικό δίκτυο .....	125
Π3.4.2	Σιδηροδρομικό δίκτυο, συγκοινωνίες και σταθμοί.....	126
Π3.4.3	Θαλάσσιες συγκοινωνίες και λιμάνι .....	127
Π3.4.4	Αεροπορική εξυπηρέτηση .....	127
Π3.4.5	Δίκτυο ομβρίων υδάτων – Ρέματα.....	127
Π3.4.6	Δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης.....	127
Π3.4.7	Πολιτική προστασία και πρόληψη καταστροφών.....	127
<b>Π4</b>	<b>ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ.....</b>	<b>129</b>
Π4.1	ΣΚΕΠΤΙΚΟ ΚΑΙ ΦΟΡΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ .....	129
Π4.2	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΡΓΑ, ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ .....	130
Π4.3	ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗ ΑΛΛΩΝ ΦΟΡΕΩΝ .....	133
Π4.4	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ .....	133
Π4.4.1	Αναγκαία πολεοδομική μελέτη Παλιάς Πόλης.....	133
Π4.4.2	Αναγκαίες πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης .....	134
Π4.4.3	Αναγκαίες πολεοδομικές μελέτες πολεοδομικών ενοτήτων επεκτάσεων.....	137
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΣΕΝΑΡΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΠΟΛΟΥ</b>		
<b>ΑΡΓΟΥΣ - ΝΑΥΠΛΙΟΥ..... 138</b>		
ΠΑΡ1.1.	ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	139
ΠΑΡ1.2.	ΣΕΝΑΡΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	139
ΠΑΡ1.2.1	Σενάριο 1: Τουριστική Ανάπτυξη - Αξιοποίηση φυσικών και πολιτιστικών πόρων	141
ΠΑΡ1.2.2	Σενάριο 2: Ανάπτυξη Όλων των Παραγωγικών Τομέων.....	148

<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΣΧΕΔΙΑ</b> .....	<b>157</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΣΗ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΠΑΛΙΟΥ ΜΕ ΝΕΟΥ ΓΠΣ</b> .....	<b>158</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙV: ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ</b> .....	<b>169</b>
ΠΑΡ4.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	169
ΠΑΡ4.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ ΔΟΜΗΣΗΣ .....	169
ΠΑΡ4.2.1. Νέα Πόλη - Κούρτη .....	169
ΠΑΡ4.2.1.1. ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ1 Νέα Πόλη (Κούρτη).....	169
ΠΑΡ4.2.1.2. ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ2 Νέα Πόλη (Κούρτη).....	170
ΠΑΡ4.2.2. Νέα Πόλη.....	171
ΠΑΡ4.2.2.1. ΤΟΜΕΑΣ: Γ Νέα Πόλη.....	171
ΠΑΡ4.2.2.2. ΤΟΜΕΑΣ: Δ Νέα Πόλη.....	173
ΠΑΡ4.2.2.3. ΤΟΜΕΑΣ: Ε1 Νέα Πόλη.....	174
ΠΑΡ4.2.2.4. ΤΟΜΕΑΣ: Ε2 Νέα Πόλη.....	175
ΠΑΡ4.2.3. Νέο Βυζάντιο.....	176
ΠΑΡ4.2.3.1. ΤΟΜΕΑΣ: Γ Νέο Βυζάντιο.....	176
ΠΑΡ4.2.3.2. ΤΟΜΕΑΣ: Δ1 Νέο Βυζάντιο.....	179
ΠΑΡ4.2.3.3. ΤΟΜΕΑΣ: Δ2 Νέο Βυζάντιο.....	182
ΠΑΡ4.2.4. Παλιά Πόλη.....	182
ΠΑΡ4.2.4.1 ΤΟΜΕΑΣ: Α Παραδοσιακό.....	182
ΠΑΡ4.2.4.2. ΤΟΜΕΑΣ: Β Παραδοσιακό .....	184
ΠΑΡ4.2.5. Πρόνοια.....	184
ΠΑΡ4.2.5.1. ΤΟΜΕΑΣ: Β1 Πρόνοια.....	184
ΠΑΡ4.2.5.2. ΤΟΜΕΑΣ: Β2 Πρόνοια.....	185
ΠΑΡ4.2.5.3. ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ3 Πρόνοια .....	186
ΠΑΡ4.2.6. Ροδίου.....	188
ΠΑΡ4.2.6.1. ΤΟΜΕΑΣ: Ζ Ζυμβρακάκη .....	188
ΠΑΡ4.2.6.2. ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ1 Ροδίου.....	189
ΠΑΡ4.2.6.3. ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ3 Ροδίου.....	190
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V: ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ</b> .....	<b>192</b>
ΠΑΡ5.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	192
ΠΑΡ5.2. ΆΡΙΑ .....	192
ΠΑΡ5.3. ΑΓΙΑ ΚΥΡΙΑΚΗ .....	194
ΠΑΡ5.4. ΕΞΩΣΤΗΣ .....	195
ΠΑΡ5.5. ΠΥΡΓΙΩΤΙΚΑ .....	196
ΠΑΡ5.6. ΛΕΥΚΑΚΙΑ.....	196

## Π1 Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης της περιοχής μελέτης ΓΠΣ

### Π1.α Εισαγωγή

Το κεφάλαιο Π1 χωρίζεται σε πέντε υποκεφάλαια. Στο πρώτο υποκεφάλαιο (Π.1.1) παρουσιάζονται οι κατευθύνσεις που περιλαμβάνονται σε προγραμματικά κείμενα των υπερκείμενων επιπέδων αναπτυξιακού και χωροταξικού σχεδιασμού, στα οποία εκτός των γενικών στόχων τους, έχουν επισημανθεί ειδικότερα τα σημεία που αφορούν την Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας και την περιοχή μελέτης του παρόντος ΓΠΣ, που βρίσκεται εντός των ορίων του πρώην Δήμου Ναυπλιέων, δηλαδή της σημερινής Δημοτικής Ενότητας Ναυπλιέων.

Στο υποκεφάλαιο Π.1.2 αναπτύσσονται οι κατευθύνσεις των υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού και εκείνες του επικρατέστερου σεναρίου (βλ. Παράρτημα Ι) που τροφοδοτούν στη συνέχεια τις Στρατηγικές Κατευθύνσεις Ανάπτυξης, δηλαδή το «αναπτυξιακό πρότυπο» της περιοχής. Το αναπτυξιακό πρότυπο αφορά εν μέρει την ευρύτερη περιοχή και το λεγόμενο «δίπολο» Άργους – Ναυπλίου, αφορά όμως κυρίως την υπό μελέτη περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Ναυπλιέων.

Από τις κατευθύνσεις ανάπτυξης προκύπτουν στη συνέχεια οι χωρικές κατευθύνσεις και το Χωρικό Πρότυπο (Π.1.3) που αποτελεί τη βάση για τη διατύπωση στη συνέχεια του Δομικού Σχεδίου (Π.1.4). Στο χωρικό πρότυπο δίνονται τα βασικά στοιχεία της χωρικής ανάπτυξης, ενώ στο δομικό σχέδιο τα στοιχεία αυτά εξειδικεύονται σε προγραμματικά μεγέθη και τελικά εκτιμήσεις αναγκών σε γη. Κατάλογος των σχεδίων του ΓΠΣ υπάρχει στο Παράρτημα ΙΙ.

Στο τελευταίο υποκεφάλαιο (Π.1.5) διατυπώνονται προτάσεις «ανάδρασης» προς τα υπερκείμενα επίπεδα χωροταξικού σχεδιασμού.

Με τους Ν 4269/2014 και Ν 4447/2016, καταργήθηκαν τα ΓΠΣ ως χωροταξικός σχεδιασμός και αντικαταστάθηκαν με τα ΤΠΣ. Στο παρόν ΓΠΣ διατηρείται η ορολογία της προϊσχύουσας νομοθεσίας, καθώς αυτό συντάχθηκε με τις μεταβατικές διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13 του Ν 4447/2016, σύμφωνα με την οποία «εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης και Πολεοδομικών Μελετών συνεχίζονται με βάση τις διατάξεις δυνάμει των οποίων εκπονούνται». Λαμβάνεται επίσης υπόψη η εγκύκλιος α.π. 38525/06-08-2014 της ΔΠΣ του ΥΠΕΝ, όπου διευκρινίζεται η έννοια των εκκρεμών διαδικασιών καθώς και το άρθρο 5 του ΠΔ 90/2018 (ΦΕΚ 162/Α/2018).

Το ισχύον σήμερα ΓΠΣ εγκρίθηκε και αργότερα τροποποιήθηκε με τις ακόλουθες αποφάσεις:

- Έγκριση 1985: Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ αριθ. πρωτ. 64975/2859/1985 (ΦΕΚ 569/Δ/1985) με θέμα «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του οικισμού Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλίου (νομού Αργολίδος)».
- Τροποποίηση 1993: Απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ αριθ. πρωτ. 9188/1785/1993 (ΦΕΚ 403/Δ/1993) με θέμα «Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του οικισμού Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλίου (Ν. Αργολίδος)».
- Τροποποίηση 1999: Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ αριθ. πρωτ. 16134/3535/1999 (ΦΕΚ 554/Δ/1999) με θέμα «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου οικισμού Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλίου (Ν. Αργολίδος)».

Με την έγκριση και δημοσίευση σε ΦΕΚ του παρόντος ΓΠΣ παύει να ισχύει το ισχύον ΓΠΣ όπως τροποποιήθηκε το 1993 και το 1999. Το Παράρτημα ΙΙΙ περιλαμβάνει το πλήρες κείμενο του ισχύοντος ΓΠΣ και την αντιστοίχιση των διατάξεων του με τις ενότητες της παρούσας έκθεσης.

## **Π1.1 Κατευθύνσεις προγραμματικού πλαισίου**

### **Π1.1.1 Αναπτυξιακός σχεδιασμός**

Το υποκεφάλαιο αυτό περιλαμβάνει πληροφορίες για όλα τα επίπεδα του **αναπτυξιακού σχεδιασμού** και πιο συγκεκριμένα τα:

- Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δυτικής Ελλάδας – Πελοποννήσου – Ιονίων Νήσων, Προγραμματική Περίοδος 2007 – 2013, και την
- Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου (Φάση Α' – Στάδιο Α2)

#### **Π1.1.1.1 ΕΠ Δυτικής Ελλάδας – Πελοποννήσου – Ιονίων Νήσων<sup>1</sup>**

##### **Γενικός στρατηγικός αναπτυξιακός στόχος Περιφέρειας Πελοποννήσου**

Διεύρυνση της παραγωγικής βάσης «...με την ενίσχυση της ελκυστικότητας και της εξωστρέφειας της, για την ανάδειξη και προώθηση κυρίως υψηλής ποιότητας τουριστικών υπηρεσιών και αγροτικών προϊόντων, σε συνδυασμό με την προστασία του περιβάλλοντος, την αξιοποίηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και την εφαρμογή καινοτομιών».

Ο στόχος αυτός βασίζεται σε τρεις πυλώνες:

- Ελκυστικότητα για επιχειρηματική δραστηριότητα και εξωστρέφεια.
- Βελτίωση της ποιότητας ζωής.
- Ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού για την ενίσχυση της απασχόλησης, της παραγωγικότητας και της κοινωνικής συνοχής.

##### **Πολιτισμός ως αναπτυξιακή παράμετρος**

Ο πολιτισμός αποτελεί σημαντική προτεραιότητα και εστιάζεται στις εξής κατευθύνσεις:

- Ανάδειξη – αξιοποίηση μνημείων και αρχαιολογικών χώρων, αύξηση επισκεψιμότητας, υποστηρικτικές δραστηριότητες.
- Εφαρμογή σύγχρονων τεχνολογιών για αναβάθμιση υποδομών και προβολή.
- Ανάδειξη λαϊκού πολιτισμού, παραγωγή σύγχρονων πολιτιστικών προϊόντων, ανοικτές σχέσεις με κόσμο πνεύματος και πολιτισμού.

---

<sup>1</sup> Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δυτικής Ελλάδας – Πελοποννήσου – Ιονίων Νήσων, Προγραμματική Περίοδος 2007 – 2013, Κωδικός Ε.Π.: 10, CCI: 2007GR161P0007, Ιούνιος 2007

- Δημιουργία νέων τουριστικών και πολιτιστικών προϊόντων και σύνδεση φυσικών – πολιτιστικών πόρων με την τοπική οικονομία.

### **Κεντρικός στρατηγικός στόχος του προγράμματος της Περιφέρειας**

Εξασφάλιση της συνέχειας του χώρου, της ισόρροπης χωρικής, οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και της αναβάθμισης του επιπέδου ζωής των πολιτών της Περιφέρειας.

### **Χωρικές προτεραιότητες της αναπτυξιακής πολιτικής του Επιχειρησιακού Προγράμματος**

Οι προτεραιότητες αφορούν τις:

- Πόλεις,
- Ορεινές περιοχές,
- Νησιωτικές περιοχές,
- Αγροτικές περιοχές.

Ειδικά στην Πελοπόννησο, το 40% της Κοινοτικής συνδρομής αφορά τις πόλεις.

### **Στρατηγική αστικών κέντρων**

Η επιδίωξη της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης εστιάζεται στη λειτουργικότητα των κέντρων και στην οικονομική βιωσιμότητα, μέσω ενός ανταγωνιστικού παραγωγικού προτύπου.

Η στρατηγική για τα αστικά κέντρα συνδυάζει τα εξής στοιχεία:

- Πολυκεντρικότητα,
- Δικτύωση κέντρων,
- Ανάπτυξη υποδομών και περιορισμός της αστικής διάχυσης,
- Αειφορία (πράσινο, κοινόχρηστοι χώροι),
- Υποδομές εξυπηρέτησεων, αναπλάσεις, πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, διαχείριση αποβλήτων,
- Αντιμετώπιση κοινωνικών προβλημάτων,
- Πληροφόρηση, παρακολούθηση εξελίξεων, διαβούλευση

### **Π1.1.1.2 Αξιολόγηση, αναθεώρηση, εξειδίκευση ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου<sup>2</sup>**

#### **Αναπτυξιακή πολιτική εθνικού επιπέδου**

Κεντρικός στόχος του αναπτυξιακού σχεδίου της Ελλάδας για το 2020, σύμφωνα με το Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (ΣΕΣ<sup>3</sup>) 2014-20 μεταξύ Ελλάδας και Ε.Ε., είναι «η συμβολή στην αναγέννηση της ελληνικής οικονομίας με ανάταξη και αναβάθμιση του παραγωγικού και κοινωνικού ιστού της

---

<sup>2</sup> Αξιολόγηση, αναθεώρηση, εξειδίκευση ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου (Φάση Α' – Στάδιο Α2): Σύνοψη πορισμάτων της έκθεσης αξιολόγησης, Γραφείο Δοξιάδη, Σεπτέμβριος 2013, Σταχυολόγηση προτάσεων και στοιχείων.

<sup>3</sup> Νέα ονομασία του ΕΣΠΑ.



χώρας και τη δημιουργία και διατήρηση βιώσιμων θέσεων απασχόλησης, έχοντας ως αιχμή την εξωστρεφή, καινοτόμο και ανταγωνιστική επιχειρηματικότητα και γνώμονα την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης».

#### **Αναπτυξιακή πολιτική περιφερειακού επιπέδου**

Το Μάιο του 2013, η Περιφέρεια Πελοποννήσου υπέβαλε πρόταση αναπτυξιακής περιφερειακής στρατηγικής με κεντρικό στόχο την «καινοτόμο και αειφόρο αυτοτροφοδοτούμενη εξωστρεφή ανάπτυξη, με διασφάλιση της χωρικής και κοινωνικής συνοχής».

Η αναθεώρηση του ΠΕΠ Πελοποννήσου στηρίχθηκε στην ανάλυση της κοινωνικο-οικονομικής συγκυρίας για τη Χωρική Ενότητα Δυτικής Ελλάδας – Πελοποννήσου – Ιονίων Νήσων, στην οποία διαπιστώθηκαν για την Πελοπόννησο:

- Συρρίκνωση του εργατικού δυναμικού – μείωση της απασχόλησης,
- Ανεργία, ιδίως μακροχρόνια,
- Ανεργία σε όλες τις ηλικιακές ομάδες,
- Αύξηση ανέργων που δεν έχουν εργασθεί ποτέ,
- Μεγάλη ανεργία στην πιο παραγωγική ομάδα ηλικίας 30-44,
- Μεγάλη αύξηση ανεργίας σε άτομα ηλικίας 45-64,
- Ενίσχυση της θέσης της Περιφέρειας με οδικά έργα, με κυρίαρχο στοιχείο τη γειτνίαση με την Αθήνα,
- Παρά την ολοκλήρωση πολλών έργων, σημαντική έλλειψη σε βασικές περιβαλλοντικές υποδομές.

Περαιτέρω κατευθύνσεις της ανωτέρω έκθεσης αξιολόγησης περιλαμβάνονται στην παράγραφο Π.1.1.2.8.

#### **Π1.1.2 Χωροταξικός σχεδιασμός**

Στο υποκεφάλαιο αυτό παρουσιάζεται πληροφορία για το **επίπεδο του Χωροταξικού Σχεδιασμού** στα:

- Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, αν και έχει ακυρωθεί από το ΣτΕ.
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Καταστημάτων Κράτησης
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου
- Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου

### Π1.1.2.1 ΓΠΧΣΑΑ (Βουλή των Ελλήνων 6876/4871/2008 (ΦΕΚ 128/Α/2008))

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 12 του Ν 4447/2016, «το ισχύον Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 6876/4871/2008 απόφαση της Βουλής (ΦΕΚ 128/Α/2008) επέχει εφεξής θέση Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής και μπορεί να τροποποιείται και να συμπληρώνεται με τη διαδικασία του άρθρου 3. Μετά την έγκριση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ενσωματώνεται σε αυτήν και παύει να ισχύει».

Βασική στρατηγική επιλογή του Γενικού Πλαισίου αποτελεί η **υιοθέτηση ενός προτύπου βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης**, βασισμένου στη συγκρότηση πλέγματος πόλων και αξόνων ανάπτυξης, που θα ενισχύει την ανταγωνιστική παρουσία της χώρας στο διεθνές περιβάλλον και θα προωθεί την κοινωνική και οικονομική συνοχή, με διάχυση της ανάπτυξης στο σύνολο του εθνικού χώρου, καθώς και την προστασία του περιβάλλοντος.

Το πλέγμα αυτό, προσαρμοσμένο στους περιορισμούς του γεωγραφικού ανάγλυφου, περιλαμβάνει τα κύρια αστικά κέντρα, συναρθρώνεται με τις περιοχές ανάπτυξης των παραγωγικών δραστηριοτήτων και υποστηρίζεται από ένα ολοκληρωμένο δίκτυο μεταφορών, επικοινωνιών και ενέργειας.

Το **πρότυπο** αυτό περιλαμβάνει κατευθύνσεις και μέτρα για:

- την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη των κύριων παραγωγικών δραστηριοτήτων, καθώς και τη χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και εξασφάλιση της μεταξύ τους συμπληρωματικότητας,
- τη χωρική διάρθρωση του αστικού δικτύου και ειδικότερα τη χωρική ανάπτυξη στα Μητροπολιτικά κέντρα, καθώς και τη συνεργασία και την εταιρική σχέση πόλης-υπαίθρου,
- τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του ορεινού, παράκτιου, νησιωτικού και αγροτικού χώρου, καθώς και των παραμεθόριων περιοχών,
- τη βιώσιμη χρήση και διαχείριση του θαλάσσιου χώρου,
- τη διατήρηση, προστασία και ανάδειξη του εθνικού φυσικού και πολιτιστικού πλούτου,
- τη διατήρηση και ανάδειξη της ποικιλομορφίας της υπαίθρου,
- τη βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων, καθώς και
- την αντιμετώπιση των κλιματικών αλλαγών και των επιπτώσεων των φυσικών καταστροφών,
- τη γεωγραφική ανασυγκρότηση της χώρας με σκοπό τη δημιουργία βιώσιμων διοικητικών και αναπτυξιακών ενοτήτων,
- την εφαρμογή, την παρακολούθηση και την αξιολόγηση του Γενικού Πλαισίου.

Στο άρθρο 6 αναφέρονται τα εξής:

«Διερεύνηση της σκοπιμότητας επέκτασης και αναβάθμισης των υφιστάμενων υπηρεσιών σιδηρόδρομου προαστιακού τύπου στις παρακάτω περιοχές: [μεταξύ άλλων] “Μητροπολιτική Περιοχή Αθήνας (έως Χαλκίδα, Θήβα-Λιβαδειά, Κόρινθο-Κιάτο, Κόρινθο - Άργος - Ναύπλιο, λιμένα Λαυρίου, λιμένα Ραφήνας)” ».

### **Π1.1.2.2 ΕΠΧΣΑΑ για τη Βιομηχανία (ΚΥΑ 11508/2009 (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/2009))**

#### **Σύνοψη στόχων του Ειδικού Πλαισίου (άρθρο 3)**

- Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της βιομηχανίας μέσω της προώθησης του κατάλληλου χωρικού προτύπου.
- Ενίσχυση της βιομηχανικής επιχειρηματικότητας και ανάπτυξης, με την εξασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης γης.
- Επιλεκτική διεύρυνση της γεωγραφικής βάσης της βιομηχανίας με την προώθηση ενός πιο πολυκεντρικού προτύπου οργάνωσης και επιλεκτική αποκέντρωση.
- Εξορθολογισμός και εξυγίανση της χωροθέτησης της βιομηχανίας σε επίπεδο χρήσεων γης, υπέρ μιας περισσότερο οργανωμένης χωροθέτησης.
- Προσδιορισμός όρων και προϋποθέσεων διάσπαρτης χωροθέτησης της βιομηχανίας.
- Εξορθολογισμός των σχέσεων της βιομηχανίας με κλάδους ή δραστηριότητες όπου υπάρχει σύγκρουση σε επίπεδο χρήσεων γης.
- Προώθηση της ενσωμάτωσης της περιβαλλοντικής συνιστώσας με οργανωμένη χωροθέτηση.
- Καλύτερος συντονισμός τομεακών πολιτικών που έχουν και χωρική διάσταση.
- Απλούστευση διαδικασιών επενδύσεων.

#### **Κατευθύνσεις για το καθεστώς και τους όρους οργανωμένης χωροθέτησης της βιομηχανίας (άρθρο 6)**

Μεταξύ των σχεδίων στα οποία μπορεί να υποδειχθούν οργανωμένοι υποδοχείς είναι και τα ΓΠΣ. Συγκεκριμένα, περιλαμβάνονται: Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ζ.Ο.Ε., καθώς και άλλα σχέδια που καθορίζουν χρήσεις γης: υποδοχείς μπορεί να δημιουργηθούν και σε θέσεις για τις οποίες τα σχέδια της παρούσας περίπτωσης δεν αναφέρονται ρητά σε οργανωμένους υποδοχείς της βιομηχανίας, αλλά προβλέπουν συμβατές χρήσεις γης με τέτοιους υποδοχείς.

Για τις εκτός σχεδίου περιοχές αναφέρεται στη συνέχεια ότι: Το ελάχιστον εμβαδόν των υποδοχέων που δημιουργούνται σε εκτός σχεδίου περιοχές ορίζεται σε 50 στρ. για τους υποδοχείς χαμηλής όχλησης, 100 στρ. για τους υποδοχείς μέσης όχλησης, και 150 στρ. για τους υποδοχείς υψηλής όχλησης. Είναι δυνατή η διακοπή από οδικά δίκτυα και ρέματα, εφόσον εξασφαλίζεται η λειτουργική ενότητα του υποδοχέα και η ασφάλεια της κυκλοφορίας.

Για τις εντός σχεδίου περιοχές αναφέρεται ότι: Στις εντός σχεδίου περιοχές επιτρέπεται εφεξής η δημιουργία υποδοχέων μόνο χαμηλής όχλησης.

#### **Κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό (άρθρο 9)**

Αναφέρονται μεταξύ άλλων τα εξής: Στους Ο.Τ.Α. με πληθυσμό μεγαλύτερο των 5.000 κατοίκων που δεν περιλαμβάνονται στα όρια Ρυθμιστικών Σχεδίων καθώς και στους Ο.Τ.Α. μέσης τουλάχιστον προτεραιότητας, να εξαντλούνται τα περιθώρια δημιουργίας οργανωμένου υποδοχέα για τη βιομηχανία, με χαρακτήρα προσαρμοσμένο στα χαρακτηριστικά του Ο.Τ.Α. Ανάλογη διερεύνηση πρέπει να γίνεται και στους Ο.Τ.Α. που είναι όμοροι των προηγούμενων ή βρίσκονται σε ζώνη ημερήσιων μετακινήσεων εργασίας- κατοικίας (της τάξης των 30 λεπτών).

#### **Αργολίδα**

Στο Παράρτημα II του εν λόγω άρθρου, σε σχέση με την ανάγκη εκτάσεων για οργανωμένους υποδοχείς βιομηχανίας, αναφέρεται για τον Νομό Αργολίδας ότι υπάρχει μέση ανάγκη απόλυτης στρεμματικής αύξησης, ενώ ως προς την ανάγκη σχετικής αύξησης ως ποσοστού των υφιστάμενων υποδοχέων αναφέρεται ότι «δεν λειτουργούν σήμερα».

Στο Παράρτημα I αντίστοιχα (Κατευθύνσεις για τη χωρική οργάνωση της βιομηχανίας σε περιφερειακό και νομαρχιακό επίπεδο) αναφέρονται για το Νομό Αργολίδας τα εξής:

- *Γενική προτεραιότητα άσκησης χωρικής πολιτικής για τη μεταποίηση.* Μέση+ (1,5)
- *Κλαδικές προτεραιότητες.* Δεν υπάρχουν σαφείς κλαδικές εξειδικεύσεις. Η αγροτική παραγωγή θα μπορούσε ενδεχομένως να αξιοποιηθεί για καθετοποίηση, αλλά γενικά οι μεγαλύτερες γεωργικές βιομηχανίες δεν παρουσιάζουν κατ' ανάγκη τάση προσέγγισης των περιοχών αγροτικής παραγωγής, τουλάχιστον σε επίπεδο νομού ή χαμηλότερο. Πάντως, η υιοθέτηση κάποιων σχετικών ενισχύσεων ενδεχομένως θα είχε κάποια επίδραση. Η εγγύτητα προς τη Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας (Μ.Π.Α) αποτελεί μη αξιοποιημένο επαρκώς συγκριτικό πλεονέκτημα, και θα μπορούσε να οδηγήσει σε μια διάχυση πολλαπλασιαστικών επιπτώσεων στο ΒΔ τμήμα του Νομού, ιδίως στο πλαίσιο ενός συνολικού σχεδιασμού της Μ.Π.Α. αυτής που θα προωθούσε και ευρύτερη αποκέντρωση μη μητροπολιτικών δραστηριοτήτων. Η διατήρηση της Πελοποννήσου σε καθεστώς περιφέρειας με υψηλές ενισχύσεις από τον αναπτυξιακό νόμο και υψηλές χρηματοδοτήσεις από το Ε.Σ.Π.Α./ΠΕΠ συμβάλλουν προς αυτή την κατεύθυνση.
- *Χωροταξικό πρότυπο της βιομηχανίας.* Η μεταποίηση συγκεντρώνεται σε μια ζώνη με επίκεντρο το Άργος και τη Ν. Κίο, και το σχήμα αυτό θα διατηρηθεί και στο μέλλον. Δεν είναι σκόπιμη (ούτε πιθανή) η εξάπλωση μονάδων μεταποίησης προς τις περιοχές του νομού με τουριστικούς και πολιτιστικούς πόρους, προς τα Ανατολικά και ΝΑ.
- *Οργανωμένη χωροθέτηση της βιομηχανίας.* Θα απαιτηθούν οργανωμένοι υποδοχείς, αλλά παράλληλα, υπάρχουν ανάγκες στήριξης του επί τόπου μετασχηματισμού υφιστάμενων μονάδων. Η καταλληλότερη περιοχή για τη χωροθέτηση νέου οργανωμένου υποδοχέα στο Νομό είναι – κατά τα αναφερόμενα παραπάνω – στο ΒΔ τμήμα, σε γειτνίαση με τον οδικό άξονα.
- *Χρήσεις γης και σχέση με άλλες δραστηριότητες.* Ο Νομός εξειδικεύεται στον τουρισμό, και συνεπώς υπάρχει ενδεχόμενο χωρικών ασυμβατοτήτων με οχλούσες μορφές βιομηχανίας, που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά τον υποκείμενο σχεδιασμό. Επιλεκτικές δυνατότητες χωροθέτησης βιομηχανίας πρέπει ωστόσο να παρέχονται, ακόμα και σε ευρύτερες ζώνες με κατ' αρχήν τουριστική προτεραιότητα.
- *Πολιτική για τις περιοχές με ιδιαίτερα χαμηλή παρουσία βιομηχανίας (ενδονομαρχιακές ανισότητες)* Πολιτική τύπου 5.
- *Βιομηχανία και αγορά εργασίας.* Πολιτικές τύπου 4, με ιδιαίτερη έμφαση στις συνδυασμένες επιπτώσεις των πιέσεων στη γεωργία και τη βιομηχανία.

[Σημ. Η πολιτική τύπου 5 είναι: «Η χαμηλή απόλυτη ένταση των ανισοτήτων (λόγω γενικότερα χαμηλής παρουσίας της βιομηχανίας) μειώνει την αντικειμενική σημασία τους. Γεωγραφική επιλεκτική πολιτική μερικής διεύρυνσης της βιομηχανικής βάσης». Η πολιτική τύπου 4 είναι:

«Προβληματική περιοχή και νομός με μεγάλα προβλήματα συνοχής. Απαιτείται ειδική διατομεακή διερεύνηση των δυνατοτήτων ανάπτυξης, αλλά τα περιθώρια είναι περιορισμένα. Ενδεχομένως, δυνατότητα κάποιας αποκέντρωσης από τα ισχυρά σημεία του νομού, για επιλεγμένους κλάδους που δεν εξαρτώνται έντονα από χωροθετημένα συγκριτικά πλεονεκτήματα.»]

### **Π1.1.2.3 ΕΠΧΣΑΑ για Τουρισμό (ΚΥΑ 67659/2013 (ΦΕΚ 3155/Β/2013))**

Το Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό του 2013 ακυρώθηκε το 2015 από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ 3632/2015). Κατά συνέπεια επανήλθε σε ισχύ το αντίστοιχο του 2009 (ΦΕΚ 1138Β' / 11-6-2009), το οποίο είχε και αυτό αντιμετωπίσει πολλές αντιδράσεις κατά την έγκριση του εν συνεχεία ακυρώθηκε και αυτό από το ΣτΕ (ΣτΕ 519/2017). Για λόγους πληρότητας της έκθεσης Β1 και παρά την ακύρωση του Ειδικού Πλαισίου του 2013 παρατίθενται εδώ αποσπάσματα από αυτό.

#### **Σύνοψη στόχων του Ειδικού Πλαισίου (άρθρο 2)**

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό στοχεύει στη διαμόρφωση συνθηκών για:

- Την προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης του τουρισμού της χώρας, σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, με ιδιαίτερη έμφαση στην προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου και ειδικότερα την προστασία των υδατικών πόρων και του εδάφους και τη διατήρηση της βιοποικιλότητας.
- Τη μετάβαση από ένα μαζικό, αδιαφοροποίητο και μονοθεματικό τουρισμό σε έναν ποιοτικό, διαφοροποιημένο και πολυθεματικό τουρισμό.
- Την άμβλυνση της εποχικότητας του τουρισμού της χώρας και την αύξηση της μέσης κατά κεφαλή δαπάνης μέσω της προώθησης τουριστικών καταλυμάτων υψηλής ποιότητας υπηρεσιών και υποδομών και της προώθησης σύγχρονων τουριστικών προϊόντων, όπως τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα και οι οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων.
- Την αναβάθμιση των υφιστάμενων μονάδων χαμηλών κατηγοριών.
- Τη διάχυση των ευκαιριών ανάπτυξης τουρισμού με την αξιοποίηση ειδικών – εναλλακτικών μορφών τουρισμού.
- Τον περιορισμό της διάσπαρτης δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές εκτός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών μέσω της θεσμοθέτησης ζωνών με χρήση γης «τουρισμός-αναψυχή» και οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων.
- Την αξιοποίηση κατά προτεραιότητα, ιδιαίτερων στοιχείων των τοπικών φυσικών και πολιτισμικών πόρων.
- Τη δημιουργία δικτύων φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, που θα αναδεικνύουν και αξιοποιούν το σύνολο των ιστορικών και πολιτιστικών πόρων
- Τη διεύρυνση του φάσματος των προσφερόμενων τουριστικών προϊόντων.
- Την τουριστική αξιοποίηση, στο πλαίσιο των κατευθύνσεων του παρόντος, της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου.

#### **Σύνοψη κατευθύνσεων χωρικής οργάνωσης (άρθρο 5) – Περιοχή Ναυπλίου**

Για τις αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές (περιοχές Α2), στις οποίες ανήκει και η περιοχή Ναυπλίου, όπως φαίνεται στο συνημμένο στο ειδικό πλαίσιο χάρτη, ορίζονται τα εξής:

Στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης των περιοχών Α2 που προωθούνται κατά προτεραιότητα:

- Ολοκληρωμένες τουριστικές παρεμβάσεις με αναπτυξιακό χαρακτήρα για την περιοχή, όπως οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, ειδικά προγράμματα τουριστικής ανάπτυξης και ανάπτυξη βασικών υποδομών (όπως λιμένες, αεροδρόμια κ.λπ.).
- Ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας.
- Ανάπτυξη ειδικών τουριστικών υποδομών.
- Προώθηση μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας.
- Προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.
- Ανάληψη δράσεων αναβάθμισης του δομημένου χώρου, με πολεοδομικές παρεμβάσεις, όπως αναπλάσεις κοινόχρηστων χώρων με αύξηση των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου και παροχή κινήτρων για αναπλάσεις ιδιωτικών χώρων.
- Κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών, κοινωνικών (περίθαλψης και αθλητισμού), περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών (μουσεία, κ.λπ.).
- Αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ειδικών – εναλλακτικών μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού κ.λπ.).
- Παροχή κινήτρων για τον εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών μονάδων
- Επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων.
- Παροχή κινήτρων για μερική ή ολική απόσυρση μη αξιόλογων, απαξιωμένων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων και εγκαταστάσεων χρήσης τουρισμού.
- Θέσπιση δυνατότητας χαρακτηρισμού τμημάτων των περιοχών Α2 ως Περιοχών Ενεργητικής Παρέμβασης και Ανάπλασης.
- Λήψη μέτρων για την έγκαιρη πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης.
- Βελτίωση της προσβασιμότητας των δυσπρόσιτων τουριστικών πόρων.
- Αναμόρφωση των όρων και περιορισμών της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων με βάση τις ακόλουθες κατευθύνσεις:
  - Περιορισμός της κατασκευής νέων καταλυμάτων στις κατηγορίες 3, 4 και 5 αστέρων.
  - Σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, αύξηση της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου σε δέκα (10) στρέμματα και θέσπιση μέγιστης πυκνότητας 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστέρων, αντιστοίχως. Υιοθέτηση της κατεύθυνσης αυτής και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος.
- Αναβάθμιση και μετατροπή υφιστάμενων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα.
- Χωροθέτηση οργανωμένων κατασκηνώσεων (camping).

### **Ειδικές – εναλλακτικές μορφές τουρισμού (άρθρο 6) / Λιμένας Ναυπλίου**

Σε σχέση με τον τουρισμό με σκάφη αναψυχής συνιστάται η πύκνωση του δικτύου τουριστικών λιμένων και γίνεται παραπομπή στο σχετικό χάρτη και στο παράρτημα με τον κατάλογο των τουριστικών λιμένων, όπου το λιμάνι του Ναυπλίου χαρακτηρίζεται ως «τουριστικός λιμένας –

μαρίνα». Η περιοχή του Ναυπλίου ανήκει στη Ζώνη Ναυσιπλοΐας Αναψυχής (ZNA) αριθ. 8 (Αργολικός – Σαρωνικός – Νότιος Ευβοϊκός). Τονίζεται ότι «ιδιαίτερη έμφαση δίδεται στην πύκνωση του δικτύου στο Ιόνιο Πέλαγος, στο Ανατολικό και Νοτιο-ανατολικό Αιγαίο, καθώς και σε κόλπους, όπως ο Αργοσαρωνικός, ο Αργολικός και ο Παγασητικός».

Σε σχέση με τα γήπεδα γκολφ, προτείνεται η δημιουργία σχετικών εγκαταστάσεων, μεταξύ άλλων στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας.

#### **Κατευθύνσεις για κατηγορίες χώρου με ειδικό καθεστώς και επίλυση (άρθρο 8)**

Για την προστασία της αγροτικής γης υψηλής παραγωγικότητας γίνονται εξαιρέσεις όταν πρόκειται για τουριστικές υποδομές που έχουν σημαντική επίπτωση στη διεθνή ανταγωνιστικότητα της χώρας, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 9 του Ν.3299/2004.

#### **Π1.1.2.4 ΕΠΧΣΑΑ για τις ΑΠΕ (ΚΥΑ 49828/2008 (ΦΕΚ 2464/Β/2008))**

Το Ειδικό Πλαίσιο αφορά εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης αιολικής ενέργειας, ηλιακής ενέργειας και άλλων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

Στο άρθρο 4 διατυπώνονται κανόνες χωροθέτησης αιολικών εγκαταστάσεων.

Στο άρθρο 21 αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι: «Τα Γ.Π.Σ. και τα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. δεν μπορούν να εισάγουν περιοριστικές ρυθμίσεις για την ανάπτυξη έργων Α.Π.Ε. πέραν όσων ήδη προβλέπονται με τις διατάξεις του παρόντος Ειδικού Πλαισίου. Παρέκκλιση από την παραπάνω διάταξη είναι δυνατή μετά από σύμφωνη γνώμη του Γενικού Γραμματέα Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. μετά από τεκμηριωμένη πρόταση της οικείας περιφέρειας και εισήγηση της Δ/νσης Χωροταξίας».

Στο Παράρτημα Ι του εν λόγω άρθρου περιλαμβάνονται οι Περιοχές Αιολικής Προτεραιότητας (ΠΑΠ). Στις ΠΑΠ δεν περιλαμβάνεται ο Νομός Αργολίδας.

#### **Π1.1.2.5 ΕΠΧΣΑΑ για Υδατοκαλλιέργειες (ΚΥΑ 31722/2011 (ΦΕΚ 2505/Β/2011))**

Οι στόχοι του Ειδικού Πλαισίου αναπτύσσονται στο άρθρο 2. Ορισμένοι εξ αυτών αναφέρονται στα:

- Εξασφάλιση αναγκαίου χώρου για την ανάπτυξη του τομέα και την κάλυψη των αναγκών που προκύπτουν για την ανάπτυξη νέων μονάδων, για επεκτάσεις ή μετεγκαταστάσεις και εκσυγχρονισμούς υφισταμένων μονάδων, καθώς και για την εφαρμογή νέων τεχνολογιών και μεθόδων καλλιέργειας.
- Εξορθολογισμός της χωροθέτησης των υδατοκαλλιεργειών με ενίσχυση της οργανωμένης λειτουργίας των μονάδων έναντι της σημειακής χωροθέτησης και θέσπιση ειδικών όρων και περιορισμών χωροθέτησης των μεμονωμένων μονάδων.
- Ρύθμιση των σχέσεων της υδατοκαλλιεργητικής δραστηριότητας με κλάδους ή δραστηριότητες με τις οποίες υπάρχει δυνητικά σύγκρουση ή ανταγωνισμός, π.χ. με την τουριστική δραστηριότητα.

Στις κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό (άρθρο 8) αναφέρονται μεταξύ άλλων τα εξής: «Τα Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εξειδικεύουν τις κατευθύνσεις του παρόντος, υποδεικνύοντας τις εν δυνάμει κατάλληλες περιοχές άσκησης της υδατοκαλλιεργητικής δραστηριότητας σε λίμνες, λιμνοθάλασσες και σε δεξαμενές στην ξηρά, καθώς και τους χώρους

εγκατάστασης των συνοδών και υποστηρικτικών υποδομών της δραστηριότητας. Επίσης διατυπώνουν προτάσεις για τυχόν τροποποιήσεις του παρόντος. Κατά την εκπόνηση ή αναθεώρηση των ανωτέρω σχεδίων, λαμβάνεται ιδιαίτερη μέριμνα για την αναδιατύπωση των ρυθμίσεων εκείνων που ενδέχεται να έρχονται σε αντίθεση ή αντίφαση με τις ρυθμίσεις του παρόντος, ιδιαίτερα όσον αφορά στις υδατοκαλλιέργειες γλυκέων υδάτων και στις συνοδές και υποστηρικτικές εγκαταστάσεις της δραστηριότητας».

Μεταξύ των περιοχών που θεωρούνται ΠΑΥ (Περιοχές Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών), χαρακτηρίζονται μεταξύ άλλων ως ιδιαίτερα αναπτυγμένες οι περιοχές Όρμου Βουρλιάς και Νήσου Πλατειάς της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας, που βρίσκονται εκτός του Δήμου Ναυπλιέων.

#### **Π1.1.2.6 ΕΠΧΣΑΑ Καταστημάτων Κράτησης (ΚΥΑ 28704/4362/2001 (ΦΕΚ 1575/Β/2001))**

Δεν αφορά τον πρώην Καποδιστριακό Δήμο Ναυπλιέων.

#### **Π1.1.2.7 ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου (Απόφαση 25294/2003 (ΦΕΚ 1485/Β/2003))**

##### **Στρατηγικές επιλογές**

1. Ενίσχυση του ρόλου των αστικών κέντρων και βασικών στοιχείων οργάνωσης – διάρθρωσης του χώρου για τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών στην ευρύτερη περιοχή επιρροής τους, ώστε να καταστούν μοχλός δημιουργίας, διάχυσης και στήριξης της χωρικής ανάπτυξης και να βελτιωθούν και να εξισορροπηθούν οι συνθήκες και η ποιότητα ζωής των κατοίκων (πόλοι ανάπτυξης – προσέλκυση προωθητικών δραστηριοτήτων).
2. Εξοπλισμός των αστικών κέντρων με σύγχρονες και νέες διοικητικές και κοινωνικές υπηρεσίες ως και υπηρεσίες πολιτισμού, εμπορίου κ.λπ. στο πλαίσιο της αποκεντρωμένης διοίκησης, ως και με την ανάπτυξη υποδομών έρευνας και τεχνολογίας.
3. Αναδιάρθρωση – ιεράρχηση του οικιστικού δικτύου σε επίπεδα λειτουργικής, διοικητικής και οικονομικής αλληλεξάρτησης.
4. Οργάνωση των ορεινών περιοχών ως πεδίων παρεμβάσεων μέσα από τις νέες πολιτικές για την ανάπτυξη, με κατεύθυνση κυρίως προς τις ήπιες δραστηριότητες εναλλακτικού τουρισμού και αναψυχής, με ένταξη και ανάδειξη των παραδοσιακών οικισμών, τη δημιουργία κέντρων βιοτεχνικών – οικοτεχνικών δραστηριοτήτων, συνδεδεμένων με τη δασική διαχείριση, ειδικές καλλιέργειες, βιολογική γεωργία – κτηνοτροφία και εν γένει την ενίσχυση της πολυδραστηριότητας.
5. Ελεγχόμενη αξιοποίηση των παράκτιων περιοχών της [Σημ. Της περιφέρειας] (προστασία και διαχείριση)
6. Δημιουργία ενιαίου πλέγματος πολιτισμικών πυρήνων υπερεθνικής εμβέλειας και ένταξη τους, σε συνδυασμό με τα επί μέρους τοπικά πολιτιστικά στοιχεία και ιστορικές διαδρομές, σε επί μέρους υποσύνολα ειδικών ενδιαφερόντων.



7. Ανάδειξη των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού ενδιαφέροντος με παράλληλη προστασία και πρόβλεψη δραστηριοτήτων που θα ενισχύσουν την ανάπτυξη και θα αξιοποιούν χωρίς να υποβαθμίζουν την περιβαλλοντική τους αξία (περιοχές NATURA 2000, υγροβιότοποι, ορεινοί δρόμοι, ποταμοί, λίμνες, οικοσυστήματα, φυσικά τοπία κ.λπ.).
8. Αναδιάρθρωση, ιεράρχηση και προώθηση του πλέγματος των αναγκαίων τεχνικών και κοινωνικών υποδομών.
9. Έλεγχος των χρήσεων γης για προστασία και βιώσιμη ανάπτυξη των φυσικών πόρων μέσα από τους υφιστάμενους θεσμούς και τους μηχανισμούς του χωροταξικού / πολεοδομικού σχεδιασμού και της προστασίας του περιβάλλοντος (θεσμικό πλαίσιο Ν.1337/83, Ν.1650/86, Ν.2508/97, Ν.2742/99).

#### **Π1.1.2.8 Αξιολόγηση ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου (Φάση Α' - Στάδιο Α2) <sup>4</sup>**

##### **Χωρική ανάπτυξη**

Με βάση την πολιτική συνοχής της Ε.Ε., η σχετική εγκύκλιος του Υπουργείου Ανάπτυξης ορίζει ότι «η βέλτιστη ανάδειξη της εδαφικής ποικιλομορφίας μέσω της ενίσχυσης της περιφερειακής ταυτότητας, η ενδυνάμωση της ανταγωνιστικότητας και της βιωσιμότητας όλων των περιφερειών της Ευρώπης και η πολυκεντρική οργάνωση του ευρωπαϊκού χώρου συνιστούν τις βασικές αρχές με γνώμονα τις οποίες έχουν κληθεί να εξειδικευθούν οι εθνικές πολιτικές».

Σύμφωνα με την πολιτική συνοχής, δίνεται έμφαση στη χωρική ανάπτυξη στα παρακάτω επίπεδα:

- Σύνδεση εθνικού αναπτυξιακού περιφερειακού σχεδιασμού με εθνικό και περιφερειακό χωροταξικό σχεδιασμό,
- Προώθηση βιώσιμης αστικής ανάπτυξης,
- Προώθηση ενδογενούς τοπικής ανάπτυξης,
- Εφαρμογή πολυ-επίπεδης διακυβέρνησης,
- Διαμόρφωση συνεργασιών σε τοπικό επίπεδο με κινητοποίηση του τοπικού κοινωνικού κεφαλαίου και ισχυρή συνιστώσα την κοινωνία των πολιτών.

##### **Νέα δεδομένα**

- Εναρμόνιση με την Στρατηγική «Ευρώπη 2020» της Ευρωπαϊκής Ένωσης και με Κανονισμούς Διαρθρωτικών Ταμείων Περιόδου 2014 - 2020.
- Διευκόλυνση επενδύσεων και δημιουργία ευνοϊκού επιχειρηματικού κλίματος και θέσεων εργασίας, ιδίως με επενδύσεις άμεσης απόδοσης, π.χ. στον τουρισμό.
- Νέα προσέγγιση χωροταξικού σχεδιασμού με μετατόπιση από παραδοσιακή θεώρηση χωροταξικού προτύπου σε ιεράρχηση αστικών κέντρων, «συνεργατικούς αστικούς σχηματισμούς» (clusters) και «σύνθεση επενδυτικών προτεραιοτήτων», για την επίτευξη δυναμικού αναπτυξιακού πλαισίου.

---

<sup>4</sup> Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου (Φάση Α' - Στάδιο Α2): Σύνοψη πορισμάτων της έκθεσης αξιολόγησης, Γραφείο Δοξιάδη, Σεπτέμβριος 2013, Σταχυολόγηση προτάσεων και στοιχείων. Έχει συμπληρωθεί με στοιχεία από παρουσίαση της έκθεσης αξιολόγησης στο Ναύπλιο (Ιανουάριος 2014).

### **Στρατηγικές επιλογές προτεραιότητας**

- Υποδομές στρατηγικού χαρακτήρα και συνδυασμένες μεταφορές: Δίκτυο αυτοκινητοδρόμων, βελτίωση προσπελασιμότητας, σιδηροδρομικές υποδομές κ.ά.
- Εξωστρέφεια: Ισχυροποίηση περιφερειακού ρόλου, ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα, συγκοινωνιακός κόμβος Μεσογειακού χώρου, ενίσχυση εξαγωγών, πολυκλαδικό πρότυπο και καινοτομία.
- Ειδικές Οικονομικές Ζώνες (ΕΟΖ), με προνομιακές οικονομικές συνθήκες: Πρόθεση Περιφέρειας Πελοποννήσου. Αξιοποίηση εγγύτητας με μητροπολιτική αγορά Αττικής.
- Επιχειρηματικά Πάρκα (βλ. Ν.3982/2011, άρθρο 45), με πρωτοβουλία Εταιρειών Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου και υψηλό βαθμό ελευθερίας.
- Αξιοποίηση ηλιακού και αιολικού ενεργειακού δυναμικού (Λακωνία και Αρκαδία).
- Πολυμορφική τουριστική ανάπτυξη κατά προτεραιότητα σε προσδιορισμένες ζώνες τουρισμού – αναψυχής ή οργανωμένους υποδοχείς. Νέο πρότυπο συνδυασμού ξενοδοχειακών καταλυμάτων και τουριστικών κατοικιών. Ήπιος εναλλακτικός τουρισμός και πολιτιστικές – φυσιολατρικές διαδρομές, θαλάσσιος και καταδυτικός τουρισμός.
- Προσαρμογή υποκείμενου σχεδιασμού (ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ), πιθανώς με τοπικά πλαίσια χωρικής οργάνωσης.
- Γεωργική γη πρώτης προτεραιότητας: Ανάγκη χωρικού προσδιορισμού κατηγοριών παραγωγικότητας.
- Αγροδιατροφικός τομέας: Υλοποίηση κτηνοτροφικών ζωνών.
- Αρδευτικά έργα.
- Χωρική οργάνωση παραγωγικών δραστηριοτήτων: Δυνατότητα δημιουργίας ΠΟΑΠΔ σε όλους τους Καποδιστριακούς Δήμους (πρόταση ισχύοντος ΠΠΧΣΑΑ). Χωροθέτηση σε οργανωμένους υποδοχείς (πρόταση ΕΠΧΣΑΑ Βιομηχανίας) για εξορθολογισμό χωροθέτησης.
- Πύκνωση δικτύου τουριστικών λιμένων και τουρισμός κρουαζιέρας (Ναύπλιο κ.ά.).
- Αξιοποίηση ορυκτών πόρων.

### **Διαπιστώσεις – κατευθύνσεις που αφορούν ειδικά την Αργολίδα και το Ναύπλιο**<sup>5</sup>

- Το Ναύπλιο είναι ο σημαντικότερος προορισμός κρουαζιερόπλοιων στην Περιφέρεια Πελοποννήσου (35.600 επιβάτες το 2009).
- Στο Ναύπλιο βρίσκεται ένα από τα Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) της Περιφέρειας Πελοποννήσου.
- Η κατεύθυνση του ισχύοντος ΠΠΧΣΑΑ για επέκταση του προαστιακού σιδηροδρόμου μέχρι το Ναύπλιο παραμένει επίκαιρη.
- Έχουν προταθεί συνδυασμένες επιβατικές μεταφορές στο λιμάνι Ναυπλίου.
- Υπάρχουν σοβαρές καθυστερήσεις στην ανάπτυξη του Συστήματος Μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας στην Περιφέρεια Πελοποννήσου.
- Βρίσκεται σε εξέλιξη μελέτη διανομής φυσικού αερίου, μεταξύ άλλων και στο Ναύπλιο.
- Η Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας έχει σοβαρό πρόβλημα ύδρευσης.
- Η Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας έχει σοβαρό πρόβλημα υποβάθμισης του υδροφόρου ορίζοντα λόγω μόλυνσης και υφαλμύρωσης.

---

<sup>5</sup> Πηγή: Παρουσίαση της έκθεσης αξιολόγησης του ισχύοντος ΠΠΧΣΑΑ (Ναύπλιο, Ιανουάριος 2014).

- Η Περιφέρεια Πελοποννήσου έχει συνολικά σοβαρό πρόβλημα διαχείρισης στερεών αποβλήτων.
- Στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας έχουν ορισθεί ΠΕΡΠΟ μόνο στους πρώην Δήμους Ερμιόνης και Κρανιδίου.
- Στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας δεν υπάρχουν ΒΙΠΕ / ΒΙΟΠΑ και ΠΟΤΑ.
- Σε γενικές γραμμές δεν υπάρχουν στοιχεία ασυμβατότητας μεταξύ του εγκεκριμένου ΠΠΧΣΑΑ και των ΕΠΧΣΑΑ που ακολούθησαν.
- Στο ισχύον ΠΠΧΣΑΑ έχει προταθεί να γίνει Ρυθμιστικό Σχέδιο για το δίπολο Άργους – Ναυπλίου.
- Στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας έχει εγκριθεί μόνο ένα ΓΠΣ (Άργους).
- Στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας δεν έχει προταθεί Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ).
- Το εγκεκριμένο ΠΠΧΣΑΑ προτείνει την εκπόνηση Σχεδίου Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων για Άργους – Ναύπλιο.
- Το εγκεκριμένο ΠΠΧΣΑΑ και το ΓΠΣ Άργους προτείνουν ΒΕΠΕ στα όρια του Δήμου Άργους.
- Δεν έχουν γίνει Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες για τις περιοχές του Δικτύου Natura 2000 της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας.
- Προτείνονται, μεταξύ άλλων, οι εξής επιλογές στρατηγικής προτεραιότητας για την Περιφέρεια Πελοποννήσου:
  - Ολοκλήρωση αυτοκινητοδρόμων.
  - Ανάπτυξη σιδηροδρομικών υποδομών.
  - Υλοποίηση συνδυασμένων μεταφορών.
  - Εξωστρέφεια σε όλους τους παραγωγικούς τομείς, περιλαμβανομένης της έρευνας και καινοτομίας.
  - Μεγέθυνση του ρόλου του πρωτογενούς τομέα, με αναφορά μεταξύ άλλων σε κτηνοτροφικές ζώνες.
  - Καθορισμός γεωργικής γης πρώτης προτεραιότητας.
  - Ανάπτυξη δραστηριοτήτων υψηλής προστιθέμενης αξίας
  - Πολυμορφική τουριστική ανάπτυξη (μεταξύ άλλων εναλλακτικός και θαλάσσιος τουρισμός).
  - Προστασία, ανάδειξη, βιώσιμη διαχείριση πολιτιστικών και περιβαλλοντικών πόρων.
  - Προώθηση Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων.

#### **Π1.1.2.9 Αξιολόγηση, ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου (Φάση Β' – Στάδιο Β.1)**

<sup>6</sup>.

#### **Στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης για την Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας (αποσπάσματα)**

Σημ. Οι στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και η εξειδίκευση τους για την Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας, που παρατίθενται κατωτέρω, επαναλαμβάνονται αυτούσιες στο κείμενο διαβούλευσης του Μαρτίου 2015. Βλ. Υπουργείο Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, 2015. *Αξιολόγηση, Αναθεώρηση και Εξειδίκευση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου / Β' φάση: Αναθεώρηση –*

---

<sup>6</sup> Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου (Φάση Β' – Στάδιο Β.1): Αναθεώρηση – εξειδίκευση του ΠΠΧΣΑΑ Πελοποννήσου, Γραφείο Δοξιάδη, Φεβρουάριος 2014

*Εξειδίκευση του ΠΠΧΣΑΑ / Β.1 στάδιο / Τεύχος: Πρόταση Αναθεώρησης - Εξειδίκευσης του Θεσμοθετημένου Περιφερειακού Πλαισίου. Γραφείο Δοξιάδη. Μάρτιος 2015.*

- Πολεοδομική – Περιβαλλοντική αναβάθμιση του παραλιακού μετώπου προς τον Αργολικό Κόλπο.
- Δικτύωση αρχαιολογικών χώρων διεθνούς σημασίας και ισχυρή προστασία αρχαιολογικού τοπίου (Αρχαιολογικό Πάρκο).
- Ισχυρή ενίσχυση υποδομών κρουαζιέρας και θαλάσσιου τουρισμού.
- Αναβάθμιση προσπελασιμότητας (Αργος/Ναύπλιο από «Μωρέα», ανατολικός άξονας μέχρι Πόρτο Χέλι-Κόστα, Αργος/Ναύπλιο προς Π. Επίδαυρο, Κρανίδι-Ερμιόνη-Περιφέρεια Αττικής).
- Ενίσχυση του διπόλου Ναύπλιο-Αργος.
- Ενίσχυση κέντρων Καλλικρατικών Δήμων.

**Εξειδίκευση κατευθύνσεων χωρικής ανάπτυξης για την Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας (αποσπάσματα)**

- Οριοθέτηση Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας (εφαρμογή αποφ. 2010, 2011).
- Ολοκλήρωση θεσμικού πλαισίου για τη λειτουργία κτηνοτροφικών πάρκων.
- Βελτίωση / συμπλήρωση υποδομών σε αλιευτικά καταφύγια (ενδεικτικά: Ναύπλιο, Νέα Κίος, Κιβέρι, Κοιλιάδα, Αρχαία Επίδαυρος).
- Διερεύνηση δυνατοτήτων λειτουργίας εκπαιδευτικών δομών υποστήριξης της αγροτικής δραστηριότητας (ενδεικτικά: Σχολή Επαγγελματικής Κατάρτισης για Δενδροκομία, Μελισσοκομία, Τυροκομία κλπ.).
- Ενεργοποίηση υποδοχέων (μεταποίησης – χονδρεμπορίου) που θα προταθούν από τα εκπονούμενα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ της ΠΕ Αργολίδας.
- Σχεδιασμός χρήσεων γης και σταδιακός περιορισμός των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων μεταποίησης – χονδρεμπορίου.
- Κίνητρα μετεγκατάστασης προς οργανωμένους υποδοχείς μεταποίησης – χονδρεμπορίου.
- Αξιοποίηση κατευθύνσεων και εργαλείων του νέου ΕΠ-Τουρισμού (Οργανωμένος Υποδοχέας Τουριστικών Δραστηριοτήτων, Σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, κλπ.).
- Υποδομές κρουαζιέρας σε Ναύπλιο.
- Μαρίνες Ναυπλίου, Ερμιόνης, Πόρτο Ύδρα (πρόβλεψη επαρκούς χερσαίου χώρου για υποστηρικτικές και λοιπές δραστηριότητες που υποστηρίζουν τη βιωσιμότητα της επένδυσης).
- Αναβάθμιση κυκλοφοριακής σύνδεσης Άργους και Ναυπλίου από τον αυτοκινητόδρομο Κόρινθος – Τρίπολη – Καλαμάτα.
- Βελτίωση συνθηκών ασφάλειας στις οδούς πρόσβασης προς το Ναύπλιο, με προτεραιότητα τον «δρόμο αρχαιοτήτων» (Μυκίνες, Τίρυνθα)
- Βελτίωση οδικής σύνδεσης Ναυπλίου-Άργους.
- Αναβάθμιση οδικών συνδέσεων: Ναύπλιο – Δρέπανο.
- Αναβάθμιση οδικών συνδέσεων: Θέατρο Αρχαίας Επιδαύρου – Αρκαδικό – Ναύπλιο.
- Εκπόνηση μελέτης γενικής διάταξης Master Plan λιμένος Ναυπλίου, αξιοποίηση της εκτεταμένης χερσαίας ζώνης του λιμένος.
- Ολοκλήρωση υποδομών υποδοχής κρουαζιερόπλοιων Ναυπλίου.
- Ολοκλήρωση Μαρίνας Ναυπλίου.
- Διερεύνηση εφικτότητας ακτοπλοϊκής σύνδεσης Ναυπλίου με Πειραιά.

- Διερεύνηση Προαστιακής σύνδεσης Ναύπλιο-Αργος και της περιοχής Άργος-Ναύπλιο με την Κόρινθο.
- Αντιπλημμυρικά Έργα σε Αργολικό Πεδίο: Κατασκευή μικρών φραγμάτων ανάσχεσης πλημμυρών [Σημ. Σε άλλο σημείο αναφέρεται ειδικά ο χείμαρρος Ραμαντάνη.] και αντιπλημμυρικών έργων στα ρέματα που διαρρέουν την αργολική πεδιάδα.
- Φυσικό Αέριο: σύνδεση ευρύτερης περιοχής Άργους-Ναυπλίου με τον κατασκευαζόμενο αγωγό Αγ. Θεόδωροι-Μεγαλόπολη.
- Δικτύωση των σημαντικών αρχαιολογικών χώρων / δημιουργία «Αρχαιολογικού Πάρκου».
- Διερεύνηση καινοτόμων τρόπων ενσωμάτωσης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στη σύγχρονη ζωή (π.χ. ιστορική συνέχεια σε καλλιεργήσιμα είδη, διατροφικές συνήθειες, τρόπος ζωής: ύπαιθρος, αθλητισμός).
- Οριοθέτηση αρχαιολογικών χώρων, θεσμοθέτηση ζωνών προστασίας.
- Υλοποίηση Ολοκληρωμένου Προγράμματος Διαχείρισης Απορριμμάτων της Περιφέρειας Πελοποννήσου.
- Προστασία του θαλάσσιου μετώπου του Αργολικού κόλπου από διάβρωση.
- Εκπόνηση σχεδίων διαχείρισης στις περιοχές του δικτύου Natura 2000.
- Δραστηκός περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης και εφαρμογή της αρχής της συνεκτικής πόλης.
- Προστασία οδικών προσβάσεων προς τους αρχαιολογικούς χώρους διεθνούς σημασίας από οχλούσες δραστηριότητες.
- Λειτουργική/αισθητική αναβάθμιση των οδικών προσβάσεων προς τα οικιστικά κέντρα Αργος και Ναύπλιο.
- Προώθηση ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ κατά προτεραιότητα για τις παράκτιες ΔΕ Κρανιδίου και ΔΕ Ερμιόνης, που αποτελούν το σύνολο του Δήμου Ερμιονίδας, στην παράκτια ΔΕ Νέας Κίου, και στη ΔΕ Νέας Τίρυνθας (ολοκλήρωση χωρικού σχεδιασμού Δήμου Ναυπλιέων).
- Εκπόνηση Σχεδίου Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ) για Αργος-Ναύπλιο και τη ΔΕ Ν. Κίου (υλοποίηση κατεύθυνσης Χωροταξικού Πελοποννήσου 2003, βάσει προδιαγραφών 2012 - ΦΕΚ 1341/Β/2012).

**Πρόγραμμα Δράσης - Προτάσεις Εξειδίκευσης των κατευθύνσεων του Νέου Χωροταξικού Πλαισίου για την Πελοπόννησο στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας (αποσπάσματα)**

- Οριοθέτηση Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας (εφαρμογή αποφ. 2010, 2011).
- Προστασία γεωργικής γης από μη συμβατές χρήσεις.
- Ολοκλήρωση θεσμικού πλαισίου για τη λειτουργία κτηνοτροφικών πάρκων.
- Βελτίωση / συμπλήρωση υποδομών σε αλιευτικά καταφύγια (ενδεικτικά: Ναύπλιο, Νέα Κίος, Κιβέρι, Κουιάδα, Αρχαία Επίδαυρος).
- Διερεύνηση δυνατοτήτων λειτουργίας εκπαιδευτικών δομών υποστήριξης της αγροτικής δραστηριότητας (ενδεικτικά: Σχολή Επαγγελματικής Κατάρτισης για Δενδροκομία, Μελισσοκομία, Τυροκομία κ.λπ.).
- Ενεργοποίηση υποδοχέων που θα προταθούν από τα εκπονούμενα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ της ΠΕ Αργολίδας.
- Σχεδιασμός χρήσεων γης και σταδιακός περιορισμός των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων.
- Κίνητρα μετεγκατάστασης προς οργανωμένους υποδοχείς.
- Αξιοποίηση κατευθύνσεων και εργαλείων του νέου ΕΠ-Τουρισμού (Οργανωμένος Υποδοχέας Τουριστικών Δραστηριοτήτων, Σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, κ.λπ.).
- Ενίσχυση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων συνέργειας με τον πρωτογενή τομέα.

- Υποδομές κρουαζιέρας σε Ναύπλιο.
- Μαρίνες Ναυπλίου, Ερμιόνης, Πόρτο Ύδρα (πρόβλεψη επαρκούς χερσαίου χώρου για υποστηρικτικές και λοιπές δραστηριότητες που υποστηρίζουν τη βιωσιμότητα της επένδυσης).
- Αναβάθμιση κυκλοφορικής σύνδεσης Άργους και Ναυπλίου από τον αυτοκινητόδρομο Κόρινθος – Τρίπολη – Καλαμάτα.
- Βελτίωση συνθηκών ασφάλειας στις οδούς πρόσβασης προς το Ναύπλιο, με προτεραιότητα τον «δρόμο αρχαιοτήτων» (Μυκήνες, Τίρυνθα).
- Βελτίωση οδικής σύνδεσης Ναυπλίου-Άργους.
- Αναβάθμιση οδικών συνδέσεων: Ναύπλιο – Δρέπανο.
- Αναβάθμιση οδικών συνδέσεων: Θέατρο Αρχαίας Επιδαύρου – Αρκαδικό – Ναύπλιο.
- Αναβάθμιση οδικών συνδέσεων των εδρών των Δημοτικών Ενοτήτων με το κύριο οδικό δίκτυο της Περιφέρειας.
- Εκπόνηση μελέτης γενικής διάταξης Master Plan λιμένος Ναυπλίου, αξιοποίηση της εκτεταμένης χερσαίας ζώνης του λιμένος.
- Ολοκλήρωση υποδομών υποδοχής κρουαζιερόπλοιων Ναυπλίου.
- Ολοκλήρωση Μαρίνας Ναυπλίου.
- Διερεύνηση Προαστιακής σύνδεσης Ναύπλιο – Άργος και περιοχής Άργους-Ναυπλίου με Κόρινθο.
- Φυσικό Αέριο: σύνδεση ευρύτερης περιοχής Άργους-Ναυπλίου με τον κατασκευαζόμενο αγωγό Αγ. Θεόδωροι-Μεγαλόπολη.
- Δικτύωση των σημαντικών αρχαιολογικών χώρων / δημιουργία «Αρχαιολογικού Πάρκου».
- Διερεύνηση καινοτόμων τρόπων ενσωμάτωσης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στη σύγχρονη ζωή (π.χ. ιστορική συνέχεια σε καλλιτεργήσιμα είδη, διατροφικές συνήθειες, τρόπος ζωής: ύπαιθρος, αθλητισμός).
- Οριοθέτηση αρχαιολογικών χώρων, θεσμοθέτηση ζωνών προστασίας.
- Υλοποίηση Ολοκληρωμένου Προγράμματος Διαχείρισης Απορριμμάτων της Περιφέρειας Πελοποννήσου.
- Προστασία του θαλάσσιου μετώπου του Αργολικού κόλπου από διάβρωση.
- Εκπόνηση σχεδίων διαχείρισης στις περιοχές του δικτύου Natura 2000.
- Δραστηκός περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης και εφαρμογή της αρχής της συνεκτικής πόλης.
- Προστασία οδικών προσβάσεων προς τους αρχαιολογικούς χώρους διεθνούς σημασίας από οχλούσες δραστηριότητες.
- Λειτουργική/αισθητική αναβάθμιση των οδικών προσβάσεων προς τα οικιστικά κέντρα Άργος και Ναύπλιο.
- Προώθηση ΓΠΣ Δημοτικής Ενότητας Νέας Τίρυνθας (ολοκλήρωση πολεοδομικού σχεδιασμού Δήμου Ναυπλιέων).
- Εκπόνηση Σχεδίου Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ) για Άργος-Ναύπλιο και τη ΔΕ Ν. Κίου (υλοποίηση κατεύθυνσης Χωροταξικού Πελοποννήσου 2003, βάσει προδιαγραφών 2012).

## Π1.2 Στρατηγικές κατευθύνσεις και πρότυπο ανάπτυξης

### Π1.2.1 Ευρύτερη περιοχή – Δίπολο Άργους / Ναυπλίου

Το υποκεφάλαιο Π1.2 προκύπτει από το σενάριο ανάπτυξης και από τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού (βλ. και Παράρτημα Ι).

Τα προγραμματικά μεγέθη αναπτύσσονται στο κεφάλαιο Π.3.

Οι γενικές αναπτυξιακές κατευθύνσεις συνοψίζονται στα εξής στρατηγικά σημεία:

- Αειφόρος ανάπτυξη,
- Επιχειρηματικότητα – ανταγωνιστικότητα – εξωστρέφεια σε όλους τους τομείς,
- Ενίσχυση μικρο-μεσαίων ανταγωνιστικών επιχειρήσεων.
- Δημιουργία θέσεων απασχόλησης,
- Ανάπτυξη ανθρώπινου δυναμικού,
- Αξιοποίηση και προστασία πολιτιστικής κληρονομιάς και παραδοσιακών οικισμών,
- Προστασία φυσικών πόρων και περιβάλλοντος
- Βιώσιμη αστική ανάπτυξη και βελτίωση αστικού περιβάλλοντος,
- Πολυκεντρικότητα,
- Καινοτομική αγροτική ανάπτυξη και σύνδεση με λοιπούς παραγωγικούς τομείς,
- Εκσυγχρονισμός και διαφοροποίηση αγροτικού τομέα,
- Εταιρική σχέση πόλεων – υπαίθρου,
- Πολυμορφικός τουρισμός και παραγωγή νέων τουριστικών προϊόντων,
- Υποδομές μεταφορών και σύνδεση με περιφερειακό χώρο,
- Κοινός γενικός αναπτυξιακός σχεδιασμός «διπόλου» Άργους – Ναυπλίου.

Αναπόφευκτα η πρόταση του ΓΠΣ συνδυάζεται με τις επιλογές που αφορούν την ευρύτερη περιοχή του Ναυπλίου και ειδικότερα του διπόλου Άργους – Ναυπλίου. Ο συνδυασμός γίνεται αναγκαίος από τον προγραμματισμό υποδομών, δικτύων και υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τις πόλεις και τις περιοχές επιρροής του διπόλου και αναφέρονται σε χρονικό ορίζοντα διαφορετικό από εκείνο του παρόντος σχεδίου μετά την θεσμοθέτηση του. Προϋπόθεση της επιτυχούς εφαρμογής του παρόντος ΓΠΣ είναι και η ολοκλήρωση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων της περιοχής του Δήμου Ναυπλιέων ως έχει σήμερα και, στην συνέχεια, η σύνθεση τους σε ένα ενιαίο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο του δήμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 4447/2016.

Θέματα κοινού ενδιαφέροντος για τους Δήμους και τις πόλεις Άργους και Ναυπλίου (σε μεγάλο βαθμό και για το Δήμο Επιδαύρου) που υιοθετούνται ως κατευθύνσεις και στην πρόταση του ΓΠΣ της σημερινής Δημοτικής Ενότητας Ναυπλιέων είναι:

- Οι δύο πόλεις συναποτελούν δευτερεύοντα πόλο ανάπτυξης περιφερειακής εμβέλειας, με το Ναύπλιο ως διοικητική και πολιτιστική πρωτεύουσα της Αργολίδας.
- Οι περιοχές τους, με την όμορη περιοχή Επιδαύρου, περιλαμβάνουν ένα κοινό ευρύτερο σύνολο ιστορικών και αρχαιολογικών χώρων και πολιτιστικής κληρονομιάς διεθνούς εμβέλειας, με συνακόλουθη ανάγκη κοινών πολιτιστικών δράσεων και τουριστικής πολιτικής.
- Βρίσκονται εντός ενός ευρύτερου χώρου επιρροής της Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας, που συνεπάγεται σημαντικές ροές προϊόντων, αγαθών και προσώπων, για λόγους επιχειρηματικούς, τουρισμού, αναψυχής, παραθερισμού, ακόμη και πυκνών μετακινήσεων μεταξύ κατοικίας και εργασίας.
- Οι ανωτέρω ροές και μετακινήσεις δημιουργούν κοινές ανάγκες μεταφορικών υποδομών και συνδέσεων μεταξύ τους, με τους αρχαιολογικούς χώρους και τους τόπους τουριστικού προορισμού της Αργολίδας και με την Αττική.

- Υποδομές που αφορούν τη διαχείριση υδάτων και αποβλήτων και τις πηγές ενέργειας, αλλά και την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων και σχετικών ζωνών, χρήζουν κοινής αντιμετώπισης.
- Τα θέματα αγροτικής ανάπτυξης (γεωργίας, κτηνοτροφίας, μεταποίησης αγροτικών προϊόντων, εμπορίας) του Αργολικού Πεδίου επηρεάζουν τις περιοχές και των δύο πόλεων.
- Ο ιστορικός χαρακτήρας, η πολιτιστική κληρονομιά και το φυσικό περιβάλλον των σημερινών Δήμων Άργους, Ναυπλιέων, αλλά και Επιδαύρου, απαιτούν συνέργειες δράσεων στον τομέα του πολιτισμού, του τουρισμού και της εκπαίδευσης.
- Η υποβολή πρότασης του Δήμου Ναυπλιέων, σε συνεργασία με τους Δήμους Άργους και Επιδαύρου, για τον χαρακτηρισμό του «τριγώνου» αυτού ως Πολιτιστικής Πρωτεύουσας της Ευρώπης, αποτελεί ευκαιρία συντονισμού δράσεων.

### Π1.2.2 Ανάπτυξη περιοχής μελέτης ΓΠΣ

Η περιοχή μελέτης είναι η σημερινή Δημοτική Ενότητα Ναυπλιέων.

Πέραν, και στη συνέχεια, των κατευθύνσεων που διατυπώθηκαν στην προηγούμενη ενότητα Π.1.2.1, οι ειδικότερες κατευθύνσεις για την περιοχή μελέτης του ΓΠΣ συμπυκνώνονται στα εξής σημεία:

1. Ποιότητα ζωής,
2. Αειφορική αστική ανάπτυξη,
3. Ανάδειξη και προστασία πολιτιστικών πόρων
4. Προστασία περιβαλλοντικού φυσικού περιβάλλοντος
5. Ορθολογική αξιοποίηση και προστασία φυσικών πόρων.
6. Εταιρική σχέση πόλης – υπαίθρου.
7. Αναβάθμιση του ανθρώπινου δυναμικού και προώθηση καινοτομίας και τεχνολογίας.
8. Ανάπτυξη, επιχειρηματικότητα και ανταγωνιστικότητα.
9. Πολυθεματική τουριστική ανάπτυξη προσαρμοσμένη σε τοπικές ιδιαιτερότητες.
10. Ανάπτυξη της μεταποιητικής δραστηριότητας.
11. Ανάπτυξη ήπιων μορφών ενέργειας.
12. Αναβάθμιση των μεταφορικών και τηλεπικοινωνιακών δικτύων.
13. Βελτίωση οδικής και σιδηροδρομικής πρόσβασης.
14. Ανάπτυξη του Λιμένα Ναυπλίου.
15. Ενδυνάμωση του ρόλου του αστικού δίπολου Άργος – Ναύπλιο στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας και την Περιφέρεια και τόνωση της εξωστρέφειάς του, με το Ναύπλιο να διατηρεί την ιδιότητα της πρωτεύουσας της Περιφερειακής Ενότητας και τις λειτουργίες που απορρέουν από αυτήν.
16. Διακυβέρνηση και σχέσεις με κοινωνία πολιτών.

Αναλυτικότερα, οι στόχοι, για τη Δημοτική Ενότητα Ναυπλιέων επικεντρώνονται στα:

1. Προστασία και ανάδειξη ιστορικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα της πόλης του Ναυπλίου, ως μοναδικού παραδείγματος ιστορικής πόλης στον ελλαδικό χώρο και ιδίως στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας.
2. Συντήρηση και βελτίωση λειτουργιών αστικού κέντρου με ευρύτερη επιρροή.
3. Αξιοποίηση λιμένα Ναυπλίου και μαρίνας, ενθάρρυνση εμπορευματικής κίνησης και προώθηση τουρισμού κρουαζιέρας.
4. Ενίσχυση του ρόλου του Ναυπλίου ως διοικητικού κέντρου και των λειτουργιών διοίκησης.



5. Παροχή υπηρεσιών περίθαλψης με κριτήριο και την εξυπηρέτηση τουριστικού – παραθεριστικού πληθυσμού.
6. Ανάδειξη τριπτύχου «μορφωτικού κέντρου – εκπαίδευσης – παρουσίας πανεπιστημιακού τμήματος».
7. Ενίσχυση δραστηριοτήτων πολιτιστικού χαρακτήρα, μουσικού φεστιβάλ και θεατρικών παραστάσεων, και αξιοποίηση συνεργειών με Τμήμα Θεατρικών Σπουδών και Θέατρο Επιδάουρου,
8. Κατασκευή και λειτουργία πολιτιστικού πάρκου με τη συνδρομή της νέας τεχνολογίας (virtual technologies),
9. Δημιουργία κέντρου συνεδρίων και θεατρικών εκδηλώσεων ,
10. Ίδρυση κέντρου ιστορικών μελετών σύγχρονης ιστορίας της Ελλάδας, αλλά και ευρωπαϊκής ιστορίας.
11. Ενίσχυση του ρόλου της περιοχής ως τουριστικού κέντρου, παραθερισμού, αναψυχής και υποδοχής ημερήσιων / βραχυχρόνιων επισκέψεων από Αττική.
12. Οργάνωση περιοχών κατοικίας υψηλής ποιότητας με προοπτική υποδοχής δεύτερης κατοικίας και παράλληλη προστασία φυσικών πόρων.
13. Βελτίωση συνθηκών εσωτερικών μετακινήσεων και συνδέσεων με λοιπούς οικισμούς εντός της Δημοτικής Ενότητας Ναυπλιέων.
14. Διεκδίκηση καλύτερων υποδομών μεταφορών με προοπτική ταχείας σιδηροδρομικής σύνδεσης με Άργος – Κόρινθο – Αθήνα και με αρχαιολογικούς χώρους.
15. Βελτίωση δραστηριότητας εμπορικού κέντρου για την ευρύτερη περιοχή και περαιτέρω εξειδίκευση για τουριστική πελατεία.
16. Υποβολή τεκμηριωμένης πρότασης για την ανάληψη του ρόλου της Πολιτιστικής Πρωτεύουσας της Ευρώπης σε συνεργασία με τους Δήμους Άργους και Επιδάουρου, με την αξιοποίηση του ιστορικού παρελθόντος του Ναυπλίου και την προετοιμασία των αναγκαίων υποδομών.
17. Ανάδειξη του θαλασσίου μετώπου και ήπια ανάπτυξη της ακτής Καραθώνας, ώστε να προσφέρει υπηρεσίες αναψυχής στους κατοίκους της περιοχής, στον παραθεριστικό πληθυσμό και τους τουρίστες. .
18. Προστασία – εκσυγχρονισμός αγροτικής περιοχής και δραστηριότητας. Συνέργειες με τουριστική αγορά και ζήτηση τοπικών προϊόντων ποιότητας.
19. Οργάνωση, χωρική συγκέντρωση και εκσυγχρονισμός μεταποιητικής δραστηριότητας – Προσανατολισμός προς μεταποίηση αγροτικών προϊόντων και τουριστική αγορά.
20. Συνέχιση της προσπάθειας βελτιώσεων υφιστάμενου πολεοδομικού ιστού, αναβάθμισης παλιάς πόλης, προστασίας ιστορικού κτηριακού αποθέματος και ποιότητας ζωής στην πόλη, με γνώμονα τις ανάγκες των μόνιμων κατοίκων, των τουριστών και των επισκεπτών.
21. Προγραμματισμός οικιστικών περιοχών με βάση τις υποθέσεις πληθυσμιακής αύξησης, παραθεριστικής ζήτησης για δεύτερη κατοικία, και μόνιμης εγκατάστασης κατοίκων από ευρύτερη περιοχή (της Αττικής συμπεριλαμβανομένης) και από αλλοδαπή.
22. Εξασφάλιση ποιοτικού περιβάλλοντος σε περιοχές επεκτάσεων, με υψηλά πολεοδομικά πρότυπα περιοχών κατοικίας, κοινωφελών εγκαταστάσεων, κοινόχρηστων χώρων, λειτουργιών εκπαίδευσης – υγείας και οδικών – τεχνικών δικτύων. Αποφυγή μοντέλου ανάπτυξης των επεκτάσεων του παρελθόντος και της διεσπαρμένης εκτός σχεδίου δόμησης.
23. Ρύθμιση των περιοχών εκτός σχεδίου πόλεως με στόχο την λειτουργικότερη χωρική ανάπτυξη και την προστασία της γεωργικής γης.

## **Π1.3 Προκύπτουσες χωρικές κατευθύνσεις και χωρικό πρότυπο ανάπτυξης**

### **Π1.3.1 Χωρικό πρότυπο και βασικές αρχές χωρικής ανάπτυξης**

#### **Χωρικές αρχές**

Από την ενότητα Π.1.2 προκύπτουν ειδικότερα οι εξής χωρικές αρχές:

1. Ισορροπη χωρική ανάπτυξη στον αστικό, περιαστικό - προαστιακό και αγροτικό χώρο,
2. Εξασφάλιση της συνέχειας του χώρου,
3. Βελτίωση αστικού περιβάλλοντος,
4. Περιορισμός της διάχυτης πολεοδομικής ανάπτυξης,
5. Σχέσεις – συνδέσεις αγροτικού και αστικού χώρου,
6. Προστασία φυσικού και αγροτικού περιβάλλοντος,
7. Προστασία – ανάδειξη μνημείων και αρχαιολογικών χώρων,
8. Εναλλακτικός – πολυθεματικός τουρισμός,
9. Αποφυγή διασποράς τουριστικών εγκαταστάσεων,
10. Προσβασιμότητα τουριστικών πόρων,
11. Αναγνωρισιμότητα της τουριστικής φυσιογνωμίας,
12. Ήπια διαχείριση παράκτιας ζώνης,
13. Τόνωση της διασύνδεσης μεταξύ των παραγωγικών τομέων - Σχέσεις αγροτικού τομέα με τουρισμό,
14. Οργάνωση αναψυχής - Βελτίωση δικτύων και υποδομών
15. Διασφάλιση Σιδηροδρομικής Πρόσβασης (ΟΣΕ/ Προαστιακός),
16. Χωροθέτηση βιομηχανίας – βιοτεχνίας και συμβατότητα με περιβάλλον,
17. Αποτροπή εξάπλωσης βιομηχανίας σε περιοχές τουριστικών – πολιτιστικών πόρων,
18. Μετασχηματισμός ζωνών υφιστάμενων μεταποιητικών μονάδων,
19. Ορθολογική οργάνωση περιοχών εκτός σχεδίου πόλεως.
20. Ανάπτυξη μηχανισμών συμμετοχής και διαβούλευσης.

#### **Κεντρική αρχή χωρικού προτύπου**

Οι ανωτέρω χωρικές αρχές ανάπτυξης ακολουθούν μια κεντρική αρχή. Κύριος οδηγός για την διατύπωση του χωρικού προτύπου και των βασικών χωρικών αρχών ανάπτυξης πρέπει να είναι η ιστορική πόλη του Ναυπλίου, τα μνημεία της και η κληρονομιά που τη συνοδεύει, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για όλους τους τομείς δραστηριότητας. Η προστασία, ανάδειξη και αξιοποίηση της πόλης και της κληρονομιάς της, όπως και του φυσικού περιβάλλοντος που περιβάλλει την πόλη, και ο υψηλής ποιότητας αστικός χαρακτήρας του Ναυπλίου είναι η κεντρική αρχή (ή «όραμα») και ο κεντρικός οδηγός του χωρικού προτύπου. Πρόκειται μακράν για το σημαντικότερο αναπτυξιακό πόρο που διαθέτει η περιοχή.

Μεθοδολογικά, η σύνταξη του χωρικού προτύπου ΓΠΣ εκκινεί με γνώμονα την παραπάνω αρχή ως υπόθεση και την πρόθεση όλες οι λοιπές επιλογές να απορρέουν από αυτήν. Μελλοντικές επιλογές, σχέδια και αποφάσεις που αφορούν το σημερινό Δήμο Ναυπλιέων θα πρέπει να αποδεικνύουν ότι συνεισφέρουν στην ίδια αρχή ή έστω ότι δεν την αντιστρατεύονται.

Αν και η κεντρική αρχή εστιάζει στο χαρακτήρα της πόλης, και κυρίως της ιστορικής περιοχής της, δεν θα πρέπει να παραγνωρίζεται ότι η σφαιρική ποιότητα της επηρεάζεται άμεσα, όχι δυστυχώς με

θετικό τρόπο, από τον τρόπο με τον οποίο επεκτάθηκε, άρα από τη συνολική φυσιογνωμία της πόλης και της ενδοχώρας της. Επηρεάζεται επίσης από τον περιαστικό χώρο όπου ανήκουν οι οικισμοί – προάστια Αγία Κυριακή, Εξώστης και Άρια, και από τον αγροτικό χώρο της ενδοχώρας της πόλης, όπου ανήκουν τα Λευκάκια και τα Πυργιώτικα.

Από τη φύση της η κεντρική αρχή που διατυπώθηκε προηγουμένως είναι «ήπιου» χαρακτήρα με την έννοια ότι οδηγεί σε ενέργειες συμβατές προς την βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής μελέτης και στην προστασία – ανάδειξη του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Το ίδιο ισχύει και για τις κύριες υποστηρικτικές της κεντρικής αρχής δράσεις.

### Υποστηρικτικές δράσεις

Οι κύριες υποστηρικτικές δράσεις ήπιου χαρακτήρα αναφέρονται στους ακόλουθους τομείς:

1. Ιστορικά τοπία, αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία, παραδοσιακή αρχιτεκτονική: Προστασία, ανάδειξη και, στην περίπτωση κτηρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, πιθανή αξιοποίηση και αποκατάσταση.
2. Πολεοδομικός ιστός υφιστάμενης (και κυρίως παλιάς) πόλης. Συγκράτηση όπου είναι δυνατό της περαιτέρω αύξησης της πυκνότητας δόμησης, αν και δεν είναι εφικτή η μείωση των ΣΔ, μέσω της αξιοποίησης των δυνατοτήτων επέκτασης σε περιοχές που θα ενταχθούν στο σχέδιο πόλεως και της δημιουργίας Ζώνης Υποδοχής Συντελεστού (ΖΥΣ).
3. Βελτίωση της ποιότητας περιβάλλοντος στον υφιστάμενο πολεοδομικό ιστό με κατά το δυνατό αύξηση πρασίνου, παρεμβάσεις ανάπλασης, και βελτιώσεις σε πλατείες και οδούς.
4. Νέες περιοχές κατοικίας με υψηλά πρότυπα πολεοδομικού σχεδιασμού και χαμηλές πυκνότητες, που ενδέχεται να ενισχύσουν μετακινήσεις κατοίκων από το κέντρο και την παλιά πόλη προς νέες περιοχές, σε συνδυασμό με ΖΥΣ.
5. Ευκαιρίες απασχόλησης σε τριτογενείς δραστηριότητες στην περίμετρο, πλησίον ή εντός νέων περιοχών κατοικίας, με κατάλληλο προγραμματισμό χρήσεων, ώστε να ενθαρρυνθεί η μετεγκατάσταση νοικοκυριών και να περιορισθούν οι ημερήσιες μετακινήσεις κατοίκων.
6. Οργάνωση περιοχών εκτός σχεδίου πόλεως με συστηματικό καθορισμό χρήσεων και όρων και/ή περιορισμών δόμησης.
7. Προγραμματισμός έγκαιρης πολεοδόμησης σε περιοχές επεκτάσεων για συγκράτηση οικιστικής άναρχης διασποράς.
8. Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (πρασίνου, αθλητικών δραστηριοτήτων, διαδρομών περιπάτου και ήπιες μετακινήσεων) όπου αυτό είναι εφικτό στον υφιστάμενο ιστό και, κυρίως, στις περιοχές επεκτάσεων.
9. Δημιουργία πολιτιστικών υποδομών και χώρων πολιτισμού.
10. Ανάπτυξη τουριστικών υποδομών ήπιου και εναλλακτικού τουρισμού και αναψυχής και ανάδειξη φυσικών (ορεινών, ημιορεινών, παράκτιων) και αγροτικών τοπίων.
11. Ενθάρρυνση οικολογικής γεωργίας και κτηνοτροφίας για παραγωγή προϊόντων ονομασίας προέλευσης.

Με την έννοια αυτή οι κύριες υποστηρικτικές δράσεις αν και συνιστούν δυναμικές λειτουργίες είναι ταυτόχρονα ήπιες από μια οπτική βιώσιμης ανάπτυξης. Χαρακτηρίζονται ως δυναμικές με την έννοια ότι αποτελούν τον πυρήνα των ενεργειών και δράσεων που κατά κύριο λόγο στηρίζουν την κεντρική αρχή ανάπτυξης.

Οι συμβατικά θεωρούμενες ως «σκληρές» υποστηρικτικές λειτουργίες, αν και προφανώς αναγκαίες, δεν ανήκουν στην περίπτωση της περιοχής μελέτης στον δυναμικό πυρήνα των δράσεων. Οι «σκληρές» υποστηρικτικές λειτουργίες αναφέρονται στους ακόλουθους χώρους και τομείς:

- Δίκτυο και ζώνες κυκλοφορίας οχημάτων.
- Τεχνικές υποδομές και δίκτυα.
- Μεταποιητική δραστηριότητα και σχετικές υποδομές και ζώνες.
- Ενδεχόμενες αναγκαίες μεγάλες κτηριακές υποδομές.

Πάντως, και στην περίπτωση αυτών των «σκληρών» λειτουργιών το κριτήριο που θα πρέπει να πρωτανεύει είναι η ελαχιστοποίηση των ανεπιθύμητων επιπτώσεων στο ανθρωπογενές και φυσικό περιβάλλον και η διακριτικότητα – ηπιότητα των τεχνικών και κατασκευαστικών επιλογών και λύσεων.

### Π1.3.2 Σχέσεις με τους ευρύτερους άξονες ανάπτυξης

Οι σχέσεις με τους ευρύτερους άξονες ανάπτυξης διέπονται από τις εξής κατευθύνσεις:

- Δικτύωση αστικών κέντρων,
- Σύνδεση με ιστορικές - αρχαιολογικές διαδρομές,
- Δημιουργία διαδρόμων φυσικού περιβάλλοντος,
- Πρόσβαση σε υποδομές ευρύτερης περιοχής,
- Κατανομή ρόλων στην παραγωγική δραστηριότητα,
- Κατανομή έργου και συνέργειες,
- Σύνδεση με άξονες ανάπτυξης,
- Συγκοινωνιακές συνδέσεις με ΒΑ Πελοπόννησο και Αττική,
- Χωρικός συντονισμός περιοχών αναψυχής / περιήγησης.

Κατά συνέπεια, στο πλαίσιο αυτό, θα πρέπει:

- Να λειτουργήσει το Ναύπλιο ως δευτερεύων πόλος, σε συνέργεια με το Άργος, αλλά παραμένοντας ως η πολιτιστική πρωτεύουσα της Αργολίδας, με βελτίωση συνδέσεων με οδικούς και θαλάσσιο άξονα, αξιοποιώντας την εγγύτητα με Αττική και την θέση του ως ενός, κατά κάποιο τρόπο, μακρινού προαστίου της Αθήνας.
- Να ενταχθεί σε ένα δυναμικό πλέγμα με την υπόλοιπη Αργολίδα, Κορινθία και Αττική, να αποκτήσει τακτική θαλάσσια σύνδεση με Αργοσαρωνικό, Πειραιά και νησιά και να έχει ταχύτατη πρόσβαση στο Βασικό Οδικό Δίκτυο, προς Τρίπολη και Αθήνα.
- Να αξιοποιηθούν οι συνέργειες με υποδομές παραγωγικών δραστηριοτήτων και επεξεργασίας αποβλήτων που βρίσκουν τη θέση τους σε όμορους δήμους, ειδικά στο Άργος.

### Π1.3.3 Δομικά στοιχεία περιοχής μελέτης ΓΠΣ

Ακολουθώντας τα μεθοδολογικά βήματα των προηγούμενων ενοτήτων καταλήγουμε στην διατύπωση των δομικών στοιχείων της περιοχής μελέτης του ΓΠΣ που αποτελούν τα συστατικά του Δομικού Σχεδίου:

#### Κατοικία

- Πολεοδομημένες περιοχές κατοικίας, περιαστικοί οικισμοί και βελτιωτικές δράσεις,
- Νέες προς πολεοδόμηση περιοχές κατοικίας και ποιοτικές προδιαγραφές ανάπτυξης,
- Πολεοδομικά κέντρα στις περιοχές επεκτάσεων,
- Κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις με όρους υψηλής ποιότητας,
- Αθλητικές εγκαταστάσεις.

### **Κεντρικές χρήσεις**

- Άξονες και ζώνες πολεοδομικών παρεμβάσεων και αναπλάσεων,
- Ζώνες και υποδομές εξυπηρέτησης (κοινωφελείς και κοινόχρηστες),
- Κέντρο πόλης και εξυπηρέτησης ευρύτερης περιοχής,
- Ιστορική πόλη – τουριστική ταυτότητα,
- Κέντρο πολιτισμού, συνεδρίων και εκδηλώσεων και πολιτιστικό πάρκο,
- Κοινόχρηστοι και ελεύθεροι χώροι - αθλητισμός.

### **Παραγωγικές δραστηριότητες**

- Πόλοι τουριστικής ανάπτυξης,
- Υποδομές υποστήριξης τουριστικής δραστηριότητας,
- Ανάδειξη τουριστικών πόρων,
- Θαλάσσιος τουρισμός – μαρίνα και τουρισμός κρουαζιέρας,
- Επανάχρηση κελυφών σε ιστορικό κέντρο,
- Ζώνες και υποδοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων,
- Χώροι υποδοχής καινοτομικών δραστηριοτήτων,
- Χώροι προβολής - διάθεσης προϊόντων πρωτογενούς παραγωγής / αγορές,
- Ζώνες μεταποιητικής δραστηριότητας χαμηλής όχλησης.

### **Μεταφορές – δίκτυα**

- Υποδομές μεταφορών,
- Σταθμοί συγκοινωνιών,
- Λιμάνι Ναυπλίου - σχέση λιμενικής ζώνης με πόλη,
- Συνδέσεις με αξιόλογα τοπία και ιστορικούς – αρχαιολογικούς χώρους,
- Τεχνικές υποδομές και ζώνες ειδικών υποδομών.

### **Φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον**

- Ιστορικοί και αρχαιολογικοί χώροι και τοπία: ζώνες προστασίας,
- Χώροι φυσικού περιβάλλοντος: ζώνες προστασίας,
- Προστατευόμενη παράκτια ζώνη,
- Προστασία ρεμάτων,
- Χώροι αναψυχής – θαλάσσιο μέτωπο – διαδρομές φύσης,
- Ζώνες προστασίας αγροτικής γης υψηλής παραγωγικότητας και περιορισμού δόμησης,
- Ήπια χρήση εναλλακτικών πηγών ενέργειας με σεβασμό σε φυσικό και ιστορικό περιβάλλον,
- Διαχείριση αποβλήτων.

### **Ειδικές χρήσεις**

- Ιεροί ναοί,
- Νεκροταφεία.

### Διακυβέρνηση

- Συνεργασία με κοινωνία πολιτών,
- Τεχνικές υποδομές διαβούλευσης και πληροφόρησης.

## **Π1.4 Δομικό σχέδιο**

### **Π1.4.1 Οικιστικό δίκτυο – Ρόλος οικισμών**

Η κατάστρωση του δομικού σχεδίου (βλ. σχέδιο Π1) στηρίζεται στο αναπτυξιακό και στο χωρικό πρότυπο που ήδη διατυπώθηκε. Στηρίζεται όμως και στις παρακάτω διαπιστώσεις που αφορούν όλες τις οικιστικές συνιστώσες της περιοχής της Δημοτικής Ενότητας:

- Η επέκταση της ιστορικής πόλης παρήγαγε ένα αστικό περιβάλλον που αλλοίωσε την αρχική της φυσιογνωμία και δεν πρέπει με κανένα τρόπο να αποτελέσει πρότυπο για το μέλλον.
- Η παραδοσιακή «ιστορική» πόλη πρέπει να προστατευθεί και οι οποιοσδήποτε, και πιθανά αναγκαίες, αλλαγές χρήσεων γης σ' αυτήν πρέπει να σχεδιασθούν με σωφροσύνη και μετά από προσεκτική μελέτη.
- Ο λοιπός, εντός σχεδίου, αστικός χώρος της πόλης του Ναυπλίου πρέπει να προστατευθεί από φαινόμενα κορεσμού οφειλόμενα σε υπερβολικές και μη αναγκαίες «κεντρικές λειτουργίες», ώστε και να διαφυλαχθεί η ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος και να αποτραπούν φαινόμενα παραβίασης του λεγόμενου «πολεοδομικού κεκτημένου».
- Οι τάσεις ανάπτυξης, αλλά και οι προοπτικές που σκιαγραφούνται στο αναπτυξιακό πρότυπο, υποδεικνύουν ότι η πόλη του Ναυπλίου βρίσκεται πάλι σε μια φάση μετασχηματισμού, η οποία θα πρέπει έγκαιρα να σχεδιασθεί με πειθαρχημένο και ελεγχόμενο τρόπο.
- Οι οικιστικές πιέσεις που από καιρό εκδηλώνονται στην περιφέρεια της πόλης οδηγούν σε μια συνένωση της με τους περιαστικούς οικισμούς της Αγίας Κυριακής, του Εξώστη και της Άριας. Η οικιστική διασπορά κινδυνεύει να οδηγήσει σε αναπαραγωγή ενός μη βιώσιμου μοντέλου χαμηλής ποιότητας.
- Οι εκτός σχεδίου περιοχές απαιτούν χωρική οργάνωση, ρύθμιση και προσεκτικό ορισμό χρήσεων γης ώστε να αποτραπεί η άναρχη και ανεξέλεγκτη οικοδόμηση τους.
- Υπάρχουν θύλακες αγροτικής δραστηριότητας πέραν του άμεσου περιαστικού χώρου (ή σε άμεση γειτνίαση με αυτόν) που απειλούνται, με συνέπειες για το τοπίο που περιβάλλει την πόλη.
- Σε μεγαλύτερη απόσταση από την πόλη, υπάρχει μια αγροτική ενδοχώρα με βασικούς οικισμούς τα Λευκάκια και τα Πυργιώτικα, που αποτελεί βασικό στοιχείο του συνολικού περιβάλλοντος, χρήζει προστασίας και δέχεται και αυτή πιέσεις.
- Η επιτυχής εικόνα του πολεοδομικού μέλλοντος της περιοχής μελέτης και της πόλης του Ναυπλίου εξαρτάται από την προστασία της ιστορικής πόλης, την κατά το δυνατό βελτίωση των ήδη εντός σχεδίου περιοχών, τον ποιοτικό σχεδιασμό των νέων επεκτάσεων, και τη ρύθμιση της εκτός σχεδίου περιοχής, που θα προσδιορίσουν την επόμενη φάση της εξέλιξης του Ναυπλίου.

- Οι περιοχές κατοικίας των πολεοδομικών ενοτήτων επεκτάσεων του σχεδίου πόλεως προσφέρονται για την προσέλκυση ζήτησης δεύτερης κατοικίας. Σύμφωνα με σχετική μελέτη<sup>7</sup> υφίσταται προοπτική προσέλκυσης ενδιαφερομένων από την αλλοδαπή για αγορά ή κατασκευή δεύτερων (ή και μόνιμων) κατοικιών. Στοιχεία έλξης είναι ο παραδοσιακός και ιστορικός χαρακτήρας της πόλης, το επίπεδο υπηρεσιών της, η εγγύτητα προς την θάλασσα, οι πολιτιστικές δραστηριότητες και υποδομές, οι προβλεπόμενες από το παρόν ΓΠΣ κοινωνικές εξυπηρετήσεις (π.χ. αθλητισμού), οι λιμενικές υποδομές που βρίσκονται σε ανάπτυξη, η προσδοκώμενη (και προτεινόμενη) ταχεία σιδηροδρομική σύνδεση με την Αττική κ.ά. (βλ. και ενότητα Π1.4.2.3).

## Π1.4.2 Προγραμματικά μεγέθη

### Π1.4.2.1. Προγραμματικά μεγέθη και χωρικές ενότητες

Τα συμπεράσματα των ενοτήτων για το πρότυπο ανάπτυξης, το χωρικό πρότυπο και τα δομικά στοιχεία της πρότασης υπαγορεύουν την επιλογή των προγραμματικών μεγεθών. Εκτός από τις υπάρχουσες τάσεις, λαμβάνονται υπόψη και υποθέσεις για το μελλοντικό αναπτυξιακό και χωροταξικό ρόλο του Ναυπλίου. Κατά συνέπεια τα προγραμματικά μεγέθη προσδιορίζονται:

- Όχι μόνο από τις ανάγκες του μόνιμου πληθυσμού στις περιοχές κατοικίας και εκείνες των σημερινών παραγωγικών δραστηριοτήτων στις περιοχές εγκατάστασης και λειτουργίας τους,
- Αλλά και από ανάγκες για οικιστικές, κοινωνικές και παραγωγικές χρήσεις, που θα υλοποιήσουν την κεντρική αρχή (ή «όραμα») του χωρικού προτύπου και τις υποστηρικτικές του δράσεις, όπως προκύπτουν από τις υποθέσεις που υιοθετούνται στο ΓΠΣ.

Με βάση το συλλογισμό αυτό οι χωρικές ενότητες για τις οποίες θα πρέπει να εκτιμηθούν τα προγραμματικά μεγέθη είναι περιοχές:

- Κατοικίας υφιστάμενου και προβλεπόμενου μόνιμου πληθυσμού, περιλαμβανομένων των επιφανειών κοινωνικής υποδομής και κοινόχρηστων χώρων, λαμβάνοντας υπόψη, ιδίως σε νέες περιοχές επεκτάσεων της πόλης, και τον παράγοντα της εξωγενούς ζήτησης με βάση το αναπτυξιακό πρότυπο.
- Δεύτερης, παραθεριστικής και/ή τουριστικής κατοικίας, όχι όμως σε ιδιαίτερες ζώνες, περιλαμβανομένων των επιφανειών κοινωνικής υποδομής και κοινόχρηστων χώρων, λαμβάνοντας υπόψη και πάλι τις υποθέσεις του αναπτυξιακού προτύπου και έχοντας επίγνωση των πιθανών επικαλύψεων με την προηγούμενη κατηγορία κατοικίας.
- Κοινοχρήστων χρήσεων, κοινωφελών λειτουργιών, εμπορικών χρήσεων και άλλων παραγωγικών δραστηριοτήτων που ανήκουν στις κεντρικές λειτουργίες της πόλης του Ναυπλίου και απευθύνονται, πλην της πόλης, σε μια ευρύτερη περιοχή επιρροής και σε ένα πληθυσμό τουριστών και επισκεπτών, πάντοτε σύμφωνα με τα πρότυπα, αναπτυξιακό και χωρικό, που ακολουθούνται.
- Παραγωγικών δραστηριοτήτων, εκτός της πόλης του Ναυπλίου, με βάση τα πρότυπα, αναπτυξιακό και χωρικό, που ακολουθούνται, και με μια λογική συγκέντρωσης, ώστε να υπηρετείται η βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και να αποτρέπεται η άκριτη διασπορά δραστηριοτήτων σε βάρος των αγροτικών χρήσεων.

---

<sup>7</sup> CBRE / ATRIA, *Second Home Market Study*, Executive Summary, August 2012.

- Ειδικών χρήσεων που είτε εξυπηρετούν τον τοπικό πληθυσμό, είτε απορρέουν από ευρύτερες προγραμματικές δεσμεύσεις.

Το έτος – στόχος του σχεδιασμού είναι το 2030.

#### **Π1.4.2.2. Κατοικία μόνιμου πληθυσμού**

Οι σχετικές εκτιμήσεις πληθυσμού και χωρητικότητας των Πολεοδομικών Ενοτήτων επεκτάσεων γίνονται στο κεφάλαιο Π.3, όπου παρουσιάζονται τα σχετικά μεγέθη. Στον επόμενο πίνακα Π.1.4.α παρουσιάζονται απλές πληθυσμιακές προβολές και η αναμενόμενη κατανομή του πληθυσμού μέσα στη Δημοτική Ενότητα Ναυπλιέων (περιοχή ΓΠΣ), δηλ. μεταξύ της Δημοτικής Κοινότητας Ναυπλιέων και των Τοπικών Κοινοτήτων της Δημοτικής Ενότητας (Άριας, Λευκακίων και Πυργιώτικων), χωρίς τις παρεμβάσεις που προτείνονται στο παρόν ΓΠΣ.

#### **Π1.4.2.3. Δεύτερη κατοικία**

Δεδομένου ότι δεν είναι διαθέσιμα στοιχεία για το σημερινό πληθυσμό που χρησιμοποιεί δεύτερη κατοικία στην περιοχή μελέτης, είναι δύσκολο να γίνουν προβολές για το μελλοντικό αντίστοιχο πληθυσμό και στη βάση αυτή να διατυπωθούν υποθέσεις. Είναι συνεπώς φρόνιμο να μην προβλεφθούν ιδιαίτερες ζώνες δεύτερης κατοικίας και να θεωρηθεί απλώς ότι η δεύτερη κατοικία είναι ενσωματωμένη στις περιοχές πρώτης κατοικίας. Αυτή η προοπτική θα ευνοηθεί από την προσπάθεια εξασφάλισης υψηλού ποιοτικού περιβάλλοντος στις περιοχές επεκτάσεων (βλ. και ενότητα Π1.4.1)



**Πίνακας Π.1.4.α:** Εξέλιξη πληθυσμού και προβολές (1981-2011 / 2021-2031)

Γεωγραφική ενότητα	Οικισμός	Πληθυσμός (απογραφές)				Μεταβολή %			Πληθυσμός (προβολές)	
		1981	1991	2001	2011	81-91	91-01	01-11	2021	2031
<b>Δημοτική Ενότητα Ναυπλιέων</b>		12.913	14.679	16.885	18.910	13,7	15,0	12,0	21.463	24.361
	Δημοτική Κοινότητα Ναυπλιέων	10.611	11.897	13.822	14.203	12,1	16,2	2,8	15.552	17.029
	Τοπική Κοινότητα Άριας	1.208	1.727	1.981	3.376	42,1	14,7	70,4	4.811	6.856
	Τοπική Κοινότητα Λευκακίων	753	687	731	934	-8,8	6,4	27,8	1.094	1.281
	Τοπική Κοινότητα Πυργιώτικων	341	368	351	397	7,9	-4,6	13,1	414	431
<b>Άθροισμα προβολών δημοτικών και τοπικών κοινοτήτων</b>									21.871	25.597
<b>Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας</b>		93.020	97.636	105.770	97.044					
<b>Περιφέρεια Πελοποννήσου</b>		577.030	607.428	638.942	577.903					
<b>Ελλάδα</b>					10.815.197				11.618.000	11.699.000

Σημ. Στην Τοπική Κοινότητα Άριας περιλαμβάνονται οι οικισμοί Άριας, Αγίας Κυριακής και Εξώστη. Για τον υπολογισμό του πληθυσμού 2021 και 2031 χρησιμοποιήθηκε ποσοστό μεταβολής ανά δεκαετία ίσο προς το μέσο όρο μεταβολής των περιόδων 1991 – 2001 και 2001 – 2011. Οι προβολές του πληθυσμού της χώρας αναφέρονται στα έτη 2020 και 2030 και προέρχονται από τη μελέτη των Μ. Παπαδάκη, Μ. Κογεβίνα και Δ. Τριχόπουλου, *Ο Πληθυσμός της Ελλάδας: Θεωρήσεις – προοπτικές – προσανατολισμοί*, 2012.

### Π1.4.2.3. Κεντρικές λειτουργίες πόλης Ναυπλίου

Οι όποιες εκτιμήσεις αφορούν τον υπολογισμό των κεντρικών λειτουργιών δυσχεραίνονται από την ιδιαιτερότητα του Ναυπλίου και της θέσης του σε μια ευρύτατη περιοχή επιρροής της Αττικής. Το κέντρο του Ναυπλίου προσελκύει ένα κοινό τόσο από τη δική του περιοχή στη ΒΑ Πελοπόννησο, όσο και από την Αθήνα με τη μορφή επισκεπτών ημερήσιων εκδρομών ή Σαββατοκύριακου, που αυξάνεται ιδιαίτερα κατά την τουριστική περίοδο. Ο συνολικός πληθυσμός που εξυπηρετείται από το Ναύπλιο από άποψη «σπάνιου και ακανόνιστου» (μη καθημερινού) εμπορίου δεν έχει παρά μικρή σχέση με τους μόνιμους κατοίκους, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι αγνοούμε το εμπορικό κέντρο του Άργους. Όμως το Ναύπλιο έχει και σημαντικό εμπόριο που απευθύνεται σε τουρίστες και επισκέπτες. Το συμπέρασμα είναι ότι οι δυσκολίες εκτίμησης του πληθυσμού ως ενεργού «χρήστη» του χώρου και ως καταναλωτού μεταφέρονται και στην εκτίμηση των αναγκών των κεντρικών λειτουργιών.

Εκτίμηση μπορεί να γίνει επίσης και για τις κοινωφελείς υπηρεσίες του Ναυπλίου, αν και αυτές δεν αφορούν τους επισκέπτες. Ο λόγος που χρειάζονται οι εκτιμήσεις αυτές είναι για να εκτιμηθεί σε μετέπειτα στάδιο αν οι σχετικές επιφάνειες γης είναι επαρκείς σύμφωνα με τα επίσημα πολεοδομικά σταθερότυπα (βλ. κεφάλαιο Π.3).

### Π1.4.2.4. Παραγωγικές δραστηριότητες

Στο σημείο αυτό ισχύουν όσα αναφέρθηκαν για την ανάγκη δημιουργίας συνεργειών με υποδομές που προβλέπονται σε όμορους δήμους. Οι παραγωγικές δραστηριότητες αφορούν ζώνες χονδρεμπορίου, μεταποίησης, πιθανώς κτηνοτροφικών μονάδων, εμπορευματικού κέντρου κ.λπ. Οι κυρίαρχες επιλογές που έχουν γίνει σε ό,τι αφορά το αναπτυξιακό και το χωρικό πρότυπο ανάπτυξης για το Ναύπλιο και η συνεκτίμηση των επιλογών που έχουν γίνει σε όμορους δήμους οδηγεί στο συμπέρασμα ότι στη Δημοτική Ενότητα Ναυπλίου θα προγραμματισθεί απλώς μια προς πολεοδόμηση περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων, μεταποίησης και χονδρεμπορίου.

### Π1.4.2.5. Ειδικές χρήσεις

Το θέμα της χωροθέτησης σταθμού υπεραστικών συγκοινωνιών εξετάζεται διεξοδικότερα στη συνέχεια (βλ. κεφάλαιο Π.3). Η χωροθέτηση νεκροταφείου έχει γίνει αντικείμενο προβληματισμού στο παρελθόν, αλλά στο παρόν ΓΠΣ προτείνεται συγκεκριμένη θέση δεύτερου νεκροταφείου. (βλ. ενότητα Π2.9).

## Π1.4.3 Επιλογή σταθεροτύπων - Χωρητικότητα - Ανάγκες σε γη

### Π1.4.3.1. Πολεοδομικά σταθερότυπα

Τα πολεοδομικά σταθερότυπα (standards) και τα ανώτατα όρια πυκνοτήτων που χρησιμοποιούνται κατά τη σύνταξη των ΓΠΣ έχουν καθορισθεί με υπουργική απόφαση (ΥΑ 10788/2004 (ΦΕΚ 285/Δ/2004)). Η επιλογή των κατάλληλων σταθεροτύπων αφενός επιτρέπει τον υπολογισμό των αναγκών σε γη για διάφορες χρήσεις και χωρικές ενότητες, αφετέρου στοχεύει στην εξασφάλιση του επιθυμητού πολεοδομικού αποτελέσματος από ποσοτική και ποιοτική άποψη. Σύμφωνα με τη σχετική υπουργική απόφαση «το πρότυπο είναι η παράμετρος (ποσοτική και ποιοτική) που εξασφαλίζει το μέτρο του αρκετού για την ποσότητα, και το μέτρο του ανεκτού για την ποιότητα, μιας συνήθους λειτουργίας που επιλέγεται και χωροθετείται με τον πολεοδομικό σχεδιασμό».

### Π1.4.3.2. Συντελεστής κορεσμού ( $\lambda$ ) – Σκεπτικό και επιλογή

Σύμφωνα με τη σχετική υπουργική απόφαση «ο συντελεστής κορεσμού " $\lambda$ " αντανακλά τη λειτουργική "εικόνα" της κάθε περιοχής και το βαθμό "έντασης" της οικιστικής ή άλλης ανάπτυξης της για το χρόνο στόχο». Η ανάγκη της χρήσης του συντελεστού κορεσμού βασίζεται στην παραδοχή ότι οι προβλέψεις πληθυσμιακής αύξησης και κατά συνέπεια χωρητικότητας των πολεοδομικών ενότητων και αναγκών σε γη είναι θεωρητικές και στην πραγματικότητα υπερεκτιμημένες, άρα πρέπει να μετριασθούν με τη χρήση ενός συντελεστού μετριασμού των προβλεπόμενων αναγκών σε γη, ανάλογα με τη θέση του συγκεκριμένου οικισμού σε μια κλίμακα 5 επιπέδων των οικιστικών κέντρων, που καθορίζει η ίδια υπουργική απόφαση.

Ο συντελεστής  $\lambda$  δεν ορίζεται επακριβώς αλλά ως ένα ελάχιστο το οποίο για την περίπτωση οικισμών 2<sup>ου</sup> επιπέδου (όπως στο παρόν ΓΠΣ) είναι 0,55 ( $\lambda \geq 0,55$ ). Ο  $\lambda$  μειώνεται στα χαμηλότερα επίπεδα οικισμών (0,40 στο 4<sup>ο</sup> και 5<sup>ο</sup> επίπεδο). Όσο χαμηλότερος είναι ο  $\lambda$  τόσο περισσότερο εκφράζει την άποψη ότι οι προβλέψεις πληθυσμού και γης είναι υπερβολικές και δεν έχουν αντιστοιχία με την πραγματικότητα, λόγω των υπαρκτών συνθηκών των μικρών οικισμών που διαφέρουν κατά πολύ από τις εντατικές συνθήκες ανάπτυξης των πόλεων.

Στην περίπτωση του παρόντος ΓΠΣ θα πρέπει κανονικά να επιλεγεί συντελεστής  $\lambda$  ίσος προς 0,55, ο οποίος θεωρείται λίαν υψηλός. Για το λόγο αυτό θεωρείται λογικότερος ένας συντελεστής  $\lambda = 0,40$  για το σύνολο της Δημοτικής Κοινότητας Ναυπλιέων, δηλαδή για τον οικισμό Ναυπλίου, με το συντελεστή ενδεχομένως να περιορίζεται στο 0,30 στην κεντρική περιοχή της πόλης, η οποία όμως δεν εξετάζεται χωριστά. Εξάλλου και η σχετική υπουργική απόφαση δέχεται ότι θα πρέπει να ληφθεί υπόψη και η επιθυμητή φυσιογνωμία του οικισμού. Έχουμε ήδη τονίσει παραπάνω ότι η προστασία, ανάδειξη και αξιοποίηση της πόλης και της κληρονομιάς της, όπως και του φυσικού περιβάλλοντος που περιβάλλει την πόλη, και ο υψηλής ποιότητας αστικός χαρακτήρας του Ναυπλίου είναι η κεντρική αρχή (ή «όραμα») και ο κεντρικός οδηγός του χωρικού προτύπου. Η επιλογή του  $\lambda$  είναι συνεπής προς την αρχή αυτή. Παρά ταύτα στα «σενάρια χωρικής ανάπτυξης» του κεφαλαίου Π.3 εξετάζονται και σενάρια με διαφορετικές τιμές του  $\lambda$ .

Άρα καταρχήν ορίζεται ότι **Οικισμός Ναυπλίου (σύνολο):  $\lambda = 0,40$ .**

Στα σενάρια αστικής ανάπτυξης του κεφαλαίου Π.3. υιοθετούνται εναλλακτικές τιμές για τις διάφορες Πολεοδομικές Ενότητες.

### Π1.4.3.3. Πυκνότητες - Σταθερότυπα

Ακολουθώντας το σκεπτικό που διατυπώσαμε ήδη με βάση την κεντρική αρχή του χωρικού προτύπου, θεωρούμε ότι οι πυκνότητες στις περιοχές προς πολεοδόμηση θα πρέπει να μείνουν σε χαμηλά επίπεδα. Η επιλογή αυτή εξασφαλίζεται από τους προτεινόμενους συντελεστές δόμησης. Στις εντός σχεδίου περιοχές παραμένουν οι πυκνότητες που ορίστηκαν στο ισχύον ΓΠΣ εκτός και εάν έχουν ορισθεί υψηλότερες στις εγκεκριμένες πολεοδομικές μελέτες, οπότε παραμένουν οι τελευταίες.

Άρα, για τις εντός σχεδίου περιοχές της πόλης του Ναυπλίου ισχύουν προσεγγιστικά οι κάτωθι τιμές, εκτός και αν έχουν ορισθεί υψηλότερες στις εγκεκριμένες πολεοδομικές μελέτες:

- Παλιά Πόλη: 200 κάτ. / Ha.

- Πρόνοια: 150 κάτ. / Ha.
- Βυζάντιο: 150 κάτ. / Ha.
- Νέα Πόλη: 110 κάτ. / Ha.

Οι ακριβείς τιμές προκύπτουν από τους υπολογισμούς που γίνονται στο κεφάλαιο Π.3.

Για τις περιοχές προς πολεοδόμηση, οικισμούς προ του 1923 οριοθετημένους οικισμούς και περιαστικούς οικισμούς ισχύει προσεγγιστικά η πυκνότητα  $\leq 100$  κάτ. / Ha.

### **Κατοικία**

Σύμφωνα με την υπουργική απόφαση για τα σταθερότυπα, η μέση ωφέλιμη επιφάνεια κατοικίας ανά άτομο, δηλαδή ο δείκτης κ, σε τετραγωνικά μέτρα ανά άτομο, είναι αποδεκτή εάν κυμαίνεται μεταξύ 28-45 m<sup>2</sup> /άτομο για την πρώτη (α') κατοικία και 15-35 m<sup>2</sup> /άτομο για τη δεύτερη (β') κατοικία, γίνονται όμως αποδεκτές και αποκλίσεις εφόσον αιτιολογούνται.

Πάντοτε σύμφωνα με τις παραδοχές που έχουν γίνει μπορούμε να αποδεχθούμε τις ανώτερες τιμές των ανωτέρω διαστημάτων για τους υπολογισμούς μας, με την παρατήρηση ότι ενδέχεται να αποδειχθούν απαραίτητες και υψηλότερες. Συνεπώς, γίνονται δεκτές οι ακόλουθες τιμές:

- κ = 45 m<sup>2</sup> /άτομο για α' κατοικία.
- κ = 35 m<sup>2</sup> /άτομο για β' κατοικία.

Με δεδομένη όμως την επιλογή ότι δεν θα ορισθούν ιδιαίτερες περιοχές β' κατοικίας, αλλά η δεύτερη κατοικία θα ενταχθεί στις συμβατικές επεκτάσεις για κατοικία, γίνεται αποδεκτή η τιμή **κ = 45 m<sup>2</sup> /άτομο**, που ευνοεί ένα ποιοτικότερο οικιστικό περιβάλλον υψηλής στάθμης στις περιοχές επεκτάσεων.

Στα σενάρια αστικής ανάπτυξης του κεφαλαίου Π.3. υιοθετούνται και εναλλακτικές τιμές για τις διάφορες Πολεοδομικές Ενότητες.

### **Διοίκηση – εξυπηρέτησεις**

Σύμφωνα με την υπουργική απόφαση για τα σταθερότυπα η εδαφική έκταση που απαιτείται για λειτουργίες διακυβέρνησης (δημοτικής ή υπηρεσιών κεντρικής – περιφερειακής διοίκησης) και οικονομίας, σε τετραγωνικά μέτρα γηπέδου ανά κάτοικο, είναι 0,1 – 1,0 m<sup>2</sup> /κάτοικο στην περίπτωση οικισμών άνω του 4<sup>ου</sup> επιπέδου, με ελάχιστο τα 200 m<sup>2</sup> συνολικά. Υιοθετώντας μια μέση τιμή, τελικά θα είναι **0,5 m<sup>2</sup> /κάτοικο για διοίκηση και εξυπηρέτησεις**.

### **Ειδικές κοινωνικές λειτουργίες και χρήσεις**

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται η εκπαίδευση, η υγεία και πρόνοια, ο αθλητισμός, το πράσινο και οι ελεύθεροι χώροι καθώς και οι πολιτιστικές δραστηριότητες, για τις οποίες ορίζονται σταθερότυπα στη σχετική υπουργική απόφαση. Με βάση τα σταθερότυπα αυτά γίνονται οι ακόλουθες επιλογές:

**Νηπιαγωγεία:** Μέγιστη ακτίνα εξυπηρέτησης για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείου (πεζή προσέλευση) 400 μ., σε μονάδες ελάχιστου βιώσιμου μεγέθους 30 παιδιών, για πληθυσμό που αντιστοιχεί στο 2% του συνολικού πληθυσμού και με ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου 24 m<sup>2</sup> /χρήστη.

**Δημοτικά Σχολεία:** Κατά το δυνατό, χωροθέτηση εντός της αντίστοιχης πολεοδομικής ενότητας, με ακτίνα εξυπηρέτησης το πολύ 800 μ., σε 6-θέσιες μονάδες των 180 μαθητών (30 ανά τάξη), που αντιστοιχούν σε πληθυσμό 1.800 κατοίκων, με επιφάνεια γηπέδου ανά χρήστη 11 m<sup>2</sup>.

**Γυμνάσια – Λύκεια:** Πρόβλεψη γυμνασίου για 2.100 κατοίκους και λυκείου για 2.700 κατοίκους, σε μονάδες γυμνασίων ή λυκείων τουλάχιστον 105 μαθητών (3 τάξεις) για το καθένα, κατά το δυνατό σε κοινή εγκατάσταση γυμνασίου – λυκείου με 210 μαθητές (6 τάξεις), με επιφάνεια γηπέδου ανά χρήστη 11 m<sup>2</sup>. Στις επιλογές που γίνονται στο κεφάλαιο Π.3 έχει γίνει αναγωγή αναγκαίων επιφανειών χώρων εκπαίδευσης σε m<sup>2</sup> ανά κάτοικο.

**Υγεία και πρόνοια:** Η κάλυψη των αναγκών υγείας γίνεται από το υφιστάμενο Γενικό Νοσοκομείο Ναυπλίου και τις υφιστάμενες υποδομές πρόνοιας. Για τις τελευταίες και ειδικά για τις νέες πολεοδομικές ενότητες επεκτάσεων τα μεγέθη θα εξειδικευθούν στις σχετικές πολεοδομικές μελέτες. Πάντως δεχόμαστε ως γενικό ενδεικτικό πρότυπο για υγεία και πρόνοια 1,5 m<sup>2</sup> ανά κάτοικο.

**Αθλητισμός:** Η σχετική υπουργική απόφαση για τα σταθερότυπα διακρίνει δύο είδη πυρήνων αθλητικών εγκαταστάσεων, δηλ. Πυρήνα Α και Πυρήνα Β. Στην πόλη του Ναυπλίου απαιτείται Πυρήνας Β. Οι υπάρχουσες εγκαταστάσεις υπερκαλύπτουν τις σημερινές ανάγκες. Σε νέες πολεοδομικές ενότητες μπορεί να προβλεφθούν από τις απαραίτητες πολεοδομικές μελέτες νέοι πυρήνες, πάντοτε στη λογική της εξασφάλισης υψηλής στάθμης πολεοδομικού περιβάλλοντος και της προσέλκυσης υψηλού επιπέδου οικιστών. Απαιτούνται συνολικά 5,5 m<sup>2</sup> ανά κάτοικο.

**Πολιτιστικές δραστηριότητες:** Σύμφωνα με την υπουργική απόφαση για τα σταθερότυπα προβλέπονται 0,1 m<sup>2</sup> ανά κάτοικο.

**Πράσινο και ελεύθεροι χώροι:** Στην εντός σχεδίου περιοχή της Δημοτικής Κοινότητας Ναυπλίου, δηλαδή της κυρίως πόλης, εκτιμάται ότι επαρκούν οι ελεύθεροι χώροι συνυπολογιζομένων της προστατευόμενης ζώνης Παλαμηδίου – Ακροναυπλίας, της παράκτιας ζώνης, των πλατειών της πόλης και των ελεύθερων χώρων που έχουν ανακτηθεί με τοπικές πολεοδομικές παρεμβάσεις και αναπλάσεις. Επιπλέον λαμβάνεται ως πρότυπο: 5 m<sup>2</sup> ανά κάτοικο στις πολεοδομικές ενότητες των επεκτάσεων.

Το μέγεθος θεωρείται ως ελάχιστο και εξαρτάται από το σχεδιασμό των περιοχών προς ένταξη στη φάση των αναγκαίων πολεοδομικών μελετών.

**Ιερόι ναοί:** Σύμφωνα με την υπουργική απόφαση για τα σταθερότυπα (βλ. παράρτημα απόφασης) προβλέπεται 1 ναός ανά 2.000 κατοίκους και ωφέλιμη επιφάνεια 1,5 m<sup>2</sup> ανά χρήστη.

**Κοιμητήρια:** Σύμφωνα με την υπουργική απόφαση για τα σταθερότυπα προβλέπεται: Επιφάνεια 1 m<sup>2</sup> ανά κάτοικο, με όριο έκτασης ανά κοιμητήριο 1 στρ. (βλ. και Π.2.6). Οι προτάσεις για την κατανομή κοινωνικών εξυπηρετήσεων περιέχονται στο κεφάλαιο Π.3.

### **Οικονομικές δραστηριότητες**

**Λιανικό εμπόριο:** Τα πρότυπα για το λιανικό εμπόριο επηρεάζονται από τις ειδικές συνθήκες της πόλης που κάνουν δυσχερείς τις σχετικές εκτιμήσεις. Λόγω του ρόλου του Ναυπλίου από το σταθερότυπο που προτείνεται στη σχετική υπουργική απόφαση επιλέγεται η μέγιστη τιμή. Ορίζεται έτσι: 0,65 m<sup>2</sup> ανά κάτοικο για λιανικό εμπόριο. Επισημαίνεται πάντως ότι η εφαρμογή του προτύπου

προϋποθέτει ακριβή γνώση των υφιστάμενων επιφανειών καταστημάτων λιανικού εμπορίου που δυστυχώς δεν υπάρχει.

**Μεταποίηση:** Με βάση τις γενικές αναπτυξιακές κατευθύνσεις που υιοθετούνται και που επηρεάζουν το παραγωγικό πρότυπο της περιοχής μελέτης καθορίζεται και το πρότυπο για βιομηχανικές και βιοτεχνικές δραστηριότητες. Κατά συνέπεια για τις τοπικές ανάγκες και μόνο ορίζεται: 1 m<sup>2</sup> ανά κάτοικο για βιοτεχνία και βιομηχανία.

Στο παρόν ΓΠΣ προτείνεται περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων μεταποίησης και χονδρεμπορίου προς πολεοδόμηση με κανονιστικούς όρους. Ενδεχόμενος μελλοντικός σχεδιασμός οργανωμένου υποδοχέα θα πρέπει να αντιμετωπισθεί στο πλαίσιο ειδικής μελέτης.

### Χώροι κίνησης οχημάτων

Το δίκτυο κυκλοφορίας και οι χώροι στάθμευσης στη Δημοτική Κοινότητα Ναυπλιέων είναι δεδομένο και εκτιμάται ότι πέρα από τοπικές βελτιώσεις δε θα υποστεί σημαντικές μεταβολές, οι οποίες, εφόσον υπάρξουν, θα πρέπει να τύχουν ειδικής και συνολικής κυκλοφοριακής μελέτης. Στις περιοχές επεκτάσεων εκτιμάται ότι απαιτείται ποσοστό 25% της συνολικής επιφάνειας, λόγω της επιλογής για τον ποιοτικό χαρακτήρα των επεκτάσεων. Σημαντική για το θέμα της στάθμευσης θα είναι η χρήση της χερσαίας ζώνης του λιμανιού.

### **Π1.4.3.4. Χωρητικότητα και ανάγκες σε γη**

Η χωρητικότητα σε πληθυσμό και οι ανάγκες γης για κοινωνικές υποδομές εκτιμώνται στο κεφάλαιο Π.3.

**Πίνακας Π.1.4.β:** Ανάγκες σε γη (m<sup>2</sup>) για κοινωνική υποδομή συνόλου πόλης Ναυπλίου (πληθυσμός: 14.203)

	Σταθερότυπο γης (m <sup>2</sup> /κάτοικο)	Προγραμματικό μέγεθος (m <sup>2</sup> )	Διαθέσιμη γη (m <sup>2</sup> )	Αναγκαία νέα γη (m <sup>2</sup> )	Περίσσευμα γης (m <sup>2</sup> )
Διοίκηση	0,5	7.102	3.830,00	- 3.272	
Εκπαίδευση	3	42.609	50.833,88		+ 8.225
Υγεία- πρόνοια	1,5	21.305	9.453,00	- 11.852	
Αθλητισμός	5,5	78.117	44.267,72	- 33.849	
Πολιτιστικοί χώροι	0,1	1.420	7.095,00		+ 5.675
Ελεύθεροι χώροι	5	71.015	114.146,17		+ 43.131

Ο επόμενος και ο μεθεπόμενος πίνακας παρουσιάζονται στο παρόν κεφάλαιο μόνο για το σύνολο της περιοχής του ΓΠΣ με βάση τους αναλυτικούς υπολογισμούς του κεφαλαίου Π.3. Παρατίθεται καταρχήν ο πίνακας Π.1.4.β που αποτελεί επανάληψη του πίνακα Π.3.1.ι του κεφαλαίου Π.3, όπου γίνεται ο αντίστοιχος σχολιασμός. Η συμπλήρωση του πίνακα Π.1.4.γ βασίζεται στην κατανομή του υπάρχοντος πληθυσμού (2011) που εμφανίζεται σε πίνακες του κεφαλαίου Π.3 και έγινε με τη βοήθεια των υδρομέτρων. Ο πίνακας Π.1.4.γ αποτελεί επανάληψη του πίνακα Π.3.1.ε του κεφαλαίου Π.3.

Πίνακας Π.1.4.γ: Χωρητικότητα υφιστάμενων πολεοδομικών ενοτήτων (Π.Ε.) (σε κατοίκους)

Πληθυσμός Π.Ε. 2011 (κάτοικοι)	Έκταση Π.Ε. (Ha)	Μέσος Σ.Δ. Π.Ε.	Σταθερότυπο Κατοικίας	Σταθερότυπο κοινωνικής και τεχνικής υποδομής	Πυκνότητα Π.Ε. (επιτρεπόμενη) (κάτ./Ha)	Συντελεστής κορεσμού	Συνολική χωρητικότητα σε πληθυσμό (κάτοικοι)	Απομένουσα χωρητικότητα κατά Π.Ε.	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
-p-	-e-	-σ-	-k-	-u-	-d-	-λ-	-c-	-c'-	
ΠΕ 1	2.189	20,005	1,85	45	20	225	0,30	1.350	- 839
ΠΕ 2	1.676	18,174	1,12	45	20	166	0,40	1.207	- 469
ΠΕ 3	6.274	68,453	1,71	45	20	215	0,40	5.887	- 387
ΠΕ 4	3.411	44,019	0,79	45	20	130	0,40	2.288	- 1.123
ΠΕ 5	653	18,462	0,71	45	20	120	0,40	886	+ 233
<b>Σύνολο ΠΕ</b>	14.203	169,113						11.618	- 2.585

Ορισμοί μεταβλητών κ και υ:

κ: Κτηριακή (ωφέλιμη) επιφάνεια κατοικίας ανά κάτοικο σε τετραγωνικά μέτρα.

υ: Έκταση γης ανά κάτοικο για κοινωνική και τεχνική υποδομή σε τετραγωνικά μέτρα.

Σημείωση: Οι εκτάσεις των ΠΕ έχουν προκύψει από εμβαδομέτρηση των ψηφιακών χαρτών.

Αλγόριθμοι:

$$d = \left( \frac{\sigma}{\kappa + u\sigma} \right) 10^4 \quad c = d \times e \times \lambda \quad c' = c - p$$

...

Από τον ανωτέρω πίνακα συνάγεται, ότι με βάση τα σταθερότυπα που υιοθετήθηκαν, απαιτείται επέκταση του οικισμού ικανή να υποδεχθεί τουλάχιστον 2.585 κατοίκους.

#### Π1.4.4 Πρόταση δομικού σχεδίου

Τα στοιχεία που απεικονίζονται στο σχέδιο Π.1 (βλ. Παράρτημα ΙΙ) ακολουθούν τα κύρια Δομικά Στοιχεία της ενότητας Π.1.3.3.

### Π1.5 Ανάδραση με υπερκείμενο σχεδιασμό

Ο προβληματισμός για την ανάπτυξη της περιοχής μελέτης του ΓΠΣ οδηγεί στη διατύπωση των ακόλουθων προτάσεων, που αφορούν τον υπερκείμενο αναπτυξιακό και χωροταξικό σχεδιασμό και την κεντρική και περιφερειακή διοίκηση γενικότερα:

1. Το δίπολο Άργους – Ναυπλίου θα πρέπει να τύχει ιδιαίτερης μελέτης και οργανωτικής δομής διακυβέρνησης, ώστε να τεθεί το περίγραμμα της ανάπτυξης της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας. Ο ρόλος των δύο πόλεων χρήζει αντιμετώπισης μέσα στο πλαίσιο ενός ενιαίου προγραμματισμού των παραγωγικών δραστηριοτήτων τόσο των αστικών κέντρων, όσο και της ενδοχώρας τους.
2. Απαιτείται προγραμματική αξιοποίηση των συνεργειών που γεννώνται από τους «αστικούς σχηματισμούς» Άργους και Ναυπλίου, τις αγροτικές και τουριστικές δραστηριότητες της Αργολίδας και τις «επιχειρηματικές συστάδες» (clusters), που μπορούν να ενεργοποιηθούν στον γεωγραφικό αυτό χώρο.
3. Ο μελλοντικός περιφερειακός και δια-περιφερειακός σχεδιασμός οφείλει να αντιμετωπίσει την ανωτέρω περιοχή ως προέκταση ή τμήμα της ευρύτερης Μητροπολιτικής Περιοχής Αττικής, δεδομένης της επιρροής της Αθήνας από άποψη ροών αγαθών και ατόμων, αλλά και χωρικής κατανομής παραγωγικών δραστηριοτήτων.
4. Το Ναύπλιο δεν είναι απλώς ένα περιφερειακό κέντρο 2<sup>ου</sup> επιπέδου, αλλά ένα *de facto* απομακρυσμένο προάστιο της Αθήνας, ως ένας ιστορικός και παραδοσιακός οικισμός σε ακτίνα ακόμη και ημερήσιας μετακίνησης, παρόμοιος του οποίου δεν υφίσταται στην Μητροπολιτική Περιοχή της Πρωτεύουσας. Η πραγματικότητα αυτή θα πρέπει να βρίσκει ανταπόκριση στον υπερκείμενο σχεδιασμό.
5. Για τους παραπάνω λόγους, η ολοκλήρωση των οδικών αξόνων, η ταχεία πρόσβαση στο Βασικό Οδικό Δίκτυο και η ευχερής σύνδεση με Κορινθία και Αττική είναι απαραίτητο να ενταχθούν στον προγραμματισμό του δικτύου οδικών μεταφορών.
6. Κατ' αναλογία η επαναλειτουργία και βελτίωση της σιδηροδρομικής σύνδεσης και η προέκταση του προαστιακού σιδηροδρόμου μέχρι το Ναύπλιο θα πρέπει να ενταχθούν στο σχεδιασμό του σιδηροδρομικού δικτύου, δεδομένου του σκεπτικού για τη θέση του Ναυπλίου σε σχέση με την Αθήνα.
7. Λαμβάνοντας υπόψη την προτεραιότητα της τουριστικής, εκδρομικής και παραθεριστικής δραστηριότητας, θα πρέπει να τεθεί και πάλι στον περιφερειακό σχεδιασμό η αξιοποίηση των θαλάσσιων αξόνων μεταφορών, ώστε να καταστεί δυνατή η σύνδεση του Ναυπλίου με τον Πειραιά, τον Αργοσαρωνικό και το νησιωτικό χώρο.



8. Συνακόλουθα, η ενίσχυση της ήδη δρομολογημένης αναβάθμισης του λιμένα Ναυπλίου και της μαρίνας σκαφών αναψυχής και της προσέλευσης κρουαζιερόπλοιων είναι αναγκαία, για να δοθεί ώθηση στην τουριστική ανάπτυξη της περιοχής.
9. Ο αναπτυξιακός σχεδιασμός της Περιφέρειας Πελοποννήσου θα πρέπει να ενσωματώσει τα νέα θεσμικά εργαλεία τουριστικής ανάπτυξης και επιχειρηματικότητας, πάντοτε σε μια λογική περιβαλλοντικής βιωσιμότητας, ώστε να ενθαρρυνθεί η τουριστική ανάπτυξη, με ταυτόχρονη αξιοποίηση των ακινήτων του Δημοσίου
10. Ο παράκτιος χώρος της περιοχής θα πρέπει να ενταχθεί σε ένα ευρύτερο τομεακό σχεδιασμό, στο πλαίσιο και της θαλάσσιας χωροταξίας, ώστε να συντονισθούν οι σχετικές δράσεις και να μεγιστοποιηθούν οι δυνατότητες που παρέχουν ο θαλάσσιος τουρισμός και η θαλάσσια αναψυχή.
11. Ο πολυθεματικός τουρισμός δέον όπως αντιμετωπισθεί από τον περιφερειακό σχεδιασμό ως μια επείγουσα κατεύθυνση, η οποία ευνοείται από την πολυμορφία του ιστορικού και φυσικού τοπίου της Αργολίδας και στη συνέχεια ευνοεί τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος στην περιοχή αλλά και στην ευρύτερη Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας.
12. Η ιστορία της Αργολίδας και ειδικότερα του Ναυπλίου θα πρέπει να προβληθεί και να αξιοποιηθεί πιο συντονισμένα και συστηματικά στο πλαίσιο τοπικών και περιφερειακών πρωτοβουλιών και με την κατάλληλη χωροταξική και πολεοδομική πολιτική και τις σχετικές δράσεις, π.χ. με την ανάδειξη και διασύνδεση του άξονα των αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τοπίων.
13. Ο περιφερειακός σχεδιασμός θα πρέπει να δώσει ιδιαίτερη προσοχή στις ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων όλων των τομέων της οικονομίας και τον προγραμματισμό οργανωμένων υποδοχέων, σύμφωνα με τις αρχές της βιωσιμότητας, αλλά και τις προτεραιότητες της Στρατηγικής «Ευρώπη 2020» και της Πολιτικής Εδαφικής Συνοχής, ιδιαίτερα σε ό,τι αφορά την εισαγωγή καινοτομιών και την δημιουργία θέσεων απασχόλησης.
14. Τόσο ο υπερκείμενος αναπτυξιακός σχεδιασμός, όσο και τα χωροταξικά σχέδια θα πρέπει να δώσουν ικανοποιητικές λύσεις στο χαρακτηρισμό, οριοθέτηση και προστασία της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, θέμα που εκφεύγει των δυνατοτήτων του τοπικού σχεδιασμού.

## Π2 Οργάνωση χρήσεων γης και προστασία περιβάλλοντος

### Π2.1 Εισαγωγή

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης και οι περιοχές προστασίας του περιβάλλοντος απεικονίζονται κυρίως στα σχέδια Π3.1-1, Π3.1-3 και Π2.

Για τον καθορισμό των χρήσεων γης το παρόν ΓΠΣ βασίζεται στις διατάξεις του ΠΔ 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α/2018). Οι ρυθμίσεις του παρόντος ΓΠΣ για τις χρήσεις γης εξειδικεύονται στην ενότητα Π3.1.5.

Το κεφάλαιο Π.2 βασίζεται στο αναπτυξιακό και στο χωρικό πρότυπο, τις στρατηγικές κατευθύνσεις και το Δομικό Σχέδιο που παρουσιάζονται στο κεφάλαιο Π.1. Ακολουθεί τις διατάξεις του Ν 2508/1997, τις επίσημες τεχνικές προδιαγραφές για τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ (ΦΕΚ 209/Δ/2000) και τις οδηγίες του ΥΠΕΝ.

Το *Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο* μιας πόλης αποτελεί, όπως αναφέρουν οι σχετικές τεχνικές προδιαγραφές, το «στρατηγικό επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού». Στο Ν 2508/1997 περί βιώσιμης ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών της χώρας ορίζεται (άρθρο 1) ότι η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιούνται σε δύο επίπεδα, δηλ. (α) το ρυθμιστικό σχέδιο, όπου αυτό απαιτείται σε μεγάλα αστικά κέντρα, και (β) το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (ΓΠΣ) για τον αστικό και περιαστικό χώρο και το σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης «ανοικτής πόλης» (ΣΧΟΟΑΠ) για το μη αστικό χώρο.

Σε δεύτερο επίπεδο ακολουθούν στη συνέχεια οι λεπτομερείς πολεοδομικές μελέτες και οι πράξεις εφαρμογής τους. Υπερκείμενα του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι τα χωροταξικά σχέδια, που εκπονούνται και εγκρίνονται σύμφωνα με το Ν 2742/1999, δηλ. τα γνωστά ως Γενικό ή Ειδικά ή Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (από το 2014 «Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια» και «Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια», σύμφωνα με το Ν 4447/2016). Τα «πλαίσια» αυτά, οι κατευθύνσεις των οποίων παρουσιάσθηκαν συνοπτικά στο κεφάλαιο Π.1, πρέπει υποχρεωτικώς να λαμβάνονται υπόψη κατά την εκπόνηση των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ. Όπως αναφέρεται στις τεχνικές προδιαγραφές των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, αυτά οφείλουν να εναρμονίζονται προς τα εγκεκριμένα υπερκείμενα χωροταξικά πλαίσια.

Τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, όπως αναφέρουν οι τεχνικές προδιαγραφές, «προσδιορίζουν τις κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης των νέων δήμων» και «συνιστούν κατ' ουσίαν τοπικά χωροταξικά, εφόσον ρυθμίζουν συγχρόνως και την εντός και την εκτός σχεδίου περιοχή των διευρυμένων Δήμων». Σ' αυτά «παρουσιάζεται συνθετικά το πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης και χωρικής οργάνωσης του δήμου σε σχέση με το ευρύτερο περιβάλλον», καθώς και «οι βασικές αρχές οργάνωσης του αστικού, του περιαστικού ή/και αγροτικού χώρου». Στις προτάσεις του ΓΠΣ περιέχονται επίσης οι «κατευθύνσεις και τα προγραμματικά μεγέθη της πολεοδομικής αναβάθμισης των ήδη θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων ή της πολεοδομικής οργάνωσης των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών».

Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΥΠΕΝ (βλ. έγγραφο Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού αρ. πρωτ. 48859/13-11-2008) βασικό στόχο αποτελεί η οργάνωση της οικιστικής ανάπτυξης με

ορθολογικό τρόπο και με πνεύμα οικονομίας στην κατανάλωση φυσικών πόρων όπως το έδαφος και το νερό. Κατά το Ν 2508/1997 (άρθρο 1), «η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να είναι σύμφωνοι με τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας».

Οι ανωτέρω κατευθύνσεις υπενθυμίζουν ότι το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (δηλ. ουσιαστικά το εθνικό χωροταξικό σχέδιο) απαιτεί την προστασία της υπαίθρου από την άναρχη δόμηση, τη συμπαγή οικιστική ανάπτυξη, την ανάδειξη της φύσης, των παραδοσιακών οικισμών, του τοπίου και των πόρων φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, τον περιορισμό της διάσπαρτης δόμησης, την προστασία της γόνιμης γεωργικής γης και την ανάδειξη και αναβάθμιση των περιοχών και οικισμών που αποτελούν τουριστικούς προορισμούς.

Στις κατευθύνσεις του ΥΠΕΝ αναφέρεται ότι στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ορίζονται Περιοχές Ειδικής Προστασίας (απλής ή απόλυτης), είτε προστατεύονται ήδη από άλλα νομικά καθεστώτα, είτε όχι. Ορίζονται επίσης οι «πολεοδομούμενες» περιοχές, που περιλαμβάνουν τις ήδη πολεοδομημένες και τις νέες προς πολεοδόμηση περιοχές, δηλαδή (κατά τη διατύπωση των σχετικών τεχνικών προδιαγραφών) περιοχές οικιστικής ανάπτυξης που περιλαμβάνουν τους θεσμοθετημένους και προς πολεοδόμηση οικιστικούς υποδοχείς.

Πάντοτε σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΥΠΕΝ, στις περιοχές αυτές εντάσσονται (όχι υποχρεωτικά για όλες τις περιπτώσεις) οι περιοχές με εγκεκριμένο σχέδιο πόλης, οι οικισμοί με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, οι προϋφιστάμενοι του 1923 οικισμοί, οι προτεινόμενες επεκτάσεις με χρήση κατοικίας (με κανονιστικούς όρους), οι προτεινόμενες περιοχές παραθεριστικής κατοικίας (επίσης με κανονιστικούς όρους), οι προτεινόμενες περιοχές πρώτης ή δεύτερης κατοικίας με τη μορφή ΠΕΡΠΟ (Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης, για επιχειρηματική δραστηριότητα) και οι προτεινόμενες περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων. Οι τελευταίες περιλαμβάνουν τις ΒΕΠΕ (Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές), δηλ. Βιομηχανικές Περιοχές, Βιομηχανικά Πάρκα και Βιοτεχνικά Πάρκα. Περιλαμβάνουν επίσης περιοχές χονδρεμπορίου, τις Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), τις ΠΕΡΠΟ και τις Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ), δηλ. διάφορες περιοχές που ρυθμίζονται από ειδικά κατά περίπτωση νομοθετήματα και για τις οποίες ισχύουν ειδικές διαδικασίες σχεδιασμού και εφαρμογής.

Οι προς πολεοδόμηση περιοχές κατοικίας ορίζονται αφού ληφθούν υπόψη οι πληθυσμιακές εξελίξεις, οι τάσεις ανάπτυξης και οι συνθήκες του οικισμού. Στον προσδιορισμό όλων αυτών των περιοχών λαμβάνεται υπόψη η προστασία των φυσικών και πολιτιστικών πόρων και των προστατευόμενων ζωνών. Τέλος, στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ορίζονται και Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ), είτε για διάφορες ειδικές χρήσεις στις περιαστικές ζώνες, είτε στις λοιπές εκτός σχεδίου περιοχές, για ειδικές χρήσεις όπως οι γεωργικές. Δίνονται ακόμη κατευθύνσεις για διάφορες ειδικές περιπτώσεις, π.χ. για αρχαιολογικούς χώρους, υπερτοπικές υποδομές ή για τη γεωργική γη.

Με το ΓΠΣ καθορίζονται χρήσεις γης, συντελεστές δόμησης (ΣΔ) και πυκνότητες για τις πολεοδομικές ενότητες στις οποίες διαχωρίζεται ένας οικισμός ή ανά τμήμα πολεοδομικής ενότητας. Επίσης προτείνονται στρατηγικές παρεμβάσεις, αναπλάσεις τμημάτων του οικισμού και περιοχές που απαιτούν ειδική προστασία εντός οικισμών. Μπορεί να υποδειχθεί σε εντός σχεδίου περιοχές η εκπόνηση Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Αναπλάσεων, η αλλαγή κανονιστικών όρων δόμησης ή χρήσεων γης και η ειδική προστασία συγκεκριμένων ζωνών.

Το παρόν ΓΠΣ λαμβάνει υπόψη το ισχύον ΓΠΣ (ΦΕΚ 569/Δ/1985), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, τις εγκεκριμένες πολεοδομικές μελέτες και ρυμοτομικά σχέδια (όπως εκάστοτε τροποποιήθηκαν) και τις αποφάσεις οριοθέτησης και ορισμού όρων δόμησης οικισμών. Οι προτεινόμενες νέες ρυθμίσεις περιλαμβάνονται στο παρόν κεφάλαιο, στις ενότητες Π.2.3 έως Π.2.6, στον πίνακα Π.2.4α και σε διάφορα σχέδια, κυρίως Π.3.1-1 και Π.1.

## Π2.2 Πολεοδομημένες περιοχές

### Π2.2.1 Τομείς δόμησης - πολεοδομικές ενότητες - ισχύουσες ρυθμίσεις

Το ισχύον ΓΠΣ, οι προβλέψεις και κατευθύνσεις του, με τις τροποποιήσεις που έγιναν στο αρχικό ΓΠΣ, περιλαμβάνονται στην ανάλυση (Φάση Α) του νέου ΓΠΣ. Περιλαμβάνονται επίσης εκεί τα ισχύοντα ρυμοτομικά σχέδια, δηλ. το ιστορικό, οι προβλέψεις και τα σχετικά ΦΕΚ, όπως και οι αποφάσεις άρσης απαλλοτρίωσης Ο.Τ. Παρατίθεται και πίνακας ρυθμίσεων, διαταγμάτων κ.λπ. Στο παράρτημα IV της παρούσας έκθεσης γίνεται συνοπτική παρουσίαση των ΦΕΚ που περιέχουν τις ρυθμίσεις που ισχύουν στην εντός σχεδίου περιοχή της πόλης του Ναυπλίου. Παρατίθενται επίσης, ανά τομέα δόμησης, οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί δόμησης.

Οι θεσμοθετημένες Πολεοδομικές Ενότητες Ναυπλίου (ΠΕ 1 έως ΠΕ 6) σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ (βλ. Απόφαση Υπουργού (ΦΕΚ 569/Δ/1985), όπως τροποποιήθηκε αργότερα), είναι οι εξής:

- ΠΕ 1. Παλαιά Πόλη.
- ΠΕ 2. Πρόνοια.
- ΠΕ 3. Βυζάντιο (Στο σχετικό ΦΕΚ αναφέρεται ως «Βυζάντιο» και όχι «Νέο Βυζάντιο»).
- ΠΕ 4. Νέα Πόλη. Τα όρια της ΠΕ 4 επεκτάθηκαν με την 1η τροποποίηση του ΓΠΣ. (ΦΕΚ 403/Δ/1993).
- ΠΕ 5. Τμήμα Άριας (περιλαμβάνει τους 3 τομείς δόμησης Ροδίου και Ζυμβρακάκη).
- ΠΕ 6. Προφήτης Ηλίας. Η ΠΕ 6 προστέθηκε κατόπιν 2ης τροποποίησης του ΓΠΣ. (ΦΕΚ 554/Δ/1999).

Διαπιστώνεται ότι προκύπτουν προβλήματα με την επιβολή μέσου Σ.Δ στις Πολεοδομικές Ενότητες, που επιβάλλουν διαφορετική ομαδοποίηση των τομέων δόμησης σε Πολεοδομικές Ενότητες.

Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, στη Δημοτική Κοινότητα Ναυπλιέων (ως έχει σήμερα) διακρίνονται 17 τομείς δόμησης που περιγράφονται κατωτέρω. Για κάθε τομέα αναφέρονται τα ΦΕΚ με τα οποία ορίστηκαν οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί δόμησης (βλ. αναλυτική παρουσίαση στο Παράρτημα IV). Με το παρόν ΓΠΣ ορίζεται όμως μέσος ΣΔ σε νέες Πολεοδομικές Ενότητες (βλ. κεφάλαιο Π.3). Στις επόμενες παραγράφους παρουσιάζονται οι τομείς δόμησης ομαδοποιημένοι σε ενότητες που αντιστοιχούν στις Πολεοδομικές Ενότητες του ισχύοντος ΓΠΣ (βλ. σχέδιο Π.3.1).

#### **Παλιά Πόλη Ναυπλίου («Παραδοσιακό» τμήμα) (ΠΕ 1)**

ΤΟΜΕΑΣ: Α Παραδοσιακό (Παλιά Πόλη Ναυπλίου)

(ΦΕΚ 627/Δ/1988), (ΦΕΚ 38/Δ/1989)

Προγενέστερα (ΦΕΚ 107/Α/1954), (ΦΕΚ 90/Α/1959), (ΦΕΚ 105/Δ/1069)

Περιλαμβάνει μεγάλο τμήμα της ιστορικής πόλης και εκτείνεται από την Ακτή Μιαούλη στο θαλάσσιο μέτωπο προς τα δυτικά μέχρι τη συμβολή των οδών Ναυπλίου – Άργους, Σιδηράς Μεραρχίας και Ασκληπιού προς τα ανατολικά. Στο νότιο όριο της ορίζεται από τον άξονα των οδών Σταϊκοπούλου, Πλαπούτα, 25<sup>ης</sup> Μαρτίου και Κύπρου. Στο βόρειο όριο της ορίζεται από τους άξονες της παραλιακής Ακτής Μιαούλη, της οδού Σιδηράς Μεραρχίας και της οδού Βασιλέως Κωνσταντίνου. Το ανατολικό της τμήμα συνορεύει προς βορρά με τον τομέα Γ Νέου Βυζαντίου (βλ. και ενότητα Π.2.5.1).

ΤΟΜΕΑΣ: Β Παραδοσιακό (Παλιά Πόλη Ναυπλίου)

(ΦΕΚ 627/Δ/1988), (ΦΕΚ 38/Δ/1989)

Προγενέστερα (ΦΕΚ 107/Α/1954), (ΦΕΚ 90/Α/1959), (ΦΕΚ 105/Δ/1069)

Πρόκειται για τον πυρήνα της παλιάς πόλης που συνορεύει προς τα νότια με τη ζώνη προστασίας Ακροναυπλίας - Παλαμηδίου και προς τα βόρεια με τον τομέα Α της παλιάς («παραδοσιακής») πόλης. Προς βορρά ορίζεται από τον άξονα των οδών Σταϊκοπούλου και Πλαπούτα και περιλαμβάνει πολλά μικρού μεγέθους οικοδομικά τετράγωνα (βλ. και Π.2.2.1.2).

**Πρόνοια (ΠΕ 2)**

ΤΟΜΕΑΣ: Β1 Πρόνοια

(ΦΕΚ 350/Δ/1989), (ΦΕΚ 763/Δ/1989)

Προγενέστερα (ΦΕΚ 107/Α/1954), (ΦΕΚ 90/Α/1959), (ΦΕΚ 105/Δ/1069)

Βρίσκεται μεταξύ του τομέα Β2 Πρόνοιας και της προστατευόμενης ζώνης Παλαμηδίου. Στα ανατολικά της βρίσκεται ο τομέας ΣΤ3 Πρόνοιας. Στα βόρεια ορίζεται από τις οδούς Παλαμηδίου και εν μέρει Αθηνάς.

ΤΟΜΕΑΣ: Β2 Πρόνοια

(ΦΕΚ 350/Δ/1989), (ΦΕΚ 763/Δ/1989)

Προγενέστερα (ΦΕΚ 107/Α/1954), (ΦΕΚ 90/Α/1959), (ΦΕΚ 105/Δ/1069)

Είναι ο κύριος τομέας της περιοχής της Πρόνοιας που ορίζεται προς βορρά από την οδό 25<sup>ης</sup> Μαρτίου, προς νότο από την οδό Παλαμηδίου και την οδό Σταματιάδου, και, εν μέρει, στο ΝΔ τμήμα της, από τις οδούς Αθηνάς και Κυρηναίας. Νότια και ανατολικά του τομέα αυτού βρίσκονται οι τομείς Β1 και ΣΤ3 της Πρόνοιας, ενώ βόρεια βρίσκεται ο τομέας Γ Νέου Βυζαντίου.

ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ3 Πρόνοια

(ΦΕΚ 409/Δ/1988), (ΦΕΚ 1422/Δ/1993)<sup>8</sup>.

Βρίσκεται ανατολικά του τομέα Β1 Πρόνοιας και ΝΑ του τομέα Β2 Πρόνοιας. Στις άλλες πλευρές συνορεύει με προστατευόμενες και εκτός σχεδίου περιοχές. Το δυτικό της τμήμα διασχίζεται από την οδό Σουλίου.

**Νέο Βυζάντιο (ΠΕ 3)**

ΤΟΜΕΑΣ: Γ Νέο Βυζάντιο

(ΦΕΚ 350/Δ/1989), (ΦΕΚ 572/Δ/1994)

---

<sup>8</sup> Το (ΦΕΚ 1442/Δ/1993) αφορά και τροποποίηση ρυμοτομικού Άριας.

Προγενέστερα (ΦΕΚ 107/Α/1954), (ΦΕΚ 90/Α/1959), (ΦΕΚ 105/Δ/1069)

Πρόκειται για εκτεταμένο και κεντρικό τομέα που διασχίζεται από Β προς Ν από την οδό Ναυπλίου – Άργους και στο νότιο-ανατολικό του τμήμα από τη βασική αρτηρία της Λεωφόρου Ασκληπιού, που έχει κατεύθυνση από ΝΔ προς ΒΑ. Στα νότια συνορεύει με τον τομέα Β2 Πρόνοιας, στα ΝΔ με τον τομέα Α της ιστορικής («παραδοσιακής») πόλης, και στα ΒΑ και ανατολικά με τους τομείς Δ1 Νέου Βυζαντίου και Ζ (Ζυμβρακάκη). Στο ΒΔ τμήμα του συνορεύει με τους τομείς Ε1, Ε2 και Γ Νέας Πόλης. Στο δυτικό του άκρο συνορεύει με τη λιμενική ζώνη. Εκκινώντας από τη βόρεια άκρη του (στην γωνία των οδών Ναυπλίου – Άργους και Χαριλάου Τρικούπη) και κατά την κατεύθυνση των δεικτών ωρολογίου περιβάλλεται από τις οδούς Χαριλάου Τρικούπη, Θερμοπυλών, Μιχαήλ Ιατρού, 25<sup>ης</sup> Μαρτίου, Κύπρου, Σιδηράς Μεραρχίας, Βασιλέως Κωνσταντίνου, Βασιλέως Παύλου, εκ νέου Σιδηράς Μεραρχίας, Πολυζωΐδη, Φλέσσα, Ανδρέα Συγγρού, Μπουμπουλίνας, Ναυπλίου – Νέας Κίου, Οίακος, Αμυμώνης και Ναυπλίου – Άργους.

**ΤΟΜΕΑΣ: Δ1 Νέο Βυζάντιο**

(ΦΕΚ 350/Δ/1989), (ΦΕΚ 763/Δ/1989), (ΦΕΚ 411/Δ/1992)

Προγενέστερα (ΦΕΚ 90/Α/1959), (ΦΕΚ 105/Δ/1069)

Πρόκειται για εκτεταμένο τομέα, επί της οδού Ναυπλίου – Άργους, που συνορεύει στα Ν-ΝΔ με τον τομέα Γ Νέου Βυζαντίου και στα Ν-ΝΑ με τον τομέα Ζ (Ζυμβρακάκη) και τον τομέα ΣΤ1 Ροδίου. Στα ανατολικά και βόρεια συνορεύει με εκτός σχεδίου περιοχές. Περιβάλλεται από τις οδούς Γεωργοπούλου και Αγίου Αδριανού (στα βόρεια), Ναυπλίου – Άργους (στα δυτικά), Χαριλάου Τρικούπη και Ασκληπιού (στα ΝΔ και ΝΑ), και εν μέρει Μαντώς Μαυρογένους (στα ανατολικά). Διασχίζεται από Β προς Ν από την οδό Προφήτη Ηλία. Περιέχει στη ΝΔ πλευρά του και μια νησίδα ενός οικοδομικού τετραγώνου που ανήκει στον τομέα Δ2 Νέου Βυζαντίου.

**ΤΟΜΕΑΣ: Δ2 Νέο Βυζάντιο**

(ΦΕΚ 350/Δ/1989), (ΦΕΚ 763/Δ/1989), (ΦΕΚ 411/Δ/1992)

Προγενέστερα (ΦΕΚ 90/Α/1959), (ΦΕΚ 105/Δ/1069)

Περιλαμβάνει μόνο ένα οικοδομικό τετράγωνο, που βρίσκεται ως νησίδα εντός του τομέα Δ1 Νέου Βυζαντίου, στη γωνία των οδών Χαριλάου Τρικούπη και Προφήτη Ηλία.

**Νέα Πόλη (ΠΕ 4)**

**ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ1 Νέα πόλη - Κούρτη**

(ΦΕΚ 829/Δ/1986), (ΦΕΚ 656/Δ/1990)

Βρίσκεται στο ΒΔ άκρο της εντός σχεδίου περιοχής της πόλης του Ναυπλίου, μεταξύ των οδών Ναυπλίου – Νέας Κίου (δυτικό όριο), Ναυπλίου – Άργους (ανατολικό όριο) και Μεγάλου Αλεξάνδρου (νότιο όριο).

**ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ2 Νέα Πόλη - Κούρτη**

(ΦΕΚ: 829/Δ/1986), (ΦΕΚ 656/Δ/1990)

Πρόκειται για νησίδα εντός του τομέα ΣΤ1 Νέας Πόλης – Κούρτης εκατέρωθεν των οδών Ηροδότου (από Δ προς Α) και Νάϊλς (από Β προς Ν).

**ΤΟΜΕΑΣ: Ε1 Νέα Πόλη**

(ΦΕΚ: 829/Δ/1986), (ΦΕΚ 656/Δ/1990), (ΦΕΚ 411/Δ/1992)  
Προγενέστερα (ΦΕΚ 90/Α/1959), (ΦΕΚ 105/Δ/1069)

Βρίσκεται στο ΒΔ τμήμα της εντός σχεδίου περιοχής της πόλης του Ναυπλίου, νότια του τομέα ΣΤ1, μεταξύ των οδών Μεγάλου Αλεξάνδρου (βόρεια), Ναυπλίου – Νέας Κίου (δυτικά), Αμυμώνης (ανατολικά) και Οίακος (νότια). Περιλαμβάνει 8 οικοδομικά τετράγωνα.

ΤΟΜΕΑΣ: Ε2 Νέα Πόλη

(ΦΕΚ: 829/Δ/1986), (ΦΕΚ 656/Δ/1990), (ΦΕΚ 411/Δ/1992)  
Προγενέστερα (ΦΕΚ 90/Α/1959), (ΦΕΚ 105/Δ/1069)

Περιλαμβάνει δύο νησίδες εντός του τομέα Ε1 Νέας Πόλης (στο δυτικό του τμήμα προς την οδό Ναυπλίου – Νέας Κίου), με 4 οικοδομικά τετράγωνα συνολικά. Οι νησίδες βρίσκονται η μια στο δυτικό τμήμα του τομέα Ε1 και η άλλη στο νότιο-δυτικό άκρο του τομέα Ε1.

ΤΟΜΕΑΣ: Δ Νέα Πόλη

(ΦΕΚ: 829/Δ/1986), (ΦΕΚ 656/Δ/1990), (ΦΕΚ 411/Δ/1992), (ΦΕΚ 349/Δ/1993)  
Προγενέστερα (ΦΕΚ 90/Α/1959), (ΦΕΚ 105/Δ/1069)

Εκτείνεται νότια του τομέα ΣΤ1 και ανατολικά του τομέα Ε1 Νέας Πόλης, παράλληλα (από Β προς Ν) προς τον τομέα Ε1. Στο βόρειο της όριο έχει την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου, στο δυτικό την οδό Αμυμώνης και στο νότιο την οδό Οίακος. Στο βόρειο τμήμα του ανατολικού της ορίου έχει την οδό Ναυπλίου – Άργους, ενώ στο νότιο τμήμα του ανατολικού της ορίου έχει την οδό Αιγίου, ανατολικότερα της οποίας βρίσκεται ο γραμμικής μορφής τομέας Γ Νέας Πόλης.

ΤΟΜΕΑΣ: Γ Νέα Πόλη

(ΦΕΚ: 829/Δ/1986), (ΦΕΚ 656/Δ/1990), (ΦΕΚ 411/Δ/1992), (ΦΕΚ 349/Δ/1993)  
Προγενέστερα (ΦΕΚ 90/Α/1959), (ΦΕΚ 105/Δ/1069)

Πρόκειται για ένα γραμμικής μορφής τομέα (βάθους της οικοδομικού τετραγώνου) που εκτείνεται από Β της Ν, μεταξύ των οδών Αιγίου δυτικά και Ναυπλίου – Άργους ανατολικά (βλ. και τομέα Δ Της Πόλης). Περιλαμβάνει μόνο δύο οικοδομικά τετράγωνα στο γραμμικό του τμήμα, αλλά και ένα ΟΤ από την άλλη πλευρά της οδού Αιγίου, επί της οδού Οίακος.

**Περιοχή Ροδίου (ΠΕ 5) [Στο ισχύον ΓΠΣ αναφέρεται ως «Τμήμα Άριας»]**

ΤΟΜΕΑΣ: Ζ Ζυμβρακάκη

(ΦΕΚ: 350/Δ/1989), (ΦΕΚ 763/Δ/1989)  
Προγενέστερα (ΦΕΚ 102/Δ/1961), (ΦΕΚ 524/Δ/1983)

Βρίσκεται ανατολικά του τομέα Γ Νέου Βυζαντίου και νότια του τομέα Δ1 Νέου Βυζαντίου. Στα ανατολικά του βρίσκονται οι τομείς ΣΤ1 και ΣΤ3 Ροδίου επί της οδού Αγίας Μονής. Ο τομέας Ζ (Ζυμβρακάκη) έχει τη Λεωφόρο Ασκληπιού στο βόρειο-δυτικό του όριο. Τον διασχίζουν οι οδοί Ζυμβρακάκη και Πηνελόπης Δέλτα. Προς τα νότια και νότιο-ανατολικά συνορεύει με εκτός σχεδίου περιοχή.

ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ1 Ροδίου

(ΦΕΚ 988/Δ/1987), (ΦΕΚ 1422/Δ/1993), (ΦΕΚ 239/Δ/1997)

Έχει στο βόρειο όριο του τη Λεωφόρο Ασκληπιού και στο δυτικό και νότιο την οδό Αγίας Μονής. Συνορεύει στα δυτικά με τον τομέα Ζ (Ζυμβρακάκη) ενώ από τη νότια και ανατολική πλευρά περιβάλλεται από τον τομέα ΣΤ3 Ροδίου (βλ. τομέα Ζ – Ζυμβρακάκη).

**ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ3 Ροδίου**

(ΦΕΚ 988/Δ/1987), (ΦΕΚ 1422/Δ/1993), (ΦΕΚ 239/Δ/1997)

Με εξαίρεση τις πλευρές στις οποίες συνορεύει με τους τομείς Ζ (Ζυμβρακάκη) και ΣΤ1 Ροδίου (βλ. τους τομείς αυτούς), συνορεύει προς βορρά, νότο και ανατολή με εκτός σχεδίου περιοχή. Από όλους τους τομείς δόμησης του Ναυπλίου είναι ο πλησιέστερος προς την Άρια.

Το από 11-08-1987 ΠΔ (ΦΕΚ 988/Δ/87) αφορά την Άρια (έγκριση πολεοδομικής μελέτης). Το ΦΕΚ 239Δ'/97 περιέχει τροποποίηση όρων δόμησης της Άριας και αφορά ειδικότερα τους τομείς ΣΤ1 και ΣΤ3 (τομείς Ροδίου στις εντός σχεδίου περιοχές του Ναυπλίου). Στο ΦΕΚ 239Δ'/97 υπάρχει και μια διόρθωση λαθών του ΦΕΚ 94Δ'/1993. Η διόρθωση αφορά τους οικισμούς Αγία Κυριακή, Εξώστη και Άρια.]

### **Π2.2.2 Θεσμοθετημένοι και οριοθετημένοι οικισμοί – Ισχύουσες ρυθμίσεις**

Με διάφορες αποφάσεις έχουν θεσμοθετηθεί Πολεοδομικές Ενότητες εντός των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων Άριας, Εξώστη, Αγίας Κυριακής, Πυργιώτικων και Λευκακίων. Στην έκθεση Φάσης Α (ανάλυσης) υπάρχει περιγραφή των ως άνω οικισμών και παρουσιάζονται αναλυτικά οι ισχύοντες όροι δόμησης, όπως και πίνακας ρυθμίσεων και διαταγμάτων. Στο παράρτημα V της παρούσας έκθεσης γίνεται συνοπτική παρουσίαση των ΦΕΚ που περιέχουν τις διατάξεις που διέπουν τους οριοθετημένους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων.

Εδώ παρατίθενται απλώς οι αριθμοί των ΦΕΚ που περιλαμβάνουν την οριοθέτηση και τους όρους και περιορισμούς δόμησης των θεσμοθετημένων και οριοθετημένων οικισμών Άριας, Αγίας Κυριακής, Εξώστη, Πυργιώτικων και Λευκακίων.

**Άρια**

(ΦΕΚ 1328/Δ/1986),  
(ΦΕΚ 988/Δ/1987),  
(ΦΕΚ 349/Δ/1988),  
(ΦΕΚ 396/Δ/1989),  
(ΦΕΚ 1377/Δ/1992),  
(ΦΕΚ 94/Δ/1993),  
(ΦΕΚ 1179/Δ/1996),  
(ΦΕΚ 1452/Δ/1996),  
(ΦΕΚ 239/Δ/1997)<sup>9</sup>,  
(ΦΕΚ 372/Δ/1998),  
(ΦΕΚ 800/Δ/1998).

Σε σχέση με την έκθεση Φάσης Α προστέθηκαν δύο σχετικά ΦΕΚ. Το ΦΕΚ 988 Δ' / 1987 (Π.Δ. της 11.8.1987) αφορά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της Άριας. Το ΦΕΚ 239 Δ' / 1997 περιέχει τροποποίηση των όρων δόμησης της Άριας και αφορά ειδικότερα τους τομείς ΣΤ1 και ΣΤ3 (τομείς Ροδίου στις εντός σχεδίου περιοχές του Ναυπλίου).



### **Αγία Κυριακή**

(ΦΕΚ 99/Δ/1987),  
(ΦΕΚ 349/Δ/1988),  
(ΦΕΚ 485/Δ/1989),  
(ΦΕΚ 94/Δ/1993) (Απόφαση Νομάρχη διαφορετική από εκείνη που αφορά την Άρια στο ίδιο ΦΕΚ),  
(ΦΕΚ 566/Δ/1996) και  
(ΦΕΚ 239/Δ/1997)<sup>9</sup>.

Επίσης Απόφαση Νομάρχη της 6.8.1993 (με άγνωστο ΦΕΚ) και Αποφάσεις Περιφερειάρχη 2917 / 9.10.2001 (με άγνωστο ΦΕΚ) και 18880.

### **Εξώστης**

(ΦΕΚ 1340/Δ/1986),  
(ΦΕΚ 443/Δ/1988),  
(ΦΕΚ 609/Δ/1991),  
(ΦΕΚ 94/Δ/1993) και  
(ΦΕΚ 239/Δ/1997)<sup>9</sup>.

### **Πυργιώτικα**

(ΦΕΚ 922/Δ/1986) και  
(ΦΕΚ 372/Δ/1988).

### **Λευκάκια**

(ΦΕΚ 1257/Δ/1986),  
(ΦΕΚ 1237/Δ/1987) και  
(ΦΕΚ 647/Δ/1990).

## **Π2.3 Περιοχές προς πολεοδόμηση**

### **Π2.3.1 Περιοχές κατοικίας προς πολεοδόμηση – Γενικές ρυθμίσεις**

Για όλες τις επεκτάσεις οικισμών και για τους νέους οικιστικούς υποδοχείς, που αναφέρονται στις επόμενες ενότητες Π.2.3.2, Π.2.3.3 και Π.2.3.4, απαιτείται η εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με το άρθρο 7 του Ν.2508 / 1997 και όχι σύμφωνα με μεταγενέστερους νόμους. Τα ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης ορίζονται στο άρθρο 18 του Ν.2508 / 1997. Ο γενικός κανόνας

---

<sup>9</sup> Στο (ΦΕΚ 239/Δ/1997) υπάρχει διόρθωση σφαλμάτων (χωρίς αριθμό απόφασης) της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αργολίδας. Με τη διόρθωση τροποποιήθηκε η Απόφαση Νομάρχη 58/1993, (ΦΕΚ 94/Δ/1993). Η τροποποίηση αφορά τους οικισμούς Άριας, Αγίας Κυριακής και Εξώστη.

είναι ότι ο συντελεστής δόμησης που ορίζεται από την πολεοδομική μελέτη δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,8. Οι κατηγορίες χρήσεων γης που υιοθετούνται για τις πολεοδομικές ενότητες επεκτάσεων παρουσιάζονται στην ενότητα Π.3.1.5.1.

Η πολεοδόμηση θα γίνει σύμφωνα με τα άρθρα 7, 18, 20 και 21 του Ν 2508/1997. Εν προκειμένω λαμβάνεται υπόψη η παράγραφος 2, άρθρο 13, του Ν 4447/2016, σύμφωνα με την οποία «έως την έγκριση των Τοπικών Χωρικών και Ειδικών Χωρικών Σχεδίων του παρόντος νόμου, είναι επιτρεπτή η πολεοδόμηση σε περιοχές που προβλέπονται για το σκοπό αυτόν από εγκεκριμένο ρυθμιστικό σχέδιο, Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης ή Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις».

Μετά την έγκριση και δημοσίευση σε ΦΕΚ του παρόντος ΓΠΣ και μέχρι την δημοσίευση σε ΦΕΚ της έγκρισης της σχετικής πολεοδομικής μελέτης οι πολεοδομικές ενότητες των περιοχών επεκτάσεων δομούνται σύμφωνα με τις ρυθμίσεις περί «Ζώνης Α1 εκτός σχεδίου» που περιέχονται στην ενότητα Π2.8.3.

Υφιστάμενες χρήσεις που δεν είναι συμβατές με το παρόν ΓΠΣ είναι δυνατό να παραμείνουν μέχρι την πάροδο δεκαετίας από την έγκριση του ΓΠΣ. Μέχρι τότε επιτρέπονται μόνο εργασίες συντήρησης και επισκευής, όπως και επέκτασης, μόνο όμως για περιβαλλοντικούς λόγους ή για λόγους υγιεινής και ασφάλειας.

Για οποιαδήποτε δόμηση εντός θεσμοθετημένων ζωνών προστασίας αρμοδιότητας του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, απαιτείται προηγουμένως άδεια της αρμόδιας Αρχαιολογικής Υπηρεσίας και έλεγχος των εκσκαφικών εργασιών.

Δεν υπάρχουν οικισμοί προϋφιστάμενοι του 1923 των οποίων να εκκρεμεί η πολεοδόμηση.

### **Π2.3.2 Περιοχές κατοικίας προς πολεοδόμηση - Επεκτάσεις ΔΚ Ναυπλιέων**

Η ενότητα αυτή αφορά Περιοχές προς Ένταξη στο σχέδιο πόλεως (ΠΕΝΤ) εντός Πολεοδομικών Ενοτήτων της Δημοτικής Κοινότητας Ναυπλιέων για κατοικία. Αφορά δηλαδή τις ΠΕΝΤ 1, 2 και 3 Γλυκειάς και Προφήτη Ηλία. Οι ΠΕΝΤ 7 και 8 μεταξύ της πόλης του Ναυπλίου και της Άριας είναι επεκτάσεις της Άριας.

Οι θεσμοθετημένες Πολεοδομικές Ενότητες Ναυπλίου (ΠΕ 1 έως ΠΕ 6) σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ αναφέρθηκαν παραπάνω.

Η πρόταση για τις επεκτάσεις της εντός σχεδίου περιοχής Ναυπλίου, όπως και των οικισμών Αγίας Κυριακής και Άριας, βασίζεται στα κατωτέρω κριτήρια:

1. Λειτουργική οργάνωση περιοχών με διάσπαρτη δόμηση εκτός σχεδίου ή και αυθαίρετη.
2. Δυσχέρειες που αντιμετωπίζει με τα σημερινά δεδομένα ο βιώσιμος πολεοδομικός σχεδιασμός.
3. Αντιμέτωπιση προβλήματος άναρχης δόμησης χωρίς κοινόχρηστους χώρους.
4. Πρόβλεψη άνετων κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινωφελών εξυπηρετήσεων.
5. Εξασφάλιση προϋποθέσεων για να αναπνεύσει ο πολεοδομικός ιστός της πόλης και των περιφερειακών οικισμών.
6. Ανακούφιση κορεσμένων περιοχών υπάρχουσας πόλης.

7. Δημιουργία δυνατότητας εξεύρεσης οικοπέδων προς δόμηση και προϋποθέσεων τόνωσης οικοδομικής δραστηριότητας.
8. Αποτροπή φαινομένων ανεξέλεγκτης αύξησης αξιών γης και κερδοσκοπίας.
9. Σχεδιασμός ποιοτικών περιοχών κατοικίας για την ικανοποίηση τόσο της τοπικής ζήτησης -για πρώτη κατοικία, όσο και της ενδεχόμενης ζήτησης για δεύτερη κατοικία.

Επισημαίνεται ότι οι περιοχές των προτεινόμενων επεκτάσεων Γλυκειάς και ιδίως Προφήτη Ηλία έχουν κτισθεί με όρους εκτός σχεδίου δόμησης και ότι έχει διαπιστωθεί η ανάγκη να υπάρξει δυνατότητα ανάπτυξης. Οι υφιστάμενες εντός σχεδίου γειτονίες έχουν κορεσθεί και υπάρχει δυσκολία εξεύρεσης οικοπέδων για δόμηση, με κίνδυνο την αύξηση αξιών γης (βλ. και ενότητες Π.3.1.1, Π.3.2.1 και Π.3.2.2).

Στις περιοχές όπου προτείνεται πράσινο – κοινωνικός εξοπλισμός (εκπαίδευση, πρόνοια, περιθάλψη, αθλητισμός) θα πρέπει να ελεγχθεί κατά τη φάση των πολεοδομικών μελετών εάν οι χώροι είναι αδόμητοι.

Στην περιοχή Γλυκειάς επιτρέπονται οι χρήσεις γης όπως προβλέπονται στις ενότητες Π.3.1.5.1 και Π.3.1.5.3. Δεν προβλέπονται παρεκκλίσεις για υφιστάμενα οικόπεδα. Η παραλιακή ζώνη, που ανήκει στον αρχαιολογικό χώρο ρυθμίζεται ως περιοχή εκτός σχεδίου δόμησης (βλ. ενότητα Π.2.8.3) .

Οι προτεινόμενες από το παρόν ΓΠΣ Περιοχές προς Ένταξη στο σχέδιο πόλεως (ΠΕΝΤ) ενσωματώνονται σε χωριστές Πολεοδομικές Ενότητες για κατοικία, οι οποίες δεν περιλαμβάνουν υφιστάμενους τομείς δόμησης. Οι προτεινόμενες ΠΕΝΤ και οι αντίστοιχες Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ) είναι οι εξής (βλ. και σχετικό πίνακα Π.3.1.ζ στο κεφάλαιο Π.3, όπως και σχέδιο Π.3.1-1):

#### **ΠΕΝΤ 1 και 2 (Περιοχές επέκτασης Γλυκειάς)**

Ενσωματώνονται στην νέα ΠΕ 8.

Περιοχές υπό ένταξη στο σχέδιο πόλεως με μέσο ΣΔ 0,6.

Βρίσκονται βόρεια του τομέα δόμησης ΣΤ1 Νέας Πόλης – Κούρτης, μεταξύ των οδών Ναυπλίου – Νέας Κίου (δυτικά) και Ναυπλίου – Άργους (ανατολικά). Διασχίζονται από Δ προς Α από την οδό Αναβαθμών. Εντός της ΠΕΝΤ 1 υπάρχει η περιοχή Εργατικών Κατοικιών που είναι ενταγμένη στο σχέδιο πόλεως με εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη. Οι ΠΕΝΤ 1 και 2 εντάσσονται στην προτεινόμενη ΠΕ 8 (βλ. κεφάλαιο Π.3).

Υπάρχει περιορισμένος αριθμός κτηρίων κυρίως πλησίον των Εργατικών Κατοικιών και επί των οδικών αξόνων Ναυπλίου – Νέας Κίου και Ναυπλίου – Άργους. Η γη είναι ακαλλιέργητη και εκτεθειμένη σε πλημμυρικά φαινόμενα.

#### **ΠΕΝΤ 3 (Περιοχή επέκτασης Προφήτη Ηλία)**

Ενσωματώνεται στην νέα ΠΕ 9.

Περιοχή υπό ένταξη στο σχέδιο πόλεως με μέσο ΣΔ 0,6. Πρόκειται για περιοχή που προστέθηκε ως αυτόνομη ΠΕ με την τροποποίηση του ΓΠΣ του 1999. Η περιοχή επέκτασης του Προφήτη Ηλία βρίσκεται μεταξύ των οδών Ναυπλίου – Άργους (δυτικά), Γεωργοπούλου (νότια) και Αγίου Αδριανού (νοτιο-ανατολικά). Διασχίζεται από τις οδούς Προφήτη Ηλία από Β προς Ν και Π.

Τσαλδάρη από Δ προς Α. Βρίσκεται βόρεια του τομέα δόμησης Δ1 Νέου Βυζαντίου. Η ΠΕΝΤ 3 εντάσσεται στην προτεινόμενη ΠΕ 9 (βλ. κεφάλαιο Π.3). Η περιοχή είναι κυρίως αγροτική με καλλιέργειες, αλλά και με χέρσες επιφάνειες. Υπάρχει μικρός αριθμός κτηρίων επί των οδών που περιβάλλουν ή διασχίζουν την περιοχή ή ακόμη και επί αδιεξόδων οδών.

### **Πρόνοια**

Η εκτός σχεδίου περιοχή της Πρόνοιας που αναφέρεται στο ισχύον ΓΠΣ ως ΠΕ 2 έχει ήδη ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως ως οικισμός προ του 1923, με Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 409 Δ' / 1988), που τροποποιήθηκε αργότερα (ΦΕΚ 1422 Δ' / 1993), και του οποίου οι διατάξεις παραμένουν σε ισχύ, με χρήσεις γης που ορίζονται στην ενότητα Π.3.1.5.3. Προτείνεται η σύνταξη πολεοδομικής μελέτης που αφορά τους Τομείς Δόμησης ΣΤ3 και Β2 Πρόνοιας (βλ. ενότητα Π.3.1.3).

### **Π2.3.3 Περιοχές κατοικίας προς πολεοδόμηση - Επεκτάσεις λοιπών οικισμών**

Η ενότητα αυτή αφορά Περιοχές προς Ένταξη στο σχέδιο πόλεως (ΠΕΝΤ) εντός Πολεοδομικών Ενοτήτων των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων Άριας και Αγίας Κυριακής, για κατοικία. Αφορά δηλαδή τις ΠΕΝΤ 4, 5α, 5β, 6, 7 και 8.

Τα κριτήρια στα οποία βασίζεται η πρόταση αναφέρθηκαν ήδη στην ενότητα Π.2.3.2.

Η περιοχή επέκτασης της Άριας δεν είναι ιδιαίτερα δομημένη. Απαιτείται όμως να βρεθούν κοινόχρηστοι χώροι για την Άρια, αλλά και για την Αγία Κυριακή, ανάγκη που αποτελεί τον κυριότερο λόγο των επεκτάσεων. Και στους δύο οικισμούς επικρατεί άναρχη και πυκνή δόμηση.

Οι προτεινόμενες από το παρόν ΓΠΣ Περιοχές προς Ένταξη στο σχέδιο πόλεως (ΠΕΝΤ) ενσωματώνονται σε χωριστές Πολεοδομικές Ενότητες για κατοικία, οι οποίες δεν περιλαμβάνουν υφιστάμενους τομείς δόμησης. Οι προτεινόμενες ΠΕΝΤ και οι αντίστοιχες Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ) (βλ. και σχετικό πίνακα Π.3.1.ζ στο κεφάλαιο Π.3, όπως και σχέδιο Π.3.1-1) των θεσμοθετημένων και οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων είναι οι εξής:

- ✓ **ΠΕΝΤ 4 Αγίας Κυριακής.** Επέκταση με μέσο ΣΔ 0,4. Η επέκταση αυτή γίνεται προς τα Β-ΒΑ του υφιστάμενου οικισμού Αγίας Κυριακής, μεταξύ των οδών Δροσιάς προς τα βόρεια και Εξοχής προς τα νότια. Εντάσσεται στην ΠΕ 10 Αγίας Κυριακής. Η περιοχή είναι αγροτική με καλλιέργειες και ελάχιστα κτίσματα.
- ✓ **ΠΕΝΤ 5α και 5β Αγίας Κυριακής.** Επέκταση με μέσο ΣΔ 0,4. Η επέκταση αυτή γίνεται σε δύο διακριτά τμήματα στα νότια του υφιστάμενου οικισμού Αγίας Κυριακής. Εντάσσεται στην ΠΕ 11 Αγίας Κυριακής. Η περιοχή είναι αγροτική με καλλιέργειες και χωρίς κτίσματα. Συνορεύει προς τα νότια με την ΠΕΝΤ 6.
- ✓ **ΠΕΝΤ 6 Αγίας Κυριακής - Άριας.** Επέκταση με μέσο ΣΔ 0,4 μεταξύ Άριας και Αγίας Κυριακής, η οποία φτάνει μέχρι την οδό Φιλίας στο ΒΑ της όριο. Χαρακτηρίζεται και ως Ζώνη Υποδοχής Συντελεστού (βλ. ενότητα Π.2.2.8). Εντάσσεται στην ΠΕ 11 Αγίας Κυριακής.

Η περιοχή συνορεύει προς τα βόρεια με τις ΠΕΝΤ 5α και 5β και προς τα νότια με την ΠΕΝΤ 7.. Ορίζεται προς τα δυτικά από την οδό Πιττέως και προς νότο εν μέρει από τη Λεωφόρο Ασκληπιού. Με εξαίρεση ένα τμήμα στη γωνία Φιλίας και Ασκληπιού είναι ελάχιστα δομημένη και αποτελείται από αγροτική γη.

- ✓ **ΠΕΝΤ 7 και 8 Άριας.** Επεκτάσεις (σε δύο εδαφικές ενότητες εκατέρωθεν λωρίδας εντός σχεδίου κατά μήκος οδού Αγίας Μονής) με μέσο ΣΔ 0,4. Η μια ενότητα βρίσκεται στα δυτικά του υφιστάμενου οικισμού της Άριας και διασχίζεται από Δ προς Α από την οδό Ασκληπιού. Η δεύτερη ενότητα βρίσκεται στα νότιο-δυτικά του υφιστάμενου οικισμού της Άριας (νότια της πρώτης ενότητας και της οδού Αγίας Μονής). Οι ΠΕΝΤ 7 και 8 βρίσκονται ανατολικά του τομέα δόμησης ΣΤ3 Ροδίου. Στην ουσία πρόκειται για αμφίδρομη επέκταση της εντός σχεδίου περιοχής της πόλης του Ναυπλίου και της Άριας. Οι ΠΕΝΤ 7 και 8 εντάσσονται στην ΠΕ 12 Άριας.

Εκατέρωθεν της οδού Αγίας Μονής υπάρχουν δύο σημαντικοί δομημένοι πυρήνες, που έχουν ήδη ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως. Στην ΠΕΝΤ 7 όμως (στο ΒΔ άκρο) εντάσσεται και ένας τρίτος δομημένος πυρήνας, εκατέρωθεν της Λεωφόρου Ασκληπιού. Κατά τα άλλα, οι ΠΕΝΤ 7 και 8 περιλαμβάνουν αγροτική γη με κάποια κτίσματα κυρίως επί της οδού Αγίας Μονής.

Οι προτεινόμενες ΠΕ αναλύονται περαιτέρω στο κεφάλαιο Π.3 (βλ. ενότητα Π.3.3)..

#### **Π2.3.4 Νέος οικιστικός υποδοχέας Αγίου Ιωάννη**

Πρόκειται για την ΠΕΝΤ 9 Αγίου Ιωάννη για κατοικία σε 3 διακριτά εδαφικά τμήματα. Βρίσκεται στα ΝΑ της οδού Ναυπλίου – Παλαμηδίου και περιλαμβάνει σήμερα μικρό αριθμό αυθαιρέτων κτισμάτων ή κτηρίων δομημένων με τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης (βλ. και ενότητα Π.3.3.7). Η επέκταση σχεδίου στον Αγ. Ιωάννη θα εξαρτηθεί από την αναμενόμενη Υπουργική Απόφαση για τη Ζώνη Β προστασίας του αρχαιολογικού χώρου Παλαμηδίου. Βρίσκεται όμως ήδη εντός του χαρακτηρισμένου αρχαιολογικού χώρου Ναυπλίου και για το λόγο αυτό δεν περιλαμβάνεται στις προτάσεις του παρόντος ΓΠΣ. Σε περίπτωση μελλοντικής ένταξης θα πρέπει να προηγηθεί πλήρης αιτιολόγηση και τεκμηρίωση της αναγκαιότητας της.

#### **Π2.3.5 Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) και Β' κατοικίας**

Δεν προτείνεται η δημιουργία ΠΕΡΠΟ ή περιοχής προς πολεοδόμηση αποκλειστικά για δεύτερη κατοικία.

#### **Π2.3.6 Ζώνη Υποδοχής Συντελεστού (ΖΥΣ)**

Προτείνεται να χαρακτηριστεί η ΠΕΝΤ 6 Αγίας Κυριακής – Άριας (στην ΠΕ 11 Αγίας Κυριακής) ως Ζώνη Υποδοχής Συντελεστού (βλ. ενότητα Π.2.3.3 και σχέδιο Π.3.2-1).

Σύμφωνα με το άρθρο 70 του Ν 4495/2017 (ΦΕΚ 167/Α/2017) μεταφορά συντελεστού δόμησης, δηλ. έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ., μπορεί να γίνει για «βαρυνόμενα» ακίνητα που ανήκουν σε ορισμένες κατηγορίες (π.χ. διατηρητέα, χαρακτηρισμένα μνημεία, βαρυνόμενα με διάφορους περιορισμούς, χαρακτηρισμένα στα ρυμοτομικά σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι ή ως χώροι κοινής ωφέλειας κ.ο/κ).

Σύμφωνα με το άρθρο 71 του Ν 4495/2017 η μεταφορά του Σ.Δ πραγματοποιείται αποκλειστικά σε ακίνητο (ωφελούμενο ακίνητο) που βρίσκεται μέσα σε Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ). και ανήκουν ή περιέρχονται στην κυριότητα κατόχου Τίτλου Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, στα οποία μπορεί να πραγματοποιηθεί Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης με την αντιστοίχιση του τελευταίου με τίτλο Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων. Για τη ΜΣΔ ισχύει το άρθρο 74 του Ν 4495/2016.

Στα όρια του παρόντος ΓΠΣ μπορεί να υποδειχθεί ΖΥΣ σε περιοχή εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού προϋφιστάμενου του 1923, όπως ορίζει ο νόμος. Μπορεί όμως να υποδειχθεί σε περιοχή επέκτασης υπό τον όρο ότι θα υιοθετηθεί η ΖΥΣ στην πολεοδομική μελέτη που θα ακολουθήσει και θα εγκριθεί σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, επιλογή που προτείνεται στο παρόν ΓΠΣ.

Η περιοχή επέκτασης θα είναι η περιοχή μεταξύ Άριας και Αγίας Κυριακής (PENT 6 στην ΠΕ 11 Αγίας Κυριακής), η οποία θα χαρακτηριστεί ως «προς πολεοδόμηση» περιοχή επέκτασης για κατοικία και ταυτόχρονα ως ΖΥΣ. Επαναλαμβάνεται ότι η ενεργοποίηση αυτών των χαρακτηρισμών θα επέλθει όταν θα έχει εγκριθεί και δημοσιευθεί σε ΦΕΚ η σχετική πολεοδομική μελέτη. Πιστεύεται ότι έως τότε θα έχουν αρθεί και οι εμπλοκές που αντιμετωπίζει το ΥΠΕΚΑ (σήμερα πλέον ΥΠΕΝ) με τη συνταγματικότητα του νόμου, οι οποίες όμως δεν αφορούν τις σύννομα χαρακτηρισμένες ΖΥΣ.

Η ύπαρξη ΖΥΣ θα είναι χρήσιμη για την:

- Απελευθέρωση χώρων και απόδοση τους σε κοινές και κοινωφελείς χρήσεις.
- Εξασφάλιση οφέλους από την κήρυξη διατηρητέων κτηρίων ή χρήσεων για το κοινωνικό σύνολο, αλλά και αποζημίωση ιδιοκτητών.
- Αποτροπή ανεξέλεγκτων μεταφορών ΣΔ, που έχουν προκαλέσει και τις αντιρρήσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας.
- Διάσωση κτηρίων σε κακή κατάσταση και αποτροπή της επιδείνωσης της.
- Οργανωμένη διαδικασία μεταφοράς ΣΔ από βαρυνόμενα ακίνητα.
- Αυστηρά καθορισμένη προσαύξηση συντελεστού στην ΖΥΣ σύμφωνα με την νομοθεσία.

## Π2.4 Περιοχές χρήσεων γης του ΓΠΣ

Όπως αναφέρεται στην έκθεση Α' φάσης (ανάλυσης) η συνολική έκταση της περιοχής που καλύπτει το παρόν ΓΠΣ (δηλαδή του πρώην Καποδιστριακού Δήμου) ανέρχεται σε 3.380 Ha.

Στο σχέδιο Π3.1-1 περιλαμβάνονται οι:

- Οικιστικές Περιοχές
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ)
- Περιοχές Ειδικών Χρήσεων (ΠΕΧ)

Οι περιοχές αυτές εμφανίζονται και στον πίνακα Π2.4.α. που ακολουθεί. Προτείνεται η ακόλουθη ταξινόμηση περιοχών και ζωνών:

### Πολεοδομημένες περιοχές Δημοτικής Ενότητας Ναυπλιέων

- Προτεινόμενες Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ) της εντός σχεδίου περιοχής της Δημοτικής Κοινότητας Ναυπλιέων.
- Οριοθετημένοι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων της Δημοτικής Ενότητας Ναυπλιέων, δηλ. Άριας, Εξώστη, Αγίας Κυριακής, Πυργιώτικων και Λευκακίων.

Στις προτεινόμενες Πολεοδομικές Ενότητες περιλαμβάνονται οι πολεοδομημένες περιοχές (βλ. σχέδιο Π.3.1, Παράρτημα ΙΙ), αλλά εμφανίζονται χωριστά και οι Περιοχές προς Ένταξη στο σχέδιο πόλεως (ΠΕΝΤ), δηλ. περιοχές προς πολεοδόμηση (βλ. σχέδιο Π.3.1).

#### **Περιοχές προς πολεοδόμηση (κατοικίας)**

- Πολεοδομικές Ενότητες που περιλαμβάνουν Περιοχές προς Ένταξη στο σχέδιο πόλεως (ΠΕΝΤ), δηλ. περιοχές επεκτάσεων σχεδίου πόλεως της Δημοτικής Κοινότητας Ναυπλιέων, για κατοικία (Γλυκειά, Προφήτης Ηλίας).
- Πολεοδομικές Ενότητες που περιλαμβάνουν Περιοχές προς Ένταξη στο σχέδιο πόλεως (ΠΕΝΤ), δηλ. περιοχές επεκτάσεων σχεδίου πόλεως των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων Άριας και Αγίας Κυριακής της Δημοτικής Ενότητας Ναυπλιέων, για κατοικία.

#### **Περιοχές προς πολεοδόμηση για Παραγωγικές Δραστηριότητες**

- Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (βιομηχανίας, βιοτεχνίας, χονδρεμπορίου) με κανονιστικούς όρους.

#### **Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)**

- Περιοχή Παλαμηδίου – Ακροναυπλίας.

#### **Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΑ)**

- Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας (βλ. ενότητα Π.2.8).

#### **Ζώνη Υποδοχής Συντελεστού**

Ταυτίζεται με την ΠΕΝΤ 6 μεταξύ Αγίας Κυριακής και Άριας (στην ΠΕ 11 Αγίας Κυριακής). Βλ. ενότητα Π.2.2.5.

#### **Περιοχές Ειδικών Χρήσεων**

- Ζώνη κεραιών κινητής τηλεφωνίας
- Νεκροταφείο
- Λιμενική ζώνη.
- Συνεδριακό Κέντρο (βλ. ενότητα Π2.10 και ενότητα Π.3.2.3, παράγραφο περί πολιτιστικών χώρων, όπως και ενότητα Π.3.1.5.3, όπου ορίζονται χρήσεις γης και προτείνεται νέα πολεοδομική μελέτη).
- Στρατόπεδο (βλ. ενότητα Π2.10 και πρόταση στην ενότητα Π.3.1.5.1).
- Προτεινόμενος σταθμός μεταφορών – συγκοινωνιών.

**Πίνακας Π.2.4.α:** Περιοχές χρήσεων γης του ΓΠΣ (βλ. και κεφάλαιο Π.3)

Χρήση	Θέση	Αριθ.	Ανάλυση		Ενότητες		Σύνολα		Παρατηρήσεις
			Μερικό εμβ. / στρ.	%	Μερικό εμβ. / στρ.	%	Εμβαδό / στρ.	%	
<b>1. Οικιστικές Περιοχές</b>									
Προτεινόμενες Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ) Δημοτικής Κοινότητας Ναυπλιέων (εντός σχεδίου).					1.691,13				
	Παλιά Πόλη	ΠΕ 1	54,99						
	Παλιά Πόλη και Νέο Βυζάντιο	ΠΕ 2	529,83						
	Πρόνοια	ΠΕ 3	93,93						
	Νέο Βυζάντιο και Νέα Πόλη	ΠΕ 4	461,12						
	Νέα Πόλη – Κούρτη	ΠΕ 5	278,83						
	Ρόδιον	ΠΕ 6	135,43						
	Ρόδιον – Πρόνοια	ΠΕ 7	137,00						
Περιοχή Εργατικών Κατοικιών	Γλυκειά		50,92		50,92				
Οριοθετημένοι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων της Δημοτικής Ενότητας Ναυπλιέων (προς αναμόρφωση)					2.039,63				
	Αγία Κυριακή		306,81						
	Άρια		518,47						



Χρήση	Θέση	Αριθ.	Ανάλυση		Ενότητες		Σύνολα		Παρατηρήσεις
			Μερικό εμβ. / στρ.	%	Μερικό εμβ. / στρ.	%	Εμβαδό / στρ.	%	
	Εξώστης		169,63						
	Λευκάκια		676,30						
	Πυργιώτικα		368,42						
Προτεινόμενες Πολεοδομικές Ενότητες που περιλαμβάνουν Περιοχές προς Ένταξη στο σχέδιο πόλεως (ΠΕΝΤ), δηλ. περιοχές επεκτάσεων σχεδίου πόλεως, της Δημοτικής Κοινότητας Ναυπλιέων, για κατοικία.					1.018,46				
	Γλυκειά	ΠΕ 8	606,44						Περιλαμβάνει τις ΠΕΝΤ 1 και 2 Γλυκειάς
	Προφήτης Ηλίας	ΠΕ 9	412,02						Περιλαμβάνει την ΠΕΝΤ 3 Προφήτη Ηλία
Προτεινόμενες Πολεοδομικές Ενότητες που περιλαμβάνουν Περιοχές προς Ένταξη στο σχέδιο πόλεως (ΠΕΝΤ), δηλ. περιοχές επεκτάσεων σχεδίου πόλεως των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων της Δημοτικής Ενότητας Ναυπλιέων, για κατοικία.					996,76				

Χρήση	Θέση	Αριθ.	Ανάλυση		Ενότητες		Σύνολα		Παρατηρήσεις
			Μερικό εμβ. / στρ.	%	Μερικό εμβ. / στρ.	%	Εμβαδό / στρ.	%	
	Αγία Κυριακή	ΠΕ 10	168,06						Περιλαμβάνει την ΠΕΝΤ 4 (ΒΑ Αγίας Κυριακής).
	Αγία Κυριακή	ΠΕ 11	433,40						Περιλαμβάνει τις ΠΕΝΤ 5α και 5β (νοτίως Αγ. Κυριακής) και 6 (μεταξύ Αγ. Κυριακής και Άριας). Η ΠΕΝΤ 6 είναι και ΖΥΣ.
	Άρια	ΠΕ 12	395,30						Περιλαμβάνει τις ΠΕΝΤ 7 και 8 (ΒΔ και ΝΔ της Άριας).
Περιοχή προς πολεοδόμηση για παραγωγικές δραστηριότητες (βιομηχανία – βιοτεχνία – χονδρεμπόριο)			403,00		403,00				
<b>1. Οικιστικές Περιοχές / υποσύνολο</b>							6.199,90		
<b>2. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)</b>									
Ακροναυπλία – Παλαμήδι (ΠΕΠ 1)			5.235,00						
Περιοχή παραλίας Καραθώνας									Έχει έκταση 686 στρ. που βρίσκεται

Χρήση	Θέση	Αριθ.	Ανάλυση		Ενότητες		Σύνολα		Παρατηρήσεις
			Μερικό εμβ. / στρ.	%	Μερικό εμβ. / στρ.	%	Εμβαδό / στρ.	%	
									εξ ολοκλήρου εντός της ΠΕΠ 1.
<b>2. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) / υποσύνολο</b>							5.235,00		
<b>3. Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ)</b>									
Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας			-----						Δεν έχει οριοθετηθεί.
<b>3. Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) / υποσύνολο</b>							-----		
<b>4. Περιοχές Ειδικών Χρήσεων (ΠΕΧ)</b>									
Νεκροταφείο			14,00						
Σταθμός μεταφορών - συγκοινωνιών			-----						
Στρατόπεδο			200,00						
Πάρκο κεραιών κινητής τηλεφωνίας			5,00						
Χερσαία ζώνη λιμένα			125,00						
<b>4. Περιοχές Ειδικών Χρήσεων (ΠΕΧ) / υποσύνολο</b>							344,00		

Χρήση	Θέση	Αριθ.	Ανάλυση		Ενότητες		Σύνολα		Παρατηρήσεις
			Μερικό εμβ. / στρ.	%	Μερικό εμβ. / στρ.	%	Εμβαδό / στρ.	%	
5. Περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως / υποσύνολο							22.021,10		
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ (*)</b>			-----				33.800,00		

\* Εκτός εμβαδών: Δεν υπάρχουν στοιχεία για την εκτίμηση της έκτασης πιθανών ζωνών δουλείας των έργων Αναβάλου. Για το σύνολο του εμβαδού της περιοχής του ΓΠΣ βλ. ενότητα Π.3.1.3 (κεφάλαιο Π.3). Επισημαίνεται ότι προτείνεται η δημιουργία και δεύτερου νεκροταφείου, του οποίου η επιφάνεια δεν υπολογίζεται στους ανωτέρω υπολογισμούς.

## Π2.5 Θεσμοθετημένες περιοχές – Προτάσεις

### Π2.5.1 Θεσμοθετημένες περιοχές εντός σχεδίου στην πόλη του Ναυπλίου

#### Παλιά Πόλη

Η Παλιά Πόλη (βλ. Π.2.2.2) προστατεύεται ως ιστορικό σύνολο, χαρακτηρισμένο με το Προεδρικό Διάταγμα της 30.12.1989 ως «παραδοσιακό» (ΦΕΚ 38/Δ/1989). Στην έκθεση Φάσης Α της ανάλυσης περιλαμβάνονται οι χαρακτηρισμοί παραδοσιακών οικισμών, μνημείων και διατηρητέων κτηρίων και τα αντίστοιχα ΦΕΚ (και σε ιδιαίτερο πίνακα), οι ιστορικοί ναοί του Ναυπλίου, και αρχαιολογικά ευρήματα στην Πρόνοια (βλ. και στην ενότητα Π.2.7.1 την απόφαση αναοριοθέτησης του αρχαιολογικού χώρου Ναυπλίου).

Όπως αναφέρεται σε μια ερευνητική εργασία του Χαροκοπέιου Πανεπιστημίου, «η μοναδική συνύπαρξη οχυρώσεων, μνημείων και αξιόλογων κτισμάτων διαφόρων εποχών, μαζί με μια σειρά ιστορικών και φυσικών στοιχείων και ένα σχεδόν απόλυτα διατηρημένο διαχρονικά δίκτυο δρόμων και ελεύθερων χώρων, συνθέτουν ένα μοναδικό αστικό σύνολο με ισχυρό χαρακτήρα» (Βλ. *Greekscapes*, Αεροφωτογραφικός Άτλαντας Ελληνικών Τοπίων, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο).

Στη Μελέτη Τοπίου του 2013 που συνοδεύει την έκθεση αξιολόγησης του ΠΠΧΣΑΑ Πελοποννήσου, αναφέρεται ότι «στην παλιά πόλη παρατηρείται υπερσυγκέντρωση δραστηριοτήτων αναψυχής και τουριστικού εμπορίου που δημιουργούν κυκλοφοριακή ένταση, φορτίζουν υπερβολικά το δημόσιο χώρο και απομακρύνουν τους μόνιμους κατοίκους. Αυτό, τη στιγμή που η ευρύτερη πόλη διαθέτει σημαντικά πολιτιστικά στοιχεία και περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, που θα μπορούσαν να αποτελέσουν πόλο έλξης και αναψυχής τόσο των κατοίκων όσο και των επισκεπτών και χώρο απορρόφησης των πιέσεων που δέχεται η παλιά πόλη».

Οι χρήσεις γης που ορίζονται με το παρόν ΓΠΣ για την Παλιά Πόλη (Τομείς Δόμησης Α και Β «Παραδοσιακού») ταυτίζονται με αυτές που ορίστηκαν με το ΠΔ της 30.12.1989 (ΦΕΚ 38 Δ' / 1989, στο άρθρο 3 αυτού. Σύμφωνα με το ανωτέρω ΠΔ καθορίζονται χρήσεις γης κατά τομείς Α και Β ως εξής:

#### «Τομέας Α

Γενική κατοικία που περιλαμβάνει:

- α) κατοικίες
- β) στέγη ελεύθερων επαγγελματιών, μη οχλούσα
- γ) εμπορικά κτίρια
- δ) πολιτιστικά κτίρια
- ε) κτίρια που στεγάζουν δημόσιες υπηρεσίες του δήμου ή γραφεία ν.π.δ.δ.

Οι κατοικίες καταλαμβάνουν υποχρεωτικά το κτίριο τουλάχιστον από τον 1<sup>ο</sup> όροφο και άνω.

Η στέγη ελεύθερων επαγγελματιών μπορεί να καταλαμβάνει και τον 1<sup>ο</sup> όροφο του κτιρίου, μόνον εφόσον συνδυάζεται με την κατοικία του επαγγελματία.

Ειδικά οι χρήσεις που αναφέρονται με τα στοιχεία (δ) και (ε) είναι δυνατόν να καταλαμβάνουν όλο το κτίριο.

Ειδικότερα για τα κτίρια που έχουν πρόσωπο στις οδούς Μιαούλη, Παπανικολάου και Μπουμπουλίνας καθώς και στα κτίρια που έχουν πρόσωπο στην πλατεία Συντάγματος,

επιτρέπονται πλην των παραπάνω αναφερομένων χρήσεων και οι παρακάτω επιπλέον χρήσεις:

- καφεενεία
- ζαχαροπλαστική
- εστιατόρια και
- ταβέρνες.

Οι επιπλέον χρήσεις επιτρέπονται μόνον στα ισόγεια των κτιρίων και απαγορεύεται να έχουν εγκαταστάσεις μουσικής με ενισχυτές του ήχου.

#### Τομέας Β

Αμιγής κατοικία που περιλαμβάνει

α) κατοικίες

β) στέγη ελευθέρων επαγγελματιών, μη οχλούσα, εφόσον αυτή συνδυάζεται με την κατοικία».

Στο ίδιο άρθρο του ΠΔ της 30.12.1989 αναφέρονται και τα εξής για τους κοινόχρηστους χώρους:

«Κοινόχρηστοι χώροι: Αφορούν την παραμονή, αναψυχή και διακίνηση πεζών και τροχοφόρων όπως πεζοδρόμια, πεζόδρομοι, δρόμοι, πλατείες, πάρκα, παιδικές χαρές, γωνιές πρασίνου. Στους παραπάνω χώρους επιτρέπεται η κατασκευή περιπτέρων, στέγαστρων, παγκακιών και λοιπών απλών εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση του κοινού, κατόπιν οικοδομικής αδειάς και με έγκριση της ΕΠΑΕ».

Για την Παλιά Πόλη (Τομείς Α και Β «Παραδοσιακού») προτείνεται η σύνταξη νέας πολεοδομικής μελέτης (βλ. ενότητα Π.3.1.5.2).

#### **Μορφολογική διαίρεση και δομή**

Η πόλη του Ναυπλίου μπορεί να διακριθεί, από μορφολογικής άποψης, σε τρία τμήματα:

- Το αμιγώς ιστορικό και διατηρητέο τμήμα μεταξύ Ακροναυπλίας – Παλαμηδίου και θαλασσίου μετώπου,
- Το τμήμα μεταξύ της Παλιάς Πόλης που εκτείνεται από τα σχολεία (μεταξύ των οδών Αμαλίας και Μπουμπουλίνας) μέχρι την λεγόμενη «ενδέκατη στάση»<sup>10</sup> και την συνοικία της Πρόνοιας, το οποίο διαθέτει πολλά διατηρητέα στοιχεία, μνημεία, χαμηλή δόμηση και πολλά πάρκα, και
- Την νεότερη πόλη που κατασκευάστηκε και αναπτύχθηκε τα τελευταία τριάντα χρόνια και βρίσκεται βόρεια της «ενδεκάτης στάσης».

#### **Επιδιώξεις**

Ο Δήμος Ναυπλιέων στοχεύει στη μορφολογική και λειτουργική αναβάθμιση κατ' αρχάς των δύο πρώτων ανωτέρω τμημάτων, έτσι ώστε να εξασφαλίσει μια πόλη:

---

<sup>10</sup> Σημείο σύγκλισης των βασικών οδών Μπουμπουλίνας, Σιδηράς Μεραρχίας, Βασιλέως Κωνσταντίνου και 25<sup>ης</sup> Μαρτίου.

- Με διευρυμένο παραδοσιακό ιστό, φιλική στον κάτοικο και τον επισκέπτη,
- Με μεγάλο ιστορικό, αρχιτεκτονικό και τουριστικό ενδιαφέρον,
- Κατάλληλη για ευχάριστο περίπατο που δεν υπερβαίνει τα 20 λεπτά.
- Απαλλαγμένη κατά το δυνατό από υπερβολικές πιέσεις «κεντρικών λειτουργιών».

Κατά συνέπεια το παλιό Ναύπλιο, που κτίστηκε σε εποχές που δεν υπήρχαν αυτοκίνητα, είναι ιδανική περιοχή για την εφαρμογή πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων. Για τον λόγο αυτό οι περισσότεροι δρόμοι είναι χαρακτηρισμένοι ως πεζόδρομοι. Παράλληλα το Ναύπλιο διαθέτει πολύ μεγάλη έκταση για στάθμευση στον ευρύτερο χώρο του λιμένα, δίπλα στο τουριστικό τμήμα της πόλης.

### Πεζοδρομήσεις

Τα βασικά στοιχεία της πολιτικής του Δήμου στο θέμα των πεζοδρομήσεων είναι τα εξής:

- Σήμερα είναι ήδη πεζοδρομημένα μεγάλα τμήματα της πόλης όπως το τμήμα από την οδό Αμαλίας έως την οδό Μπουμπουλίνας, όλη η οδός Βασιλέως Κωνσταντίνου ή «Μεγάλος Δρόμος», με τις περισσότερες παρόδους και την πλατεία Συντάγματος που αποτελούν την καρδιά της παλιάς πόλης, η περιοχή γύρω από τον Άγιο Γεώργιο, μητρόπολη του Ναυπλίου, η οδός Καποδιστρίου με τις παρόδους της κ.ά.
- Η οδός Βασιλέως Κωνσταντίνου δηλαδή η προέκταση του «Μεγάλου Δρόμου» με τις παρόδους της που ενώνει την παλιά πόλη με τη νεότερη, βρίσκεται στα όρια του πάρκου του ΟΣΕ σε μεγάλο μέρος του, ξεκινάει από την πλατεία Συντάγματος, περνάει μπροστά από το Δημαρχείο και το Δικαστικό Μέγαρο, διασχίζει τα Πάρκα Καποδίστρια και Κολοκοτρώνη, περνάει μπροστά από το Δεσποτικό, το σπίτι του ποιητή Καρούζου και καταλήγει στον κόμβο εισόδου στο Ναύπλιο, την «ενδεκάτη στάση». Η οδός Βασιλέως Κωνσταντίνου θα αποτελέσει τον μεγαλύτερο πεζόδρομο του Ναυπλίου, μήκους περίπου 800μ.
- Οι πεζοδρομήσεις, είχαν μεγάλη επιτυχία. Με τα έργα πεζοδρομήσεων που ξεκίνησαν το 2013 και ολοκληρώθηκαν το 2015, ενοποιείται σε μεγάλο βαθμό η πεζοδρομημένη περιοχή της πόλης. Ταυτόχρονα η ανάπλαση έχει υπεισέλθει και στο «ενδιάμεσο» μορφολογικά τμήμα προς την «ενδεκάτη στάση».
- Οι παρεμβάσεις έγιναν και σε τμήματα των οδών Αμαλίας και Σιδηράς Μεραρχίας, δηλαδή στους βασικούς παράλληλους άξονες της παραλιακής λεωφόρου. Εκεί, έγινε διαπλάτυνση των πεζοδρομίων που φθάνουν και τα 6.50 μ., Ταυτόχρονα αναδεικνύεται μέρος του ενετικού τείχους της πόλης
- Στόχος είναι η αποτροπή της κίνησης αυτοκινήτων στην αμιγώς παλιά πόλη δηλαδή από την οδό Συγγρού και δυτικά και η ηπιότερη κυκλοφορία στο τμήμα της πόλης έως την Ενδεκάτη σε συνδυασμό με την δημιουργία μεγάλου οργανωμένου χώρου στάθμευσης στο λιμάνι (χερσαία ζώνη – περιοχή εκτός ΓΠΣ) και με την δρομολόγηση mini-buses για την εξυπηρέτηση στην πόλη γενικά.

Το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα και το Ολοκληρωμένο Σχέδιο Αστικών Αναπλάσεων του Δήμου Ναυπλιέων ενημερώνεται σε ετήσια βάση.

Οι προτάσεις παρεμβάσεων, αναπλάσεων και συναφών έργων περιλαμβάνονται στο κεφάλαιο Π.3 (βλ. ενότητα Π.3.1.8).

Δέον να σημειωθεί ότι η Ζώνη Αγοράς Συντελεστού (ΖΑΣ) που προτάθηκε στο ισχύον ΓΠΣ δεν υλοποιήθηκε. Προτείνεται με το παρόν ΓΠΣ η δημιουργία Ζώνης Υποδοχής Συντελεστού (ΖΥΣ). Βλ. ενότητα Π.2.3.3 (ΠΕΝΤ 6 Αγίας Κυριακής – Άριας, στην ΠΕ 11) και ενότητα Π.2.3.6 περί ΖΥΣ.

## Π2.5.2 Θεσμοθετημένοι και οριοθετημένοι περιφερειακοί οικισμοί

Με διάφορες αποφάσεις έχουν θεσμοθετηθεί Πολεοδομικές Ενότητες εντός των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων Άριας, Εξώστη, Αγίας Κυριακής, Πυργιώτικων και Λευκακίων. Στην έκθεση Φάσης Α (ανάλυσης) υπάρχει περιγραφή των ως άνω οικισμών και παρουσιάζονται οι ισχύοντες όροι δόμησης, όπως και πίνακας ρυθμίσεων και διαταγμάτων. Οι οριοθετημένοι οικισμοί έχουν ανάγκη βελτιωτικών παρεμβάσεων (βλ. πρόταση στην ενότητα Π.3.3.1).

## Π2.6 Ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων (οριοθέτηση και κανονιστικές ρυθμίσεις)

### Π2.6.1 Παραλία Καραθώνας

Η ανάπτυξη της παραλίας Καραθώνας έχει ρυθμισθεί με το Ν 2160/1993 (ΦΕΚ 118/Α/1993) και ειδικότερα με τα άρθρα 6 (παρ. 18β) και 41, με τα παραρτήματα που το συνοδεύουν. Τα άρθρα αυτά εξακολουθούν να ισχύουν. Αυτός είναι και ο λόγος που η περίπτωση της Καραθώνας περιλαμβάνεται στην παρούσα ενότητα Π.2.6. Σύμφωνα με την παρ. 18β του άρθρου 6 του νόμου:

«Εγκρίνονται από της ισχύος του παρόντος νόμου στις ακόλουθες θέσεις και περιοχές οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης, όπως εμφανίζονται στο συνημμένο παράρτημα του άρθρου 41 του παρόντος νόμου για τη δημιουργία ζωνών τουρισμού και αναψυχής. Οι ρυθμίσεις αυτές για καθεμία περίπτωση που χωροθετείται εμφανίζονται σε πρωτότυπα διαγράμματα με κλίμακες 1:500 ή 1:1000 ή 1:2000 ή 1:5000 αντίστοιχα που δημοσιεύονται στο άρθρο 41 του παρόντος νόμου. Οι ανωτέρω θέσεις και περιοχές είναι:

- α) Αφάντου Ρόδου
- β) Άγιοι Απόστολοι Χανίων Κρήτης
- γ) Καραθώνα Ναυπλίου
- δ) Λαγονήσι Αττικής
- ε) Καλάβρυτα Αχαΐας».

Σύμφωνα με το άρθρο 41 ισχύουν τα κατωτέρω:

«1. Στις περιπτώσεις όπου, εντός των ζωνών τουρισμού και αναψυχής ή των ζωνών τουριστικών λιμένων που αναφέρονται στα Παραρτήματα Ι και ΙΙ του παρόντος άρθρου, ανεγείρονται κτίρια που περιλαμβάνουν περισσότερες της μιας από τις επιτρεπόμενες χρήσεις, τότε για κάθε τέτοιο κτίριο επιτρέπεται η εφαρμογή του μεγαλύτερου εκ των όρων δόμησης των ως άνω χρήσεων.

2. Προσαρτώνται και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος νόμου τα παραρτήματα Ι και ΙΙ καθώς και διαγράμματα εξαρτημένα από το κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο, που αναφέρονται στα άρθρα 6 παρ. 20 και 30 παρ. 5 του παρόντος, τα οποία έχουν ως ακολούθως:»



Στη συνέχεια, για την περίπτωση (γ) περί Καραθώνας Ναυπλίου του Παραρτήματος Ι του άρθρου 41, αναφέρονται τα εξής:

**«γ. ΚΑΡΑΘΩΝΑ ΝΑΥΠΛΙΟΥ**

Οι ακόλουθες χρήσεις γης μπορεί να αναπτυχθούν εντός των παραμέτρων που αναφέρονται κατωτέρω:

Χρήσεις γης που δεν συνιστούν κτιριακή ανάπτυξη, όπως εγκαταστάσεις τουριστικού λιμένα, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις κ.λπ., επιτρέπονται και υπόκεινται σε έγκριση των οριστικών σχεδίων.

**1. Επιτρεπόμενες Χρήσεις και Περιορισμοί Δόμησης**

Κατηγορία Χρήσεων Γης	Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης	Μέγιστο Ύψος (μέτρα)	Ελάχιστη Απόσταση από το όριο (μέτρα)	Ελάχιστη Αναλογία Θέσεων Στάθμευσης
Ξενοδοχεία	0.02	10 (ίδε και 4)	10 (ίδε και 5, 6)	1/4 Δωμάτια
Κατοικία	0.03	7,5 (ίδε και 4)	10 (ίδε και 5, 6)	1/Μονάδα
Εμπορικές Δραστηριότητες	0.01	10 (ίδε και 4)	10 (ίδε και 5, 6)	3/100 τετρ. μέτ.
Camping				
Προστατευόμενος Όρμος ή Λιμένας				

2. Συντελεστής Δόμησης: 0,05 επί της συνολικής έκτασης.

3. Ποσοστό κάλυψης γηπέδου: 5%

4. Σε απόσταση μέχρι πενήντα (50) μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού, το ύψος ορίζεται σε 7,5 μέτρα.

5. Η ελάχιστη απόσταση από τη γραμμή του αιγιαλού ορίζεται σε 20 μέτρα, εκτός από τον Προστατευόμενο Όρμο ή Λιμένα, όπου η απόσταση είναι 5 μέτρα.

6. Η ελάχιστη απόσταση από Δασική Έκταση είναι 20 μέτρα».

Η ζώνη της Καραθώνας έχει οριοθετηθεί σε χάρτη που συνοδεύει το ανωτέρω παράρτημα του άρθρου 41 (ΦΕΚ 118 Α' / 1993, σελ. 3778).

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 18 του Ν 2508/1997 και τις διατάξεις στις οποίες παραπέμπει, ο συντελεστής δόμησης στις περιπτώσεις τουριστικών δραστηριοτήτων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,6.

Με την απόφαση 2647 ΥΠΕΘΟ 538866 / Ειδ. 135 / ΕΟΤ της 14-19.11.1986 (ΦΕΚ 797/Β/1986), περί Περιοχών Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΕΤΑ) ορίσθηκαν τουριστικά κορεσμένες περιοχές και στο Δήμο Ναυπλίου, εκτός όμως των ορίων του ισχύοντος ΓΠΣ.

Σύμφωνα με την απόφαση, «στις περιοχές Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης (με εξαίρεση τα τμήματά τους που χαρακτηρίζονται “κορεσμένα”) επιτρέπεται μόνο η δημιουργία νέων κυρίων και βοηθητικών καταλυμάτων ΑΑ' και Α' τάξης. Για τα επιτρεπόμενα σε ορισμένες από τις περιοχές αυτές τουριστικά καταλύματα, ορίζεται υποχρεωτική ελάχιστη ή μέγιστη συνολική δυναμικότητα».

Ορίζεται επίσης ότι «στα κορεσμένα τμήματα των Περιοχών Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης, που χαρακτηρίζονται “Κορεσμένες Τουριστικά Περιοχές”, δεν επιτρέπεται η δημιουργία νέων κλινών ή η προσθήκη κλινών ή υπνοδωματίων ανεξάρτητα από λειτουργική μορφή, τάξη ή δυναμικότητα. Αντίθετα, επιτρέπεται και ενθαρρύνεται η δημιουργία ή προσθήκη εγκαταστάσεων συμπλήρωσης των παρεχομένων εξυπηρετήσεων και γενικά εγκαταστάσεων αναβάθμισης και εμπλουτισμού της τουριστικής προφοράς (όπως π.χ. αίθουσας συνεδρίων, κολυμβητήρια, γήπεδα, κέντρα εστίασης και αναψυχής κλπ. κοινόχρηστες εγκαταστάσεις των μονάδων κλπ.)».

Σύμφωνα με μεταγενέστερη τροποποιητική απόφαση (ΦΕΚ 1094/Β/1995) εξαιρούνται της εφαρμογής της απόφασης «επενδύσεις “μείζονος τουριστικής σημασίας”, που χαρακτηρίζονται έτσι με Κοινή Απόφαση των Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ και Τουρισμού, σύμφωνα με τεχνικοοικονομικά, περιβαλλοντικά και οικονομικά κριτήρια, τα οποία ορίζονται με απόφαση του ΔΣ του ΕΟΤ».

Με τα ανωτέρω δεδομένα διατηρούνται επιφυλάξεις εφόσον δεν έχει αποσαφηνισθεί η ανάπτυξη της περιοχής από πλευράς ΤΑΙΠΕΔ, το οποίο έχει την σχετική αρμοδιότητα.

Η περιοχή της παραλίας Καραθώνας (βλ. σχέδια Π1, Π2 και 3.2-3), έκτασης περίπου 686 στρεμμάτων, βρίσκεται εξ ολοκλήρου εντός της Περιχής Ειδικής Προστασίας Παλαμηδίου – Ακροναυπλίας (ΠΕΠ 1), συνεπώς ισχύουν οι περιορισμοί των σχετικών αποφάσεων του Υπουργού Πολιτισμού (βλ. ενότητα Π.2.7.2). Προτείνεται η χρήση της περιοχής για την εξυπηρέτηση λουομένων και για άθληση και η κατασκευή μόνο ελαφρών και λυόμενων κατασκευών. Για οποιαδήποτε διαμόρφωση του χώρου ή κατασκευή απαιτείται η έγκριση της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας. Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ως 0,001 επί της συνολικής έκτασης.

Για την εποικιστική ζώνη που βρίσκεται στην περιοχή Καραθώνας βλ. ενότητα Π.2.8.2 και σχέδια Π1, Π2 και 3.1-3.

Το Νησάκι Καραθώνας (Ποντικονήσι) που ανήκει στον Δήμο Ναυπλιέων προορίζεται μόνο για επίσκεψη με δυνατότητα μικρής ελαφράς κατασκευής το πολύ 10 m<sup>2</sup>, για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών.

### **Π2.6.2 Περιοχές μεταποιητικών δραστηριοτήτων και χονδρεμπορίου**

Στο ΓΠΣ του 1985 είχε προβλεφθεί χώρος βιομηχανίας – βιοτεχνίας – χονδρεμπορίου αλλά ο χώρος αποκαταστάθηκε όταν τροποποιήθηκε το ΓΠΣ, χωρίς να προβλεφθεί νέος χώρος. Σήμερα υπάρχουν διάσπαρτες οχλούσες χρήσεις κατά μήκος της Εθνικής Οδού και της επαρχιακής οδού που περνάει από τα Λευκάκια.

Δεν προτείνεται στο παρόν ΓΠΣ η άμεση δημιουργία Περιοχής Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ), σύμφωνα με το Ν.2742 / 1999 (άρθρο 10). Προτείνεται αντιθέτως μια προς πολεοδόμηση περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων έκτασης περίπου 403 στρ. με κανονιστικούς όρους δόμησης, σύμφωνα με το Ν. 2508 / 1997 (άρθρα 7, 18, 20 και 21), και με εισφορές σε γη και χρήμα, με το ενδεχόμενο να μετεξελιχθεί σε ΠΟΑΠΔ ή Βιομηχανική – Επιχειρηματική Περιοχή (ΒΕΠΕ), εφόσον στο μέλλον συντρέχουν οι προϋποθέσεις.

Η προς πολεοδόμηση περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων έκτασης 403 στρεμμάτων χωροθετείται επί της οδού που συνδέει την Άρια με τα Πυργιώτικα (Λεωφ. Ασκληπιού), δεξιά της κατεύθυνσης από Άρια προς Πυργιώτικα, προ των υψωμάτων που βρίσκονται εγγύτερα προς τα Πυργιώτικα. Τα υψώματα βρίσκονται νότια της Παληοχώρας, από την άλλη πλευρά της οδού, η δε

συγκεκριμένη περιοχή χωροθετείται Δ – ΝΔ των υψωμάτων στην ίδια (νότια) πλευρά της οδού. Εξασφαλίζεται έτσι απόσταση από τους εγγύτερους οικισμούς μεγαλύτερη των 500 μ. Στην πολεοδομική μελέτη που θα πρέπει υποχρεωτικά να ακολουθήσει θα προβλέπεται ελεύθερη ζώνη πλάτους 50 μ. κατά μήκος της Λεωφ. Ασκληπιού (βλ. και ενότητα Π.3.2.4 και σχέδια Π.3.1-1 και Π.3.1-2).

Στην περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων επιτρέπονται οι χρήσεις που προβλέπονται στα άρθρα 5 και 7 του ΠΔ της 23-2-1987 (ΦΕΚ 166 Δ' / 1987). Δίνεται η δυνατότητα πρόβλεψης χώρου μακροχρόνιας στάθμευσης (depot) υπεραστικών λεωφορείων.

Για την πολεοδόμηση της περιοχής απαιτείται η εκπόνηση και έγκριση με Προεδρικό Διάταγμα πολεοδομικής μελέτης, στην οποία δέον όπως προβλεφθεί περιμετρική ζώνη πρασίνου. Όπου στο παρόν ΓΠΣ προβλέπεται μετεγκατάσταση παραγωγικών μονάδων στην περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων και χονδρεμπορίου εννοείται ότι αυτή θα λάβει χώρα μετά την πλήρη υλοποίηση της περιοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων και χονδρεμπορίου.

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 18 του Ν.2508 / 1997, σε περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων το ποσοστό κάλυψης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου. Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 18 του Ν.2508 / 1997 και τις διατάξεις στις οποίες παραπέμπει, ο συντελεστής δόμησης στις περιπτώσεις μεταποιητικών δραστηριοτήτων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,6 και στις περιπτώσεις χονδρεμπορίου το 1,2. Οι τελικοί όροι δόμησης θα ορισθούν στην πολεοδομική μελέτη της περιοχής.

### **Π2.6.3 ΒΕΠΕ**

Δεν προτείνεται η δημιουργία ΒΕΠΕ, με την επιφύλαξη των προβλεπόμενων στην ενότητα Π.2.6.2.

## **Π2.7 Περιοχές Ειδικής Προστασίας – ΠΕΠ (οριοθέτηση και κανονιστικές ρυθμίσεις)**

### **Π2.7.1 Γενικά**

Οι προτεινόμενες Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) ρυθμίζονται σύμφωνα με το Ν.2508 / 1997 και ειδικότερα το άρθρο 3 (παρ. 3, περίπτωση β, και παρ. 4). Είναι περιοχές που δεν προορίζονται για πολεοδόμηση. Σύμφωνα με το Ν.2508 / 1997, μπορεί να είναι συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες ή τις προς πολεοδόμηση περιοχές, όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, βιότοποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δάση και δασικές εκτάσεις.

Με την απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού αριθ. ΥΠΠΟΤ / ΓΔΑΠΚ / ΑΡΧ / Β1 / Φ50 / 62380 / 1914 / 1-6-2011 ανα-οριοθετήθηκε ο αρχαιολογικός χώρος του Ναυπλίου στο σύνολο του (ΦΕΚ 181 / Τεύχος Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικών Θεμάτων / 20-7-2011). Βλ. και ενότητα 2.5.1 και σχέδια Π2 και Π3.1-1.

### **Π2.7.2 Αρχαιολογικοί χώροι και περιοχές Natura 2000**

#### **Περιοχή Παλαμηδίου – Ακροναυπλίας (ΠΕΠ 1)**

Αναλυτική περιγραφή της περιοχής Natura 2000 Ακροναυπλίας – Παλαμηδίου (GR2510003) υπάρχει στην έκθεση Φάσης Α (ανάλυσης).

Τμήμα της περιοχής έχει ενταχθεί στο Δίκτυο NATURA 2000 (κωδ. GR2510003). Η έκταση της περιοχής, σύμφωνα με τον επίσημο κατάλογο, είναι 366,16 Ha.  
([www.minenv.gr/1/12/121/12103/g1210300/.../Eniaios\\_Katalogos09.xls](http://www.minenv.gr/1/12/121/12103/g1210300/.../Eniaios_Katalogos09.xls))

Η περιοχή περιλαμβάνει τα βραχώδη υψώματα Παλαμηδίου και Ακροναυπλίας, με τις οχυρώσεις τους. Στοιχεία του τοπίου είναι και η παραλία της Αρβανιτιάς και τα μονοπάτια προς την Καραθώνα και την πόλη του Ναυπλίου. Από τα υψώματα προσφέρεται εντυπωσιακή θέα προς τον Αργολικό κόλπο και τις ορεινές περιοχές. Η οικολογική αξία της περιοχής οφείλεται κυρίως στη σπάνια χλωρίδα με ενδημικά φυτά της Πελοποννήσου.

Στη Μελέτη Τοπίου του 2013 που συνοδεύει την έκθεση αξιολόγησης του ΠΠΧΣΑΑ Πελοποννήσου, αναφέρεται ότι η Ακροναυπλία και το Παλαμήδι είναι ενταγμένα στο Δίκτυο Corine – Biotopes, με κύριους χαρακτήρες «βιότοπος - φυσικό τοπίο – δομημένο τοπίο – σπάνιος τύπος τοπίου» (κωδικός τοπίου: AT1011093). Η οικολογική αξία τους οφείλεται στην ύπαρξη ενδημικών ειδών, σημαντικών φυτοκοινωνιών, σημαντικού οικοσυστήματος και σπάνιων ειδών χλωρίδας. Επισημαίνεται ότι η τρωτότητα της οφείλεται στην τουριστική ανάπτυξη της περιοχής. Στην ίδια μελέτη, ως «ιδιαίτερα αξιόλογα φυσικά τοπία» χαρακτηρίζονται η ακτή της Αρβανιτιάς και η παραλία της Καραθώνας. Αναφέρεται επίσης ότι η ακτή και διαδρομή της Αρβανιτιάς, οι χώροι πρασίνου στα ανάντη, το κάστρο και το Μπούρτζι θεωρούνται «Ήσυχες περιοχές» κατά την έννοια της οδηγίας 2002/49, και ότι οι ορθοπλαγιές της Καραθώνας και της Αρβανιτιάς αποτελούν αξιόλογα «γεωτοπία», αλλά και αναγνωρισμένα – «διανοιγμένα» αναρριχητικά πεδία.

Το κάστρο του Παλαμηδίου και του «Ίτς Καλέ» προστατεύονται ως μνημεία από το 1922 (ΒΔ 25.2.1922 «περί κηρύξεως προεχόντων Βυζαντινών μνημείων», ΦΕΚ 28 Α' / 1922).

Με την Υπουργική Απόφαση ΥΠΠΟ / ΑΡΧ / Β1 / Φ30 / 41601 / 1185 / 30-8-1995 κηρύχθηκε η Ζώνη Α (αδόμητη) προστασίας της ευρύτερης περιοχής Παλαμηδίου (ΦΕΚ 817 Δ' / 19-10-1995). Ο χαρακτηρισμός αυτός υιοθετείται και στο παρόν ΓΠΣ. Στην ανωτέρω υπουργική απόφαση αναφέρεται: «Κηρύσσουμε ως ζώνη Α που θα παραμείνει εντελώς αδόμητη, κατά τον Νόμο 1892/90, ολόκληρη την περιοχή που περικλείεται στη ζώνη Β του συνημμένου τοπογραφικού χάρτη της Απόφασης ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/8801/187/27.2.1990 και εξαιρουμένου του τμήματος στα Β.Δ. που έχει ενταχθεί στο Γ.Π.Σ. Ναυπλίου (ΠΔ της 15.4.1988 – ΦΕΚ 409/Δ/14.6.1988) στο οποίο θα γίνεται έλεγχος θεμελίων των ανεγειρόμενων οικοδομών».

Με την Υπουργική Απόφαση ΥΠΠΟ / ΑΡΧ / Β1 / Φ30 / 41602 / 1184 / 30-8-1995 για τον «Καθορισμό ζωνών προστασίας και όρων δόμησης στην ευρύτερη περιοχή του Παλαμηδίου» κηρύχθηκε ως Ζώνη Β κατά τον Ν.1892 / 1990, η περιοχή που περικλείεται στην ζώνη Γ της Υπουργικής Απόφασης ΥΠΠΟ / ΑΡΧ / Β1 / Φ30 / 8801 / 187 / 27-2-1990. Με την ίδια απόφαση (41602 / 1184) ορίζεται ότι στην ζώνη Β ισχύουν οι όροι δόμησης που είχαν επιβληθεί με την απόφαση της 27-2-1990.

Οι αναλυτικοί όροι δόμησης που είχαν επιβληθεί στην ζώνη Β με την ως άνω απόφαση της 27-2-1990, που υιοθετούνται και στο παρόν ΓΠΣ, συνοψίζονται ως εξής:

- Μόνο γεωργική χρήση. Απαιτείται άδεια του ΥΠ.ΠΟ. για βαθεία άρωση.

- Όριο κατάτμησης 20.000 m<sup>2</sup>
- Ανέγερση μόνο μικρών αποθηκών για γεωργική χρήση, μέγιστης επιφάνειας 6 m<sup>2</sup> και μέγιστου ύψους 2,5 μ. μέχρι την κορυφή της στέγης, χωρίς υπόγειο, σε γήπεδα τουλάχιστον 4.000 m<sup>2</sup> και μόνο όταν δεν υπάρχει άλλο κτίσμα.
- Απόσταση 80 μ. από τα τείχη.
- Κεκλιμένη στέγη, κλίσης 22-25% με βυζαντινά κεραμίδια.
- Τοίχοι από αρμολογημένη φυσική πέτρα ή με λευκό επίχρισμα.
- Ξύλινα καρφωτά κουφώματα.
- Απαγόρευση οιονδήποτε επεμβάσεων στον χώρο, όπως και εργασιών που αλλοιώνουν το φυσικό περιβάλλον, με εξαιρέσεις για έργα εθνικής ασφάλειας με ειδικά εγκεκριμένες μελέτες.
- Απαγόρευση προσθηκών σε υφιστάμενα κτήρια και δυνατότητα μόνο επισκευών για λόγους υγιεινής και ασφάλειας με ειδική άδεια.
- Δυνατότητα διαμόρφωσης ελεύθερων χώρων κατόπιν ειδικής μελέτης και άδειας.

Η ΠΕΠ 1 (βλ. σχέδιο Π3.1-1) περιλαμβάνει τόσο τις Ζώνες Α και Β του αρχαιολογικού χώρου Παλαμηδίου, όσο και την περιοχή Natura Παλαμηδίου - Ακροναυπλίας, εξαιρουμένων των εντός σχεδίου πόλεως περιοχών και της περιοχής που εμπίπτει στην χερσαία ζώνη του λιμένος. Στην ζώνη Β γίνεται έλεγχος θεμελιών ανεγειρομένων οικοδομών. Ενδέχεται να προταθεί με πρωτοβουλία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού νέο ΠΔ με αυστηρότερους όρους για τη ζώνη Β, όπου υπάρχει διάσπαρτη δόμηση.

Για την ΠΕΠ 1 πρέπει να εκπονηθεί Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη σύμφωνα με το άρθρο 21 του Ν.1650 / 1986.

### **Μπούρτζι**

Προστατεύεται από το 1922 (ΒΔ 25.2.1922 «περί κηρύξεως προεχόντων Βυζαντινών μνημείων», ΦΕΚ 28 Α' / 1922).

### **Παραλία Καραθώνας**

Η Καραθώνα είναι τμήμα της ΠΕΠ 1 και αρχαιολογικού χώρου (βλ.ενότητα Π.2.6.1).

### **Π2.7.3 Φυσικό περιβάλλον: Λοιπά θέματα**

Οι ζώνες προστασίας του έλους Ρουμάνι εκτείνονται πέραν του χειμάρρου Ραμαντάνη, που αποτελεί το όριο του παρόντος ΓΠΣ, και ανήκουν στη δημοτική ενότητα Τύρινθας – Μιδέας και στο Δήμο Άργους. Βρίσκονται δε περιφερειακά της πρώην Κοινότητας Νέας Κίου στο μυχό του Αργολικού Κόλπου.

Ο Βάλτος Ρουμάνι Άργους προτείνεται ως ΠΕΠ και στο ΓΠΣ Άργους για να λειτουργήσει ως «Φυσικό Πάρκο». Στο ΓΠΣ Άργους γίνονται αναλυτικές προτάσεις για τη διαμόρφωση του και τις επιτρεπόμενες χρήσεις.

Χρειάζονται έργα περιβαλλοντικής εξυγίανσης στην παραλιακή ζώνη μεταξύ της οδού Νέας Κίου και της θάλασσας. Υπήρξαν στο παρελθόν επιχωματώσεις μεγάλης κλίμακας, αλλά εκτός των ορίων του παρόντος ΓΠΣ. Η ζώνη αυτή ρυθμίζεται ως εκτός σχεδίου περιοχή (βλ. ενότητα Π.2.8.3). Σε

μεσοπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα θα πρέπει να αντιμετωπισθεί ο σχεδιασμός όλης της ζώνης κατά μήκος και εκατέρωθεν της οδού Νέας Κίου, σε συνεργασία με την Περιφέρεια.

Επισημαίνεται τέλος η ανάγκη έργων στήριξης πρανών, όπου αυτά προτείνονται από γεωλογικές μελέτες, ιδιαίτερα στην περιοχή της Αρβανιτιάς.

#### **Π2.7.4 Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας**

Δεν έχει χαρακτηριστεί και οριοθετηθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες. Εφόσον καθορισθεί, πρέπει να προστατευθεί ως Περιοχή Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ).

Στις νόμιμα οριοθετημένες περιοχές γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας επιτρέπονται αποκλειστικά γεωργικές καλλιέργειες άνευ οποιασδήποτε παρέκκλισης με εξαίρεση των αντλητικών εγκαταστάσεων, υδατοδεξαμενών και φρεάτων που αναφέρονται στην συνέχεια. Εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 2 Από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει, με τους εξής περιορισμούς: (α) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου που αναφέρονται στις παρεκκλίσεις της παραγράφου 1 περιορίζονται αντίστοιχα σε 20% και 0,5, (β) Ο αριθμός ορόφων και το ύψος κτηρίων που αναφέρονται στις παρεκκλίσεις της παραγράφου 4 περιορίζονται αντίστοιχα σε δύο ορόφους και 7,5 μ. Επιτρέπονται επίσης οι απαραίτητες για τις γεωργικές καλλιέργειες αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές και φρέατα και κατά συνέπεια έχει εφαρμογή το άρθρο 3 του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει.

## **Π2.8 Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) και Περιοχές Εκτός Σχεδίου**

### **Π2.8.1 Γενικά**

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 4 του Ν.2508 / 1997, με το ΓΠΣ ορίζονται, μεταξύ άλλων, περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης. Σύμφωνα με την παρ. 4, μπορεί με το ΓΠΣ να ορίζονται επιτρεπόμενες χρήσεις γης, όριο κατάτμησης γης και μέτρα ειδικής προστασίας. Σε εφαρμογή αυτών των διατάξεων, οι τεχνικές προδιαγραφές των ΓΠΣ απαιτούν τον καθορισμό, πλην των Περιοχών Ειδικής Προστασίας, και περιοχών περιορισμού ή ελέγχου της δόμησης. Σύμφωνα με τις οδηγίες του ΥΠΕΚΑ για την έγκριση των ΓΠΣ, μπορούν να χαρακτηρίζονται ως ΠΕΠΔ, στον περιαστικό χώρο, περιοχές, είτε για ειδικές χρήσεις που δεν κρίνεται σκόπιμο να χωροθετηθούν εντός του οικιστικού ιστού, είτε για παραγωγικές ανάγκες κυρίως γεωργίας και κτηνοτροφίας. Μπορούν όμως να έχουν χαρακτηρισμό χρήσεων που να επιδέχεται προσαρμογή σε μελλοντικές ανάγκες.

### **Π2.8.2 Γεωργικές και κτηνοτροφικές περιοχές**

Οι γεωργο-κτηνοτροφικές περιοχές αντιμετωπίζονται σύμφωνα με τις προτάσεις του παρόντος ΓΠΣ περί περιοχών εκτός σχεδίου πόλεως (βλ. ενότητα Π.2.8.3). Ως ΠΕΠΔ χαρακτηρίζεται μόνο η γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας (βλ. ενότητα Π.2.7.4).

Υπάρχει εποικιστική έκταση 4.000 στρ. του Υπουργείου Γεωργίας στην Καραθώνα, που έχει αποδοθεί σε κτηνοτροφία. Για την έκταση αυτή ισχύουν οι προτάσεις του παρόντος ΓΠΣ περί

περιοχών εκτός σχεδίου πόλεως, και ειδικότερα περί «Ζώνης Β εκτός σχεδίου» (βλ. ενότητα Π.2.8.3 και και σχέδια Π3.1-1 και Π.3.2-3).

### Π2.8.3 Περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως

#### Στόχοι

Οι προτάσεις αυτής της ενότητας υπαγορεύονται από τους ακόλουθους στόχους:

- Ρύθμιση των εκτός σχεδίου περιοχών με κατάλληλους περιορισμούς, ώστε να αποτραπεί η ανεξέλεγκτη εκτός σχεδίου δόμηση.
- Προστασία της γεωργικής γης με κατά το δυνατό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης στις γεωργικές εκτάσεις.
- Επίλυση του προβλήματος συμβατότητας μεταξύ χρήσεων γης με την αποτροπή της εμφάνισης ασύμβατων χρήσεων γης σε όμορες ιδιοκτησίες.
- Ορθολογικός καθορισμός χρήσεων γης, όπως και όρων και περιορισμών δόμησης, σε ζώνες που γειτνιάζουν άμεσα με την πόλη του Ναυπλίου και τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων.
- Εξασφάλιση δυνατότητας ανάπτυξης σε ποιοτικό περιβάλλον τουριστικών δραστηριοτήτων.

Η πρόβλεψη της «Ζώνης Β εκτός σχεδίου» και η διάκριση της από τις Ζώνες Α1 και Α2, όπως αναλύονται παρακάτω, αποτελεί λύση αντιμετώπισης του προβλήματος όμορων ασύμβατων χρήσεων, π.χ. κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων και τουριστικών καταλυμάτων. Στο πρόβλημα αυτό αναφέρονται και οι γνωμοδοτήσεις αριθ. 344 / 2003 της Ολομέλειας Διακοπών του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και 29 / 2003 του Τμήματος Α' του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους. Ειδικότερα, η γνωμοδότηση αριθ. 344 / 2003, η οποία έγινε αποδεκτή από το ΥΠΕΧΩΔΕ με την απόφαση 45399 / 5-11-2004, αποδέχεται την αρχή του «αμφίδρομου» λόγω του οποίου «παρακωλύεται η χορήγηση οικοδομικής άδειας επέκτασης νομίμως λειτουργούντος ξενοδοχείου, σε απόσταση μικρότερη της προβλεπόμενης από πτηνο-κτηνοτροφική μονάδα που λειτουργεί με νόμιμη μη ανακληθείσα σχετική άδεια λειτουργίας». Τελικώς η Ολομέλεια γνωμοδότησε ότι δεν επιτρέπεται η χορήγηση οικοδομικής άδειας επέκτασης του εν λόγω ξενοδοχείου. Είναι φανερό ότι το πρόβλημα είναι σοβαρό και υφίσταται με αμφίδρομη σχέση, όποια και από τις δύο ασύμβατες χρήσεις και εάν έχει προηγηθεί. Για το λόγο αυτό, μεταξύ άλλων, προτείνεται στο παρόν ΓΠΣ η ανωτέρω λύση της διάκρισης ζωνών.

#### Πρόταση

Οι περιοχές της Δημοτικής Ενότητας Ναυπλιέων που βρίσκονται εκτός των ορίων του υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης του Ναυπλίου, εκτός των πολεοδομικών ενοτήτων επεκτάσεων του παρόντος ΓΠΣ και εκτός των νομίμως οριοθετημένων οικισμών Άριας, Αγίας Κυριακής, Εξώστη, Πυργιώτικων και Λευκακίων διέπονται, με εξαιρέσεις και περιορισμούς που αναφέρονται παρακάτω, από τις διατάξεις του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) και του ΠΔ της 6/17-10-1978 (ΦΕΚ 538Δ')<sup>11</sup>, ως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

Οι περιοχές του προηγούμενου εδαφίου διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες (βλ. και σχέδιο Π3.1-1):

---

<sup>11</sup> Βλ. και κεφ. Η (άρθρα 162-182) του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΠΔ της 14-7-1999, ΦΕΚ 580 Δ' / 27-7-1999).

- Περιοχές με την ονομασία «**Ζώνη Α1 εκτός σχεδίου**», που περιλαμβάνεται εντός ζώνης της οποίας τα όρια απέχουν απόσταση περίπου 500 μ. από τα όρια του υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης του Ναυπλίου και όλων των Πολεοδομικών Ενοτήτων επεκτάσεων προς πολεοδόμηση για κατοικία του παρόντος ΓΠΣ, όπως ορίζεται στο σχέδιο Π.3.1.
- Περιοχές με την ονομασία «**Ζώνη Α2 εκτός σχεδίου**», που περιλαμβάνεται εντός ζώνης της οποίας τα όρια απέχουν απόσταση περίπου 500 μ. από τα όρια των νομίμως οριοθετημένων οικισμών Άριας, Αγίας Κυριακής, Εξώστη, Πυργιώτικων και Λευκακίων, εκτός των περιοχών που ανήκουν στην «Ζώνη Α1 εκτός σχεδίου», όπως ορίζεται στο σχέδιο Π.3.1.
- Περιοχές με την ονομασία «**Ζώνη Β εκτός σχεδίου**», που βρίσκονται εντός της Δημοτικής Ενότητας Ναυπλιέων, αλλά εκτός της «Ζώνης Α1 εκτός σχεδίου» και της «Ζώνης Α2 εκτός σχεδίου».

Τα όρια των κύκλων 500 μ. ακολουθούν όρια οδών και φυσικά εμπόδια,

Επισημαίνεται η εξαίρεση των εξής ειδικών περιπτώσεων περιοχών

- Παραλιακή ζώνη: Η παραλιακή ζώνη μεταξύ της οδού Ναυπλίου – Νέας Κίου και γραμμής αιγιαλού είναι εκτός σχεδίου περιοχή, αλλά δεν ανήκει στις ανωτέρω Ζώνες Α1, Α2 και Β (για την ζώνη αυτή βλ. κατωτέρω).
- Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου: Στην Ζώνη Α1 Εκτός Σχεδίου ανήκει και πολύ μικρό τμήμα της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου Αργολίδας (ΦΕΚ 396Δ'/1999) που περιλαμβάνει τις φυλακές και μικρή αγροτική έκταση (βλ. σχέδιο Π.1).
- Στρατόπεδο: Η περιοχή του στρατοπέδου (βλ. σχέδιο Π.1) δεν υπάγεται στις ανωτέρω ζώνες. Εκτός του στρατοπέδου, υπάρχει και χώρος στρατιωτικής χρήσης δυτικά των Πυργιώτικων (βλ. σχέδιο Π.3.1-4).

Οι όροι και περιορισμοί για εκάστη εκ των ανωτέρω ζωνών Α1, Α2 και Β αναφέρονται κατωτέρω.

Στη «**Ζώνη Β εκτός σχεδίου**» ορίζονται οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί:

1. Με την εξαίρεση των όρων και περιορισμών που έπονται, ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 1 του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει.
2. Το ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου ορίζεται σε 4.000 m<sup>2</sup>.
3. Σε γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε εθνικές και επαρχιακές οδούς, ως και σε εγκαταλειμμένα τμήματα τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές, απαιτείται υποχώρηση 15 μ. της γραμμής δόμησης από το όριο της οδού ή τη γραμμή απαλλοτρίωσης της σιδηροδρομικής γραμμής.
4. Επιτρέπονται κατοικίες, σχολικές μονάδες, γεωργο-κτηνοτροφικές χρήσεις, οι απαραίτητες γι' αυτές αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές και φρέατα, όπως και βιομηχανικές χρήσεις μεταποίησης προϊόντων του πρωτογενούς τομέα.
5. Ειδικότερα, οι βιομηχανικές χρήσεις μεταποίησης προϊόντων του πρωτογενούς τομέα επιτρέπονται υπό τον όρο ότι πρόκειται για μεταποιητικές μονάδες χαμηλής ή μέσης όχλησης, με τήρηση όμως της απαγόρευσης βιομηχανικών εγκαταστάσεων μέσης όχλησης εντός καθορισμένης ζώνης της παραγράφου 3 του άρθρου 4 του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει.



6. Ως προς τις επιτρεπόμενες βιομηχανικές χρήσεις μεταποίησης προϊόντων του πρωτογενούς τομέα εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 4 του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει. Η εφαρμογή του άρθρου αυτού ισχύει, με τους εξής περιορισμούς: (α) Οι υφιστάμενες μονάδες μεταποίησης προϊόντων του πρωτογενούς τομέα που δεν ικανοποιούν τις διατάξεις του άρθρου 4 του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει πρέπει υποχρεωτικώς να προσαρμοσθούν εντός 10 ετών από τη δημοσίευση του παρόντος ΓΠΣ, (β) Η κατά παρέκκλιση δυνατότητα επέκτασης υφιστάμενων βιομηχανικών εγκαταστάσεων που δεν είναι μονάδες μεταποίησης προϊόντων του πρωτογενούς τομέα που αναφέρεται στην παράγραφο 7 ισχύει μόνο μέχρι την παρέλευση δεκαετίας από τη δημοσίευση σε ΦΕΚ του παρόντος ΓΠΣ, (γ) Η παραμονή υφιστάμενων βιομηχανικών εγκαταστάσεων που δεν είναι μονάδες μεταποίησης προϊόντων του πρωτογενούς τομέα ισχύει μέχρι την παρέλευση δεκαετίας από τη δημοσίευση σε ΦΕΚ του παρόντος ΓΠΣ. Μετά την παρέλευση αυτής της προθεσμίας θα πρέπει να μετεγκατασταθούν, κατά προτίμηση στην περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων και χονδρεμπορίου εφόσον αυτή έχει πλήρως υλοποιηθεί. Μέχρι την πλήρη υλοποίησής της, εξακολουθούν και παραμένουν ως έχουν.
7. Ως προς τις επιτρεπόμενες γεωργο-κτηνοτροφικές χρήσεις εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 2 του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει, με τους εξής περιορισμούς: (α) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου που αναφέρονται στις παρεκκλίσεις της παραγράφου 1 περιορίζονται αντίστοιχα σε 20% και 0,5, (β) Ο αριθμός ορόφων και το ύψος κτηρίων που αναφέρονται στις παρεκκλίσεις της παραγράφου 4 περιορίζονται αντίστοιχα σε δύο ορόφους και 7,5 μ.
8. Ως προς τις επιτρεπόμενες αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές και φρέατα έχει εφαρμογή το άρθρο 3 του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει.
9. Εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 4 (κατοικίες και αποθήκες σε καλλιεργούμενα αγροκτήματα) του άρθρου 6 του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει.
10. Επιτρέπονται εγκαταστάσεις έργων διαχείρισης απορριμμάτων και συνεπώς έχει εφαρμογή το άρθρο 8Α του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει.
11. Υφιστάμενα κτήρια με νόμιμη άδεια δόμησης και με χρήσεις που δεν εμπίπτουν στις ανωτέρω επιτρεπόμενες χρήσεις αλλά βρίσκονται σε γήπεδα επί εθνικής, επαρχιακής, δημοτικής ή κοινοτικής οδού, παραμένουν με τους εξής περιορισμούς: (α) Δεν επιτρέπεται επέκταση πλην των απολύτως αναγκαίων επισκευών για λόγους ασφαλείας ή για λόγους που απορρέουν από τη νομοθεσία περί προστασίας του περιβάλλοντος, (β) Η διατήρηση τους επιτρέπεται μέχρι την παρέλευση δεκαετίας από τη δημοσίευση σε ΦΕΚ του παρόντος ΓΠΣ. Μετά την παρέλευση αυτής της προθεσμίας θα πρέπει να κατεδαφισθούν.
12. Σε όλα τα επιτρεπόμενα κτίσματα που θα ανεγερθούν στο μέλλον είναι υποχρεωτική η κεκλιμένη στέγη για την οποία επιτρέπεται προσαύξηση του ύψους κατά 1,5 μ.

Στη «Ζώνη Α2 εκτός σχεδίου» ορίζονται οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί:

1. Με την εξαίρεση των όρων και περιορισμών που έπονται, ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 1 του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει, πλην των αναφερομένων στο άρθρο αυτό παρεκκλίσεων.
2. Το ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου ορίζεται σε 4.000 m<sup>2</sup>
3. Σε γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε εθνικές και επαρχιακές οδούς, ως και σε εγκαταλειμμένα τμήματα τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές, απαιτείται υποχώρηση

- 15 μ. της γραμμής δόμησης από το όριο της οδού ή τη γραμμή απαλλοτρίωσης της σιδηροδρομικής γραμμής.
4. Δεν επιτρέπονται βιομηχανικές χρήσεις οιαδήποτε είδους και δεν έχει εφαρμογή το άρθρο 4 του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει.
  13. Η παραμονή υφιστάμενων βιομηχανικών εγκαταστάσεων ισχύει μέχρι την παρέλευση δεκαετίας από τη δημοσίευση σε ΦΕΚ του παρόντος ΓΠΣ. Μετά την παρέλευση αυτής της προθεσμίας θα πρέπει να μετεγκατασταθούν, κατά προτίμηση στην περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων και χονδρεμπορίου εφόσον αυτή έχει πλήρως υλοποιηθεί. Μέχρι την πλήρη υλοποίησής της, εξακολουθούν και παραμένουν ως έχουν.
  5. Επιτρέπονται εμπορικά καταστήματα, εμπορικές αποθήκες, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα και εμπορικές εκθέσεις. Έχει εφαρμογή το άρθρο 9 του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει.
  6. Επιτρέπεται η χρήση γραφείων και συνεπώς, μόνο ως προς αυτά, έχει εφαρμογή το άρθρο 5 του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει.
  7. Επιτρέπονται γεωργικές, αλλά όχι κτηνοτροφικές, δραστηριότητες, μόνο με την έννοια γεωργικών καλλιεργειών χωρίς δόμηση οιαδήποτε είδους, με την εξαίρεση μικρών μονόροφων αποθηκών επιφανείας το πολύ 10 m<sup>2</sup> Υφιστάμενα κτίσματα πέραν των αποθηκών αυτών πρέπει να κατεδαφισθούν εντός πενταετίας από τη δημοσίευση σε ΦΕΚ του παρόντος ΓΠΣ. Δεν έχει εφαρμογή το άρθρο 2 του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει.
  8. Επιτρέπονται οι απολύτως απαραίτητες για τις γεωργικές καλλιέργειες αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές και φρέατα και κατά συνέπεια έχει εφαρμογή το άρθρο 3 του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει, αλλά οι σχετικές κατασκευές πρέπει να έχουν ύψος το πολύ 2,5 μ. και να απέχουν το λιγότερο 10 μ. από το όριο του γηπέδου.
  9. Επιτρέπονται κτήρια κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ - ΟΤΕ - έργα ύδρευσης) και οι εγκαταστάσεις δημόσιας ή ιδιωτικής ραδιοτηλεόρασης, ΟΤΕ και σταθμών τηλεπικοινωνιών. Κατά συνέπεια έχουν εφαρμογή τα άρθρα 7 και 8 του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει.
  10. Δεν επιτρέπονται εγκαταστάσεις έργων διαχείρισης απορριμμάτων και συνεπώς δεν έχει εφαρμογή το άρθρο 8Α του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει.
  11. Επιτρέπεται η χρήση κατοικίας (με αρτιότητα 4 στρεμμάτων) και συνεπώς έχει εφαρμογή το άρθρο 6 του από 24-05-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/1985) ως ισχύει, πλην της παραγράφου 3 περί οικοδομών μικτής χρήσης (κατοικίας και καταστημάτων) και της παραγράφου 4 περί κατοικιών και αποθηκών σε καλλιεργούμενα αγροκτήματα.
  12. Επιτρέπονται οι χρήσεις εκπαίδευσης και πολιτιστικών δραστηριοτήτων και συνεπώς έχει εφαρμογή το άρθρο 5 του Από 06-10-1978 ΠΔ (ΦΕΚ 538/Δ/1978).
  13. Επιτρέπονται οι χρήσεις υπηρεσιών υγείας και συνεπώς έχει εφαρμογή το άρθρο 6 του Από 06-10-1978 ΠΔ (ΦΕΚ 538/Δ/1978), με τον περιορισμό μέγιστου συντελεστή δόμησης 0,4 και αρτιότητας τουλάχιστον 10 στρεμμάτων.
  14. Επιτρέπονται οι τουριστικές εγκαταστάσεις και συνεπώς έχει εφαρμογή το άρθρο 8 του από 06-10-1978 ΠΔ (ΦΕΚ 538/Δ/1978) με τους εξής περιορισμούς: (α) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίων σε οιαδήποτε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 10,5 μ., (β) Αρτιότητα γηπέδου τουλάχιστον 20 στρέμματα, (γ) Οργανωμένες κατασκηνώσεις (campings) δεν επιτρέπονται, (δ) Για την περίπτωση οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εφαρμόζονται οι διατάξεις των Ν 4179/2013 και Ν 4002/2011 (Μέρος Β') ως ισχύουν.
  15. Επιτρέπονται οι αθλητικές εγκαταστάσεις και συνεπώς έχει εφαρμογή το άρθρο 9 του Από 06-10-1978 ΠΔ (ΦΕΚ 538/Δ/1978).

16. Δεν έχει εφαρμογή το άρθρο 11 (κτήρια διοίκησης κ.λπ) του Από 06-10-1978 ΠΔ (ΦΕΚ 538/Δ/1978).
17. Επιτρέπονται οι ιεροί ναοί και συνεπώς έχει εφαρμογή το άρθρο 12 του Από 06-10-1978 ΠΔ (ΦΕΚ 538/Δ/1978).
18. Επιτρέπεται η ανέγερση κοινοτικών ιατρείων και συνεπώς έχει εφαρμογή το άρθρο 13 του Από 06-10-1978 ΠΔ (ΦΕΚ 538/Δ/1978).
19. Δεν έχει εφαρμογή το άρθρο 15 του Από 06-10-1978 ΠΔ (ΦΕΚ 538/Δ/1978), που δεν αφορά τη Δημοτική Ενότητα Ναυπλιέων.
20. Δεν επιτρέπονται Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ), που μπορούν να επιτραπούν στην Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, και συνεπώς δεν έχει εφαρμογή το άρθρο 16 του Από 06-10-1978 ΠΔ (ΦΕΚ 538/Δ/1978).
21. Επιτρέπονται κέντρα διασκέδασης και αναψυχής.
22. Σε όλα τα επιτρεπόμενα κτίσματα που θα ανεγερθούν στο μέλλον είναι υποχρεωτική η κεκλιμένη στέγη για την οποία επιτρέπεται προσαύξηση του ύψους κατά 1,5 μ.

Στη «**Ζώνη Α1 εκτός σχεδίου**» ορίζονται οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί:

1. Ισχύουν οι όροι και περιορισμοί που ορίζονται για τη «Ζώνη Α2 εκτός σχεδίου», με την διαφορά ότι δεν ισχύει η απαγόρευση υπεραγορών, πολυκαταστημάτων, εμπορικών κέντρων και εμπορικών εκθέσεων.
2. Επιτρέπονται υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα και εμπορικές εκθέσεις με τους εξής όρους και περιορισμούς: (α) Το ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου ορίζεται σε 15.000 m<sup>2</sup>, (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 20%, (γ) Το ύψος των κτηρίων δεν θα υπερβαίνει τα 8,5 μ., και (δ) Ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,15.
3. Από την απαγόρευση εγκαταστάσεων έργων διαχείρισης απορριμμάτων εξαιρείται το τμήμα εκείνο της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΠΔ της 3-6-1999 / ΦΕΚ 396Δ' / 8-6-1999) που βρίσκεται εντός της Ζώνης Α1 Εκτός Σχεδίου, όπου είναι δυνατή μόνο η δημιουργία δημοτικού χώρου για την απόθεση βιοαποδομήσιμων απορριμμάτων.

Στις Ζώνες Α1, Α2 και Β Εκτός Σχεδίου ισχύουν επιπλέον των ανωτέρω και οι ακόλουθοι περιορισμοί:

1. Εφόσον οριοθετηθούν από τις αρμόδιες υπηρεσίες εκτάσεις «γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας», σύμφωνα με την Κοινή Υπουργική Απόφαση 168040 (ΦΕΚ 1528 Β' / 7-9-2010) ως ισχύει, οι εκτάσεις αυτές χαρακτηρίζονται ως ΠΕΠΔ, δηλ. ως Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμών Δόμησης (βλ ενότητες Π.2.7.4 και Π.2.8). Οι όροι και περιορισμοί που επιβάλλονται στην περίπτωση των εκτάσεων αυτών αναφέρονται στην ενότητα Π.2.7.4.
2. Σε ΠΕΠ, δηλ. σε Περιοχές Ειδικής Προστασίας (π.χ. κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους ή περιοχές Natura), εφαρμόζεται το καθεστώς που εκάστοτε ισχύει γι αυτές (βλ ενότητα Π.2.7).

Στην παραλιακή ζώνη μεταξύ οδού Ναυπλίου – Νέας Κίου και θαλάσσης η οποία βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως ισχύουν οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί:

- Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου: 10.000 m<sup>2</sup>
- Συντελεστής δόμησης 0,1.
- Επιτρέπονται μόνο χρήσεις πρασίνου, αθλητισμού και αναψυχής.
- Δεν επιτρέπονται παρά μόνο ισόγειες, ελαφρές λυόμενες κατασκευές με μέγιστη επιφάνεια 30 m<sup>2</sup> ανά οικόπεδο.

## Π2.9 Περιοχές ειδικών χρήσεων (ΠΕΧ)

### Κοιμητήρια

Διατηρείται το σημερινό νεκροταφείο και προτείνεται η δημιουργία δεύτερου νεκροταφείου δυτικά της οδού Αγίας Μονής, εντός της έκτασης της Αγίας Μονής εκτάσεως περίπου 25 στρεμμάτων (βλ. σχέδιο Π.1).

Σύμφωνα με την υπουργική απόφαση για τα *σταθερότυπα* προβλέπεται απόσταση του κοιμητηρίου 250 μ. από το άκρο του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, 100 μ. από μεμονωμένα κτίσματα, 100 μ. από φρέατα, 50 μ. από πηγές πόσιμου νερού και 1.500 μ. από νοσοκομεία ή κλινικές, που μπορεί να μειωθεί σε περίπτωση που υπάρχει οπτική απομόνωση. Οι αποστάσεις μπορεί όμως να μειωθούν με βάση μελέτη που θα τύχει της απαραίτητης έγκρισης της Περιφέρειας (βλ. και ενότητα Π.1.4.3.3).

### ΧΥΤΑ

Βλ. κατωτέρω στην ενότητα Π.2.11.7.

**Βιολογικός καθαρισμός** Βλ. αναφορά στο κεφάλαιο Π.3.

Έχει προβλεφθεί ενιαία εγκατάσταση ΒΙΟΚΑ στο Άργος που θα εξυπηρετεί και το Ναύπλιο.

### Ζώνη κεραιών κινητής τηλεφωνίας

Προτείνεται θέση στα ΝΑ Άριας (βλ. σχέδιο Π.1). Απαιτείται έγκριση της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας.

## Π2.10 Περιοχές χρήσεων εντός σχεδίου στην πόλη Ναυπλίου

### Λιμενική ζώνη

Για το λιμένα Ναυπλίου ισχύουν οι διατάξεις που περιλαμβάνονται στην Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΚΥΑ) αριθ. 67659 / 9-12-2013 έγκρισης της τροποποίησης του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 3155 Β' / 12-12-2013). Στην ΚΥΑ περιλαμβάνονται χάρτης και πίνακας που αποτελούν αναπόσπαστα μέρη της απόφασης (βλ. άρθρο 6, παρ. Γ2 περί τουρισμού με σκάφη αναψυχής, περίπτωση "α"). Στον χάρτη που φέρει τον τίτλο "Χάρτης Χωρικής Οργάνωσης Δικτύου Τουριστικών Λιμένων" περιλαμβάνεται και το Ναύπλιο ως τουριστικός λιμένας.

Στον πίνακα που φέρει τον τίτλο "Πίνακας Χωροθετημένων Λιμένων" και ειδικότερα στη στήλη με τίτλο "Είδος τουριστικού λιμένα (Μ)", περιλαμβάνεται και το Ναύπλιο (α/α 53) με σύμβολο "Μ", δηλαδή Μαρίνα. Στη στήλη με τίτλο "Θέση τουριστικού λιμένα" επίσης περιλαμβάνεται το Ναύπλιο. Περιλαμβάνονται επίσης από την Περιφέρεια Πελοποννήσου το Λουτράκι, η Πύλος, η Μονεμβασία, η Ερμιόνη, η Καλαμάτα και το Ξυλόκαστρο. Επισημαίνεται ότι υλοποιείται η εκβάθυνση του λιμένα προκειμένου να είναι δυνατή η προσέγγιση κρουαζιερόπλοιων.

Με την απόφαση 14649/706/2-4-1999 του Νομάρχη Αργολίδας έχει εγκριθεί αναθεώρηση της χωροταξικής μελέτης καθορισμού χρήσεων γης χερσαίας ζώνης λιμένος Ναυπλίου (ΦΕΚ 280 Δ' / 1999) (βλ. σχέδια Π.4-1 και Π.4-2).

Προτείνεται η μελέτη του θέματος της λιμενικής ζώνης, που είναι ήδη σε εξέλιξη, και η εξέταση πιθανής λειτουργίας της για συνδυασμένες μεταφορές και ως εμπορευματικού κέντρου (βλ. και κεφάλαιο Π.3, ενότητα Π.3.4.3).

### **Σταθμός μεταφορών – συγκοινωνιών (βλ. ενότητα Π.3.4.2).**

#### **Πολιτιστικό πάρκο**

Προτείνεται η βελτίωση του συμπλέγματος των 3 επάλληλων πάρκων στην ιστορική πόλη ώστε να αποκτήσει θεματικό και πολιτιστικό χαρακτήρα και να αναδειχθεί ως κέντρο ζωής και δραστηριότητας διατηρώντας ταυτόχρονα τον ιστορικό χαρακτήρα και την χάραξη. Στο πολιτιστικό πάρκο επιτρέπονται λυόμενες και προσωρινές κατασκευές. Σύμφωνα με το άρθρο 7 (ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο) του ΠΔ 59/2018 «επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του Ν 4067/2012» (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός), όπου αναφέρεται ότι επιτρέπονται «λυόμενες και προσωρινές κατασκευές» που «υλοποιούνται από τον οικείο Δήμο».

#### **Συνεδριακό κέντρο**

Είχε χωροθετηθεί αρχικώς στην οδό Ναυπλίου – Νέας Κίου, στο Ο.Τ. Γ309 (Τομέας Δόμησης Ε2 Νέας Πόλης), σε δημόσια ιδιοκτησία, η οποία όμως είχε παραχωρηθεί στο ΤΑΙΠΕΔ (βλ. ενότητα Π.2.4 και ενότητα Π.3.2.3, παράγραφο περί πολιτιστικών χώρων, όπως και ενότητα Π.3.1.5.3, παράγραφο για τον αντίστοιχο τομέα, όπου ορίζονται χρήσεις γης και προτείνεται νέα πολεοδομική μελέτη). Σημειώνεται ότι με το ΦΕΚ 355Δ'/1993 (απόφαση Νομάρχη) τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο στο Ο.Τ. Γ309 (πρώην 55) στην περιοχή «Νέα Πόλη – Κούρτη» με αλλαγή χρήσης γης και εγκρίνεται η ανέγερση Συνεδριακού Κέντρου. Το Ο.Τ. Γ309 βρίσκεται στον τομέα Ε2 Νέας Πόλης, επί των οδών Σπάρτης, Ναυπλίου – Νέας Κίου και Μεθώνης. Η πρόταση χρήσεων γης του παρόντος ΓΠΣ διατυπώνεται στην ενότητα Π.3.1.5.3, στην παράγραφο του αντίστοιχου τομέα.

Ανάλογα με τις προθέσεις του Δήμου για το Ο.Τ. Γ309, εφόσον παραχωρηθεί στον Δήμο από το ΤΑΙΠΕΔ, θα πρέπει να αλλάξει η επιτρεπόμενη χρήση. Η παραχώρηση του χώρου από το ΤΑΙΠΕΔ στον Δήμο Ναυπλιέων βρίσκεται σε εξέλιξη.

Προτείνεται η δημιουργία σε κατάλληλο χώρο «Διεθνούς Κέντρου Ιωάννη Καποδίστρια», σε συνδυασμό με το υφιστάμενο Αρχείο Καποδίστρια.

#### **Στρατόπεδο**

Το στρατόπεδο (βλ. σχέδιο Π.1) βρίσκεται ανατολικά του Τομέα Δόμησης Δ1 Νέου Βυζαντίου, μεταξύ Νέου Βυζαντίου και Αγίας Κυριακής και μεταξύ των οδών Αγίου Αδριανού και Ασκληπιού. Θα παραμείνει ως έχει, αλλά τμήμα του, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για χρήση εκπαίδευσης ή ως τεχνολογικό πάρκο. Το στρατόπεδο δεν ρυθμίζεται ως εκτός σχεδίου περιοχή (βλ. ενότητα Π.2.8.3). Στο στρατόπεδο προβλέπεται καταρχήν η ανέγερση σχολικού συγκροτήματος λυκείου, 6-θέσιου δημοτικού σχολείου και νηπιαγωγείου, αθλητικών χώρων και χώρων πολιτισμού. Οι προβλέψεις αυτές δύνανται να τροποποιηθούν με βάση την ειδικότερη πολεοδομική μελέτη που θα εκπονηθεί. Για τον σκοπό αυτό θα απαιτηθεί η σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και η έγκριση της ως τοπικού

ρυθμοτομικού σχεδίου για να ενταχθεί η αντίστοιχη έκταση στο σχέδιο πόλεως (βλ. πρόταση στην ενότητα Π3.1.5.1).

### **Πυροσβεστικός σταθμός**

Ο πυροσβεστικός σταθμός βρίσκεται στην οδό 25<sup>ης</sup> Μαρτίου σε θέση που προκαλεί δυσλειτουργίες για την πόλη και για την πυροσβεστική υπηρεσία. Προτείνεται νέα χωροθέτηση και ανέγερση νέων εγκαταστάσεων (βλ. ενότητα Π.3.4.7 περί πολιτικής προστασίας).

## **Π2.11 Τεχνικές υποδομές και δίκτυα**

### **Π2.11.1 Οδικό δίκτυο**

Βλ. και ενότητα Π.3.4.1 και σχέδια Π.3.3-1 έως Π.3.3-4.

Στην έκθεση Φάσης Α (ανάλυσης) αναφέρονται η Εθνική Οδός και οι Επαρχιακές Οδοί και τα σχετικά ΦΕΚ. Εθνική Οδός είναι η οδός «Άργος – Ναύπλιο – Θέατρο Επιδαύρου – Παλαιά Επίδαυρος».

Σύμφωνα με την απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. αριθ. ΔΜΕΟ / ε / 0 / 266 / 9-3-1995 (ΦΕΚ 293Β'/1995), περιλαμβάνονται στο Πρωτεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο του Νομού Αργολίδας οι Επαρχιακοί Δρόμοι

- Αριθ. 1: Ναύπλιο – Φρούριο Παλαμηδίου.
- Αριθ. 2: Στο τμήμα Ναύπλιο – Άγιος Αδριανός... [Σημ. Προφανώς μέχρι Ροεινό.]
- Αριθ. 3: Ναύπλιο – Νέα Κίος – Μύλοι.
- Αριθ. 5: Στο τμήμα Ναύπλιο (από χ.θ. 4+000 Εθν. Οδού Ναυπλίου – Π. Επιδαύρου) – Λευκάκια – Δρέπανο – Κάντια – Ίρια – Παραλία Ιριών.
- Αριθ. 6: Λευκάκια (από Επαρχ. Οδό -6-) – Ασίνη – Αρχαία Ασίνη – Τολό.
- Αριθ. 13: Τίρυνθας – (από Εθν. Οδό Ναυπλίου – Άργους) – Αρχαιότητες Ηραίου – Αγία Τριάδα (Μέρμακας) (μέσω του περιφερειακού δρόμου που ακολουθεί τους δημοτικούς δρόμους Ναυπλίου – Μηδέας – Αγγελουπούλου κοκ) – Ανυφί κοκ.

Προτείνεται νέα είσοδος στην πόλη του Ναυπλίου η οποία θα παρακάμπτει τον αρχαιολογικό χώρο Τίρυνθας. Η διαδρομή αυτή θα ακολουθεί υφιστάμενες οδούς και δεν αποτελεί νέα χάραξη. Βλ. και κεφάλαιο Π.3, ενότητα Π.3.4.1.

### **Π2.11.2 Σιδηροδρομικό δίκτυο**

Βλ. κεφάλαιο Π.3, ενότητα Π.3.4.2, και σχέδιο Π.3.3-1.

### **Π2.11.3 Ενέργεια**

Υπάρχει επαρκής κάλυψη από το δίκτυο της ΔΕΗ. Προτείνεται η μελλοντική εξυπηρέτηση από δίκτυο φυσικού αερίου. Θεωρείται πάντως αναγκαία η ανάληψη δράσεων για την εξοικονόμηση ενέργειας και η χρήση εναλλακτικών πηγών ενέργειας, κατά προτεραιότητα στο Δημοτικό Αθλητικό Κέντρο. Είναι απαραίτητη η ενεργειακή αναβάθμιση δημοσίων κτηρίων

#### Π2.11.4 Τηλεπικοινωνίες

Σε σχέση με το τηλεπικοινωνιακό δίκτυο, όπως αναφέρεται στην έκθεση Φάσης Α (ανάλυσης) υπάρχει

- Εξυπηρέτηση με 3 τηλεπικοινωνιακά κέντρα του ΟΤΕ:
  - ο Τ/Κ Ναυπλίου για Ναύπλιο και Άρια.
  - ο Τ/Κ Ασίνης για Λευκάκια.
  - ο Τ/Κ Πυργιώτικων για τα Πυργιώτικα.
- Εξυπηρέτηση με οπτική ίνα (24 καλωδίων), που απαιτεί βελτιώσεις.

Θεωρείται επιθυμητή η χρήση υπογειοποιημένων καλωδίων στην πόλη του Ναυπλίου, ιδίως στην Παλιά Πόλη, περιλαμβανομένων όλων των πολεοδομικών ενότητων των επεκτάσεων.

#### Π2.11.5 Ύδρευση και άρδευση

Η άντληση υδάτων για άρδευση από τις πηγές Αναβάλου άρχισε κατά τη δεκαετία του 1970. Τα εν εξελίξει έργα Αναβάλου δεν επηρεάζουν την περιοχή του Καποδιστριακού Δήμου Ναυπλίου, επηρεάζουν όμως τον Καποδιστριακό Δήμο Μιδέας, άρα θα επηρεάσουν τον Καλλικρατικό Δήμο Ναυπλίου. Δεν υπάρχει οριοθέτηση των ζωνών δουλείας ή απαλλοτρίωσης για την διέλευση των έργων Αναβάλου, πρέπει όμως να οριοθετηθούν.

Το Ναύπλιο υδρεύεται από τις πηγές της Λέρνης.

Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις που πρέπει να λάβει υπόψη το ΓΠΣ. Σχετικά έργα που έχουν ενταχθεί στο ΕΠΠΕΡΑΑ είναι:

- Κατασκευή εγκατάστασης επεξεργασίας νερού της πηγής Αγ. Γεωργίου Κιβερίου (Αναβάλου), με αρμόδια την Περιφέρεια Πελοποννήσου για την υδροδότηση της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας. Εντάχθηκε το 2012.
- Κατάρτιση σχεδίου διαχείρισης των λεκανών απορροής ποταμών του υδατικού διαμερίσματος Ανατολικής Πελοποννήσου (βλ. Υπουργική Απόφαση έγκρισης σχεδίων διαχείρισης λεκανών απορροής ποταμών αριθ. ΟΙΚ 391 / 8-4-2013, ΦΕΚ 1004 Β' / 24-4-2013).

Βλ. και κεφάλαιο Π.3, ενότητα Π.3.4.6.

#### Π2.11.6 Αποχέτευση

Βλ. ανωτέρω την ενότητα για την άρδευση και ύδρευση. Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις που θα πρέπει να λάβει υπόψη το ΓΠΣ. Βλ. και κεφάλαιο Π.3, ενότητα Π.3.4.6.

#### Π2.11.7 Απορρίμματα - ΧΥΤΑ

Ο ΧΥΤΑ και ο σταθμός μεταφόρτωσης απορριμμάτων βρίσκονται εκτός των ορίων του ΓΠΣ. Αποτελούν θέμα περιφερειακού σχεδιασμού. Σχετικά έργα που έχουν ενταχθεί στο ΕΠΠΕΡΑΑ είναι τα εξής:

- Προμήθεια απορριμματοφόρου οχήματος και κάδων ανακύκλωσης και κομποστοποίησης. Εντάχθηκε στο Πράσινο Ταμείο.

- Αποκατάσταση ΧΑΔΑ και αναβάθμιση εγκαταστάσεων διαχείρισης αστικών στερεών αποβλήτων Περιφέρειας Πελοποννήσου. Η διαδικασία είναι σε εξέλιξη. Στην Αργολίδα υπάρχουν μόνο ανενεργοί και όχι ενεργοί ΧΑΔΑ. Δύο εκ των ανενεργών ΧΑΔΑ είναι στην Ασίνη και στην Νέα Τίρυνθα.
- Βελτίωση της διαχείρισης του βιοαποδομήσιμου κλάσματος των αστικών στερεών αποβλήτων του Δήμου Ναυπλιέων. Υπάρχει αίτημα χρηματοδότησης (2013), που εκκρεμεί.

Σε σχέση με τη διαχείριση απορριμμάτων επισημαίνεται η διαδικασία ανακύκλωσης την οποία υποστηρίζει ο Δήμος Ναυπλιέων.



## Π3 Γενική Πολεοδομική Οργάνωση - Ρύθμιση Οικιστικών Υποδοχέων

### Π3.1 Πολεοδομική οργάνωση περιοχής μελέτης ΓΠΣ και της πόλης του Ναυπλίου – Πολεοδομικές ενότητες

#### Π3.1.1 Εισαγωγή

Η προτεινόμενη οργάνωση της περιοχής του ΓΠΣ βασίζεται σε δύο αρχές:

- Διατήρηση, ενίσχυση, ποιοτική αναβάθμιση και προστασία από την υπέρμετρη φόρτιση των παλιότερων γειτονιών και κυρίως του κέντρου, της πόλης του Ναυπλίου, και
- Δημιουργία ευκαιριών, μέσω των επεκτάσεων, στην περίμετρο του πολεοδομικού ιστού να αναπνεύσει η πόλη, να μειωθούν οι οικιστικές πιέσεις στις ήδη θεσμοθετημένες περιοχές, κυρίως από υπερβολική ανάπτυξη «κεντρικών λειτουργιών», και να αυξηθούν οι δυνατότητες ανάπτυξης νέων γειτονιών υψηλής στάθμης.

Η επιλογή διατήρησης του κυρίαρχου ρόλου του κέντρου του Ναυπλίου και της παλιάς πόλης είναι συνεπής προς την κεντρική αρχή που διατυπώθηκε στο κεφάλαιο Π.1. Η αναβάθμιση των κεντρικών περιοχών θα προέλθει από δράσεις και παρεμβάσεις αναπλάσεων και αστικού σχεδιασμού, αλλά και από βαθμιαία αποφόρτιση μέσω νέων ευκαιριών οικιστικής ανάπτυξης στις περιοχές προς ένταξη στο σχέδιο πόλεως. Ο σχεδιασμός των περιοχών επεκτάσεων θα λειτουργήσει και ως μηχανισμός οικονομικής ανάπτυξης, μέσω της προσέλκυσης επενδύσεων από κατοίκους τόσο του δήμου, όσο και της ευρύτερης περιοχής ή ακόμη και της Αττικής και του διεθνούς χώρου.

Τα στοιχεία της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς που χαρακτηρίζουν το Ναύπλιο και τις όμορες περιοχές (αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικό περιβάλλον, φύση και παραλίες), αλλά και ο ίδιος ο ποιοτικός αστικός χαρακτήρας και οι πολιτιστικές υποδομές του Ναυπλίου μπορεί κάλλιστα να προσελκύσουν υψηλού επιπέδου νέους οικιστές από την Ελλάδα και την αλλοδαπή. Σε αυτό ακριβώς στοχεύει η πολιτική επεκτάσεων, υπό τον όρο ότι οι νέες πολεοδομικές ενότητες θα προικισθούν με ποιοτική υποδομή, ελεύθερους χώρους, κοινωφελείς εγκαταστάσεις, χώρους άθλησης και δυνατότητες αναψυχής, συμπληρωματικές εκείνων του κέντρου.

Ο σχεδιασμός των επεκτάσεων γίνεται με βάση τις ανωτέρω επιδιώξεις, τη λειτουργικότητα της ευρύτερης αστικής περιοχής και τις τάσεις που ήδη υφίστανται, και όχι προκειμένου να απορροφήσει κάποιες ουτοπικές δημογραφικές εξελίξεις (βλ. και ενότητες Π.2.3.2 και Π.3.2.1). Ο σχεδιασμός δεν αρκείται να «βολέψει» τις σημερινές τάσεις αλλά επιδιώκει να κάνει ένα ποιοτικό άλμα προς τα εμπρός λαμβάνοντας υπόψη εθνικές και διεθνείς εξελίξεις, στους τομείς:

- της εξασφάλισης ελκυστικού περιβάλλοντος πρώτης κατοικίας και της ζήτησης που εκπορεύεται από τη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας,
- της ζήτησης για δεύτερη κατοικία σε χώρους προικισμένους με ιδιαίτερα πολιτιστικά, φυσικά, κλιματικά χαρακτηριστικά, σε συνδυασμό με ελκυστικό αστικό περιβάλλον,
- των οδικών, σιδηροδρομικών και θαλάσσιων μεταφορών που αργά ή γρήγορα θα φέρουν το Ναύπλιο ακόμη πλησιέστερα προς τον ευρύτερο χώρο του,
- του τουρισμού υψηλών προδιαγραφών, στον οποίο η περιοχή του δήμου είναι προνομιούχα και μπορεί να γίνει ακόμη ελκυστικότερη.

Στο πλαίσιο αυτό η προτεινόμενη οργάνωση της περιοχής του ΓΠΣ ευνοεί τη διαμόρφωση ενός άνετου αστικού χώρου που «αναπνέει», διατηρώντας παράλληλα τα υφιστάμενα προνομιακά στοιχεία της ιστορικότητας του και του ελκυστικού παραδοσιακού περιβάλλοντος. Ευνοεί ακόμη τη διαμόρφωση και οργάνωση επεκτάσεων με βάση την αρχή του ποιοτικού σχεδιασμού με χαμηλές πυκνότητες, χαμηλούς συντελεστές δόμησης και εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων και άνετων κοινωνικών υποδομών, ώστε να αναπληρωθούν ελλείψεις στην περιοχή της πόλης που βρίσκεται σήμερα εντός σχεδίου. Παράλληλα επιδιώκει την αναμόρφωση υφιστάμενων οικιστικών περιοχών μέσα στα όρια του ΓΠΣ.

Στην ενότητα Π.3.2 αναφέρονται οι ρυθμίσεις που αφορούν τις επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως της πόλης του Ναυπλίου και τις περιοχές προς πολεοδόμηση

Στην ενότητα Π.3.3 αναφέρονται ρυθμίσεις που αφορούν τους λοιπούς οικισμούς της περιοχής μελέτης του ΓΠΣ. Στην ενότητα Π.3.4 περιλαμβάνονται θέματα υποδομών και δικτύων, όπως και πολιτικής προστασίας και πρόληψης καταστροφών.

### **Π3.1.2 Δομή ΓΠΣ – Πόλη και περιφερειακοί οικισμοί – Πολεοδομικές ενότητες**

Η περιοχή οργανώνεται σε 7 πολεοδομικές ενότητες (ΠΕ) στην ήδη θεσμοθετημένη πόλη του Ναυπλίου και 5 πολεοδομικές ενότητες επεκτάσεων στις περιοχές Γλυκειάς, Προφήτη Ηλία, Αγίας Κυριακής και Άριας (βλ. ενότητες Π.3.1.4 και Π.3.2.2, όπως και τους πίνακες Π.3.1.στ, Π.3.1.ζ, Π.3.1.η και Π.3.1.θ, και το σχέδιο Π.3.1-1). Οι ΠΕ επεκτάσεων έχουν προκύψει οργανικά από τη σημερινή δυναμική που υπάρχει στις ανωτέρω περιοχές. Η δυναμική αυτή έχει δημιουργήσει και προσδοκίες ανάπτυξης που το ΓΠΣ προσπαθεί να ενσωματώσει σε ένα οργανικό σύνολο, επιλύοντας και συγκρούσεις χρήσεων που έχουν υποβαθμίσει το αστικό περιβάλλον στην περίμετρο της πόλης. Στην επίλυση συμβάλλει και η πρόβλεψη περιοχής προς πολεοδόμηση που θα υποδεχθεί παραγωγικές δραστηριότητες (βιομηχανίας – βιοτεχνίας – χονδρεμπορίου).

Σημειώνεται εδώ ότι οι προβλέψεις και κατευθύνσεις του ισχύοντος ΓΠΣ, με τις τροποποιήσεις που έγιναν στο αρχικό σχέδιο, παρουσιάζονται στην έκθεση Α' φάσης (ανάλυσης). Εκεί παρουσιάζονται επίσης τα ισχύοντα ρυμοτομικά σχέδια Ναυπλίου, δηλ. το ιστορικό, οι προβλέψεις, και τα ΦΕΚ των πολεοδομικών μελετών επέκτασης – αναθεώρησης (ΠΜΕΑ), όπως και οι αποφάσεις άρσης απαλλοτρίωσης Ο.Τ. Στην ανάλυση επισημαίνονται καθυστερήσεις έγκρισης πολεοδομικών μελετών και πράξεων εφαρμογής, παρατίθεται δε και πίνακας ρυθμίσεων και διαταγμάτων. Τέλος, στο παράρτημα Α της ανάλυσης υπάρχει κατάλογος των ΦΕΚ καθορισμού ορίων οικισμών (ανά οικισμό). Για τα θέματα αυτά βλ. και παραρτήματα IV και V της παρούσας έκθεσης.

Οι όροι και περιορισμοί που επιβάλλει το παρόν ΓΠΣ στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές περιλαμβάνονται στην ενότητα Π.2.8.3.

Οι υφιστάμενες πολεοδομικές ενότητες του Ναυπλίου, όπως προσδιορίζονται στο ισχύον ΓΠΣ, ακολουθούν τις γνωστές συνοικίες της πόλης, δηλ. της Παλιάς Πόλης, της Πρόνοιας, του Νέου Βυζαντίου, της Νέας Πόλης, του Ροδίου, και τέλος του Προφήτη Ηλία, που δεν έχει ενταχθεί ως τώρα στο σχέδιο πόλεως.

Στην έκθεση Α' φάσης (ανάλυσης) αναφέρεται ότι η έκταση της περιοχής του ισχύοντος ΓΠΣ είναι 3.370 εκτάρια. Σύμφωνα με νεώτερη τεκμηρίωση η έκταση της περιοχής του ισχύοντος ΓΠΣ είναι 33.800 στρέμματα ή 3.380 εκτάρια ([www.geodata.gov.gr](http://www.geodata.gov.gr)).

Στην ανάλυση (έκθεση Α΄ φάσης) υπάρχουν:

- Πίνακας οικιστικών εκτάσεων ανά οικισμό,
- Πίνακας δημοτικών εκτάσεων στο Ναύπλιο,
- Πίνακες ταυτότητας οικισμών (από τις αποφάσεις οριοθέτησης τους), πυκνοτήτων, ηλικίας κτηρίων, αριθμού οικοδομικών αδειών, αριθμού ορόφων, ανέσεων κατοικιών, διαχρονικής μεταβολής οικιστικού αποθέματος, αποθέματος κτηρίων και κατοικιών και κατηγοριών κτηρίων ανάλογα με χρήση.

Στην ανάλυση (έκθεση Α΄ φάσης) αναφέρεται επίσης το οικιστικό απόθεμα κάθε πρώην Δημοτικού Διαμερίσματος (Ναυπλίου, Άριας, Λευκακίων και Πυργιώτικων).

Στον πίνακα Π.3.1.α που ακολουθεί παρουσιάζονται αφενός οι υφιστάμενοι τομείς δόμησης της Δημοτικής Κοινότητας Ναυπλιέων και η έκταση τους, αφετέρου οι τομείς ύδρευσης και τα χαρακτηριστικά τους. Από τον αριθμό των υδρομέτρων του κάθε τομέα ύδρευσης προκύπτουν συντελεστές που θα χρησιμοποιηθούν στη συνέχεια για την αδρομερή εκτίμηση της κατανομής κατοίκων σε τομείς δόμησης και σε πολεοδομικές ενότητες. Στους επόμενους πίνακες Π.3.1.β1 και Π.3.1.β2 εμφανίζεται η έκταση των τομέων δόμησης, αλλά και των υφιστάμενων πολεοδομικών ενοτήτων (σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ), όπως και των οριοθετημένων οικισμών.

**Πίνακας Π.3.1.α:** Έκταση Τομέων Δόμησης και Τομέων Ύδρευσης, αριθμός υδρομέτρων και συντελεστές για τον υπολογισμό κατοίκων

Τομείς δόμησης εντός σχεδίου πόλης Ναυπλίου				Τομείς ύδρευσης Ναυπλίου (αριθ. 1-6), Άριας (αριθ. 7) και Αγ. Κυριακής (αριθ. 8) [Σημ. Οι συντελεστές χρησιμοποιούνται για την κατανομή του συνολικού πληθυσμού ανά γεωγραφικές ενότητες που αντιστοιχούν στους τομείς ύδρευσης]						
A/A τομέα	Κωδικός τομέα	Περιοχή τομέα	Έκταση τομέα (Ha)	A/A τομέα	Περιοχή τομέα	Έκταση τομέα (Ha)	Περιλαμβανόμενοι τομείς δόμησης	Αριθμός Υδρομέτρων	Συντελεστής επί συνόλου Τομέων 1-6	Συντελεστής επί συνόλου Τομέων 1-8
1	ΣΤ1	Νέα Πόλη (Κούρτη)	26,118	1	Νέα Πόλη - Κούρτη	27,883	1, 2	1.270	0,130	0,115
2	ΣΤ2	Νέα Πόλη (Κούρτη)	1,765	2	Νέα Πόλη - Κούρτη - Προφ. Ηλίας, Νέο Βυζάντιο	46,112	3, 4, 5, 7, 8, 16	3.064	0,315	0,279
3	E2	Νέα Πόλη	1,740	3	Νέο Βυζάντιο, Γήπεδο, Νοσοκομείο, Παραδοσιακό,	46,932	6, 17β	2.813	0,289	0,256
4	E1	Νέα Πόλη	6,095	4	Παραδοσιακό - Παλιά Πόλη	11,550	9, 17α	985	0,102	0,090
5	Δ	Νέα Πόλη	7,678	5	Πρόνοια	18,174	10, 11, 12	1.153	0,118	0,105
6	Γ	Νέο Βυζάντιο	38,477	6	Ζυμβρακάκη, Κουτσούρια, Ροδίου	18,462	13, 14, 15	451	0,046	0,041
7	Δ2	Νέο Βυζάντιο	0,568	7	Άρια			786		0,071
8	Γ	Νέα Πόλη	0,623	8	Αγία Κυριακή			478		0,043
9	B	Παραδοσιακό	5,499							
10	B1	Πρόνοια	2,122							

Τομείς δόμησης εντός σχεδίου πόλης Ναυπλίου				Τομείς ύδρευσης Ναυπλίου (αριθ. 1-6), Άριας (αριθ. 7) και Αγ. Κυριακής (αριθ. 8) [Σημ. Οι συντελεστές χρησιμοποιούνται για την κατανομή του συνολικού πληθυσμού ανά γεωγραφικές ενότητες που αντιστοιχούν στους τομείς ύδρευσης]						
11	B2	Πρόνοια	7,271							
12	ΣΤ3	Πρόνοια	8,781							
13	Z	Ζυμβρα- κάκη	4,919							
14	ΣΤ1	Ροδίου	3,577							
15	ΣΤ3	Ροδίου	9,966							
16	Δ1	Νέο Βυζάντιο	29,408							
17	A	Παραδο- σιακό	14,506							
17α	Τμήμα του 17	Δυτικά της Ανδρέα Συγγρού	6,051							
17β	Τμήμα του 17	Ανατο- λικά της Ανδρέα Συγγρού	8,455							

Σύνολο  
τομέων  
δόμησης  
1-17:  
169,113

Σύνολο  
τομέων  
ύδρευ-  
σης1-6:  
169,113

Σύνολο  
υδρο-  
μέτρων:  
11.000

Άθροισμα:  
1,000

Άθροισμα:  
1,000

**Πίνακας Π.3.1.β1:** Έκταση Τομέων Δόμησης 1-17 περιοχής εντός σχεδίου πόλης Ναυπλίου (Ha)

1	26,118	6	38,477	11	7,271	16	29,408
2	1,765	7	0,568	12	8,781	17	14,506
3	1,740	8	0,623	13	4,919	<b>Σύνολο: 169,113</b>	
4	6,095	9	5,499	14	3,577		
5	7,678	10	2,122	15	9,966		

**Πίνακας Π.3.1.β2:** Έκταση σε Ha υφιστάμενων Πολεοδομικών Ενοτήτων (ΠΕ) εντός σχεδίου πόλης Ναυπλίου και οριοθετημένων οικισμών

Υφιστάμενες ΠΕ εντός σχεδίου πόλης Ναυπλίου			Οριοθετημένοι οικισμοί (1-5) και περιοχή εργατικών κατοικιών	
Α/Α ΠΕ	Περιλαμβανόμενοι τομείς	Έκταση ΠΕ (Ha)	Οικισμός	Έκταση (Ha)
1 (Παλιά Πόλη)	9,17	20,005	1. Αγία Κυριακή	30,681
2 (Πρόνοια)	10, 11, 12	18,174	2. Άρια	51,847
3 (Νέο Βυζάντιο)	6, 7, 16	68,453	3. Εξώστης	16,963
4 (Νέα Πόλη)	1, 2, 3, 4, 5, 8	44,019	4. Λευκάκια	67,630
5 (Ροδίου)	13, 14, 15	18,462	5. Πυργιώτικα	36,842
			Εργατικές Κατοικίες	5,092
		<b>Σύνολο ΠΕ 1-5: 169,113</b>		<b>Σύνολο οριοθετημένων οικισμών 1-5: 203,963</b>

Στο συνοπτικό πίνακα Π.3.1.γ που ακολουθεί, για κάθε υφιστάμενη Πολεοδομική Ενότητα (ΠΕ) περιγράφεται συνοπτικά η οριοθέτηση, δίνεται η έκταση και αναφέρονται οι γειτονιές. Δεν περιλαμβάνεται η ΠΕ Προφήτη Ηλία που αν και είχε προβλεφθεί σε τροποποίηση του ισχύοντος ΓΠΣ δεν εντάχθηκε τελικά στο σχέδιο πόλεως.

**Πίνακας Π.3.1.γ:** Υφιστάμενες πολεοδομικές ενότητες (ΠΕ), έκταση και περιλαμβανόμενοι τομείς δόμησης (βλ. και πίνακα Π.3.1.β ανωτέρω)

Πολεοδομική Ενότητα	Οριοθέτηση (βλ. ενότητα Π.2.2.1): Περιλαμβανόμενοι τομείς δόμησης	Έκταση (Ha)	Γειτονιές
ΠΕ 1	9, 17	20,005	Παλιά Πόλη
ΠΕ 2	10, 11, 12	18,174	Πρόνοια
ΠΕ 3	6, 7, 16	68,453	Νέο Βυζάντιο
ΠΕ 4	1, 2, 3, 4, 5, 8	44,019	Νέα Πόλη

Πολεοδομική Ενότητα	Οριοθέτηση (βλ. ενότητα Π.2.2.1): Περιλαμβανόμενοι τομείς δόμησης	Έκταση (Ha)	Γειτονιές
ΠΕ 5	13, 14, 15	18,462	Ρόδιο
		Σύνολο: 169,113	

Οι τομείς δόμησης απεικονίζονται στο σχέδιο Π.3.1. (βλ. Παράρτημα ΙΙ). Στη σημασία του κέντρου του Ναυπλίου έχει γίνει αναφορά στην έκθεση Α' φάσης (ανάλυσης), αλλά και στην ενότητα Π.2.5.1 της πρότασης του παρόντος ΓΠΣ. Ακολουθεί ο πίνακας Π.3.1.δ από τον οποίο προκύπτει ο μέσος ΣΔ ανά υφιστάμενη ΠΕ, με βάση τους συντελεστές δόμησης των τομέων δόμησης.

Οι ανάγκες σε γη για κοινωνικές υποδομές θα εκτιμηθούν συνολικά και χωριστά για κάθε νέα προτεινόμενη Πολεοδομική Ενότητα (βλ. ενότητα Π.3.1.5).

Μετά τον πίνακα Π.3.1.δ ακολουθεί ο πίνακας Π.3.1.ε για τη χωρητικότητα των υφιστάμενων ΠΕ. Οι οριζόντιες γραμμές αντιστοιχούν στις ΠΕ. Στη στήλη «Μέσος Σ.Δ. Π.Ε.», ο συντελεστής που συμπληρώνεται έχει προκύψει από τον υπολογισμό του πίνακα Π.3.1.δ. Η πυκνότητα των ΠΕ (d) προκύπτει από την εφαρμογή του αλγορίθμου των εγκεκριμένων σταθεροτύπων, ο οποίος αναφέρεται μετά τον πίνακα. Η εκτίμηση του πληθυσμού ανά υφιστάμενη ΠΕ (ρ) προκύπτει από τα αθροίσματα των περιεχόμενων, στις υφιστάμενες ΠΕ, τομέων δόμησης (βλ. πίνακα Π.3.1.η της ενότητας Π.3.1.4) και βασίστηκε στη χρήση των συντελεστών του πίνακα Π.3.1.α, όπου απεικονίζεται η κατανομή των υδρομέτρων ανά τομέα ύδρευσης.

**Πίνακας Π.3.1.δ:** Υπολογισμός Μέσων Συντελεστών Δόμησης υφιστάμενων Πολεοδομικών Ενοτήτων (ΠΕ) πόλης Ναυπλίου

A/A	ΠΕ	Τομείς δόμησης	Σ.Δ. τομέα δόμησης (χ)	Εμβαδόν τομέα δόμησης (Ha) (ψ)	Εμβαδόν ΠΕ (Ha) (ω)	Μέσος ΣΔ της ΠΕ (Σχψ / ω)	Παρατηρήσεις (τομείς δόμησης)
1	ΠΕ 1				20,005	1,85	
		9	1,2	5,499			Τομέας Β (Παραδοσιακό)
		17	2,1	14,506			Τομέας Α (Παραδοσιακό)
2	ΠΕ 2				18,174	1,12	
		10	1,6	2,122			Τομέας Β1 Πρόνοιας
		11	1,6	7,271			Τομέας Β2 Πρόνοιας
		12	0,6	8,781			Τομέας ΣΤ3 Πρόνοιας
3	ΠΕ 3				68,453	1,71	
		6	2,1	38,477			Τομέας Γ Νέου Βυζαντίου
		7	1,2	0,568			Τομέας Δ2 Νέου Βυζαντίου
		16	1,2	29,408			Τομέας Δ1 Νέου Βυζαντίου
4	ΠΕ 4				44,019	0,79	
		1	0,6	26,118			Τομέας ΣΤ1 Νέας Πόλης - Κούρτης
		2	0,6	1,765			Τομέας ΣΤ2 Νέας Πόλης - Κούρτης
		3	1,2	1,740			Τομέας Ε2 Νέας Πόλης

A/A	ΠΕ	Τομείς δόμησης	Σ.Δ. τομέα δόμησης (χ)	Εμβαδόν τομέα δόμησης (Ha) (ψ)	Εμβαδόν ΠΕ (Ha) (ω)	Μέσος ΣΔ της ΠΕ (Σχψ / ω)	Παρατηρήσεις (τομείς δόμησης)
		4	0,9	6,095			Τομέας Ε1 Νέας Πόλης
		5	1,2	7,678			Τομέας Δ Νέας Πόλης
		8	2,1	0,623			Τομέας Γ Νέας Πόλης
5	ΠΕ 5				18,462	0,71	
		13	1,0	4,919			Τομέας Ζ Ζυμβρακάκη
		14	0,6	3,577			Τομέας ΣΤ1 Ροδίου
		15	0,6	9,966			Τομέας ΣΤ3 Ροδίου

Σημ. Οι ΣΔ των τομέων δόμησης Πρόνοιας είναι κλιμακούμενοι. Για τις ανάγκες του ανωτέρω πίνακα έχουν ληφθεί οι μέγιστες τιμές.



**Πίνακας Π.3.1.ε:** Χωρητικότητα υφιστάμενων πολεοδομικών ενοτήτων (Π.Ε.) (σε κατοίκους)

	Πληθυσμός Π.Ε. 2011 (κάτοικοι)	Έκταση Π.Ε. (Ha)	Μέσος Σ.Δ. Π.Ε.	Σταθερότυπο Κατοικίας	Σταθερότυπο κοινωνικής και τεχνικής υποδομής	Πυκνότητα Π.Ε. (επιτρεπόμενη) (κάτ./Ha)	Συντελεστής κορεσμού	Συνολική χωρητικότητα σε πληθυσμό (κάτοικοι)	Απομένουσα χωρητικότητα κατά Π.Ε.
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	-p-	-e-	-σ-	-k-	-u-	-d-	-λ-	-c-	-c'-
<b>ΠΕ 1</b>	2.189	20,005	1,85	45	20	225	0,30	1.350	- 839
<b>ΠΕ 2</b>	1.676	18,174	1,12	45	20	166	0,40	1.207	- 469
<b>ΠΕ 3</b>	6.274	68,453	1,71	45	20	215	0,40	5.887	- 387
<b>ΠΕ 4</b>	3.411	44,019	0,79	45	20	130	0,40	2.288	- 1.123
<b>ΠΕ 5</b>	653	18,462	0,71	45	20	120	0,40	886	+ 233
<b>Σύνολο ΠΕ</b>	14.203	169,113						11.618	- 2.585

Ορισμοί μεταβλητών κ και υ:

κ: Κτηριακή (ωφέλιμη) επιφάνεια κατοικίας ανά κάτοικο σε τετραγωνικά μέτρα.

υ: Έκταση γης ανά κάτοικο για κοινωνική και τεχνική υποδομή σε τετραγωνικά μέτρα.

Σημείωση: Οι εκτάσεις των ΠΕ έχουν προκύψει από εμβαδομέτρηση των ψηφιακών χαρτών.

Αλγόριθμοι:

$$d = \left( \frac{\sigma}{\kappa + u\sigma} \right) 10^4 \quad c = d \times e \times \lambda \quad c' = c - p$$

Από τον ανωτέρω πίνακα συνάγεται, ότι με βάση τα σταθερότυπα που υιοθετήθηκαν, απαιτείται επέκταση του οικισμού ικανή να υποδεχθεί τουλάχιστον 2.585 κατοίκους.

### Π3.1.3 Ναύπλιο- Νέα διάρθρωση Πολεοδομικών Ενοτήτων και τομείς δόμησης

Σύμφωνα με το Ν.2508/97 (άρθρο 4, παρ. 6), «Η πολεοδόμηση γίνεται κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες, το μέγεθος και τα όρια των οποίων καθορίζονται με το Γ.Π.Σ. με κριτήριο την εξασφάλιση της καλύτερης δυνατής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας λοιπών γενικών χρήσεων και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, με πρόβλεψη και των απαραίτητων εξυπηρετήσεων των κατοίκων, την αντιμετώπιση των στεγαστικών αναγκών, την απόκτηση γης για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και την εκτέλεση προγραμμάτων οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης ή παραγωγικών και επαγγελματικών δραστηριοτήτων».

Σύμφωνα με το Ν.2508/97 (άρθρο 4, παρ. 8), «Απαγορεύεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση κτιρίων μη συμβιβαζομένων προς τη χρήση που τυχόν προβλέπει το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. για τη συγκεκριμένη θέση. Μετά την έγκριση του Γ.Π.Σ. και μέχρι την αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως της περιοχής και την προσαρμογή του προς το Γ.Π.Σ. δεν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικών αδειών με βάση συντελεστή δόμησης ανώτερο από το μέσο συντελεστή που ορίζεται στο Γ.Π.Σ. Αν ο συντελεστής δόμησης που προβλέπεται από το σχέδιο πόλεως της περιοχής είναι κατώτερος από τον οριζόμενο στο Γ.Π.Σ. μέσο συντελεστή, οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται με βάση τον κατώτερο αυτό συντελεστή».

Για κάθε Πολεοδομική Ενότητα ορίζεται ένας μέσος Συντελεστής Δόμησης. Σύμφωνα με τα πολεοδομικά σταθερότυπα του ΥΠΕΚΑ ο τύπος  $\sigma(\text{μέσος}) = \Sigma(\epsilon_v \sigma_v) : \epsilon$  (πολεοδομικής ενότητας) υπολογίζεται κατά προσέγγιση. Ισχύει απόλυτα μόνο στην περίπτωση που όλοι οι τομείς συντελεστών έχουν το ίδιο ποσοστό οικοπεδικής γης. Ο μέσος ΣΔ υπολογίζεται για κάθε ΠΕ βάσει του συνολικού εμβαδού της ΠΕ, των εμβαδών των επιμέρους τομέων δόμησης της ΠΕ και των συντελεστών δόμησης των τομέων.

Οι τομείς δόμησης, ως υποδιαιρέσεις των πολεοδομικών ενοτήτων, απεικονίζονται στο σχέδιο Π.3.1-1. Η ομαδοποίηση των Τομέων Δόμησης σε νέες Πολεοδομικές Ενότητες (διαφορετικές από εκείνες του ισχύοντος ΓΠΣ) γίνεται με τα εξής κριτήρια:

- Εξομάλυνση των μεγάλων διαφορών Συντελεστού Δόμησης μεταξύ Τομέων Δόμησης εντός της ίδιας Πολεοδομικής Ενότητας.
- Ελαχιστοποίηση των προβλημάτων που παρουσιάζονται μετά την επιβολή μέσου Σ.Δ. ανά Π.Ε., με σοβαρές απώλειες για ιδιοκτησίες που είχαν υψηλότερο συντελεστή.
- Σύνδεση υφιστάμενων τομέων με περιοχές επέκτασης του σχεδίου.
- Οργανικότερη πολεοδομική συγκρότηση για τον προγραμματισμό κοινωνικών εξυπηρετήσεων και κοινόχρηστων χώρων.
- Ιδιαιτερότητες ορισμένων περιοχών, ιδίως στην Παλιά Πόλη.

Στο παρόν κεφάλαιο προτείνονται 7 Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ1 έως ΠΕ7) στην υφιστάμενη εντός σχεδίου περιοχή της πόλης του Ναυπλίου (βλ. πίνακα Π.3.1.στ και σχέδιο Π.3.1-1). Οι τομείς δόμησης είναι οι υφιστάμενοι. Καθορίζονται επίσης μέσοι συντελεστές δόμησης ανά ΠΕ μετά από το σχετικό υπολογισμό.

Προτείνονται τέλος για τη Δημοτική Ενότητα Ναυπλιέων 5 Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ8 έως ΠΕ12) επεκτάσεων σχεδίου πόλεως (βλ. σχέδιο Π.3.1-1). Οι ΠΕ 8 έως 12 περιλαμβάνουν συνολικά 9 Περιοχές προς Ένταξη (ΠΕΝΤ) με αριθμούς 1, 2, 3, 4, 5α, 5β, 6, 7 και 8 (βλ. πίνακα Π.3.1.ζ) . Για τις ΠΕ επεκτάσεων καθορίζονται μέσοι συντελεστές δόμησης ανά ΠΕ.

Ακολουθεί ο πίνακας Π.3.1.στ από τον οποίο προκύπτει ο μέσος ΣΔ ανά προτεινόμενη ΠΕ της εντός σχεδίου περιοχής της πόλης του Ναυπλίου, με βάση τους συντελεστές δόμησης των υφιστάμενων τομέων δόμησης (βλ. και πίνακα Π.3.1.δ). Οι μέσοι ΣΔ έχουν στρογγυλοποιηθεί προς τα άνω στο πρώτο δεκαδικό ψηφίο. Οι ΣΔ των τομέων δόμησης Πρόνοιας είναι κλιμακούμενοι. Για τις ανάγκες του κατωτέρω πίνακα έχουν ληφθεί οι μέγιστες τιμές.

Πίνακας Π.3.1.στ : Υπολογισμός Μέσων Συντελεστών Δόμησης προτεινόμενων Πολεοδομικών Ενότητων (ΠΕ) της εντός σχεδίου πόλεως περιοχής της πόλης του Ναυπλίου

A/A	ΠΕ	Τομείς δόμησης	Σ.Δ. τομέα δόμησης (χ)	Εμβαδόν τομέα δόμησης (Ha) (ψ)	Εμβαδόν ΠΕ (Ha) (ω)	Μέσος ΣΔ της ΠΕ (Σχψ / ω)	Παρατηρήσεις (τομείς δόμησης)
1	ΠΕ 1					1,2	
		9	1,2	5,499	5,499		Τομέας Β (Παραδοσιακό)
2	ΠΕ 2				53,606	2,1	
		6	2,1	38,477			Τομέας Γ Νέου Βυζαντίου
		17	2,1	14,506			Τομέας Α (Παραδοσιακό)
		8	2,1	0,623			Τομέας Γ Νέας Πόλης
3	ΠΕ 3				9,393	1,6	
		10	1,6	2,122			Τομέας Β1 Πρόνοιας
		11	1,6	7,271			Τομέας Β2 Πρόνοιας
4	ΠΕ 4				45,489	1,2	
		3	1,2	1,740			Τομέας Ε2 Νέας Πόλης
		4	0,9	6,095			Τομέας Ε1 Νέας Πόλης
		5	1,2	7,678			Τομέας Δ Νέας Πόλης
		7	1,2	0,568			Τομέας Δ2 Νέου Βυζαντίου
		16	1,2	29,408			Τομέας Δ1 Νέου Βυζαντίου
5	ΠΕ 5				27,883	0,6	
		1	0,6	26,118			Τομέας ΣΤ1 Νέας Πόλης - Κούρτης
		2	0,6	1,765			Τομέας ΣΤ2 Νέας Πόλης - Κούρτης

A/A	ΠΕ	Τομείς δόμησης	Σ.Δ. τομέα δόμησης (χ)	Εμβαδόν τομέα δόμησης (Ha) (ψ)	Εμβαδόν ΠΕ (Ha) (ω)	Μέσος ΣΔ της ΠΕ (Σχψ / ω)	Παρατηρήσεις (τομείς δόμησης)
6	ΠΕ 6				13,543	0,6	
		14	0,6	3,577			Τομέας ΣΤ1 Ροδίου
		15	0,6	9,966			Τομέας ΣΤ3 Ροδίου
7	ΠΕ 7				13,700	0.8	
		12	0,6	8,781			Τομέας ΣΤ3 Πρόνοιας
		13	1,0	4,919			Τομέας Ζ Ζυμβρακάκη

Οι προτεινόμενες Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ1 έως ΠΕ7) της εντός σχεδίου περιοχής της πόλης του Ναυπλίου, με τους αντίστοιχους Μέσους Συντελεστές Δόμησης (ΜΣΔ), που έχουν προκύψει από τον ανωτέρω πίνακα Π.3.1.στ, είναι αναλυτικά οι εξής (βλ. και ενότητα Π.2.3.2):

**Παλιά Πόλη Ναυπλίου («Παραδοσιακό» τμήμα) (ΠΕ 1 με ΜΣΔ 1,2)**

ΤΟΜΕΑΣ: Β Παραδοσιακό (Παλιά Πόλη Ναυπλίου)

Σ.Δ. 1,2 ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

Η **Πολεοδομική Ενότητα 1** περιλαμβάνει τον τομέα Β «Παραδοσιακού». Πρόκειται για τον πυρήνα της παλιάς πόλης που συνορεύει προς τα νότια με τη ζώνη προστασίας Ακροναυπλίας - Παλαμηδίου και προς τα βόρεια με τον τομέα Α της παλιάς («παραδοσιακής») πόλης. Προς βορρά ορίζεται από τον άξονα των οδών Σταϊκοπούλου και Πλαπούτα και περιλαμβάνει πολλά μικρού μεγέθους οικοδομικά τετράγωνα (βλ. και ενότητα Π.2.5.1).

**Παλιά Πόλη Ναυπλίου (μέρος Παραδοσιακού τμήματος) και Νέο Βυζάντιο (μέρος) (ΠΕ 2 με ΜΣΔ 2,1)**

ΤΟΜΕΑΣ: Α Παραδοσιακό (Παλιά Πόλη Ναυπλίου)

Σ.Δ. 2,1 ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

ΤΟΜΕΑΣ: Γ Νέο Βυζάντιο

Σ.Δ. 2,1 ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

ΤΟΜΕΑΣ: Γ Νέα Πόλη

Σ.Δ. 2,1 ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

Πρόκειται για ένα γραμμικής μορφής τομέα (βάθους ενός οικοδομικού τετραγώνου).

Η **Πολεοδομική Ενότητα 2** περιλαμβάνει τον τομέα Α «Παραδοσιακού», τον τομέα Γ Νέου Βυζαντίου και τον τομέα Γ Νέας Πόλης. Ο τομέας Γ Νέας Πόλης είναι ένας γραμμικής μορφής τομέας

(βάθους ενός οικοδομικού τετραγώνου) που εκτείνεται από Β προς Ν, μεταξύ των οδών Αιγίου δυτικά και Ναυπλίου – Άργους ανατολικά, παράλληλα προς μέρος του ανατολικού ορίου του τομέα Δ Νέας Πόλης. Η ΠΕ 2 περιλαμβάνει μεγάλο τμήμα της ιστορικής πόλης το οποίο εκτείνεται από την Ακτή Μιαούλη στο θαλάσσιο μέτωπο προς τα δυτικά μέχρι τη συμβολή των οδών Ναυπλίου – Άργους, Σιδηράς Μεραρχίας και Ασκληπιού προς τα ανατολικά. Η Πολεοδομική Ενότητα ορίζεται προς Ν και ΝΑ από τον άξονα των οδών Σταϊκοπούλου, Πλαπούτα, 25<sup>ης</sup> Μαρτίου και Μιχαήλ Ιατρού και προς Α και ΒΑ από τις οδούς Θερμοπυλών και Χαριλάου Τρικούπη. Το άνω τμήμα της ΠΕ άπτεται προς τα Δ της οδού Αιγίου. Το βορειοδυτικό όριο της ΠΕ ορίζεται από την οδό Οίακος και στη συνέχεια τη λιμενική ζώνη και την Ακτή Μιαούλη. Το ανατολικό τμήμα της ΠΕ διασχίζεται από τη Λεωφόρο Ασκληπιού. Η ΠΕ συνορεύει στα νότια με τον τομέα Β2 Πρόνοιας και στα ΒΑ και ανατολικά με τους τομείς Δ1 Νέου Βυζαντίου και Ζ (Ζυμβρακάκη). Στο ΒΔ τμήμα της συνορεύει με τους τομείς Ε1 και Ε2 Νέας Πόλης. Το δυτικό τμήμα της ΠΕ συνορεύει προς τα νότια με τον τομέα Β «Παραδοσιακού».

### **Πρόνοια (ΠΕ 3 με ΜΣΔ 1,6)**

ΤΟΜΕΑΣ: Β1 Πρόνοια

Σ.Δ. ΚΛΙΜΑΚΟΥΜΕΝΟΣ:

Α) Σ.Δ. 1,6 για οικόπεδα εμβαδού μικρότερου από 100 m<sup>2</sup>

Β) Σ.Δ. 1,4 για οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου ή ίσου από 100 m<sup>2</sup> και μέχρι 300 m<sup>2</sup> (για το πέραν των 100 m<sup>2</sup> εμβαδόν τους)

Γ) Σ.Δ. 1,0 για οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου ή ίσου από 300 m<sup>2</sup> (για πέραν των 300 m<sup>2</sup> εμβαδόν τους)

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

ΤΟΜΕΑΣ: Β2 Πρόνοια

Σ.Δ. ΚΛΙΜΑΚΟΥΜΕΝΟΣ:

Α) Σ.Δ. 1,6 για οικόπεδα εμβαδού μικρότερου από 100 m<sup>2</sup>

Β) Σ.Δ. 1,4 για οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου ή ίσου από 100 m<sup>2</sup> και μέχρι 300 m<sup>2</sup> (για το πέραν των 100 m<sup>2</sup> εμβαδόν τους)

Γ) Σ.Δ. 1,0 για οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου ή ίσου από 300 m<sup>2</sup> (για πέραν των 300 m<sup>2</sup> εμβαδόν τους)

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

Η Πολεοδομική Ενότητα 3 περιλαμβάνει τους τομείς Β1 και Β2 Πρόνοιας. Ορίζεται προς βορρά από την οδό 25<sup>ης</sup> Μαρτίου και στα νότια συνορεύει με την προστατευόμενη ζώνη Παλαμηδίου. Διασχίζεται από τις οδούς Κυρηνείας, Αθηνάς και Παλαμηδίου. Νότια και ανατολικά της ΠΕ βρίσκονται οι τομείς Β1 και ΣΤ3 της Πρόνοιας, ενώ βόρεια βρίσκεται ο τομέας Γ Νέου Βυζαντίου.

### **Νέο Βυζάντιο (μέρος) και Νέα Πόλη (μέρος) (ΠΕ 4 με ΜΣΔ 1,2)**

ΤΟΜΕΑΣ: Δ1 Νέο Βυζάντιο

Σ.Δ. 1,2 ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

ΤΟΜΕΑΣ: Δ2 Νέο Βυζάντιο

Σ.Δ. 1,2 ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

[Τομέας εξαιρετικά μικρού μεγέθους μέσα στον τομέα Δ1.]

ΤΟΜΕΑΣ: Ε1 Νέα Πόλη  
Σ.Δ. 0,9 ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

ΤΟΜΕΑΣ: Ε2 Νέα Πόλη  
Σ.Δ. 1,2 ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

ΤΟΜΕΑΣ: Δ Νέα Πόλη  
Σ.Δ. 1,2 ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

Η **Πολεοδομική Ενότητα 4** περιλαμβάνει τους τομείς Δ1 και Δ2 Νέου Βυζαντίου και τους τομείς Ε1, Ε2 και Δ Νέας Πόλης. Ο τομέας Ε2 περιλαμβάνει δύο νησίδες εντός του τομέα Ε1. Ο τομέας Δ2 περιλαμβάνει μόνο ένα οικοδομικό τετράγωνο, που βρίσκεται ως νησίδα εντός του τομέα Δ1. Προς τα δυτικά, η Πολεοδομική Ενότητα ορίζεται από την οδό Ναυπλίου – Νέας Κίου, και προς τα βόρεια ορίζεται από την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου και την οδό Γεωργοπούλου. Προς τα Β και Α συνορεύει με εκτός σχεδίου περιοχές. Προς τα νότια ορίζεται από την οδό Οίακος. Η ΠΕ διασχίζεται από Β προς Ν από την οδό Ναυπλίου – Άργους.

**Νέα Πόλη (μέρος) (ΠΕ 5 με ΜΣΔ 0.6)**

ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ1 Νέα Πόλη (Κούρτη)

Σ.Δ. 0,5

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.:

1)Σ.Δ.: 0,8 για εμβαδόν μικρότερο από 600 m<sup>2</sup> και συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερη από 340 m<sup>2</sup>

2)Σ.Δ.: 1,4 για εμβαδόν μικρότερο από 150 m<sup>2</sup> μετά την αφαίρεση της εισφοράς γης (Ν. 1337/83), προϋφιστάμενα της 10/3/1982 για συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερη από 120 m<sup>2</sup>

ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ2 Νέα Πόλη (Κούρτη)

Σ.Δ. 0,6

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.:

1)Σ.Δ.: 0,8 για εμβαδόν μικρότερο από 400 m<sup>2</sup> και συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερο από 240 m<sup>2</sup>

2)Σ.Δ.: 1,4 για εμβαδόν μικρότερο από 150 m<sup>2</sup> μετά την αφαίρεση της εισφοράς γης (Ν. 1337/83), προϋφιστάμενα της 10/3/1982 για συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερο από 120 m<sup>2</sup>

Η **Πολεοδομική Ενότητα 5** περιλαμβάνει τους τομείς ΣΤ1 και ΣΤ2 Νέας Πόλης (Κούρτη). Ο τομέας ΣΤ2 είναι νησίδα εντός του τομέα ΣΤ1. Η Πολεοδομική Ενότητα βρίσκεται στο ΒΔ άκρο της εντός σχεδίου περιοχής της πόλης του Ναυπλίου, μεταξύ των οδών Ναυπλίου – Νέας Κίου (δυτικό όριο), Ναυπλίου – Άργους (ανατολικό όριο) και Μεγάλου Αλεξάνδρου (νότιο όριο).

**Περιοχή Ροδίου (ΠΕ 6 με ΜΣΔ 0.6) [και όχι «Τμήμα Άριας» όπως αναφέρεται στο ισχύον ΓΠΣ]**

ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ1 Ροδίου

Σ.Δ. 0,6

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.:

- 1) Σ.Δ. 0,8 για εμβαδόν μικρότερο από 250 m<sup>2</sup> και συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερη από 150 m<sup>2</sup>
- 2) Σ.Δ. 1,2 για εμβαδόν μικρότερο από 150 m<sup>2</sup> μετά την αφαίρεση της εισφοράς γης (Ν.1337/83), προϋφιστάμενα της 10/3/1982 για συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερη των 120 m<sup>2</sup>

ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ3 Ροδίου

Σ.Δ. 0,6

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.:

- 1) Σ.Δ. 0,8 για εμβαδόν μικρότερο από 250 m<sup>2</sup> και συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερη από 150 m<sup>2</sup>
- 2) Σ.Δ. 1,2 για εμβαδόν μικρότερο από 150 m<sup>2</sup> μετά την αφαίρεση της εισφοράς γης (Ν.1337/83), προϋφιστάμενα της 10/3/1982 για συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερη των 120 m<sup>2</sup>

Η **Πολεοδομική Ενότητα 6** περιλαμβάνει τους τομείς ΣΤ1 και ΣΤ3 Ροδίου. Η ΠΕ ορίζεται στα βόρεια από τη Λεωφόρο Ασκληπιού. Συνορεύει προς βορρά, νότο και ανατολή με εκτός σχεδίου περιοχή. Στα δυτικά συνορεύει με τον τομέα Ζ (Ζυμβρακάκη) και ορίζεται μερικώς από την οδό Αγίας Μονής.

#### **Περιοχή Ροδίου (μέρος) και Πρόνοιας (μέρος) (ΠΕ 7 με ΜΣΔ 0,8)**

ΤΟΜΕΑΣ: Ζ Ζυμβρακάκη

Σ.Δ. 1,0 ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ3 Πρόνοια

Σ.Δ.: ΚΛΙΜΑΚΟΥΜΕΝΟΣ

Α. Σ.Δ.: 0,6 για οικόπεδα εμβαδού μικρότερου ή ίσου από 400 m<sup>2</sup>

Β. Σ.Δ. 0,4 για οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου από 400 m<sup>2</sup> για το πέραν των 400m<sup>2</sup> εμβαδού τους

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.:

- 1) Σ.Δ. 0,8 για εμβαδόν μικρότερο από 250 m<sup>2</sup> και συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερη από 150 m<sup>2</sup>
- 2) Σ.Δ. 1,2 για εμβαδόν μικρότερο από 150 m<sup>2</sup> μετά την αφαίρεση της εισφοράς γης (Ν.1337/83), προϋφιστάμενα της 10/3/1982 για συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερη των 120 m<sup>2</sup>

Η **Πολεοδομική Ενότητα 7** περιλαμβάνει τους τομείς Ζ (Ζυμβρακάκη) και ΣΤ3 Πρόνοιας, μεταξύ των οποίων βρίσκεται τμήμα του τομέα Γ Νέου Βυζαντίου και τμήμα της εκτός σχεδίου περιοχής, συνδέονται όμως με την οδό Μιχαήλ Ιατρού. Το τμήμα της ΠΕ που ανήκει στον τομέα ΣΤ3 Πρόνοιας βρίσκεται ανατολικά του τομέα Β1 Πρόνοιας και ΝΑ του τομέα Β2 Πρόνοιας. Το τμήμα της ΠΕ που ανήκει στον τομέα Ζ (Ζυμβρακάκη) βρίσκεται ανατολικά του τομέα Γ Νέου Βυζαντίου και νότια του τομέα Δ1 Νέου Βυζαντίου. Στα ανατολικά του βρίσκονται οι τομείς ΣΤ1 και ΣΤ3 Ροδίου επί της οδού Αγίας Μονής. Ο τομέας Ζ (Ζυμβρακάκη) έχει τη Λεωφόρο Ασκληπιού στο βορειο-δυτικό του όριο. Γενικώς, η ΠΕ βρίσκεται σε επαφή με εκτός σχεδίου περιοχή, στο ΝΑ άκρο της εντός σχεδίου περιοχής του Ναυπλίου.

Προτείνεται η ένταξη τμήματος του Τομέα ΣΤ3 Πρόνοιας στην Πολεοδομική Ενότητα 3 και ειδικότερα στον Τομέα Β2 Πρόνοιας, με μέγιστο συντελεστή δόμησης 1,0 για όλα τα οικόπεδα. Πρόκειται για το τμήμα που έχει ως όριο στα νότια την οδό 25<sup>ης</sup> Μαρτίου και στα δυτικά την οδό

Μιχαήλ Ιατρού. Περιλαμβάνει τα οικοδομικά τετράγωνα Γ357, Γ416, Γ417, Γ418, Γ419, Γ426, Γ180 και Γ359. Η ρύθμιση απαιτεί σύνταξη νέας πολεοδομικής μελέτης, που θα εγκριθεί με ΠΔ, και τροποποίηση των ισχυουσών διατάξεων (βλ. ενότητα Π.3.1.5.3).

Στον πίνακα Π.3.1.ζ που ακολουθεί παρουσιάζονται:

- Οι τομείς δόμησης της Δημοτικής Κοινότητας Ναυπλιέων και η έκτασή τους,
- Οι προτεινόμενες πολεοδομικές ενότητες (ΠΕ) της εντός σχεδίου περιοχής της πόλης του Ναυπλίου, η έκτασή τους και οι τομείς δόμησης που περιλαμβάνουν,
- Οι προτεινόμενες περιοχές προς ένταξη (ΠΕΝΤ) στο σχέδιο πόλεως, για τη Δημοτική Κοινότητα Ναυπλιέων και τη Δημοτική Κοινότητα Άριας, με τις αντίστοιχες εκτάσεις,
- Οι πολεοδομικές ενότητες επεκτάσεων για τη Δημοτική Κοινότητα Ναυπλιέων και τη Δημοτική Κοινότητα Άριας, οι ΠΕΝΤ τις οποίες περιλαμβάνουν, και οι αντίστοιχες εκτάσεις.

Οι προτεινόμενοι συντελεστές δόμησης των ΠΕ επεκτάσεων αναφέρονται στον πίνακα Π.3.2.α (ενότητα Π.3.2.1). Το θέμα των επεκτάσεων αναπτύσσεται περαιτέρω στις ενότητες Π.3.2.2 και Π.3.2.3 και στους πίνακες των ενοτήτων αυτών.

Στη συνέχεια, στο μεθεπόμενο πίνακα Π.3.1.η, παρουσιάζονται οι εκτιμήσεις της κατανομής πληθυσμού (απογραφή 2011) κατά τομέα ύδρευσης (βλ. και πίνακα Π.3.1.α), τομέα δόμησης και προτεινόμενες πολεοδομικές ενότητες της Δημοτικής Κοινότητας Ναυπλιέων.

Σε πίνακες που παρατίθενται στην ενότητα Π.3.2 παρουσιάζονται τα χαρακτηριστικά των Περιοχών προς Ένταξη (ΠΕΝΤ) και των Πολεοδομικών Ενοτήτων (ΠΕ) όπου ανήκουν οι ΠΕΝΤ.

Στο σχέδιο Π.3.1-1 εμφανίζονται οι ως άνω ΠΕ 1-7 και οι περιεχόμενοι σε αυτές τομείς δόμησης.

#### **Π3.1.4 Κοινωνικές εξυπηρετήσεις**

Στην ενότητα αυτή εξετάζονται οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή στο σύνολο του οικισμού και ανά ΠΕ (βλ. και τις ενότητες Π.3.1.3 και Π.3.2.3).

Οι ανάγκες σε γη εκτιμήθηκαν για τις κατωτέρω κατηγορίες:

- Χώροι διοίκησης
- Χώροι εκπαίδευσης
- Ελεύθεροι χώροι.
- Χώροι πολιτιστικών λειτουργιών
- Χώροι υγείας – πρόνοιας
- Χώροι αθλητισμού.

Σύμφωνα με τα επίσημα *σταθερότυπα* (βλ. ενότητα Π.1.4.3) οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή προσδιορίζονται σε τετραγωνικά μέτρα ανά κάτοικο, πλην της εκπαίδευσης, όπου προσδιορίζονται σε τετραγωνικά μέτρα ανά χρήστη, δηλ. μαθητή νηπιαγωγείου (24 m<sup>2</sup>/χρήστη), δημοτικού σχολείου (11 m<sup>2</sup>/χρήστη), γυμνασίου (11 m<sup>2</sup>/χρήστη) και λυκείου (11 m<sup>2</sup>/χρήστη).



Σε εθνικό επίπεδο, σύμφωνα με στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής για το 2011-12 (*Η Ελλάδα με Αριθμούς 2013*), το ποσοστό επί του συνολικού πληθυσμού, ήταν 2% για τα νήπια, 6% για τους μαθητές δημοτικού σχολείου, 6% για τους μαθητές γυμνασίου και λυκείου, και 1% περίπου για τους μαθητές τεχνικής – επαγγελματικής εκπαίδευσης.

Χρησιμοποιώντας αυτές τις αναλογίες για τον υπολογισμό των μαθητών στο Ναύπλιο (πληθυσμός 2011: 14.203) και στη συνέχεια κάνοντας χρήση των ανωτέρω σταθερότυπων για την εκπαίδευση, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι οι ανάγκες σε γη για εκπαίδευση ανέρχονται συνολικά σε 27.122 m<sup>2</sup>, δηλαδή σε σχεδόν 2 m<sup>2</sup> ανά κάτοικο.

**Πίνακας Π.3.1.ζ:** Έκταση Τομέων Δόμησης, προτεινόμενων Πολεοδομικών Ενοτήτων (ΠΕ) εντός σχεδίου πόλης Ναυπλίου, Περιοχών προς Ένταξη (ΠΕΝΤ) και νέων ΠΕ επεκτάσεων (βλ. ενότητα Π.3.2)

Τομείς δόμησης εντός σχεδίου πόλης Ναυπλίου		Προτεινόμενες ΠΕ εντός σχεδίου πόλης Ναυπλίου			Προτεινόμενες ΠΕΝΤ (επεκτάσεις)			ΠΕ των ΠΕΝΤ (επεκτάσεις)		
A/A τομέα	Έκταση τομέα (Ha)	A/A	Περιλαμβανόμενοι τομείς	Έκταση ΠΕ (Ha)	A/A ΠΕΝΤ	Περιοχή ΠΕΝΤ	Έκταση ΠΕΝΤ (Ha)	α/α ΠΕ	Περιλαμβανόμενες ΠΕΝΤ	Έκταση (Ha)
1	26,118	1	9 (Παλιά Πόλη)	5,499	1	Γλυκειά	52,622	8 (Ναυπλίου)	1, 2	60,644
2	1,765	2	6, 17, 8 (Παλιά και Νέα Πόλη και Νέο Βυζάντιο)	53,606	2	Γλυκειά	8,022	9 (Ναυπλίου)	3	41,202
3	1,740	3	10, 11 (Πρόνοια)	9,393	3	Προφήτης Ηλίας	41,202	10 (Αγίας Κυριακής)	4	16,806
4	6,095	4	3, 4, 5, 7, 16 (Νέο Βυζάντιο – Νέα Πόλη)	45,489	4	ΒΑ Αγίας Κυριακής	16,806	11 (Αγίας Κυριακής)	5α, 5β, 6	43,340
5	7,678	5	1, 2 (Νέα Πόλη – Κούρτη)	27,883	5α	Ν Αγίας Κυριακής	5,211	12 (Άριας)	7, 8	39,530
6	38,477	6	14, 15 (Ροδίου)	13,543	5β	Ν Αγίας Κυριακής	0,765			
7	0,568	7	12, 13 (Ροδίου – Πρόνοια)	13,700	6	Μεταξύ Αγίας Κυριακής και Άριας (και Ζώνη Υποδοχής Συντελεστού)	37,364			

Τομείς δόμησης εντός σχεδίου πόλης Ναυπλίου		Προτεινόμενες ΠΕ εντός σχεδίου πόλης Ναυπλίου			Προτεινόμενες ΠΕΝΤ (επεκτάσεις)			ΠΕ των ΠΕΝΤ (επεκτάσεις)		
8	0,623				7	ΒΔ Άριας	31,118			
9	5,499				8	ΝΔ Άριας	8,412			
10	2,122									
11	7,271									
12	8,781									
13	4,919									
14	3,577									
15	9,966									
16	29,408									
17	14,506									
Σύνολο τομέων 1-17: 169,113		Σύνολο ΠΕ 1-7: : 169,113			Σύνολο ΠΕΝΤ: 1-8: 201,522			Σύνολο ΠΕ 8-12: 201,522		

**Πίνακας Π.3.1.η:** Κατανομή πληθυσμού (απογραφή 2011) στην περιοχή της Δημοτικής Κοινότητας Ναυπλιέων και της Τοπικής Κοινότητας Άριας (βλ. πίνακα Π.3.1.α με έκταση Τομέων Δόμησης και Τομέων Ύδρευσης)

[Σημ. Μόνιμος πληθυσμός Δημοτικής Κοινότητας Ναυπλιέων κατά την απογραφή 2011: 14.203 κάτοικοι.]

Τομείς ύδρευσης (ΤΥ) Ναυπλίου και Άριας				Τομείς δόμησης (ΤΔ) Ναυπλίου			Προτεινόμενες Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ) περιοχής εντός σχεδίου πόλεως Ναυπλίου			
A/A ΤΥ	Συντελεστής Σ1 βάσει αριθμού υδρομέτρων	Πληθυσμός τομέα ύδρευσης (Π1= 14.203 X Σ1)	Έκταση σε Ha (Ε1) τομέα ύδρευσης	Αριθμοί ΤΔ σε ΤΥ	Έκταση ΤΔ σε Ha (Ε2)	Πληθυσμός ΤΔ (Π2= Π1 X Ε2/Ε1)	A/A ΠΕ	Αριθμοί ΤΔ σε ΠΕ	Έκταση σε Ha (Ε3) της ΠΕ	Πληθυσμός της ΠΕ (άθροισμα Π2 των ΤΔ)
1	0,130	1.846	27,883				1	9	5,499	690
				1	26,118	1.729	2	6, 17, 8	53,606	4.924
				2	1,765	117	3	10, 11	9,393	866
2	0,315	4.474	46,112				4	3, 4, 5, 7, 16	45,489	4.414
				3	1,740	169	5	1, 2	27,883	1.846
				4	6,095	591	6	14, 15	13,543	480
				5	7,678	745	7	12, 13	13,700	983
				7	0,568	55				
				8	0,623	60				
				16	29,408	2.854				
3	0,289	4.105	46,932							
				6	38,477	3.365				
				17β (τμήμα του 17)	8,455	740				
4	0,102	1.449	11,550							
				9	5,499	690				
				17α (τμήμα του 17)	6,051	759				
5	0,118	1.676	18,174							
				10	2,122	196				

Τομείς ύδρευσης (ΤΥ) Ναυπλίου και Άριας				Τομείς δόμησης (ΤΔ) Ναυπλίου			Προτεινόμενες Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ) περιοχής εντός σχεδίου πόλεως Ναυπλίου			
A/A ΤΥ	Συντελεστής Σ1 βάσει αριθμού υδρομέτρων	Πληθυσμός τομέα ύδρευσης (Π1= 14.203 X Σ1)	Έκταση σε Ha (E1) τομέα ύδρευσης	Αριθμοί ΤΔ σε ΤΥ	Έκταση σε Ha (E2)	Πληθυσμός ΤΔ (Π2= Π1 X E2/E1)	A/A ΠΕ	Αριθμοί ΤΔ σε ΠΕ	Έκταση σε Ha (E3) της ΠΕ	Πληθυσμός της ΠΕ (άθροισμα Π2 των ΤΔ)
				11	7,271	670				
				12	8,781	810				
6	0,046	653	18,462							
				13	4,919	173				
				14	3,577	128				
				15	9,966	352				
		Σύνολο: 14.203	Σύνολο: 169,13		Σύνολο: 169,13	Σύνολο: 14.203			Σύνολο: 169,13	Σύνολο: 14.203

Σημ. Οι προτεινόμενοι συντελεστές δόμησης στις περιοχές επεκτάσεων αναφέρονται στον πίνακα Π.3.2.α (ενότητα Π.3.2.1).

Κατά συνέπεια, κάνουμε χρήση των κατωτέρω σταθερότυπων:

- Διοίκηση 0,5 m<sup>2</sup>/κάτοικο.
- Εκπαίδευση 3 m<sup>2</sup>/κάτοικο.
- Υγεία – πρόνοια 1,5 m<sup>2</sup>/κάτοικο.
- Αθλητισμός 5,5 m<sup>2</sup>/κάτοικο.
- Πολιτιστικοί χώροι 0,1 m<sup>2</sup>/κάτοικο.
- Ελεύθεροι χώροι 5 m<sup>2</sup>/κάτοικο.

Σε μια σειρά πινάκων (συνολικά και χωριστά για κάθε προτεινόμενη Πολεοδομική Ενότητα (ΠΕ1 έως ΠΕ7) της εντός σχεδίου περιοχής της πόλης του Ναυπλίου) απεικονίζονται (σε m<sup>2</sup>) για κάθε μια από τις ανωτέρω κατηγορίες κοινωνικής υποδομής το υιοθετούμενο σταθερότυπο γης, το προγραμματικό μέγεθος που προκύπτει από την εφαρμογή του σταθεροτύπου, η διαθέσιμη γη όπως έχει προκύψει από τα διαθέσιμα στοιχεία και από εμβαδομετρήσεις, η αναγκαία νέα γη (με το πρόσημο -) ή το περίσσευμα γης (με το πρόσημο +).

Σημειώνεται ότι η εκτίμηση των υφιστάμενων χώρων εκπαίδευσης χωριστά για νηπιαγωγεία, δημοτικά σχολεία κ.ο.κ δεν ήταν δυνατή διότι σε πολλές περιπτώσεις η συνολική οικοπεδική έκταση είναι κοινή.

Στον επόμενο πίνακα απεικονίζεται καταρχάς η υπάρχουσα κατάσταση διαθέσιμης γης (σε m<sup>2</sup>) κοινωνικής υποδομής, που βασίζεται σε εκτιμήσεις και εμβαδομετρήσεις της Τεχνικής Υπηρεσίας

του Δήμου Ναυπλιέων, ανά προτεινόμενη πολεοδομική ενότητα και για το σύνολο των 7 πολεοδομικών ενότητων.

**Πίνακας Π.3.1.θ:** Διαθέσιμη γη κοινωνικής υποδομής (σε m<sup>2</sup>) στις προτεινόμενες πολεοδομικές ενότητες της εντός σχεδίου περιοχής της πόλης του Ναυπλίου (ΠΕ1 – ΠΕ7)

	ΠΕ1	ΠΕ2	ΠΕ3	ΠΕ4	ΠΕ5	ΠΕ6	ΠΕ7	Σύνολο
Διοίκηση		3.830						3.830,00
Εκπαίδευση		16.657	3.631	17.185	8.407,5	2.272	2.681,38	50.833,88
Υγεία – Πρόνοια		6.500		2.953				9.453,00
Αθλητισμός		34.864			5.403,72			44.267
Πολιτιστικοί χώροι	384	1.764	450	4.497				7.095,00
Ελεύθεροι χώροι	300	53.479	3.000	24.151	13.575,05	3.581	16.060,12	114.146,17

Ο πληθυσμός της εντός σχεδίου περιοχής της πόλης του Ναυπλίου (δηλ. του συνόλου των 7 προτεινόμενων πολεοδομικών ενότητων εντός ισχύοντος σχεδίου) ήταν το 2011 14.203 κάτοικοι. Έγινε επίσης εκτίμηση της κατανομής του πληθυσμού ανά προτεινόμενη πολεοδομική ενότητα (βλ. πίνακα Π.3.1.η). Υπολογίσθηκε τέλος η χωρητικότητα, με βάση τα σταθερότυπα που υιοθετήθηκαν, και η οποία ανέρχεται συνολικά σε 11.618 κατοίκους (βλ. πίνακα Π.3.1.ε).

Για τον υπολογισμό των αναγκών σε γη για κοινωνική υποδομή χρησιμοποιείται ο πληθυσμός του 2011 και η κατανομή του ανά προτεινόμενη πολεοδομική ενότητα. Άρα, το «προγραμματικό μέγεθος» των επόμενων πινάκων είναι το γινόμενο πληθυσμού επί το αντίστοιχο σταθερότυπο.

Ακολουθούν οι πίνακες αναγκών σε γη τόσο για το σύνολο των προτεινόμενων πολεοδομικών ενότητων της εντός σχεδίου περιοχής της πόλης του Ναυπλίου (ΠΕ1 έως ΠΕ7), όσο για κάθε ΠΕ χωριστά. Μετά τον κάθε πίνακα παρατίθενται παρατηρήσεις.

**Πίνακας Π.3.1.ι:** Ανάγκες σε γη (m<sup>2</sup>) για κοινωνική υποδομή συνόλου εντός σχεδίου περιοχής πόλης Ναυπλίου (πληθυσμός: 14.203)

	Σταθερότυπο γης (m <sup>2</sup> /κάτοικο )	Προγραμματικό μέγεθος (m <sup>2</sup> )	Διαθέσιμη γη (m <sup>2</sup> )	Αναγκαία νέα γη (m <sup>2</sup> )	Περίσσευμα γης (m <sup>2</sup> )
Διοίκηση	0,5	7.102	3.830,00	- 3.272	
Εκπαίδευση	3	42.609	50.833,88		+ 22.428
Υγεία-πρόνοια	1,5	21.305	9.453,00	- 11.852	
Αθλητισμός	5,5	78.117	44.267,72	- 33.849	
Πολιτιστικοί χώροι	0,1	1.420	7.095,00		+ 5.675
Ελεύθεροι χώροι	5	71.015	114.146,17		+ 43.131

Παρατηρήσεις: Είναι χαρακτηριστική η μεγάλη έκταση των ελεύθερων χώρων, οι οποίοι όμως βρίσκονται στην πλειονότητα τους στην Παλιά Πόλη και γενικά στο νότιο τμήμα της πόλης. Κάτι ανάλογο συμβαίνει με τους πολιτιστικούς χώρους.

Εξαίρεση αποτελεί η έκταση του οικοδομικού τετραγώνου των 4.000 m<sup>2</sup> (Ο.Τ.Γ309) που προοριζόταν με απόφαση Νομάρχη για συνεδριακό κέντρο, το οποίο όμως δεν έχει υλοποιηθεί, δημιουργώντας έτσι μια απατηλή εικόνα. Το σύνολο των χώρων εκπαίδευσης, που φαίνεται να έχει πολύ θετικό ισοζύγιο, αποκρύπτει το πρόβλημα ανισοκατανομής των σχετικών εγκαταστάσεων, όπως και το πρόβλημα προσέλευσης μαθητών από όλο τον Καλλικρατικό Δήμο. Το κριτήριο στην περίπτωση αυτή είναι οι αποστάσεις που διανύουν οι μαθητές. Πρόσθετο πρόβλημα είναι οι δυσκολίες πρόσβασης σε κεντρικές περιοχές της πόλης. Είναι επίσης φανερό ότι απαιτείται πρόβλεψη νέων σχολείων στις περιοχές επέκτασης. Το συνολικό έλλειμμα σε χώρους διοίκησης, υγείας - πρόνοιας και αθλητισμού είναι σοβαρό και θα πρέπει να αντιμετωπισθεί στις περιοχές επεκτάσεων. Εκτός αυτού υπάρχει και πρόβλημα άνισης κατανομής των χώρων αθλητισμού.

**Πίνακας Π.3.1.α:** Ανάγκες σε γη (m<sup>2</sup>) για κοινωνική υποδομή προτεινόμενης πολεοδομικής ενότητας ΠΕ1 εντός σχεδίου περιοχής πόλης Ναυπλίου (τμήμα Παλιά Πόλη)

	Σταθερότυπο γης (m <sup>2</sup> /κάτοικο )	Προγραμματικό μέγεθος (m <sup>2</sup> )	Διαθέσιμη γη (m <sup>2</sup> )	Αναγκαία νέα γη (m <sup>2</sup> )	Περίσσειμα γης (m <sup>2</sup> )
Διοίκηση	0,5	345	0	- 345	
Εκπαίδευση	3	2.070	0	- 2.070	
Υγεία- πρόνοια	1,5	1.035	0	- 1.035	
Αθλητισμός	5,5	3.795	0	- 3.795	
Πολιτιστικοί χώροι	0,1	69	384		+ 315
Ελεύθεροι χώροι	5	3.450	300	- 3.150	

Παρατηρήσεις: Η πολεοδομική αυτή ενότητα (ΠΕ1) αφενός στερείται επαρκών εκτάσεων για κοινωνική υποδομή, αφετέρου βρίσκεται σε επαφή με ενότητες οι οποίες καλύπτουν τις ανάγκες της, κυρίως την ΠΕ2.

**Πίνακας Π.3.1.β:** Ανάγκες σε γη (m<sup>2</sup>) για κοινωνική υποδομή προτεινόμενης πολεοδομικής ενότητας ΠΕ2 εντός σχεδίου περιοχής πόλης Ναυπλίου (τμήματα Παλιάς Πόλης και Νέου Βυζαντίου)

	Σταθερότυπο γης (m <sup>2</sup> /κάτοικο )	Προγραμματικό μέγεθος (m <sup>2</sup> )	Διαθέσιμη γη (m <sup>2</sup> )	Αναγκαία νέα γη (m <sup>2</sup> )	Περίσσειμα γης (m <sup>2</sup> )
Διοίκηση	0,5	2.432	3.830		+ 1.398
Εκπαίδευση	3	14.592	16.657		+ 2.065
Υγεία-πρόνοια	1,5	7.296	6.500	- 796	
Αθλητισμός	5,5	26.752	34.864		+ 8.112
Πολιτιστικοί χώροι	0,1	486	1.764		+ 1.278
Ελεύθεροι χώροι	5	24.320	53.479		+ 29.159

Παρατηρήσεις: Η ΠΕ2 συγκεντρώνει χρήσεις που δίνουν την εικόνα μεγάλου πλεονάσματος γης (με εξαίρεση την υγεία και πρόνοια), αλλά πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι υποδομές της εξυπηρετούν

μεγάλο μέρος της πόλης. Εδώ βρίσκεται μεγάλη συγκέντρωση των ελεύθερων χώρων της πόλης, αλλά και χώρων εκπαίδευσης και κυρίως αθλητισμού.

**Πίνακας Π.3.1.ιγ:** Ανάγκες σε γη (m<sup>2</sup>) για κοινωνική υποδομή προτεινόμενης πολεοδομικής ενότητας ΠΕ3 εντός σχεδίου περιοχής πόλης Ναυπλίου (τμήμα Πρόνοιας)

	Σταθερότυπο γης (m <sup>2</sup> /κάτοικο )	Προγραμματικό μέγεθος (m <sup>2</sup> )	Διαθέσιμη γη (m <sup>2</sup> )	Αναγκαία νέα γη (m <sup>2</sup> )	Περίσσευμα γης (m <sup>2</sup> )
Διοίκηση	0,5	433	0	- 433	
Εκπαίδευση	3	2.548	3.631		+ 1.033
Υγεία-πρόνοια	1,5	1.299	0	- 1.299	
Αθλητισμός	5,5	4.763	0	- 4.763	
Πολιτιστικοί χώροι	0,1	87	450		+ 363
Ελεύθεροι χώροι	5	4.330	3.000	- 1.330	

Παρατηρήσεις: Στην ΠΕ3 υπάρχουν μεγάλες ελλείψεις, που οφείλονται στον χαρακτήρα της περιοχής και το συγκριτικά μικρό πληθυσμιακό της μέγεθος, με εξαίρεση την εκπαίδευση που εξυπηρετεί και όμορες συνοικίες.

**Πίνακας Π.3.1.ιδ:** Ανάγκες σε γη (m<sup>2</sup>) για κοινωνική υποδομή της προτεινόμενης πολεοδομικής ενότητας ΠΕ4 της εντός σχεδίου περιοχής πόλης Ναυπλίου (τμήματα Νέου Βυζαντίου και Νέας Πόλης)

	Σταθερότυπο γης (m <sup>2</sup> /κάτοικο )	Προγραμματικό μέγεθος (m <sup>2</sup> )	Διαθέσιμη γη (m <sup>2</sup> )	Αναγκαία νέα γη (m <sup>2</sup> )	Περίσσευμα γης (m <sup>2</sup> )
Διοίκηση	0,5	2.237	0	- 2.237	
Εκπαίδευση	3	13.422	17.185		+ 3.763
Υγεία-πρόνοια	1,5	6.711	2.953	- 3.758	
Αθλητισμός	5,5	24.607	0	- 24.607	
Πολιτιστικοί χώροι	0,1	447	4.497		+ 4.050
Ελεύθεροι χώροι	5	22.370	24.151		+ 1.781

Παρατηρήσεις: Οι ελλείψεις της ΠΕ4, ιδίως σε χώρους αθλητισμού και υγείας – πρόνοιας, είναι σε μεγάλο βαθμό πρόβλημα άνισης κατανομής υποδομών στην πόλη. Το μεγάλο πλεόνασμα στην εκπαίδευση οφείλεται στην παρουσία δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης που εξυπηρετεί ένα ευρύτερο χώρο, ενώ το πλεόνασμα σε πολιτιστικούς χώρους οφείλεται στην χωρίς ουσιαστικό αντίκρισμα παρουσία του χώρου του συνεδριακού κέντρου, που δεν έχει υλοποιηθεί.

**Πίνακας Π.3.1.ιε:** Ανάγκες σε γη (m<sup>2</sup>) για κοινωνική υποδομή προτεινόμενης πολεοδομικής ενότητας ΠΕ5 εντός σχεδίου περιοχής πόλης Ναυπλίου (τμήμα Νέας Πόλης)

	Σταθερότυπο γης (m <sup>2</sup> /κάτοικο )	Προγραμματικό μέγεθος (m <sup>2</sup> )	Διαθέσιμη γη (m <sup>2</sup> )	Αναγκαία νέα γη (m <sup>2</sup> )	Περίσσευμα γης (m <sup>2</sup> )
Διοίκηση	0,5	923	0	- 923	
Εκπαίδευση	3	5.538	8.408		+ 2.870
Υγεία-πρόνοια	1,5	2.769	0	- 2.679	
Αθλητισμός	5,5	10.153	5.404	- 4.749	



Πολιτιστικοί χώροι	0,1	185	0	- 185	
Ελεύθεροι χώροι	5	9.230	13.575		+ 4.345

Παρατηρήσεις: Και στην περίπτωση της ΠΕ5, οι ελλείψεις σε χώρους αθλητισμού και υγείας - πρόνοιας, είναι σε μεγάλο βαθμό πρόβλημα άνισης κατανομής υποδομών στην πόλη.

**Πίνακας Π.3.1.ιστ:** Ανάγκες σε γη (m<sup>2</sup>) για κοινωνική υποδομή προτεινόμενης πολεοδομικής ενότητας ΠΕ6 εντός σχεδίου περιοχής πόλης Ναυπλίου (τμήμα περιοχής Ροδίου)

	Σταθερότυπο γης (m <sup>2</sup> /κάτοικο )	Προγραμματικό μέγεθος (m <sup>2</sup> )	Διαθέσιμη γη (m <sup>2</sup> )	Αναγκαία νέα γη (m <sup>2</sup> )	Περίσσευμα γης (m <sup>2</sup> )
Διοίκηση	0,5	240	0	- 240	
Εκπαίδευση	3	1.440	2.272		+ 832
Υγεία-πρόνοια	1,5	720	0	- 720	
Αθλητισμός	5,5	2.640	0	- 2.640	
Πολιτιστικοί χώροι	0,1	48	0	- 48	
Ελεύθεροι χώροι	5	2.400	3.581		+ 1.181

Παρατηρήσεις: Η ΠΕ6 είναι πληθυσμιακά μικρή για να έχει αυτάρκεια υποδομών. Επιπλέον επισημαίνεται ότι σημαντικό μέρος των ελεύθερων χώρων χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης.

**Πίνακας Π.3.1.ιζ:** Ανάγκες σε γη (m<sup>2</sup>) για κοινωνική υποδομή της προτεινόμενης πολεοδομικής ενότητας ΠΕ7 της εντός σχεδίου περιοχής πόλης Ναυπλίου (τμήματα Πρόνοιας και περιοχής Ροδίου)

	Σταθερότυπο γης (m <sup>2</sup> /κάτοικο )	Προγραμματικό μέγεθος (m <sup>2</sup> )	Διαθέσιμη γη (m <sup>2</sup> )	Αναγκαία νέα γη (m <sup>2</sup> )	Περίσσευμα γης (m <sup>2</sup> )
Διοίκηση	0,5	492	0	- 492	
Εκπαίδευση	3	2.994	2.681		- 313
Υγεία-πρόνοια	1,5	1.475	0	- 1.475	
Αθλητισμός	5,5	5.407	0	- 5.407	
Πολιτιστικοί χώροι	0,1	98	0	- 98	
Ελεύθεροι χώροι	5	4.915	16.060		+ 11.145

Παρατηρήσεις: Και η ΠΕ7 είναι σχετικά μικρή, αλλά πρέπει να επισημανθεί η έλλειψη έστω και στοιχειωδών αθλητικών χώρων, σε αντίθεση με την έκταση των ελεύθερων χώρων που έχουν μια ευρύτερη εμβέλεια. Για τις ανάγκες σε χώρους εκπαίδευσης βλ. και ενότητα Π.3.2.3.

### Π3.1.5 Χρήσεις γης

#### Π3.1.5.1. ΠΕ επεκτάσεων προς πολεοδόμηση για κατοικία

Οι διατάξεις περί χρήσεων γης στις οποίες βασίζεται το παρόν ΓΠΣ αναφέρονται στην ενότητα Π2.1.

Οι χρήσεις γης στις Πολεοδομικές Ενότητες επεκτάσεων προς πολεοδόμηση για κατοικία ακολουθούν τις κατηγορίες χρήσεων του ΠΔ 59/2018 («Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης») (ΦΕΚ 114/Α/2018), με την εξαίρεση των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο σε πρωτεύουσες αρτηρίες και λεωφόρους, στα οποία γίνεται αναφορά παρακάτω στην παρούσα ενότητα.

Στις Πολεοδομικές Ενότητες επεκτάσεων προς πολεοδόμηση για κατοικία, εκτός των πολεοδομικών κέντρων, επιτρέπονται οι χρήσεις αμιγούς κατοικίας (άρθρο 2) του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018), με την προσθήκη ξενοδοχείων μέχρι 50 κλινών και ξενώνων.

Οι χρήσεις γης των πολεοδομικών κέντρων των ως άνω Πολεοδομικών Ενοτήτων ακολουθούν το άρθρο 4 του ιδίου ΠΔ με εξαιρέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο περί πολεοδομικών κέντρων της ενότητας Π.3.2.3 («Ρυθμίσεις ανά προτεινόμενη νέα πολεοδομική ενότητα»). Οι προτεινόμενες από το παρόν ΓΠΣ συμπληρωματικές ρυθμίσεις για τις Πολεοδομικές Ενότητες επεκτάσεων προς πολεοδόμηση για κατοικία εξειδικεύονται στην ενότητα Π.3.2.3. Οι χρήσεις γης στους εντός σχεδίου πόλεως τομείς δόμησης της πόλης του Ναυπλίου εξειδικεύονται στις ενότητες Π.3.1.5.2 και Π.3.1.5.3.

Από τις χρήσεις που ορίζει το παρόν ΓΠΣ για τις Πολεοδομικές Ενότητες επεκτάσεων προς πολεοδόμηση για κατοικία εξαιρούνται κάποιες χρήσεις στην περίπτωση οικοπέδων που έχουν πρόσωπο σε πρωτεύουσες αρτηρίες και λεωφόρους. Για τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σε πρωτεύουσες αρτηρίες και λεωφόρους θα ισχύσουν οι χρήσεις πολεοδομικού κέντρου του άρθρου 4 του ΠΔ 59/2018 με τους εξής περιορισμούς και απαγορεύσεις (βλ. και παράγραφο 1 του άρθρου 17 του ιδίου ΠΔ):

- Η γραμμή δόμησης των κτηρίων πρέπει να απέχει τουλάχιστον 10 μ. από το όριο της οδού.
- Επιτρέπονται το πολύ διώροφα κτήρια, μέγιστου ύψους κατά ΝΟΚ. περιλαμβανομένης της κεκλιμένης, κεραμοσκεπούς στέγης.

Οι ανωτέρω περιορισμοί και απαγορεύσεις δεν ισχύουν στην περίπτωση οικοπέδων που έχουν πρόσωπο σε πρωτεύουσες αρτηρίες και λεωφόρους αλλά ανήκουν ταυτοχρόνως σε Πολεοδομικά Κέντρα στα οποία έγινε αναφορά παραπάνω στην παρούσα ενότητα.

Σε σχέση με τις χρήσεις γης των πολεοδομικών ενοτήτων των περιοχών επεκτάσεων μέχρι την τελική έγκριση των απαιτούμενων πολεοδομικών μελετών βλ. ενότητα Π2.3.1.

### **Στρατόπεδο**

Όπως ήδη αναφέρθηκε στην ενότητα Π.2.8.3, το στρατόπεδο βρίσκεται ανατολικά του Τομέα Δόμησης Δ1 Νέου Βυζαντίου, μεταξύ Νέου Βυζαντίου και Αγίας Κυριακής και μεταξύ των οδών Αγίου Αδριανού και Ασκληπιού. Θα παραμείνει ως έχει, αλλά τμήμα του το οποίο ευρίσκεται βορειότερα της Αγ. Αδριανού ενδέχεται να χρησιμοποιηθεί για χρήση διοίκησης, εκπαίδευσης ή ως τεχνολογικό πάρκο. Το στρατόπεδο δεν ρυθμίζεται ως εκτός σχεδίου περιοχή, άρα δεν περιλαμβάνεται στις ρυθμίσεις της ενότητας Π.2.8.3. Σε περίπτωση απελευθέρωσης του (μερικής ή ολικής) το παρόν ΓΠΣ προτείνει την ανέγερση σχολικών συγκροτημάτων, όπως λυκείου, γυμνασίου, δημοτικού σχολείου, νηπιαγωγείου και παιδικού σταθμού. Για τον σκοπό αυτό θα απαιτηθεί η σύνταξη πολεοδομικής

μελέτης και έγκριση της με ΠΔ, για να ενταχθεί η αντίστοιχη έκταση στο σχέδιο πόλεως (βλ. και κεφάλαιο Π4).

### **Π3.1.5.2 ΠΕ υφιστάμενων εντός σχεδίου τομεων δόμησης της πόλης Ναυπλίου**

Οι διατάξεις περί χρήσεων γης στις οποίες βασίζεται το παρόν ΓΠΣ αναφέρονται στην ενότητα Π2.1.

#### **Χρήσεις γης σε υφιστάμενους Τομείς Δόμησης**

Διατηρούνται οι χρήσεις γης, όπως και οι όροι και περιορισμοί δόμησης, στα οικοδομικά τετράγωνα των υφιστάμενων τομέων δόμησης, όπως προβλέπονται στα ισχύοντα διατάγματα και αποφάσεις, με την εξαίρεση κάποιων περιπτώσεων για τις οποίες ορίζονται ιδιαίτερα νέες χρήσεις γης. Οι χρήσεις γης που ορίζονται από το παρόν ΓΠΣ αναλύονται στην ενότητα Π3.1.5.3.

Σύμφωνα με το παρόν ΓΠΣ, εφόσον προκύπτει τεκμηριωμένη ανάγκη αλλαγών σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα για την εξυπηρέτηση ειδικών αναγκών της διοίκησης ή για πολιτιστικές δραστηριότητες επιδιώκεται ειδική ρύθμιση για την τροποποίηση χρήσεων γης.

#### **Παλιά Πόλη**

Η περιοχή αυτή διέπεται από το Προεδρικό Διάταγμα της 30-12-1988 με τίτλο «Χαρακτηρισμός του παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Ναυπλίου (ν. Αργολίδος) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης», που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 38Δ / 26-1-1989. Το διάταγμα εκδόθηκε έχοντας υπόψη τις διατάξεις του Ν.1577/1985 περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ 210 Α / 1985), και ειδικότερα τα άρθρα 3 και 4.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.1577/1985, «με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ... με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής, φυσιογνωμίας τους, μπορεί να χαρακτηρίζονται: α) Οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών, ως παραδοσιακά σύνολα ...». Με τα ΠΔ «θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και ... καθορίζονται χρήσεις κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού...».

Σημειώνεται ότι η ίδια περίπτωση διατύπωση ακολουθείται και στο άρθρο 6 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.4067/2012) που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 79 Α/ 2012. Στο ΝΟΚ γίνεται αναφορά, μεταξύ άλλων περιπτώσεων, και στην περίπτωση (α), δηλ. σε «(παραδοσιακά) προστατευόμενα σύνολα: οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών» και ορίζεται ότι «στις περιοχές αυτές μπορούν, μετά από μελέτες αστικού σχεδιασμού ή τοπίου, να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται ειδικές χρήσεις». Ενδιαφέρον έχει και η εξής παράγραφος: «Ειδικές διατάξεις με τις οποίες έχουν χαρακτηριστεί ανάλογα και έχουν τεθεί σε καθεστώς προστασίας οι οικισμοί, χώροι, τόποι που αναφέρονται στις περιπτώσεις α' και β' ανωτέρω και έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεων για την προστασία του παραδοσιακού τους χαρακτήρα και της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους (ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής, αισθητικής), κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος νόμου και κάθε άλλης διάταξης» [Σημ. Οι υπογραμμίσεις έχουν προστεθεί.]

Στο Προεδρικό Διάταγμα για το παραδοσιακό τμήμα της πόλης του Ναυπλίου, που αναφέρθηκε παραπάνω, και ειδικότερα στο άρθρο 3 περί χρήσεων γης, ορίζεται ως χρήση γης η «γενική κατοικία» για τον Τομέα Α (με κάποιες ειδικότερες διευκρινίσεις), προστίθενται όμως και άλλες ισόγειες χρήσεις (καφενείων, ζαχαροπλαστέων, εστιατορίων, ταβερνών) σε συγκεκριμένες οδούς (Μιαούλη, Παπανικολάου, Μπουμπουλίνας) και στην πλατεία Συντάγματος. Χρήση αμιγούς κατοικίας προβλέπεται για τον Τομέα Β. Ο τομείς απεικονίζονται στα συνοδευτικά διαγράμματα του ΠΔ. Αναλυτικά, οι χρήσεις γης που ορίζει το ΠΔ της 30-12-1988 (ΦΕΚ 38Δ / 26-1-1989) για την Παλιά Πόλη (Τομείς Α και Β Παραδοσιακού) και οι οποίες υιοθετούνται και από το παρόν ΓΠΣ, παρουσιάζονται στην ενότητα Π2.5.1.

Μετά από συνεννόηση και με την αρμόδια Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ, για την Παλιά Πόλη (δηλ. Τομείς Α και Β Παραδοσιακού) προτείνεται η εκπόνηση ενιαίας πολεοδομικής μελέτης που θα εγκριθεί με ΠΔ και θα έχει την δυνατότητα μεταβολής των χρήσεων γης. Η νέα πολεοδομική μελέτη θα προβεί σε λεπτομερή ανάλυση των σήμερα υφισταμένων συνθηκών και δεδομένων και θα οδηγήσει στην έκδοση νέου ΠΔ, σύμφωνα με τις διαδικασίες του άρθρου 6 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.4067/2012, ως ισχύει).

Στόχος της πολεοδομικής μελέτης θα είναι ο επανακαθορισμός και εξορθολογισμός χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης, αλλά και η ποιοτική μορφολογική βελτίωση και ορθολογικότερη κατανομή χρήσεων γης. Η πολεοδομική μελέτη θα πρέπει να εστιάζει σε αναλυτικό προσδιορισμό χρήσεων, ενδεχομένως και ανά κτήριο και όροφο, λαμβάνοντας υπόψη

- Τις ειδικότερες διατάξεις προστασίας μνημείων και κήρυξης διατηρητέων κτηρίων: Λόγω της πολυμορφίας της Παλιάς Πόλης και του πλούτου της σε μνημεία και σημαντικά αρχιτεκτονήματα επιβάλλεται η λεπτομερής εξέταση των στοιχείων αυτών και η ανάλογη κατά περίπτωση ρύθμιση.
- Τις ενδεδειγμένες χρήσεις ανά όροφο: Η κατανομή χρήσεων στα διατηρητέα κτήρια ακολουθεί και ανά όροφο μεταβολές, πράγμα που απαιτεί την εξέταση των διαφοροποιήσεων και των αναγκών των διαφόρων χρήσεων, ώστε να αποφευχθεί και ο περιορισμός της Παλιάς Πόλης σε ορισμένες μόνο χρήσεις αναψυχής και εμπορίου.
- Τα φαινόμενα κορεσμού ορισμένων χρήσεων και την εξασφάλιση επιθυμητής ισορροπίας: Το φαινόμενο του κορεσμού λειτουργεί εις βάρος και της οικονομίας της Παλιάς Πόλης και της μορφολογικής της ποικιλίας και ισορροπίας, θέτοντας σε κίνδυνο την φυσιογνωμία της.
- Την αποφυγή φαινομένων κερδοσκοπίας στην εκμετάλλευση ακινήτων: Παρόμοια φαινόμενα λειτουργούν εις βάρος της δυνατότητας εισόδου νέων και επιχειρηματικά καινοτόμων δραστηριοτήτων υψηλής αισθητικής, ενώ δημιουργούν και κοινωνικά μη αποδεκτές μονοπωλιακές καταστάσεις.
- Την απαραίτητη ποικιλία λειτουργιών: Η ελκυστικότητα της Παλιάς Πόλης οφείλεται μεταξύ άλλων στην ποικιλία των λειτουργιών, που της προσδίδουν ιδιαίτερο χρώμα και γοητεία.
- Τον ρόλο της Παλιάς Πόλης για την προσέλκυση και εξυπηρέτηση τουριστών και επισκεπτών: Ο ρόλος αυτός συνδέεται με την προηγούμενη παρατήρηση, διότι η ποικιλία διευρύνει την ελκυστικότητα και δίνει μεγαλύτερο εύρος στις ευκαιρίες εξυπηρέτησης των επισκεπτών, για αγορές, αναψυχή, εστίαση και απόλαυση του αστικού περιβάλλοντος.
- Την αισθητική και τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της Παλιάς Πόλης: Πρόκειται για τον κυρίαρχο παράγοντα της ελκυστικότητας της Παλιάς Πόλης, αλλά και για αυτόνομο στόχο

που συνδέεται άρρηκτα με την προστασία της παραδοσιακής κληρονομιάς, πέρα από οποιαδήποτε ωφελμιστική επιδίωξη.

- Τις ανάγκες των κατοίκων της Παλιάς Πόλης, την προστασία της κατοικίας και την προσέλκυση νέων κατοίκων: Η Παλιά Πόλη δεν παύει να ανήκει σε όλους τους κατοίκους της πόλης του Ναυπλίου. Παράλληλα όμως η παρουσία σ' αυτήν μόνιμων κατοίκων είναι κρίσιμος συντελεστής κοινωνικής ζωής, αστικού σφρίγγου, ποικιλίας αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος και φροντίδας για την πόλη.
- Τα προβλήματα κυκλοφορίας οχημάτων και στάθμευσης: Τα προβλήματα αυτά απαιτούν ευαίσθητη αντιμετώπιση και συνέργεια με τις λοιπές επιδιώξεις του αστικού σχεδιασμού, αλλά και τεχνική επάρκεια για να εξασφαλίζεται η λειτουργικότητα της Παλιάς Πόλης.
- Τα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ενέργειας, τηλεπικοινωνιών και πυρόσβεσης: Είναι προφανές ότι πρόκειται για δίκτυα και εγκαταστάσεις που εξασφαλίζουν λειτουργικότητα και βιωσιμότητα, αλλά ταυτόχρονα απαιτείται να σχεδιασθούν με φροντίδα για το αστικό και φυσικό περιβάλλον.

Με την ως άνω πολεοδομική μελέτη της Παλιάς Πόλης θα αναθεωρηθούν τα από 17-06-1988 (ΦΕΚ 627/Δ/1988) και από 30-12-1988 (ΦΕΚ 38/Δ/1989) ΠΔ.

Το θέμα της στάθμευσης θα μελετηθεί σε συνδυασμό με το νέο Master Plan του λιμένος και με την κυκλοφοριακή μελέτη (βλ. ενότητα Π.3.4.1). Οι μόνιμοι κάτοικοι της Παλιάς Πόλης σταθμεύουν σήμερα δωρεάν σε 5 θύλακες, δηλ. σε:

- Οδό Σπηλιάδου,
- Πλατεία «Πέντε Αδέλφια»,
- Πύλη της Ξηράς,
- Πλατεία Πολιτικού Νοσοκομείου, και
- Λεωφόρο Αμαλίας (από Συγγρού έως Σωφρόνη).

Για το θέμα της χωροθέτησης νέου πυροσβεστικού σταθμού βλ. ενότητα Π.3.4.7.

### **Π3.1.5.3 ΟΤ υφιστάμενων εντός σχεδίου τομέων δόμησης της πόλης Ναυπλίου**

Οι διατάξεις περί χρήσεων γης στις οποίες βασίζεται το παρόν ΓΠΣ αναφέρονται στην ενότητα Π2.1.

Οι συμβολισμοί Μ, Α, Κ και ΚΧ που χρησιμοποιούνται στην παρούσα ενότητα είναι ίδιοι με αυτούς που εμφανίζονται και στις Πινακίδες της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Ναυπλίου (πλην του Μ) , δηλαδή:

- Μ: Αμιγής κατοικία (τα αντίστοιχα Ο.Τ. είναι κενά στις πινακίδες, δηλ. χωρίς ένδειξη)
- Α: Γενική κατοικία
- Κ: Χρήσεις σύμφωνα με ΦΕΚ 829Δ/1986 και 572Δ/1994, ανάλογα με την περίπτωση (βλ. σημείωση στην συνέχεια).
- ΚΧ: Ελεύθερος χώρος κοινόχρηστος

Στο παρόν κείμενο γίνονται συχνές αναφορές στις Πινακίδες της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Ναυπλίου.

Στις Πινακίδες της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Ναυπλίου χαρακτηρισμοί Κ υπάρχουν μόνο στους τομείς ΣΤ1 Νέας Πόλης – Κούρτης, Δ Νέας Πόλης και Γ Νέου Βυζαντίου. Οι χαρακτηρισμοί δεν βασίζονται στο υπόμνημα των υποβάθρων της πολεοδομικής μελέτης του 1986, σύμφωνα με το οποίο Κ σήμαινε «λιανικό εμπόριο, εξυπηρετήσεις, αναψυχή», αλλά στο ΠΔ της 26-7-1986 (ΦΕΚ 829Δ/1986) και στην απόφαση Νομάρχης αριθ. 1014/24-5-1994 (ΦΕΚ 572Δ/1994).

Η έννοια του «πολεοδομικού κекτημένου» είναι σαφής. «Σύμφωνα με τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, ο κοινός νομοθέτης μπορεί να τροποποιήσει τις πολεοδομικές διατάξεις μόνο προς την κατεύθυνση της ακόμα περισσότερης προστασίας του περιβάλλοντος και εξασφάλισης ευνοϊκότερων συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων (πολεοδομικό κекτημένο). Αντίθετα τροποποιήσεις που ευνοούν τους όρους δόμησης και επιτρέπουν μεγαλύτερες περιβαλλοντικές επιβαρύνσεις είναι αντισυνταγματικές».<sup>12</sup> Επιπλέον, «το κекτημένο ισχύει και μάλιστα απόλυτα, στην περίπτωση των πολεοδομικών ρυθμίσεων. Αυτές δεν επιτρέπεται σε καμία περίπτωση, σύμφωνα με τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, να επιφέρουν επιδείνωση του υφιστάμενου φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος, αλλά οφείλουν να κινούνται προς την κατεύθυνση της βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων. Έτσι, δεν επιτρέπεται η μείωση των ελεύθερων χωρών και πρασίνου στις πόλεις (πολεοδομικό κекτημένο).<sup>13</sup>

Όπου προτείνονται από το νέο ΓΠΣ πολεοδομικές μελέτες, θεωρείται απαραίτητο και αυτονόητο ότι οι μελέτες αυτές θα προχωρήσουν σε προσεκτική και αναλυτική τεκμηρίωση, ώστε να προσδιορισθούν νέες χρήσεις. Όπου οι πολεοδομικές μελέτες επιλέξουν περισσότερο επιβαρυντικές για το περιβάλλον χρήσεις θα πρέπει να προτείνουν και ρυθμίσεις που αποκαθιστούν κατά το δυνατό το περιβαλλοντικό ισοζύγιο. Οι πολεοδομικές μελέτες θα εγκριθούν με Προεδρικά Διατάγματα. Μέχρι την δημοσίευση των νέων ΠΔ σε ΦΕΚ παραμένουν οι υφιστάμενες χρήσεις κτηρίων που έχουν εγκριθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και υφίστανται νομίμως. Οι απαιτούμενες νέες πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης στην εντός σχεδίου περιοχή της πόλης Ναυπλίου, όπως και οι απαιτούμενες πολεοδομικές μελέτες των πολεοδομικών ενοτήτων επεκτάσεων, συνοψίζονται στην ενότητα Π.4.4.

### Π3.1.6 Περιοχές προστασίας

Στο Παράρτημα Α της έκθεσης Α' φάσης (ανάλυσης) υπάρχει κατάλογος των ΦΕΚ προστασίας και καθορισμού ειδικών περιοχών στον Δήμο Ναυπλίου.

Για τις Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) βλ. ενότητα Π.2.7 της παρούσας έκθεσης..

Η παραλιακή ζώνη του Αργολικού κόλπου, μεταξύ οδού Ναυπλίου – Νέας Κίου και γραμμής αιγιαλού, πρέπει να τύχει προστασίας τόσο λόγω του ρόλου της ως ελεύθερου χώρου και φυσικού οικοσυστήματος, όσο και για να εξασφαλίζεται απρόσκοπτη θέα προς το Παλαμήδι, την Ακροναυπλία και την ιστορική πόλη. Θα παραμείνει αδόμητη, με τις απαραίτητες διαμορφώσεις

---

<sup>12</sup> Δημητρόπουλος, Α.Γ., 2003. *Μάθημα «Εφαρμογές Δημοσίου Δικαίου» - Θέμα «Τα Κοινωνικά Δικαιώματα»*. Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών – Τμήμα Νομικής. Σελ. 42. Ο Καθηγητής Α.Γ. Δημητρόπουλος παραπέμπει στις αποφάσεις ΣτΕ 10/1988, Ολ., και ΣτΕ 10/1991, Ολ.

<sup>13</sup> Όπ.αν., σελ. 23.

αρχιτεκτονικής τοπίου. Η ζώνη αυτή αποτελεί αντικείμενο μελέτης που εκπονείται για την Περιφέρεια Πελοποννήσου. Με το παρόν ΓΠΣ, η ζώνη ρυθμίζεται ως περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως (βλ. ενότητα Π.2.8.3).

### **Π3.1.7 Πολεοδομικές παρεμβάσεις, ρυθμίσεις, αναπλάσεις, έργα, ζώνες**

Για τις παρεμβάσεις που έχουν υλοποιηθεί ή βρίσκονται σε εξέλιξη στον πολεοδομικό ιστό του Ναυπλίου έγινε αναφορά στην ενότητα Π.2.5.1.

#### **Πολιτική αναπλάσεων και πεζοδρομήσεων**

Η πολιτική αναπλάσεων και πεζοδρομήσεων του Δήμου διέπεται, από την μια, από την αρχή της ελεύθερης κίνησης πεζών και ποδηλάτων στα ιστορικά κέντρα, αλλά και σε άλλα τμήματα των πόλεων, και, από την άλλη, από την θέση ότι το αυτοκίνητο αποτελεί πηγή οπτικής, ακουστικής και ατμοσφαιρικής ρύπανσης και πρέπει να επιλέγονται και να σχεδιάζονται με αυστηρότητα οι περιοχές όπου χρησιμοποιείται. Ιδιαίτερα στο ιστορικό τμήμα της πόλης, λόγω των ειδικών χαρακτηριστικών του, οι κατάλληλες εκτεταμένες πεζοδρομήσεις πρέπει να αποτελέσουν τον βασικό στόχο της αστικής ανάπτυξης.

#### **Παλιά Πόλη**

Με αυτά τα δεδομένα προτείνεται από το ΓΠΣ η πεζοδρόμηση όλης της Παλιάς Πόλης δυτικά της οδού Συγγρού, με ταυτόχρονη επιτρεπόμενη διέλευση ποδηλάτων, οχημάτων έκτακτης ανάγκης, οχημάτων φορτοεκφόρτωσης και απορριμματοφόρων σε καθορισμένες ώρες, και δημοτικής αστικής συγκοινωνίας με mini bus, αποκλεισμένου κάθε άλλου μηχανοκίνητου οχήματος. Προτείνεται η σύνταξη νέας πολεοδομικής μελέτης (βλ. ενότητα Π.3.1.5.2).

#### **Προτεινόμενες παρεμβάσεις, αναπλάσεις και έργα**

Ειδικότερα, προτείνονται οι ακόλουθες παρεμβάσεις, αναπλάσεις και έργα:

- Ολοκλήρωση αστικών αναπλάσεων στην Παλιά Πόλη.
- Ανάπλαση και μορφολογικές παρεμβάσεις στην περιοχή από οδό Συγγρού έως Ενδεκάτη.
- Αποκατάσταση ιστορικών κτηρίων και επανάχρηση για πολιτιστικές δραστηριότητες (π.χ. παλαιό τελωνείο, κτήριο Βίγκα, Τριανόν, Ενετικό).
- Ανάδειξη αρχαιοτήτων και μνημείων.
- Ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων, περιοχής ακτής Μιαούλη και Πέντε Αδέλφια και πλατείας νοσοκομείου.
- Ανάπλαση και ανάδειξη διαδρομής Μπανιέρες – Καραθώνα.
- Ανάδειξη ενετικού χαρακτήρα της Παλιάς Πόλης.
- Ανάδειξη ιστορικών στοιχείων περιοχής από οδό Συγγρού έως Ενδεκάτη.
- Ανάπλαση πάρκων ΟΣΕ και Κολοκοτρώνη.
- Δημιουργία δημοτικής υπαίθριας αγοράς στο πάρκο ΟΣΕ.
- Ανάπλαση Λεωφόρου 25<sup>ης</sup> Μαρτίου και Κύπρου.
- Ανάπλαση περιοχής Αγίων Πάντων (Ρώσικα).
- Κατασκευή αίθουσας πολλαπλών χρήσεων στην Πρόνοια.

- Ανέγερση και λειτουργία κτηρίων κοινωνικών λειτουργιών.
- Δημιουργία γηπέδων 5x5.
- Ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων περιοχής Κούρτη.
- Ανάπλαση εισόδων στην πόλη ( παραλιακή Ν. Κίου, Άργους, Ασκληπιού).

Για την Παλιά Πόλη προτείνεται η εκπόνηση νέας πολεοδομικής μελέτης (βλ. ενότητα Π.3.1.5.2).

### **ΖΥΣ και ΣΟΑΠ**

Με το παρόν ΓΠΣ υποδεικνύεται η θεσμοθέτηση Ζώνης Υποδοχής Συντελεστού (βλ. ενότητα Π.2.3.6). Προτείνεται η εκπόνηση Σχεδίου Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων κατά το άρθρο 12 του Ν.2742 / 1999, σύμφωνα και με σχετική πρόταση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης. Στον Ν.2742 / 1999 αναφέρονται τα εξής για τα ΣΟΑΠ:

«Για την προώθηση ολοκληρωμένων στρατηγικών αστικού σχεδιασμού σε πόλεις ή τμήματά τους, καθώς και σε ευρύτερες αστικές περιοχές που παρουσιάζουν κρίσιμα και σύνθετα προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης, κοινωνικής και οικονομικής συνοχής, περιβαλλοντικής υποβάθμισης και ποιότητας ζωής, καταρτίζονται και εγκρίνονται Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (Σ.Ο.Α.Π) κατά τις διατάξεις του άρθρου αυτού. Με τα παραπάνω σχέδια επιδιώκεται ειδικότερα, εντός του πλαισίου των κατευθύνσεων του εθνικού και περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού και των εγκεκριμένων ρυθμιστικών σχεδίων, η βελτίωση των υποδομών και των βασικών κοινωνικών εξυπηρετήσεων, η αντιμετώπιση της ανεργίας και η δημιουργία επαρκών ευκαιριών απασχόλησης, η ενσωμάτωση των λειτουργιών και των κοινωνικών ομάδων στον αστικό ιστό και η καταπολέμηση του κοινωνικού διαχωρισμού, η αρμονική διάρθρωση των χρήσεων γης, η συνετή διαχείριση του αστικού οικοσυστήματος, η αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών, ανάπτυξη μέσων πρόσβασης και διακίνησης ανθρώπων και αγαθών φιλικών προς το περιβάλλον, η διατήρηση και ανάδειξη της αστικής πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και η γενικότερη κοινωνική, οικονομική, περιβαλλοντική και πολιτισμική αναζωογόνηση των πόλεων και των ευρύτερων αστικών περιοχών με μειονεκτικά χαρακτηριστικά. Με τα ίδια σχέδια επιδιώκεται επίσης η διευκόλυνση της συμμετοχής των πόλεων και αστικών περιοχών που παρουσιάζουν μειονεκτικά χαρακτηριστικά σε προγράμματα και δίκτυα διαπεριφερειακής και διευρωπαϊκής συνεργασίας, με τα οποία προωθείται η αντιμετώπιση κοινών προβλημάτων, η ανταλλαγή της σχετικής εμπειρίας και η ανάπτυξη κοινών μεθόδων και μέσων για την αστική αναγέννηση και την αειφόρο αστική ανάπτυξη. Τα σχέδια αυτά συνοδεύονται από πρόγραμμα δράσης, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους κανονιστικές, χρηματοδοτικές και διαχειριστικές ρυθμίσεις, μέτρα και προγράμματα, κατά φάσεις και φορείς εκτέλεσης και χρηματοδότησης, καθώς και τυχόν συμπληρωματικές».

Η εκπόνηση ΣΟΑΠ θα αποτελέσει οδηγό για μελλοντικές παρεμβάσεις ανάπλασης, σύμφωνα με το κεφάλαιο Β' του Ν.2508 / 1997. Η διαδικασία αυτή απαιτεί προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης, πρόγραμμα ανάπλασης και πολεοδομική μελέτη ανάπλασης (άρθρο 8). «Περιοχές ανάπλασης είναι εκείνες οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών, στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος που δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν μόνο με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης» (άρθρο 8). Μπορεί να περιλαμβάνει μια ή



περισσότερες πολεοδομικές ενότητες ή τμήματα αυτών. Κρίσιμα κριτήρια για το χαρακτηρισμό μιας περιοχής ως περιοχής ανάπλασης είναι η μεγάλη κτηριακή πυκνότητα, η έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις, οι συγκρούσεις χρήσεων γης, η έλλειψη προστασίας και ανάδειξης ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων, η υποβάθμιση της αισθητικής και ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος και των φυσικών στοιχείων και τα προβλήματα στο απόθεμα κατοικιών.

### **Πρόγραμμα Smart Cities**

Θεωρείται επίσης σκόπιμη η εκπόνηση των απαραίτητων μελετών για το μετασχηματισμό της πόλης του Ναυπλίου σε «έξυπνη πόλη» (βλ. <http://eu-smartcities.eu/>) και για την ένταξη των σχετικών έργων και δράσεων σε ευρωπαϊκά προγράμματα χρηματοδότησης.

## **Π3.2 Επεκτάσεις σχεδίου πόλεως Ναυπλίου – Περιοχές προς πολεοδόμηση**

### **Π3.2.1 Εισαγωγή**

Το σκεπτικό των προτάσεων επέκτασης του σχεδίου πόλεως αναπτύχθηκε στην ενότητα Π.2.3.2, με βάση τους στόχους που παρουσιάζονται στο κεφάλαιο Π.1 (βλ. και ενότητα Π.3.1.1). Οι χρήσεις γης στις πολεοδομικές ενότητες περιοχών επεκτάσεων ορίζονται στην ενότητα Π.3.1.5.1.

Στο σχέδιο Π.3.1-1 εμφανίζονται οι προτεινόμενες περιοχές προς ένταξη.

Στον πίνακα Π.3.2.α που ακολουθεί περιλαμβάνονται οι προτεινόμενοι συντελεστές δόμησης των Περιοχών προς Ένταξη (ΠΕΝΤ) και οι μέσοι συντελεστές δόμησης των αντίστοιχων πολεοδομικών ενότητων (ΠΕ8 έως ΠΕ12) των επεκτάσεων (βλ. και πίνακα Π.3.1.ζ).

**Πίνακας Π.3.2.α:** Προτεινόμενοι συντελεστές δόμησης περιοχών επεκτάσεων

Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ) επεκτάσεων	Μέσος Συντελεστής Δόμησης ΠΕ	Περιοχές προς Ένταξη (ΠΕΝΤ) περιλαμβανόμενες στην αντίστοιχη ΠΕ	Συντελεστής Δόμησης ΠΕΝΤ
8	0,6	1	0,6
		2	0,6
9	0,6	3	0,6
10	0,4	4	0,4
11	0,4	5α	0,4
		5β	0,4
		6	0,4
12	0,4	7	0,4
		8	0,4

Οι ανωτέρω μέσοι συντελεστές δόμησης εξασφαλίζουν ένα σύγχρονο και ποιοτικό αστικό περιβάλλον, συνεπές προς τους στόχους που έχουν τεθεί εξ αρχής. Με δεδομένους τους συντελεστές αυτούς, η χωρητικότητα σε κατοίκους των πολεοδομικών ενοτήτων επεκτάσεων εξαρτάται από τις τιμές των σταθεροτύπων:

- $u$  (κοινωνική και τεχνική υποδομή σε  $m^2$  ανά κάτοικο),
- $\kappa$  (ωφέλιμη επιφάνεια κατοικίας σε  $m^2$  ανά κάτοικο) και
- $\lambda$  (συντελεστής κορεσμού).

Ανάλογα με τις τιμές των ανωτέρω σταθεροτύπων προκύπτουν σενάρια αστικής ανάπτυξης ως εξής:

- Σενάριο αστικής ανάπτυξης Α:  $\lambda = 0,50$ ,  $\kappa = 35$  και  $u = 20$ .
- Σενάριο αστικής ανάπτυξης Β:  $\lambda = 0,40$ ,  $\kappa = 45$  και  $u = 20$ .
- Σενάριο αστικής ανάπτυξης Γ:  $\lambda = 0,35$ ,  $\kappa = 45$  και  $u = 30$ .
- Σενάριο αστικής ανάπτυξης Δ:  $\lambda = 0,30$ ,  $\kappa = 50$  και  $u = 35$ .

Στον πίνακα Π.3.2.β που ακολουθεί γίνεται εκτίμηση της χωρητικότητας σε κατοίκους των πολεοδομικών ενοτήτων (ΠΕ) 8 – 12 σε 4 διαφορετικά σενάρια αστικής ανάπτυξης Α – Δ.

Σε κάθε σενάριο μεταβάλλονται οι τιμές των σταθεροτύπων κοινωνικής και τεχνικής υποδομής ( $u$ ) και κατοικίας ( $\kappa$ ), δηλ. ωφέλιμης επιφάνειας κατοικίας ανά κάτοικο. Μεταβάλλεται επίσης ο συντελεστής κορεσμού ( $\lambda$ ). Η συνολική χωρητικότητα κυμαίνεται μεταξύ 4.421 (σενάριο Δ) και 11.152 κατοίκων (σενάριο Α).

Στο σενάριο Α έχουν ληφθεί

- πολύ χαμηλά σταθερότυπα κατοικίας και κοινωνικής – τεχνικής υποδομής και
- υψηλός συντελεστής κορεσμού,

ενώ στα υπόλοιπα σενάρια Β Γ Δ, λαμβάνονται με αύξουσα τάση τιμές που υπαγορεύονται από τον κεντρικό στόχο του ΓΠΣ για τη δημιουργία περιοχών κατοικίας υψηλής στάθμης και ελκυστικότητας.

Σε μια προσπάθεια σύγκρισης των σεναρίων είναι προφανές ότι το σενάριο Γ υπερέρχει των άλλων από άποψη άνεσης χώρου και ποιότητας περιβάλλοντος. Με την προσθήκη όμως μιας σειράς από άλλα κριτήρια, που παρουσιάζονται στη συνέχεια, επιλέγεται προς περαιτέρω επεξεργασία το σενάριο αστικής ανάπτυξης Β.

Οι Πολεοδομικές Ενότητες στις οποίες γίνεται αναφορά στη συνέχεια είναι οι εξής:

- ΠΕ 8 Ναυπλίου (Γλυκειά),
- ΠΕ 9 Ναυπλίου (Προφήτης Ηλίας),
- ΠΕ 10 Αγίας Κυριακής,
- ΠΕ 11 Αγίας Κυριακής,
- ΠΕ 12 Άριας.

Πίνακας Π.3.2.β: Χωρητικότητα σε κατοίκους των πολεοδομικών ενοτήτων (ΠΕ) επεκτάσεων

Πολεοδομική Ενότητα	Έκταση Π.Ε. (Ha)	Μέσος Σ.Δ. Π.Ε.	Σταθερότυπο Κατοικίας	Σταθερότυπο κοινωνικής και τεχνικής υποδομής	Πυκνότητα Π.Ε. (επιτρεπόμενη) (κάτ./Ha)	Συντελεστής κορεσμού	Συνολική χωρητικότητα σε πληθυσμό (κάτοικοι)
	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	-e-	-σ-	-κ-	-u-	-d-	-λ-	-c-
<b>Σενάριο αστικής ανάπτυξης Α</b>							
ΠΕ 8	60,644	0,6	35	20	128	0,50	3.881
ΠΕ 9	41,202	0,6	35	20	128	0,50	2.637
ΠΕ 10	16,806	0,4	35	20	93	0,50	781
ΠΕ 11	43,340	0,4	35	20	93	0,50	2.015
ΠΕ 12	39,530	0,4	35	20	93	0,50	1.838
Σύνολο ΠΕ	201,522						11.152
<b>Σενάριο αστικής ανάπτυξης Β</b>							
ΠΕ 8	60,644	0,6	45	20	105	0,40	2.530
ΠΕ 9	41,202	0,6	45	20	105	0,40	1.730
ΠΕ 10	16,806	0,4	45	20	75	0,40	504
ΠΕ 11	43,340	0,4	45	20	75	0,40	1.300
ΠΕ 12	39,530	0,4	45	20	75	0,40	1.186
Σύνολο ΠΕ	201,522						<b>7.250</b>
<b>Σενάριο αστικής ανάπτυξης Γ</b>							
ΠΕ 8	60,644	0,6	45	30	95	0,35	2.016
ΠΕ 9	41,202	0,6	45	30	95	0,35	1.370
ΠΕ 10	16,806	0,4	45	30	70	0,35	412
ΠΕ 11	43,340	0,4	45	30	70	0,35	1.062
ΠΕ 12	39,530	0,4	45	30	70	0,35	968
Σύνολο ΠΕ	201,522						5.828
<b>Σενάριο αστικής ανάπτυξης Δ</b>							
ΠΕ 8	60,644	0,6	50	35	85	0,30	1.546

Πολεοδομική Ενότητα	Έκταση Π.Ε. (Ha)	Μέσος Σ.Δ. Π.Ε.	Σταθερότυπο Κατοικίας	Σταθερότυπο κοινωνικής και τεχνικής υποδομής	Πυκνότητα Π.Ε. (επιτρεπόμενη) (κάτ./Ha)	Συντελεστής κορεσμού	Συνολική χωρητικότητα σε πληθυσμό (κάτοικοι)
	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	-e-	-σ-	-κ-	-u-	-d-	-λ-	-c-
ΠΕ 9	41,202	0,6	50	35	85	0,30	1.051
ΠΕ 10	16,806	0,4	50	35	61	0,30	308
ΠΕ 11	43,340	0,4	50	35	61	0,30	793
ΠΕ 12	39,530	0,4	50	35	61	0,30	723
Σύνολο ΠΕ	201,522						4.421

Ορισμοί μεταβλητών κ και υ:

κ: Κτηριακή (ωφέλιμη) επιφάνεια κατοικίας ανά κάτοικο σε τετραγωνικά μέτρα.

υ: Έκταση γης ανά κάτοικο για κοινωνική και τεχνική υποδομή σε τετραγωνικά μέτρα.

Αλγόριθμοι (σύμφωνα με προδιαγραφές των ΓΠΣ)

$$d = \left( \frac{\sigma}{\kappa + u\sigma} \right) 10^4 \quad c = d \times e \times \lambda$$

Στη συνέχεια επιχειρείται ένας εναλλακτικός τρόπος υπολογισμού της χωρητικότητας σε κατοίκους των πολεοδομικών ενοτήτων ΠΕ 8 – ΠΕ 12, με τελείως διαφορετικές παραδοχές:

- Ποσοστό συνολικής επιφάνειας της ΠΕ που καταλαμβάνεται από επιφάνειες κυκλοφορίας: 25%.
- Κτηριακή (ωφέλιμη) επιφάνεια κατοικίας ανά κάτοικο σε τετραγωνικά μέτρα (ΚΑΤ): 45.
- Ωφέλιμη επιφάνεια ανά κάτοικο για κοινωνική και τεχνική υποδομή σε τετραγωνικά μέτρα (ΚΤΥ): 20.
- Συντελεστής κορεσμού (Λ): 0,50.
- Συντελεστής δόμησης (ΣΔ): 0,6

Ακολουθούνται τα ακόλουθα βήματα:

1. Οικοδομήσιμη έκταση = Συνολική έκταση X 0,75.
2. Ωφέλιμη δομήσιμη επιφάνεια (ΩΔΕ) = Οικοδομήσιμη έκταση X ΣΔ
3. Χωρητικότητα σε κατοίκους:  $(\Omega\Delta\epsilon \times \Lambda) / (ΚΑΤ + ΚΤΥ)$ .

Με τον υπολογισμό αυτό προκύπτει η χωρητικότητα σε κατοίκους ανά ΠΕ και συνολικά ως κατωτέρω:

ΠΕ 8	ΠΕ 9	ΠΕ 10	ΠΕ 11	ΠΕ 12	Σύνολο
2.099	1.501	581	1.500	1.368	7.501

Με βάση τους υπολογισμούς που προηγήθηκαν συμπεραίνεται ότι οι εκτιμήσεις του σεναρίου αστικής ανάπτυξης Β (σύνολο 7.250 κατοίκων) μπορεί να χρησιμεύσουν ως μια ρεαλιστική βάση για την εκτίμηση των κοινοχρήστων χώρων, με συνεκτίμηση βέβαια των αναγκών που προέκυψαν από την ανάλυση των πολεοδομικών ενοτήτων ΠΕ 1 έως ΠΕ7 της εντός σχεδίου περιοχής της πόλης του Ναυπλίου και των αναγκών των λοιπών οικισμών. Υπενθυμίζεται (βλ. πίνακα Π.1.4α στο κεφάλαιο Π.1) ότι σύμφωνα με τις υφιστάμενες και μόνο δημογραφικές τάσεις ο πληθυσμός της Δημοτικής Ενότητας Ναυπλιέων αναμένεται να πλησιάσει τους 22.000 κατοίκους το 2021 και να φτάσει περίπου τους 25.000 - 26.000 κατοίκους το 2031.

### Π3.2.2 Νέες πολεοδομικές ενότητες - ΚΧ - ΚΦ εγκαταστάσεις

Τα χαρακτηριστικά των Περιοχών προς Ένταξη (ΠΕΝΤ) για κατοικία και των αντίστοιχων Πολεοδομικών Ενοτήτων επεκτάσεων (ΠΕ8 έως ΠΕ12), στις οποίες εντάσσονται οι ΠΕΝΤ έχουν περιγραφεί αδρομερώς στην ενότητα Π.2.3.3. Στον επόμενο πίνακα Π.3.2.γ απεικονίζονται η έκταση, ο μέσος συντελεστής δόμησης (ΜΣΔ) και η πληθυσμιακή χωρητικότητα των προτεινόμενων Πολεοδομικών Ενοτήτων (ΠΕ8 έως ΠΕ12).

**Πίνακας Π.3.2.γ:** Έκταση, μέσος συντελεστής δόμησης (ΜΣΔ) και πληθυσμιακή χωρητικότητα προτεινόμενων Πολεοδομικών Ενοτήτων (ΠΕ) και περιλαμβανόμενες Περιοχές προς Ένταξη (ΠΕΝΤ)

Προτεινόμενες ΠΕΝΤ (επεκτάσεις)			ΠΕ των ΠΕΝΤ (επεκτάσεις)				
A/A ΠΕΝΤ	Περιοχή ΠΕΝΤ	Έκταση ΠΕΝΤ (Ha)	α/α ΠΕ	Περιλαμβανόμενες ΠΕΝΤ	Έκταση (Ha)	ΜΣΔ	Χωρητικότητα (4 τιμές ανάλογα με σενάριο αστικής ανάπτυξης του πίνακα Π.3.2.β)
1	Γλυκειά	52,622	8 (Ναυπλίου)	1, 2	60,644	0,6	1.546 ή 2.016 ή <b>2.530</b> ή 3.881
2	Γλυκειά	8,022	9 (Ναυπλίου)	3	41,202	0,6	1.051 ή 1.370 ή <b>1.730</b> ή 2.637
3	Προφήτης Ηλίας	41,202	10 (Αγίας Κυριακής)	4	16,806	0,4	308 ή 412 ή <b>504</b> ή 781
4	ΒΑ Αγίας Κυριακής	16,806	11 (Αγίας Κυριακής)	5α, 5β, 6	43,340	0,4	793 ή 1.062 ή <b>1.300</b> ή 2,015
5α	Ν Αγίας Κυριακής	5,211	12 (Άριας)	7, 8	39,530	0,4	723 ή 968 ή <b>1.186</b> ή 1.838
5β	Ν Αγίας Κυριακής	0,765					
6	Μεταξύ Αγίας Κυριακής και Άριας (και Ζώνη Υποδοχής Συντελεστού)	37,364					
7	ΒΔ Άριας	31,118					
8	ΝΔ Άριας	8,412					
		Σύνολο ΠΕΝΤ: 1-8: 201,522			Σύνολο ΠΕ 8-12: 201,522		4.421 ή 5.828 ή <b>7.250</b> ή 11.152

Σημ. Στην τελευταία στήλη έχουν υπογραμμισθεί οι χωρητικότητες που αντιστοιχούν στο σενάριο αστικής ανάπτυξης Β.

### Π3.2.3 Ρυθμίσεις ανά προτεινόμενη νέα πολεοδομική ενότητα

Οι υιοθετούμενες κατηγορίες χρήσεων γης για τις Πολεοδομικές Ενότητες επεκτάσεων προς πολεοδόμηση για κατοικία αναφέρονται στην ενότητα Π.3.1.5.1.

Στον επόμενο πίνακα Π.3.2.δ παρουσιάζονται οι ανάγκες σε κοινωνική υποδομή των πολεοδομικών ενότητων επεκτάσεων ΠΕ 8 – ΠΕ 12 με βάση το πληθυσμιακό προγραμματικό μέγεθος που προκύπτει από το σενάριο αστικής ανάπτυξης Β (βλ. ανωτέρω πίνακα Π.3.2.β). Χρησιμοποιούνται τα κατωτέρω σταθερότυπα όπως και στον υπολογισμό των αναγκών των ΠΕ 1 – 7 της εντός σχεδίου περιοχής της πόλης του Ναυπλίου, δηλ.

- Διοίκηση 0,5 m<sup>2</sup>/κάτοικο.
- Εκπαίδευση 3 m<sup>2</sup>/κάτοικο.
- Υγεία – πρόνοια 1,5 m<sup>2</sup>/κάτοικο.
- Αθλητισμός 5,5 m<sup>2</sup>/κάτοικο.
- Πολιτιστικοί χώροι 0,1 m<sup>2</sup>/κάτοικο.
- Ελεύθεροι χώροι 5 m<sup>2</sup>/κάτοικο.

**Πίνακας Π.3.2.δ:** Ανάγκες σε γη (m<sup>2</sup>) για κοινωνική υποδομή προτεινόμενων πολεοδομικών ενότητων επεκτάσεων ΠΕ 8 – ΠΕ 12) με βάση το προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού

ΠΕ	ΠΕ 8	ΠΕ 9	ΠΕ 10	ΠΕ 11	ΠΕ 12	Σύνολο
Πληθυσμός	2.530	1.730	504	1.300	1.186	7.250
	<b>Ανάγκες σε γη (m<sup>2</sup>)</b>					
Διοίκηση	1.265	865	252	650	593	3.625
Εκπαίδευση	7.590	5.190	1.512	3.900	3.558	21.750
Υγεία- πρόνοια	3.795	2.595	756	1.950	1.779	10.875
Αθλητισμός	13.915	9.515	2.772	7.150	6.523	39.875
Πολιτιστικοί χώροι	253	173	50	130	119	725
Ελεύθεροι χώροι	12.650	8.650	2.520	6.500	5.930	36.250

Με βάση τις ανωτέρω διαπιστώσεις και με συνεκτίμηση της κατάστασης στην πόλη του Ναυπλίου και των εγγύς οικισμών διατυπώνονται οι παρακάτω προτάσεις για τις αντίστοιχες κατηγορίες κοινωνικής υποδομής, ώστε να εξειδικευθούν στις πολεοδομικές μελέτες που θα ακολουθήσουν.

#### Διοίκηση

Δεδομένου του ελλείμματος σε αναγκαία γη για διοικητικές υπηρεσίες, αυτή θα πρέπει να αναζητηθεί κυρίως στην ΠΕ 8 Γλυκειάς, πλησίον της οδού Ναυπλίου – Άργους. Για δευτερευούσης σημασίας υπηρεσίες μπορεί να προβλεφθούν πυρήνες πλησίον της οδού Αγίας Μονής στην ΠΕ 12 Άριας. Είναι πάντως αναγκαία η ανέγερση κτηρίου διοικητικών υπηρεσιών. Θα πρέπει να ληφθούν

υπόψη και οι χρήσεις γης που ορίζονται από το παρόν ΓΠΣ για το Ο.Τ. Γ309 που προοριζόταν αρχικά μόνο για Συνεδριακό Κέντρο (βλ. ενότητα Π.3.1.5.3).

### **Εκπαίδευση**

Όπως αναφέρεται στην έκθεση Α' φάσης (ανάλυσης) υπάρχουν στην περιοχή του Δήμου 7 Νηπιαγωγεία και 7 Δημοτικά Σχολεία.

- Το Δημοτικό στα Πυργιώτικα δεν λειτουργεί πλέον.
- Γυμνάσια - Λύκεια: Η εκπαίδευση παρέχεται από τα 2 σχολικά συγκροτήματα του Ναυπλίου
- Μερικά παιδιά από τα Λευκάκια πηγαίνουν στο Γυμνάσιο Ασίνης.

Υπάρχουν:

- Στην Άρια νηπιαγωγείο και δημοτικό.
- Στο Ναύπλιο 2 Λύκεια (1<sup>ο</sup> και 2<sup>ο</sup>), 2 Γυμνάσια (1<sup>ο</sup> και 2<sup>ο</sup>) και 5 Δημοτικά (1<sup>ο</sup>, 2<sup>ο</sup>, 3<sup>ο</sup>, 4<sup>ο</sup> και 5<sup>ο</sup>).

Στα Λευκάκια υπήρχαν νηπιαγωγείο και δημοτικό αλλά καταργήθηκαν.

Προτείνονται 2 πλήρη σχολικά συγκροτήματα δημοτικού σχολείου, γυμνασίου και λυκείου, ένα στο νότιο τμήμα της ΠΕ 9 Προφήτη Ηλία και ένα στο δυτικό τμήμα της ΠΕ 12 Άριας. Προτείνονται ακόμη, σε δεύτερη προτεραιότητα, 2 δημοτικά σχολεία, ένα στο νότιο τμήμα της ΠΕ 8 Γλυκειάς και ένα στο δυτικό τμήμα της ΠΕ 11 Αγίας Κυριακής - Άριας. Η δημιουργία αυτών των σχολικών συγκροτημάτων εξασφαλίζει μια περισσότερο ισόρροπη κατανομή και μειώνει τις αποστάσεις των σχολείων από τις περιοχές κατοικίας. Υπενθυμίζεται ότι προτείνεται και η δημιουργία πλήρων σχολικών συγκροτημάτων στον χώρο του στρατοπέδου (βλ. ενότητες Π.3.1.5 και Π.2.10) και στο Ο.Τ. Γ371 (βλ. ενότητα Π.3.1.5.3).

Κρίνεται απαραίτητο να προβλεφθούν χώροι νηπιαγωγείων σε όλες τις ΠΕ επεκτάσεων (ΠΕ 8 – ΠΕ 12).

Απαραίτητη είναι η ανάπλαση και πιστοποίηση υφιστάμενων παιδικών χαρών και η δημιουργία νέων.

Υπάρχει Τμήμα Θεατρικών Σπουδών Πανεπιστημίου Πελοποννήσου: Στεγάζεται στο Κέντρο Νεότητας του Δήμου. Σε περίπτωση που υλοποιηθεί νέο Συνεδριακό Κέντρο θα μπορούσε να εξυπηρετεί και ανάγκες του πανεπιστημιακού τμήματος, όπως και ευρύτερες πολιτιστικές ανάγκες.

### **Υγεία**

Υπάρχει νοσοκομείο 76 κλινών στην περιοχή της Πρόνοιας. Θεωρείται όμως απαραίτητη η δημιουργία πυρήνων πρωτοβάθμιας περίθαλψης και ΚΑΠΗ σε όλες τις ΠΕ επεκτάσεων (ΠΕ 8 – ΠΕ 12).

### **Αθλητισμός**

Όπως αναφέρεται στην έκθεση Α' φάσης, εκτός από τα γήπεδα στα σχολικά συγκροτήματα, υπάρχουν:



- Δημοτικό Αθλητικό Κέντρο Ναυπλίου (30 στρ.) με στάδιο, κολυμβητήριο, κλειστό γυμναστήριο, και ανοικτό γήπεδο τένις και αθλοπαιδιών.
- Γήπεδο ποδοσφαίρου στο παλιό λατομείο στο λόφο Προφήτη Ηλία.
- Γήπεδο ποδοσφαίρου (8 στρ.) χωρίς βοηθητικούς χώρους στα Λευκάκια.

Διαπιστώθηκε όμως συνολικό σοβαρό έλλειμμα χώρων αθλητισμού. Προτείνεται η δημιουργία δεύτερου αθλητικού κέντρου, ανάλογου με το υφιστάμενο, στην ΠΕ 11 Αγίας Κυριακής και ειδικότερα στην ΠΕΝΤ 6 Αγίας Κυριακής – Άριας, που έχει χαρακτηριστεί και ως Ζώνη Υποδοχής Συντελεστού. Πρόσθετες τοπικές ανάγκες μπορεί να εξυπηρετηθούν από σχολικές εγκαταστάσεις εφόσον υπάρξει η σχετική πρόβλεψη.

Η εξεύρεση αθλητικών χώρων πρέπει να συνδυασθεί με την προώθηση αθλητικών δράσεων.

### **Πολιτιστικοί χώροι**

Διαπιστώθηκε ήδη πλεόνασμα πολιτιστικών χώρων, που οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην έκταση που προοριζόταν αρχικά μόνο για Συνεδριακό Κέντρο στο Ο.Τ. Γ309 (Τομέας Δόμησης Ε2, στην προτεινόμενη ΠΕ 4, επί των οδών Ναυπλίου – Νέας Κίου, Σπάρτης και Μεθώνης) (βλ. και ενότητα Π.2.10, όπως και ενότητα Π.3.1.5.3 για ανάγκη τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου).

Εφόσον υλοποιηθεί το κέντρο, υπερκαλύπτονται οι ανάγκες, σε συνδυασμό με τη χρήση σχολικών εγκαταστάσεων για πολιτιστικούς σκοπούς. Προτείνεται η εξέταση και εναλλακτικών λύσεων χωροθέτησης του Συνεδριακού Κέντρου στην Πολεοδομική Ενότητα 4 (Γλυκειάς) ή στον ευρύτερο χώρο του Δήμου Ναυπλιέων, όπως της περίπτωσης χρήσης του εργοστασιακού χώρου ΡΕΑ.

Η εξεύρεση πολιτιστικών χώρων πρέπει να συνδυασθεί με την προώθηση πολιτιστικών δράσεων.

### **Ελεύθεροι χώροι**

Και εδώ έχει διαπιστωθεί πλεόνασμα χώρων στην εντός σχεδίου περιοχή της πόλης του Ναυπλίου (βλ. σχέδιο Π.3.3. Παράρτημα ΙΙ). Θα πρέπει να ληφθούν επίσης υπόψη:

- ο προστατευόμενος χώρος Παλαμηδίου – Ακροναυπλίας στο νότιο τμήμα της πόλης,
- η παραλιακή ζώνη στο ύψος της Γλυκειάς που θεωρείται ως Περιοχή Ειδικής Προστασίας, και
- ο λόφος Προφήτη Ηλία στο βόρειο άκρο.

Παρά ταύτα, λόγοι ποιοτικής οικιστικής ανάπτυξης επιβάλλουν να υπάρξει πρόβλεψη ελεύθερων χώρων, με τη μορφή μικρών πάρκων, στις προτεινόμενες ΠΕ 10, 11 και 12 έκτασης τουλάχιστον 3, 7 και 6 στρεμμάτων αντίστοιχα.

Προτείνεται ακόμη ο χαρακτηρισμός του Ο.Τ. Α132 (τομέας δόμησης Α) επί της οδού Αμαλίας στην Παλιά Πόλη ως χώρου πρασίνου (βλ. πρόταση στην ενότητα Π.3.1.5.2).

### **Πολεοδομικά Κέντρα Πολεοδομικών Ενοτήτων επεκτάσεων**

Σύμφωνα με την παράγραφο 5 του Ν.2508 / 1997, η πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης πρέπει να «αναφέρεται», μεταξύ άλλων, στα «πολεοδομικά κέντρα». Στις Πολεοδομικές Ενότητες επεκτάσεων ΠΕ 8 – ΠΕ 12 οι Πολεοδομικές Μελέτες δέον όπως:

- Λάβουν υπόψη τις συνθήκες και των όμορων περιοχών κατοικίας και τις σχέσεις με αυτές των περιοχών επεκτάσεων,
- Αξιολογήσουν τις δυνατότητες που παρέχονται από τις χρήσεις γης που προτείνονται από το παρόν ΓΠΣ (βλ. ενότητα Π.3.1.5.1),
- Προβούν σε προτάσεις για ενδεχόμενες αναγκαίες χρήσεις «πολεοδομικού κέντρου».

Οι Πολεοδομικές Μελέτες των Πολεοδομικών Ενοτήτων επεκτάσεων δέον όπως εξασφαλίσουν ότι τα Πολεοδομικά Κέντρα των ΠΕ 8 – ΠΕ 12 θα έχουν:

- Επαρκή κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση και επαρκείς χώρους στάθμευσης,
- Ευχερή πρόσβαση για τους κατοίκους της αντίστοιχης Πολεοδομικής Ενότητας, και
- Ενιαία εδαφική συγκρότηση και όχι γραμμική παρόδια ανάπτυξη κατά μήκος αρτηριών και οδών, που αποτελεί πληγή των ελληνικών πόλεων.

Η υπόδειξη συγκεκριμένων θέσεων των Πολεοδομικών Κέντρων και ακόμη περισσότερο η οριοθέτηση τους θεωρείται ότι δεν είναι σκόπιμη στην φάση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου διότι:

- Απαιτείται προσεκτική επιλογή στο πλαίσιο του λεπτομερούς σχεδιασμού στο στάδιο των Πολεοδομικών Μελετών, που θα λάβει υπόψη τα οικοδομικά τετράγωνα, το οδικό δίκτυο, τις ιδιοκτησίες και γενικότερα την πολεοδομική σύνθεση (design) των Πολεοδομικών Ενοτήτων επεκτάσεων.
- Η σύνθεση (design) του χώρου των Πολεοδομικών Κέντρων αποτελεί βασική συνιστώσα της προσπάθειας να προκύψει αστικό περιβάλλον υψηλής ποιότητας στις επεκτάσεις, σύμφωνα με τους στόχους του ΓΠΣ.
- Η πρόωρη υπόδειξη θέσεων θα προκαλέσει αύξηση αξιών γης χωρίς επαρκή αιτιολόγηση και κερδοσκοπία γης, που θα υπονομεύσει τον σχεδιασμό.
- Δημιουργεί υποψίες σκοπιμότητας και προθέσεων να ευνοηθούν συγκεκριμένες ιδιοκτησίες, χωρίς να υπάρχει ακόμη επαρκής τεκμηρίωση των χωροθετικών αποφάσεων.

Οι προτάσεις χωροθετήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης ανά Πολεοδομική Ενότητα επεκτάσεων (ΠΕ 8 έως ΠΕ12) παρουσιάζονται κατωτέρω ως απλές μεταβατικού χαρακτήρα υποδείξεις προς τις Πολεοδομικές Μελέτες που θα ακολουθήσουν για κάθε ενότητα και θα εγκριθούν με ΠΔ. Οι απαραίτητες πολεοδομικές μελέτες αναφέρονται και στο κεφάλαιο Π4 (βλ. ενότητα Π.4.4).

Οι υιοθετούμενες κατηγορίες χρήσεων γης στις ανωτέρω ΠΕ 8-12 (βλ. σχέδιο Π.3.1-1) αναφέρονται στην ενότητα Π.3.1.5.1.

### **Πολεοδομική Ενότητα 8 Ναυπλίου (Γλυκειά)**

- Συντελεστής Δόμησης 0,6.
- Αρτιότητα οικοπέδου 800 m<sup>2</sup>
- Ύψος κτηρίων: 7,5 μ., και επιπλέον 2 μ. μέγιστο για στέγη.
- Υποχρεωτικές κεραμοσκεπείς στέγες.
- Πρόβλεψη δύο θέσεων στάθμευσης εντός οικοπέδου ανά κατοικία.
- Πρόβλεψη κύριου χώρου για διοικητικές υπηρεσίες, πλησίον της οδού Ναυπλίου – Άργους, σε συνάρτηση και με ενδεχόμενες χωροθετήσεις σε άλλα σημεία της πόλης.
- Πρόβλεψη χώρου δημοτικού σχολείου, στο νότιο τμήμα της ΠΕ 8 Γλυκειάς.
- Πρόβλεψη χώρου νηπιαγωγείου.

- Συγκέντρωση των χρήσεων της κατηγορίας πολεοδομικού κέντρου στο αντίστοιχο κέντρο σύμφωνα με την επιλογή κατηγοριών χρήσεων γης της ενότητας Π.3.1.5.1.
- Πρόβλεψη τουλάχιστον 10 θέσεων μη παρόδιας στάθμευσης ανά στρέμμα επιφανείας του πολεοδομικού κέντρου.

Στην ΠΕ 8 (Γλυκειά) είναι απαραίτητο να γίνουν:

- ειδική γεωλογική μελέτη της ΠΕ, και ενδεχομένως
- γεωτεχνική μελέτη, σε σημεία που θα υποδείξει η γεωλογική μελέτη, όπως και
- περιβαλλοντική μελέτη περιοχής κατακλυζόμενης από ύδατα.

Επισημαίνεται ότι η περιοχή κατακλύζεται από ύδατα και για τον λόγο αυτό θεωρείται απαραίτητη η εκπόνηση ειδικής γεωλογικής μελέτης αλλά και περιβαλλοντικής μελέτης, λόγω γειννίας με υγρότοπο Ραμαντάνη.

#### **Πολεοδομική Ενότητα 9 Ναυπλίου (Προφήτης Ηλίας)**

- Συντελεστής Δόμησης 0,6
- Αρτιότητα οικοπέδου 800 m<sup>2</sup>
- Ύψος κτηρίων: 7,5 μ., και επιπλέον 2 μ. μέγιστο για στέγη.
- Υποχρεωτικές κεραμοσκεπείς στέγες.
- Πρόβλεψη δύο θέσεων στάθμευσης εντός οικοπέδου ανά κατοικία.
- Πρόβλεψη χώρου για πλήρες σχολικό συγκρότημα δημοτικού σχολείου, γυμνασίου και λυκείου, στο νότιο τμήμα της ΠΕ 9 Προφήτη Ηλία.
- Πρόβλεψη χώρου νηπιαγωγείου.
- Συγκέντρωση των χρήσεων της κατηγορίας πολεοδομικού κέντρου στο αντίστοιχο κέντρο σύμφωνα με την επιλογή κατηγοριών χρήσεων γης της ενότητας Π.3.1.5.1.
- Πρόβλεψη τουλάχιστον 10 θέσεων μη παρόδιας στάθμευσης ανά στρέμμα επιφανείας του πολεοδομικού κέντρου

#### **Πολεοδομική Ενότητα 10 Αγίας Κυριακής**

- Συντελεστής Δόμησης 0,4
- Αρτιότητα οικοπέδου 1.000 m<sup>2</sup>
- Ύψος κτηρίων: 7,5 μ., και επιπλέον 2 μ. μέγιστο για στέγη.
- Υποχρεωτικές κεραμοσκεπείς στέγες.
- Πρόβλεψη δύο θέσεων στάθμευσης εντός οικοπέδου ανά κατοικία.
- Πρόβλεψη χώρου νηπιαγωγείου.
- Πρόβλεψη ελεύθερου χώρου, με την μορφή μικρού πάρκου έκτασης 3 στρεμμάτων.
- Συγκέντρωση των χρήσεων της κατηγορίας πολεοδομικού κέντρου στο αντίστοιχο κέντρο σύμφωνα με την επιλογή κατηγοριών χρήσεων γης της ενότητας Π.3.1.5.1.
- Πρόβλεψη τουλάχιστον 10 θέσεων μη παρόδιας στάθμευσης ανά στρέμμα επιφανείας του πολεοδομικού κέντρου.

#### **Πολεοδομική Ενότητα 11 Αγίας Κυριακής**

- Συντελεστής Δόμησης 0,4
- Αρτιότητα οικοπέδου 1.000 m<sup>2</sup>

- Ύψος κτηρίων: 7,5 μ., και επιπλέον 2 μ. μέγιστο για στέγη.
- Υποχρεωτικές κεραμοσκεπείς στέγες.
- Πρόβλεψη δύο θέσεων στάθμευσης εντός οικοπέδου ανά κατοικία.
- Πρόβλεψη χώρου δημοτικού σχολείου, στο δυτικό τμήμα της ΠΕ 11 Αγίας Κυριακής – Άριας.
- Πρόβλεψη χώρου νηπιαγωγείου.
- Πρόβλεψη δεύτερου αθλητικού κέντρου, ανάλογου με το υφιστάμενο, στην ΠΕ 11 Αγίας Κυριακής και ειδικότερα στην ΠΕΝΤ 6 Αγίας Κυριακής – Άριας, που έχει χαρακτηριστεί και ως **Ζώνη Υποδοχής Συντελεστού**.
- Πρόβλεψη ελεύθερου χώρου, με τη μορφή μικρού πάρκου έκτασης 7 στρεμμάτων.
- Συγκέντρωση των χρήσεων της κατηγορίας πολεοδομικού κέντρου στο αντίστοιχο κέντρο σύμφωνα με την επιλογή κατηγοριών χρήσεων γης της ενότητας Π.3.1.5.1.
- Πρόβλεψη τουλάχιστον 10 θέσεων μη παρόδιας στάθμευσης ανά στρέμμα επιφανείας του πολεοδομικού κέντρου.

### **Πολεοδομική Ενότητα 12 Άριας**

- Συντελεστής Δόμησης 0,4
- Αρτιότητα οικοπέδου 1.000 m<sup>2</sup>
- Ύψος κτηρίων: 7,5 μ., και επιπλέον 2 μ. μέγιστο για στέγη.
- Υποχρεωτικές κεραμοσκεπείς στέγες.
- Πρόβλεψη δύο θέσεων στάθμευσης εντός οικοπέδου ανά κατοικία.
- Πρόβλεψη χώρου για δευτερευούσης σημασίας διοικητικές υπηρεσίες πλησίον της οδού Αγίας Μονής.
- Πρόβλεψη χώρου για πλήρες σχολικό συγκρότημα δημοτικού σχολείου, γυμνασίου και λυκείου, στο δυτικό τμήμα της ΠΕ 12 Άριας.
- Πρόβλεψη χώρου νηπιαγωγείου.
- Πρόβλεψη ελεύθερου χώρου, με τη μορφή μικρού πάρκου έκτασης 6 στρεμμάτων.
- Συγκέντρωση των χρήσεων της κατηγορίας πολεοδομικού κέντρου στο αντίστοιχο κέντρο σύμφωνα με την επιλογή κατηγοριών χρήσεων γης της ενότητας Π.3.1.5.1.
- Πρόβλεψη τουλάχιστον 10 θέσεων μη παρόδιας στάθμευσης ανά στρέμμα επιφανείας του πολεοδομικού κέντρου.

Υποδεικνύονται εδώ, τελείως ενδεικτικά, οι πιθανές θέσεις των πολεοδομικών κέντρων, ώστε να ληφθούν υπόψη στο στάδιο των πολεοδομικών μελετών (βλ. σχέδιο Π.3.1-1):

- ΠΕ 8 (Γλυκειάς): Βορείως της οδού Αναβαθμών, δυτικά και νότια Εργατικών Κατοικιών, σε κεντροβαρική θέση της ΠΕ.
- ΠΕ 9 (Προφήτη Ηλία): Κοντά στην συμβολή των οδών Προφήτη Ηλία και Π. Τσαλδάρη σε κεντροβαρική θέση της ΠΕ.
- ΠΕ 10 (Αγίας Κυριακής): Βόρεια της οδού Εξοχής και πλησίον κατά το δυνατό της οδού Αγίου Αδριανού, δίπλα στον οριοθετημένο οικισμό Αγίας Κυριακής.
- ΠΕ 11 (Αγίας Κυριακής – Άριας): Σε κεντροβαρική θέση, νότια της οδού Δροσιάς. Είναι απαραίτητος ο συσχετισμός με την ΖΥΣ που προβλέπεται σ' αυτήν της ΠΕ.

- ΠΕ 12 (Άριας): Προς το ανατολικό άκρο της ΠΕ, σε επαφή με τον οριοθετημένο οικισμό Άριας, νότια της οδού Ασκληπιού και βόρεια της οδού Αγίας Μονής.

### **Π3.2.4 Περιοχές ειδικών χρήσεων**

Προβλέπεται ζώνη παραγωγικών δραστηριοτήτων και χονδρεμπορίου έκτασης 403 στρεμμάτων, όπως αναλύεται στην ενότητα Π.2.6.2, όπου ορίζονται και οι χρήσεις γης. Για την πολεοδόμηση της περιοχής απαιτείται Πολεοδομική Μελέτη που θα εγκριθεί με ΠΔ, σύμφωνα με την ισχύουσα πολεοδομική και περιβαλλοντική νομοθεσία, η οποία πρέπει να προβλέπει και περιμετρική ζώνη πρασίνου (βλ. και ενότητα Π.2.6.2 και σχέδιο Π.3.1-2).

Προβλέπεται επίσης Ζώνη Υποδοχής Συντελεστού όπως αναφέρεται στην ενότητα Π.2.3.6 (βλ. και ενότητα Π.3.1.8 και σχέδιο Π.3.2-1).

## **Π3.3 Λοιποί οικισμοί περιοχής μελέτης ΓΠΣ**

### **Π3.3.1 Εισαγωγή - Υφιστάμενες και προτεινόμενες ρυθμίσεις ανά οικισμό**

Στους οριοθετημένους οικισμούς Άριας, Αγίας Κυριακής, Εξώστη, Πυργιώτικων και Λευκακίων απαιτείται μελέτη αναμόρφωσης, μορφολογικών παρεμβάσεων και βελτιωτικών ρυθμίσεων, ιδίως στα κέντρα των οικισμών. Διατηρούνται οι ισχύουσες διατάξεις ως προς τα όρια των οικισμών, τις χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης.

### **Π3.3.2 Άρια**

Πέραν των αναφερόμενων στην ενότητα Π.3.3.1, πρέπει να ληφθεί υπόψη το πρόβλημα της διέλευσης από τον οικισμό της οδού Ναυπλίου – Λυγουριού και της παρόδιας δόμησης. Η αρτιότητα των οικοπέδων παραμένει ως έχει.

### **Π3.3.3 Αγία Κυριακή**

Πέραν των αναφερόμενων στην ενότητα Π.3.3.1, προτείνεται να παραμείνει ως έχει η αρτιότητα των οικοπέδων.

### **Π3.3.4 Εξώστης**

Πέραν των αναφερόμενων στην ενότητα Π.3.3.1, προτείνεται να παραμείνει ως έχει η αρτιότητα των οικοπέδων.

### **Π3.3.5 Πυργιώτικα**

Πέραν των αναφερόμενων στην ενότητα Π.3.3.1, προτείνεται να παραμείνει ως έχει η αρτιότητα των οικοπέδων.

### **Π3.3.6 Λευκάκια**

Πέραν των αναφερόμενων στην ενότητα Π.3.3.1, προτείνεται να παραμείνει ως έχει η αρτιότητα των οικοπέδων.

### Π3.3.7 Άγιος Ιωάννης

Η μελλοντική πολεοδόμηση του οικιστικού πυρήνα Αγίου Ιωάννη θα υλοποιηθεί εφόσον επιτραπεί από την αρμόδια Αρχαιολογική Υπηρεσία, οπότε και θα απαιτηθεί εκπόνηση Πολεοδομικής Μελέτης. Σε περίπτωση που επιλεγεί η απόφαση πολεοδόμησης απαιτείται προηγούμενη αιτιολόγηση και τεκμηρίωση της αναγκαιότητας της.

## Π3.4 Υποδομές / δίκτυα – Πολιτική προστασία και πρόληψη καταστροφών

### Π3.4.1 Οδικό δίκτυο

Βλ. ενότητα Π.2.11.1.

Θεωρείται ως υψηλής προτεραιότητας η εκπόνηση και εφαρμογή ολοκληρωμένης κυκλοφοριακής μελέτης στο πλαίσιο της οποίας θα αντιμετωπισθούν τα θέματα εισόδου στην πόλη του Ναυπλίου και στάθμευσης οχημάτων, ιδίως για την εξυπηρέτηση των κατοίκων της Παλιάς Πόλης (βλ. και ενότητα Π.3.1.5.2, παράγραφο περί Παλιάς Πόλης). Είναι αναγκαία η εκτέλεση έργων για την βελτίωση του οδικού δικτύου.

Απαιτείται η εφαρμογή της μελέτης ποδηλατόδρομου που έχει εγκριθεί από το Δημοτικό Συμβούλιο, αφού ελεγχθούν οι απαιτούμενες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, στο πλαίσιο της κυκλοφοριακής μελέτης. Παράλληλα πρέπει να διερευνηθεί η επέκταση του δικτύου ποδηλατόδρομων εντός του αστικού ιστού και να ληφθεί υπόψη το νέο Master Plan του λιμανιού.

Στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιβάλλοντος και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΠΕΡΑΑ) έχει ενταχθεί η επέκταση του αυτοματοποιημένου συστήματος κοινόχρηστων ποδηλάτων που έχει ολοκληρωθεί εν μέρει.

Η **οδική πρόσβαση** στην πόλη του Ναυπλίου, όπως διεξάγεται σήμερα, εμφανίζει μια σειρά από προβλήματα που κύρια σχετίζονται με τους φόρτους που δημιουργούνται από τα οχήματα που διέρχονται μπροστά από τους αρχαιολογικούς χώρους αλλά και την καταλληλότητα του οδικού δικτύου (εύρος οδού, επίστρωμα κ.λπ.)

Το ζήτημα της εξεύρεσης μιας νέας εισόδου στην πόλη, κατάλληλης για την εκτροπή της κίνησης από τη σημερινή της πορεία, αν και απαραίτητη, αντιμετωπίζει όμως ζητήματα που άπτονται απαλλοτριώσεων και χρήζουν έγκρισης της αρχαιολογικής υπηρεσίας. Οι επιλογές αυτές απαιτούν συνήθως χρονοβόρες διαδικασίες και ορίζοντα που θα μπορούσε είναι αποτρεπτικός για την επίλυση του προβλήματος. Η στενότητα πόρων, δεδομένης της υπάρχουσας οικονομικής συγκυρίας, είναι ένας άλλος παράγοντας που επηρεάζει την πρόταση λύσεων προς αυτή την κατεύθυνση

Η πρόταση που έχει επιλεγεί περιλαμβάνει δύο λύσεις:

**Η πρώτη λύση** περιλαμβάνει τη χρησιμοποίηση του υπάρχοντος οδικού δικτύου με εκτροπή της κίνησης από την υπάρχουσα πορεία όπως φαίνεται στην πρόταση που ακολουθεί:



Η λύση αυτή περιλαμβάνει βελτιώσεις με οριακά κόστη και διοχετεύει την κίνηση στην πόλη χωρίς να επιβαρύνει τους αρχαιολογικούς χώρους. Το μειονέκτημα της λύσης αυτής είναι η ελαφρά αυξημένη απόσταση από τη σημερινή διαδρομή, γεγονός που εξομαλύνεται από την ποιότητα της νέας διαδρομής που προτείνεται (ροή κυκλοφορίας ασφάλεια, ποιότητα οδοστρώματος κλπ.), ενώ δίνει τη δυνατότητα στην πόλη να επεξεργαστεί τη δεύτερη περισσότερο κατάλληλη επιθυμητή λύση.

**Η δεύτερη λύση** έχει ορίζοντα, εκτός του χρόνου εκπόνησης του ΓΠΣ, και αναφέρεται στον σχεδιασμένο ήδη Περιφερειακό δρόμο από την Αργους προς Ασκληπιού, για την οποία έχει συνταχθεί η πράξη αναλογισμού και έχει κατατεθεί στην υπηρεσία δόμησης προς έλεγχο. Ακολουθεί η διαδικασία της κύρωσης, η αποζημίωση των δικαιούχων η οποία εκτιμάται πάνω από 5.000.000€ και η υλοποίηση του έργου.

Προτείνεται η σύνδεση Άριας – Καραθώνας με διαπλάτυνση υφιστάμενης οδού.

### **Π3.4.2 Σιδηροδρομικό δίκτυο, συγκοινωνίες και σταθμοί**

Προτείνεται η επαναλειτουργία της γραμμής της σιδηροδρομικής γραμμής και προέκταση της γραμμής του προαστιακού σιδηροδρόμου από Κόρινθο μέχρι Ναύπλιο, αλλά και η δημιουργία τερματικού σταθμού βόρεια στα όρια της χερσαίας λιμενικής ζώνης σε δημόσιο /κοινοτικό κτήμα (βλ σχέδια Π.3.3-1 έως Π.3.3-4 και Π.4-2).

Προτείνεται **νέος τερματικός σταθμός υπεραστικών λεωφορείων** βόρεια στα όρια της χερσαίας λιμενικής ζώνης στο δημόσιο/δημοτικό κτήμα που προαναφέρθηκε, με χωρητικότητα 2 λεωφορείων. Στον ίδιο χώρο προτείνεται η χωροθέτηση νέου πυροσβεστικού σταθμού (βλ. ενότητες Π.2.10 και Π.3.4.7). Ο χώρος μακροχρόνιας στάθμευσης δέον όπως αναζητηθεί από τους ιδιοκτήτες λεωφορείων σε άλλη θέση, κατά προτίμηση στη ζώνη παραγωγικών δραστηριοτήτων. Η περίπτωση

επιλογής του χώρου της πρώην ΑΓΡΕΞ αποκλείεται διότι δεν είναι δυνατή η ικανοποίηση των περιορισμών και προϋποθέσεων του ΠΔ 79/2004 (ΦΕΚ 62 Α / 2004).

Προτείνεται η δημιουργία δημοτικής αστικής συγκοινωνίας.

### **Π3.4.3 Θαλάσσιες συγκοινωνίες και λιμάνι**

Βρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία υλοποίησης μελετών του πλαισίου έργων ανάπτυξης λιμένος Ναυπλίου (βλ. ενότητα Π.2.10). Προτείνεται η σύνδεση του Ναυπλίου με τον Πειραιά και τα λιμάνια του Αργοσαρωνικού για επιβατική κίνηση. Έχει εκπονηθεί νέα χωροταξική μελέτη (Master Plan) της χερσαίας ζώνης του λιμένος, σε αντικατάσταση της ήδη εγκεκριμένης (ΦΕΚ 280Δ' / 1999).

### **Π3.4.4 Αεροπορική εξυπηρέτηση**

Η εξυπηρέτηση του Ναυπλίου γίνεται από το διεθνές αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος» της Αθήνας και θα βελτιωθεί δραστικά όταν γίνει επέκταση του προαστιακού σιδηροδρόμου μέχρι το Ναύπλιο.

### **Π3.4.5 Δίκτυο ομβρίων υδάτων - Ρέματα**

Έχουν γίνει έργα διευθέτησης του ρέματος Πυργιώτικου και βρίσκονται σε εξέλιξη οι συμβάσεις για την οριοθέτηση του ρέματος Ραμαντάνη. Απαιτείται η ολοκλήρωση της οριοθέτησης και των έργων διευθέτησης.

### **Π3.4.6 Δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης**

Βλ. ενότητες Π.2.11.5 και Π.2.11.6. Η λειτουργία των δικτύων είναι ικανοποιητική.

Ολοκληρώθηκε το αποχετευτικό δίκτυο στην πόλη Ναυπλίου (Πρόνοια, Άρια, Ρόδιο, Κουτσούρια, Αγία Κυριακή). Εκπονείται μελέτη για τα Λευκάκια και τα Πυργιώτικα.

### **Π3.4.7 Πολιτική προστασία και πρόληψη καταστροφών**

Στην έκθεση Φάσης Α (ανάλυσης) περιλαμβάνεται γεωλογική ανάλυση που αναφέρεται σε κινδύνους από φυσικές καταστροφές και διαπιστώνει ότι η σεισμική δραστηριότητα δεν είναι έντονη σε σχέση με άλλες περιοχές της χώρας Τα κατολισθητικά φαινόμενα δεν είναι σημαντικά και δεν υπάρχουν πολλά κρούσματα πυρκαγιών λόγω της περιορισμένης παρουσίας δασών. Το φαινόμενο της διάβρωσης εδαφών είναι περιορισμένο. Οι διαπιστώσεις αυτές επαναλαμβάνονται και σε πρόσφατη γεωλογική μελέτη. Θεωρείται απαραίτητη η εκτέλεση έργων στήριξης των πρανών Αρβανιτιάς.

Ως προς την ανάγκη ύπαρξης ελεύθερων χώρων για την περίπτωση φυσικών καταστροφών σημειώνεται η μεγάλη έκταση ελεύθερων χώρων και οι περαιτέρω προβλέψεις που γίνονται στις περιοχές επεκτάσεων. Οι χώροι αυτοί επαρκούν ως χώροι καταφυγής. Σε περίπτωση σεισμού μπορεί να χρησιμοποιηθούν ως χώροι καταφυγής και σχολικοί και αθλητικοί χώροι. Για το ρέμα Πυργιώτικου έγινε αναφορά παραπάνω στην ενότητα Π.3.4.5.



Υπάρχει ανάγκη χωροθέτησης και κατασκευής νέου πυροσβεστικού σταθμού (βλ. και ενότητα Π.2.10). Προτείνεται το δημόσιο/δημοτικό κτήμα όπου προτείνεται να δημιουργηθεί ο νέος σταθμός συγκοινωνιών (βλ. ενότητα Π.3.4.2).

## Π4 Πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΓΠΣ

### Π4.1 Σκεπτικό και φορείς εφαρμογής του ΓΠΣ

Η εφαρμογή του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου δεν είναι παρά η εφαρμογή των προτάσεων που το σχέδιο περιλαμβάνει. Το πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΓΠΣ δεν είναι ένα τεχνικό πρόγραμμα έργων. Από την φύση του είναι μάλλον ένας ενδεικτικός οδηγός που αποτελεί μίγμα θεσμικών και μη ενεργειών. Οι προτάσεις του ΓΠΣ άλλοτε αφορούν εφαρμογή σχεδιασμού και θεσμικών ρυθμίσεων καθαρά πολεοδομικού χαρακτήρα, άλλοτε μελέτες και έργα ευρύτερης αναπτυξιακής εμβέλειας. Άλλοτε περιορίζονται σε ρύθμιση χρήσεων γης, σε μικρή ή μεγαλύτερη κλίμακα, και επιβολή συνοδευτικών όρων και περιορισμών, άλλοτε αφορούν μικρά ή σημαντικά έργα που επηρεάζουν βεβαίως την πολεοδομική οργάνωση, αλλά αναφέρονται και γενικότερα στην κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη της πόλης, των οικισμών και των εξωαστικών ζωνών της περιοχής επιρροής της πόλης. Κατά συνέπεια η εξάρτηση των προοπτικών εφαρμογής των προτάσεων του ΓΠΣ από οικονομικούς πόρους ποικίλλει, με ένα μεγάλο εύρος διαφοροποίησης ανάλογα με την περίπτωση, ακόμη και σε ομαλές εξωτερικές συνθήκες.

Το πρόγραμμα όμως ενεργοποίησης του συγκεκριμένου ΓΠΣ του πρώην Καποδιστριακού Δήμου Ναυπλιέων, δηλ. της σημερινής Δημοτικής Ενότητας Ναυπλιέων, συντάσσεται σε συνθήκες οικονομικής κρίσης και αβεβαιότητας. Ευτυχώς, η ύπαρξη ενός συγκροτημένου επιχειρησιακού προγράμματος του Δήμου και ενός αριθμού συμβασιοποιημένων έργων βοηθάει την σύνταξη του προγράμματος ενεργοποίησης του ΓΠΣ. Παραμένει όμως ένας υψηλός βαθμός αβεβαιότητας που καθιστά δυσχερείς τον χρονικό προγραμματισμό, την κοστολόγηση έργων και μελετών και τον προσδιορισμό των πηγών. Αυτό επιβάλλει ένα ευέλικτο προγραμματισμό και την ανάγκη διαρκούς παρακολούθησης, ώστε να διευκολύνονται οι έγκαιρες αναθεωρήσεις, προσαρμογές στις μεταβαλλόμενες συνθήκες και διορθώσεις των αποκλίσεων. Μια συνέπεια είναι ότι στερείται νοήματος η λεπτομερής και αναλυτική κατανομή πόρων και η υπερβολική χρονική δέσμευση. Κοστολόγηση γίνεται στα ήδη προγραμματισμένα και/ή συμβασιοποιημένα έργα του Δήμου, αλλά θα είναι μη ρεαλιστική και εκτός πραγματικότητας αν επιχειρηθεί στο πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΓΠΣ.

Με αυτά τα δεδομένα, η πρώτη και ουσιαστική πρόταση για την ενεργοποίηση του ΓΠΣ είναι η συγκρότηση στα πλαίσια του Δήμου μιας επιτροπής ή ομάδας διαρκούς παρακολούθησης της εφαρμογής του. Την ομάδα θα πρέπει να αποτελέσουν έμπειρα και ικανά στελέχη, ενδεχομένως με εξωτερική βοήθεια. Στην ομάδα θα διατεθεί ο κατάλληλος ηλεκτρονικός εξοπλισμός και το σχετικό λογισμικό για να εκτελεί αποτελεσματικά το έργο της. Παράλληλα θα πρέπει να λειτουργήσει στον Δήμο Ναυπλιέων μια Δημοτική Επιτροπή Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Σχεδίου Πόλεως, που θα συνδέει την ομάδα με τον Δήμαρχο και το Δημοτικό Συμβούλιο. Κρίνεται σκόπιμο να υπάρξει σύνδεση του έργου παρακολούθησης με τους μηχανισμούς συμμετοχής των πολιτών και διαβούλευσης, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, με φορείς και κατοίκους, που επίσης απαιτούν μια υποδομή ανάλογη με εκείνη που λειτούργησε στα πρώτα βήματα εκπόνησης του παρόντος ΓΠΣ, αυτή τη φορά επί μονίμου βάσεως. Τονίζεται ότι η πολεοδόμηση των περιοχών επεκτάσεων, αλλά και η τροποποίηση του υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου, όπου αυτή προτείνεται, είναι μια πολύπλοκη διαδικασία σχεδιασμού και εφαρμογής, στην οποία το παρόν ΓΠΣ εναποθέτει τις ελπίδες για την παραγωγή ενός ποιοτικού και ελκυστικού περιβάλλοντος, αντάξιου του περιβάλλοντος της ιστορικής πόλης του Ναυπλίου.

Ιδιαίτερης σημασίας είναι η σαφής και αποτελεσματική κατανομή ρόλων, ευθυνών και αρμοδιοτήτων για την εφαρμογή του ΓΠΣ. Η κύρια ευθύνη για την εφαρμογή του ΓΠΣ ανήκει βεβαίως στον Δήμο Ναυπλιέων, αναμένεται όμως ότι θα ενεργοποιηθούν και άλλοι φορείς, σε διάφορα επίπεδα, ανάλογα με τις αρμοδιότητες τους. Ο Δήμος Ναυπλιέων πάντως θα έχει επιτελικό και συντονιστικό ρόλο. Στην παράγραφο Π.4.3 γίνεται αναφορά στους λοιπούς φορείς που εμπλέκονται στην εφαρμογή του ΓΠΣ.

Στο Παράρτημα ΙΙΙ παρουσιάζονται αναλυτικά οι προτάσεις του ισχύοντος ΓΠΣ και αντιστοιχίζονται με τις προτάσεις του παρόντος ΓΠΣ.

## Π4.2 Απαιτούμενα έργα, μελέτες και θεσμικές παρεμβάσεις

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται οι συνιστώσες του προγράμματος ενεργοποίησης του ΓΠΣ (έργα, μελέτες και λοιπές δράσεις), ομαδοποιημένες σε ενότητες. Για τα έργα, μελέτες και λοιπές δράσεις προσδιορίζεται ένα προσεγγιστικό και απλώς ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα. Οι απαιτούμενες πολεοδομικές μελέτες καταγράφονται αναλυτικά στην ενότητα Π.4.4.

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ Γ.Π.Σ.							
ΕΝΟΤΗΤΕΣ	Χρονοδιάγραμμα						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022-2026	2027-2031
ΜΕΤΡΑ / ΕΡΓΑ							
<b>Ενότητα 1: Βασικές θεσμικές Πολεοδομικές Μελέτες Εφαρμογής Γ.Π.Σ.</b>							
Ολοκλήρωση Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων Καλλικρατικού Δήμου Ναυπλιέων							
Σύνθεση των ΓΠΣ σε ενιαίο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο κατά τον Ν.4447/2016.							
Πολεοδομικές μελέτες Πολεοδομικών Ενότητων (ΠΕ) κατοικίας επεκτάσεων σχεδίου πόλεως							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Πολεοδομική Μελέτη και Πράξη Εφαρμογής ΠΕ 8 Ναυπλίου (Γλυκειά)</li> </ul>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Πολεοδομική Μελέτη και Πράξη Εφαρμογής ΠΕ 9 Ναυπλίου (Προφήτης Ηλίας)</li> </ul>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Πολεοδομική Μελέτη και Πράξη Εφαρμογής ΠΕ 10 Αγίας Κυριακής</li> </ul>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Πολεοδομική Μελέτη και Πράξη Εφαρμογής ΠΕ 11 Αγίας Κυριακής</li> </ul>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Πολεοδομική Μελέτη και Πράξη Εφαρμογής ΠΕ 12 Άριας</li> </ul>							
Πολεοδομική μελέτη και πράξη εφαρμογής περιοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων							
Πολεοδομικές μελέτες τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου Παλιάς Πόλης και διαφόρων αναθεωρήσεων σε μεμονωμένα Ο.Τ. ή ομάδες Ο.Τ. της πόλης Ναυπλίου							
Πολεοδομική μελέτη συνόλου ή μέρους της έκτασης του στρατοπέδου, εφόσον απελευθερωθεί..							

**Ενότητα 2: Λοιπές θεσμικές Πολεοδομικές Μελέτες Εφαρμογής Γ.Π.Σ.**

Πολεοδομικές μελέτες τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου μεμονωμένων οικοδομικών τετραγώνων: (α) Ο.Τ. Γ309 / Συνεδριακό Κέντρο, (β) Ο.Τ. Γ371 τομέα δόμησης ΣΤ1 περιοχής «Νέα Πόλη - Κούρτη», (γ) Ο.Τ. Γ357, Γ416, Γ417, Γ418, Γ419, Γ426, Γ180 και Γ359 περιοχής Πρόνοιας,									
Ειδική μελέτη Ζώνης Υποδοχής Συντελεστού									
Πολεοδομική μελέτη νέου νεκροταφείου									
Πολεοδομική μελέτη τμήματος χώρου στρατοπέδου προς χρήση για ανέγερση σχολικού συγκροτήματος									
Πολεοδομική μελέτη προτεινόμενης ζώνης κεραιών κινητής τηλεφωνίας									
Πολεοδομική μελέτη προτεινόμενου χώρου σταθμού μεταφορών - συγκοινωνιών και νέου πυροσβεστικού σταθμού									
Οριστικοποίηση όρων δόμησης ζωνών Α και Β αρχαιολογικού χώρου Παλαμηδίου - Ακροναυπλίας (ΥΠΠΟΑ)									
<b>Ενότητα 3: Μελέτες και έργα αναπλάσεων - διαμορφώσεων</b>									
Διαμόρφωση παραλίας Καραθώνας									
Διαμόρφωση και έργα αρχιτεκτονικής τοπίου παραλιακής ζώνης Αργολικού κόλπου, δυτικά της οδού Ναυπλίου - Νέας Κίου									
Αστικές αναπλάσεις: (α) Αναπλάσεις, πεζοδρομήσεις και σημειακές παρεμβάσεις στην περιοχή Παλιάς Πόλης και Πρόνοιας, (β) Ο.Τ. Γ394, Γ397, Γ398 και Γ399 Περιοχής «Νέα Πόλη - Κούρτη»									
Μελέτες - έργα αναμόρφωσης, μορφολογικών παρεμβάσεων και βελτιωτικών ρυθμίσεων στους οριοθετημένους οικισμούς Άριας, Αγίας Κυριακής, Εξώστη, Πυργιώτικων και Λευκακίων									
Διαμορφώσεις - παρεμβάσεις στους οριοθετημένους οικισμούς κάτω των 2.000 κατ.									
<b>Ενότητα 4: Μελέτες και Έργα Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού</b>									
Κατασκευή πλακοσκεπούς αγωγού στο ρέμα Πυργιώτικων									
Έργα στήριξης πρανών									
Αξιοποίηση νησίδας Καραθώνας									
Οριοθέτηση και διευθέτηση χειμάρρων Γλυκειάς, Πυργιώτικων και Ραμαντάνη									
Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του νέου ΓΠΣ του πρώην Καποδιστριακού Δήμου Ναυπλίου									
Βελτιώσεις δικτύου ύδρευσης, απορροής ομβρίων και αποχέτευσης									
Διαχείριση απορριμμάτων									
Περιβαλλοντική εξυγίανση και σχεδιασμός παραλιακής ζώνης Αργολικού κόλπου									
Περιβαλλοντική μελέτη περιοχής προστασίας Παλαμηδίου - Ακροναυπλίας (ΠΕΠ 1)									



<b>Ενότητα 5: Μελέτες και Έργα Τεχνικής Υποδομής: Μεταφορές</b>							
Κυκλοφοριακή – συγκοινωνιακή μελέτη							
Οδικά έργα εισόδου και περιφερειακής οδού στην πόλη του Ναυπλίου							
Βελτιώσεις οδικού δικτύου στην πόλη Ναυπλίου							
Βελτιώσεις οδικού δικτύου σε οριοθετημένους οικισμούς κάτω των 2.000 κατ.							
Ποδηλατόδρομοι							
Εκβάθυνση στο λιμένα Ναυπλίου και υποστήριξη κρηπιδωμάτων							
Περίφραξη λιμένα Ναυπλίου και τοποθέτηση Η/Μ εγκαταστάσεων							
Προγραμματική σύμβαση εκπόνησης μελετών πλαίσιο έργων ανάπτυξης λιμένος Ναυπλίου – Ολοκλήρωση Master Plan χερσαίας ζώνης λιμένος							
Μαρίνα στον λιμένα Ναυπλίου							
Νέος σταθμός μεταφορών – συγκοινωνιών							
<b>Ενότητα 6: Μελέτες και Έργα Τεχνικής Υποδομής: Ενέργεια</b>							
Εξοικονόμηση ενέργειας στο Δημοτικό Αθλητικό Κέντρο							

<b>Ενότητα 7: Κοινωνική – πολιτιστική – διοικητική υποδομή</b>							
Ανέγερση σχολικών συγκροτημάτων							
Βελτιώσεις υφιστάμενων εκπαιδευτικών χώρων όλων των βαθμίδων							
Βελτιώσεις νεκροταφείων							
Υποδομές υγείας και πρόνοιας							
Πολιτιστικές εγκαταστάσεις (μουσεία, συνεδριακό κέντρο, χώροι εκδηλώσεων κλπ)							
Ανάδειξη αρχαιολογικών χώρων							
Ψηφιακό δίκτυο και υποδομές αρχαιολογικών χώρων και παραδοσιακής κληρονομιάς							
Αποκατάσταση μνημείων και ιστορικών κτηρίων							
Ιστορικά αρχεία							
Διαμόρφωση πολιτιστικού πάρκου στην πόλη του Ναυπλίου							
Ανέγερση διοικητηρίου							

<b>Ενότητα 8: Διάφορες ειδικές μελέτες και έργα</b>							
Γεωλογική μελέτη Πολεοδομικής Ενότητας 8 επέκτασης (Γλυκειάς)							
Γεωλογική μελέτη προτεινόμενου νέου νεκροταφείου							
Οριοθέτηση γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, προς χαρακτηρισμό ως ΠΕΠΔ							
Νέος πυροσβεστικός σταθμός							
Σχέδιο Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ) για την πόλη του Ναυπλίου							
Εκπόνηση μελετών για την ανάδειξη της πόλης του Ναυπλίου σε «Εξυπνη Πόλη» (Smart City).							
Βελτιώσεις δικτύου οπτικών ινών							
Ηλεκτρονικό σύστημα παρακολούθησης εφαρμογής ΓΠΣ							
Ηλεκτρονική πλατφόρμα συμμετοχής και διαβούλευσης							

### Π4.3 Ενεργοποίηση άλλων φορέων

Οι κύριοι φορείς που εμπλέκονται στην εφαρμογή του ΓΠΣ, πέραν του Δήμου, είναι οι εξής:

- Περιφέρεια Πελοποννήσου, ειδικότερα η Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας, όπως και διάφορες διευθύνσεις.
- Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου (διάφορες διευθύνσεις).
- Αναπτυξιακή Ν. Αργολίδας – Αναπτυξιακή Ανώνυμη Εταιρεία ΟΤΑ (ΑΝ.Ν.ΑΡ. Αναπτυξιακή Α.Ε. ΟΤΑ).
- Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Ναυπλίου.
- Κτηματική Υπηρεσία Αργολίδας.

Πέραν των φορέων αυτών σημαντικό ρόλο καλούνται να αναλάβουν τόσο κεντρικά υπουργεία (διάφορες διευθύνσεις), όσο και φορείς εθνικής εμβέλειας, όπως:

- Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.
- Υπουργείο Τουρισμού.
- Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού.
- Υπουργείο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας.
- Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου.
- Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.
- Οργανισμός Σιδηροδρόμων Ελλάδος, και ειδικότερα η ΤΡΑΙΝΟΣΕ.
- Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ).
- Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ).
- Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.
- Οργανισμός Σχολικών Κτηρίων.

Η ειδική περίπτωση του στρατοπέδου και η ενδεχόμενη χρήση τμήματος του για εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις απαιτεί συνεργασία και με το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας.

Δεδομένου του ιστορικού και τουριστικού χαρακτήρα του Ναυπλίου, η συνεργασία του Δήμου, της τοπικής εφορείας αρχαιοτήτων, των φορέων προστασίας του περιβάλλοντος και των φορέων που ασχολούνται με την τουριστική ανάπτυξη ή την επηρεάζουν, είναι κάτι παραπάνω από αναγκαία. Η ομάδα παρακολούθησης της εφαρμογής του ΓΠΣ, και φυσικά ο Δήμος γενικότερα, θα πρέπει να δώσουν ιδιαίτερη έμφαση σ' αυτή την συνεργασία. Ανάλογη παρατήρηση πρέπει να γίνει και για την συνεργασία του Δήμου με τον ΟΣΕ, για το στρατηγικής σημασίας θέμα της σιδηροδρομικής σύνδεσης (ιδίως με προαστιακό σιδηρόδρομο), και με το ΤΑΙΠΕΔ για τα θέματα της Καραθώνας και του οικοδομικού τετραγώνου για το οποίο έχει εγκριθεί η ανέγερση Συνεδριακού Κέντρου.

### Π4.4 Απαιτούμενες πολεοδομικές μελέτες

#### Π4.4.1 Αναγκαία πολεοδομική μελέτη Παλιάς Πόλης

Η περιοχή αυτή διέπεται από το Προεδρικό Διάταγμα της 30-12-1988 με τίτλο «Χαρακτηρισμός του παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Ναυπλίου (ν. Αργολίδος) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης», που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 38Δ / 26-1-1989. Το διάταγμα εκδόθηκε έχοντας υπόψη τις διατάξεις του Ν.1577/1985 περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ 210 Α /

1985), και ειδικότερα τα άρθρα 3 και 4 (βλ. για περισσότερες λεπτομέρειες τις ενότητες Π2.5.1 και Π.3.1.5.2).

Αναλυτικά, οι χρήσεις γης που ορίζει το ΠΔ της 30-12-1988 (ΦΕΚ 38Δ / 26-1-1989) για την Παλιά Πόλη (Τομείς Α και Β Παραδοσιακού) και οι οποίες υιοθετούνται και από το παρόν ΓΠΣ, παρουσιάζονται στην ενότητα Π2.5.1 (βλ. και ενότητα Π3.1.5.2).

Για την Παλιά Πόλη (δηλ τους Τομείς Α και Β Παραδοσιακού) προτείνεται η εκπόνηση ενιαίας πολεοδομικής μελέτης που θα εγκριθεί με ΠΔ και θα έχει την δυνατότητα τροποποίησης των επιτρεπόμενων χρήσεων γης. (βλ. και ενότητα Π3.1.5.2). Η νέα πολεοδομική μελέτη θα προβεί σε λεπτομερή ανάλυση των σήμερα υφισταμένων συνθηκών και δεδομένων και θα οδηγήσει στην έκδοση νέου ΠΔ, σύμφωνα με τις διαδικασίες του άρθρου 6 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.4067/2012, ως ισχύει).

#### **Π4.4.2 Αναγκαίες πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης**

Γενική παρατήρηση: Για πληρέστερη ανάλυση βλ. ενότητα Π3.1.5.3.

##### **ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ1 Νέα Πόλη (Κούρτη)**

Ο.Τ. Γ407, Γ406, Γ285, Γ368, Γ301 και Γ369

Στα Ο.Τ. Γ407, Γ406, Γ285, Γ368 και Γ301 αναφέρεται το ΦΕΚ 1379Δ / 1992 (απόφαση Νομάρχη), με το οποίο αλλάζει η χρήση γης από αμιγή σε γενική κατοικία, μόνο για τα οικόπεδα στο δυτικό όριο των Ο.Τ., που έχουν πρόσωπο επί της οδού Ναυπλίου – Νέας Κίου. Παραβιάζεται το «πολεοδομικό κεκτημένο». Για τον λόγο αυτό το ορθότερο είναι να δοθεί από το ΓΠΣ στα Ο.Τ. Γ407, Γ406, Γ285, Γ368 και Γ301 χαρακτηρισμός Μ και να εκπονηθεί πολεοδομική μελέτη (που θα εγκριθεί με ΠΔ) για το πρόσωπο όλων αυτών των τετραγώνων (μαζί με το Γ369).

##### **ΤΟΜΕΑΣ: Ε1 Νέα Πόλη**

Δεν απαιτούνται.

##### **ΤΟΜΕΑΣ: Δ Νέα Πόλη**

Γ306 Α

Με το ΦΕΚ 805Δ'/1991 (απόφαση Νομάρχη) τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο (του ΦΕΚ 829Δ'/1986) στο Ο.Τ. 306α περιοχής «Νέα Πόλη – Κούρτη» (τομέας Δ Νέας Πόλης, επί των οδών Μεγάλου Αλεξάνδρου, Αιγίου και Σπάρτης) με αλλαγή χρήσης γης σε γενική κατοικία, χωρίς να γίνεται αναφορά στην αρχικώς επιτρεπόμενη χρήση. Είτε η αρχική χρήση ήταν «αμιγής κατοικία», είτε «κοινόχρηστος χώρος» υπάρχει παραβίαση «πολεοδομικού κεκτημένου». Το νέο ΓΠΣ προτείνει χρήση αμιγούς κατοικίας και εκπόνηση νέας πολεοδομικής μελέτης που θα εγκριθεί με ΠΔ.

Πρόκειται για τους εξής τομείς

Τομέας Δ Νέας Πόλης: Ο.Τ. Γ306, Γ312, Γ317, Γ314 και Γ319

Τομέας ΣΤ1 Νέας Πόλης – Κούρτης: Ο.Τ. Γ301, Γ363, Γ364, Γ365 και Γ370

Οι προτεινόμενες αλλαγές, σε γενικές γραμμές από αμιγή σε γενική κατοικία (με κάποιες εξαιρέσεις) δημιουργούν ένα νέο κέντρο στην πόλη, περίπου σχήματος Γ. Δεν είναι ακριβώς Πολεοδομικό Κέντρο με την έννοια του ΠΔ του 1987 περί χρήσεων γης αλλά στην ουσία αλλάζει την εικόνα προς αυτή την κατεύθυνση. Ιδιαίτερη περίπτωση αποτελεί το Γ370, όπου απλώς προτείνεται αμιγής κατοικία. Με το νέο ΓΠΣ προτείνεται ανωτέρω να γίνει πολεοδομική μελέτη για το Γ306 Α, γειτονικό του Γ306, λόγω προβληματικής απόφασης Νομάρχη του 1991, αλλά προτιμότερο είναι να εκπονηθεί ενιαία πολεοδομική μελέτη για όλα τα παραπάνω Ο.Τ., που θα περιλάβει και το Γ306 Α, και θα εγκριθεί με ΠΔ. Θα ήταν ίσως σκόπιμο να περιληφθεί και το γειτονικό Ο.Τ. 307 του Τομέα Ε1 Νέας Πόλης.

### **ΤΟΜΕΑΣ: Ε2 Νέα Πόλη**

#### **Ο.Τ. 309 (πρώην 55)**

Ο χαρακτηρισμός χρήσεων του Ο.Τ. Γ309 ακολουθεί τις επιλογές του Δήμου (Βλ. ενότητα Π3.1.5.3). Με το ΦΕΚ 355Δ'/1993 (απόφαση Νομάρχη) έγινε αλλαγή χρήσης σε Συνεδριακό Κέντρο. Ορίζεται χρήση «Διοίκηση, εκπαίδευση, πολιτισμός και δημοτική αγορά» και προτείνεται σημειακή αναθεώρηση με πολεοδομική μελέτη και έκδοση ΠΔ.

### **ΤΟΜΕΑΣ: Γ Νέα Πόλη**

#### **Ο.Τ. Γ325 Α, Γ305 και Γ305 Α**

Στα τετράγωνα αυτά έχουν γίνει τροποποιήσεις με διάφορες αποφάσεις Νομάρχη. Υπάρχει πρόβλημα παραβίασης του «πολεοδομικού κεκτημένου». Με το ΓΠΣ προτείνεται να επανέλθουν τα Ο.Τ. Γ325 Α, Γ305 και Γ305 Α σε χρήση ΚΧ και να εκπονηθεί νέα πολεοδομική μελέτη και για τα τρία, που θα εγκριθεί με ΠΔ.

### **ΤΟΜΕΑΣ: Γ Νέο Βυζάντιο**

#### **Ο.Τ. 75, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 και 103 (Σύνολο: 22 Ο.Τ.)**

Με το ΦΕΚ 572Δ/ 1994 (απόφαση Νομάρχη), για τα Ο.Τ. Ο.Τ. 75, 78, 81 έως 99, και 103, έγινε αλλαγή χρήσης σε 22 Ο.Τ. από αμιγή κατοικία σε χρήσεις πολεοδομικού κέντρου (με κάποιες εξαιρέσεις). Η απόφαση παραβιάζει το «πολεοδομικό κεκτημένο». Η πρόταση του ΓΠΣ είναι να δοθεί χρήση Α (γενικής κατοικίας) αντί για Κ και να εκπονηθεί νέα πολεοδομική μελέτη για τα 22 τετράγωνα η οποία θα εγκριθεί με ΠΔ. Οι χαρακτηρισμοί ΚΧ και αθλητικού κέντρου θα παραμείνουν.

### **ΤΟΜΕΑΣ: Δ1 Νέο Βυζάντιο**

#### **Ο.Τ. 371, 371 Α, 371 Β και 371 Γ**

Τα Ο.Τ. 371, 371 Α, 371 Β και 371 Γ είναι ιδιοκτησία της οικογένειας Καβεζού και διαμορφώθηκαν με το ΦΕΚ 1263Δ'/2004 (απόφαση Νομάρχη 5198 / 21.12.2004). Προ της απόφασης αυτής το Τριμελές Διοικητικό Εφετείο Τριπόλεως με την απόφαση του αριθ. 262/2002 είχε κάνει δεκτές αιτήσεις για άρση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Ακολούθησε η απόφαση Νομάρχη του 2004 (ΦΕΚ 1263Δ'/2004) που παραβιάζει το «πολεοδομικό κεκτημένο» ακυρώθηκε όμως από Συμβούλιο της Επικρατείας για τυπικό λόγο, δηλ. λόγω αναρμοδιότητας του Νομάρχη. Σύμφωνα με την απόφαση, η τροποποίηση έπρεπε να εγκριθεί με ΠΔ. Κατόπιν αυτών το νέο ΓΠΣ ορίζει και για τα 4 Ο.Τ. χρήση



εκπαίδευσης, πολιτισμού και κοινοχρήστου χώρου και προτείνει την εκπόνηση νέας πολεοδομικής μελέτης που θα εγκριθεί με ΠΔ. Η νέα μελέτη θα πρέπει να εκπονηθεί το ταχύτερο δυνατό.

Ο.Τ. 375, 376 και 377

Με το ΦΕΚ 61Δ/1995 – απόφαση Νομάρχη – έγινε τροποποίηση στο Ο.Τ. 377 από αμιγή σε γενική κατοικία μόνο για τα οικοπέδα με πρόσωπο στην οδό Άργους. Παραβιάζεται το «πολεοδομικό κεκτημένο». Προκύπτει το ερώτημα γιατί δεν έγινε το ίδιο και για τα γειτονικά τετράγωνα π.χ. 376 και 375. Προτείνεται να παραμείνει αμιγής κατοικία και να γίνει πολεοδομική μελέτη και για τα τρία Ο.Τ., δηλ. σημειακή αναθεώρηση, που θα εγκριθεί με ΠΔ και θα αφορά τα μέτωπα των τετραγώνων αυτών στην οδό Ναυπλίου – Άργους.

Ο.Τ. 351, 352 και 353

Με το ΦΕΚ 1367Δ/2005 (απόφαση Νομάρχη) έγινε αλλαγή χρήσης από αμιγή κατοικία σε γενική κατοικία, που παραβιάζει το «πολεοδομικό κεκτημένο». Προτείνεται χρήση Μ (αμιγούς κατοικίας) και εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης για τα 3 τετράγωνα που θα πρέπει να εγκριθεί με ΠΔ.

Ο.Τ. 380 Β, 381, 382 και «Ο.Τ.Κ.Χ. έμπροσθεν του Ο.Τ. 382»

Στα τετράγωνα αυτά έγιναν τροποποιήσεις χρήσεων με αποφάσεις Νομάρχη με αλλαγές χρήσεων από αμιγή κατοικία σε γενική κατοικία ή χρήσεις πολεοδομικού κέντρου, που αποτελούν παραβίαση του «πολεοδομικού κεκτημένου». Προτείνεται εκπόνηση ενιαίας πολεοδομικής μελέτης των ανωτέρω Ο.Τ., αλλά και του Ο.Τ. 370 του Τομέα Δ2 Νέου Βυζαντίου, που θα εγκριθεί με ΠΔ. Η μελέτη θα αφορά το σύνολο του Ο.Τ. 370 και μόνο το μέτωπο επί της Χαριλάου Τρικούπη. των υπόλοιπων τετραγώνων (βλ. και κατωτέρω το Ο.Τ. 370 του Τομέα Δ2 Νέου Βυζαντίου).

**ΤΟΜΕΑΣ: Δ2 Νέο Βυζάντιο**

Ο.Τ. 370

Με το ΦΕΚ 1382Δ'/1992 (απόφαση Νομάρχη αριθ. 3877) τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στο Ο.Τ. 370 με αλλαγή από κοινόχρηστο χώρο σε οικοδομήσιμο. Το ΓΠΣ προτείνει επαναφορά σε κοινόχρηστο χώρο και εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης που θα εγκριθεί με ΠΔ. Η μελέτη να γίνει ενιαία με ορισμένα Ο.Τ. του Τομέα Γ Νέου Βυζαντίου που έχουν μέτωπο επί της Χαριλάου Τρικούπη, δηλ. με τα Ο.Τ. 380 Β, 381, 382 και το λεγόμενο «Ο.Τ.Κ.Χ. έμπροσθεν του Ο.Τ. 382».(βλ. ανωτέρω στον Τομέα Δ1 Νέου Βυζαντίου)..

**ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ3 Πρόνοια**

Ο.Τ. Γ357 – Γ416 – Γ417 – Γ418 – Γ180 – Γ359 – Γ419 – Γ426

Τα οικοδομικά τετράγωνα Γ357 – Γ416 – Γ417 – Γ418 – Γ180 – Γ359 – Γ419 – Γ426 προτείνεται να μετακινηθούν στον Τομέα Β2 Πρόνοιας με μέγιστο ΣΔ ίσο με 1, αφού γίνει νέα πολεοδομική μελέτη, η οποία θα εγκριθεί με ΠΔ.

**ΤΟΜΕΑΣ: Ζ Ζυμβρακάκη**

Ο.Τ. 236

Το Ο.Τ. 236 επεκτάθηκε στην γωνία των οδών Θερμοπυλών και Μιχαήλ Ιατρού σε μια πρόσθετη έκταση με το ΦΕΚ 151Δ'/1990 (απόφαση Νομάρχη), με το οποίο τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο «στη θέση Ζυμβρακάκη» (δεν προσδιορίζεται το Ο.Τ.) σε συγκεκριμένη ιδιοκτησία με «αποχαρακτηρισμό πρασίνου κοινόχρηστου χώρου σε οικοδομήσιμο». Παράλληλα υπάρχει μια αλλαγή στην λωρίδα που εκτείνεται παράλληλα με το Ο.Τ. 236 προς τα Δ, Β και ΒΑ και είναι χαρακτηρισμένη ως ΚΧ. Λόγω προβλήματος παραβίασης του «πολεοδομικού κεκτημένου» προτείνεται μια σημειακή αναθεώρηση με εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης που θα εγκριθεί με ΠΔ.

### **ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ3 Ροδίου**

#### **Ο.Τ. Γ1**

Στο Ο.Τ. Γ1 έγινε αλλαγή χρήσης από αμιγή σε γενική κατοικία με το ΦΕΚ 15Δ / 2006 (απόφαση Νομάρχη), που αποτελεί παραβίαση του «πολεοδομικού κεκτημένου». Το ΓΠΣ προτείνει ένδειξη χρήσης αμιγούς κατοικίας και εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης που θα εγκριθεί με ΠΔ.

### **Π4.4.3 Αναγκαίες πολεοδομικές μελέτες πολεοδομικών ενοτήτων επεκτάσεων**

- Πολεοδομική Μελέτη και Πράξη Εφαρμογής ΠΕ 8 Ναυπλίου (Γλυκειά)
- Πολεοδομική Μελέτη και Πράξη Εφαρμογής ΠΕ 9 Ναυπλίου (Προφήτης Ηλίας)
- Πολεοδομική Μελέτη και Πράξη Εφαρμογής ΠΕ 10 Αγίας Κυριακής
- Πολεοδομική Μελέτη και Πράξη Εφαρμογής ΠΕ 11 Αγίας Κυριακής
- Πολεοδομική Μελέτη και Πράξη Εφαρμογής ΠΕ 12 Άριας
- Πολεοδομική μελέτη και πράξη εφαρμογής περιοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων
- Πολεοδομική μελέτη συνόλου ή μέρους της έκτασης του στρατοπέδου, στην περίπτωση απελευθέρωσης του.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: Σενάρια Ολοκληρωμένης Χωρικής Ανάπτυξης Διπόλου Άργους - Ναυπλίου

Η παρούσα ενότητα είναι μέρος της Ανάλυσης Α1, δίνεται όμως σαν παράρτημα του Β1 δεδομένου του διαστήματος που μεσολάβησε από την έναρξη του ΓΠΣ και των αλλαγών που έχουν μεσολαβήσει σε μακρο αλλά και μικροκλίμακα τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και εθνικό επίπεδο.

Τα Σενάρια που παρουσιάζονται αντιστοιχούν σε πιθανές επιθυμητές εικόνες της περιοχής μελέτης οι οποίες αρθρώνονται με τις στρατηγικές κατευθύνσεις του Β1 και λειτουργούν σαν πλαίσιο αναφοράς για τα προτεινόμενα χωρικά σενάρια που προτείνονται για την περιοχή μελέτης.

Πιο συγκεκριμένα, στο παρόν παράρτημα αναπτύσσονται σενάρια για την ανάπτυξη και χωρική ολοκλήρωση του αστικού διπόλου Άργους – Ναυπλίου και της ευρύτερης περιοχής που εντάσσεται στη ζώνη επιρροής του. Η δόμηση των σεναρίων στηρίζεται στα στοιχεία εκείνα που διαμορφώνουν τη δυναμική της περιοχής μελέτης, όπως η ιδιαίτερη φυσιογνωμία και τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα, έτσι όπως αυτά προκύπτουν από την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης. Επίσης λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις που δίνονται από τα εθνικά και περιφερειακά χωροταξικά και αναπτυξιακά προγράμματα, που ισχύουν τη δεδομένη χρονική περίοδο και διαμορφώνουν την πορεία εξέλιξης και ανάπτυξης της ευρύτερης χωρικής ενότητας, στην οποία εντάσσεται η περιοχή μελέτης (περιφερειακός και εθνικός χώρος), αλλά και της ίδιας της περιοχής αυτής καθ' εαυτής (Εικόνα 1).<sup>14</sup>



Εικόνα 1: Η ευρύτερη περιοχή μελέτης: Το δίπολο Άργους-Ναυπλίου

<sup>14</sup> Στην εικόνα ακολουθείται η παλιά ονοματολογία νομών και δήμων.

## ΠΑΡ1.1. Εισαγωγή

Τα κύρια στοιχεία που έχουν διαμορφώσει, όλα αυτά τα χρόνια, τη δυναμική του διπόλου Άργους-Ναυπλίου, είναι ο αγροτικός του χαρακτήρας, το φυσικό του περιβάλλον, και η πολιτιστική του κληρονομιά. Τα νέα δεδομένα ωστόσο, σε παγκόσμιο επίπεδο, που υπαγορεύονται ανάμεσα στα άλλα, από τις εξελίξεις της νέας τεχνολογίας, την αλλαγή των προτύπων παραγωγής κατανάλωσης και την υιοθέτηση καινοτόμων πρακτικών με απώτερο στόχο την αύξηση της ανταγωνιστικότητας, την κοινωνική και οικονομική συνοχή, αλλά και την προστασία των φυσικών και πολιτισμικών πόρων, επιβάλλουν την οπτική του μακρόχρονου σχεδιασμού σαν εργαλείου ελαχιστοποίησης της αβεβαιότητας στην αντιμετώπιση προβλημάτων.

Προς την κατεύθυνση αυτή το παρόν παράρτημα επιχειρεί να αναπτύξει σενάρια έτσι ώστε να διερευνήσει την αναπτυξιακή δυναμική της περιοχής μέσα στην οποία αναπτύσσεται η πόλη του Ναυπλίου.

Η περιοχή μελέτης, όπως αυτή νοείται στο παρόν παράρτημα, βρίσκεται στο φάσμα επιρροής της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας, συνδέεται με τους περιφερειακούς πόλους ανάπτυξης και τους άξονες ανάπτυξης της χώρας, γεγονός που αναδεικνύει το ρόλο της στην Περιφέρεια Πελοποννήσου και ενισχύει τον αναπτυξιακό δυναμισμό της. Ωστόσο στο εσωτερικό της παρατηρούνται αναπτυξιακές ανισότητες, που εντοπίζονται στη συγκέντρωση των δραστηριοτήτων στα αστικά κέντρα, την υποβάθμιση των λειτουργιών του αγροτικού χώρου και την απομόνωση των ημιορεινών και ορεινών περιοχών.

## ΠΑΡ1.2. Σενάρια Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης της Περιοχής Μελέτης

Στην ενότητα αυτή δομούνται δύο σενάρια ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης που έχουν σαν στόχο την ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής μελέτης, την ανάπτυξη των λειτουργικών σχέσεων των οικισμών με το αστικό δίπολο Άργους-Ναυπλίου, ενώ τέλος αποσκοπούν στην ενίσχυση του ρόλου του αστικού διπόλου Άργους – Ναυπλίου στην Περιφέρεια Πελοποννήσου.

Για τη δόμηση των σεναρίων αξιοποιήθηκαν τα συγκριτικά πλεονεκτήματα που έχει κάθε τμήμα της περιοχής με πλαίσιο αναφοράς τις κατευθύνσεις που δίνονται από τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, με έμφαση στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δυτικής Ελλάδας - Πελοποννήσου - Ιόνιων Νήσων και το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για την Περιφέρεια Πελοποννήσου. Σύμφωνα με τον υπερκείμενο Σχεδιασμό η περιοχή διαιρείται σε τύπους ζωνών τα σενάρια των οποίων παρουσιάζονται επιγραμματικά στον Πίνακα 1 που ακολουθεί.

**Το σενάριο που έχει επιλεγεί στο πλαίσιο του Β1 είναι το σενάριο 2 δεδομένου ότι ανταποκρίνεται καλύτερα στις στρατηγικές κατευθύνσεις και την αναπτυξιακή προοπτική του νέου ΓΠΣ Ναυπλίου. Στη συνέχεια αναπτύσσονται με λεπτομέρεια και τα δύο σενάρια.**

Το **πρώτο σενάριο** στοχεύει αποκλειστικά στην τουριστική ανάπτυξη της περιοχής μελέτης, με έμφαση στην ανάπτυξη ήπιων μορφών τουριστικής δραστηριότητας και βάση τα συγκριτικά πλεονεκτήματα κάθε περιοχής. Στις τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές η έμφαση δίνεται προς τον ποιοτικό τουρισμό. Στόχος του είναι η δημιουργία ενός πολύπλευρου τουριστικού προϊόντος, που θα αποτελέσει τη βάση για την ανάπτυξη της περιοχής, αντιμετωπίζοντας το πρόβλημα της εποχικότητας και των επιπτώσεων του παρόντος μαζικού μοντέλου τουριστικής ανάπτυξης.

**Πίνακας 1:** Συνοπτική παρουσίαση σεναρίων ολοκληρωμένης ανάπτυξης της περιοχής μελέτης.

<b>ΧΩΡΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ</b>	<b>ΣΕΝΑΡΙΟ 1: ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ</b>	<b>ΣΕΝΑΡΙΟ 2: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΤΟΜΕΩΝ</b>
<b>Ορεινή Ζώνη</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ήπια τουριστική ανάπτυξη σε όλη την ορεινή ζώνη-ορεινός τουρισμός - οικοτουρισμός</li> <li>- Παραγωγή / προώθηση ποιοτικών προϊόντων - σύνδεση με την τουριστική δραστηριότητα</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Αγροτική ανάπτυξη - παραγωγή υψηλής ποιότητας αγροτικών και κτηνοτροφικών προϊόντων, αξιοποίηση δασικών προϊόντων/προϊόντων του βουνού</li> <li>- Ήπια τουριστική ανάπτυξη επιλεκτικά στους παραδοσιακούς ορεινούς οικισμούς - οικοτουρισμός</li> <li>- Παραγωγή ενέργειας από ανανεώ-σιμες πηγές</li> </ul>
<b>Πεδινή ζώνη</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Αγροτική ανάπτυξη με έμφαση στις βιολογικές καλλιέργειες</li> <li>- Προώθηση ποιοτικών προϊόντων στον τουρισμό</li> <li>- Ήπια τουριστική ανάπτυξη - αγροτουρισμός</li> <li>- Αξιοποίηση αρχαιολογικών πόρων -ανάπτυξη αρχαιολογικού τουρισμού (δικτύωση)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Εκσυγχρονισμός αγροτικής παρα-γωγής - υιοθέτηση καινοτόμων παραγωγής υψηλής ποιότητας προϊόντων</li> <li>- Ενδυνάμωση της τοπικής παραγωγής εσπεριδοειδών</li> <li>- Ανάπτυξη βιομηχανίας και μονάδων μεταποίησης των αγροτικών προϊόντων</li> <li>- Προώθηση εξαγωγικής δραστηριότητας</li> <li>- Αξιοποίηση αρχαιολογικών πόρων - σύνδεση με το αρχαιολογικό δίκτυο της περιοχής</li> </ul>
<b>Παράκτια Ζώνη</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Περιορισμός μαζικού τουρισμού.</li> <li>- Ανάπτυξη ζώνης παραθεριστικής κατοικίας</li> <li>- Δημιουργία δικτύου μαρινών - σύνδεση με Πόρτο Χέλι, Ερμιόνη, νησιά Αργοσαρωνικού και ΝΑ Πελοπόννησο</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ήπια τουριστική ανάπτυξη στο παραθαλάσσιο μέτωπο</li> <li>- Αξιοποίηση γεωργικής γης για ανάπτυξη βιολογικών καλλιεργειών</li> <li>- Αγροτουρισμός</li> <li>- Προώθηση ποιοτικών προϊόντων στον τουρισμό</li> </ul>

ΧΩΡΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ	ΣΕΝΑΡΙΟ 1: ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΣΕΝΑΡΙΟ 2: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΤΟΜΕΩΝ
Αστικά Κέντρα	<p><u>Άργος</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Πολιτιστικό / αρχαιολογικό κέντρο - κόμβος στο αρχαιολογικό δίκτυο</li> <li>- Κέντρο αρχαιολογικών σπουδών - έρευνα και εκπαίδευση</li> </ul> <p><u>Ναύπλιο</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Τουριστικό κέντρο - Προσέλκυση υψηλής ποιότητας τουριστικής πελατείας</li> <li>- Ανάπτυξη / εκσυγχρονισμός τουριστικών υποδομών</li> <li>- Ανάδειξη και αξιοποίηση πολιτιστικής κληρονομιάς</li> <li>- Λειτουργία μαρίνας για την προσέλκυση σκαφών αναψυχής</li> <li>- Σύνδεση με τις άλλες περιοχές για εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος του</li> </ul>	<p><u>Άργος</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Εμπορικό / βιομηχανικό κέντρο</li> <li>- Κέντρο συγκέντρωσης μεταποιητικής δραστηριότητας</li> <li>- Κέντρο τυποποίησης της αγροτικής παραγωγής και εμπορικής διακίνησης των προϊόντων</li> <li>- Ανάδειξη αρχαιολογικών χώρων σύνδεση με αρχαιολογικό δίκτυο</li> </ul> <p><u>Ναύπλιο</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Τουριστικό και πολιτιστικό κέντρο - προσέλκυση υψηλής ποιότητας τουρισμού</li> <li>- Ανάδειξη και αξιοποίηση πολιτιστικής κληρονομιάς</li> <li>- Αναβάθμιση λιμενικών εγκαταστάσεων για προσέλκυση πλοίων ικανοποιητικού μεγέθους (κρουαζιερόπλοια)</li> <li>- Ακτοπλοϊκή σύνδεση με νησιά Αργο-σαρωνικού και Αιγαίου</li> <li>- Διάχυση τουριστικής ανάπτυξης στην άμεση περιαστική ζώνη (παράκτιο τμήμα)</li> </ul>

Το **δεύτερο σενάριο** εστιάζει στην πολυτομεακή ανάπτυξη όλων των παραγωγικών δραστηριοτήτων (πρωτογενούς, δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα) στην περιοχή και την προώθηση των σχέσεων αλληλεπίδρασης μεταξύ τους. Πιο συγκεκριμένα, επιδιώκει την ενδυνάμωση της αγροτικής παραγωγής και των τοπικών προϊόντων με έμφαση στην ποιότητα, την ανάπτυξη βιομηχανίας – βιοτεχνίας με έντονη εξαγωγική δραστηριότητα, την ανάδειξη νέων τουριστικών πόλων ήπιας τουριστικής δραστηριότητας, καθώς και την ενίσχυση ή ποιοτική αναβάθμιση των ήδη υπαρχόντων.

### ΠΑΡ1.2.1 Σενάριο 1: Τουριστική Ανάπτυξη - Αξιοποίηση φυσικών και πολιτιστικών πόρων

Στο πρώτο σενάριο δίνεται έμφαση στην τουριστική ανάπτυξη του συνόλου των χωρικών ενοτήτων της περιοχής, ανάλογα με τα συγκριτικά πλεονεκτήματα και τους διαθέσιμους πόρους της κάθε υπο-περιοχής που μπορεί να αξιοποιηθούν για το σκοπό αυτό. Το σενάριο αυτό προωθεί τη διεύρυνση του τουριστικού προϊόντος και αφορά κυρίως την ανάπτυξη ήπιων μορφών τουριστικής

δραστηριότητας, οι οποίες διαχέονται σε όλη την έκταση της περιοχής ενώ οι ήδη αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές στρέφονται προς ένα άλλο πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης για την προσέλκυση ποιοτικής πελατείας.

Η τουριστική ανάπτυξη στην πόλη του Ναυπλίου παραμένει ποσοτικά στα σημερινά επίπεδα με σημαντική όμως στροφή στον ποιοτικό τουρισμό και έμφαση στην αποφυγή αλλοίωσης της φυσιογνωμίας της πόλης και τη διατήρηση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της.

Στο πλαίσιο αυτό, η περιοχή μελέτης έχει χωριστεί σε μια σειρά από τύπους ζωνών, για κάθε μια από τις οποίες προτείνεται ένα πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης, με έμφαση στις εναλλακτικές μορφές τουρισμού.

Τη φυσιογνωμία της περιοχής μελέτης στο σενάριο αυτό διαμορφώνουν το εκτεταμένο παράκτιο τμήμα κατά μήκος του Αργολικού κόλπου, το ορεινό τμήμα στα σύνορα με τις Περιφερειακές Ενότητες Κορινθίας και Αρκαδίας και οι μεγάλες πεδινές εκτάσεις του Αργολικού Πεδίου, στο κέντρο της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας.

Η οικονομία της είναι άμεσα συνδεδεμένη με την αγροτική παραγωγή και την τουριστική ανάπτυξη. Οι μορφές τουριστικής δραστηριότητας που διαμορφώνουν την εικόνα της περιοχής μελέτης ως τουριστικού προορισμού είναι ο ορεινός τουρισμός, ο οικοτουρισμός, ο πολιτιστικός τουρισμός, ο θαλάσσιος τουρισμός ενώ διατηρείται και ο μαζικός τουρισμός στη βάση μιας ήπιας ανάπτυξης και παροχή αναβαθμισμένων υπηρεσιών για την προσέλκυση υψηλής στάθμης τουριστικής πελατείας.

Η χωρική διαφοροποίηση ζωνών ανάπτυξης τουριστικής δραστηριότητας (ορεινός, αγροτικός, παράκτιος χώρος) παρουσιάζεται στη συνέχεια:

#### *2.1.1 Ορεινές περιοχές ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού*

Στο πλαίσιο του σεναρίου προωθείται η ανάπτυξη των ορεινών περιοχών, με έμφαση στην ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού, την αξιοποίηση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων, την παραγωγή ποιοτικών προϊόντων και προϊόντων των ορεινών περιοχών, την ανάπτυξη υποδομών, καθώς και τη λειτουργική διασύνδεση με το αγροτικό και το παράκτιο τμήμα της περιοχής.

Στο ορεινό τμήμα της περιοχής μελέτης, που περιλαμβάνει το μεγαλύτερο τμήμα της Δημοτικής Ενότητας Λυρκείας και περιοχές του Δήμου Άργους - Μυκηνών, αναπτύσσεται ορεινός εναλλακτικός τουρισμός. Το πλούσιο φυσικό περιβάλλον του ορεινού τμήματος της περιοχής ευνοεί την ανάπτυξη εναλλακτικών δραστηριοτήτων, όπως πεζοπορία, ιππασία, ποδήλατο βουνού, ορειβασία κ.λπ.. Η ανάπτυξη των παραπάνω δραστηριοτήτων συμβάλλει στην αύξηση των τουριστικών ροών στις απομονωμένες αυτές περιοχές καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, με αποτέλεσμα την τόνωση της τοπικής αγοράς, και την αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών, κυρίως στον τομέα της υγείας.

Η ανάπτυξη του ορεινού τουρισμού έχει ως αποτέλεσμα την ανάπτυξη και διαφοροποίηση της παραγωγικής τους δομής, τη διατήρηση και ανάδειξη της πολιτιστικής τους ταυτότητας και την τόνωση της αναπτυξιακής τους δυναμικής, μέσα από τη συγκράτηση του πληθυσμού και την τόνωση της απασχόλησης. Ταυτόχρονα, στηρίζει τη διατήρηση και ανάδειξη των περιβαλλοντικών και πολιτιστικών πόρων των περιοχών αυτών.

Η εγγύτητα δε των περιοχών αυτών στο εθνικό οδικό δίκτυο ( Άξονας Αθηνών- Τριπόλεως) συμβάλλει θετικά στην καλή πρόσβαση, στοιχείο απαραίτητο για την ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητάς.

Ο ορεινός τουρισμός αναπτύσσεται επίσης και στα ορεινά και ημιορεινά των Δημοτικών Ενοτήτων Μιδέας και Μυκηναίων. Συγκεκριμένα στο ορεινό τμήμα της ΔΕ Μιδέας, που καταλαμβάνει τμήμα

του όρους Αραχναίο και εντάσσεται στο δίκτυο Natura 2000, αναπτύσσονται οικο-τουριστικές δραστηριότητες. Στην ορεινή αυτή ζώνη ενισχύεται και η αγροτική παραγωγή προϊόντων υψηλής ποιότητας, τα οποία προωθούνται στον τουρισμό.

Τα προϊόντα αυτά αφορούν ελιές, αρωματικά και φαρμακευτικά φυτά, διάφορα δασικά προϊόντα και αμπέλια, κηπευτικά είδη, ενώ σημαντική είναι και η παραγωγή κτηνοτροφικών προϊόντων.

Έμφαση δίνεται στην ανάπτυξη συστημάτων τυποποίησης, εμπορίας και προβολής και στην καθιέρωση συστήματος πιστοποίησης των τοπικών παραδοσιακών προϊόντων για την καλύτερη προώθησή τους στην αγορά και την αύξηση της ανταγωνιστικότητάς τους.

Η παραγωγή υψηλής ποιότητας αγροτικών και κτηνοτροφικών προϊόντων και η αξιοποίηση των δασικών πόρων, που αποτελούν φυσικά διαθέσιμα της ορεινής ζώνης, σε συνδυασμό με την ανάπτυξη ορεινού τουρισμού στα ορεινά τμήματα της περιοχής μελέτης, συμβάλουν στην επίτευξη των στόχων για τη βιώσιμη ανάπτυξη των περιοχών αυτών.

#### *2.1.2 Πεδινή αγροτική ζώνη – περιοχές αγροτικής ανάπτυξης - αγροτουρισμός*

Η πεδινή ζώνη της περιοχής μελέτης, στην οποία εντάσσεται το μεγαλύτερο τμήμα της, αντιμετωπίζει σοβαρά περιβαλλοντικά προβλήματα, που αφορούν στην υποβάθμιση της ποιότητας του εδάφους και την υπεράντληση και ρύπανση των υδατικών αποθεμάτων λόγω της εντατικής αγροτικής εκμετάλλευσης.

Στην περιοχή υιοθετούνται καλλιεργητικές πρακτικές φιλικές προς το περιβάλλον, μέσα από την ανάπτυξη βιολογικών καλλιεργειών στο σύνολο του Αργολικού Πεδίου. Η ανάπτυξη του αγροτικού τομέα αξιοποιείται ταυτόχρονα για την ανάπτυξη του αγροτουρισμού, σε συνδυασμό με την ανάπτυξη πολιτιστικού τουρισμού.

Το τουριστικό προϊόν των περιοχών αυτών ενισχύεται ποιοτικά και αποκτά νέα προοπτική σε σχέση με τη διεύρυνση της τουριστικής περιόδου.

Η Αργολική πεδιάδα περιλαμβάνει το μεγαλύτερο τμήμα των Δημοτικών Ενοτήτων Μιδέας και Νέας Τίρυνθας, τμήμα της ΔΕ Κουτσοποδίου, της ΔΕ Μυκηναίων και της ΔΕ Άργους. Μέσα σε αυτήν αναπτύσσεται ένα σημαντικό δίκτυο, μικρού κυρίως μεγέθους οικισμών, που η οικονομία τους στηρίζεται κυρίως στην εκμετάλλευση των πορτοκαλεώνων και άλλων αγροτικών καλλιεργειών. Επιπλέον σε αυτή την ενότητα εντοπίζονται σημαντικά αρχαιολογικά μνημεία, όπως ο αρχαιολογικός χώρος των Μυκηνών, της Τίρυνθας και πολλά άλλα διάσπαρτα σε όλη την πεδινή ζώνη.

Η πεδινή ζώνη, που βρίσκεται η Αργολική πεδιάδα, αναπτύσσεται γύρω από το αστικό δίπολο Άργους – Ναυπλίου. Στην περιοχή παράλληλα με την αγροτική δραστηριότητα, δίνεται έμφαση στον αγροτουρισμό και τον πολιτιστικό τουρισμό.

Ο αγροτουρισμός αναφέρεται σε τουριστικές δραστηριότητες μικρής κλίμακας, και στηρίζεται στην ποιοτική προσέγγιση της αξιοποίησης των τοπικών πόρων της περιοχής. Η ανάπτυξη της αγροτουριστικής δραστηριότητας προϋποθέτει τη δημιουργία παραδοσιακών αγροτουριστικών καταλυμάτων, την οργάνωση συνεταιρισμών, όπου παράγουν και διοχετεύουν στην αγορά παραδοσιακά προϊόντα υψηλής ποιότητας, την αναβίωση των εθίμων της περιοχής και τη διαφύλαξη και αξιοποίηση των φυσικών και πολιτιστικών της πόρων.

Τα οφέλη για την τοπική κοινωνία από την ανάπτυξη αγροτουρισμού στην περιοχή είναι πολλαπλά και αφορούν την:

- ενδυνάμωση του αγροτικού τομέα και την ενίσχυση του αγροτικού εισοδήματος,



- δημιουργία νέων προοπτικών απασχόλησης και τη συγκράτηση του πληθυσμού στην ύπαιθρο,
- προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς,
- ανάδειξη και διατήρηση των παραδόσεων της περιοχής και
- διατήρηση της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της.

Επίσης ενισχύει τον τομέα της μεταποίησης και αυξάνει την απασχόληση σε αυτόν, μέσα από τη δημιουργία μικρών μονάδων μεταποίησης των προϊόντων που παράγονται στις περιοχές αυτές.

Η ανάπτυξη του πολιτιστικού τουρισμού στηρίζεται στην πλούσια πολιτιστική κληρονομιά της περιοχής.

Οι Μυκήνες, η αρχαία Επίδαυρος και η Τίρυνθα είναι παγκοσμίως αναγνωρισμένα πολιτιστικά κέντρα, με μεγάλη επισκεψιμότητα όλο το χρόνο. Ωστόσο, η ένταξή τους σε ένα ευρύτερο πολιτιστικό δίκτυο, που περιλαμβάνει και τους γύρω οικισμούς, (Προσύμνη, Αρχαίο Ηραίο, Μιδέα, Δενδρά, Ελληνικό), το Άργος, αλλά και άλλες περιοχές στο Ν. Αργολίδας, όπως το Λυγουριό και η Επίδαυρος, εξαπλώνει την τουριστική δραστηριότητα και προς τους μικρότερους οικισμούς της Αργολικής πεδιάδας.

Ήδη η πόλη του Άργους συμμετέχει στο Δίκτυο των Αρχαιότερων Πόλεων της Ευρώπης, εντάσσοντας έτσι την περιοχή σε ένα πανευρωπαϊκό πολιτιστικό δίκτυο που συμβάλλει στην τόνωση της εξωστρέφειά της.

Η τοπική κοινωνία και οι αρμόδιες αρχές φροντίζουν για τη διαφύλαξη και προστασία των σημαντικών αυτών πολιτιστικών πόρων, γίνονται γνώστες της σπουδαιότητάς τους και τους διαχειρίζονται με βιώσιμο τρόπο.

Ταυτόχρονα επωφελούνται από την αύξηση των τουριστικών ροών στη περιοχή τους, αναπτύσσοντας δραστηριότητες που σχετίζονται με υπηρεσίες σχετικές με την εξυπηρέτηση των επισκεπτών και τη διαφύλαξη/ανάδειξη/συντήρηση των πολιτιστικών τους μνημείων.

### *2.1.3 Παράκτια ζώνη τουριστικά αναπτυσσόμενη*

Στο τμήμα αυτό της περιοχής μελέτης και συγκεκριμένα στα πεδινά εδάφη που αναπτύσσονται κατά μήκος του Αργολικού κόλπου (πεδινά - παραθαλάσσια τμήματα των ΔΕ Ασίνης και Λέρνας) αξιοποιείται το θαλάσσιο μέτωπο για μια τουριστική ανάπτυξη συμβατή με τη φέρουσα ικανότητα των οικοσυστημάτων.

Στο πλαίσιο αυτό δημιουργούνται σύγχρονες υποδομές κατάλληλα ενταγμένες στο χωρικό σύνολο για την παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών και ενισχύεται η λειτουργική διασύνδεση του παράκτιου τμήματος με τις ορεινές και πεδινές περιοχές, αλλά και τα αστικά κέντρα, για τον εμπλουτισμό του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος της περιοχής.

Στο παράκτιο τμήμα κατά μήκος του Αργολικού κόλπου αναδεικνύονται νέοι πόλοι τουριστικής ανάπτυξης εποχιακού τουρισμού. Δημιουργούνται νέες σύγχρονες τουριστικές μονάδες μικρής κλίμακας και εκσυγχρονίζονται οι ήδη υπάρχουσες. Υλοποιούνται έργα ανάπλασης στους παραθαλάσσιους οικισμούς, αναπτύσσονται οργανωμένοι οικισμοί εξοχικών κατοικιών και θεσμοθετούνται σχέδια για την προστασία και διαχείριση του θαλάσσιου μετώπου και τη σαφή ρύθμιση των χρήσεων γης.

Επιπλέον βελτιώνεται η σύνδεση των περιοχών αυτών με τα αστικά κέντρα και τις ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές, την ορεινή ζώνη ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού για τη διευκόλυνση της κίνησης των επισκεπτών προς όλους τους τουριστικούς προορισμούς της περιοχής μελέτης, ενώ αναβαθμίζονται οι υποδομές που αφορούν τις τηλεπικοινωνίες (επέκταση ευρυζωνικού δικτύου) για την εξυπηρέτηση τόσο των κατοίκων της περιοχής και των δραστηριοτήτων του τουριστικού τομέα, όσο και της τουριστικής πελατείας.

Έμφαση δίνεται και στην ανάπτυξη του θαλάσσιου τουρισμού, μέσα από την ανάπτυξη δικτύου μαρινών υψηλών προδιαγραφών και την ένταξή τους σε ένα ευρύτερο δίκτυο που εξαπλώνεται προς το ανατολικό τμήμα του Ν. Αργολίδας, τη νότια Πελοπόννησο και τα νησιά του Αργοσαρωνικού. Το δίκτυο αυτό προσελκύει τουρίστες υψηλής εισοδηματικής τάξης και δημιουργεί πρόσφορο έδαφος για την ανάπτυξη τουριστικών επιχειρηματικών δραστηριοτήτων υψηλών απαιτήσεων.

#### *2.1.4 Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές*

Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές θεωρούνται αυτές που διαθέτουν αναγνωρισμένη τουριστική ταυτότητα και φήμη, υψηλή συγκέντρωση μαζικού τουρισμού, αυξημένη πιθανότητα για φθίνουσα οικονομική απόδοση και υψηλό βαθμό εξάρτησης της τοπικής οικονομίας από την τουριστική δραστηριότητα.

Για την περιοχή μελέτης τέτοιοι πόλοι είναι το Ναύπλιο και το Τολό.

Για τις περιοχές αυτές, η εικόνα τους ως τουριστικού προορισμού αναβαθμίζεται με μέτρα και δράσεις που αποσκοπούν στο να καταστούν ελκυστικότεροι, αλλά και να διασυνδεθούν επαρκώς με τα υπόλοιπα είδη της τουριστικής δραστηριότητας μέσα στην περιοχή, με στόχο την προσέλκυση υψηλής στάθμης πελατείας στην περιοχή. Με βάση τις υποδομές αυτές και την καλή πρόσβαση, δίνεται έμφαση στην ανάπτυξη του συνεδριακού τουρισμού στην πόλη του Ναυπλίου και στο Τολό, μέσω του οποίου προωθούνται και άλλα τουριστικά προϊόντα της περιοχής π.χ. πολιτιστικός τουρισμός (Άργος και άλλες περιοχές στο πολιτιστικό δίκτυο της περιοχής), ορεινός τουρισμός, θαλάσσιος τουρισμός κ.λπ.

#### *2.1.5 Αστικές περιοχές ανάπτυξης εκπαιδευτικού – αρχαιολογικού – πολιτιστικού τουρισμού*

Στην κατηγορία αυτή εντάσσεται η πόλη του Άργους, ο αστικός ιστός της οποίας περιλαμβάνει πολλά αρχαιολογικά και ιστορικά μνημεία. Οι αστικές λειτουργίες της πόλης του Άργους, η ανάδειξη της ιστορικής σπουδαιότητας της πόλης και η ανάπτυξη πολιτιστικού τουρισμού ενισχύονται από τη λειτουργία σε αυτή Ανώτατου Εκπαιδευτικού Ιδρύματος, που ανταποκρίνεται στο προφίλ της περιοχής και εξειδικεύεται στον τομέα των αρχαιολογικών σπουδών.

Έμφαση δίνεται στη λειτουργία τμήματος συντήρησης αρχαιοτήτων, δεδομένου ότι μπορεί να συμβάλει σημαντικά στην ανάδειξη και προστασία των αρχαιολογικών μνημείων που βρίσκονται διάσπαρτα τόσο στην πόλη του Άργους, όσο και σε όλο το Ν. Αργολίδας. Με την ανάπτυξη και προώθηση της έρευνας, της εκπαίδευσης, του πολιτισμού και του τουρισμού ενισχύεται ο αναπτυξιακός ρόλος του διπόλου Άργους-Ναυπλίου και η θέση του στον Εθνικό και Ευρωπαϊκό χώρο.

#### *2.1.6 Ζώνη αστικών δραστηριοτήτων*

Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει τα 2 αστικά κέντρα, το Άργος και το Ναύπλιο, και τις περιοχές που εντάσσονται στην άμεση περιφερειακή τους ζώνη, χαρακτηριστικό της οποίας είναι οι ισχυρές πιέσεις που δέχονται από την αστική ανάπτυξη.

Στη ζώνη αυτή καθορίζονται οι χρήσεις γης, γίνεται ανάπλαση τμημάτων του αστικού ιστού, αναδεικνύονται τα ιστορικά κέντρα και διαφυλάσσεται ο αρχιτεκτονικός τους χαρακτήρας με τη θέσπιση αυστηρών όρων πολεοδόμησης.

Ακόμη δημιουργείται ένα δίκτυο ενοποίησης των αρχαιολογικών, ιστορικών μνημείων και όλων των πολιτιστικών χώρων μέσα στις πόλεις, το οποίο είναι προσπελάσιμο μέσα από ένα δίκτυο πεζοδρόμων που διατρέχει την ιστορική αυτή χωρική ενότητα και υλοποιούνται έργα για τη δημιουργία αξόνων διασύνδεσης με τις επιμέρους χωρικές ζώνες του εξωαστικού χώρου, αλλά και θεματικά πάρκα ή χώρους για τη διαφήμιση του πολυθεματικού τουριστικού προϊόντος που προσφέρει η περιοχή στο σύνολό της.

Αναβαθμίζονται οι προσφερόμενες υπηρεσίες υγείας, ενισχύεται ο τομέας της έρευνας και εκσυγχρονίζεται ο δημόσιος τομέας. Επίσης λειτουργούν αστικές λεωφορειακές γραμμές για την εξυπηρέτηση των μετακινούμενων εντός της ζώνης αστικών δραστηριοτήτων και γίνονται αναπλάσεις και χαράξεις πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων για τη διασύνδεση όλων των τουριστικών πόρων πολιτιστικού και φυσιολατρικού ενδιαφέροντος που βρίσκονται μέσα στο αστικό σύνολο.

Στο θαλάσσιο μέτωπο, που εντάσσεται στη ζώνη αστικών δραστηριοτήτων, υλοποιούνται δράσεις και έργα για την ανάπλαση και αξιοποίηση της παράκτιας ζώνης, δημιουργούνται χώροι αναψυχής για τους κατοίκους των αστικών κέντρων, ενώ μέρος της τουριστικής κίνησης του Ναυπλίου διαχέεται στην περιοχή της ΔΕ Νέας Κίου και δημιουργούνται στην περιοχή αυτή σύγχρονες υποδομές και ξενοδοχειακά συγκροτήματα υψηλών απαιτήσεων.

Η ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού, όπως ο ορεινός τουρισμός και ο αγροτουρισμός με παράλληλη ανάπτυξη των βιολογικών καλλιεργειών στον πρωτογενή τομέα, της μεταποίησης στο δευτερογενή και διαφόρων υπηρεσιών στον τριτογενή, κλάδων συμπληρωματικών προς τον τουρισμό, προσδίδει μια άλλη αναπτυξιακή δυναμική στην περιοχή, κύριο χαρακτηριστικό της οποίας είναι η ενίσχυση της υπάρχουσας οικονομικής βάσης.

Επίσης, στα πλαίσια του παρόντος σεναρίου, υλοποιούνται δράσεις και προωθούνται μέτρα που αφορούν τη βελτίωση της πρόσβαση στην περιοχή και τη διασύνδεση όλων των επιμέρους ζωνών και περιοχών ανάπτυξης τουριστικής δραστηριότητας μεταξύ τους και με το αστικό δίπολο Άργους – Ναυπλίου.

#### 2.1.7 Αγροτική παραγωγή

Ο αγροτικός τομέας, που αποτελεί τη βάση για την ανάπτυξη του αγροτουρισμού, στην περιοχή ενισχύεται και επεκτείνεται η ανάπτυξη βιολογικών καλλιεργειών για την παραγωγή ανταγωνιστικών προϊόντων.

Στα πλαίσια αυτού του σεναρίου, έμφαση δίνεται στη βελτίωση της ποιότητας των παραγόμενων αγροτικών προϊόντων, με μεθόδους φιλικές προς το περιβάλλον. Η αγροτική παραγωγή εμπλουτίζεται με νέα είδη βιολογικής καλλιέργειας, ενώ παράγονται προϊόντα υψηλής ποιότητας και διατροφικής αξίας.

Στα πλαίσια της ανάπτυξης βιολογικών καλλιεργειών αλλά και γενικότερα της προσπάθειας για τόνωση του αγροτικού τομέα στις περιοχές αυτές, λειτουργούν κέντρα ενημέρωσης και εκπαίδευσης των αγροτών πάνω στις νέες καλλιεργητικές μεθόδους και τις νέες τεχνολογίες, καθώς και σε θέματα σχετικά με τον τρόπο προβολής και διάθεσης των προϊόντων αυτών και γενικότερα την ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας στον αγροτικό τομέα.

Οι δράσεις αυτές αναπτύσσονται σε όλα τα τμήματα της περιοχής μελέτης, όπου παράγονται βιολογικά, γεωργικά και κτηνοτροφικά προϊόντα.

#### 2.1.8 Μεταποίηση

Το τουριστικό προϊόν, που αφορά στις εναλλακτικές μορφές τουρισμού της περιοχής μελέτης, είναι άμεσα συνδεδεμένο με την ανάπτυξη της βιοτεχνίας στις περιοχές αυτές. Έτσι στις ορεινές, ημιορεινές και πεδινές περιοχές όπου υπάρχει σημαντική παραγωγή τοπικών προϊόντων, φυτικών και ζωικών, αναπτύσσονται μικρές μεταποιητικές μονάδες και σύγχρονες μονάδες τυποποίησης προϊόντων. Η λειτουργία μονάδων μεταποίησης και τυποποίησης, δημιουργεί στις περιοχές αυτές νέες θέσεις εργασίας, συμβάλλοντας έτσι στη συγκράτηση του πληθυσμού στην ύπαιθρο.

Επίσης διατηρούνται οι υπάρχουσες βιομηχανίες – βιοτεχνίες και όλες οι δραστηριότητες του δευτερογενούς τομέα που αναπτύσσονται διάσπαρτα γύρω από τα αστικά κέντρα καθώς και οι μονάδες εξόρυξης και επεξεργασίας πετρωμάτων στις περιοχές που είναι εγκατεστημένες.

#### 2.1.9 Υπηρεσίες

Η ήπια τουριστική ανάπτυξη που αναπτύσσεται, συνεπάγεται την αναβάθμιση του τομέα των υπηρεσιών. Στον τομέα της υγείας συντελούνται αλλαγές που αφορούν στον εκσυγχρονισμό και την επέκταση των κεντρικών νοσοκομειακών μονάδων που βρίσκονται στα δύο αστικά κέντρα, το Ναύπλιο και το Άργος, τη δημιουργία κέντρου υγείας στη Λυρκεία, την έδρα της ΔΕ Λυρκείας και την ενίσχυση της λειτουργίας των υπαρχόντων περιφερειακών ιατρείων με τη διεύρυνση του ωραρίου, των ημερών λειτουργίας τους και την αναβάθμιση των υπηρεσιών τους.

Επίσης, διευρύνονται οι τραπεζικές υπηρεσίες σε όλες τις έδρες των δήμων και των οικισμών που συγκεντρώνουν τους περισσότερους επισκέπτες και ενισχύεται το λιανικό εμπόριο, κυρίως των προϊόντων που παράγονται στην κάθε περιοχή.

#### 2.1.10 Πρόσβαση

Έμφαση δίνεται στην αναβάθμιση των υποδομών προσπελασιμότητας, που προϋποθέτει την αναβάθμιση των οδικών αξόνων που συνδέουν τους οικισμούς μεταξύ τους και τη διάνοιξη νέων για τη διασύνδεση των απομονωμένων οικισμών τόσο μεταξύ τους όσο και με το αστικό δίπολο Άργος – Ναύπλιο. Ταυτόχρονα ολοκληρώνεται η σύνδεση των κεντρικών οδικών αξόνων της περιοχής με το εθνικό οδικό δίκτυο, μέσα από την κατασκευή νέων οδικών τμημάτων.

Ιδιαίτερο βάρος δίνεται στη βελτίωση της πρόσβασης και της περιήγησης στο δίκτυο των αρχαιολογικών χώρων, με την υλοποίηση έργων διάνοιξης οδικών τμημάτων που ενώνουν το Άργος με τον άξονα Μυκήνες – Τίρυνθα – Επίδαυρος, την ολοκλήρωση του τμήματος προς την Επίδαυρο, αλλά και την αναβάθμιση της σύνδεσης μεταξύ όλων των χώρων αρχαιολογικού ενδιαφέροντος της περιοχής μελέτης και της σύνδεσης αυτών με τον άξονα Μυκήνες – Τίρυνθα – Επίδαυρος.

Επίσης υλοποιούνται έργα κατασκευής μαρινών για την προσέλκυση σκαφών αναψυχής στις τουριστικά ώριμες περιοχές, αλλά και σε επιλεγμένα σημεία κατά μήκος του Αργολικού κόλπου.

Στο ορεινό τμήμα χαράσσεται δίκτυο μονοπατιών για την περιήγηση ορεινών περιοχών, που διατρέχει όλους τους γειτονικούς οικισμούς και περνά από σημεία που διακρίνονται για το μοναδική ομορφιά φυσικό περιβάλλον τους. Στα πλαίσια της ανάπτυξης ορεινού τουρισμού, βελτιώνεται η διασύνδεσή του τμήματος που διαθέτει συγκριτικά πλεονεκτήματα προς την

κατευθυνση αυτή με τις άλλες ορεινές περιοχές της Αργολίδας ( Αλέας και Αχλαδόκαμπου), με τις οποίες έχουν κοινά χαρακτηριστικά, αλλά και της Κορινθίας (Στυμφαλία, Ζήρεια, Φενεός) και της Αρκαδίας (Βυτίνα, Λεβίδι).

Επίσης στον τομέα των συγκοινωνιών αναβαθμίζονται οι υπηρεσίες από και προς τις περιοχές που υπάρχει αυξημένη ζήτηση, όπως στους αρχαιολογικούς χώρους και το παράκτιο τμήμα και βελτιώνεται η εξυπηρέτηση της αστικής συγκοινωνίας μέσα στην πόλη του Άργους και του Ναυπλίου για τη διευκόλυνση των αστικών μετακινήσεων.

#### 2.1.11 Διαχείριση απορριμμάτων και αστικών λυμάτων

Σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας λειτουργεί οργανωμένος χώρος απόθεσης δεματοποιημένων απορριμμάτων, διακόπτεται η λειτουργία όλων των ανεξέλεγκτων χωματερών και υλοποιούνται έργα εξυγίανσης των περιοχών αυτών. Βελτιώνεται το σύστημα αποκομιδής και διάθεσης των απορριμμάτων και γίνεται διαχωρισμός ανακυκλώσιμων και βιοαποδομήσιμων υλικών, ενώ στα αστικά κέντρα προωθείται από τους αρμόδιους φορείς το σύστημα κομποστοποίησης. Επίσης βελτιώνονται και επεκτείνονται οι εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού που δέχονται τα λύματα από τα αστικά κέντρα και στις τουριστικά ανεπτυγμένες και ώριμες περιοχές, χωροθετούνται νέες εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού σε καθορισμένες περιοχές και συνδέονται όλοι οι οικισμοί με τις εγκαταστάσεις αυτές.

#### 2.1.12 Ενέργεια

Στον τομέα της ενέργειας επεκτείνεται το δίκτυο φυσικού αερίου προς τα αστικά κέντρα για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών. Οι τουριστικές μονάδες εκσυγχρονίζονται με την εγκατάσταση συστημάτων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ (π.χ. φωτοβολταϊκά στοιχεία) για την εξυπηρέτηση των ενεργειακών αναγκών των εγκαταστάσεών τους, αλλά και την εξοικονόμηση αυτής μέσα από το βιοκλιματικό σχεδιασμό των κτιριακών υποδομών τους και την αξιοποίηση σύγχρονων τεχνολογιών για την εξοικονόμηση ενέργειας στο επίπεδο των κτιριακών τους υποδομών. Επιπλέον, τα υπολείμματα που προέρχονται από τον πρωτογενή τομέα επεξεργάζονται σε ειδική μονάδα για την παραγωγή βιοκαυσίμων και αξιοποιούνται ως καύσιμα για χρήση στις αστικές συγκοινωνίες της πόλης του Άργους και του Ναυπλίου.

### **ΠΑΡ1.2.2 Σενάριο 2: Ανάπτυξη Όλων των Παραγωγικών Τομέων**

Στο δεύτερο σενάριο επιδιώκεται η ισόρροπη ανάπτυξη και των τριών τομέων οικονομικής δραστηριότητας. Στην περιοχή μελέτης, όπως αντιμετωπίζεται στο παρόν παράρτημα, το μεγαλύτερο τμήμα του πληθυσμού απασχολείται στον πρωτογενή και τριτογενή τομέα, ενώ ο δευτερογενής παρουσιάζει φθίνουσα πορεία, αν και έχει σημαντικές δυνατότητες εξέλιξης. Στο σενάριο αυτό έμφαση δίνεται στην αναβάθμιση και τον εκσυγχρονισμό των δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα για την παραγωγή προϊόντων υψηλής ποιότητας και αποδοτικότητας για τους παραγωγούς, στην ενίσχυση και χωρική οργάνωση του δευτερογενούς τομέα, μέσα από τη δημιουργία νέων παραγωγικών υποδομών και εξειδικεύσεων που σχετίζονται με τη μεταποίηση των προϊόντων που παράγονται στον πρωτογενή τομέα, αλλά και την εκμετάλλευση αδρανών υλικών και ορυκτών πετρωμάτων, στη διατήρηση της υπάρχουσας μορφής της τουριστικής δραστηριότητας με την ενίσχυσή της επιλεκτικά σε περιοχές με συγκριτικά πλεονεκτήματα και την αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών τόσο στον κλάδο του τουρισμού όσο και των υπηρεσιών που παρέχονται από τα αστικά κέντρα.

Στο πλαίσιο αυτού του σεναρίου, η περιοχή μελέτης χωρίζεται σε πεδινές ζώνες αγροτικής ανάπτυξης, ορεινές αγροτικές ζώνες ανάπτυξης πολλαπλών δραστηριοτήτων, περιοχές ανάπτυξης του δευτερογενή τομέα, ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές - ώριμες περιοχές, περιοχές ανάπτυξης πολιτιστικού τουρισμού και παράκτιες ζώνες ήπιας τουριστικής ανάπτυξης. Ο διαχωρισμός αυτός γίνεται βάση των χαρακτηριστικών των περιοχών αυτών, των υπαρχόντων πόρων προς αξιοποίηση και των συγκριτικών πλεονεκτημάτων τους, ενώ έμφαση δίνεται στη λειτουργική διασύνδεση μεταξύ όλων των χωρικών ζωνών και περιοχών ανάπτυξης κάθε τομέα, αλλά και στην ενίσχυση της αλληλεπίδρασης ανάμεσα στους παραγωγικούς τομείς, ώστε η ανάπτυξη κάθε ενός να επιφέρει πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα στους υπόλοιπους τομείς. Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται η ισόρροπη ανάπτυξη όλων των παραγωγικών τομέων της περιοχής μελέτης.

### 2.2.1 Πεδινή αγροτική ζώνη - περιοχές αγροτικής ανάπτυξης

Τη μεγαλύτερη έκταση της Αργολικής πεδιάδας καταλαμβάνουν δενδροκαλλιέργειες εσπεριδοειδών και κυρίως πορτοκαλιές με σημαντική παραγωγή. Ωστόσο η διάθεση των παραγόμενων εσπεριδοειδών είναι ιδιαίτερα προβληματική, με αποτέλεσμα πολύ συχνά οι παραγωγοί να μην καταφέρνουν να διοχετεύσουν στην αγορά το σύνολο της ετήσιας παραγωγής. Στον πρωτογενή τομέα βασικός στόχος του σεναρίου είναι η ενίσχυση των προϊόντων που παράγονται παραδοσιακά στην περιοχή, δίνοντας ταυτόχρονα έμφαση στην ανάπτυξη βιολογικής παραγωγής προϊόντων που ήδη παράγονται στην περιοχή ή την εισαγωγή νέων. Για την ενδυνάμωση του πρωτογενή τομέα και την ισχυροποίηση των τοπικών προϊόντων γίνεται οργανωμένη διαχείριση αυτών, με τη βοήθεια της οποίας εξασφαλίζεται η διοχέτευση στην αγορά προϊόντων με πιστοποιημένη ποιότητα και ανταγωνιστική τιμή, προς όφελος της περιοχής και των παραγωγών της.

Η οργανωμένη διαχείριση της παραγωγής του συνόλου της περιοχής μελέτης γίνεται από τον αγροτικό συνεταιρισμό στην περιοχή του Άργους, που λειτουργεί στο επίπεδο της ευρύτερης περιφέρειας και συγκεντρώνει το σύνολο της παραγωγής των εσπεριδοειδών, το οποίο στη συνέχεια διατίθεται στην αγορά μέσω αυτού, σε συμφέρουσες για τον παραγωγό τιμές ή μεταποιείται. Στο πλαίσιο αυτό, διασφαλίζεται το εισόδημα των παραγωγών και αξιοποιείται η παραγωγή με τον καλύτερο δυνατό τρόπο, είτε μέσα από τη διάθεσή της απευθείας στην αγορά ή τη μεταποίησή της, ενισχύοντας έτσι τις δραστηριότητες του δευτερογενή τομέα. Η εν λόγω διαχείριση, πέραν των ωφελειών που διασφαλίζει τόσο για τους αγρότες όσο και για την ανάπτυξη του αγροτικού τομέα στην περιοχή, συμβάλλει επίσης στην ένταση των προσπαθειών των παραγωγών για την παραγωγή προϊόντων υψηλής ποιότητας, αφού τα οφέλη από αυτή καρπώνεται ο αγροτικός πληθυσμός και η περιοχή. Ο ρόλος του συνεταιρισμού για την ενδυνάμωση και εξέλιξη του πρωτογενούς τομέα είναι καθοριστικός, καθώς μέσα από την επάνδρωσή του από εξειδικευμένο επιστημονικό δυναμικό, μπορεί να προωθεί με αποτελεσματικότερους τρόπους την παραγωγή της περιοχής, να προβάλλει τα προϊόντα, να αναζητεί νέες αγορές διάθεσής τους και να εξασφαλίζει γενικά καλύτερες συνθήκες πώλησης της τοπικής παραγωγής αγροτικών προϊόντων, δίνοντας έτσι κίνητρα στους παραγωγούς της περιοχής να συνεχίσουν να ασχολούνται με την καλλιέργεια και φροντίδα των εσπεριδοειδών αλλά και στους νέους να ασχοληθούν με τη γεωργία.

Επίσης η αγροτική παραγωγή εμπλουτίζεται με νέα είδη, που προέρχονται από την ανάπτυξη των βιολογικών καλλιεργειών. Οι βιολογικές καλλιέργειες αφορούν σε προϊόντα που παράγονται με μεθόδους φιλικές προς το περιβάλλον, χωρίς την προσθήκη λιπασμάτων, πρόσθετων κ.λπ., διασφαλίζοντας έτσι την προστασία του περιβάλλοντος αλλά και την καλύτερη ποιότητα των προϊόντων αυτών. Τα προϊόντα που προέρχονται από βιολογική καλλιέργεια είναι πιστοποιημένα και συνήθως υψηλής αξίας, η ζήτηση των οποίων τα τελευταία χρόνια αυξάνεται συνεχώς. Ο τομέας της βιολογικής καλλιέργειας είναι ραγδαία εξελισσόμενος σε παγκόσμιο επίπεδο και η μεταστροφή προς αυτό το μοντέλο γεωργικής παραγωγής έχει οφέλη οικονομικά για τον πρωτογενή τομέα, αφού

παράγονται προϊόντα ιδιαίτερα ανταγωνιστικά στη βάση της ποιότητάς τους, αλλά και περιβαλλοντικά φιλικά, δεδομένου ότι το φυσικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης είναι ήδη επιβαρημένο από την εντατική γεωργική εκμετάλλευση των πεδινών εκτάσεων.

Αρωγός στην προσπάθεια τόνωσης του πρωτογενούς τομέα στην περιοχή, που συνδυάζει την παραγωγή ικανοποιητικής ποσότητας ποιοτικών προϊόντων και την προστασίας της ποιότητας και γονιμότητας της γεωργικής γης είναι η καινοτομία, η οποία σχετίζεται με την εισαγωγή νέας τεχνολογίας και τεχνογνωσίας στην παραγωγική διαδικασία, που αφορά τόσο στις βιολογικές καλλιέργειες όσο και στις καλλιέργειες ολοκληρωμένης διαχείρισης. Οι αγρότες χρησιμοποιούν νέες καλλιεργητικές μεθόδους (π.χ. υδροπονία, γεωργία ακριβείας) που τους αποδίδουν οικονομικά ανταποδοτικά προϊόντα υψηλής ποιότητας, σε ικανοποιητικές ποσότητες, μέσα από ελεγχόμενες συνθήκες καλλιέργειας, περιορίζοντας ταυτόχρονα την επιβάρυνση στο περιβάλλον μέσα από την περιορισμένη έως μηδενική χρήση χημικών ουσιών και την ορθολογική διαχείριση των υδατικών και εδαφικών πόρων.

Στα πλαίσια της αναβάθμισης και ενίσχυσης του πρωτογενούς τομέα, υλοποιούνται μεγάλης έκτασης έργα που αφορούν στη βελτίωση και επέκταση του αρδευτικού δικτύου (αξιοποίηση των υδατικών αποθεμάτων της πηγής του Αναβάλου) προς όλες τις περιοχές, ενώ έμφαση δίνεται στην εκπαίδευση του αγροτικού πληθυσμού και την κατάρτισή του σχετικά με τα αγροτικά θέματα, ώστε να διασφαλίζεται η υψηλή ποιότητα των παραγόμενων προϊόντων και στη συμβουλευτική υποστήριξη από επιστημονικά καταρτισμένο προσωπικό. Η ενημέρωση και εκπαίδευση παρέχεται στους αγρότες μέσα από κέντρα που λειτουργούν στις έδρες των ΟΤΑ, αλλά και από προγράμματα και ενημερωτικές συναντήσεις που διοργανώνει ο αγροτικός συνεταιρισμός.

#### 2.2.2 Ορεινή / ημιορεινή αγροτική ζώνη ανάπτυξης πολλαπλών δραστηριοτήτων

Η ορεινή και ημιορεινή ζώνη μετατρέπεται σε χώρο πολυδραστηριοτήτων, δίνοντας έμφαση στην ενίσχυση της αγροτικής δραστηριότητας που αφορά κυρίως στην παραγωγή υψηλής ποιότητας αγροτικών και κτηνοτροφικών προϊόντων, την αξιοποίηση των δασικών προϊόντων, την ήπια τουριστική ανάπτυξη επιλεκτικά σε ορεινούς οικισμούς, την ανάπτυξη οικοτουρισμού στη ζώνη Natura 2000 στο όρος Αραχναίο και τη χωροθέτηση μονάδων παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (αιολική και ηλιακή ενέργεια) σε περιοχές με επαρκές δυναμικό.

Η ανάπτυξη του αγροτικού τομέα στις περιοχές αυτές στηρίζεται:

- στην υιοθέτηση καινοτόμων μεθόδων αγροτικής καλλιέργειας και εκτροφής ζώων,
- στην ανάπτυξη συστημάτων τυποποίησης, εμπορίας και προβολής και την καθιέρωση συστημάτων διασφάλισης της ποιότητας των τοπικών προϊόντων για την καλύτερη προώθησή τους στην αγορά και την αύξηση της ανταγωνιστικότητάς τους,
- στη διοχέτευση στην αγορά προϊόντων παραδοσιακής τεχνογνωσίας που απευθύνονται σε ειδικές καταναλωτικές ομάδες και αγορές.

Τα γεωργικά προϊόντα που καλλιεργούνται αφορούν κυρίως σε ελιές, αρωματικά και φαρμακευτικά φυτά, διάφορα δασικά προϊόντα και αμπέλια, ενώ στις πεδινές εκτάσεις του δήμου Λυρκείας επεκτείνεται η καλλιέργεια κηπευτικών ειδών. Η καλλιεργητική φροντίδα γίνεται με φιλικές προς το περιβάλλον μεθόδους και παράγονται υψηλής ποιότητας προϊόντα. Ταυτόχρονα αναπτύσσονται μικρές μεταποιητικές μονάδες για την επεξεργασία των προϊόντων αυτών και σύγχρονα συστήματα εμπορίας και προβολής αυτών, ενισχύοντας έτσι το δευτερογενή και τριτογενή τομέα και συμβάλλοντας στην αύξηση της συνέργειας μεταξύ των παραγωγικών τομέων. Στις ΔΕ Λυρκείας και Κουτσοποδίου, όπου υπάρχουν αμπελοκαλλιέργειες, δημιουργούνται σύγχρονες οινοποιητικές

μονάδες για την παραγωγή, κρασιού που αποτελούν τη βάση για την ανάπτυξη οινοποιητικού τουρισμού, ενώ ενισχύονται οι σχέσεις και διασυνδέσεις της περιοχής με τη Νεμέα, που αποτελεί περιοχή με μακρά παράδοση στην παραγωγή κρασιού.

Όσον αφορά στην κτηνοτροφία, στο σενάριο αυτό προωθείται η βιολογική κτηνοτροφία για την παραγωγή βιολογικών προϊόντων υψηλής ποιότητας και θρεπτικής αξίας, όπως γάλα, τυρί, κρέας, ενώ ταυτόχρονα λειτουργούν μικρές μεταποιητικές μονάδες κτηνοτροφικών προϊόντων βιολογικής παραγωγής. Η ανάπτυξη της βιολογικής κτηνοτροφίας γίνεται στις ορεινές και ημιορεινές περιοχές.

Στα πλαίσια της αναβάθμισης και ενίσχυσης του πρωτογενούς τομέα, υλοποιούνται μεγάλης έκτασης έργα που αφορούν στη βελτίωση και επέκταση του αρδευτικού δικτύου (αξιοποίηση των υδατικών αποθεμάτων της πηγής του Αναβάλλου) προς όλες τις περιοχές, ενώ έμφαση δίνεται στην εκπαίδευση του αγροτικού πληθυσμού και την κατάρτισή του σχετικά με τα αγροτικά θέματα, ώστε να διασφαλίζεται η υψηλή ποιότητα των παραγόμενων προϊόντων και στη συμβουλευτική υποστήριξη από επιστημονικά καταρτισμένο προσωπικό. Η ενημέρωση και εκπαίδευση παρέχεται στους αγρότες μέσα από κέντρα που λειτουργούν στις έδρες των ΟΤΑ, αλλά και από προγράμματα και ενημερωτικές συναντήσεις που διοργανώνει ο αγροτικός συνεταιρισμός.

### 2.2.3 Περιοχές ανάπτυξης δευτερογενή τομέα

Στο δευτερογενή τομέα υπάρχει έντονη μεταποιητική δραστηριότητα, που αφορά κυρίως στα παραγόμενα από τον πρωτογενή τομέα προϊόντα. Κυρίαρχο προϊόν επεξεργασίας είναι το πορτοκάλι, αλλά και όλα τα εσπεριδοειδή, τα οποία μεταποιούνται για την παραγωγή άλλων προϊόντων, όπως χυμοί και κομπόστες. Έτσι δημιουργούνται σύγχρονες μονάδες μεταποίησης των εσπεριδοειδών, που συμβάλλουν με τη σειρά τους στην ανάπτυξη νέων θέσεων εργασίας. Επιπλέον λειτουργούν μονάδες τυποποίησης των εσπεριδοειδών, που αναπτύσσουν έντονη εξαγωγική δραστηριότητα, διοχετεύοντας σημαντικές ποσότητες στη διεθνή αγορά και ισχυροποιώντας την παρουσία του προϊόντος σε αυτή. Η συλλογή, επεξεργασία, τυποποίηση και διάθεση των προϊόντων ενδυναμώνει τη διασύνδεση μεταξύ των κλάδων οικονομικής δραστηριότητας.

Στα πλαίσια του σεναρίου αυτού οριοθετούνται δύο ζώνες για τη χωροθέτηση παραγωγικών υποδομών (π.χ. Β.Ε.Π.Ε.). Στις εν λόγω ζώνες επιδιώκεται η συγκέντρωση της βιομηχανίας και της μεταποιητικής δραστηριότητας.

Η πρώτη ζώνη χωροθετείται στην άμεση περιαστική ζώνη του αστικού δίπολου Άργους – Ναυπλίου, μεταξύ Άργους – Κουτσοποδίου επί του οδικού άξονα Άργους - Κόμβου Στέρνας και συγκεντρώνει τη βιομηχανική – μεταποιητική δραστηριότητα της περιοχής μελέτης. Οι μονάδες που χωροθετούνται στη ζώνη αυτή χαρακτηρίζονται από τη μεγάλης έκτασης εξαγωγική δραστηριότητα, που σχετίζεται με την τυποποίηση και τη διακίνηση προϊόντων. Η ζώνη αυτή εξυπηρετεί σε μεγάλο βαθμό τη διακίνηση των προϊόντων αυτών, αφού αναπτύσσεται κοντά στον κεντρικό οδικό άξονα της περιοχής μελέτης, μέσω του οποίου παρέχεται εύκολη πρόσβαση προς το εθνικό οδικό δίκτυο. Η ανάπτυξη της ζώνης αυτής ενισχύει το ρόλο της πόλης του Άργους ως εμπορικού κέντρου περιφερειακής εμβέλειας.

Η ζώνη αυτή εναλλακτικά μπορεί να χωροθετηθεί έξω από την πόλη του Ναυπλίου, επί του οδικού άξονα Ναυπλίου – Επιδάουρου, κοντά σε σημείο κομβικό όπου θα γίνεται η σύνδεση των οδικών αξόνων Μυκηνών - Τίρυνθας με Ναυπλίου – Επιδάουρου, όπως προτείνεται και από το ΠΠΧΣΑΑ της Περιφέρειας Πελοποννήσου.



Επίσης στη ζώνη ανάπτυξης βιομηχανικών δραστηριοτήτων πλησίον του Άργους χωροθετείται μονάδα για την επεξεργασία των αγροτικών απορριμμάτων (π.χ. κλαδιών, ξερών φύλλων, κατάλοιπων της μεταποίησης των αγροτικών προϊόντων) και την παραγωγή βιοκαυσίμων, που αξιοποιούνται για τις αστικές μεταφορές στις πόλεις του Άργους και του Ναυπλίου. Ακόμη λειτουργεί μονάδα επεξεργασίας πλαστικών απορριμμάτων, που προέρχονται από την ανακύκλωση υλικών που χρησιμοποιούνται στην αγροτική παραγωγή, όπως σωλήνες, λάστιχα, νάιλον θερμοκηπίων και απολύμανσης εδάφους, κ.λπ.

Η δεύτερη ζώνη χωροθετείται σε περιοχή της ΔΕ Ασίνης, στο ανατολικό τμήμα της περιοχής μελέτης, σε σχετική απόσταση από τις ζώνες αγροτικής και ήπιας τουριστικής ανάπτυξης του σεναρίου και έχει πρόσβαση στο κεντρικό οδικό δίκτυο. Σε αυτήν εντάσσονται μονάδες, η δραστηριότητα των οποίων παρουσιάζει χωρική εξάρτηση από πρώτες ύλες (ζώνη συγκέντρωσης μεταποιητικών δραστηριοτήτων που αφορούν στην επεξεργασία μαρμάρων και άλλων υλικών π.χ. εργοστάσια επεξεργασίας μαρμάρων). Η ζώνη αυτή βρίσκεται πλησίον των περιοχών εξόρυξης των εν λόγω πρώτων υλών. Η λειτουργία της ενισχύει την ανάπτυξη του κλάδου και την τόνωση της εξαγωγικής δραστηριότητας των εκσυγχρονισμένων εργοστασιακών μονάδων εξόρυξης και επεξεργασίας πετρωμάτων για την παραγωγή μαρμάρων, που λειτουργούν στις περιοχές της ΔΕ Ασίνης (Κάντια, Καρνεζαίικα). Οι εργοστασιακές αυτές μονάδες εξειδικεύονται στην καθετοποίηση της παραγωγής μαρμάρων.

#### *2.2.4 Ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές – ώριμες περιοχές*

Σε αυτή την κατηγορία εντάσσεται η πόλη του Ναυπλίου και το Τολό, που διαθέτουν αναγνωρισμένη τουριστική φήμη, υψηλή συγκέντρωση τουριστικής δραστηριότητας (μαζικός τουρισμός) και υψηλό βαθμό εξάρτησης της τοπικής οικονομίας από την τουριστική δραστηριότητα. Στις περιοχές αυτές αναβαθμίζονται οι υπάρχουσες τουριστικές υποδομές και δημιουργούνται νέες, υψηλών προδιαγραφών, στην ευρύτερη ζώνη για την προσέλκυση ποιοτικής πελατείας.

Το Ναύπλιο αποτελεί το τουριστικό κέντρο της περιοχής, το οποίο δέχεται επισκέπτες όλες τις εποχές. Διατηρούνται οι υπάρχουσες υποδομές μέσα στο ιστορικό κέντρο, οι οποίες τηρούν σαφείς προδιαγραφές για τη διατήρηση του ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του ιστορικού τμήματος της πόλης και αναβαθμίζονται και επεκτείνονται οι λιμενικές εγκαταστάσεις, ώστε να λειτουργήσει μαρίνα υποδοχής σκαφών αναψυχής, γραμμές για τη μεταφορά μέσω θαλάσσης επιβατών προς τα νησιά του Αργοσαρωνικού και τις Κυκλάδες και γενικότερα να υπάρξει ικανότητα προσέγγισης ικανοποιητικού μεγέθους επιβατικών πλοίων (κρουαζιερόπλοια).

Νέες πολυδύναμες μονάδες λειτουργούν στην άμεση περιαστική ζώνη της πόλης και συγκεκριμένα στην περιοχή της Νέας Κίου και των Μύλων, στηρίζοντας έτσι την ανάπτυξη και μιας άλλης μορφής τουρισμού, τον επαγγελματικό τουρισμό, που προσελκύει ποιοτική πελατεία.

Τα υψηλής ποιότητας γεωργικά προϊόντα που παράγονται στα πεδινά και ορεινά τμήματα της περιοχής μελέτης προωθούνται στις τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές και γίνονται ευρέως αναγνωρίσιμα, συμβάλλοντας έτσι στην ανάπτυξη αποτελεσματικής διασύνδεσης μεταξύ όλων των παραγωγικών κλάδων, αλλά και στην ανάπτυξη λειτουργικών σχέσεων μεταξύ τουριστικών και αγροτικών περιοχών. Η διάθεση των προϊόντων στον τουριστικό τομέα συμβάλλει στην αναγνωρισιότητά τους και την τόνωση της εξαγωγικής δραστηριότητας των προϊόντων αυτών.

#### *2.2.5 Παράκτια ζώνη - περιοχές ήπιας τουριστικής ανάπτυξης*

Οι περιοχές της παράκτιας ζώνης της περιοχής μελέτης και συγκεκριμένα το παράκτιο τμήμα των ΔΕ Ασίνης και Λέρνας είναι κατά βάση αγροτικές και τα αγροτικά προϊόντα που παράγουν είναι κυρίως εποχικά κηπευτικά, που διατίθενται στην τοπική αγορά αλλά και στην αγορά της Αθήνας, ενώ παράλληλα υπάρχει εποχική τουριστική δραστηριότητα, που εντοπίζεται κύρια σε παραθεριστές που επιλέγουν την περιοχή για τις καλοκαιρινές διακοπές τους. Στο πλαίσιο αυτού του σεναρίου, στην παράκτια αυτή ζώνη ενισχύεται ο αγροτικός τομέας με εξειδίκευση στην παραγωγή ποιοτικών προϊόντων βιολογικής καλλιέργειας και στην ανάπτυξη ήπιας μορφής τουρισμού, συνδυασμένου με την αγροτική δραστηριότητα, δηλαδή αγροτουρισμού, ενώ διατηρείται η ήπια ανάπτυξη μαζικού τουρισμού που αφορά κυρίως στην ανάπτυξη παραθεριστικού τουρισμού και στην προσέλκυση εποχικών επισκεπτών.

Αναβαθμίζεται η ποιότητα της παραγωγής και βελτιώνονται οι δομές μεταποίησης και εμπορίας. Βιολογικές καλλιέργειες αναπτύσσονται στο πεδινό παράκτιο τμήμα των ΔΕ Ασίνης (κάμπος Ιρίων) και Λέρνας, όπου καλλιεργούνται διάφορα εποχικά κηπευτικά και φρούτα. Οι αγρότες της περιοχής ενημερώνονται από εξειδικευμένο προσωπικό για τα οφέλη των βιολογικών καλλιεργειών, τις μεθόδους και τα είδη που ευδοκούν στην περιοχή και εντάσσονται σε προγράμματα βιολογικής καλλιέργειας. Ο τομέας των βιολογικών προϊόντων είναι ιδιαίτερα απαιτητικός και ο αγρότης, μέσα από την εκπαίδευσή του και τη χρήση σύγχρονων τεχνολογιών, μπορεί να βελτιώσει το απόθεμα της γνώσης του και να βελτιώσει τις συνθήκες καλλιέργειας, επεξεργασίας, τυποποίησης και εμπορίας των προϊόντων αυτών, υπακούοντας έτσι στους αυστηρούς κανόνες που αφορούν στην παραγωγή και τη συνολική διαχείρισή τους. Για την ικανοποίηση των απαιτήσεων των εν λόγω καλλιεργειών σε γνώση και εξειδίκευση, οι αγρότες ενημερώνονται και εκπαιδεύονται μέσα από σεμινάρια και σχετικά προγράμματα.

Η περιοχή προσελκύει και τουριστικούς επισκέπτες και αναπτύσσεται αγροτουριστική δραστηριότητα. Οι συνθήκες για την ανάπτυξη αγροτουρισμού στη συγκεκριμένη ζώνη είναι ιδιαίτερα ευνοϊκές, διότι μπορούν να συνδυαστούν όλες οι αγροτουριστικές δραστηριότητες που αφορούν στη συμμετοχή στις αγροτικές ασχολίες με την ψυχαγωγία και χαλάρωση που προσφέρει η θάλασσα. Επίσης τα προϊόντα που καλλιεργούνται σε αυτές τις περιοχές είναι πιο ελκυστικά σε αυτούς που επιλέγουν να κάνουν αγροτουρισμό.

Οι ζώνες των παράκτιων περιοχών που βρίσκονται πιο κοντά στο θαλάσσιο μέτωπο και κυρίως αυτές που περιλαμβάνουν παραθαλάσσιους οικισμούς αποτελούν περιοχές ήπιας ανάπτυξης μαζικού τουρισμού, ενταγμένες αρμονικά στο φυσικό περιβάλλον (όροι δόμησης), τα οικοσυστήματα, τους φυσικούς πόρους, την πολιτιστική κληρονομιά και το τοπίο των παράκτιων περιοχών. Στην παράκτια ζώνη στο σύνολό της θεσπίζονται διαχειριστικά σχέδια για τον καθορισμό των χρήσεων γης, την προστασία του αιγιαλού, αλλά και της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας. Αναπτύσσονται μικρές πρότυπες τουριστικές μονάδες, οι οποίες ακολουθούν τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού για την εξοικονόμηση ενέργειας, κάνουν χρήση φιλικών προς το περιβάλλον υλικών και υιοθετούν σύγχρονες τεχνολογίες για την εξοικονόμηση υδατικών πόρων.

#### 2.2.6 Περιοχές ανάπτυξης πολιτιστικού τουρισμού

Τα σημαντικά αρχαιολογικά και ιστορικά μνημεία της περιοχής αποτελούν ένα ιδιαίτερα αξιόλογο πόρο που μπορεί να αξιοποιηθεί τουριστικά. Εκτός από τον αρχαιολογικό χώρο των Μυκηνών και της Τίρυνθας και τα ιστορικά μνημεία της παλαιάς πόλης του Ναυπλίου, πολιτιστικοί πόροι αρχαιολογικού και ιστορικού ενδιαφέροντος υπάρχουν διάσπαρτοι σε όλη την περιοχή μελέτης. Η προβολή και ανάδειξη αυτών, αλλά και η ένταξή τους σε ένα ευρύτερο πολιτιστικό δίκτυο που περιλαμβάνει τις περιοχές πολιτιστικού ενδιαφέροντος όλου του νομού, αλλά και των γειτονικών νομών, αυξάνει την ελκυστικότητά τους αλλά και την ανάδειξη, προστασία και διατήρηση της

πολιτιστικής κληρονομιάς. Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη του πολιτιστικού τουρισμού στην περιοχή έχει δώσει η κατασκευή του οδικού τμήματος Μυκηνών – Τίρυνθας και η προβλεπόμενη επέκτασή του προς την Επίδαυρο, μέσω του οποίου προωθείται η ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων της περιοχής. Στα πλαίσια του παρόντος σεναρίου βελτιώνεται και η σύνδεση της πόλης του Άργους με τον οδικό άξονα ενοποίησης των σημαντικών πολιτιστικών – τουριστικών πόρων του Ν. Αργολίδας, στοιχείο που συμβάλλει στην αύξηση των τουριστικών ροών και προς το Άργος. Επιπλέον, η ανάπτυξη πολιτιστικού τουρισμού στην πόλη του Άργους συμβάλλει στην ανάδειξη και προστασία των αρχαιολογικών μνημείων και την αποτελεσματικότερη διαχείριση των αρχαιολογικών χώρων της πόλης.

### 2.2.7 Ζώνη αστικών δραστηριοτήτων

Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει το αστικό δίπολο Άργους – Ναυπλίου και την άμεση περιαστική ζώνη και χαρακτηρίζεται από τις έντονες πιέσεις που δημιουργεί η εξάπλωση του αστικού ιστού, την ύπαρξη εμπορικών δικτύων και εμπορικών δομών που εξυπηρετούν τη διακίνηση των παραγόμενων στον πρωτογενή και δευτερογενή τομέα προϊόντων, αλλά και την αυξημένη τουριστική κίνηση, ενώ στον πυρήνα αυτής, που είναι τα 2 αστικά κέντρα, συγκεντρώνεται το σύνολο των υπηρεσιών (διοικητικών, περίθαλψης, εμπορικών κ.ά.).

Στο Άργος δημιουργούνται νέες εμπορικές δομές, αναβαθμίζονται οι υπάρχουσες και αναπτύσσεται ένα δίκτυο για την εξυπηρέτηση της διακίνησης εμπορευμάτων εντός και εκτός της περιοχής μελέτης και του νομού. Το κέντρο της πόλης αναβαθμίζεται μέσα από αναπλάσεις και αναδεικνύονται τα σημαντικά αρχαιολογικά μνημεία, ενώ παράλληλα δημιουργούνται άξονες περιήγησης των τουριστών προς αυτά και ένταξης της πόλης στο ευρύτερο πολιτιστικό δίκτυο της περιοχής μελέτης. Καθορίζονται χρήσεις γης για την πόλη και την άμεση περιαστική ζώνη, ενώ οι δραστηριότητες του δευτερογενούς τομέα (για όλη τη ζώνη αστικών δραστηριοτήτων) συγκεντρώνονται σε οργανωμένη βιομηχανική ζώνη. Αναβαθμίζονται οι υπηρεσίες υγείας, εκσυγχρονίζεται ο δημόσιος τομέας και δημιουργούνται κέντρα έρευνας και εκπαίδευσης που σχετίζονται με την αναβάθμιση των παραγωγικών δομών του πρωτογενούς και δευτερογενούς τομέα, ενώ σημαντική είναι η επιχειρηματική δραστηριότητα που αφορά στην προώθηση των παραγόμενων σε αυτούς τομείς προϊόντων. Βελτιώνεται η διασύνδεση της πόλης με το ορεινό, πεδινό και παράκτιο τμήμα της περιοχής, αλλά και με τους κεντρικούς εθνικούς οδικούς άξονες για την καλύτερη διακίνηση των αγροτικών προϊόντων.

Στο Ναύπλιο υλοποιούνται αναπλάσεις τμημάτων της πόλης, καθορίζονται χρήσεις γης και θεσπίζονται όροι για την προστασία του αρχιτεκτονικού συνόλου της παλιάς πόλης. Δημιουργείται δίκτυο πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων για τη διασύνδεση των αξιόλογων πόλων τουριστικού ενδιαφέροντος μέσα στην πόλη, στοιχείο που ανακουφίζει την κυκλοφορία στην πόλη, μειώνει τη χρήση των μέσων μεταφοράς και αναβαθμίζει την ποιότητα του περιβάλλοντος. Ακόμη αναβαθμίζονται οι λιμενικές εγκαταστάσεις στην πόλη και δημιουργούνται περιφερειακοί της πόλης οδικοί άξονες για τη διακίνηση των επισκεπτών προς τις άλλες τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές, για την αποσυμφόρηση του κέντρου της πόλης. Επίσης αναβαθμίζεται η σύνδεση της πόλης με το ορεινό, πεδινό και παράκτιο τμήμα της περιοχής μελέτης. Οι δραστηριότητες του δευτερογενούς τομέα που βρίσκονται στην περιοχή μετεγκαθίστανται στη χωροθετημένη βιομηχανική ζώνη, αποσυμφορώντας σημαντικά την κυκλοφορία και αναβαθμίζοντας την ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος. Τέλος, αναβαθμίζονται οι παρεχόμενες υπηρεσίες στον τομέα της υγείας, των δημόσιων και διοικητικών υπηρεσιών, με έμφαση στη δημιουργία υποδομών για την καλύτερη εξυπηρέτηση των πιο απομακρυσμένων από τα αστικά κέντρα περιοχών. Το Ναύπλιο είναι το πολιτιστικό και τουριστικό κέντρο της ευρύτερης περιοχής και συνδέεται με το πολιτιστικό δίκτυο που αναπτύσσεται στην περιοχή μελέτης, διαχέοντας έτσι την τουριστική κίνηση προς τους

πολιτιστικούς πόλους της πεδινής ζώνης, αλλά και τους πόλους ήπιας τουριστικής ανάπτυξης στο παράκτιο και ορεινό τμήμα.

### 2.2.8 Αγροτική Παραγωγή

Στα πλαίσια του σεναρίου αυτού ενισχύεται σημαντικά και εκσυγχρονίζεται ο αγροτικός τομέας. Ιδιαίτερη βαρύτητα δίνεται στην ισχυροποίηση των παραδοσιακών τοπικών προϊόντων και κυρίως της καλλιέργειας εσπεριδοειδών. Η δημιουργία του αγροτικού συνεταιρισμού εξασφαλίζει τη συγκομιδή και αξιοποίηση της παραγωγής, ενώ η ανάπτυξη έντονης εξαγωγικής δραστηριότητας στη βιομηχανία – βιοτεχνία εξασφαλίζει τη διάθεση των προϊόντων στις αγορές. Υιοθετούνται σύγχρονες μέθοδοι καλλιέργειας (υδατοκαλλιέργειες, γεωργία ακριβείας) που κάνουν χρήση νέων τεχνολογιών για την οικονομικά αποδοτικότερη παραγωγή αγροτικών προϊόντων, εσπεριδοειδών και κηπευτικών. Επιπλέον η αγροτική παραγωγή εμπλουτίζεται με βιολογικά γεωργικά και κτηνοτροφικά προϊόντα που αποτελούν ποιοτικά προϊόντα υψηλής αξίας και αναγνωρισιμότητας.

### 2.2.9 Βιομηχανία – βιοτεχνία – μεταποίηση

Η βιομηχανική δραστηριότητα συνδέεται άμεσα με την αγροτική παραγωγή στην περιοχή και κυρίως την παραγωγή εσπεριδοειδών στο Αργολικό Πεδίο (πεδινή ζώνη περιοχή μελέτης), αλλά και την εξόρυξη και επεξεργασία πετρωμάτων για την παραγωγή μαρμάρων και αδρανών υλικών. Οι βιομηχανικές μονάδες που συνδέονται με την αγροτική παραγωγή, μεταποιούν την αγροτική παραγωγή και διοχετεύουν το παραγόμενο προϊόν στην εγχώρια και τη διεθνή αγορά. Οι δραστηριότητες του δευτερογενούς τομέα συγκεντρώνονται σε δύο οργανωμένες ζώνες, όπως αυτές αναπτύχθηκαν προηγουμένως. Ακόμη, μικρής κλίμακας διάσπαρτες μεταποιητικές μονάδες λειτουργούν στην ορεινή - ημιορεινή ζώνη για τη μεταποίηση και τυποποίηση των υψηλής ποιότητας προϊόντων που παράγονται στις περιοχές αυτές.

### 2.2.10 Εμπόριο

Το Άργος συγκεντρώνει τις εμπορικές δραστηριότητες της περιοχής μελέτης, που αφορούν στο λιανικό και χονδρικό εμπόριο και αναδεικνύεται σε κέντρο μεταποίησης και εμπορίας των προϊόντων που παράγονται στην ευρύτερη περιοχή. Ανάμεσα στις πεδινές και ορεινές περιοχές με σημαντική αγροτική παραγωγή και την πόλη του Άργους, ως κέντρο μεταποίησης και εμπορίας της αγροτικής παραγωγής, αναπτύσσονται στενές λειτουργικές σχέσεις.

Επίσης στην πόλη του Άργους ενισχύονται δραστηριότητες για την προώθηση των εμπορευματικών μεταφορών και τη διακίνηση εμπορευμάτων, όπως η λειτουργία ζώνης μεταφορών και χονδρεμπορίου. Προωθείται η αξιοποίηση της τεχνολογίας και των εφαρμογών της για την αναβάθμιση του πρωτογενή τομέα και την παραγωγή υψηλής ποιότητας προϊόντων, καθώς και την αποτελεσματικότερη προώθησή τους, με σκοπό την διεύρυνση του μεριδίου τους στην αγορά και την ενίσχυση της εξαγωγικής δραστηριότητας.

### 2.2.11 Υποδομές

Έμφαση δίνεται στη βελτίωση της διασύνδεσης των δύο αστικών κέντρων με το εθνικό οδικό δίκτυο, αλλά και με όλους τους οικισμούς για την καλύτερη εξυπηρέτηση των τουριστικών ροών, των εμπορευματικών μεταφορών, την ένταξη του αστικού δίπολου στο δυτικό κύριο άξονα ανάπτυξης της χώρας και την ενίσχυση των λειτουργικών διασυνδέσεων με τα άλλα αστικά κέντρα της Περιφέρειας. Επίσης εκσυγχρονίζονται οι μονάδες βιολογικού καθαρισμού και δημιουργούνται νέες για την κάλυψη των αναγκών σε κάθε δήμο, ενώ επεκτείνεται και εκσυγχρονίζεται η μονάδα

βιολογικής επεξεργασίας λυμάτων Κουτσοποδίου, που δέχεται τα λύματα των μονάδων της βιομηχανικής ζώνης. Χωροθετείται οργανωμένος χώρος απόθεσης των απορριμμάτων, όπου λειτουργούν εξελιγμένες μονάδες επεξεργασίας τους με ελάχιστη επιβάρυνση στο περιβάλλον, ενώ εφαρμόζεται σύστημα ανακύκλωσης.

#### 2.2.12 Ενέργεια

Στον τομέα της ενέργειας σημαντική είναι η παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές και η εφαρμογή των νέων τεχνολογιών για την εξοικονόμησή της στις τουριστικές υποδομές και τα δημόσια κτίρια. Η αξιοποίηση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας συμβάλει στην αναβάθμιση της ποιότητας των παρεχόμενων τουριστικών υπηρεσιών και στην εξοικονόμηση πόρων από την περιορισμένη χρήση ορυκτών πόρων υψηλού κόστους. Εκτός όμως από την ανάπτυξη σύγχρονων συστημάτων πόρων υψηλού κόστους. Εκτός όμως από την ανάπτυξη σύγχρονων συστημάτων για την παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, εξοικονόμηση ενέργειας επιτυγχάνεται ακόμη από την αξιοποίηση των αρχών του βιοκλιματικού σχεδιασμού που υιοθετείται από τις νέες τουριστικές μονάδες και τη βελτίωση της ενεργειακής ταυτότητας των ήδη υπαρχόντων.

Στην περιοχή μελέτης αξιοποιείται το αιολικό δυναμικό των ορεινών όγκων (δυτικό τμήμα ΔΕ Λυρκείας, Άργους Κουτσοποδίου, Μιδέας) μέσα από τη χωροθέτηση αιολικών πάρκων. Έτσι στα ορεινά τμήματα της περιοχής μελέτης συνδυάζεται η παραγωγή και χρήση ήπιων μορφών ενέργειας με την ανάπτυξη ήπιας μορφής τουριστικής δραστηριότητας. Επίσης χωροθετούνται φωτοβολταϊκά πάρκα σε επιλεγμένες περιοχές των ΔΕ Λέρνας, Ασίνης, Άργους, Κουτσοποδίου, για την δέσμευση της ηλιακής ενέργειας και την αξιοποίησή της για την κάλυψη μέρους των ενεργειακών αναγκών της περιοχής και των αστικών κέντρων.

Τέλος, στα δύο αστικά κέντρα επεκτείνεται το δίκτυο φυσικού αερίου ώστε να χρησιμοποιηθεί για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών των νοικοκυριών, επιχειρήσεων αλλά και της ζώνης ανάπτυξης της βιομηχανίας, που έχει αναπτυχθεί στην άμεση περιαστική ζώνη. Οι αστικές συγκοινωνίες της πόλης του Άργους και του Ναυπλίου τροφοδοτούνται με βιοκαύσιμα που παράγονται στις μονάδες επεξεργασίας αγροτικών απορριμμάτων, που βρίσκονται επίσης χωροθετημένες στη βιομηχανική ζώνη.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΣΧΕΔΙΑ

Π1 Πρόταση – Δομικό Σχέδιο

Π2 Πρόταση – Χρήσεις Γης και Προστασία Περιβάλλοντος

Π3.1. Πρόταση – Πολεοδομική Οργάνωση: 4 πινακίδες (Π3.1-1, Π3.1-2, Π3.1-3 και Π3.1-4)

Π3.2. Πρόταση – Ζώνες Παρεμβάσεων: 4 πινακίδες (Π3.2-1, Π3.2-2, Π3.2-3 και Π3.2-4)

Π3.3. Πρόταση – Γενικές Αστικές Υποδομές: 4 πινακίδες (Π3.3-1, Π3.3-2, Π3.3-3 και Π3.3-4)

Π4 Πρόταση – Ιστορικό Κέντρο: 2 πινακίδες (Π4-1 και Π4-2)

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: Αντιστοίχιση διατάξεων παλιού με νέου ΓΠΣ

### Σημείωση 1

Το κείμενο αποτελεί πιστή αντιγραφή (ακόμη και των λαθών) από τα αντίστοιχα ΦΕΚ των κάτωθι αποφάσεων έγκρισης και τροποποίησης του ΓΠΣ:

- Έγκριση 1985: Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ αριθ. πρωτ. 64975 / 2859 / 7-10-1985 (ΦΕΚ 569Δ' / 31-10-1985) με θέμα «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του οικισμού Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλίου (νομού Αργολίδος)».
- Τροποποίηση 1993: Απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ της 8-3-1993, αριθ. πρωτ. ΥΠΕΧΩΔΕ 9188 / 1785 / 10-3-1993 (ΦΕΚ 403Δ' / 27-4-1993) με θέμα «Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του οικισμού Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλίου (Ν. Αργολίδος)».
- Τροποποίηση 1999: Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ της 17-6-1999, αριθ. πρωτ. ΥΠΕΧΩΔΕ 16134 / 3535 / 17-6-1999 (ΦΕΚ 554Δ' / 21-7-1999) με θέμα «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) οικισμού Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλίου (Ν. Αργολίδος)».

Το κείμενο ακολουθεί την Έγκριση του 1985 και έχουν παρεμβληθεί μέσα σε πλαίσια οι αλλαγές των τροποποιήσεων του 1993 και του 1999.

### Σημείωση 2

Δίπλα σε κάποιες προτάσεις υπάρχει (σε παρένθεση) η ένδειξη «Μη υλοποιημένη πρόταση». Η παρατήρηση αυτή προέρχεται από την έκθεση Α' φάσης (ανάλυσης).

### Σημείωση 3

Η τεκμηρίωση της σύνδεσης του ισχύοντος με το νέο ΓΠΣ γίνεται σε σχόλια με την ένδειξη «Σημ.», που περιλαμβάνουν και παραπομπές στις ενότητες της έκθεσης φάσης Β1 του νέου ΓΠΣ, που αντικαθιστούν τις αντίστοιχες διατάξεις του ισχύοντος ΓΠΣ, ώστε να καταργηθεί το τελευταίο.

[Κείμενο ΓΠΣ - Αναφέρονται τα σχετικά]

**1.** Εγκρίνεται το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του οικισμού Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλίου (νομού Αργολίδος) όπως τα όρια που προσδιορίζονται με κόκκινη γραμμή στο χάρτη Π-1.11 σε κλίμακα 1:5000.

Κυρίως το παραπάνω σχέδιο περιλαμβάνει:

**A.** Την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού για πληθυσμιακό μέγεθος 11.000 μονίμων κατοίκων (πληθυσμός 1987) με:

**α)** Την επέκταση του σχεδίου πόλης σε εκτάσεις πυκνοδομημένες και αραιοδομημένες και την ένταξη σε σχέδιο πόλης πυκνοδομημένης περιοχής προϋφισταμένης του 1923 συνολικής επιφανείας 500 στρεμμάτων και τη δημιουργία πέντε (5) πολεοδομικών ενοτήτων – γειτονιών με τα παρακάτω μέσα μεγέθη μικτής πυκνότητας οικήσεως και συντελεστή δόμησης κατά πολεοδομική ενότητα όπως φαίνονται στους χάρτες Π-1.4 και Π-1.5 σε κλίμακα 1:5000.

1	Παλιά πόλη	200 κάτ./Ha	Σ.Δ. 2,10
---	------------	-------------	-----------

2	Πρόνοια	α) εντός σχεδίου 150 κάτ./Ha β) εντός σχεδίου 75-65 κάτ./Ha	Σ.Δ. 1,60 Σ.Δ. 0,8 – 0,6
3	Βυζάντιο	150 κάτ./Ha	Σ.Δ. 1,60
4	Νέα Πόλη	Εντός σχεδίου 110 κάτ./Ha β) εκτός σχεδίου 75-65 κάτ./Ha	Σ.Δ. 1,20 Σ.Δ. 0,8 – 0,6
5	Τμήμα Άριας	65 κάτ./Ha	Σ.Δ. 0,60

#### Τροποποίηση 1993

Εγκρίνεται η τροποποίηση ... με:

Την επέκταση των ορίων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) στην πολεοδομική ενότητα 4 «Νέα Πόλη» της οποίας τα όρια επεκτείνονται όπως φαίνονται στο χάρτη Π.1.11 σε κλίμακα 1:5.000

- Στη παραπάνω περιοχή επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 3 του από 23.2.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166).
- Επίσης χωροθετούνται μικροί αθλητικοί πυρήνες σε συνδυασμό με τις μονάδες εκπαίδευσης και πρόνοιας με τους ελεύθερους χώρους και τους χώρους πρασίνου.

#### Τροποποίηση 1999

Εγκρίνεται η τροποποίηση ... με:

α) Την επέκταση των ορίων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) και τη δημιουργία μιας πολεοδομικής ενότητας ΠΕ6 «Προφήτης Ηλίας» με μέση πυκνότητα 95 κάτοικους ανά εκτάριο και μέσο συντελεστή δόμησης 0,4 όπως φαίνεται στο χάρτη Π1-11 σε κλίμακα 1:5.000 (Μη υλοποιημένη πρόταση).

β) Τον καθορισμό χρήσεων γης στην παραπάνω πολεοδομική ενότητα όπως φαίνεται στο χάρτη Π1 και ειδικότερα:

- γενικής κατοικίας και πολεοδομικού κέντρου
- χώρου εκπαίδευσης
- χώρου αθλητικών εγκαταστάσεων
- χώρου πολιτιστικών λειτουργιών
- χώρους πρασίνου

γ) Τη γενική εκτίμηση της πληθυσμιακής χωρητικότητας επιπέδου πόλης όπως φαίνεται στον πίνακα Α11-2.1.α και

δ) Τη γενική εκτίμηση των αναγκών σε γη για κοινωνική υποδομή της παραπάνω πολεοδομικής ενότητας, όπως φαίνεται στον πίνακα Α11-2.2.

ε) Την ιεράρχηση του βασικού οδικού δικτύου, όπως φαίνεται στο χάρτη Π-1.11.

**Σημ.** Οι πολεοδομικές ενότητες, τόσο της εντός σχεδίου περιοχής, όσο και των επεκτάσεων, έχουν αντικατασταθεί με νέες (βλ. ενότητες Π.3.1.4, Π.3.2.2 και Π.3.2.3) . Κατά συνέπεια τα ανωτέρω αναφερόμενα σε σχέση με ΠΕ δεν ισχύουν πλέον. Το ίδιο ισχύει για την πληθυσμιακή χωρητικότητα της οποίας έχει γίνει νέα εκτίμηση (βλ. ενότητα Π.3.2.2) . Συνεπώς η ανωτέρω πρόταση καταργείται. Για την ιεράρχηση του οδικού δικτύου, βλ. παρακάτω στο (δ).

**β)** Τον προσδιορισμό των χρήσεων γης, όπως φαίνονται στους χάρτες Π-1.11 σε κλίμακα 1:5000 και Π-1.2, 1.3.2 σε κλίμακα 1:10.000 και ειδικότερα:



Τη χωροθέτηση των κεντρικών λειτουργιών της πόλης στο σημερινό κέντρο πόλης (Κεντρικό Ναύπλιο και τμήμα της Παλιάς Πόλης).

**Σημ.** Η χωροθέτηση αυτή έχει γίνει σε χάρτη του ισχύοντος ΓΠΣ και επαναλαμβάνεται σε χάρτη του νέου ΓΠΣ. Συνεπώς η ανωτέρω πρόταση καταργείται.

Τη δημιουργία τοπικών κέντρων γειτονιάς κατά κύριο λόγο στους βασικούς άξονες και στην κεντρική πλατεία κάθε γειτονιάς.

**Σημ.** Οι χωροθετήσεις αυτές έχουν γίνει σε χάρτη του ισχύοντος ΓΠΣ αλλά δεν υιοθετούνται στο νέο ΓΠΣ. Συνεπώς η ανωτέρω πρόταση καταργείται.

Τη χωροθέτηση κοινωνικού εξοπλισμού:

1. Επιπέδου γειτονιάς με:

- 1α. Πρόβλεψη για κάθε γειτονιά δημοτικού σχολείου, νηπιαγωγείου, βρεφονηπιακού σταθμού, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, παιδικής χαράς και ελεύθερων χώρων.
- 1β. Χωροθέτηση μικρών αθλητικών πυρήνων σε συνδυασμό με τις μονάδες εκπαίδευσης και πρόνοιας, με τους ελεύθερους χώρους και τους χώρους πρασίνου.
- 1γ. Διατήρηση του εγκεκριμένου χώρου σταδίου και επέκταση του για την κατασκευή κολυμβητηρίου.

**Σημ.** Το νέο ΓΠΣ περιέχει προτάσεις για νέες κοινωφελείς και κοινόχρηστες λειτουργίες στις πολεοδομικές ενότητες επεκτάσεων (βλ. ενότητα Π.3.2.3) και σε μικρό αριθμό περιπτώσεων στην εντός σχεδίου περιοχή. Κολυμβητήριο έχει ήδη κατασκευασθεί. Συνεπώς οι ανωτέρω προτάσεις 1α, 1β και 1γ καταργούνται.

2. Επιπέδου πόλης με:

- 2α. Διατήρηση των δύο εγκεκριμένων χώρων Γυμνασίου – Λυκείου.
- 2β. Διατήρηση του εγκεκριμένου χώρου νοσοκομείου με επέκταση των κτιριακών εγκαταστάσεων.
- 2γ. Χωροθέτηση των λειτουργιών πρόνοιας (ορφανοτροφείο, οικοτροφείο, κέντρο προστασίας αναπήρων) στους χώρους που ανήκουν σήμερα στον ιερό ναό της Ευαγγελίστριας.
- 2δ. Διατήρηση του γηροκομείου της πόλης στο προβλεπόμενο για τη χρήση αυτή οικοδομικό τετράγωνο της Νέας Πόλης.
- 2ε. Καθορισμό ελεύθερου χώρου στην περιοχή του παλιού σιδηροδρομικού σταθμού και σύνδεση του με τις πλατείες Καποδίστρια, Τριών Ναυάρχων, το πάρκο της πόλης την ακτή Μιαούλη καθώς και με το χώρο που βρίσκεται νότια της 25<sup>ης</sup> Μαρτίου διαμορφώνοντας το βασικό πνεύμονα πρασίνου και υπαίθριας αναψυχής της πόλης.
- 2στ. Χωροθέτηση πολιτιστικών δραστηριοτήτων στους χώρους, στους οποίους ήδη στεγάζονται («Παλαμήδης», Εργατοϋπαλληλικό κέντρο, Λαογραφικό και Αρχαιολογικό Μουσείο, Ωδείο). Καθώς επίσης στο παλιό Τελωνείο, στο παλιό κτίριο της ΔΕΗ και στο τζαμί της πλατείας Συντάγματος.

**Σημ.** Στο νέο ΓΠΣ ορίζονται χρήσεις γης στους τομείς της εντός σχεδίου περιοχής της πόλης του Ναυπλίου (βλ. ενότητα Π3.1.5.3). Διατηρούνται οι όροι δόμησης με κάποιες εξαιρέσεις. με βάση τα ισχύοντα ΠΔ και αποφάσεις. Στο νέο ΓΠΣ υπάρχουν επίσης προτάσεις για αναπλάσεις και

παρεμβάσεις, για νέες κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις, και για ελεύθερους χώρους (βλ. ενότητες Π.3.1.8, Π.3.2.3 και Π.2.10) που καλύπτουν τα ανωτέρω θέματα. Συνεπώς οι ανωτέρω προτάσεις 2α έως 2στ καταργούνται.

Τον καθορισμό βασικού πεζόδρομου και ποδηλατοδρόμου, κατά μήκος των δύο βασικών αξόνων της πόλης της οδού Ασκληπιού και των παλιών σιδηροδρομικών γραμμών (Μη υλοποιημένη πρόταση).

**Σημ.** Για το θέμα των ποδηλατόδρομων υπάρχει πρόταση στο νέο ΓΠΣ (βλ. ενότητα Π.3.4.1). Υπάρχουν επίσης προτάσεις για πεζοδρομήσεις και αναπλάσεις (βλ. ενότητες Π.2.5.1 και Π.3.1.8). Συνεπώς η ανωτέρω πρόταση καταργείται.

Την χωροθέτηση των διοικητικών λειτουργιών στο οικοδομικό τετράγωνο που βρίσκεται μεταξύ των οδών Μπουμπουλίνας, Δερβενακίων και Πολυζωΐδη καθώς και σε κτίρια της παλιάς πόλης.

**Σημ.** Στο νέο ΓΠΣ υπάρχουν προτάσεις για τη χωροθέτηση διοικητικών λειτουργιών (βλ. ενότητα Π.3.2.3). Συνεπώς η ανωτέρω πρόταση καταργείται.

Τη χωροθέτηση βιοτεχνικού Πάρκου και χονδρεμπορίου στο βόρειο τμήμα της πόλης (Μη υλοποιημένη πρόταση).

#### Τροποποίηση 1993

Εγκρίνεται η τροποποίηση ... με:

Τον αποχαρακτηρισμό της περιοχής στο βόρειο τμήμα της πόλης από βιοτεχνικό πάρκο και ζώνη χονδρεμπορίου και τον καθορισμό στην περιοχή αυτή χρήσης γενικής κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 23.2.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166), όπως φαίνεται στο χάρτη Π.1.11 σε κλίμακα 1:5.000.

**Σημ.** Ο αποχαρακτηρισμός του βιοτεχνικού πάρκου έχει ήδη γίνει από το 1993. Στο νέο ΓΠΣ προτείνεται περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων προς πολεοδόμηση (βλ. ενότητα Π.2.6.2). Άρα η ανωτέρω πρόταση του καταργείται.

Την εγκατάσταση βιοτεχνικών μη οχλούντων εργαστηρίων (εργαστήρια ραπτικής, επισκευών μικρών αντικειμένων) στις περιοχές γενικής κατοικίας.

**Σημ.** Στις περιοχές κατοικίας που έχουν χαρακτηρισθεί στο παρελθόν με ισχύοντα διατάγματα και αποφάσεις ως περιοχές «γενικής κατοικίας» σύμφωνα με το ΠΔ/23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87) λαμβάνονται υπόψη τα οριζόμενα στα ισχύοντα διατάγματα και αποφάσεις. Οι κατηγορίες χρήσεων γης που υιοθετούνται με το νέο ΓΠΣ αναφέρονται στην ενότητα Π.3.1.6 και στην ενότητα Π.3.2.3). Η ανωτέρω πρόταση καταργείται.

Την ανάπτυξη καταστημάτων εκθέσεων (αυτοκινήτων, επίπλων μηχανημάτων) κατά μήκος του άξονα της οδού Άργους.

**Σημ.** Αναφέρθηκε ήδη πιο πάνω ότι οι χωροθετήσεις κεντρικών λειτουργιών που έχουν γίνει σε χάρτη του ισχύοντος ΓΠΣ δεν υιοθετούνται στο νέο ΓΠΣ. Εκθέσεις του ανωτέρω είδους προβλέπονται στην «Ζώνη Α1 εκτός σχεδίου» (βλ. ενότητα Π.2.8.3). Συνεπώς η ανωτέρω πρόταση

καταργείται. Κατά παρέκκλιση παραμένουν μόνο οι υφιστάμενες εκθέσεις αυτού του τύπου στην σημερινή τους θέση.

Τη δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων μέχρι και 100 κλινών στις περιοχές γενικής κατοικίας.

**Σημ.** Στις περιοχές κατοικίας που έχουν χαρακτηριστεί στο παρελθόν ως περιοχές «γενικής κατοικίας» με ισχύοντα διατάγματα και αποφάσεις σύμφωνα με το ΠΔ/23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87) ισχύουν ως προς τις χρήσεις τα οριζόμενα στα ισχύοντα διατάγματα και αποφάσεις. Οι κατηγορίες χρήσεων γης που υιοθετούνται με το νέο ΓΠΣ αναφέρονται στην ενότητα Π.3.1.6 και στην ενότητα Π.3.2.3). Η ανωτέρω πρόταση καταργείται.

Την απαγόρευση νέων τουριστικών μονάδων καταστημάτων τουριστικών ειδών εστιατορίων και αναψυχής στις περιοχές γενικής κατοικίας της Παλιάς Πόλης (Μη υλοποιημένη πρόταση).

**Σημ.** Το νέο ΓΠΣ περιλαμβάνει πρόταση σύνταξης νέας πολεοδομικής μελέτης για την Παλιά Πόλη (βλ. ενότητα Π.3.1.6.2). Συνεπώς η ανωτέρω πρόταση καταργείται.

Τη χωροθέτηση του σταθμού υπεραστικών λεωφορείων στο χώρο της ΔΕΗ και τη διατήρηση του σημερινού σταθμού στην Παλιά Πόλη σαν στάση (Μη υλοποιημένη πρόταση).

**Σημ.** Το θέμα αυτό αντιμετωπίζεται με διαφορετικό τρόπο από το νέο ΓΠΣ (βλ. ενότητα Π.3.4.2). Η ανωτέρω πρόταση καταργείται.

Την επέκταση του σημερινού λιμανιού βορειότερα και την οργάνωση σκάλας για σκάφη αναψυχής (Μη υλοποιημένη πρόταση).

**Σημ.** Η πρόταση αυτή καταργείται διότι είναι ξεπερασμένη από τις εξελίξεις και τα έργα που έχουν δρομολογηθεί στο λιμάνι. Εκτός αυτού το θέμα του λιμανιού αντιμετωπίζεται από το νέο Master Plan της χερσαίας ζώνης, που προτείνεται και από το νέο ΓΠΣ (βλ. ενότητες Π.3.4.3 και Π.2.10).

Τη χωροθέτηση σταθμού μεταφορών στη ζώνη του λιμανιού με τη δημιουργία ενιαίων εγκαταστάσεων για πλοία τραίνα φορτηγά και υπεραστικά λεωφορεία.

**Σημ.** Η πρόταση αυτή καταργείται διότι το θέμα του λιμανιού αντιμετωπίζεται από το νέο Master Plan της χερσαίας ζώνης, που προτείνεται και από το νέο ΓΠΣ (βλ. ενότητες Π.3.4.3 και Π.2.10) . Στο νέο ΓΠΣ γίνονται και προτάσεις για τα υπεραστικά λεωφορεία (βλ. ενότητα Π.3.4.2).

Την ανάπτυξη νέου Νεκροταφείου σε Δημοτική έκταση Β.Α. του οικισμού της Αγίας Κυριακής (Μη υλοποιημένη πρόταση).

**Σημ.** Η πρόταση αυτή καταργείται, διότι κατέστη ανέφικτη λόγω ανέγερσης εργατικών κατοικιών στην Αγία Κυριακή. Το νέο ΓΠΣ προτείνει άλλη θέση νέου νεκροταφείου (βλ. ενότητα Π.2.9).

**γ)** Τη γενική εκτίμηση με βάση την προβλεπόμενη για το 1987 πληθυσμιακή χωρητικότητα των αναγκών σε γη (Ha) για κοινωνική υποδομή και κεντρικές λειτουργίες επιπέδου πόλης και την κατανομή των αναγκών σε γη για κοινωνική υποδομή και κεντρικές λειτουργίες στις πολεοδομικές ενότητες όπως φαίνονται στους πίνακες Α 11.2.1 και Α.11.2.2.

**Σημ.** Η εκτίμηση πληθυσμιακής χωρητικότητας και αναγκών σε γη δεν ισχύει. Έχει γίνει νέα εκτίμηση στο νέο ΓΠΣ (βλ. ενότητες Π.3.1.3, Π.3.2.1 και Π.3.2.2). Η ανωτέρω πρόταση καταργείται.

**δ)** Την οργάνωση της μεταφορικής υποδομής του οικισμού όπως φαίνεται στους χάρτες Π.2.1.1 σε κλίμακα 1:25.000 και Π.2.1.2 σε κλίμακα 1:50.000 με βασικότερες παρεμβάσεις (Μη υλοποιημένη πρόταση).

(Μη υλοποιημένη πρόταση: «Η οργάνωση της μεταφορικής υποδομής του οικισμού (περιφερειακός πόλης)»).

Βελτίωση του κύριου οδικού δικτύου με διαπλάτυνση των τριών βασικών αξόνων Ναύπλιο – Άργος – Κόρινθος, Ναύπλιο – Επίδαυρος – Κόρινθος και Ναύπλιο – Νέα Κίος.

Επαναλειτουργία σιδηροδρομικής γραμμής στη νέα της θέση.

Οργάνωση της ζώνης μεταφορών (λιμάνι τραίνο υπεραστικά λεωφορεία και φορτηγά) (Μη υλοποιημένη πρόταση).

Δημιουργία παρακαμπτηρίου άξονα της πόλης που αρχίζει έξω από τα Διοικητικά όρια βόρεια της πόλης και διαγράφοντας κατεύθυνση από Δυτικά προς Ανατολικά συναντά την οδική προσπέλαση Ναύπλιο – Επίδαυρο στο σημείο της παράκαμψης προς Τολό (Μη υλοποιημένη πρόταση).

#### Τροποποίηση 1999

Εγκρίνεται η τροποποίηση ... με:

ε) Την ιεράρχηση του βασικού οδικού δικτύου, όπως φαίνεται στο χάρτη Π-1.11.

**Σημ.** Τα θέματα μεταφορικής υποδομής αντιμετωπίζονται στο νέο ΓΠΣ (βλ. ενότητες Π.3.4 και Π.2.11 και σχετικούς χάρτες. Άρα, οι ανωτέρω προτάσεις καταργούνται. Το ίδιο ισχύει για τον παρακαμπτήριο άξονα της πόλης. Και αυτό αντιμετωπίζεται στους χάρτες του νέου ΓΠΣ.

**ε)** Τον καθορισμό ζωνών οικονομικών θεσμικών κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών (τρόποι ανάπτυξης) όπως φαίνονται στους χάρτες Π-1.7 σε κλίμακα 1:10.000 και Π-1.8 σε κλίμακα 1:5.000 και ειδικότερα:

Οικονομικά κίνητρα για την μετεγκατάσταση οχλουσών μονάδων βιοτεχνίας και χονδρεμπορίου από το κέντρο της πόλης στο προτεινόμενο βιοτεχνικό πάρκο.

**Σημ.** Οι προτάσεις για οικονομικά κίνητρα και σχετικές ζώνες είναι εκτός πραγματικότητας πλέον. Η μετεγκατάσταση μπορεί να γίνει στην περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων (βλ. ενότητα Π.2.6.2) ή (εφόσον είναι συμβατή με τις προτάσεις περί εκτός σχεδίου ζωνών) στην εκτός σχεδίου περιοχή (βλ. ενότητα Π.2.8.3).. Καταργείται η ανωτέρω πρόταση.

Οικονομικά και πολεοδομικά κίνητρα για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης σε ωρισμένα οικοδομικά τετράγωνα του κέντρου.

**Σημ.** Στο νέο ΓΠΣ προτείνεται η σύνταξη και εφαρμογή πλήρους μελέτης κυκλοφορίας και στάθμευσης (βλ. ενότητα Π.3.4.1). Κατόπιν αυτού, και αυτή η πρόταση θα καταργηθεί. Για οικονομικά κίνητρα δεν μπορεί να γίνει λόγος.

Καθορισμός Κοινωνικού Συντελεστή (Ζ.Κ.Σ.) σε ωρισμένα οικοδομικά τετράγωνα της περιοχής Κούρτη που θα χρησιμοποιηθεί ως δημοτικό κοινωνικό πρόγραμμα κατοικίας.

Καθορισμός ζώνης ειδικής οικονομικής ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) για την επισκευή παλαιών σπιτιών της Πρόνοιας.

**Σημ.** Εκτιμάται ότι οι προτάσεις αυτές είναι πλέον εκτός πραγματικότητας. Καταργούνται και οι δύο προτάσεις. Για την επισκευή παλαιών σπιτιών μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο μηχανισμός της μεταφοράς συντελεστού στην Ζώνη Υποδοχής Συντελεστού, που προτείνεται στο νέο ΓΠΣ (βλ. ενότητα Π.2.3.6).

Καθορισμός ζώνης ειδικών κινήτρων στην περιοχή του λιανικού εμπορίου στο κέντρο της πόλης.

**Σημ.** Η πρόταση θεωρείται ανεδαφική πλέον και πρέπει να καταργηθεί.

Κανονιστικοί όροι δόμησης (Ζ.Κ.Ο.) στις περιοχές επέκτασης.

**Σημ.** Στις Πολεοδομικές Ενότητες επεκτάσεων στο νέο ΓΠΣ καθορίζονται όροι και περιορισμοί (βλ. ενότητες Π.3.2.2 και Π.3.2.3). Η ανωτέρω πρόταση καταργείται. .

Θέσπιση Ζ.Α.Σ. σε τομείς του ισχύοντος σχεδίου για την μεταφορά του συντελεστή δόμησης από την παλιά πόλη με στόχο την διατήρηση των παραδοσιακών κτιρίων.

**Σημ.** Η πρόταση καταργείται. Δεν υπάρχουν πλέον ΖΑΣ. Στο νέο ΓΠΣ υπάρχει πρόταση για ΖΥΣ (βλ. ενότητα Π.2.3.6) .

**στ)** Τον καθορισμό νέων αναπτυξιακών ζωνών και ζωνών προγραμμάτων παροχής έτοιμης κατοικίας καθώς και προγραμμάτων κατοικίας με συνεταιριστική δόμηση όπως φαίνεται στους χάρτες Π-1.6.1 και Π.1.6.2 σε κλίμακα 1:10.000 και ειδικότερα:

**Σημ.** Η πρόταση είναι εκτός πραγματικότητας πλέον και καταργείται.

Αναπτυξιακή ζώνη λιανικού εμπορίου στην περιοχή κέντρου πόλης.

**Σημ.** Η πρόταση θεωρείται ανεδαφική πλέον και πρέπει να καταργηθεί.

Αναπτυξιακή ζώνη βιοτεχνίας και χονδρεμπορίας στη βόρεια είσοδο της πόλης.

**Σημ.** Η πρόταση καταργείται. Το νέο ΓΠΣ προτείνει περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων (βλ. ενότητα Π.2.6.2).

Ζώνες νέων προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας για οικιστικά προγράμματα από τον Δήμο, ΟΕΚ και συνεταιρισμούς στις περιοχές.

- 1. Ανατολικά της οδού Ναυπλίου – Άργους.
- 2. Βόρεια του «Κούρτη» και κατεπέκταση προς βορρά των εργατικών κατοικιών.

- 3. Στην Άρια νότια του δρόμου προς Μονή Παναγιάς.
- 4. Σε δημόσια οικόπεδα στην περιοχή του σχεδίου πόλης.

**Σημ.** η πρόταση είναι εκτός πραγματικότητας πλέον και καταργείται.

**Β.** Την πρόταση λήψης μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος, όπως φαίνονται στους χάρτες Π-1.9 και Π-1.10 σε κλίμακα 1:10.000. Βασικότερες παρεμβάσεις είναι:

α) Ο καθορισμός ζωνών προστασίας όπως:

Ζώνη περιβαλλοντικής εξυγίανσης – αναβάθμισης μεταξύ της οδού Ν. Κίου και της θάλασσας (Μη υλοποιημένη πρόταση).

Ζώνη προστασίας και ανάδειξη σε όλη τη χερσόνησο της Παληάς Πόλης το πάρκο του σιδηροδρομικού σταθμού και τις υπώρειες του λόφου του Παλαμηδιού.

**Σημ.** Καταργούνται αυτές οι προτάσεις. Υπάρχουν προτάσεις στο νέο ΓΠΣ για τις Περιοχές Ειδικής Προστασίας, περιλαμβανομένων του Παλαμηδιού και της Ακροναυπλίας (βλ. ενότητα Π.2.7), την παραλιακή ζώνη (βλ. ενότητα Π.3.1.7 και Π.3.2.3) και το πολιτιστικό πάρκο (βλ. ενότητα Π.2.10).

β) Τα μέτρα προστασίας όπως:

Άμεσος έλεγχος των αστικών και βιομηχανικών αποβλήτων και εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού.

**Σημ.** Καταργείται. Υπάρχει αναφορά στο νέο ΓΠΣ στο θέμα του βιολογικού καθαρισμού (βλ. ενότητα Π.2.9).

Έρευνα της σχέσης των απορροών των γεωργικών εδαφών με την θαλάσσια πανίδα και χλωρίδα και έλεγχο της χρήσης των γεωργικών φαρμάκων και λιπασμάτων.

**Σημ.** Το θέμα αυτό εκφεύγει των ορίων ενός ΓΠΣ, διότι δεν αφορά πολεοδομικά θέματα. Άρα, απαλείφεται η πρόταση.

Έλεγχο των αποβλήτων των πλοίων που προσαράζουν στο λιμάνι.

**Σημ.** Ισχύει η προηγούμενη παρατήρηση.

Διευθέτηση των ορεινών λεκανών των χειμάρων ώστε να μειωθεί η μεταφορά και η απόθεση στερεών υλικών κατά μήκος του υγρότοπου των παρακτίων υδάτων (Μη υλοποιημένη πρόταση).

**Σημ.** Αναφέρονται στο νέο ΓΠΣ οι εξελίξεις για την διευθέτηση των χειμάρων (βλ. ενότητες Π.2.11.5, Π.3.4.5 και Π.3.4.6). Ο ανωτέρω υγρότοπος βρίσκεται εκτός των ορίων του ΓΠΣ. Καταργείται η ανωτέρω πρόταση..

Έλεγχος των επιχωματώσεων των παρακτίων υδάτων (Μη υλοποιημένη πρόταση).

**Σημ.** Οι επιχωματώσεις που έλαβαν χώρα ήταν εκτός ορίων του ΓΠΣ. Καταργείται η ανωτέρω πρόταση.

γ) Προτάσεις για βελτίωση και αύξηση του αστικού και περιαστικού πρασίνου όπως:

- Φυτοτεχνική διαμόρφωση όλων των κοινόχρηστων και των κοινωφελών χώρων.
- Εγκατάσταση δενδροστοιχιών στους δρόμους που έχουν το απαιτούμενο πλάτος.
- Επέκταση και βελτίωση της ποικιλίας χλωρίδας του Άλσους της Αρβανιτιάς.
- Εγκατάσταση «βροχοφύτων» [Σημ. Προφανώς «βραχοφύτων»] κατά μήκος του περιφερειακού της Αρβανιτιάς.
- Δημιουργία ζώνης πρασίνου που θα περιλαμβάνει ζώνες φυτεύσεων, αναδασώσεων και φυτοτεχνικών διαμορφώσεων και θα περιβάλλει την πόλη από βορρά βορειανατολικά και ανατολικά.
- Αναδάσωση του λόφου του προφήτη Ηλία.

**Σημ.** Η ανωτέρω παράγραφος καταργείται. Το ΓΠΣ δεν είναι μελέτη φυτοτεχνική ή μελέτη αρχιτεκτονικής τοπίου. Παρά ταύτα υπάρχουν σχετικές προτάσεις στο νέο ΓΠΣ για την εκπόνηση μελετών σε διάφορα σημεία. .

**Γ.** Τις προτάσεις για τα απαραίτητα έργα και μελέτες δικτύων υποδομής όπως φαίνονται στους χάρτες Π-2.2.2, Π-2.3.2, Π-2.4.2, Π-2.6.2 , 2.7.2 σε κλίμακα 1:5.000 και ειδικότερα:

#### 1. Δίκτυο ύδρευσης:

Δημιουργία μονάδας επεξεργασίας και διυλίσεως του νερού κοντά στις δεξαμενές.

Βελτίωση του υπάρχοντος δικτύου ύδρευσης.

**Σημ.** Στο θέμα αυτό το νέο ΓΠΣ αναφέρεται στις ενότητες Π.3.4.6, Π.2.11.5 και Π.2.11.6. Οι ανωτέρω προτάσεις καταργούνται.

#### 2. Αποχέτευση

Εκτροπή και διευθέτηση του Πυργιώτικου στο Ραμαντάνη.

Κατασκευή περιφερειακή τάφρου στα ανατολικά, νοτιοανατολικά του Ναυπλίου που να εκβάλλει στη διευθετημένη κοίτη του χειμάρρου Πυργιώτικου (Μη υλοποιημένη πρόταση)..

Διευθέτηση του χειμάρρου Ραμαντάνη από τη συμβολή του Πυργιώτικου μέχρι την εκβολή του (Μη υλοποιημένη πρόταση).

**Σημ.** Και οι τρεις ανωτέρω προτάσεις καταργούνται. Αναφέρονται στο νέο ΓΠΣ οι εξελίξεις για την διευθέτηση των χειμάρρων (βλ. ενότητες Π.2.11.5, Π.3.4.5 και Π.3.4.6).

Οι απορροές από τις πλαγιές του Παλαμηδιού και της Ακροναυπλίας να παραλαμβάνονται στις παρυφές της πόλης από τους κύριους συλλεκτήρες του δικτύου ομβρίων (Μη υλοποιημένη πρόταση).

Η διάταξη του δικτύου ομβρίων, στη πόλη, να δίνει δυνατότητα άμεσης εκβολής των κυρίων συλλεκτήρων μέσα στο λιμάνι.

**Σημ.** Καταργούνται οι ανωτέρω προτάσεις. Δεν υφίσταται πλέον πρόβλημα με τις απορροές και το δίκτυο ομβρίων. Υπάρχει αναφορά στο νέο ΓΠΣ (βλ. ενότητες Π.3.4.5 και Π.3.4.6).

Κατασκευή δικτύου ακαθάρτων και εγκατάστασης βιολογικού καθαρισμού.

**Σημ.** Ο βιολογικός καθαρισμός βρίσκεται στον Δήμο Άργους. Υπάρχει αναφορά στο νέο ΓΠΣ στο θέμα του βιολογικού καθαρισμού (βλ. ενότητα Π.2.9). Καταργείται η πρόταση.

### 3. Ενεργειακό σύστημα

Αύξηση της παροχής ηλεκτρικής ενέργειας στην ευρύτερη περιοχή του οικισμού.

Έλεγχος αναμόρφωσης και αντικατάσταση τμημάτων του δικτύου πόλης. Τοποθέτηση του δικτύου διανομής σε ελεγχόμενο υπόγειο κανάλι στο τμήμα της Παλιάς Πόλης.

**Σημ.** Δεν υπάρχει πλέον πρόβλημα με τη διανομή ηλεκτρικής ενέργειας. Στο νέο ΓΠΣ υπάρχει σχετική αναφορά (βλ. ενότητα Π.2.11.3). Καταργούνται οι δύο ανωτέρω προτάσεις.

Συστηματικότερη χρήση ηλιακών συλλεκτών για παρασκευή ζεστού νερού χρήσης.

Κατασκευή υπογείου δικτύου διανομής φυσικού αερίου στην Παλιά Πόλη για μελλοντική χρήση.

**Σημ.** Η χρήση ηλιακών συλλεκτών δεν είναι θέμα του ΓΠΣ. Η πρόταση για το φυσικό αέριο επαναλαμβάνεται και στο νέο ΓΠΣ (βλ. ενότητα Π.2.11.3). Καταργούνται οι ανωτέρω προτάσεις.

### 4. Τηλεπικοινωνιακό σύστημα

Έλεγχος και βελτίωση του ακραίου δικτύου.

Υπογείωση καλωδίων στην Παλιά Πόλη.

Αλλαγή του τηλεφωνικού κέντρου με νέο.

**Σημ.** Δεν υπάρχει πλέον πρόβλημα με το τηλεπικοινωνιακό δίκτυο. Στο νέο ΓΠΣ υπάρχει σχετική αναφορά (βλ. ενότητα Π.2.11.4). Καταργούνται οι τρεις ανωτέρω προτάσεις.

Ενίσχυση των αναμεταδοτών TV/EPT AM/EPT και FM/EPT και τοποθέτηση κεντρικής κεραίας και υπογείου δικτύου κεραιοδότησης για την Παλιά Πόλη.

**Σημ.** Τα προβλήματα τηλεοπτικής μετάδοσης έχουν επιλυθεί. Ειδικά το υπόγειο δίκτυο στην Παλιά Πόλη θα ληφθεί υπόψη στην πολεοδομική μελέτη που προτείνεται από το νέο ΓΠΣ (βλ. ενότητα Π.3.1.6.2). Η πρόταση καταργείται...

**Δ.** Τις προτάσεις για την ασφάλεια – προστασία όπως φαίνονται στους χάρτες Π-3.1.2, Π-3.2 σε κλίμακα 1:5.000 και ειδικότερα:

Κατασκευή νέου Πυροσβεστικού σταθμού στη νέα ζώνη μεταφορών στο λιμάνι.

**Σημ.** Προτείνεται νέα χωροθέτηση και κατασκευή σταθμού και στο νέο ΓΠΣ (βλ. ενότητες Π.2.10 και Π.3.4.7). Καταργείται η ανωτέρω πρόταση.



Τοποθέτηση νέων πυροσβεστικών κρουνών στην Πόλη και κατασκευή πυροσβεστικού δικτύου ανεξάρτητου από την ύδρευση, αρχίζοντας από την Παλιά Πόλη.

**Σημ.** Το θέμα δεν αποτελεί αντικείμενο πολεοδομικής ρύθμισης. Πάντως το δίκτυο πυρόσβεσης στην Παλιά Πόλη θα ληφθεί υπόψη στην πολεοδομική μελέτη που προτείνεται από το νέο ΓΠΣ (βλ. ενότητα Π.3.1.6.2). Η πρόταση καταργείται.

Οργάνωση χώρων με τον απαραίτητο τεχνικό εξοπλισμό για τη συγκέντρωση πληθυσμού σε περίπτωση σεισμού.

**Σημ.** Γίνεται αναφορά στο νέο ΓΠΣ στην ύπαρξη χώρων που μπορούν να χρησιμεύσουν ως χώροι καταφυγής (βλ. ενότητα Π.3.4.7). Γίνεται επίσης αναφορά στην γεωλογική έκθεση της Α' φάσης (ανάλυσης). Η ύπαρξη τεχνικού εξοπλισμού είναι θέμα της Υπηρεσίας Πολιτικής Προστασίας της Περιφέρειας. Καταργείται η ανωτέρω πρόταση.

**2.** Συνοπτικά αντίτυπα των παραπάνω δέκα οκτώ (18) χαρτών και δύο (2) πινάκων θεωρημένα από τον Προϊστάμενο της Δ/νσης Πολεοδομικών Εφαρμογών με την υπ' αριθμ. /1985 πράξη του δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως με την απόφαση αυτή.

**3.** Μέσα στην περιοχή του Γ.Π.Σ. και ειδικότερα στις εκτός σχεδίου περιοχές που περιλαμβάνονται σ' αυτό οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με τις προγενέστερες ισχύουσες διατάξεις ή έχει υποβληθεί ο πλήρης φάκελλος με τα απαραίτητα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας στοιχεία μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας απόφασης εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή εκδίδονται βάσει των υποβληθέντων στοιχείων.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV: Ρυθμίσεις και διατάξεις ανά τομέα

### ΠΑΡ4.1. Εισαγωγή

Το παράρτημα αυτό αποτελεί συμπλήρωμα της ανάλυσης του ΓΠΣ. Δεν αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του ΓΠΣ δεδομένου ότι συνιστά συνοπτική καταγραφή διαταγμάτων και αποφάσεων που διέπουν την εντός σχεδίου περιοχή της πόλης του Ναυπλίου, πέραν βεβαίως του ισχύοντος ΓΠΣ. Πρόκειται για διατάξεις αποκλειστικά πολεοδομικού χαρακτήρα, μη περιλαμβανομένων διατάξεων χωροταξικού επιπέδου ή άλλου χαρακτήρα (π.χ. περιβαλλοντικών ή αρχαιολογικών). Η καταγραφή γίνεται χωριστά κατά περιοχή και κατά τομέα δόμησης. Σε κάθε τομέα καταγράφονται οι κύριες διατάξεις και οι τροποποιητικές αποφάσεις σε μεμονωμένα Ο.Τ. Τα σημαντικότερα ΦΕΚ έχουν τονισθεί με **bold** χαρακτήρες.

Για το ισχύον ΓΠΣ γίνεται αναφορά στην εισαγωγή του κεφαλαίου Π.1 και στο παράρτημα ΙΙΙ. Το ισχύον ΓΠΣ εγκρίθηκε και αργότερα τροποποιήθηκε με τις ακόλουθες αποφάσεις:

- **Έγκριση 1985**: Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ αριθ. πρωτ. 64975 / 2859 / 7-10-1985 (**ΦΕΚ 569Δ' / 31-10-1985**) με θέμα «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του οικισμού Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλίου (νομού Αργολίδος)».
- **Τροποποίηση 1993**: Απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ της 8-3-1993, αριθ. πρωτ. ΥΠΕΧΩΔΕ 9188 / 1785 / 10-3-1993 (ΦΕΚ 403Δ' / 27-4-1993) με θέμα «Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του οικισμού Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλίου (Ν. Αργολίδος)».
- **Τροποποίηση 1999**: Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ της 17-6-1999, αριθ. πρωτ. ΥΠΕΧΩΔΕ 16134 / 3535 / 17-6-1999 (ΦΕΚ 554Δ' / 21-7-1999) με θέμα «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) οικισμού Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλίου (Ν. Αργολίδος).

### ΠΑΡ4.2. Στοιχεία ανά τομέα δόμησης

#### ΠΑΡ4.2.1. Νέα Πόλη - Κούρτη

##### ΠΑΡ4.2.1.1. ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ1 Νέα Πόλη (Κούρτη)

*Όροι δόμησης (στοιχεία Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Ναυπλιέων)*

ΕΜΒΑΔΟΝ: 600

ΠΡΟΣΩΠΟ: 15

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:

1) ΕΜΒΑΔΟΝ: 200m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 10μ, ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΤΗΣ 12/9/1986

2) Όπως προκύπτουν από την οριστική πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης

ΚΑΛΥΨΗ: 60%

Σ.Δ. 0,5

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.:

1) Σ.Δ.: 0,8 για εμβαδόν μικρότερο από 600 m<sup>2</sup> και συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερη από 360 m<sup>2</sup>

2) Σ.Δ.: 1,4 για εμβαδόν μικρότερο από 150 m<sup>2</sup> μετά την αφαίρεση της εισφοράς γης (Ν. 1337/83), προϋφιστάμενα της 10/3/1982 για συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερη από 120 m<sup>2</sup>

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΩΝ: 7,5 μ.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ): 2 Επιπλέον του ύψους ορόφων / μεγ. κλίση 40%  
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ: Δεν ελέγχεται

### **Κύριες διατάξεις**

ΦΕΚ: 829Δ 12/9/86, 656Δ 22/11/90

Για τα ΦΕΚ 829Δ/86 και 656Δ/90 βλ. τομέα ΣΤ2 ανωτέρω.

### **Τροποποιήσεις σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα**

ΦΕΚ 609Δ/1991:

- Με το ΦΕΚ 609Δ'/1991 που αφορά ειδικά το **Ο.Τ. Γ285**, μεταξύ των οδών Ναυπλίου – Νέας Κίου, Μητροπολίτου Χρυσοστόμου, Ομήρου και Θεμιστοκλέους, καταργείται με απόφαση Νομάρχη η πρασιά σε συγκεκριμένη ιδιοκτησία.

Στο ίδιο ΦΕΚ υπάρχει απόφαση Νομάρχη που αφορά τον οικισμό Εξώστη.

### **ΠΑΡ4.2.1.2. ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ2 Νέα Πόλη (Κούρτη)**

#### **Όροι δόμησης (στοιχεία Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Ναυπλιέων)**

ΕΜΒΑΔΟΝ: 400

ΠΡΟΣΩΠΟ: 15

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:

1) ΕΜΒΑΔΟΝ: 200m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 10μ, ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΤΗΣ 12/9/1986

2) Όπως προκύπτουν από την οριστική πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης.

3) Με δυνατότητα εγγραφής κάτοψης κτηρίου με ελάχιστο εμβαδόν 50m<sup>2</sup> και ελάχιστη διάσταση 5μ. εντός του οικοδομήσιμου τμήματός τους.

ΚΑΛΥΨΗ: 70%

Σ.Δ. 0,6

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.:

1)Σ.Δ.: 0,8 για εμβαδόν μικρότερο από 400 m<sup>2</sup> και συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερο από 240 m<sup>2</sup>

2)Σ.Δ.: 1,4 για εμβαδόν μικρότερο από 150 m<sup>2</sup> μετά την αφαίρεση της εισφοράς γης (Ν. 1337/83), προϋφιστάμενα της 10/3/1982 για συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερο από 120 m<sup>2</sup>

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΩΝ: 7,5 μ.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ): 2 Επιπλέον του ύψους ορόφων / μεγ. κλίση 40%

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ: Δεν ελέγχεται

### **Κύριες διατάξεις**

ΦΕΚ: 829Δ 12/9/86, 656Δ 22/11/90

Επίσης: ΦΕΚ 576Δ' / 1981 (ΠΔ).

ΦΕΚ: 829Δ 12/9/86: Με το ΦΕΚ 829Δ/86 (ΠΔ της 26-7-1986):

- Εγκρίνεται πολεοδομικό σχέδιο και πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής Νέας Πόλης – Κούρτη και αναθεωρημένο ρυμοτομικό σχέδιο αυτής.
- Ορίζονται Ζώνες Αγοράς Συντελεστού και Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστού.

- Επιτρέπονται διάφορες χρήσεις σε οικοδομήσιμους χώρους ανάλογα με τον χαρακτηρισμό τους με το στοιχείο Α ή Κ.
- Ορίζονται όροι δόμησης κατά τομείς (Γ, Δ, Ε1, Ε2, ΣΤ1 και ΣΤ2), όπως και παρεκκλίσεις.
- Ορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης κοινωφελών χώρων (γυμνασίου, γηροκομείου, δημοτικού σχολείου, νηπιαγωγείου, παιδικού σταθμού, αίθουσας πολιτιστικών συγκεντρώσεων, αθλητικών εγκαταστάσεων).
- Τροποποιούνται οι όροι και περιορισμοί δόμησης του ΦΕΚ 105Δ/1969, που είχαν τροποποιηθεί και με το ΦΕΚ 576Δ/1981, ως προς ορισμένα μόνο Ο.Τ. παρά τον λιμένα.

Συνοδεύεται από σχέδια.

Στα «Έχοντες υπόψη» αναφέρεται το ΦΕΚ 569Δ/ 1985, με το οποίο εγκρίθηκε το ΓΠΣ του 1985.

ΦΕΚ 576Δ/1981 (βλ. ανωτέρω): Με το ΠΔ του ΦΕΚ 576Δ /1981

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο Ναυπλίου, παρά τον λιμένα, και ειδικότερα στα Ο.Τ. 310, 324 και 347, και δημιουργούνται δύο νέα Ο.Τ. με στοιχεία Α και Β.
- Επιβάλλονται (κατά περίπτωση), ανάλογα με το Ο.Τ., όροι που αφορούν τα προκήπια, τις στοές, τις εμπορικές και τουριστικές χρήσεις στο ισόγειο, τις χρήσεις εμπορίου – κατοικίας – ξενώνων, και γενικά όροι δόμησης.
- Επιτρέπεται μόνο η χρήση διοίκησης του λιμένος σε καθοριζόμενο τμήμα της χερσαίας ζώνης λιμένος.

ΦΕΚ 656Δ/1990: Με το ΦΕΚ 656Δ/1990 (Απόφαση Νομάρχη)

- Τροποποιούνται όροι δόμησης του προηγούμενου ΠΔ σε διάφορα σημεία.
- Περιέχονται διατάξεις για θερμοσυλλέκτες και ηλιακούς θερμοσίφωνες στα κτήρια.

## **ΠΑΡ4.2.2. Νέα Πόλη**

### **ΠΑΡ4.2.2.1. ΤΟΜΕΑΣ: Γ Νέα Πόλη**

*Όροι δόμησης (στοιχεία Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Ναυπλιέων)*

ΕΜΒΑΔΟΝ: 400

ΠΡΟΣΩΠΟ: 15

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:

1) ΕΜΒΑΔΟΝ: 200m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 10μ, ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΤΗΣ 12/9/1986

2) Εντός του οικοδομήσιμου τμήματος των οικοπέδων εγγράφεται κάτοψη κτηρίου με ελάχιστο εμβαδόν 50m<sup>2</sup> και ελάχιστη διάσταση 5μ.

ΚΑΛΥΨΗ: 70% (βάσει ΠΔ ΦΕΚ 829Δ/1986)

Σ.Δ. 2,1

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΩΝ: 11,5 μ.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ): 2 Επιπλέον του ύψους ορόφων

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ: Δεν ελέγχεται

### **Κύριες διατάξεις**

ΦΕΚ: 829Δ 12/9/86, 411Δ 29/4/92 (90Α 16/5/59, 105Δ 29/5/69)

Για όλα τα ΦΕΚ βλ. παραπάνω.

### **Τροποποιήσεις σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα**

#### ΦΕΚ 193Δ'/1990 (απόφαση Νομάρχη / αριθ. Οικ. 1386)

Με το ΦΕΚ 193Δ'/1990 (απόφαση Νομάρχη / αριθ. Οικ. 1386)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στην περιοχή «Νέα Πόλη – Κούρτη» όπου αποκαταρτίζεται τμήμα του **Ο.Τ. Γ305** (Τομέας Γ Νέας Πόλης, επί της οδού Ναυπλίου – Άργους, στο ύψος των οδών Αργοναυτών και Ορέστη Χαρμαντά) από κοινόχρηστο χώρο σε οικοδομήσιμο με τους όρους δόμησης των ομόρων του οικοπέδου.

Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρονται, μεταξύ άλλων, το ΦΕΚ 829Δ'/1986 (έγκριση πολεοδομικής μελέτης της περιοχής) και η μη σύμφωνη εισήγηση του Τ.Π. & Π.Ε.Ν. Αργολίδας.

Υπάρχει αμφιβολία για την νομιμότητα της απόφασης δεδομένου ότι γίνεται αλλαγή χρήσης γης προς «βαρύτερη» χρήση, άρα κατά παραβίαση του λεγομένου «πολεοδομικού κεκτημένου» κατά την νομολογία του ΣτΕ.

#### ΦΕΚ 193Δ'/1990 (απόφαση Νομάρχη / αριθ. Οικ. 1387)

Με το ΦΕΚ 193Δ'/1990 (απόφαση Νομάρχη / αριθ. Οικ. 1387)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στην περιοχή «Νέα Πόλη – Κούρτη» όπου αποκαταρτίζεται τμήμα του **Ο.Τ. Γ305** (Τομέας Γ Νέας Πόλης, επί της οδού Ναυπλίου – Άργους, στο ύψος των οδών Αργοναυτών και Ορέστη Χαρμαντά) από κοινόχρηστο χώρο, χωρίς να αναφέρεται πώς χαρακτηρίζεται το εν λόγω τμήμα.

Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρονται, μεταξύ άλλων, το ΦΕΚ 829Δ'/1986 (έγκριση πολεοδομικής μελέτης της περιοχής) και η μη σύμφωνη εισήγηση του Τ.Π. & Π.Ε.Ν. Αργολίδας.

Υπάρχει αμφιβολία για την νομιμότητα της απόφασης δεδομένου ότι γίνεται αλλαγή χρήσης γης προς «βαρύτερη» χρήση, άρα κατά παραβίαση του λεγομένου «πολεοδομικού κεκτημένου» κατά την νομολογία του ΣτΕ.

#### ΦΕΚ 986Δ'/1992

Με το ΦΕΚ 986Δ'/1992 (απόφαση Νομάρχη)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στα **Ο.Τ. Γ305α και 74** (στον τομέα Γ Νέας Πόλης) με «αποπρασινισμό» τμημάτων τους, όπως φαίνεται σε διάγραμμα.

Το Ο.Τ. Γ305α βρίσκεται στον τομέα Γ Νέας Πόλης και εκτείνεται γραμμικά μεταξύ των οδών Ναυπλίου – Άργους και Αιγίου, με βόρειο όριο περίπου την οδό Χαριλάου Τρικούπη και νότιο όριο περίπου την οδό Αργοναυτών. Επέκταση του Ο.Τ. Γ305α προς νότο (με παρεμβολή ενός πεζοδρόμου) είναι το Ο.Τ. Γ305. Το Ο.Τ. 74 δεν εντοπίστηκε ακριβώς, αλλά στο τοπογραφικό σχέδιο του ρυμοτομικού σχεδίου της Νέας Πόλης του 1986 φαίνεται να είναι τμήμα του Ο.Τ. Γ305. Ενδέχεται να πρόκειται για παλιά αρίθμηση του Ο.Τ. Γ305.

Δεν διευκρινίζεται στο κείμενο ποια είναι η χρήση που επιβάλλεται αντί του πρασίνου. Εάν η τροποποίηση αφορά αλλαγή χρήσης «επί το δυσμενέστερο» ενδέχεται να προκύπτει ερώτημα

νομιμότητας της απόφασης, λόγω παραβίασης του λεγομένου «πολεοδομικού κεκτημένου» κατά την νομολογία του ΣτΕ.

#### **ΠΑΡ4.2.2.2. ΤΟΜΕΑΣ: Δ Νέα Πόλη**

*Όροι δόμησης (στοιχεία Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Ναυπλιέων)*

ΕΜΒΑΔΟΝ: 400

ΠΡΟΣΩΠΟ: 15

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:

1) ΕΜΒΑΔΟΝ: 200m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 10μ, ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΤΗΣ 12/9/1986

2) Εντός του οικοδομήσιμου τμήματος των οικοπέδων εγγράφεται κάτοψη κτηρίου με ελάχιστο εμβαδόν 50m<sup>2</sup> και ελάχιστη διάσταση 5μ.

ΚΑΛΥΨΗ: 40%

Σ.Δ. 1,2

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΩΝ: 11,5 μ.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ): 2 Επιπλέον του ύψους ορόφων

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ: Δεν ελέγχεται

#### **Κύριες διατάξεις**

ΦΕΚ: 829Δ 12/9/86, 656Δ 22/11/90, 411Δ 29/4/92, 349Δ 12/4/1993. (90Α 16/5/59, 105Δ 29/5/69)

ΦΕΚ 349Δ /1993 (απόφαση Νομάρχη): Το ΦΕΚ 349Δ/93

- Τροποποιεί τις χρήσεις γης στον τομέα αυτόν από «κατοικία – γραφεία» σε «αμιγή κατοικία».
- Ορίζει μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν καταστημάτων.

Για τα υπόλοιπα ΦΕΚ βλ. παραπάνω.

#### **Τροποποιήσεις σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα**

##### ΦΕΚ 805Δ' /1991

Με το ΦΕΚ 805Δ' /1991 (απόφαση Νομάρχη)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο (του ΦΕΚ 829Δ' /1986) στο **Ο.Τ. 306α** περιοχής «Νέα Πόλη – Κούρτη» (τομέας Δ Νέας Πόλης, επί των οδών Μεγάλου Αλεξάνδρου, Αιγίου και Σπάρτης) με αλλαγή χρήσης γης σε γενική κατοικία, χωρίς να γίνεται αναφορά στην αρχικώς επιτρεπόμενη χρήση.

Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρεται το ΦΕΚ 829Δ' /1986 (έγκριση πολεοδομικής μελέτης περιοχής «Νέα Πόλη – Κούρτη»). Αναφέρεται επίσης ότι υπήρξε αρνητική εισήγηση της υπηρεσίας Τ.Π.-Π.Ε.

Εάν η τροποποίηση αφορά αλλαγή χρήσης «επί το δυσμενέστερο» ενδέχεται να προκύπτει ερώτημα νομιμότητας της απόφασης, λόγω παραβίασης του λεγομένου «πολεοδομικού κεκτημένου» κατά την νομολογία του ΣτΕ.

ΦΕΚ 535Δ' /2001 (απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Πελοποννήσου αριθ. 1340)

Με το ΦΕΚ 535Δ'/2001 (απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Πελοποννήσου αριθ. 1340)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στα **Ο.Τ. Γ302, Γ303 και Γ304**, ώστε οι οδοί αυτές να απολήγουν στην οδό Ναυπλίου – Άργους και να διατηρούνται υπάρχοντες κοινόχρηστοι χώροι που εκ παραδρομής δεν εμφανίζονται στο υφιστάμενο ρυμοτομικό σχέδιο.

Στο ΦΕΚ αναφέρεται ότι τα ανωτέρω Ο.Τ βρίσκονται στις οδούς Κυπαρισσίας και Σπάρτης. Στην πραγματικότητα πρόκειται για τρία επιμήκη Ο.Τ. μεταξύ των οδών Ναυπλίου – Άργους και Αιγίου, με την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου στα βόρεια και την οδό Μεθώνης στα νότια (τομέας Δ Νέας Πόλης). Στα «έχοντες υπόψη» δεν αναφέρονται προηγούμενα ΦΕΚ σχετικά με το συγκεκριμένο Ο.Τ.

### **ΠΑΡ4.2.2.3. ΤΟΜΕΑΣ: Ε1 Νέα Πόλη**

#### **Όροι δόμησης (στοιχεία Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Ναυπλιέων)**

ΕΜΒΑΔΟΝ: 800

ΠΡΟΣΩΠΟ: 16

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:

1) ΕΜΒΑΔΟΝ: 200m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 10μ, ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΤΗΣ 12/9/86

ΚΑΛΥΨΗ: 40% (Κατά ΓΟΚ – πρώην πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης)

Σ.Δ. 0,9

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΩΝ: 11,5 μ.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ): 2 Επιπλέον του ύψους ορόφων

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ: Δεν ελέγχεται

#### **Κύριες διατάξεις**

ΦΕΚ: 829Δ 12/9/86, 656Δ 22/11/90, 411Δ 29/4/92. (90Α 16/5/59, 105Δ 29/5/69)

Για τα ΦΕΚ 829Δ/86 και 656Δ/90 βλ. τομέα ΣΤ2 (Νέα Πόλη – Κούρτη) ανωτέρω.

ΦΕΚ 90Α /1959: Με το ΒΔ του ΦΕΚ 90Α/1959

- Εγκρίνεται η τροποποίηση και επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου Ναυπλίου.
- Ορίζονται όροι δόμησης στις επεκτάσεις, στις οποίες επιβάλλεται πανταχόθεν ελεύθερη δόμηση.

ΦΕΚ 105 Δ' / 1969: Με το ΒΔ του ΦΕΚ 105 Δ/1969

- Αναθεωρούνται οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων του ρυμοτομικού σχεδίου Ναυπλίου, κατά τομείς Α, Β, Β1, Γ, Δ, Ε και Ζ, μετά παρεκκλίσεων στους τομείς Α, Β και Β1.
- Ορίζεται προκήπιο 4 μ. στα οικόπεδα επί της οδού Ναυπλίου – Άργους.
- Ορίζεται συνεχές οικοδομικό σύστημα στους τομείς Α, Β1, Γ και Ζ, και πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα στους τομείς Δ και Ε.
- Επιβάλλονται μορφολογικοί όροι σε νέες οικοδομές του ιστορικού τμήματος της Παλιάς Πόλης, εκεί όπου δεν υφίστανται στοιχεία της προγενέστερης μορφής των κτισμάτων. Ο μορφολογικός και αισθητικός έλεγχος ανατίθεται στην Αρχαιολογική Υπηρεσία.

Δεν υπάρχει αναφορά στα προηγούμενα διατάγματα του 1954 και του 1959. Το ΦΕΚ 105 Δ' / 1969 τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 829Δ /1986.

ΦΕΚ 411Δ/92: Με το ΦΕΚ 411Δ/92 επιβάλλεται κεραμοσκεπής στέγη στο μη παραδοσιακό τμήμα του Ναυπλίου.

#### ***Τροποποιήσεις σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα***

ΦΕΚ 591Δ'/1990 (απόφαση Νομάρχη / αριθ. 2335)

Με το ΦΕΚ 591Δ'/1990 (απόφαση Νομάρχη / αριθ. 2335)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο με μετατόπιση οδού μεταξύ των **Ο.Τ. Γ318 και 320** (στο νότιο άκρο του τομέα Ε1 Νέας Πόλης) και χαρακτηρισμού της ως πεζοδρόμου.

Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρεται το ΦΕΚ 829Δ'/1986 (έγκριση πολεοδομικής μελέτης περιοχής «Νέα Πόλη – Κούρτη»).

ΦΕΚ 882Δ'/2005

Με το ΦΕΚ 882Δ'/2005 (απόφαση Νομάρχη)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στο Ο.Τ. 69 (τώρα πλέον **Ο.Τ. Γ320**) του τομέα Ε1 (Νέα Πόλη) και μειώνεται το όριο αρτιότητας από 800 m<sup>2</sup> σε 600 m<sup>2</sup>
- Κατά τα άλλα διατηρούνται οι όροι δόμησης του ΦΕΚ 829Δ'/1986, ως τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 656Δ'/1990.

Το Ο.Τ. Γ320 βρίσκεται στην συμβολή των οδών Αμυμώνης και Οίακος

Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα ΦΕΚ 829Δ'/1986 και 656Δ'/1990.

#### **ΠΑΡ4.2.2.4. ΤΟΜΕΑΣ: Ε2 Νέα Πόλη**

##### ***Όροι δόμησης (στοιχεία Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Ναυπλιέων)***

ΕΜΒΑΔΟΝ: 400

ΠΡΟΣΩΠΟ: 15

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:

1) ΕΜΒΑΔΟΝ: 200m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 10μ, ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΤΗΣ 12/9/86

ΚΑΛΥΨΗ: 40% (Κατά ΓΟΚ – πρώην πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης)

Σ.Δ. 1,2

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΩΝ: 11,5 μ.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ): 2 Επιπλέον του ύψους ορόφων

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ: Δεν ελέγχεται

##### ***Κύριες διατάξεις***

ΦΕΚ: 829Δ 12/9/86, 656Δ 22/11/90, 411Δ 29/4/92. (90Α 16/5/59, 105Δ 29/5/69)

Για όλα τα ΦΕΚ βλ. παραπάνω.

#### ***Τροποποιήσεις σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα***

ΦΕΚ 355Δ'/1993



Με ΦΕΚ 355Δ'/1993 (απόφαση Νομάρχη), τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στο **Ο.Τ. Γ309** (πρώην 55) στην περιοχή «Νέα Πόλη – Κούρτη» με αλλαγή χρήσης γης και εγκρίνεται η ανέγερση Συνεδριακού Κέντρου. Το Ο.Τ. Γ309 βρίσκεται στον τομέα Ε2 Νέας Πόλης, επί των οδών Σπάρτης, Ναυπλίου – Νέας Κίου και Μεθώνης. Βλ. και τοπογραφικό σχέδιο του ρυμοτομικού σχεδίου Νέας Πόλης του 1986. Στα «έχοντας υπόψη» αναφέρεται το (ΦΕΚ 829/Δ/1986), που αφορά την έγκριση πολεοδομικής μελέτης περιοχής «Νέα Πόλη – Κούρτη».

### **ΠΑΡ4.2.3. Νέο Βυζάντιο**

#### **ΠΑΡ4.2.3.1. ΤΟΜΕΑΣ: Γ Νέο Βυζάντιο**

*Όροι δόμησης (στοιχεία Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Ναυπλιέων)*

ΕΜΒΑΔΟΝ: 400

ΠΡΟΣΩΠΟ: 15

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:

1) ΕΜΒΑΔΟΝ: 200m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 10μ, ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΤΗΣ 5/6/89

2) ΕΜΒΑΔΟΝ: 80m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 7μ, ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΤΗΣ 21/5/55

ΚΑΛΥΨΗ: Κατά ΓΟΚ – 60% (Ν.Ο.Κ.)

Σ.Δ. 2,1

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΩΝ: 11,5 μ.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ): 2 Επιπλέον του ύψους ορόφων

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ: Δεν ελέγχεται

#### **Κύριες διατάξεις**

ΦΕΚ: 350Δ 5/6/89, 572Δ 1994 (107Α 1954, 90Α 16/5/59, 105Δ 29/5/69)

Για τα ΦΕΚ 90Α/59 και 105Δ/69 βλ. ανωτέρω στον τομέα Ε1 Νέας Πόλης.

**ΦΕΚ 107Α /1954:** Με το ΒΔ του ΦΕΚ 107Α /1954 (το οποίο δεν είναι σε ισχύ)

- Εγκρίνεται η αναθεώρηση και επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως Ναυπλίου
- Καθορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης κατά τομείς Α, Β και Γ κατά τον κανόνα και κατά παρέκκλιση.
- Καταργείται παλιότερο διάταγμα του 1869.

**ΦΕΚ 350Δ /1989:** Με το **ΦΕΚ 350Δ/89** (απόφαση Νομάρχη)

- Αναθεωρείται το ρυμοτομικό σχέδιο στις ενότητες Πρόνοιας και Νέου Βυζαντίου, όπως και σε τμήμα της Παλιάς Πόλης.
- Καθορίζονται οικοδομήσιμοι χώροι, κοινόχρηστοι χώροι και χώροι εκπαίδευσης – κοινωνικής πρόνοιας – πολιτιστικών εγκαταστάσεων.

- Στους οικοδομήσιμους χώρους με το στοιχείο Α επιτρέπεται γενική κατοικία και στους υπόλοιπους αμιγής κατοικία.
- Ορίζονται όροι δόμησης κατά τομέα στους τομείς Β1, Β2, Γ, Δ1, Δ2 και Ζ, με παρεκκλίσεις.
- Ορίζονται ειδικοί όροι δόμησης στα Ο.Τ. 371α, 347, .366γ, 371δ, 372β, 335α, 357β, και 236 (Μάλλον τομείς Δ1 και Γ Νέου Βυζαντίου, αλλά δεν βρέθηκαν τα περισσότερα Ο.Τ. Ίσως να έχουν αλλάξει αριθμό).
- Στον τομέα Δ1 και για κτήριο όγκου άνω των 1500 κ.μ. άνω της στάθμης του φυσικού εδάφους επιβάλλεται διάσπαση σε μικρότερους όγκους.

Τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 763Δ/89 (βλ. τομέα Δ1 Νέου Βυζαντίου).

### ***Τροποποιήσεις σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα***

#### ΦΕΚ 332Δ'/1990 (απόφαση Νομάρχη / αριθ. 2666)

Με το ΦΕΚ 332Δ'/1990 (απόφαση Νομάρχη / αριθ. 2666)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στα **Ο.Τ. Γ316α και Γ317** (στο ΝΔ άκρο του τομέα δόμησης Γ Νέου Βυζαντίου). με κατάργηση κοινοχρήστου χώρου και ένταξη του σε κοινωφελή χώρο εκπαίδευσης, για τον οποίο ορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης.

Το Ο.Τ. Γ317 βρίσκεται στην διασταύρωση Ασκληπιού και 25<sup>ης</sup> Μαρτίου. Το Ο.Τ. Γ316α δεν εντοπίστηκε.

Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρεται το ΦΕΚ 829Δ'/1986 (έγκριση σχεδίου πόλεως Ναυπλίου).

#### ΦΕΚ 1099Δ'/1992

Με το ΦΕΚ 1099Δ'/1992 (απόφαση Νομάρχη)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στο **Ο.Τ. Γ325α**, με αποχαρακτηρισμό από χώρο πρασίνου σε οικοδομήσιμο, παραπέμποντας σε διάγραμμα, του οποίου η αναπαραγωγή στο ΦΕΚ είναι δυσανάγνωστη.

Το Ο.Τ. 325 είναι στον τομέα Γ Νέου Βυζαντίου.μεταξύ των οδών Μαρίας Ράδου και Αγαπητού, αλλά δεν εντοπίστηκε το Ο.Τ. Γ325α. Μάλλον πρόκειται για τριγωνικό Ο.Τ. στο ανατολικό άκρο της οδού Αγαπητού, που όπως φαίνεται στο τοπογραφικό σχέδιο του ρυμοτομικού σχεδίου Πρόνοιας – Βυζαντίου του 1986 ήταν κοινόχρηστος χώρος.

Υπάρχει αμφιβολία για την νομιμότητα της απόφασης δεδομένου ότι γίνεται αλλαγή χρήσης γης προς «βαρύτερη» και δυσμενέστερη από περιβαλλοντική άποψη χρήση, άρα κατά παραβίαση του λεγομένου «πολεοδομικού κεκτημένου» κατά την νομολογία του ΣτΕ.

#### ΦΕΚ 1382Δ'/1992 (απόφαση Νομάρχη αριθ. 3876)

Με το ΦΕΚ 1382Δ'/1992 (απόφαση Νομάρχη αριθ. 3876)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στο **Ο.Τ. 85**, με μετατόπιση ρυμοτομικής γραμμής.

Το Ο.Τ. 85 βρίσκεται στον τομέα Γ Νέου Βυζαντίου, μεταξύ των οδών Ναυπλίου – Άργους, Ηρακλέους, Αιγίου και Μπουμπουλίνας.

Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρεται το ΦΕΚ 102Δ'/1961 (ΒΔ της 14-8-1961) που εντάσσει την περιοχή στο σχέδιο πόλεως.

#### ΦΕΚ 1046Δ'/1993

Με το ΦΕΚ 1046Δ'/1993 (απόφαση Νομάρχη)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στο **Ο.Τ. 348B** στην περιοχή Νέου Βυζαντίου και συγκεκριμένα τροποποιείται τμήμα δρόμου σε πλατεία (πεζόδρομο).

Αφορά την Πλατεία Αγίου Κωνσταντίνου (τομέας Γ Νέου Βυζαντίου, συμβολή οδών Βυζαντίου και Χρυσοστόμου)..

Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρεται το ΦΕΚ 350Δ'/1989 (έγκριση - αναθεώρηση ρυμοτομικού σχεδίου στις πολεοδομικές ενότητες Πρόνοιας - Νέου Βυζαντίου).

#### ΦΕΚ 572Δ/ 1994 (απόφαση Νομάρχη):

Στα Ο.Τ. του ΦΕΚ 572Δ/1994 (**Ο.Τ. 75, 78, 81 έως 99, και 103**)

- Γίνεται αλλαγή χρήσης σε 22 Ο.Τ. από αμιγή κατοικία σε χρήσεις πολεοδομικού κέντρου (με κάποιες εξαιρέσεις).

Τα Ο.Τ. βρίσκονται στον τομέα Γ Νέου Βυζαντίου, δυτικά της οδού Ναυπλίου - Άργους και προς το λιμάνι.

Δεδομένου ότι η τροποποίηση αφορά αλλαγή χρήσης «επί το δυσμενέστερο» και πλέον επιβαρυντικό από περιβαλλοντική άποψη, ενδέχεται να προκύπτει ερώτημα νομιμότητας της απόφασης, λόγω παραβίασης του λεγομένου «πολεοδομικού κεκτημένου» κατά την νομολογία του ΣτΕ.

#### ΦΕΚ 752Δ'/1994

Με το ΦΕΚ 752Δ'/1994 (απόφαση Νομάρχη)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στο **Ο.Τ. 225** (τομέας Γ Νέου Βυζαντίου), πιθανώς τώρα 325, στην συμβολή των οδών Ασκληπιού και Θερμοπυλών, ώστε να διατηρηθεί ο δρόμος ως έχει διαμορφωθεί.

Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρεται το ΦΕΚ 102Δ'/1961 με το οποίο εντάχθηκε η περιοχή στο σχέδιο πόλεως.

#### ΦΕΚ 8Δ'/1997

Με το ΦΕΚ 8Δ'/1997 (απόφαση Νομάρχη)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στα **Ο.Τ. 335Α, 335Β και 335Γ** με μετατόπιση των μεταξύ τους πεζοδρόμων σε νέα θέση.

Τα Ο.Τ. αυτά βρίσκονται στο βόρειο άκρο του τομέα Γ Νέου Βυζαντίου, στην συμβολή των οδών Χαριλάου Τρικούπη, Μικράς Ασίας και Κωνσταντίνου Παλαιολόγου.

Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρονται τα ΦΕΚ 350Δ'/1989 και 763Δ'/1989 (έγκριση - αναθεώρηση ρυμοτομικού σχεδίου).

#### ΦΕΚ 799Δ'/2004

Με το ΦΕΚ 799Δ'/2004 (απόφαση Νομάρχη)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο μεταξύ των **Ο.Τ. 335γ – 334, 338α – 333 και 341 – 342** με μετατόπιση της ρυμοτομικής γραμμής / οικοδομικής γραμμής, ώστε να διατηρηθεί το διαμορφωμένο πλάτος της οδού Μικράς Ασίας.

Τα Ο.Τ. βρίσκονται στον τομέα Γ Νέου Βυζαντίου, εκατέρωθεν της οδού Μικράς Ασίας και μεταξύ των οδών Χαριλάου Τρικούπη (βόρεια) και Ορέστη Χαρμαντά (νότια).  
Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρονται τα ΦΕΚ 350Δ'/1989 και 763Δ'/1989 (έγκριση – αναθεώρηση ρυμοτομικού σχεδίου).

#### **ΠΑΡ4.2.3.2. ΤΟΜΕΑΣ: Δ1 Νέο Βυζάντιο**

##### **Όροι δόμησης (στοιχεία Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Ναυπλιέων)**

ΕΜΒΑΔΟΝ: 400

ΠΡΟΣΩΠΟ: 15

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:

1) ΕΜΒΑΔΟΝ: 400m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 13μ, ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΤΟΥ ΓΟΚ 1973 (9/6/1973)

ΚΑΛΥΨΗ: Κατά ΓΟΚ – 40% / Πρώην πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης.

Σ.Δ. 1,2

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΩΝ: 11,5 μ.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ): 2 Επιπλέον του ύψους ορόφων

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ: Δεν ελέγχεται

##### **Κύριες διατάξεις**

ΦΕΚ: 350Δ 5/6/89, 763Δ 29/12/89, 411Δ 29/4/92. (90Α 16/5/59, 105Δ 29/5/69)

ΦΕΚ 763 Δ/1989: Με το ΦΕΚ 763Δ/89 (απόφαση Νομάρχη)

- Τροποποιείται το ΦΕΚ 350Δ/89 (βλ. τομέα Γ Νέου Βυζαντίου) ως προς ορισμένους όρους δόμησης σε διάφορα εδάφια.
- Απαγορεύεται επίσης η δόμηση σε «υποστηλώματα» (pilotis).

Για τα υπόλοιπα ΦΕΚ βλ. παραπάνω.

##### **Τροποποιήσεις σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα**

##### ΦΕΚ 1347Δ'/1992

Με το ΦΕΚ 1347Δ'/1992 (απόφαση Νομάρχη)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στο «**Ο.Τ.Κ.Χ. έμπροσθεν του Ο.Τ. 382**» με αλλαγή από χρήση αμιγούς κατοικίας σε χρήσεις πολεοδομικού κέντρου.

Το Ο.Τ. 382 βρίσκεται στον τομέα Δ1 Νέου Βυζαντίου στην συμβολή των οδών Μεσολογγίου και Χαριλάου Τρικούπη. Όπως φαίνεται στο τοπογραφικό σχέδιο του ρυμοτομικού σχεδίου Προνοίας –

Βυζαντίου του 1986, το Ο.Τ.Κ.Χ. βρίσκεται στην γωνία των οδών Ναυπλίου – Άργους και Χαριλάου Τρικούπη.

Τροποποιήθηκε εκ νέου με το ΦΕΚ 1338Δ'/1994 (βλ. κατωτέρω).

Υπάρχει αμφιβολία για την νομιμότητα της απόφασης δεδομένου ότι γίνεται αλλαγή χρήσης γης προς «βαρύτερη» και δυσμενέστερη από περιβαλλοντική άποψη χρήση, άρα κατά παραβίαση του λεγομένου «πολεοδομικού κεκτημένου» κατά την νομολογία του ΣτΕ.

#### ΦΕΚ 658Δ'/1993

Με το ΦΕΚ 658Δ'/1993 (απόφαση Νομάρχη)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στο **Ο.Τ. 380Β** στην περιοχή Νέου Βυζαντίου (τομέας Δ1 Νέου Βυζαντίου) με αλλαγή χρήσης (σε τμήμα του Ο.Τ.) από αμιγή κατοικία σε γενική κατοικία. Η αλλαγή γίνεται στα οικοπέδα που έχουν πρόσωπο σε εικοσάμετρο δρόμο (Χαριλάου Τρικούπη), όπως φαίνεται σε διάγραμμα.

Το Ο.Τ. 380Β βρίσκεται επί των οδών Μικράς Ασίας – Χαριλάου Τρικούπη – Μιλήτου. Τροποποιήθηκε εκ νέου με το ΦΕΚ 412Δ'/2001 (βλ. κατωτέρω).

Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρεται το ΦΕΚ 350Δ'/1989 (έγκριση – αναθεώρηση ρυμοτομικού σχεδίου στις πολεοδομικές ενότητες Πρόνοιας – Νέου Βυζαντίου).

Υπάρχει αμφιβολία για την νομιμότητα της απόφασης δεδομένου ότι γίνεται αλλαγή χρήσης γης προς «βαρύτερη» και δυσμενέστερη από περιβαλλοντική άποψη χρήση, άρα κατά παραβίαση του λεγομένου «πολεοδομικού κεκτημένου» κατά την νομολογία του ΣτΕ.

#### ΦΕΚ 1338Δ'/1994

Με το ΦΕΚ 1338Δ'/1994 (απόφαση Νομάρχη)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στο **Ο.Τ.Κ.Χ. έμπροσθεν του Ο.Τ. 382** με την προϋπόθεση ότι θα διανοιχθούν όλοι οι δρόμοι γύρω από την ιδιοκτησία παραχωρώντας τους σε κοινή χρήση πριν από την έκδοση οικοδομικής αδειάς και ότι στην μια πλευρά θα καταργηθεί η πρασιά.

Δεν είναι σαφές σε τι συνίσταται η τροποποίηση.

Είχε τροποποιηθεί και με το ΦΕΚ 1347Δ'/1992 (βλ. ανωτέρω) αν και αυτό δεν αναφέρεται στο ΦΕΚ του 1994.

Το Ο.Τ. 382 βρίσκεται στον τομέα Δ1 Νέου Βυζαντίου στην συμβολή των οδών Μεσολογγίου και Χαριλάου Τρικούπη. Ενδέχεται να ήταν παλιότερα το Ο.Τ. Γ282. γ'Οπως φαίνεται στο τοπογραφικό σχέδιο του ρυμοτομικού σχεδίου Πρόνοιας – Βυζαντίου του 1986, το Ο.Τ.Κ.Χ. βρίσκεται στην γωνία των οδών Ναυπλίου – Άργους και Χαριλάου Τρικούπη.

Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρεται το ΦΕΚ 350Δ'/1989 (έγκριση – αναθεώρηση ρυμοτομικού σχεδίου).

#### ΦΕΚ 412Δ'/2001

Με το ΦΕΚ 412Δ'/2001 (απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Πελοποννήσου)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στα **Ο.Τ. 380Α και 380Β** με τροποποίηση – μετατόπιση του μεταξύ τους πεζοδρόμου (τομέας Δ1 Νέου Βυζαντίου).

Το 380B είχε τροποποιηθεί και με το ΦΕΚ 658Δ'/1993 (βλ. ανωτέρω), αν και αυτό δεν αναφέρεται στο ΦΕΚ του 2001.

Στα «έχοντες υπόψη» δεν αναφέρονται προηγούμενα ΦΕΚ σχετικά με το συγκεκριμένο Ο.Τ.

#### ΦΕΚ 1263Δ'/2004

Με το ΦΕΚ 1263Δ'/2004 (απόφαση Νομάρχη)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στα **Ο.Τ. 371, 371α, 371β και 371γ** λόγω άρσης ρυμοτομικής αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.
- Γίνεται αποχαρακτηρισμός οικοδομικών τετραγώνων, ορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης σε όλα τα Ο.Τ., μετατοπίζονται ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές, διαμορφώνονται με τον τρόπο αυτό οικοδομικά τετράγωνα και επιβάλλονται πεζόδρομοι και προκήπια σε διάφορα σημεία.
- Ειδικότερα
  - ο Στο Ο.Τ. 371α γίνεται αποχαρακτηρισμός από χώρο εκπαίδευσης σε οικοδομήσιμο, επιβάλλεται χρήση αμιγούς κατοικίας σύμφωνα με το ΠΔ της 23-7-1993 (ΦΕΚ 133Δ'/1993) ως ισχύει.
  - ο Το Ο.Τ. 371β αποχαρακτηρίζεται από χώρο πάρκου και χαρακτηρίζεται ως χώρος εκπαίδευσης.
  - ο Το Ο.Τ. 371γ παραμένει με τον χαρακτηρισμό παιδικής χαράς.
  - ο Το Ο.Τ. 371 αποχαρακτηρίζεται από «χώρο πολιτιστικών» και χαρακτηρίζεται οικοδομήσιμο με όρους δόμησης ως εκείνους του Ο.Τ. 371α.

Τα Ο.Τ. Ο.Τ. 371, 371α, 371β και 371γ συναποτελούν το πρώην Ο.Τ. Γ371 (ιδιοκτησίας οικογενείας Καβεζού), που βρίσκεται στον τομέα ΣΤ1 της περιοχής «Νέα Πόλη – Κούρτη», μεταξύ των οδών Περικλέους, Ανδρέα Φλούδα, Νάιλις και Ελένης Παπαδάκη, ΝΔ των Εργατικών Κατοικιών.

Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρονται, μεταξύ άλλων,

- Τα ΦΕΚ 90 Α'/1959, 350Δ'/1989 και 411Δ'/1992.
- Η απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου Τριπόλεως αριθ. 262/2002 που έκανε δεκτές τις αιτήσεις για άρση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης στις ιδιοκτησίες των Κ. και Π.Α. Καβεζού (Ο.Τ. 371, 371β και 371γ) και των Κ.Δ. Καβεζού, Δ., Π. και Ν.Κ. Καβεζού (Ο.Τ. 371α).

Υπάρχει αμφιβολία για την νομιμότητα της απόφασης δεδομένου ότι γίνεται αλλαγή χρήσης γης προς «βαρύτερη» και δυσμενέστερη από περιβαλλοντική άποψη χρήση, άρα κατά παραβίαση του λεγομένου «πολεοδομικού κεκτημένου» κατά την νομολογία του ΣτΕ.

Η απόφαση Νομάρχη τελικώς ακυρώθηκε από το ΣτΕ λόγω αναρμοδιότητας του Νομάρχη (βλ. ενότητα Π.3.1.5.2).

#### ΦΕΚ 1367Δ/2005 (απόφαση Νομάρχη):

- Στα Ο.Τ. του ΦΕΚ 1367Δ/2005 (**Ο.Τ. 351, 352, 353**) γίνεται αλλαγή χρήσης από αμιγή κατοικία σε γενική κατοικία.
- Βρίσκονται στον τομέα Δ1 Νέου Βυζαντίου.

Υπάρχει αμφιβολία για την νομιμότητα της απόφασης δεδομένου ότι γίνεται αλλαγή χρήσης γης προς «βαρύτερη» και δυσμενέστερη από περιβαλλοντική άποψη χρήση, άρα κατά παραβίαση του λεγομένου «πολεοδομικού κεκτημένου» κατά την νομολογία του ΣτΕ.

### **ΠΑΡ4.2.3.3. ΤΟΜΕΑΣ: Δ2 Νέο Βυζάντιο**

#### **Όροι δόμησης (στοιχεία Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Ναυπλιέων)**

Έχει τους αυτούς όρους δόμησης με τον τομέα Δ1 Νέου Βυζαντίου. Αλλάζουν μόνο οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης.

#### **Κύριες διατάξεις**

ΦΕΚ: 350Δ 5/6/89, 763Δ 29/12/89, 411Δ 29/4/92. (90Α 16/5/59, 105Δ 29/5/69)

Για όλα τα ΦΕΚ βλ. παραπάνω.

#### **Τροποποιήσεις σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα**

ΦΕΚ 1382Δ'/1992 (απόφαση Νομάρχη αριθ. 3877)

Με το ΦΕΚ 1382Δ'/1992 (απόφαση Νομάρχη αριθ. 3877)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στο **Ο.Τ. 370** με αλλαγή από κοινόχρηστο χώρο σε οικοδομήσιμο, παραπέμποντας σε τοπογραφικό σχέδιο, χωρίς ένδειξη στο κείμενο της νέας επιτρεπόμενης χρήσης.

Το Ο.Τ. 370 βρίσκεται στον τομέα Δ2 Νέου Βυζαντίου (του οποίου αποτελεί το μοναδικό Ο.Τ.), στην γωνία των οδών Χαριλάου Τρικούπη και Προφήτη Ηλία (βλ. και τοπογραφικό σχέδιο του ρυμοτομικού σχεδίου Πρόνοιας – Νέου Βυζαντίου του 1986).

Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρεται το ΦΕΚ 102Δ'/1961 (ΒΔ της 14-8-1961) που εντάσσει την περιοχή στο σχέδιο πόλεως.

Υπάρχει αμφιβολία για την νομιμότητα της απόφασης δεδομένου ότι γίνεται αλλαγή χρήσης γης προς «βαρύτερη» και δυσμενέστερη από περιβαλλοντική άποψη χρήση, άρα κατά παραβίαση του λεγομένου «πολεοδομικού κεκτημένου» κατά την νομολογία του ΣτΕ.

### **ΠΑΡ4.2.4. Παλιά Πόλη**

#### **ΠΑΡ4.2.4.1 ΤΟΜΕΑΣ: Α Παραδοσιακό**

#### **Όροι δόμησης (στοιχεία Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Ναυπλιέων)**

ΕΜΒΑΔΟΝ: 200

ΠΡΟΣΩΠΟ: 10

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:

1) Προϋφιστάμενα 26/1/1989

1α) ΕΜΒΑΔΟΝ: 100m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 7μ, ΒΑΘΟΣ: 10μ. (για Τομέα Α του Β.Δ. 3/5/1969 ΦΕΚ 105Δ)

1β) ΕΜΒΑΔΟΝ: 150m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 8μ, ΒΑΘΟΣ: 12μ. (για Τομέα Β του Β.Δ. 3/5/1969 ΦΕΚ 105Δ)

2) Προϋφιστάμενα 3/5/1969

2α) ΕΜΒΑΔΟΝ: 20m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 4μ, ΒΑΘΟΣ: 4μ. (για Τομέα Α του Β.Δ. 3/5/1969 ΦΕΚ 105Δ)

2β) ΕΜΒΑΔΟΝ: 30m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 5μ, ΒΑΘΟΣ: 6μ. (για Τομέα Β του Β.Δ. 3/5/1969 ΦΕΚ 105Δ)

ΚΑΛΥΨΗ: 90%

Σ.Δ. 2,1

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΩΝ: 11,5 μ.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ): - Εντός του μέγιστου ύψους ορόφων / μεγ. κλίση 30%

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ: Ελέγχεται

### **Κύριες διατάξεις**

ΦΕΚ: 627Δ 30/8/88, 38Δ 5,26/1/89. (107Α 1954, 90Α 16/5/59, 105Δ 29/5/69)

Για τα ΦΕΚ 107Α /1954, 90Α / 1959 και 105Δ /1969 βλ. τομέα Ε1 Νέας Πόλης ανωτέρω.

#### **ΦΕΚ 627Δ /1988 (ΠΔ):**

Με το ΦΕΚ 627Δ/1988

- Εγκρίνεται αναθεώρηση ρυμοτομικού σχεδίου Ναυπλίου στο τμήμα της Παλιάς Πόλης, με (α) μετατόπιση ρυμοτομικών – οικοδομικών γραμμών, (β) καθορισμό κοινοχρήστων χώρων – οδών – πεζοδρόμων – πλατειών – χώρων στάθμευσης, και (γ) έγκριση εντός χώρων ειδικών χρήσεων και του Ο.Τ. 202 της θέσης και διάταξης κτηρίων.
- Στα Ο.Τ. όπου γίνεται αναθεώρηση επιβάλλεται προκήπιο μεταβαλλόμενου πλάτους.
- Γίνεται παραπομπή στα εγκεκριμένα διαγράμματα.

Περιλαμβάνονται και Ο.Τ. με Τελωνείο, Λιμεναρχείο, Λιμενικό Ταμείο κ.ά.

Δεν γίνεται αναφορά σε προγενέστερα διατάγματα.

#### **ΦΕΚ 38Δ /1989 (ΠΔ):**

Με το **ΦΕΚ 38Δ /1989**

- Χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό τμήμα της πόλης Ναυπλίου, όπως ορίζεται σε σχετικό διάγραμμα.
- Ορίζονται αναλυτικοί όροι και περιορισμοί δόμησης (συμπεριλαμβανομένων μορφολογικών όρων) κατά τομέα (Α και Β), με κάποιες παρεκκλίσεις (Αναφορά στο ΦΕΚ 105Δ/1969 – Βλ. τομέα Ε1 Νέας Πόλης ανωτέρω) και ειδικοί όροι σε Ο.Τ. 104 (χώρος εκπαίδευσης).
- Ανατίθενται αρμοδιότητες στην Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).
- Επιβάλλονται αναλυτικοί όροι και περιορισμοί στην εκτός σχεδίου περιοχή που βρίσκεται εντός των ορίων του παραδοσιακού τμήματος της πόλης (με μόνη επιτρεπόμενη χρήση την γεωργική), με εποπτεία του Υπουργείου Πολιτισμού.
- Ορίζονται χρήσεις γης κατά τομέα Α ή Β, δηλαδή προσδιορισμένες χρήσεις γενικής κατοικίας στον τομέα Α και προσδιορισμένες χρήσεις αμιγούς κατοικίας στον τομέα Β.
- Καθορίζονται οι κοινόχρηστοι χώροι και οι επιτρεπόμενες σε αυτούς κατασκευές.
- Γίνονται εξαιρέσεις (υπό όρους) για υφιστάμενες χρήσεις.

Δεν γίνεται αναφορά στο ανωτέρω ΦΕΚ 627Δ/1988.



#### **ΠΑΡ4.2.4.2. ΤΟΜΕΑΣ: Β Παραδοσιακό**

##### **Όροι δόμησης (στοιχεία Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Ναυπλιέων)**

ΕΜΒΑΔΟΝ: 200

ΠΡΟΣΩΠΟ: 10

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:

1) Προϋφιστάμενα 26/1/1989

1α) ΕΜΒΑΔΟΝ: 100m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 7μ, ΒΑΘΟΣ: 10μ. (για Τομέα Α του Β.Δ. 3/5/1969 ΦΕΚ 105Δ)

1β) ΕΜΒΑΔΟΝ: 150m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 8μ, ΒΑΘΟΣ: 12μ. (για Τομέα Β του Β.Δ. 3/5/1969 ΦΕΚ 105Δ)

2) Προϋφιστάμενα 3/5/1969

2α) ΕΜΒΑΔΟΝ: 20m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 4μ, ΒΑΘΟΣ: 4μ. (για Τομέα Α του Β.Δ. 3/5/1969 ΦΕΚ 105Δ)

2β) ΕΜΒΑΔΟΝ: 30m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 5μ, ΒΑΘΟΣ: 6μ. (για Τομέα Β του Β.Δ. 3/5/1969 ΦΕΚ 105Δ)

ΚΑΛΥΨΗ: 80%

Σ.Δ. 1,2

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΩΝ: 8,5 μ.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ): - Εντός του μέγιστου ύψους ορόφων / μεγ κλίση 30%

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ: Ελέγχεται

##### **Κύριες διατάξεις**

ΦΕΚ: 627Δ 30/8/88, 38Δ 5,26/1/89. (107Α 1954, 90Α 16/5/59, 105Δ 29/5/69)

Για τα ΦΕΚ 527Δ/1988 και 38Δ/ 1989 βλ. τομέα Α (Παραδοσιακό) ανωτέρω.

Για τα ΦΕΚ 90Α / 1959 και 105Δ /1969 βλ. τομέα Ε1 Νέας Πόλης ανωτέρω. Για το ΦΕΚ 107Α /1954 βλ. τομέα Γ Νέου Βυζαντίου.

#### **ΠΑΡ4.2.5. Πρόνοια**

##### **ΠΑΡ4.2.5.1. ΤΟΜΕΑΣ: Β1 Πρόνοια**

##### **Όροι δόμησης (στοιχεία Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Ναυπλιέων)**

ΕΜΒΑΔΟΝ: 200

ΠΡΟΣΩΠΟ: 10

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:

1) ΕΜΒΑΔΟΝ: 150m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 8μ Προϋφιστάμενα του ΓΟΚ 1973 (9/6/1973)

2) ΕΜΒΑΔΟΝ: 30m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 5μ Προϋφιστάμενα του ΒΔ 21/5/1955

ΚΑΛΥΨΗ: Κατά ΓΟΚ – 60% (Ν.Ο.Κ.)

Σ.Δ. ΚΛΙΜΑΚΟΥΜΕΝΟΣ:

Α) Σ.Δ. 1,6 για οικόπεδα εμβαδού μικρότερου από 100 m<sup>2</sup>

Β) Σ.Δ. 1,4 για οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου ή ίσου από 100 m<sup>2</sup> και μέχρι 300 m<sup>2</sup> (για το πέραν των 100 m<sup>2</sup> εμβαδόν τους)

Γ) Σ.Δ. 1,0 για οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου ή ίσου από 300 m<sup>2</sup> (για πέραν των 300 m<sup>2</sup> εμβαδόν τους)

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΩΝ: 7,5 μ.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ): 1,5 Επιπλέον του ύψους ορόφων

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ: Ελέγχονται συγκεκριμένες θέσεις

### **Κύριες διατάξεις**

ΦΕΚ: 350Δ 5/6/89, 763Δ 29/12/89. (107Α 1954, 90Α 16/5/59, 105Δ 29/5/69)

Για το ΦΕΚ 350Δ/1989 βλ.τομέα Γ Νέου Βυζαντίου ανωτέρω.

Για το ΦΕΚ 763Δ/1989 βλ.τομέα Δ1 Νέου Βυζαντίου ανωτέρω.

Για τα ΦΕΚ 90Α / 1959 και 105Δ /1969 βλ. τομέα Ε1 Νέας Πόλης ανωτέρω. Για το ΦΕΚ 107Α /1954 βλ. τομέα Γ Νέου Βυζαντίου.

### **Τροποποιήσεις σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα**

ΦΕΚ 332Δ'/1990 (απόφαση Νομάρχη / αριθ. 2439)

Με το ΦΕΚ 332Δ'/1990 (απόφαση Νομάρχη / αριθ. 2439)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στο **Ο.Τ. 260γ** (στο δυτικό τμήμα του τομέα Β1 Πρόνοιας) με τοπική ρύθμιση, που δεν διευκρινίζεται στο κείμενο, χωρίς να δίνεται εξήγηση για την έλλειψη αυτή. Γίνεται παραπομπή σε διάγραμμα.

Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρεται το ΦΕΚ 350Δ'/1989 (έγκριση αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου περιοχής Πρόνοιας).

Εάν η τροποποίηση αφορά αλλαγή χρήσης «επί το δυσμενέστερο» ενδέχεται να προκύπτει ερώτημα νομιμότητας της απόφασης, λόγω παραβίασης του λεγομένου «πολεοδομικού κεκτημένου» κατά την νομολογία του ΣτΕ.

### **ΠΑΡ4.2.5.2. ΤΟΜΕΑΣ: Β2 Πρόνοια**

**Όροι δόμησης (στοιχεία Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Ναυπλιέων)**

ΕΜΒΑΔΟΝ: 200

ΠΡΟΣΩΠΟ: 10

**ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:**

1) ΕΜΒΑΔΟΝ: 150m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 8μ Προϋφιστάμενα του ΓΟΚ 1973 (9/6/1973)

2) ΕΜΒΑΔΟΝ: 30m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 5μ Προϋφιστάμενα του ΒΔ 21/5/1955

ΚΑΛΥΨΗ: Κατά ΓΟΚ – 60% (Ν.Ο.Κ.)

**Σ.Δ. ΚΛΙΜΑΚΟΥΜΕΝΟΣ:**

Α) Σ.Δ. 1,6 για οικοπέδα εμβαδού μικρότερου από 100 m<sup>2</sup>

Β) Σ.Δ. 1,4 για οικοπέδα εμβαδού μεγαλύτερου ή ίσου από 100 m<sup>2</sup> και μέχρι 300 m<sup>2</sup> (για το πέραν των 100 m<sup>2</sup> εμβαδόν τους)

Γ) Σ.Δ. 1,0 για οικοπέδα εμβαδού μεγαλύτερου ή ίσου από 300 m<sup>2</sup> (για πέραν των 300 m<sup>2</sup> εμβαδόν τους)

**ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -**

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΩΝ: 7,5 μ.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ): 1,5 Επιπλέον του ύψους ορόφων

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ: Ελέγχονται συγκεκριμένες θέσεις

**Κύριες διατάξεις**

ΦΕΚ: 350Δ 5/6/89, 763Δ 29/12/89. (107Α 1954, 90Α 16/5/59, 105Δ 29/5/69).

Για το ΦΕΚ 350Δ/1989 βλ.τομέα Γ Νέου Βυζαντίου ανωτέρω.

Για το ΦΕΚ 763Δ/1989 βλ.τομέα Δ1 Νέου Βυζαντίου ανωτέρω.

Για τα ΦΕΚ 90Α / 1959 και 105Δ /1969 βλ. τομέα Ε1 Νέας Πόλης ανωτέρω. Για το ΦΕΚ 107Α /1954 βλ. τομέα Γ Νέου Βυζαντίου.

**ΠΑΡ4.2.5.3. ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ3 Πρόνοια**

**Όροι δόμησης (στοιχεία Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Ναυπλιέων)**

ΕΜΒΑΔΟΝ: 400

ΠΡΟΣΩΠΟ: 15

**ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:**

1) ΕΜΒΑΔΟΝ: 250m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 10μ, ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΤΗΣ 14/6/88

2) ΕΜΒΑΔΟΝ: 150m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 8μ, από την πράξη εφαρμογής

3) Για το πυκνοδομημένο τμήμα: Α. ΕΜΒΑΔΟΝ 150m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ 8μ. για προϋφιστάμενα 25/7/1979 Β. Με όσο εμβαδόν έχουν προϋφιστάμενα της 2/7/1968

4) Εντός του οικοδομήσιμου τμήματος των οικοπεδων εγγράφεται κάτοψη κτηρίου με ελάχιστο εμβαδόν 50m<sup>2</sup> και ελάχιστη διάσταση 5μ.

ΚΑΛΥΨΗ: 70%

**Σ.Δ.: ΚΛΙΜΑΚΟΥΜΕΝΟΣ**

Α. Σ.Δ. 0,6 για οικοπέδα εμβαδού μικρότερου ή ίσου από 400 m<sup>2</sup>

Β. Σ.Δ. 0,4 για οικοπέδα εμβαδού μεγαλύτερου από 400 m<sup>2</sup> για το πέραν των 400m<sup>2</sup> εμβαδού τους

**ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.:**

1) Σ.Δ. 0,8 για εμβαδόν μικρότερο από 250 m<sup>2</sup> και συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερη από 150 m<sup>2</sup>

2) Σ.Δ. 1,2 για εμβαδόν μικρότερο από 150 m<sup>2</sup> μετά την αφαίρεση της εισφοράς γης (N.1337/83), προϋφιστάμενα της 10/3/1982 για συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερη των 120 m<sup>2</sup>  
ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΩΝ: 8,5 μ.  
ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ): 1,5 Επιπλέον του ύψους ορόφων  
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ: Ελέγχονται συγκεκριμένες θέσεις

### **Κύριες διατάξεις**

ΦΕΚ: 409Δ 14/6/88, 1422Δ 6/12/93

ΦΕΚ 409Δ / 1988 (ΠΔ):

Με το **ΦΕΚ 409Δ / 1988**

- Εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο του εκτός σχεδίου τμήματος της Πρόνοιας (οικισμού προ του 1923).
- Το πυκνοδομημένο τμήμα Ι υπάγεται στις διατάξεις του ΝΔ του 1923 (με όρους δόμησης) και το αραιοδομημένο και αδόμητο τμήμα ΙΙ στις διατάξεις του Ν.1337/83 (με πολεοδομικό κανονισμό).
- Καθορίζονται οικοδομήσιμοι χώροι, οδοί – πεζόδρομοι, κοινόχρηστοι χώροι, νηπιαγωγείο, πάρκο, οικοτροφείο, παιδικός σταθμός, και εκκλησία – ορφανοτροφείο, παραπέμποντας σε εγκεκριμένο διάγραμμα.
- Τους οικοδομήσιμους χώρους ορίζεται χρήση γενικής κατοικίας και επιβάλλεται προκήπιο 4 μ.
- Ορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης (αρτιότητας και οικοδομησιμότητας, ΣΔ, ελάχιστου εμβαδού κλπ) και οι παρεκκλίσεις.
- Ορίζονται ειδικοί όροι για την εκκλησία και το ορφανοτροφείο.

Στα «έχοντες υπόψη» περιλαμβάνεται το ΦΕΚ 569Δ/1985 (έγκριση ΓΠΣ).

ΦΕΚ 1422Δ / 1993 (απόφαση Νομάρχη): Αφορά και Άρια.

Με το ΦΕΚ 1422/1993

- Τροποποιείται το σχέδιο πόλεως τμήματος της Άριας και της Πρόνοιας, παραπέμποντας σε θεωρημένα διαγράμματα.

Στα «έχοντες υπόψη» περιλαμβάνονται τα ΦΕΚ 988Δ/1987 (έγκριση σχεδίου πόλεως τμήματος Άριας) και 409Δ / 1988 (βλ. ανωτέρω, στην προηγούμενη παράγραφο).

Έγινε τροποποίηση με ΦΕΚ 239Δ/97 (βλ. παρακάτω, τομέα ΣΤ1 Ροδίου)..

### **Τροποποιήσεις σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα**

ΦΕΚ 591Δ' / 1990 (απόφαση Νομάρχη / αριθ. 3048)

Με το ΦΕΚ 591Δ' / 1990 (απόφαση Νομάρχη / αριθ. 3048)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο με διαπλάτυνση οδού στο **Ο.Τ. Γ454** στην περιοχή Πρόνοιας (στο δυτικό άκρο του τομέα δόμησης ΣΤ3 Πρόνοιας).  
Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρεται το ΦΕΚ 409Δ'/1988 (έγκριση σχεδίου πόλεως).

ΦΕΚ 755Δ'/1992 (απόφαση Νομάρχη αριθ. 2243)

Με το ΦΕΚ 755Δ'/1992 (απόφαση Νομάρχη αριθ. 2243)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στο **Ο.Τ. Γ452** περιοχής Πρόνοιας (στο δυτικό άκρο του τομέα ΣΤ3 Πρόνοιας) και μειώνεται το πλάτος της πρασιάς από 6 μ. σε 2 μ.  
Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρεται το ΦΕΚ 409Δ'/1988 (έγκριση πολεοδομικού σχεδίου εκτός σχεδίου τμήματος περιοχής Πρόνοιας).

## **ΠΑΡ4.2.6. Ροδίου**

### **ΠΑΡ4.2.6.1. ΤΟΜΕΑΣ: Ζ Ζυμβρακάκη**

#### *Όροι δόμησης (στοιχεία Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Ναυπλιέων)*

ΕΜΒΑΔΟΝ: 200

ΠΡΟΣΩΠΟ: 10

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:

1) ΕΜΒΑΔΟΝ: 100m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 7μ, ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΤΟΥ ΓΟΚ 1973 (9/6/1973)

ΚΑΛΥΨΗ: Κατά ΓΟΚ – 60% (Ν.Ο.Κ.)

Σ.Δ. 1,0

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.: -

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΩΝ: 7,5 μ.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ): 1,5 Εντός του μέγιστου ύψους ορόφων

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ: Ελέγχεται

#### *Κύριες διατάξεις*

ΦΕΚ: 350Δ 5/6/89, 763Δ 29/12/89 (ΦΕΚ 102Δ 1961, 524Δ 1983)

Για το ΦΕΚ 350Δ/1989 βλ.τομέα Γ Νέου Βυζαντίου ανωτέρω.

Για το ΦΕΚ 763Δ/1989 βλ.τομέα Δ1 Νέου Βυζαντίου ανωτέρω.

ΦΕΚ 524Δ'/1983 (ΠΔ)

Με το ΠΔ του ΦΕΚ 524Δ'/1983

- Τροποποιήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης στον τομέα Ζ.

ΦΕΚ 102Δ'/1961(ΒΔ)

Με το ΒΔ του ΦΕΚ 102Δ'/1961

- Είχε τροποποιηθεί και επεκταθεί το ρυμοτομικό σχέδιο Ναυπλίου στην θέση Ζυμβρακάκη.

- Είχαν ορισθεί όροι και περιορισμοί δόμησης.

### **Τροποποιήσεις σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα**

#### ΦΕΚ 151Δ'/1990 (απόφαση Νομάρχη)

Με το 151Δ'/1990

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο «στη **θέση Ζυμβρακάκη**» (δεν προσδιορίζεται το Ο.Τ.) σε συγκεκριμένη ιδιοκτησία με «αποχαρακτηρισμό πρασίνου κοινόχρηστου χώρου σε οικοδομήσιμο», όπως φαίνεται σε τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο δεν υπάρχει στο ΦΕΚ.

Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρεται η «γνώση» του Δημοτικού Συμβουλίου Ναυπλίου.

Υπάρχει αμφιβολία για την νομιμότητα της απόφασης δεδομένου ότι γίνεται αλλαγή χρήσης γης προς «βαρύτερη» χρήση, άρα κατά παραβίαση του λεγομένου «πολεοδομικού κεκτημένου» κατά την νομολογία του ΣτΕ.

#### ΦΕΚ 755Δ'/1992 (απόφαση Νομάρχη αριθ. 2244)

Με το ΦΕΚ 755Δ'/1992 (απόφαση Νομάρχη αριθ. 2244)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στο **Ο.Τ. 236** περιοχής Ζυμβρακάκη (στο βόρειο τμήμα του τομέα Ζ Ζυμβρακάκη). Η τροποποίηση αφορά διάνοιξη δρόμου και μετατόπιση ρυμοτομικής γραμμής.

Στα «έχοντες υπόψη» αναφέρεται το ΦΕΚ 102Δ'/1961 (ΒΔ της 14-8-1961) που εντάσσει την περιοχή στο σχέδιο πόλεως.

#### ΦΕΚ 535Δ'/2001 (απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Πελοποννήσου αριθ. 1698)

Με το ΦΕΚ 535Δ'/2001 (απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Πελοποννήσου αριθ. 1698)

- Τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στο **Ο.Τ. 242**, με μετατόπιση της οικοδομικής γραμμής.

Το Ο.Τ. βρίσκεται στον τομέα Ζ Ζυμβρακάκη, επί της οδού Πηνελόπης Δέλτα.

Στα «έχοντες υπόψη» δεν αναφέρονται προηγούμενα ΦΕΚ σχετικά με το συγκεκριμένο Ο.Τ.

### **ΠΑΡ4.2.6.2. ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ1 Ροδίου**

#### **Όροι δόμησης (στοιχεία Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Ναυπλιέων)**

ΕΜΒΑΔΟΝ: 600

ΠΡΟΣΩΠΟ: 15

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:

1) ΕΜΒΑΔΟΝ: 250m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 10μ, ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΤΗΣ 11/8/87

2) Όπως προκύπτουν από την οριστική πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης

3) Εντός του οικοδομήσιμου τμήματος των οικοπέδων εγγράφεται κάτοψη κτηρίου με ελάχιστο εμβαδόν 20m<sup>2</sup> και ελάχιστη διάσταση 5μ.

ΚΑΛΥΨΗ: 70%

Σ.Δ. 0,6

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.:

1) Σ.Δ. 0,8 για εμβαδόν μικρότερο από 250 m<sup>2</sup> και συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερη από 150 m<sup>2</sup>

2) Σ.Δ. 1,2 για εμβαδόν μικρότερο από 150 m<sup>2</sup> μετά την αφαίρεση της εισφοράς γης (Ν.1337/83), προϋφιστάμενα της 10/3/1982 για συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερη των 120 m<sup>2</sup>  
ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΩΝ: 8,5 μ.  
ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ): 1,5 Επιπλέον του ύψους ορόφων  
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ: Δεν ελέγχεται

### **Κύριες διατάξεις**

ΦΕΚ: 988Δ 9/10/87, 1422Δ 6/12/93, 239Δ 28/3/97

ΦΕΚ 988Δ/1987 (ΠΔ):

Με το ΦΕΚ 988Δ/1987

- Εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο (και ο πολεοδομικός κανονισμός) της περιοχής Άριας.
- Καθορίζονται οικοδομήσιμοι χώροι, οδοί – πεζόδρομοι, κοινόχρηστοι χώροι, πλατεία, δημοτικό σχολείο, νηπιαγωγείο, παιδικός σταθμός, παιδική χαρά, και χώροι στάθμευσης, παραπέμποντας σε εγκεκριμένο διάγραμμα.
- Στους οικοδομήσιμους χώρους με το στοιχείο Α ορίζεται χρήση γενικής κατοικίας (σύμφωνα με ΠΔ 81/1980) και στους υπόλοιπους οικοδομήσιμους χώρους χρήση αμιγούς κατοικίας.
- Επιβάλλεται (στον τομέα ΣΤ1) προκήπιο 4 μ.
- Ορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης κατά τομέα ΣΤ1 και ΣΤ3, μετά παρεκκλίσεων.
- Ορίζεται ειδικός ΣΔ για δημοτικό σχολείο – νηπιαγωγείο – παιδικό σταθμό.

Το ΦΕΚ αφορά και την Άρια.

Στα «έχοντες υπόψη» περιλαμβάνονται τα ΦΕΚ 569Δ/1985 (έγκριση ΓΠΣ) και 1328Δ / 1986 (καθορισμός ορίων Άριας).

Έγινε τροποποίηση με ΦΕΚ 239Δ/97.

ΦΕΚ 239Δ / 1997 (απόφαση Νομάρχη):

Με το ΦΕΚ 239Δ/97

- Εγκρίνεται η τροποποίηση όρων δόμησης στην Άρια (σε σχέση με ΦΕΚ 988Δ/1987 της προηγούμενης παραγράφου) με ενιαίο ΣΔ 0,6 για οικοπέδα μεγαλύτερα των (ή ίσα προς) 150 m<sup>2</sup> στον τομέα ΣΤ1 και 250 m<sup>2</sup> στον τομέα ΣΤ3.

Η απόφαση αφορά κατά κύριο λόγο την Άρια. Στο ίδιο ΦΕΚ υπάρχει και μια διόρθωση.

Για το ΦΕΚ 1422Δ / 1993 βλ. τομέα ΣΤ3 Πρόνοιας.

### **ΠΑΡ4.2.6.3. ΤΟΜΕΑΣ: ΣΤ3 Ροδίου**

**Όροι δόμησης (στοιχεία Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Ναυπλιέων)**

ΕΜΒΑΔΟΝ: 400

ΠΡΟΣΩΠΟ: 15

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:

1) ΕΜΒΑΔΟΝ: 250m<sup>2</sup>, ΠΡΟΣΩΠΟ: 10μ, ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΤΗΣ 11/8/87

2) Όπως προκύπτουν από την οριστική πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης

3) Εντός του οικοδομήσιμου τμήματος των οικοπέδων εγγράφεται κάτοψη κτηρίου με ελάχιστο εμβαδόν 20m<sup>2</sup> και ελάχιστη διάσταση 5μ.

ΚΑΛΥΨΗ: 70%

Σ.Δ. 0,6

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ.:

1) Σ.Δ. 0,8 για εμβαδόν μικρότερο από 250 m<sup>2</sup> και συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερη από 150 m<sup>2</sup>

2) Σ.Δ. 1,2 για εμβαδόν μικρότερο από 150 m<sup>2</sup> μετά την αφαίρεση της εισφοράς γης (Ν.1337/83), προϋφιστάμενα της 10/3/1982 για συνολική επιφάνεια ορόφων μικρότερη των 120 m<sup>2</sup>

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΩΝ: 8,5 μ.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ): 1,5 Επιπλέον του ύψους ορόφων

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ: Ελέγχεται τμήμα της περιοχής.

### **Κύριες διατάξεις**

ΦΕΚ: 988Δ 9/10/87, 1422Δ 6/12/93, 239Δ 28/3/97

Για τα ΦΕΚ 988Δ/1987 και 239/1997 βλ. τομέα ΣΤ1 Ροδίου.

Για το ΦΕΚ 1422/1993 βλ. τομέα ΣΤ3 Πρόνοιας.



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V: Οριοθετημένοι οικισμοί

### ΠΑΡ5.1. Εισαγωγή

Το παράρτημα αυτό αποτελεί συμπλήρωμα της ανάλυσης του ΓΠΣ. Δεν αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του ΓΠΣ δεδομένου ότι συνιστά συνοπτική καταγραφή αποφάσεων που διέπουν τους οριοθετημένους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων της Δημοτικής Ενότητας Ναυπλιέων, πέραν βεβαίως του ισχύοντος ΓΠΣ. Πρόκειται για διατάξεις αποκλειστικά πολεοδομικού χαρακτήρα, μη περιλαμβανομένων διατάξεων χωροταξικού επιπέδου ή άλλου χαρακτήρα (π.χ. περιβαλλοντικών ή αρχαιολογικών). Η καταγραφή γίνεται χωριστά κατά οικισμό. Τα σημαντικότερα ΦΕΚ έχουν τονισθεί με **bold** χαρακτήρες.

Με διάφορες αποφάσεις έχουν θεσμοθετηθεί Πολεοδομικές Ενότητες εντός των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων Άριας, Εξώστη, Αγίας Κυριακής, Πυργιώτικων και Λευκακίων. Στην έκθεση Φάσης Α (ανάλυσης) υπάρχει περιγραφή των ως άνω οικισμών και παρουσιάζονται αναλυτικά οι ισχύοντες όροι δόμησης, όπως και πίνακας ρυθμίσεων και διαταγμάτων. Τα ΦΕΚ που παρουσιάζονται στο παράρτημα αυτό υποδείχθηκαν από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Ναυπλιέων.

Υπενθυμίζεται ότι οι χαρακτηρισμοί των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων έγιναν σύμφωνα με το από 24-04-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 181/Δ/1985).

Για το ισχύον ΓΠΣ γίνεται αναφορά στην εισαγωγή του κεφαλαίου Π.1 και στο παράρτημα ΙΙΙ.

Για το ισχύον ΓΠΣ βλ. επίσης στην εισαγωγή του παραρτήματος ΙV.

### ΠΑΡ5.2. Άρια

- (ΦΕΚ 1328/Δ/1986),
- (ΦΕΚ 988/Δ/1987),
- (ΦΕΚ 349/Δ/1988),
- (ΦΕΚ 396/Δ/1989),
- (ΦΕΚ 1377/Δ/1992),
- (ΦΕΚ 94/Δ/1993),
- (ΦΕΚ 1179/Δ/1996),
- (ΦΕΚ 1452/Δ/1996),
- (ΦΕΚ 239/Δ/1997),
- (ΦΕΚ 372/Δ/1998),
- (ΦΕΚ 800/Δ/1998).

Σε σχέση με την έκθεση Φάσης Α προστέθηκαν δύο σχετικά ΦΕΚ. Το (ΦΕΚ 988/Δ/1987) (από 11-08-1987 ΠΔ) αφορά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της Άριας. Το (ΦΕΚ 239/Δ/1997) περιέχει τροποποίηση των όρων δόμησης της Άριας και αφορά ειδικότερα τους τομείς ΣΤ1 και ΣΤ3 (τομείς Ροδίου στις εντός σχεδίου περιοχές του Ναυπλίου). Στο ΦΕΚ αυτό, υπάρχει μια διόρθωση λαθών του (ΦΕΚ 94/Δ/1993), που αφορά τους οικισμούς Αγία Κυριακής, Εξώστη και Άριας.

(ΦΕΚ 1328/Δ/1986) (απόφαση Νομάρχη)

- Χαρακτηρίζεται ο οικισμός Άριας ως περιαστικός, αδιάφορος, δυναμικός, διάσπαρτος και μεσαίος.
- Καθορίζονται τα όρια του οικισμού, με παραπομπή σε σχετικά διαγράμματα και με επισήμανση της ύπαρξης ενός δημοσίου κτήματος.

ΦΕΚ 988Δ/1987 (ΠΔ).

- Εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο (και ο πολεοδομικός κανονισμός) της περιοχής Άριας.
- Καθορίζονται οικοδομήσιμοι χώροι, οδοί – πεζόδρομοι, κοινόχρηστοι χώροι, πλατεία, δημοτικό σχολείο, νηπιαγωγείο, παιδικός σταθμός, παιδική χαρά, και χώροι στάθμευσης, παραπέμποντας σε εγκεκριμένο διάγραμμα.
- Στους οικοδομήσιμους χώρους με το στοιχείο Α ορίζεται χρήση γενικής κατοικίας (σύμφωνα με ΠΔ 81/1980) και στους υπόλοιπους οικοδομήσιμους χώρους χρήση αμιγούς κατοικίας.
- Επιβάλλεται (στον τομέα ΣΤ1) προκήπιο 4 μ.
- Ορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης κατά τομέα ΣΤ1 και ΣΤ3, μετά παρεκκλίσεων.
- Ορίζεται ειδικός ΣΔ για δημοτικό σχολείο – νηπιαγωγείο – παιδικό σταθμό.

(ΦΕΚ 349/Δ/1988) (απόφαση Νομάρχη αριθ. 1321)

- Ορίζονται αρτιότητες οικοπέδων στους τομείς I (2.000 m<sup>2</sup>), II (800 m<sup>2</sup>), III (600 m<sup>2</sup>) και IV (400 m<sup>2</sup>), με παρεκκλίσεις. Ο τομέας I είναι ο Λόφος Αγίου Βλασίου που ανήκει στο Δημόσιο, είναι αδόμητος και χρήζει ειδικής προστασίας.

(ΦΕΚ 396/Δ/1989) (απόφαση Νομάρχη)

- Με το (ΦΕΚ 396/Δ/1989) καθορίζεται εκ νέου η αρτιότητα οικοπέδων σε τμήμα του τομέα III στα 600 m<sup>2</sup>.

ΦΕΚ 1377Δ'/1992 (απόφαση Νομάρχη)

- Τροποποιούνται τα όρια του οικισμού Άριας.
- Καθορίζεται αρτιότητα 800 m<sup>2</sup> στα οικοπέδα του νεοεντασσόμενου τμήματος.

ΦΕΚ 94Δ'/1993 (απόφαση Νομάρχη)

- Καθορίζεται η αρτιότητα οικοπέδων στον οικισμό Άριας, στους τομείς I (500 m<sup>2</sup>), II (500 m<sup>2</sup>), III (500 m<sup>2</sup>) και IV (400 m<sup>2</sup>).
- Καθορίζεται η αρτιότητα οικοπέδων στον οικισμό Αγίας Κυριακής (500 m<sup>2</sup>).
- Καθορίζεται η αρτιότητα οικοπέδων στον οικισμό Εξώστη (500 m<sup>2</sup>).

ΦΕΚ 1422Δ / 1993 (απόφαση Νομάρχη).

- Τροποποιείται το σχέδιο πόλεως τμήματος της Άριας και της Πρόνοιας, παραπέμποντας σε θεωρημένα διαγράμματα.

ΦΕΚ 1179Δ'/1996 (απόφαση Νομάρχη)

- Επανακαθορίζονται τα όρια του οικισμού Άριας, παραπέμποντας σε σχετικό διάγραμμα και χωρίς να μεταβάλλονται οι αρτιότητες.

ΦΕΚ 1452Δ'/1996 (απόφαση Νομάρχη)

- Επανακαθορίζονται τα όρια του οικισμού Άριας, παραπέμποντας σε σχετικό διάγραμμα και χωρίς να μεταβάλλονται οι αρτιότητες.

ΦΕΚ 239Δ'/1997 (απόφαση Νομάρχη)

- Αναφέρεται ότι «εγκρίνεται η τροποποίηση των όρων δόμησης πολεοδομικής μελέτης περιοχής Άριας» και ορίζεται ενιαίος ΣΔ 0,6 για όλα τα οικόπεδα τα μεγαλύτερα ή ίσα των 150 m<sup>2</sup> ή 250 m<sup>2</sup> για τους τομείς ΣΤ1 και ΣΤ3 αντίστοιχα.
- Πρόκειται για τομείς της εντός σχεδίου περιοχής Ροδίου του Ναυπλίου. Η περιοχή Ροδίου χαρακτηριζόταν ως τμήμα Άριας στο ισχύον ΓΠΣ.

ΦΕΚ 372Δ'/1998 (απόφαση Νομάρχη)

- Επανακαθορίζονται τα όρια του οικισμού Άριας, παραπέμποντας σε σχετικό διάγραμμα και χωρίς να μεταβάλλονται οι αρτιότητες.

ΦΕΚ 800Δ'/1998 (απόφαση Νομάρχη)

- Επανακαθορίζονται τα όρια του οικισμού Άριας (λόγω σφάλματος), παραπέμποντας σε σχετικό διάγραμμα και χωρίς να μεταβάλλονται οι αρτιότητες.

### **ΠΑΡ5.3. Αγία Κυριακή**

- (ΦΕΚ 99/Δ/1987),
- (ΦΕΚ 349/Δ/1988),
- (ΦΕΚ 485/Δ/1989),
- (ΦΕΚ 94/Δ/1993) (Απόφαση Νομάρχη διαφορετική από εκείνη που αφορά την Άρια στο ίδιο ΦΕΚ),
- (ΦΕΚ 566/Δ/1996) και
- (ΦΕΚ 239/Δ/1997).

Σε σχέση με την έκθεση της Φάσης Α προστέθηκε το (ΦΕΚ 239/Δ/1997) όπου υπάρχει μια διόρθωση λαθών του (ΦΕΚ 94/Δ/1993), που αφορά τους οικισμούς Αγία Κυριακής, Εξώστη και Άριας.

ΦΕΚ 99Δ'/1987 (απόφαση Νομάρχη)

- Χαρακτηρίζεται ο οικισμός Αγίας Κυριακής ως περιαστικός, αδιάφορος, τουριστικός και μη παραλιακός.
- Καθορίζονται τα όρια του οικισμού, με παραπομπή σε σχετικά διαγράμματα.

ΦΕΚ 349Δ'/1988 (απόφαση Νομάρχη αριθ. 1323)

- Καθορίζονται αρτιότητες οικοπέδων στους τομείς I (400 m<sup>2</sup> λόγω πυκνής δόμησης) και II (700 m<sup>2</sup>), με παρεκκλίσεις.

ΦΕΚ 485Δ'/1989 (απόφαση Νομάρχη)

- Ενσωματώνεται ένα νέο τμήμα στα όρια του οικισμού με αρτιότητα οικοπέδων 700 m<sup>2</sup>

ΦΕΚ 94Δ'/1993 (απόφαση Νομάρχη)

- Βλ. στον οικισμό Άριας.

ΦΕΚ 566Δ'/1996 (απόφαση Νομάρχη)

- Ενσωματώνεται ένα νέο τμήμα στα όρια του οικισμού με αρτιότητα οικοπέδων 500 m<sup>2</sup>

ΦΕΚ 239Δ'/1997 (απόφαση Νομάρχη)

- Βλ. στον οικισμό Άριας, αν και το συγκεκριμένο ΦΕΚ μάλλον δεν αφορά την Αγία Κυριακή.

## ΠΑΡ5.4. Εξώστης

- (ΦΕΚ 1340/Δ/1986),
- (ΦΕΚ 443/Δ/1988),
- (ΦΕΚ 609/Δ/1991),
- (ΦΕΚ 94/Δ/1993) και
- (ΦΕΚ 239/Δ/1997).

Στο (ΦΕΚ 239/Δ/1997) υπάρχει μια διόρθωση σφαλμάτων (χωρίς αριθμό απόφασης) της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αργολίδας. Με τη διόρθωση τροποποιήθηκε η Απόφαση Νομάρχη 58/1993, (ΦΕΚ 94/Δ/1993). Η τροποποίηση αφορά τον οικισμό Εξώστη.

ΦΕΚ 1340Δ'/1986 (απόφαση Νομάρχη)

- Χαρακτηρίζεται ο οικισμός Εξώστη ως περιαστικός, αδιάφορος, μικρός, στάσιμος, διάσπαρτος και μη παραλιακός.
- Καθορίζονται τα όρια του οικισμού, με παραπομπή σε σχετικά διαγράμματα.

ΦΕΚ 443Δ'/1988 (απόφαση Νομάρχη)

- Καθορίζονται αρτιότητες οικοπέδων στους τομείς I (1.000 m<sup>2</sup>), με απόσταση κτισμάτων από τον άξονα επαρχιακής οδού τουλάχιστον 20 μ., II (800 m<sup>2</sup>) και III (400 m<sup>2</sup>), με παρεκκλίσεις.

ΦΕΚ 609Δ'/1991 (απόφαση Νομάρχη αριθ. 2829/1991)

- Αναθεωρούνται τα όρια του οικισμού Εξώστη, προφανώς προστίθεται νέο τμήμα (αν και δεν διευκρινίζεται σαφώς) και καθορίζεται αρτιότητα οικοπέδων στο εν λόγω τμήμα του τομέα III του οικισμού στα 400 m<sup>2</sup>, με παρέκκλιση.

ΦΕΚ 94Δ'/1993 (απόφαση Νομάρχη)

- Βλ. στον οικισμό Άριας.

ΦΕΚ 239Δ'/1997.(διόρθωση σφάλματος από την Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Αργολίδας)

- Επανακαθορίζονται (λόγω λάθους) οι αρτιότητες οικοπέδων, στους τομείς I και II (500 m<sup>2</sup>) και III (400 m<sup>2</sup>, ως είχε).

## **ΠΑΡ5.5. Πυργιώτικα**

- (ΦΕΚ 922/Δ/1986) και
- (ΦΕΚ 372/Δ/1988).

ΦΕΚ 922Δ'/1986 (απόφαση Νομάρχη)

- Χαρακτηρίζεται ο οικισμός Πυργιώτικων ως μη περιαστικός, αδιάφορος, μεσαίος, στάσιμος, διάσπαρτος, μη τουριστικός και μη παραλιακός.
- Καθορίζονται τα όρια του οικισμού, με παραπομπή σε σχετικά διαγράμματα.

ΦΕΚ 372Δ'/1988 (απόφαση Νομάρχη)

- Καθορίζεται αρτιότητα οικοπέδων στα Πυργιώτικα και στην Αγία Τριάδα (500 m<sup>2</sup>).

## **ΠΑΡ5.6. Λευκάκια**

- (ΦΕΚ 1257/Δ/1986),
- (ΦΕΚ 1237/Δ/1987) και
- (ΦΕΚ 647/Δ/1990).

ΦΕΚ 1257Δ'/1986 (απόφαση Νομάρχη)

- Χαρακτηρίζεται ο οικισμός Λευκακίων ως μη περιαστικός, αδιάφορος, μεσαίος, στάσιμος, συνεκτικός, μη τουριστικός και μη παραλιακός.
- Καθορίζονται τα όρια του οικισμού, με παραπομπή σε σχετικά διαγράμματα.

ΦΕΚ 1237Δ'/1987 (απόφαση Νομάρχη)

- Καθορίζεται αρτιότητα οικοπέδων στα Λευκάκια και διάφορους άλλους οικισμούς της Αργολίδας (500 m<sup>2</sup>).

ΦΕΚ 647Δ'/1990 (απόφαση Νομάρχη)

- Αναθεωρούνται τα όρια του οικισμού Λευκακίων και ορίζεται αρτιότητα οικοπέδων εντός των ορίων του οικισμού 500 m<sup>2</sup> [Σημ. Προφανώς προστίθεται νέο τμήμα, αν και δεν διευκρινίζεται σαφώς.]