



ΔΗΜΟΣ ΒΟΡΕΙΩΝ
ΤΖΟΥΜΕΡΚΩΝ

Μιλάμε για το

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΟΡΕΙΩΝ ΤΖΟΥΜΕΡΚΩΝ

Δευτέρα 24 Μαρτίου 2025, ώρα 11.00
Αίθουσα του Συνεδριακού Κέντρου Δήμου Βορείων Τζουμέρκων



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού
και Αστικού Περιβάλλοντος

Ελλάδα 2.0
Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης
και Ανάπτυξης



Με τη χρηματοδότηση
της Ευρωπαϊκής Ένωσης
NextGenerationEU

ΤΕΕ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ
ΕΓΚΛΗΤΗΡΙΟ

Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια θα ορίσουν:

- Το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη,
- τα όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών
- τις χρήσεις γης,
- τους όρους και περιορισμούς δόμησης,
- τις σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις,
- το οδικό δίκτυο, τα λοιπά μεταφορικά, τα τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές,
- τα μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, τα υποστηρικτικά μέτρα για την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών,
- την προσωρινή οριοθέτηση υδατορεμάτων εντός των προς πολεοδόμηση περιοχών
- την γεωλογική καταλληλότητα για δόμηση στην περιοχή μελέτης
- κάθε άλλο μέτρο, όρο ή περιορισμό που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής μελέτης.

Γιατί είναι Σημαντικό;

Το ΤΠΣ αποτελεί θεμέλιο για τη δημιουργία ενός οργανωμένου, λειτουργικού και ανθεκτικού χώρου και θα βοηθήσει καθοριστικά:

- **Στην αποφυγή άναρχης δόμησης:** Θα καθορίσει με ακρίβεια τους όρους δόμησης σε κάθε περιοχή.
- **Στη μείωση των κοινωνικών ανισοτήτων:** Μέσω της ισόρροπης κατανομής υποδομών και υπηρεσιών.
- **Στην προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς:** Οριοθετούν περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.
- **Στην αντιμετώπιση φυσικών καταστροφών:** Περιλαμβάνουν μέτρα πρόληψης, όπως η αποφυγή δόμησης σε ζώνες υψηλού κινδύνου.

Γιατί Είναι Σημαντικό το Τα.Π.Σ.;

- Ρυθμίζει την εκτός σχεδίου δόμηση με τον καθορισμό στο σύνολο του εξωοικιστικού χώρου ορθολογικών χρήσεων γης και όρων δόμησης συμβατών με τα τοπικά χαρακτηριστικά.
- Δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην αναζωογόνηση του υφιστάμενου οικιστικού χώρου, στο κτιριακό απόθεμα και στον υπαίθριο δημόσιο χώρο.
- Επιδιώκει τη διαχείριση της γης ως φυσικού πόρου με φειδώ, με επεκτάσεις των σχεδίων των οικισμών μόνον όπου αυτό δικαιολογείται από τον παρατηρούμενο ή αναμενόμενο λόγω των πληθυσμιακών τάσεων κορεσμό τους.
- Υποστηρίζει τη δημιουργία ισχυρής και ισορροπημένης παραγωγικής βάσης, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού και παρέχει επαρκή γη για την χωροθέτηση των αναγκαίων οικονομικών δραστηριοτήτων (τουρισμός, κτηνοτροφία, πτηνοτροφία).
- Προστατεύει τους διαθέσιμους φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους, ως αυτοτελείς αξίες και παράλληλα, τους εντάσσει στην αναπτυξιακή διαδικασία.

Ποιες περιοχές περιλαμβάνουν τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια;

α) Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ)

**β) Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων
(ΠΕΔ)**

**γ) Περιοχές Προστασίας (ΠΕΠ) και Περιοχές με ειδικό νομικό
καθεστώς (ΠΕΚ)**

δ) Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης (ΠΕΧ)

Δηλαδή μπορεί σε μια περιοχή που σήμερα κτίζεις κατοικία, με το Τ.Π.Σ. να απαγορευτεί;

Μετά την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων κάθε οικιστική, παραγωγική ή άλλη ανάπτυξη επιτρέπεται μόνον εφόσον είναι συμβατή με τις χρήσεις γης και τους λοιπούς όρους και περιορισμούς που καθορίζονται με αυτά. Μάλιστα ο νόμος αναφέρει ότι και σε περιοχές που έχουν ήδη πολεοδομηθεί, οι χρήσεις γης που καθορίζονται με τα ΤΠΣ, κατισχύουν αυτών που είχαν καθορισθεί με το ρυμοτομικό σχέδιο, χωρίς κατ' αρχήν να απαιτείται η αναθεώρηση του υφισταμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Τι προβλέπεται για την εκτός σχεδίου δόμηση;

Με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, διατηρείται η εκτός σχεδίου δόμηση, τουλάχιστον έως την ολοκλήρωση των πολεοδομικών σχεδίων σε κάθε δημοτική ενότητα.

Θα υπάρχουν όμως οι περιορισμοί που τέθηκαν σε εφαρμογή στην εκτός σχεδίου δόμηση, με τις διατάξεις του νέου νόμου.

Τι γίνεται με τα οικόπεδα που βρίσκονται σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου και δεν μπορούν να κτίσουν;

Με τα νέα Τ.Π.Σ. μπορούν να τροποποιηθούν τα όρια και οι ρυθμίσεις εγκεκριμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, εφόσον αυτό κρίνεται πολεοδομικώς απαραίτητο για την κάλυψη αναγκών οικιστικής, παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της οικείας δημοτικής ενότητας. Μετά την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά παύουν να ισχύουν και ισχύουν πλέον οι ρυθμίσεις του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

ΚΡΙΣΙΜΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΘΕΤΕΙ Ο ΔΗΜΟΣ ΒΟΡΕΙΩΝ ΤΖΟΥΜΕΡΚΩΝ:

- Σημεία ιδιαίτερου Αρχιτεκτονικού Ενδιαφέροντος :
παραδοσιακοί οικισμοί – Μνημεία (γεφύρια)
- Αρχαιολογικοί χώροι – Βυζαντινά Μνημεία
- Ανάδειξη και Θεσμοθέτηση «Ιστορικού Κέντρου Πραμάντων»
- Σημεία που παρατηρείται μέγεθος αυθαίρετης δόμησης (....)
- Ζώνες Γεωργικών-Κτηνοτροφικών και Πτηνοτροφικών εγκαταστάσεων (καταγραφή σταβλικών εγκαταστάσεων, πιθανή οριοθέτηση πτηνοτροφικής ζώνης στη Δ.Ε. Τζουμέρκων)
- Ζώνες και σημεία με Ειδικά περιβαλλοντικά θέματα (ρους Αράχθου, Κλίφκη, Κουιάσα)
- Ζώνες ενεργειακού αποθέματος (ανάπτυξη Α.Π.Ε.)

ΚΡΙΣΙΜΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΘΕΤΕΙ Ο ΔΗΜΟΣ ΒΟΡΕΙΩΝ ΤΖΟΥΜΕΡΚΩΝ:

- Επεκτάσεις σχεδίων οικισμών - όρια οικισμών - Διορθώσεις σφαλμάτων παλαιών οριοθετήσεων (παραδοσιακοί οικισμοί, Πλατανούσα, Πράμαντα)
- Οδοποιία - κυκλοφοριακή οργάνωση - συγκοινωνιακές υποδομές
- Χώροι στάθμευσης (σε ζώνες υψηλού τουριστικού ενδιαφέροντος: Πράμαντα, Συρράκο, Καλαρρύτες, γεφύρι Πλάκας)
- Ζώνες υψηλού τουριστικού ενδιαφέροντος
- Κτιριακές Υποδομές (Κέντρο Υγείας, Αθλητικές εγκαταστάσεις*)
- Υδατορέματα
- Υδρευση και αποχέτευση - κέντρα επεξεργασίας λυμάτων (για το Συρράκο και τους Καλαρρύτες οι μελέτες δικτύου αποχέτευσης και μονάδων επεξεργασίας λυμάτων από της Περιφέρεια Ηπείρου βρίσκονται στο τελικό στάδιο)
- ΧΥΤΑ Ελληνικού - παλαιά σημεία συγκέντρωσης απορριμμάτων

Οικιστική & Πολεοδομική Οργάνωση Δήμου Βορείων Τζουμέρκων:

- Ο Δήμος Βορείων Τζουμέρκων δε διαθέτει εγκεκριμένο ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ.
- Με δύο αποφάσεις του ΣτΕ (56/2017 και 57/2017) θεωρήθηκαν ως παράνομες οι κατηγοριοποιήσεις και οριοθετήσεις αρκετών οικισμών, καθώς έπρεπε να οροθετηθούν με Π.Δ. και όχι με Απόφαση Νομάρχη

ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ
ΟΙΚΙΣΜΟΥ

**ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ
ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ
SOS**

ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΟΥ
/ ΡΥΜ.
Μη νόμιμη οριοθέτηση

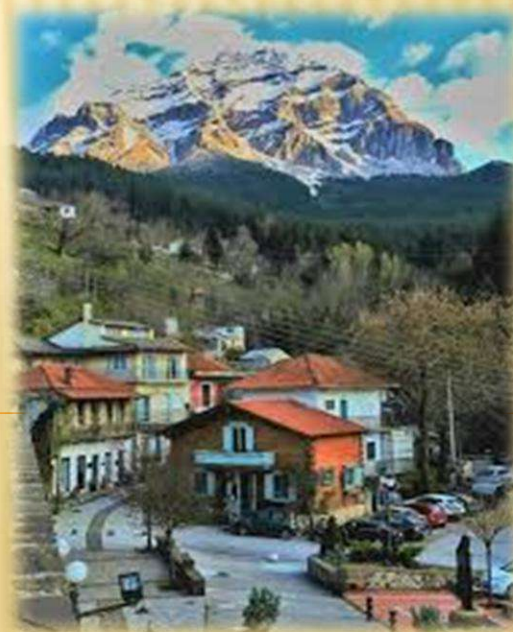
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΡΑΜΑΝΤΩΝ Δ. Κ. Πραμάντων

ΠΡΑΜΑΝΤΑ

ΤΣΟΠΕΛΑ

ΧΡΙΣΤΟΙ

ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ
ΟΙΚΙΣΜΩΝ / ΡΥΜ.
385/Δ/21-4-93



ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΡΑΜΑΝΤΩΝ

Δ.Κ.
Αμπελοχωρίου

ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ
ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ
SOS

Δ. Κ. Ραφταναίων

Ραφτανάιοι
Βουνόρεια
Ζαλούχος
Μεγάλη Ράχη
Μολοκοπειό
Παλαιομοχούσι
Παλληκάρι
Πλάκα
Ρούγα
Φράξος



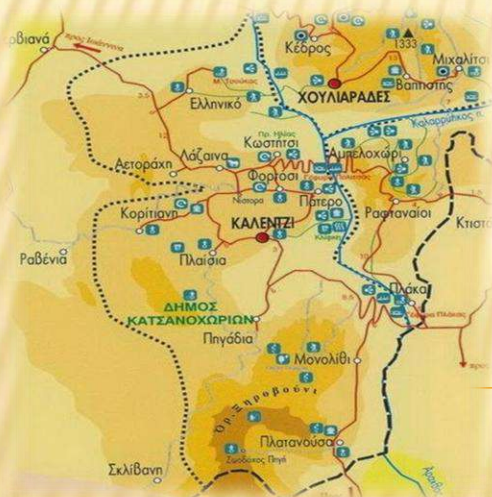
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΣΑΝΟΧΩΡΙΩΝ

Δ.Κ.
Καλεντζίου

Δ.Κ.
Αετοράχης
Αετοράχη
Λάζαινα

Δ.Κ. Ελληνικού

Δ.Κ.
Κορύτιανης



ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ
ΟΙΚΙΣΜΟΥ / ΡΥΜ.
350/Δ/10-5-88
605/Δ/30-10-90

*Μη νόμιμη
οριοθέτηση*



ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΣΑΝΟΧΩΡΙΩΝ

Δ.Κ. Φορτοσίου
Φορτόσι
Κωστίτσι

Δ.Κ. Μονολιθίου
Μονολίθι
Άγιος Γεώργιος

Δ.Κ. Πλασιών
Μαλακασίου
Πλάισια

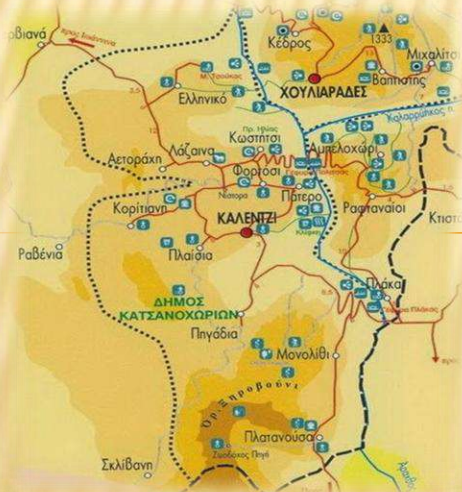
Δ.Κ. Φορτοσίου
Πάτερο
Νίστορα

ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ
ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΡΥΜ.
385/Δ/21-4-93

ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ
ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΡΥΜ.
354/ΑΑΠ/14-807

ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ
ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΡΥΜ.
350/Δ/10-5-88
Μη νόμιμη οριοθέτηση

ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ
ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΡΥΜ.
350/Δ/10-5-88
Μη νόμιμη οριοθέτηση



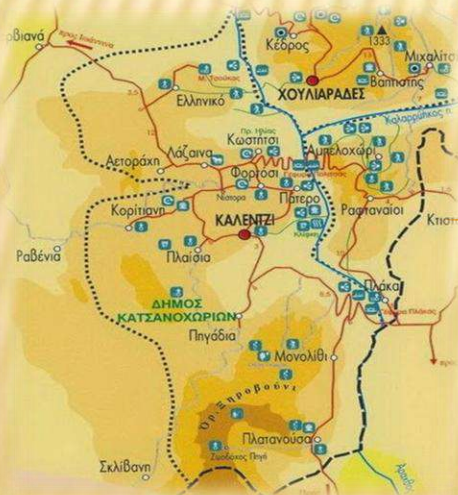
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΣΑΝΟΧΩΡΙΩΝ

Δ.Κ. Μονολιθίου
Ξεροβούνη

Δ.Κ. Πηγαδίων
Πηγάδια

Δ.Κ. Πλατανούσας
Πλατανούσα
Δάφνη
Ζωοδόχος Πηγή

ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ
ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ
SOS



ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΖΟΥΜΕΡΚΩΝ

Δ.Κ.
Χουλιαράδων

Δ.Κ. Κέδρου

Δ.Κ.
Ποτιστικών

Δ.Κ. Πετροβουνίου

ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ
ΡΥΜ. 900/Δ/30-9-86
203/Δ/25-4-91 662/Δ/30-9-91



ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΖΟΥΜΕΡΚΩΝ

Δ.Κ. Μιχαλιτσίου

Δ.Κ.
Βαπτιστού

Δ.Κ.
Προσηλίου

Δ.Κ.
Παλαιοχωρίου
Συρράκου

**ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ
ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ
SOS**

ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ
ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΡΥΜ.
518/Δ/24-9-90
Μη νόμιμη οριοθέτηση

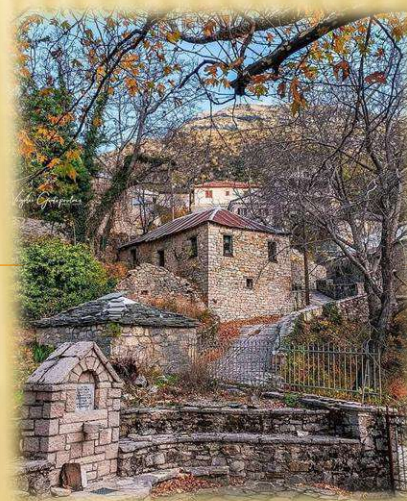
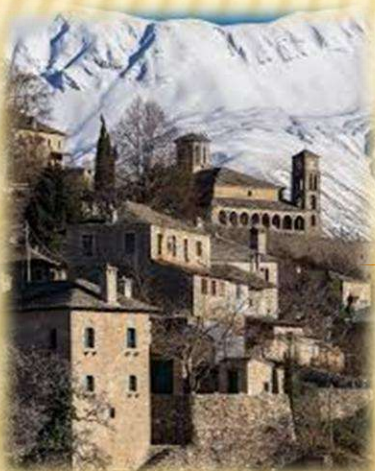


Πρώην Κοινότητες Βλαχοχωρίων

Δ.Κ.
Καλαρρυτών
Καλαρρύτες
Μουστράς

Δ.Κ.
Βαθυπέδου

ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ
ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ
SOS



Πρώην Κοινότητες Βλαχοχωρίων

Δ.Κ. Συρράκου

ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΟΥ
ΡΥΜ. 924/Δ/23-9-87
203/Δ/25-4-91



Δ.Κ. Ματσουκίου

ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΟΥ
ΡΥΜ. 346/Δ/2-6-89
Μη νόμιμη οριοθέτηση



[illegible]



ΕΙΔΙΚΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ Φυσικό Περιβάλλον

Δίκτυο
προστατευόμενων
περιοχών Natura
2000

Π.Δ. 9.2 (ΦΕΚ
49/Δ/12-2-2009)
Εθνικό Πάρκο
Τζουμέρκων

Κ926 Ευρύτερη περιοχή
χαράδρας ποταμού Αράχθου
(ΦΕΚ 1378/Β/14.09.2006)
Καταφύγια Άγριας Ζωής



ΕΙΔΙΚΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ Δομημένο Περιβάλλον

ΦΕΚ 929/Β/1975-09-05
ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ :
Συρράκο- Καλαρρότες-
Ραφταναίοι

ΦΕΚ 80/Δ/2022-03-02
Ιστορικός Τόπος :
Συρράκο

ΦΕΚ 35/Β/1962-02-02
Αρχαιολογικός χώρος :
Ακρόπολη Καλεντζίου





ΔΗΜΟΣ ΒΟΡΕΙΩΝ
ΤΖΟΥΜΕΡΚΩΝ

Μιλάμε για το

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΟΡΕΙΩΝ ΤΖΟΥΜΕΡΚΩΝ

Δευτέρα 24 Μαρτίου 2025, ώρα 11.00
Αίθουσα του Συνεδριακού Κέντρου Δήμου Βορείων Τζουμέρκων



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού
και Αστικού Περιβάλλοντος

Ελλάδα 2.0
Εθνικό πρόγραμμα ανάπτυξης
και ανθεκτικής ανάπτυξης



Με τη χρηματοδότηση
της Ευρωπαϊκής Ένωσης
NextGenerationEU

ΤΕΕ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ
ΕΓΚΕΝΤΡΟΝ

Σας ευχαριστούμε