



ΜΕΛΕΤΗ  
ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΧΑΛΚΙΔΕΩΝ  
(ΔΕ ΛΗΛΑΝΤΙΩΝ, ΧΑΛΚΙΔΕΩΝ)

ΜΕΛΕΤΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ (ΜΠΣ)

Α' ΦΑΣΗ

1ο ΣΤΑΔΙΟ: ΕΝΟΤΗΤΑ 1.1 & ΕΝΟΤΗΤΑ 1.2

Σύμφωνα με την Υ.Α. Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885/2021 "Τεχνικές προδιαγραφές τοπικών Πολεοδομικών σχεδίων (ΤΠΣ)", ΦΕΚ 3545/Β/3-8-2021

Έκδοση 1<sup>η</sup>, ΜΗΝΑΣ 202Χ

ΕΝΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΦΟΡΕΩΝ:



Γραφείο Δοξιάδη

ΣΤΑΓΓΙΑΣ Κ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ

ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:



Με τη χρηματοδότηση  
της Ευρωπαϊκής Ένωσης  
NextGenerationEU



Γραφείο Δοξιάδη

ΣΤΑΓΓΙΑΣ Κ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ



## Περιεχόμενα

<b>A.10. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ.....</b>	<b>4</b>
<b>A.10.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ .....</b>	<b>12</b>
<b>A.10.2. ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ .....</b>	<b>37</b>
<b>A.10.3. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ - ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ ...</b>	<b>45</b>
<b>A.10.4. ΒΑΣΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΑ 5ΕΤΙΑΣ ΚΑΙ 15ΕΤΙΑΣ .....</b>	<b>46</b>

### Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 10-1: Εγκεκριμένες Παραδοχές και αναμενόμενες θεσμοθετήσεις ΤΠΣ ανά Εναλλακτικό Σενάριο.....	18
Πίνακας 10-2: Αναμενόμενα αποτελέσματα ανά Εναλλακτικό Σενάριο .....	38
Πίνακας 10-3: Αξιολόγηση σεναρίων.....	44
Πίνακας 10-4: Προγραμματικά Μεγέθη Πληθυσμού ανά οικισμό 2021, 2023, 2038.....	46

### Κατάλογος Χαρτών

ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΑΝ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΠΙΝΑΚΑ ΕΙΚΟΝΩΝ.

### Κατάλογος Διαγραμμάτων

ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΑΝ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΠΙΝΑΚΑ ΕΙΚΟΝΩΝ.

### Κατάλογος Εικόνων

ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΑΝ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΠΙΝΑΚΑ ΕΙΚΟΝΩΝ.



## A.10. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ

### *Βασικές αρχές σχεδιασμού*

Η πρόταση του ΤΠΣ για την χωρική ανάπτυξη της Δ.Ε. Χαλκίδας και Δ.Ε. Ληλαντίων μεθοδολογικά στηρίζεται, αφενός μεν στην διατύπωση τεκμηριωμένων και πιστευτών εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης, σύμφωνα με τους θεματικούς στόχους που έχουν διαμορφωθεί από τους εμπλεκομένους θεσμικούς εταίρους (Δήμος Χαλκιδέων, Κεντρική και Περιφερειακή Διοίκηση) και αφετέρου των ιδιαίτερων συνθηκών της ευρύτερης περιοχής.

Πρόθεση μας είναι η συγκρότηση « ρεαλιστικού σεναρίου », που να αποτυπώνει τοπικά τη χωρική συγκρότηση της περιοχής, τις τάσεις που κυριάρχησαν μέχρι σήμερα και που θα μπορεί να διασυνδέει με αυτή την πραγματικότητα τις αναδυόμενες τάσεις τόσο τοπικά όσο και υπερτοπικά, με βασικό στόχο τη προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης της περιοχής.

Η τεκμηρίωση του Σεναρίου που θα εκφράσει την αναπτυξιακή εικόνα της ευρύτερης περιοχής του Δήμου βασίζεται:

- στην ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης, που προηγήθηκε σύμφωνα με την μεθοδολογία εκπόνησης του Τ.Π.Σ.,
- στην αξιολόγηση τόσο των προγραμμάτων όσο και των στόχων των εμπλεκομένων θεσμικών εταίρων Δήμος Χαλκίδας, Κεντρική και Περιφερειακή Διοίκηση,
- στις κοινωνικές, οικονομικές-αναπτυξιακές τάσεις της περιοχής και
- στην αξιολόγηση των δυνατοτήτων ανάδειξης και προστασίας των φυσικών και πολιτιστικών πόρων της ευρύτερης περιοχής.
- στην προστασία των ανθρώπων και των περιουσιών τους από φυσικούς και τεχνολογικούς κινδύνους.

Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) αποτελούν το βασικό πολεοδομικό εργαλείο ολοκληρωμένου τοπικού σχεδιασμού και εξειδίκευσης των κατευθύνσεων του Εθνικού και Περιφερειακού στρατηγικού σχεδιασμού σε τοπικό επίπεδο.

Ο ορθολογικός και συμμετοχικός σχεδιασμός του χώρου, προϋποθέτει τη διατύπωση εναλλακτικών Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης και την επιλογή του πλέον κατάλληλου για την περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Χαλκιδέων και Ληλαντίων.

Τα Τ.Π.Σ. διέπονται από τις αρχές της Βιώσιμης Χωρικής Ανάπτυξης, η οποία περιλαμβάνει χωρικές, εδαφικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις και αναλύεται στις εξής συνιστώσες :

- Ολοκληρωμένος Χωρικός Σχεδιασμός.
- Προστασία φυσικών και πολιτιστικών πόρων.
- Ανάπτυξη της περιοχής στην βάση των αρχών της αειφορίας.

Ο Ολοκληρωμένος Χωρικός Σχεδιασμός, αφορά στη διαχείριση των χωρικών, κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων, που καθορίζουν την αναπτυξιακή πορεία της περιοχής για ορισμένο χρονικό διάστημα και περιλαμβάνει τα στάδια της αναγνώρισης – ανάλυσης, της διάγνωσης – συμπερασμάτων και των προτάσεων – κατευθύνσεων.

Το Τ.Π.Σ. προσδιορίζει τους τρόπους διασύνδεσης της οικιστικής ανάπτυξης με την έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης με την χρήση και ενεργοποίηση «εργαλείων» όπως:

α) ο καθορισμός χρήσεων γης για τις αναγκαίες παραγωγικές δραστηριότητες που συμβάλουν στην δημιουργία του αναγκαίου υλικού πλούτου.

β) της ποσοτικής και ποιοτικής ανάπτυξης των πολεοδομικών ενοτήτων κατά τρόπο που να εξασφαλίζεται η άρτια λειτουργία τους και η ποιοτική χρήση του χώρου.

γ) της "ορθολογικής" αξιοποίησης και διαχείρισης των φυσικών και πολιτιστικών πόρων που εξασφαλίζουν τόσο την προστασία τους αλλά και τη δημιουργική αξιοποίηση και ένταξη τους στην τοπική αναπτυξιακή πραγματικότητα

δ) της καλλιέργειας και κατάκτησης των προϋποθέσεων συνεργασίας στον ευρύτερο κοινωνικό και γεωγραφικό χώρο του δήμου.

Ο Ολοκληρωμένος Χωρικός Σχεδιασμός για βιώσιμη ανάπτυξη ,προϋποθέτει:

- Ορθολογικό σχεδιασμό με επαναπροσδιορισμό χρήσεων γης και προστασία από φυσικούς και άλλους κινδύνους.
- Ανάπτυξη της πολύ- δραστηριότητας.
- Οργάνωση της μεταποίησης, της εμπορίας και της διάθεσης της τοπικής παραγωγής.
- Αναβάθμιση των κοινωνικών και πολιτιστικών υποδομών.
- Ανάπτυξη, κατάρτιση και επιμόρφωση των ανθρώπινων πόρων.
- Αξιοποίηση και ανάδειξη της ανθρωπογενούς κληρονομιάς, συμπεριλαμβανομένης και της αγροτικής.
- Διασύνδεση μεταξύ των παραγωγικών κλάδων και οικονομική διαφοροποίηση.
- Αναζωογόνηση του Κτιριακού Αποθέματος, Αξιοποίηση ανενεργών και εγκαταλελειμμένων χρήσεων.
- Προσαρμογή και ενσωμάτωση επιχειρηματικού πνεύματος, καινοτομίας και χρήσης νέων τεχνολογιών.
- Προστασία και αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος.
- Βελτίωση των περιβαλλοντικών λειτουργιών και ορθολογική αξιοποίηση των φυσικών πόρων.

Βασική προϋπόθεση για την βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, είναι η ασφάλεια ανθρώπων και περιουσιών, η ανθεκτικότητα σε κινδύνους η προστασία και ανάδειξη του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Αυτό στο ΤΠΣ γίνεται μέσω:

- Των μελετών γεωλογικής καταλληλότητας οι οποίες εκπονούνται στα πλαίσια του ΤΠΣ.



- Του εντοπισμού των περιβαλλοντικών παραγόντων, και της αξιολόγησης και ένταξής τους σε όλα τα στάδια σχεδιασμού του ΤΠΣ.

Επί πλέον, το ΤΠΣ υπόκειται στην επιβαλλόμενη θεσμικά Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (ΣΠΕ) για την οποία εκπονείται Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ). Σκοπός της ΣΠΕ είναι στο πλαίσιο μιας ισόρροπης ανάπτυξης, να ενσωματώνεται η περιβαλλοντική διάσταση πριν την υιοθέτηση σχεδίων και προγραμμάτων, και να προωθείται έτσι η αειφόρος ανάπτυξη και μία υψηλού επιπέδου προστασία του περιβάλλοντος.

Η βιώσιμη χωρική οργάνωση, θα πρέπει έτσι να στοχεύει στην ορθολογική διαχείριση των πόρων, κατά την έννοια της αειφόρου ανάπτυξης, που ικανοποιεί τις ανάγκες του παρόντος και διασφαλίζει και την δυνατότητα ικανοποίησης μελλοντικών αναγκών.

### **Αναπτυξιακοί Άξονες – Στρατηγικοί στόχοι**

Σκοπός της χωροταξικής παρέμβασης στην μελετώμενη περιοχή μέσω του παρόντος Τ.Π.Σ. είναι η δημιουργία των μηχανισμών – εργαλείων που θα οδηγήσουν σε ορθολογική εξισορρόπηση των πιέσεων στις χρήσεις γης, συγκράτηση και ανάπτυξη του τοπικού πληθυσμού, βελτίωση της ποιότητας ζωής με κοινωνικές και τεχνικές υποδομές και προστασία, διατήρηση, αξιοποίηση και ανάδειξη του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

### **Στρατηγικοί Στόχοι**

Οι στρατηγικοί στόχοι του ΤΠΣ Δήμου Χαλκίδας καθορίζουν τις προτεραιότητες για τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη του Δήμου λαμβάνοντας υπ' όψη τα δεδομένα, τις εκτιμήσεις για τις αναπτυξιακές προοπτικές :

- Ανάδειξη της ταυτότητας της περιοχής, ως οικιστικού υποδοχέα κύριας - παραθεριστικής κατοικίας και ήπιας μορφής τουρισμού, σε συνδυασμό με διατήρηση - αξιοποίηση της αγροτικής γης.
- Επανακαθορισμός χρήσεων γης και όρων δόμησης σύμφωνα με τις πραγματικές ανάγκες και τον πολεοδομικό χαρακτήρα του κάθε οικιστικού υποδοχέα .
- Αναβάθμιση οικιστικού περιβάλλοντος και βελτίωση ποιότητας ζωής των κατοίκων και των επισκεπτών .
- Πολεοδομική οργάνωση των οικιστικών περιοχών σύμφωνα με τις αρχές της «συνεκτικής πόλης».
- Πρώθηση της βιώσιμης αστικής κινητικότητας
- Ενίσχυση της παραγωγικής βάσης με αξιοποίηση και ανάδειξη των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής με διασφάλιση των αντοχών και της φέρουσας ικανότητας της περιοχής.
- Διαφύλαξη, ανάδειξη και διαχείριση της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Από την στοχευμένη ανάπτυξη των τμημάτων της παράκτιας και ευρύτερης υπαίθρου της Χαλκίδας, εξαρτάται η προσέλκυση θεματικού τουριστικού κεφαλαίου, συνδυαστικά με την περιβαλλοντική ανάπτυξη ορεινής οικονομίας. Δράσεις για την ορεινή περιοχή στοχεύοντας

ιδιαίτερα στην προώθηση του φυσιολατρικού τουρισμού, συνδεδεμένου με την υπαίθρια αναψυχή, αξιοποιώντας τα φυσικά χαρακτηριστικά και την αισθητική αξία του τοπίου.

θ. Δημιουργία των αναγκαίων μηχανισμών και προληπτικών μέτρων και υποδομών για την προσαρμογή του δήμου στην κλιματική αλλαγή.

ι. Διαμόρφωση συνθηκών για την διευκόλυνση της κοινωνικής ένταξης των ευπαθών ομάδων πληθυσμού και

κ. Άρση του χωρικού αποκλεισμού και δίκαιη κατανομή πόρων σε όλη την έκταση του δήμου.

Οι κατευθύνσεις του Τ.Π.Σ. θα πρέπει να εξασφαλίζουν την προστασία και ανάδειξη των πλούσιων φυσικών και πολιτιστικών πόρων της περιοχής, λαμβάνοντας υπ' όψη και τους πιθανούς κινδύνους φυσικών καταστροφών, συμπεριλαμβανομένων και αυτών από την κλιματική αλλαγή.

Οι αναγκαίες παρεμβάσεις βελτίωσης της ποιότητας ζωής, σχετίζονται με:

- την αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος και των κοινωνικών υποδομών της Χαλκίδας.
- την αναβάθμιση – ανάδειξη του δομημένου περιβάλλοντος των αγροτικών οικισμών.
- την συμπλήρωση των αναγκαίων κοινωνικών υποδομών της Χαλκίδας για να ενισχύσει το ρόλο της ως ένα αναδυόμενο περιφερειακό κέντρο.
- την ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας στην βάση των τοπικών πλεονεκτημάτων, σε συνδυασμό με την προστασία του περιβάλλοντος και των πολιτιστικών πόρων.
- την εξασφάλιση ενός ικανοποιητικού βαθμού κοινωνικής συνοχής.

Η εδαφική συνοχή στην περιοχή, συνδέεται με την ανάγκη μέτρων και παρεμβάσεων αντιμετώπισης των χωρικών αντιθέσεων και της άμβλυνσης των κοινωνικών ανισοτήτων και της περιθωριοποίησης τμημάτων του πληθυσμού όπως είναι οι Ρομά.

### **Ειδικόί Στόχοι**

Οι ειδικοί στόχοι που έχουν αναφερθεί σε προηγούμενα κεφάλαια και που τίθενται σχετικά με την μεθοδολογική προσέγγιση σχεδιασμού στη χωρική ενότητα Χαλκίδας εξειδικεύουν και καθιστούν ακόμη πιο σαφές το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα του χωρικού σχεδιασμού.

Οι ειδικοί στόχοι που τίθενται σε συνδυασμό με τις προδιαγραφές της μελέτης είναι:

#### 1. Η βελτίωση και η ανάπτυξη των κοινωνικών υποδομών και των υπηρεσιών.

Η βελτίωση και η ανάπτυξη των υπηρεσιών θα αφορά τόσο τους παραγωγικούς τομείς σε επίπεδο υποστήριξης, όσο και τους τομείς κοινωνικών υποδομών (Υγείας – Πρόνοιας, Εκπαίδευσης, Αθλητισμού και Διοίκησης Υπηρεσιών), με απώτερο στόχο τη βελτίωση του επιπέδου της ποιότητας ζωής των κατοίκων, στοιχείο Λειτουργικής Αστικής Περιοχής το

οποίο θα επιτρέψει αφενός τη συγκράτηση του ντόπιου πληθυσμού (κατοίκων και επιχειρηματιών), αφετέρου την προσέλκυση νέου σε όλη την έκταση του δήμου.

## 2. Αναζωογόνηση του υφιασμένου οικιστικού χώρου.

Αφορά την πόλη της Χαλκίδας και τους οικισμούς. Η βελτίωση της ποιότητας του δημόσιου χώρου ουσιαστικά διαμορφώνει κοινωνικές υποδομές, οι οποίες απολαμβάνονται από το σύνολο των κατοίκων και των επισκεπτών. Επομένως, εκτός από την ποιότητα ζωής, υπηρετούν και την κοινωνική συνοχή. Με τις βελτιώσεις αυτές αναμένεται προσέλκυση κατοίκων και επισκεπτών και τελικά αύξηση πληθυσμού.

## 3. Η βελτίωση των παραγωγικών δομών ( βιομηχανικών, βιοτεχνικών, μεταποίησης ).

Η κατεύθυνση στο στόχο αυτό είναι η βελτίωση λειτουργίας και οργάνωσης των βιομηχανικών και βιοτεχνικών επιχειρήσεων. Αυτή, στα πλαίσια του ΤΠΣ θα επιτευχθεί μέσα από τη ανάπτυξη των επιχειρήσεων άτυπα ή οργανωμένα, σε κατάλληλες εκτάσεις υποστηριζόμενες από δίκτυα υποδομών και στις οποίες επιδιώκεται η αποφυγή συγκρούσεων με υφιστάμενες ή προγραμματιζόμενες ή γειτονικές χρήσεις γης. Εντοπίζονται, σε περιοχές στην Χαλκίδα και το Βασιλικό (εντός ή εκτός ΖΟΕ Βασιλικού). Αφορούν επίσης στοχευμένη αναζωογόνηση των μεμονωμένων ανάλογων συγκεντρώσεων της ευρύτερης περιοχής Χαλκίδας.

## 4. Ο αναπροσανατολισμός της γεωργικής παραγωγής.

Ο αναπροσανατολισμός της παραδοσιακής γεωργικής παραγωγής, που βεβαίως δεν είναι ευθύνη του ΤΠΣ, θα πρέπει ως κατεύθυνση να εξυπηρετεί τα νέα καταναλωτικά πρότυπα μέσα από βιολογικές καλλιέργειες, ποιοτικά παραδοσιακά προϊόντα, κ.λπ. και την εισαγωγή συμπληρωματικών καλλιεργειών προστιθέμενης αξίας.

Με τον αναπροσανατολισμό της γεωργικής παραγωγής αντιμετωπίζονται τα διαρθρωτικά προβλήματα της τοπικής οικονομίας, αυξάνεται το εισόδημα και η απασχόληση του αγροτικού πληθυσμού, προβλέπονται οι επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής στην καλλιέργεια της γης με απαραίτητη βεβαίως προϋπόθεση την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος από τις επιβλαβείς δραστηριότητες της γεωργίας, αλλά και από τις ανταγωνιστικές παραγωγικές δραστηριότητες.

## 5. Η ανάπτυξη νέων βιώσιμων μορφών τουρισμού, παραθερισμού Α-Β κατοικίας.

Μέρος της χωρικής ανάπτυξης, εξαρτάται από την προσέλκυση του παραθερισμού - τουριστικού κεφαλαίου για δεύτερη κατοικία συνδυαστικά με την ανάπτυξη άλλων μορφών τουρισμού, αξιοποιώντας το σύνολο των πλεονεκτημάτων που θα προκύψουν από την συνολική αξιοποίηση της παράκτιας ζώνης και φυσικών χαρακτηριστικών της με έμφαση στην αισθητική αξία του τοπίου και στην πολιτιστική κληρονομιά της περιοχής.

## 6. Η ορθολογική χρήση, η ήπια αξιοποίηση των φυσικών πόρων, η πρόληψη και η αποκατάσταση των περιβαλλοντικών προβλημάτων.





Ο στόχος αφορά την ορθολογική χρήση και την ήπια αξιοποίηση των φυσικών πόρων της περιοχής με κατεύθυνση την υλοποίηση διαχειριστικών σχεδίων, ιδιαίτερα σε ότι αφορά το υδατικό δυναμικό, τις δασικές και γεωργικές εκτάσεις, εφόσον βέβαια εξασφαλιστεί ο συντονισμός και ο έλεγχος των διαφόρων δραστηριοτήτων και των εμπλεκόμενων φορέων και προσδιορισθούν οι χρήσεις γης. Επίσης αφορά στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος από τις ανθρωπογενείς δραστηριότητες και την αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων, ώστε αφενός να αποφευχθούν ακόμα και αναστρέψιμες περιβαλλοντικές βλάβες και αφετέρου να ενταχθεί η περιβαλλοντική μέριμνα και πρόληψη σε όλες τις φάσεις της χωροταξικής-αναπτυξιακής διαδικασίας, ώστε στο μέλλον να αποφεύγονται φαινόμενα υποβάθμισης και καταστροφής του φυσικού περιβάλλοντος.

Οι παραπάνω κατευθύνσεις, ενισχύουν τις παρεμβάσεις με σκοπό την αναθεώρηση του μοντέλου τουριστικής ανάπτυξης, καθώς και την ανταγωνιστικότητα του γεωργικού τομέα, κυρίως όσον αφορά τη διαχείριση των εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών αδόμητων εκτάσεων, της αγροτικής γης και του υδάτινου δυναμικού.

#### 7. Η προστασία και η ανάδειξη της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Η κατεύθυνση στο στόχο αυτό είναι η προστασία και ανάδειξη των ιστορικών και σημαντικών αρχαιολογικών στοιχείων της περιοχής, του τοπικού οικιστικού περιβάλλοντος και της αγροτικής κληρονομιάς και η σύνδεση της πολιτισμικής ταυτότητας με την συνολική ανάδειξη και αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της, ώστε να διατηρηθούν τα ιδιαίτερα πολιτισμικά χαρακτηριστικά της. Είναι πλέον γνωστό και αποδεδειγμένο ότι η προστασία και η ανάδειξη του πολιτισμικού πλούτου συμβάλλει ουσιαστικά στην ολοκληρωμένη (τοπική) αναπτυξιακή διαδικασία. Στο στόχο αυτό, εντάσσεται και η αισθητική και λειτουργική αποκατάσταση και αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος.

#### **ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΡΟΤΥΠΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΣΕΝΑΡΙΑ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ**

Η μεθοδολογία που ακολουθείται για την οικοδόμηση του προτύπου ανάπτυξης είναι η διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης, επιθυμητών σύμφωνα με τους στόχους των “εταίρων” που το προωθούν (Κεντρική και Τοπική Αυτοδιοίκηση) καθώς και του κοινού το οποίο συμμετέχει μέσω της δημοσιοποίησης και των διαβουλεύσεων που προβλέπονται αλλά και εφικτών σύμφωνα με τα μέσα και τους ρυθμούς “αντοχής” του συστήματος στο οποίο απευθύνεται.

Τα σενάρια οργανώνονται ανά θεματικούς τομείς που σχετίζονται με τις χωροταξικές παρεμβάσεις και κρίσιμα μεταβαλλόμενα μεγέθη (παράγοντες-κλειδιά) στα οποία παρεμβαίνοντας, μέσω “επιλογής” της εξέλιξής τους, επιτυγχάνεται το επιθυμητό μέλλον.

Η παραπάνω άσκηση είναι εξαιρετικά δύσκολη, με δεδομένο ότι η πρόβλεψη του μέλλοντος είναι αμφισβητούμενη υπόθεση.

Έτσι δεν επιλέγουμε την ποσοτικοποίηση μεγεθών μέσω προβολών και στόχων.

Επιλέγουμε τη διατύπωση εκτιμήσεων “πιστευτών σεναρίων” για το μέλλον που βασίζονται στο παρελθόν του συστήματος και την εξέλιξή του μέχρι σήμερα (τάσεις) για τη σταδιακή προώθηση συγκεκριμένων πολιτικών και στόχων τοπικά και υπερτοπικά και τις ενδείξεις του μέλλοντος που είναι μπροστά μας (αναδυόμενες τάσεις).

Έτσι με εφελτήριο τη συστηματική ανάλυση του συστήματος, όπως το οριοθετεί η μεθοδολογία του παρόντος ΤΠΣ που εκθέσαμε στα προηγούμενα κεφάλαια, τα προγράμματα και στόχους των κύριων θεσμικών εταίρων (Δήμων / Κεντρικής / Περιφερειακής / Κοινοτικής Διοίκησης), τις γενικότερες κοινά παραδεκτές κοινωνικές και αναπτυξιακές τάσεις, χτίζεται μια βάση τεκμηρίωσης μιας σχηματικής εικόνας της περιοχής και καταγράφονται τα σεναρία Κύριων Κατηγοριών Παρεμβάσεων Σεναρίων σε Πίνακα.

Η ανάγνωση του Μορφολογικού Πίνακα των σεναρίων γίνεται οριζόντια και κάθετα

Κάθετα η ανάγνωση δίνει το περιεχόμενο του σεναρίου και των κύριων κατηγοριών χωροταξικών και πολεοδομικών παρεμβάσεων που το συνοδεύουν.

Οριζόντια η ανάγνωση δίνει τις επιλογές ανά θεματικό τομέα των μεταβλητών μεγεθών από το ένα σενάριο στο άλλο.

Ο Μορφολογικός Πίνακας με τα σεναρία ακολουθεί στις επόμενες σελίδες. Περιέχει τρία σεναρία.

Το πρώτο από τα σεναρία διαμορφώνεται κάτω από την κυριαρχία των ορατών σήμερα τάσεων και τις χωροταξικές παρεμβάσεις ελάχιστης άμυνας στη προοπτική της βιωσιμότητας που απαιτεί το ΤΠΣ.

Το δεύτερο σενάριο κινείται στην κατεύθυνση του επιθυμητού αποτελέσματος σε πλαίσια όμως πιθανότητας ως προς τις αντοχές του συστήματος, όπως εκτιμήθηκαν από τους μελετητές.

Το τρίτο σενάριο κινείται στην κατεύθυνση του δυναμικού αποτελέσματος.

Στο τέλος του Μορφολογικού Πίνακα ακολουθούν σχηματικοί χάρτες των τριών σεναρίων.

Ανάμεσα στα τρία σεναρία οι μελετητές εκτιμούν εφικτότερο ως προς τις παρεμβάσεις το δεύτερο σενάριο με κύριο κριτήριο ότι για το τρίτο απαιτούνται σημαντικοί δημόσιοι πόροι και κεντρική παρέμβαση για να αντιμετωπιστούν οι επιπτώσεις και το κοινωνικό κόστος των μέτρων.

Το δεύτερο και επιθυμητό σενάριο απαιτεί μεγαλύτερη τοπική πρωτοβουλία και ευθύνη. Εκτιμάται ότι υπάρχουν οι προϋποθέσεις να επιτευχθεί λόγω κυρίως του ρεαλιστικού κόστους του και της ευρύτερης κοινωνικής αποδοχής του.

**ΣΕΝΑΡΙΟ 1 : ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΤΑΣΕΩΝ.** Το σενάριο αυτό ουσιαστικά αποδέχεται τους κυρίαρχους και υφιστάμενους τρόπους αναπτυξιακών διαδικασιών και ενσωματώνει όλες τις παθογένειες που κυριαρχούν σήμερα στην διαχείριση του χώρου στην περιοχή του δήμου.

**ΣΕΝΑΡΙΟ 2 : ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ.** Το δεύτερο σενάριο κινείται στην κατεύθυνση ρεαλιστικών προβολών και στηρίζεται στην πρωτοβουλία και ευθύνη της τοπικής κοινωνίας και της τοπικής αυτοδιοίκησης που σε συνεργασία με την Κεντρική και Περιφερειακή Διοίκηση



δημιουργεί τις βάσεις για μια υγιή βιώσιμη οικονομικά και κοινωνικά ανάπτυξη του δήμου, που θα στηρίζεται κυρίως στις ενδογενείς συνθήκες και τη ντόπια δυναμική.

**ΣΕΝΑΡΙΟ 3 : ΕΝΤΟΝΑ ΠΑΡΕΜΒΑΤΙΚΟ.** Το τρίτο σενάριο κινείται στην κατεύθυνση εντατικών προβολών, όπως αποτυπώνονται από τους τοπικούς φορείς και την τοπική αυτοδιοίκηση. Προβλέπεται μεγαλύτερη υποβοήθηση των παραγωγικών διαδικασιών, μεγαλύτερη παρέμβαση για την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και πιο αυστηρά μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος. Για το σενάριο αυτό απαιτούνται κυρίως υψηλοί δημόσιοι πόροι και μεγάλη κεντρική κρατική παρέμβαση για να αντιμετωπιστούν οι επιπτώσεις και το κοινωνικό κόστος των μέτρων.



### A.10.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

Η διάκριση των σεναρίων σε:

- i. σενάριο υφιστάμενων τάσεων (Σ1),
- ii. σενάριο μέτριας ή ήπιας παρέμβασης (Σ2), και,
- iii. έντονα παρεμβατικό σενάριο (Σ3)

αποτυπώνει την κατεύθυνση ότι οι προτεινόμενες χωρικές πολιτικές είναι ανάλογες με τον επιθυμητό και εφικτό οικονομικά και κοινωνικά βαθμό παρεμβατικότητας του σχεδιασμού.

Προφανώς, η γενικευμένη αυτή διάκριση σεναρίων πρέπει να προσαρμοστεί στα δεδομένα της συγκεκριμένης περιοχής μελέτης. Για να γίνει αυτό, πρέπει να εντοπιστούν τα στοιχεία εκείνα που θα παίξουν καθοριστικό ρόλο στη χωρική εξέλιξη του Δήμου στο χρονικό ορίζοντα του ΤΠΣ. Αναγνωρίζονται τρεις κύριες κατηγορίες παραμέτρων που δεδομένα θα επηρεάσουν τα αποτελέσματα κάθε μίας εκ των γενικών επιλογών του ΤΠΣ (των Σεναρίων):

- I. Κατ' αρχήν συνεκτιμώνται οι εξελίξεις των «εξωτερικών» (ή «εξωγενών») παραγόντων, των δυνάμεων δηλαδή εκείνων που έχουν επιπτώσεις σε τοπικό επίπεδο χωρίς να επηρεάζονται αντιστρόφως από τις τοπικές επιλογές ή το παρόν ΤΠΣ.

Τα στοιχεία του «εξωγενοῦς» αυτού πλαισίου κινούνται προφανώς σε ένα ευρύτατο φάσμα, τόσο από θεματική άποψη όσο και από την άποψη της δυνατότητας πρόβλεψης του μελλοντικού (μετα)σχηματισμού τους. Επίσης, η αδυναμία συνδιαμόρφωσης τους συνεπάγεται ότι δεν αποτελούν πραγματικές εναλλακτικές συνιστώσες των σεναρίων του ΤΠΣ, αλλά πρέπει να θεωρηθούν ως εξωτερικοί περιορισμοί / ευκαιρίες, για τα οποία λαμβάνεται υπόψη η πιθανότερη, με τα σημερινά δεδομένα, εξέλιξη με κοινό τρόπο σε όλα τα σεναρία. Τέτοια στοιχεία είναι κυρίως τα εξής:

Το ευρύτερο **γεωπολιτικό** περιβάλλον, που περιλαμβάνει τουλάχιστον τρεις ενότητες: Ευρωπαϊκή Ένωση, ανατολικό μέτωπο, ΝΑ Μεσόγειος. Οι εξελίξεις που θεωρούνται ως πιθανότερες είναι: η συνέχιση της πορείας της Ευρωπαϊκής Ενοποίησης χωρίς θεαματική επιτάχυνση ή ανακοπή, και η διατήρηση ειρηνικών, συνολικά και πέρα από μεμονωμένες περιπτώσεις, συνθηκών. Εκτιμάται ότι οι συρράξεις σε Ουκρανία και Μέση Ανατολή δεν θα επεκταθούν περαιτέρω δημιουργώντας αρνητικές αναπτυξιακές προοπτικές, έστω και αν δεν αμβλυνθούν βραχυπρόθεσμα.

Το ευρύτερο **οικονομικό** περιβάλλον, με πιθανολογούμενη αφενός την περαιτέρω εδραίωση των παγκοσμιοποιημένων αγορών και όσων αυτό συνεπάγεται (επιταχυνόμενος διεθνής ανταγωνισμός για τους οικονομικούς τομείς στους οποίους η χώρα-και η περιοχή μελέτης-δεν έχουν συγκριτικό πλεονέκτημα, συνεχής αναβάθμιση της σημασίας της οικονομίας της γνώσης κλπ.), ανεξάρτητα από κυκλικές διακυμάνσεις, και αφετέρου η διατήρηση των θετικών εθνικών οικονομικών επιδόσεων (αύξηση ΑΕΠ και επενδύσεων, αύξηση απασχόλησης, κεφαλαιουχικού μεγέθους εισηγμένων, αποκλιμακούμενος -αν και υψηλός- πληθωρισμός, κλπ).

Θα υπάρξουν ουσιαστικότερες **χωροταξικές κατευθύνσεις** για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, από τα υπό εκπόνηση αναθεωρημένα Ειδικά Πλαίσια για τον Τουρισμό και τις ΑΠΕ και τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια. Κάποια από τα σχέδια αυτά είναι πιθανόν ότι θα έχουν θεσμοθετηθεί πριν από το ΤΠΣ, αλλά ακόμα και αν αυτό δεν συμβεί είναι πιθανόν ότι θα έχουν δημοσιοποιηθεί οι βασικές επιλογές τους και θα μπορούν να ληφθούν υπόψη. Επιπλέον, εκτιμάται ότι τα Ειδικά Πλαίσια θα ενισχύσουν και το οπλοστάσιο εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλ. θα διευκολύνουν την εφαρμογή του ΤΠΣ μετά τη θεσμοθέτησή του.

Τα **περιθώρια χρηματοδότησης** των χωρικών παρεμβάσεων. Αφενός, διανύουμε ήδη την προγραμματική περίοδο 2021-2027 με αποκρυσταλλωμένες κατευθύνσεις χρηματοδότησης στους ΣΠ 2 και 3, αφετέρου η υποστήριξη από το πρώτο Ταμείο Ανάκαμψης (απ' όπου χρηματοδοτείται και το παρόν) τερματίζεται το 2026 -όταν βάσει προγραμματισμού η εφαρμογή του ΤΠΣ θα έχει μόλις ξεκινήσει- και είναι άγνωστο αν η συνέχιση του δανεισμού της ΕΕ θα αξιολογηθεί θετικά ώστε να συνεχιστεί. Εν γένει, μπορεί να θεωρηθεί ότι η χρηματοδότηση ρεαλιστικών προτάσεων για έργα δημόσιων υποδομών, χωρικής ανάπτυξης και επενδύσεων θα είναι εφικτή, αναλόγως ωστόσο της ωριμότητας των φορέων και λαμβάνοντας υπόψη τον ενδοπεριφερειακό ανταγωνισμό. Παράλληλα, εκτιμάται ότι θα υπάρξουν μεγαλύτερες δυνατότητες συγχρηματοδότησης υποδομών από ιδιωτικά κεφάλαια, μέσω των ΣΔΙΤ και του νέου θεσμού των *unsolicited proposals* (ν 4903/2022).

Η σε εξέλιξη **νέα Κοινή Αγροτική Πολιτική (ΚΑΠ) (2023-2027)**, ένα εξωγενές προφανώς δεδομένο, αναμένεται ότι θα οδηγήσει σε μικρές πιέσεις, μεσο-μακροπρόθεσμα, στην οικονομική βάση της ευρύτερης περιοχής του Δήμου της Χαλκίδας δεδομένης της μικρής επιρροής του πρωτογενή τομέα στην οικονομική ανάπτυξη. Είναι όμως πιθανή η αρνητική επίδραση στον αριθμό των αυτοαπασχολούμενων αγροτών, που σίγουρα για την περιοχή της μελέτης δεν είναι ιδιαίτερα σημαντική, και στη γεωργική γη, με τη μορφή ενίσχυσης ακόμα περισσότερο της τάσης εγκατάλειψης. Στο πλαίσιο αυτών των ζητημάτων, ο πολεοδομικός σχεδιασμός **πρέπει να προστατεύσει από την άναρχη δόμηση τη γεωργική γη, ακόμα και αν αυτή αποκτήσει λιγότερο ενδιαφέρον ως παραγωγικός πόρος, γιατί η διατήρηση αδόμητων εκτάσεων είναι απολύτως απαραίτητη και για τη διευκόλυνση της μακροπρόθεσμης οικιστικής και χωρικής ανάπτυξης (περιοχές-ρεζέρβες) και για λόγους οικολογικής ισορροπίας**. Με δεδομένο ότι τα τελευταία χρόνια διεθνώς η γεωργική γη μειώνεται και οι τιμές των τροφίμων αυξάνονται και ότι η τάση αυτή δεν φαίνεται ότι θα αλλάξει βραχυπρόθεσμα ή μεσοπρόθεσμα, κρίνεται ότι η διαφύλαξη της γεωργικής γης είναι πρωτεύουσας σημασίας για την αειφορία ενός τόπου και δεν πρέπει αυτή να παραδίδεται απροβλημάτιστα σε άλλες χρήσεις ακόμα και εάν κάποια συγκεκριμένη περίοδο δεν υπάρχει καλή οικονομική απόδοση από την αγροτική χρήση. Στο βαθμό που είναι δυνατόν, θα πρέπει να υποβοηθηθεί και η αναδιάρθρωση των καλλιεργειών προς νέες δυναμικές (αν και, για μεγαλύτερη αποτελεσματικότητα, μια τέτοια στρατηγική είναι σκόπιμο να διαμορφωθεί σε επίπεδο ευρύτερης γεωγραφικής ενότητας). Εξ αντιθέτου η νέα ΚΑΠ θα μπορούσε να αποτελέσει και ευκαιρία για ανάδειξη επιλογής ενασχόλησης με τη γεωργία νέων αγροτών με δυνατότητες εκμετάλλευσης των ευκαιριών που αυτή δίνει με τη χρήση νέων τεχνολογιών και νέων επενδυτικών προτάσεων.

- II. Μια δεύτερη ομάδα παραγόντων που λαμβάνεται υπόψη, αφορά τον χρονικό ορίζοντα εφαρμογής έκαστου σεναρίου. Σύμφωνα με τις προδιαγραφές, ο χρονικός ορίζοντας υποθέσεων των προγραμματικών μεγεθών τοποθετείται σε διάστημα 5 και 15 ετών. Με αφετηρία αυτή την οριοθέτηση και δεδομένο την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ το έτος 2026, θεωρούμε ότι ο ορίζοντας της πρώτης πενταετίας (2028) έχει ιδιαίτερη βαρύτητα, αφού πρόκειται για το έτος αποτίμησης των *επιπτώσεων* της τρέχουσας προγραμματικής περιόδου (ΕΣΠΑ) 2021-2027 και συνεπώς έτος διαμόρφωσης αποφάσεων για την κατεύθυνση των επόμενων πολιτικών. Ωστόσο, λόγω του μικρού διαστήματος εφαρμογής, αρκετές από τις επιπτώσεις των χωρικών πολιτικών που θα υιοθετηθούν με το ΤΠΣ, θα είναι αδύνατο να αξιολογηθούν. Επίσης, απαιτείται ετοιμότητα της Διοίκησης και εξασφάλιση κοινωνικής αποδοχής, που είναι δύσκολο να επιτευχθεί αν δεν υπάρξουν ορατά αποτελέσματα. Αντιθέτως, σε ορίζοντα 15ετίας, οι όποιες συνέπειες των σημερινών πολιτικών θα είναι περισσότερο ευδιάκριτες.
- III. Επίσης, τα παρακάτω στοιχεία συνδέονται άμεσα με επιλογές της παρούσας μελέτης, με την έννοια ότι ενώ η βασική τους δυναμική είναι ευρύτερη, οι συνέπειές τους στην περιοχή μπορούν να επηρεαστούν σημαντικά από χωρικές ρυθμίσεις αρμοδιότητας ΤΠΣ:
- Όσον αφορά τη βιομηχανία, κυριαρχούν επιχειρήσεις που σχετίζονται με τις κατασκευές και τη μεταποίηση στην περιοχή. Η μεταποίηση είχε σημαντική ανάπτυξη, με συγκέντρωση των μονάδων περιμετρικά της πόλης της Χαλκίδας αλλά και του Βασιλικού. Στην περιοχή εντοπίζονται δύο ΑΒΣ και κανένας λειτουργούν οργανωμένος υποδοχέας ακόμη, και με την διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση να απαιτεί διευθέτηση. Ο τρόπος με τον οποίο μπορεί να γίνει αυτό περιλαμβάνει ένα φάσμα δυναμικών εργαλείων, από τη χρήση οργανωμένων υποδοχέων ως τη χρήση ενδιάμεσων ημι-οργανωμένων ζωνών με κατάλληλη θέση. Και, παρότι η διατήρηση υφιστάμενων εγκαταστάσεων σε περιοχές μικτών χρήσεων είναι σκόπιμη, η διάσπαρτη, «εκτός σχεδίου», χωροθέτηση προφανώς δεν μπορεί να είναι αποδεκτή με βάση περιβαλλοντικά, χωροταξικά και πολεοδομικά κριτήρια.
  - Όσον αφορά τον τριτογενή τομέα είναι ο κυρίαρχος, με όρους απασχόλησης, τομέας στην περιοχή η οποία διαθέτει ένα εντυπωσιακό ποσοστό και σημαντική σε απόλυτα μεγέθη απασχόληση στο τομέα αυτό (περίπου 68%). Όπως αναφέρεται στην ανάλυση, η μεν πόλη της Χαλκίδας τείνει να αποτελέσει τα τελευταία χρόνια πόλο αναζήτησης Α΄ κατοικίας και μάλιστα από πληθυσμό που μπορεί να εργάζεται, λόγω εγγύτητας στη μητρόπολη της Αθήνας.
  - Όσον αφορά τον τουρισμό, είναι κοινώς αποδεκτό ότι η περιοχή της μελέτης ενώ διαθέτει δυναμική δεν έχει κατορθώσει να την αξιοποιήσει επαρκώς παρόλο που εντοπίζεται τάση αναζήτησης ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας μη διαθέτοντας τις κατάλληλες κατασκευές. Είναι χαρακτηριστικό όμως ότι η περιοχή της μελέτης διαθέτει 977 δηλωμένες σε κλίνες σε 11 τουριστικές μονάδες, μέσης και χαμηλής ποιότητας (εκ των οποίων οι εννέα μονάδες είναι έως 3\* και μόνο δύο εξ αυτών με 4\*) και αριθμό διανυκτερεύσεων που αγγίζει τις 150.000 σε ολόκληρο τον Δήμο για το έτος 2022. Οι ξενοδοχειακές μονάδες λειτουργούν αποκλειστικά στη Χαλκίδα και

το Βασιλικό. Ως αστικό κέντρο λόγω φύσης η Χαλκίδα αποτελεί κέντρο οργάνωσης πολιτιστικών προϊόντων και περιηγήσεων / διαδρομών για ολόκληρη την Περιφερειακή Ενότητα. Ο συνδυασμός του κέντρου της Χαλκίδας με τουριστικές κατασκευές (ξενοδοχεία) προσφέρει δυνατότητες ανάπτυξης συνεδριακού τουρισμού κυρίως σε αυτήν. Ωστόσο θεωρείται ότι η στην ευρύτερη περιοχή της μελέτης είναι απαραίτητο να υπάρχει περισσότερος έλεγχος και στόχευση στην τουριστική ανάπτυξη όπως άλλωστε προτείνει και το θεσμοθετημένο ΠΧΠ το οποίο προτείνει προώθηση αστικού τουρισμού με επίκεντρο την πόλη και το παλιρροϊκό φαινόμενο του Ευρίπου. Επιδιωκόμενος στόχος είναι οι υπάρχουσες τουριστικές ροές να μετουσιωθούν σε διανυκτερεύσεις, και η δυνατότητα αυτή μπορεί να ενισχυθεί, με την ανανέωση των υποδομών διανυκτέρευσης, την αναβάθμιση της ελκυστικότητας της πόλης, αλλά και την αναβάθμιση των δραστηριοτήτων αναψυχής και ελεύθερου χρόνου–αναβάθμισης που συνδέεται άμεσα και με χωρικές παραμέτρους και πρέπει να είναι αντικείμενο του ΤΠΣ.

- Όσον αφορά τον πρωτογενή τομέα και παρά τη μικρή συμμετοχή του στην αναπτυξιακή διάρθρωση της περιοχής μελέτης αξίζει να αναφερθεί ότι αντιμετωπίζει δομικά προβλήματα κοινά για τον ελληνικό αγροτικό χώρο όπως ο μικρός κλήρος, η μεγάλη ηλικία των καλλιεργητών, η έλλειψη επαγγελματικής εκπαίδευσης και η συνεπαγόμενη χαμηλή καινοτομία και ανταγωνιστικότητα. Ωστόσο, η γεωργική παραγωγή μπορεί να στηρίζει την τοπική μεταποίηση και μπορεί να βελτιώσει την αλυσίδα αξίας του τουρισμού. Επιπλέον, η γεωργική γη αποτελεί πόρο μη αντικαταστάσιμο και οι όποιες γεωργικές πρακτικές αποτελούν ταυτόχρονα πρακτικές διαχείρισης των φυσικών πόρων και των τοπικών οικοσυστημάτων, και συνεπώς η διαφύλαξη των εκτάσεων με δυνατότητες παραγωγικότητας αποτελεί ευθύνη του ΤΠΣ. Ο αγροτικός τομέας στο ανατολικό Ληλάντιο Πεδίο διαθέτει ειδικά, μοναδικά και ενδιαφέροντα χαρακτηριστικά.
- Η περιοχή του Ληλάντιου πεδίου που εκτείνεται μεταξύ των οικισμών Λαμψάκου, Αγίου Νικολάου και Μύτικα είναι περιοχή με δυναμική στον πρωτογενή τομέα και ιδιαίτερα φυσιογνωμικά χαρακτηριστικά (αμπολές, διάσπαρτα οικιστικά οριοθετημένα σύνολα, αξιόλογη αγροτική γη) που αξίζει να διαφυλαχθούν αλλά και να αναδειχθούν με συνδυασμούς δράσεων ενίσχυσης της καλλιέργειας του αγροτουρισμού, του οικοτουρισμού κα του θεματικού τουρισμού.

Τέλος, άλλα στοιχεία που έχουν **άμεση σχέση** με το ΤΠΣ και τις τοπικές συνθήκες είναι τα εξής:

- Όπως έχει δειχθεί, η χωρητικότητα της πόλης της Χαλκίδας και του Βασιλικού με ορίζοντα το 2038 και με βάση τα σημερινά δεδομένα εμφανίζεται επαρκής σε επίπεδο οικισμού σύμφωνα με τους όρους ελέγχου βάσει των νέων σταθεροτύπων. Ωστόσο, η εκτίμηση του πλεονάσματος βασίζεται σε μια σειρά παραδοχές οι οποίες δεν είναι απόλυτα ρεαλιστικές ούτε απαραίτητα επιθυμητές. Συγκεκριμένα, οι παραδοχές αυτές αφορούν αφενός τη διατήρηση του υφιστάμενου ρυθμού πληθυσμιακής μεταβολής και αφετέρου τη διατήρηση των σημερινών πολεοδομικών παραμέτρων, και κυρίως των υφιστάμενων ΣΔ, σταθεροτύπων κατάληψης κατοικίας και αναλογία κατοικίας/άλλων χρήσεων στον πολεοδομικό χώρο.

- Και ενώ, η εκτίμηση της πληθυσμιακής εξέλιξης γίνεται στα πλαίσια της αξιολόγησης των σεναρίων, οι δείκτες κατάληψης και κορεσμού κατοικίας, στο ελληνικό σύστημα στέγασης, δεν εξαρτώνται από το σχεδιασμό αλλά από την αγορά και την κοινωνία, και οι υφιστάμενες και αναμενόμενες τάσεις οδηγούν αναπόφευκτα σε αύξηση των δεικτών (λόγω της αύξησης του βιοτικού επιπέδου και της αναζήτησης καλύτερων συνθηκών κατοίκησης) και σε μείωση της αναλογικής συμμετοχής της κατοικίας ως προς τις άλλες χρήσεις (ως συνέπεια των τάσεων της σύγχρονης οικονομίας, όπως η τριτογενεοποίηση της οικονομίας, η αύξηση ωφέλιμου χώρου/εργαζόμενου κλπ.). Όσον αφορά δε την παράμετρο που εξαρτάται από τον σχεδιασμό, δηλ., τον ΣΔ, χαρακτηρίστηκε ως μη επιθυμητή παραδοχή επειδή οι υφιστάμενοι ΣΔ στις κεντρικές ζώνες της Χαλκίδας είναι πολύ υψηλοί και οδηγούν δυνητικά σε μη αποδεκτές πυκνότητες και αναπόφευκτα σε υψηλή δόμηση σε περιοχές, η πολεοδομική οργάνωση των οποίων δεν είναι κατάλληλη για τέτοιο κτιριακό μοντέλο, αλλά αντιβαίνει και στον χαρακτήρα των ζωνών. Επίσης, και ο συντελεστής κορεσμού, όπως έχει ήδη αναφερθεί (καλύτερη σχέση προσφοράς/ζήτησης γης, όσον αφορά την επίδρασή της στις τιμές γης), πρέπει να συμπίεστεί.
- Δεδομένου ότι η πόλη της Χαλκίδας έχει, στο σύνολο του οικισμού αλλά και ευρύτερα, έλεγχο της αρχαιολογίας κατά τη φάση των εκσκαφών, δυσχεραίνεται ακόμη περισσότερο η μετακίνηση κεφαλαίων και γης μεταξύ επενδυτών και ιδιοκτητών.

Συνολικά, αν εφαρμοστούν τα παραπάνω, οδηγούν σε μια επανεκτίμηση των χωρητικότητων κατά τόπους. Η όποια χωρητικότητα πρέπει να διασφαλίζει ότι θα παρέχεται στο μέλλον επαρκής και κατάλληλη γη για την κάλυψη τόσο των οικιστικών αναγκών όσο και των αναγκών των παραγωγικών τομέων που προϋποθέτουν δόμηση, συμπεριλαμβανόμενων των κεντρικών λειτουργιών. Συνεπώς, είναι αναγκαία η αναζήτηση νέων κατάλληλων θέσεων, που θα συνδυάζουν την αποκέντρωση με την πολύ καλή συγκοινωνιακή κάλυψη.

- Πέρα από την παράμετρο «ποιότητα», μια άλλη πτυχή της αναπτυξιακής στρατηγικής είναι η «τομεακή» σύνθεση της οικονομικής βάσης. Οι εναλλακτικές δυνατότητες περιλαμβάνουν τις υφιστάμενες δυναμικές τριτογενείς δραστηριότητες αιχμής, τον δυναμικό επίσης τομέα της βιομηχανίας, αλλά και τον τουρισμό αποτελεί εργαλείο ανάπτυξης εφόσον η διαχείρισή του ακολουθεί τις αρχές της βιωσιμότητας και του ορθολογισμού κατανομής των χρήσεων.
- Ανάγκη βελτίωσης των περιβαλλοντικών και πολεοδομικών συνθηκών και της ποιότητας ζωής στον οικιστικό χώρο. Η σημερινή κατάσταση από αυτή την άποψη χωρίς να είναι πολύ κακή, παραμένει μη ικανοποιητική και η ανάταξή της επιβάλλει σημαντικές παρεμβάσεις (παροχή επαρκών κοινοχρήστων, με ιδιαίτερη έμφαση στους χώρους στάθμευσης και κοινωφελών χρήσεων).

Στο πλαίσιο των παραπάνω, τα σενάρια που προδιαγράφονται για τη μελλοντική εξέλιξη της περιοχής μελέτης ΔΕ Χαλκιδέων και ΔΕ Ληλαντίων και για τις εναλλακτικές επιλογές του ΤΠΣ παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί. Τα Σενάρια εστιάζουν στην αναμενόμενη ανάπτυξη ανά τομέα (οικονομία, περιβάλλον, πολιτισμός, τεχνικές υποδομές) και διαφοροποιούνται, πέρα από την πρόβλεψη των προγραμματικών μεγεθών, ως προς το μέγεθος της παρέμβασης, ήτοι το είδος, την έκταση και τους όρους/περιορισμούς δόμησης.



- i. Το σενάριο υφιστάμενων τάσεων (Σ1), υιοθετεί την παραδοχή ότι θα διατηρηθεί η υφιστάμενη κατάσταση, και ότι το ΤΠΣ είτε δεν θα θεσμοθετηθεί είτε θα περιοριστεί στην διαχείριση συγκρούσεων και αντιφάσεων προερχόμενων από παρελθόντες σχεδιασμούς καθώς και στην θεσμοθέτηση διαμορφωμένων εν τοις πράγμασι καταστάσεων. Πληθυσμιακά, γίνεται προβολή στο μέλλον των τάσεων εξέλιξης του πληθυσμού που έχουν ήδη καταγραφεί στο πρόσφατο παρελθόν.
- ii. Το σενάριο μέτριας ή ήπιας παρέμβασης (Σ2) δέχεται ότι οι δυνατότητες παρέμβασης έχουν όρια, και εστιάζει στην οργάνωση του χώρου με τέτοιο τρόπο ώστε να μην διαταράσσεται το καθεστώς με συγκρουσιακό τρόπο, αλλά να επιλύονται τα αναπτυξιακά προβλήματα, να αντιμετωπίζονται οι εξωγενείς απειλές και να αξιοποιούνται άμεσα τα συγκριτικά πλεονεκτήματα και μεσο-μακροχρόνια οι προκύπτουσες ευκαιρίες. Η διαφοροποίηση της οικονομικής βάσης είναι σταδιακή, αλλά η προτεραιότητα δίνεται σε παρεμβάσεις άμεσης απόδοσης. Πληθυσμιακά δέχεται ότι η σταθερά αυξητική τάση θα διατηρηθεί κα δημογραφικά θα ενισχυθεί.
- iii. Το έντονα παρεμβατικό σενάριο (Σ3) δέχεται ότι θα υπάρξει πλήρης αξιοποίηση των «τεχνικών» δυνατοτήτων για οικονομική ανάπτυξη και περιβαλλοντική διαχείριση και προστασία χωρίς υπολογισμό των βραχυ-μεσοπρόθεσμων κοινωνικών επιπτώσεων, και με την υπόθεση ότι η διοίκηση λειτουργεί με πλήρη αποτελεσματικότητα. Πληθυσμιακά, σε ορίζοντα 15ετίας θα υπάρξει σχετική δημογραφική μεγέθυνση ως αποτέλεσμα και των θεσμοθετημένων με το ΤΠΣ πολιτικών, και η όποια πληθυσμιακή μεγέθυνση θα κατανεμηθεί σχετικά ισόρροπα στο χώρο (σε επίπεδο ΔΕ) λόγω της δημιουργίας ελκυστικών περιφερειακών οικιστικών υποδοχέων.

Αναφορικά με τις περιοχές χρήσεων γης που προτείνονται από το ΤΠΣ, τα ακριβή όρια τους θα καθοριστούν στο 2ο Στάδιο της μελέτης (Πρόταση). Σε αυτό το στάδιο υποδεικνύονται είτε ενδεικτικό όριο είτε ευρύτερες χωρικές ενότητες εντός των οποίων θα καθοριστούν οι επιμέρους περιοχές.

Πίνακας 10-1: Εγκεκριμένες Παραδοχές και αναμενόμενες θεσμοθετήσεις ΤΠΣ ανά Εναλλακτικό Σενάριο

	<b>ΣΕΝΑΡΙΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΤΑΣΕΩΝ</b>	<b>ΣΕΝΑΡΙΟ ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ</b>	<b>ΣΕΝΑΡΙΟ ΕΝΤΟΝΑ ΠΑΡΕΜΒΑΤΙΚΟ</b>
<b>Πληθυσμός</b>	Οι πληθυσμιακές τάσεις που καταγράφηκαν την τελευταία δεκαετία θα συνεχιστούν	Θα υπάρξει βελτίωση των δημογραφικών παραμέτρων	Θα προκύψει θετική πληθυσμιακή εξέλιξη των οικισμών των Δημοτικών Ενοτήτων, η οποία θα συνοδεύεται ταυτόχρονα από βελτίωση των δημογραφικών παραμέτρων
<b>Οικονομία</b>	Συρρίκνωση της γεωργίας, και τάσεις εγκατάλειψης της γεωργικής γης Διατήρηση με μικρή αύξηση του κύκλου των μονάδων μεταποίησης, αλλά με συρρίκνωση του πλήθους τους.  Περαιτέρω ποσοτική ανάπτυξη του τριτογενούς τομέα, κυρίως με παραδοσιακές μονάδες/κλάδους εντάσεως εργασίας	Σταθεροποίηση του πρωτογενή με αξιοποίηση των ενισχύσεων της ΚΑΠ (π.χ. νέοι αγρότες)  Ο δευτερογενής ισχυροποιείται σε σύνδεση κυρίως με τον τριτογενή αλλά και οργανώνεται σε σύγχρονες βάσεις  Αναπτύσσονται νέες «αστικού τύπου» υποστηρικτικές δραστηριότητες και η τάση δημιουργίας μεγάλων τουριστικών μονάδων αναζητεί έδαφος επενδύσεων.	Έντονη ανάπτυξη στην περιοχή με τους μέγιστους δυνατούς ρυθμούς, επέκταση της μεταποίησης και των υπηρεσιών σε νέους κλάδους.  Εκσυγχρονισμός του πρωτογενή με ενοποίηση μονάδων και εισαγωγή καινοτομιών ως αντιστάθμισμα στην ποσοτική συρρίκνωση  Ισχυρό επενδυτικό ενδιαφέρον σε μεταποίηση, τριτογενή τομέα υπηρεσιών και τουρισμό
<b>Εξωοικιστικός Χώρος</b>	Διατήρηση του καθεστώτος «εκτός σχεδίου» (όροι και περιορισμοί από τα ΠΔ 17-10-1978 και 31-05-1985)	Καθορισμός ζωνών χρήσεων γης για το σύνολο του εξωαστικού χώρου με ανοχή των υφισταμένων χρήσεων δραστηριοτήτων και εξέταση αυτής των οχλουσών.	Καθορισμός ζωνών χρήσεων γης για το σύνολο του εξωαστικού χώρου Μετεγκατάσταση Μέσης και Υψηλής Όχλησης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
<b>Οικιστικοί Υποδοχείς</b>	Οι Οικισμοί παραμένουν με τη σημερινή οριοθέτηση, όρους και χρήσεις.	Αξιολόγηση του ορίου των οριοθετημένων οικισμών και ενδεδειγμένη προσαρμογή του ορίου	Αξιολόγηση του ορίου των οριοθετημένων οικισμών και ενδεδειγμένη προσαρμογή του ορίου

	ΣΕΝΑΡΙΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΤΑΣΕΩΝ	ΣΕΝΑΡΙΟ ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ	ΣΕΝΑΡΙΟ ΕΝΤΟΝΑ ΠΑΡΕΜΒΑΤΙΚΟ
	<p>Διατηρούνται οι υφιστάμενες ρυθμίσεις σε Πολεοδομικές Μελέτες-Ρυμοτομικά Σχέδια και οι θεσμοθετημένες ΖΟΕ</p> <p>Δεν θεσμοθετούνται νέες ΟΙΚ</p> <p>Πολεοδομείται ο οικισμός του Αγίου Νικολάου, (με προϋπόθεση την υλοποίηση αντιπλημμυρικών - αποστραγγιστικών έργων μετά από ειδική μελέτη)</p>	<p>σύμφωνα με τα κριτήρια του υπό έκδοση Π.Δ.</p> <p>Προτείνονται προς πολεοδόμηση οι οικισμοί Άγιος Νικόλαος και Δύο Δένδρα όπου και καθορίζονται χρήσεις γης και συντελεστές (ο Αγ. Νικόλαος με προϋπόθεση την υλοποίηση αντιπλημμυρικών - αποστραγγιστικών έργων μετά από ειδική μελέτη)</p> <p>Καθορίζονται περιοχές επέκτασης του οικισμού της Χαλκίδας</p> <p>Καθορίζεται περιοχή Β΄ Παραθεριστικής Κατοικίας με επιλεγμένες χρήσεις Τουρισμού-Αναψυχής προς πολεοδόμηση στη ΔΕ Ληλαντίων</p> <p>Προτείνονται στοχευμένες δράσεις ανάπτυξης και αστικής βιώσιμης κινητικότητας</p>	<p>σύμφωνα με τα κριτήρια του υπό έκδοση Π.Δ.</p> <p>Πολεοδομούνται όλοι οι οικισμοί χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο εκτός του Μύτικα, του Καμαρίου και του Πανοράματος προκειμένου να λειτουργήσουν ως «Προάστια».</p> <p>Καθορίζονται εκτεταμένες περιοχές επέκτασης του οικισμού της Χαλκίδας</p> <p>Καθορίζεται περιοχή Β΄ Παραθεριστικής Κατοικίας με επιλεγμένες χρήσεις Τουρισμού-Αναψυχής προς πολεοδόμηση στη ΔΕ Ληλαντίων</p> <p>Υλοποιούνται εκτεταμένες δράσεις ανάπτυξης και αστικής βιώσιμης κινητικότητας με τις αναγκαίες απαλλοτριώσεις.</p>
<b>Παραγωγικές Περιοχές</b>	Διατηρούνται οι Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων όπως προβλέπονται από τα ισχύοντα ΓΠΣ	Καθορίζονται περιοχές για αποκλειστική δραστηριότητα του πρωτογενή τομέα.	Καθορίζονται περιοχές για αποκλειστική δραστηριότητα του πρωτογενή τομέα με αυξημένη

	ΣΕΝΑΡΙΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΤΑΣΕΩΝ	ΣΕΝΑΡΙΟ ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ	ΣΕΝΑΡΙΟ ΕΝΤΟΝΑ ΠΑΡΕΜΒΑΤΙΚΟ
	<p>Χαλκίδας και Βασιλικού και από την ισχύουσα ΖΟΕ.</p>	<p>Διατηρείται ο θεσμοθετημένος ΒΙΟΠΑ Χαλκίδας</p> <p>Καθορίζονται περιοχές επιτρεπόμενης εγκατάστασης παραγωγικών δραστηριοτήτων επανοριοθετώντας τις θεσμοθετημένες και σε συνάρτηση με τα νέα δεδομένα της υφιστάμενης κατάστασης</p> <p>Καθορίζονται νέες περιοχές εγκατάστασης δραστηριοτήτων χονδρεμπορίου και μεταποίησης προς πολεοδόμηση σε περιοχή άτυπης εγκατάστασής τους στο Αλιβέρι Δοκού</p> <p>Λαμβάνονται μέτρα ελέγχου της παρόδιας εγκατάστασης μεταποιητικών επιχειρήσεων</p> <p>Καθορίζονται περιοχές Τουρισμού – Αναψυχής σε 2<sup>η</sup> Φάση υπό την προϋπόθεση υλοποίησης αντιπλημμυρικών-αποστραγγιστικών έργων μετά από ειδική μελέτη</p>	<p>προστασία (μετεγκατάσταση συγκρουόμενων χρήσεων).</p> <p>Διατηρείται ο θεσμοθετημένος ΒΙΟΠΑ Χαλκίδας</p> <p>Καθορίζονται περιοχές επιτρεπόμενης εγκατάστασης παραγωγικών δραστηριοτήτων επανοριοθετώντας τις θεσμοθετημένες και σε συνάρτηση με τα νέα δεδομένα της υφιστάμενης κατάστασης</p> <p>Καθορίζονται νέες περιοχές εγκατάστασης δραστηριοτήτων χονδρεμπορίου και μεταποίησης προς πολεοδόμηση σε περιοχή άτυπης εγκατάστασής τους στο Αλιβέρι Δοκού</p> <p>Καταργείται η δυνατότητα παρόδιας εγκατάστασης μεταποιητικών επιχειρήσεων</p> <p>Καθορίζονται περιοχές Τουρισμού – Αναψυχής σε 2<sup>η</sup> Φάση υπό την προϋπόθεση υλοποίησης αντιπλημμυρικών-αποστραγγιστικών έργων μετά από ειδική μελέτη</p> <p>Πολεοδομούνται όλες οι περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων και Μεταποίησης</p>

	ΣΕΝΑΡΙΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΤΑΣΕΩΝ	ΣΕΝΑΡΙΟ ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ	ΣΕΝΑΡΙΟ ΕΝΤΟΝΑ ΠΑΡΕΜΒΑΤΙΚΟ
		<p>Προωθείται η επανάχρηση του λόγω εγκατελελειμμένων χρήσεων υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος και η διερεύνηση της παροχής ειδικών προς τούτο κινήτρων</p>	<p>Δίδονται κίνητρα και υποχρεούνται σε μετεγκατάσταση όλες οι ελεύθερα χωροθετημένες μονάδες Παραγωγικών Δραστηριοτήτων και Μεταποίησης</p> <p>Προωθείται η επανάχρηση του λόγω εγκατελελειμμένων χρήσεων υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος και η διερεύνηση της παροχής ειδικών προς τούτο κινήτρων</p>
<b>Περιοχές Προστασίας</b>	<p>Διατηρούνται οι καθορισμένες από τα ΓΠΣ περιβαλλοντικές προβλέψεις</p> <p>Διατηρούνται οι υφιστάμενες κηρυγμένες από το ΥΠΠΟ περιοχές προστασίας αρχαιολογικών χώρων</p> <p>Διαχείριση των περιοχών των Καταφυγίων Άγριας Ζωής σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία</p>	<p>Διατηρούνται οι καθορισμένες από τα ΓΠΣ περιβαλλοντικές προβλέψεις με επαναριοθέτηση/επανακαθορισμό τους και εξετάζεται ο καθορισμός νέων.</p> <p>Διατηρούνται οι υφιστάμενες κηρυγμένες από το ΥΠΠΟ περιοχές προστασίας αρχαιολογικών χώρων</p> <p>Διαχείριση των περιοχών των Καταφυγίων Άγριας Ζωής σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία</p> <p>Διαμόρφωση βασικών δικτύων ανάδειξης περιοχών περιβαλλοντικού και ιστορικού ενδιαφέροντος και τοπίων</p>	<p>Διατηρούνται οι καθορισμένες από τα ΓΠΣ περιβαλλοντικές προβλέψεις με επαναριοθέτηση/επανακαθορισμό τους με αυστηρότερους όρους και εξετάζεται ο καθορισμός νέων με όρους αυστηρότερους από τα Σ1 και Σ2.</p> <p>Διατηρούνται οι υφιστάμενες κηρυγμένες από το ΥΠΠΟ περιοχές προστασίας αρχαιολογικών χώρων</p> <p>Διαχείριση των περιοχών των Καταφυγίων Άγριας Ζωής σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και εξέταση ενδεχόμενα αυστηρότερων όρων</p> <p>Διαμόρφωση εκτεταμένων δικτύων ανάδειξης περιοχών περιβαλλοντικού και ιστορικού ενδιαφέροντος και τοπίων</p>

	ΣΕΝΑΡΙΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΤΑΣΕΩΝ	ΣΕΝΑΡΙΟ ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ	ΣΕΝΑΡΙΟ ΕΝΤΟΝΑ ΠΑΡΕΜΒΑΤΙΚΟ
<b>Τεχνικές και Περιβαλλοντικές Υποδομές</b>	<p>Ολοκλήρωση πάσης φύσεως υποδομών που έχουν προγραμματισθεί και όσων άλλων αποφασιστούν με χρηματοοικονομικά κριτήρια</p> <p>Λειτουργία πρόσφατων έργων αντιπλημμυρικής προστασίας</p>	<p>Ορθολογική εκτίμηση αναγκών σε υποδομές και υποβοήθηση υπαγωγής στη τρέχουσα προγραμματική περίοδο.</p> <p>Λειτουργία πρόσφατων έργων αντιπλημμυρικής προστασίας και κατασκευή πρόσθετων αντιπλημμυρικών έργων, κυρίως στα ανάντη, με κατά το δυνατόν χρήση «λύσεων βασισμένων στη φύση»</p> <p>Οι όποιες νέες χωροθετήσεις οικιστικών-παραγωγικών χρήσεων σε περιοχές αυξημένου κινδύνων προωθούνται μόνο μετά την ολοκλήρωση των έργων που θα προσδιορίσουν από Ειδική Μελέτη</p> <p>Προτείνεται η κατασκευή κρίσιμων οδικών αξόνων, και η βελτίωση των χαρακτηριστικών επιλεγμένων υποδομών και αξόνων σε συνάρτηση με τις νέες προς πολεοδόμηση περιοχές</p> <p>Ανάπτυξη μεταφορικών, ψηφιακών και ενεργειακών δικτύων</p>	<p>Πλήρης κάλυψη των αναγκών σε περιβαλλοντική υποδομή</p> <p>Λειτουργία εξαιρετικά αυξημένων έργων αντιπλημμυρικής προστασίας και κατασκευή και λειτουργία πρόσθετων αντιπλημμυρικών έργων, κυρίως στα ανάντη, με κατά το δυνατόν χρήση «λύσεων βασισμένων στη φύση»</p> <p>Οι όποιες νέες χωροθετήσεις οικιστικών-παραγωγικών χρήσεων σε περιοχές αυξημένου κινδύνων προωθούνται μόνο μετά την ολοκλήρωση των έργων που θα προσδιορίσουν από Ειδική Μελέτη</p> <p>Πρωθείται η κατασκευή κρίσιμων οδικών αξόνων και έργων αντιπλημμυρικής προστασίας και η βελτίωση των χαρακτηριστικών εκτεταμένων υποδομών με τις αναγκαίες απαλλοτριώσεις, με έμφαση στο οδικό δίκτυο που συνδέει το Βασιλικό με τη Χαλκίδα και τις νέες προς πολεοδόμηση περιοχές</p> <p>Ανάπτυξη μεταφορικών, ψηφιακών και ενεργειακών δικτύων με απαίτηση πλήρους κάλυψης της περιοχής μελέτης και αυξημένο Πληθυσμό Σχεδιασμού</p>

	<b>ΣΕΝΑΡΙΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΤΑΣΕΩΝ</b>	<b>ΣΕΝΑΡΙΟ ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ</b>	<b>ΣΕΝΑΡΙΟ ΕΝΤΟΝΑ ΠΑΡΕΜΒΑΤΙΚΟ</b>
<b>Κοινωνικές Υποδομές</b>	Δεν προβλέπεται ενίσχυση	Κάλυψη των οικισμών με Κοινωνική Υποδομή σύμφωνα με τα Πολεοδομικά Πρότυπα	Κάλυψη των οικισμών με Κοινωνική Υποδομή σύμφωνα με τα Πολεοδομικά Πρότυπα για αυξημένο Πληθυσμό Σχεδιασμού ώστε να μειωθεί ο χρόνος πρόσβασης. Απαλλοτριώσεις ώστε να εξασφαλιστούν οι αναγκαίοι χώροι.
<b>Πολιτική προστασία</b>	Με σχέδιο Πολιτικής Προστασίας κατά τις προβλέψεις του ν 4662/2020	Με σχέδιο Πολιτικής Προστασίας κατά τις προβλέψεις του ν 4662/2020  Οριοθετείται προσωρινά η κοίτη των ρεμάτων στις νέες προς πολεοδόμηση περιοχές  Εντοπίζονται και ιεραρχούνται βασικά στοιχεία ανθεκτικότητας έναντι φυσικών και τεχνολογικών κινδύνων	Με σχέδιο Πολιτικής Προστασίας κατά τις προβλέψεις του ν 4662/2020  Οριοθετείται προσωρινά η κοίτη των ρεμάτων στις προς πολεοδόμηση περιοχές οι οποίες περιλαμβάνουν όλες τις ΠΕΔ μεταποίησης  Εντοπίζονται και ιεραρχούνται βασικά στοιχεία ανθεκτικότητας έναντι φυσικών και τεχνολογικών κινδύνων

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Δεδομένου ότι για το εργοστάσιο της πρώην SHELLMAN έχουν εκφρασθεί δύο συγκρουόμενες απόψεις ως προς τη χρήση του αφενός αυτή του Δημοτικού Συμβουλίου Χαλκιδέων και αφετέρου αυτή του ιδιοκτήτη-επενδυτή (μέσω δημοσιευμάτων) θεωρήσαμε σκόπιμο να συντάξουμε δύο σενάρια Ήπιας Παρέμβασης Σ2.1 και Σ2.2.

Κατόπιν τούτων, εξειδικεύονται οι στρατηγικές επιλογές των σεναρίων που προαναφέρθηκαν ως ακολούθως:

### Σενάριο υφισταμένων τάσεων (Σ1)

- Οι Οικισμοί παραμένουν με τη σημερινή οριοθέτηση, όρους και χρήσεις
- Διατηρούνται οι υφιστάμενες ρυθμίσεις των ΖΟΕ Βασιλικού–Φύλλων, ΓΠΣ, Πολεοδομικών Μελετών-Ρυμοτομικών Σχεδίων
- Δεν θεσμοθετούνται νέες Οικιστικές Περιοχές
- Προτείνεται προς Πολεοδόμηση ο οικισμός του Αγίου Νικολάου στη ΔΕ Ληλαντίων που έχει υπερβεί πληθυσμιακά τους 2000 κατοίκους (αφού προηγηθεί η αξιολόγηση των ορίων της οριοθέτησής του ως οικισμού <2000 κατοίκων).
- Διατηρούνται οι Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων όπως προβλέπονται από τα ισχύοντα ΓΠΣ Χαλκίδας και Βασιλικού και από την ισχύουσα ΖΟΕ Βασιλικού-Φύλλων.
- Διατηρούνται οι καθορισμένες από τα ΓΠΣ περιβαλλοντικές προβλέψεις.
- Διατηρούνται οι υφιστάμενες κηρυγμένες από το ΥΠΠΟ περιοχές προστασίας αρχαιολογικών χώρων.
- Προωθείται η Διαχείριση των περιοχών των Καταφυγίων Άγριας Ζωής σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
- Ολοκληρώνονται οι πάσης φύσεως υποδομές που έχουν ήδη προγραμματισθεί και όσες άλλες αποφασιστούν με χρηματοοικονομικά κριτήρια.
- Προωθείται η Λειτουργία των πρόσφατων έργων αντιπλημμυρικής προστασίας
- Δεν προβλέπεται ενίσχυση της κάλυψης των οικισμών με κοινωνική υποδομή
- Διατηρείται το υφιστάμενο σχέδιο Πολιτικής Προστασίας κατά τις προβλέψεις του ν. 4662/2020

### Σενάριο ήπιας παρέμβασης (Σ2.1)

- Αξιολόγηση του ορίου των οριοθετημένων οικισμών και ενδεδειγμένη προσαρμογή του ορίου σύμφωνα με τα κριτήρια του υπό θεσμοθέτηση Π.Δ.
- Εναρμόνιση ή Αναθεώρηση των ορίων, των χρήσεων γης και όρων δομήσεως εντός του οικισμών με Ρυμοτομικά Σχέδια/Πολεοδομικές μελέτες μετά από αξιολόγηση (εναρμόνιση υφιστάμενης και θεσμοθετημένων καταστάσεων τόσο σε 1ο επίπεδο σχεδιασμού ΓΠΣ όσο και σε 2ο επίπεδο σχεδιασμού Πολεοδομικές μελέτες–Ρυμοτομικά Σχέδια) Σε περίπτωση αναθεώρησης των ορίων ειδικά του Βασιλικού για την εξασφάλιση της απαιτούμενης



κοινωνικής υποδομής αυτό θα γίνει προς τα ανατολικά όρια όπου ο πλημμυρικός κίνδυνος ελαχιστοποιείται.

- Προτείνεται προς Πολεοδόμηση ο οικισμός του Αγίου Νικολάου στη ΔΕ Ληλαντίων που έχει υπερβεί πληθυσμιακά τους 2000 κατοίκους (αφού προηγηθεί η αξιολόγηση των ορίων της οριοθέτησής του ως οικισμού <2000 κατοίκων). Η πολεοδόμησή του σε συνδυασμό με το ότι βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από τη Χαλκίδα θα συμβάλει στην απορρόφηση των οικιστικών πιέσεων αυτής, θα αποτελέσει εναλλακτική στέγασης για όσους επιλέγουν λιγότερο αστικοποιημένες περιοχές και θα απορροφήσει την ανάπτυξη ιδιωτικών υποδομών εξυπηρέτησης επισκεπτών και παραθεριστών λόγω της θέσης του επί του παραλιακού μετώπου που ενώνει τη Χαλκίδα με τη Νότια Εύβοια αλλά και λόγω της απρόσκοπτης θέας, μετά τη θάλασσα του Νότιου Ευβοϊκού Κόλπου, προς τη βοιωτική γή και τους ορεινούς όγκους της Αττικής και της Στερεάς Ελλάδας. Δεδομένου ότι ο πλημμυρικός κίνδυνος στην παράκτια περιοχή είναι ιδιαίτερα αυξημένος, σύμφωνα με τα προσφάτως δημοσιοποιημένα αποτελέσματα σχετικής μελέτης, θα εξετασθεί με προσοχή σε επόμενο στάδιο το εύρος αυτής της πολεοδόμησης καθώς και οι προϋποθέσεις που θα ορισθούν για την εφαρμογή της.
- Προτείνεται, και για κοινωνικούς λόγους, επέκταση προς πολεοδόμηση της περιοχής Χαραυγή, ανατολικά της Συνοικίας Η του οικισμού της Χαλκίδας, που περιλαμβάνει δύο τμήματα οικισμών αυθαιρέτων αφενός του δυτικότερου, σε συνέχεια σχεδόν της Συνοικίας Η, με εμβαδόν περίπου 26 Ha και του ανατολικότερου με εμβαδόν 10 Ha ενώ μεσολαβεί μεταξύ τους και αδόμητο τμήμα έκτασης 3,5 Ha περίπου. Στο ανατολικό τμήμα εντοπίζεται αποκλειστικά οικισμός Ρομά. Η περιοχή πολεοδομείται σε δύο διαχωρισμένα τμήματα ούτως ώστε αφενός να εξασφαλισθεί για τον οικισμό των Ρομά ειδική πολεοδόμηση λόγω της ιδιαιτερότητας του ιδιοκτησιακού καθεστώτος που θα πρέπει να αντιμετωπισθεί αλλά και για την οικονομία των επεκτάσεων σύμφωνα με τους στόχους του ΤΠΣ.
- Προτείνεται προς πολεοδόμηση ο οριοθετημένος ως οικισμός κάτω των 2000 κατοίκων των Δύο Δένδρων που εντοπίζεται ανατολικά της Συνοικίας Ζ διότι, αν και δεν απογράφει πληθυσμό από το 1961 και μετά, καταγράφηκαν 505 κελύφη και εκτιμάται ότι κατοικεί εκεί πληθυσμός περίπου 1300-1500 ατόμων που απογράφονται ως κάτοικοι Χαλκίδας. Θα εξετασθεί το ενδεχόμενο ενοποίησής του με τον οικισμό της Χαλκίδας
- Προτείνεται η δημιουργία Ελεύθερου Χώρου Αστικού Πρασίνου στην περιοχή του εντοπισμένου Υγροτόπου σε επαφή με τις Συνοικίες Η και Ζ.
- Διατηρείται στα σημερινά του όρια το θεσμοθετημένο ΒΙΟΠΑ Χαλκίδας με το καθορισμένο όριο του σύμφωνα με την αποφ. Φ.Α.16/9.3.1/17320/1623 (ΦΕΚ ΑΑΠ/24-08-2007) ως Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων
- Προτείνεται η περιοχή της ΖΟΕ 2 ανατολικά της περιοχής της ΖΟΕ 4, που διαφυλλάσεται ως περιοχή Παραθεριστικής Κατοικίας από τη θεσμοθετημένη ΖΟΕ Βασιλικού-Φύλλων, προς πολεοδόμηση ως περιοχή Β' Κατοικίας με επιλεγμένες χρήσεις της κατηγορίας Τουρισμός-Αναψυχή (Λινοβρόχι)
- Προτείνεται η περιοχή της ΖΟΕ1 δυτικά της περιοχής της ΖΟΕ 4, που διαφυλλάσεται για μελλοντικές οικιστικές επεκτάσεις από τη θεσμοθετημένη ΖΟΕ Βασιλικού-Φύλλων, προς πολεοδόμηση ως περιοχή Β' Κατοικίας με επιλεγμένες χρήσεις της κατηγορίας Τουρισμός-Αναψυχή.

- Προτείνεται η περιοχή της ΖΟΕ 3α και ΖΟΕ 3β της θεσμοθετημένης ΖΟΕ Βασιλικού-Φύλλων εξαιρουμένου του τμήματος του εργοστασίου της πρώην SHELLMAN και μικρού τμήματος σε επαφή με τον Λήλαντα ποταμό βόρεια του Βασιλικού(για λόγους αυξημένου πλυμμηρικού κινδύνου) , που περιλαμβάνει και τις θεσμοθετημένες περιοχές των Παραγωγικών Δραστηριοτήτων του ΓΠΣ Βασιλικού (2 τμήματα), ως Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων με χρήσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων Χαμηλής Όχλησης και Μέσης Όχλησης αντίστοιχα.
- Προτείνεται σε επαφή με την ΖΟΕ 3β περιοχή στη οποία σήμερα υφίσταται άτυπη βιομηχανική συγκέντρωση ως Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων με χρήσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων Χαμηλής Όχλησης και Μέσης Όχλησης.
- Προτείνεται οι περιοχές της ΖΟΕ 7 των δυτικών επεκτάσεων του ΓΠΣ Βασιλικού σε επαφή με τον Λήλαντα Ποταμό, της ΖΟΕ 1 νοτιοδυτικά του ΓΠΣ του Βασιλικού προς τον Λήλαντα ποταμό και του τμήματος της ΖΟΕ 3<sup>α</sup> σε επαφή με τον Λήλαντα Ποταμό που εξαιρέθηκε από την προηγούμενη πρόταση ως αγροτικές περιοχές με επιλεγμένες χρήσεις δεδομένου ότι αντιμετωπίζουν αυξημένο πλημμυρικό κίνδυνο και συγχρόνως επιβάλλεται η διαφύλαξη τους για μελλοντική πολεοδόμηση στο μέλλον όταν οι συνθήκες το απαιτήσουν μετά βεβαίως την κατάλληλη εξασφάλισή τους έναντι του κινδύνου αυτού.
- Προτείνεται η περιοχή της ΖΟΕ2, νοτιοδυτικά του ορίου του ΓΠΣ του Βασιλικού, που διαφυλλάσεται ως περιοχή Παραθεριστικής Κατοικίας από τη θεσμοθετημένη ΖΟΕ Βασιλικού-Φύλλων, ως αγροτική περιοχή με επιλεγμένες χρήσεις δεδομένου ότι αντιμετωπίζει έντονο πλημμυρικό κίνδυνο και συγχρόνως επιβάλλεται η διαφύλαξή της για μελλοντική πολεοδόμηση στο απώτερο μέλλον όταν οι συνθήκες το απαιτήσουν μετά βεβαίως την κατάλληλη εξασφάλισή της έναντι του κινδύνου αυτού.
- Προτείνονται οι περιοχές της ΖΟΕ1 βόρεια της ΖΟΕ 5 και δυτικά της ΖΟΕ 4 που διαφυλλάσσονται για μελλοντικές οικιστικές επεκτάσεις αλλά και οι περιοχές της ΖΟΕ 7 των ανατολικών επεκτάσεων και της νοτιοδυτικής επέκτασης του ΓΠΣ Βασιλικού (3+1 τμήματα) ως αγροτικές περιοχές με επιλεγμένες χρήσεις με διαφύλαξη για πιθανή μελλοντική πολεοδόμηση με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης ώστε να αποφεύγονται πιθανές μεταξύ τους συγκρούσεις και ανεξέλεγκτη κατανάλωση φυσικών πόρων.
- Προτείνεται ως περιοχή προστασίας περιβάλλοντος και φυσικού κάλλους. η περιοχή της ΖΟΕ 6 νοτιοδυτικά του ορίου του ΓΠΣ του Βασιλικού προς τον Λήλαντα ποταμό που διαφυλλάσεται από τη ΖΟΕ Βασιλικού-Φύλλων για τους ίδιους λόγους
- Προτείνεται η περιοχή εντός τμήματος της ΖΟΕ5 του Βασιλικού (το μεγάλο από τα δύο τμήματα) βόρεια και ανατολικά του ορίου του ΓΠΣ του Βασιλικού που διαφυλλάσεται ως Γεωργική Γή Υψηλής Παραγωγικότητας(αν και δεν εντοπίσθηκε θεσμοθετημένη αντίστοιχη κατηγοριοποίηση) ως περιοχή Αξιόλογης Γεωργικής Γης με όρους που θα αποκλείουν οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα. Το διαμήκες τμήμα της ΖΟΕ 5 κρίθηκε ότι λόγω υφιστάμενης κατάστασης (άτυπη δόμηση κατοικίας, βιομηχανίας κλπ) δεν έχει χαρακτηριστικά αξιόλογης γεωργικής γής και προτείνεται ως Υπόλοιπη Γεωργική Γή.

- Προτείνεται ως Περιοχή Προστασίας αρχαιολογικών χώρων η περιοχή της ΖΟΕ 4, που εντοπίζεται δυτικά της ΖΟΕ 2 και ανατολικά της ΖΟΕ 1 καθώς και νότια της ΖΟΕ 3β, που διαφυλάσσεται από τη ΖΟΕ Βασιλικού-Φύλλων για τους ίδιους λόγους
- Προτείνεται η περιοχή της ΖΟΕ 7, που εντοπίζεται στο νοτιοδυτικό άκρο του ισχύοντος ΓΠΣ Βασιλικού και καθορίζεται ως μελλοντική οικιστική επέκταση, ως αγροτική περιοχή με επιλεγμένες χρήσεις δεδομένου ότι αντιμετωπίζει έντονο πλημμυρικό κίνδυνο και συγχρόνως επιβάλλεται η διαφύλαξη της για μελλοντική πολεοδόμηση στο απώτερο μέλλον όταν οι συνθήκες το απαιτήσουν μετά βεβαίως την κατάλληλη εξασφάλισή της έναντι του κινδύνου αυτού.
- Προτείνεται η περιοχή της ΖΟΕ 3β όπου εντοπίζεται το εργοστάσιο της πρώην SHELLMAN ως Περιοχή Τουρισμού-Αναψυχής. Η συγκεκριμένη χρήση είναι εκτός των προβλέψεων της θεσμοθετημένης ΖΟΕ όμως θα μπορούσε να αιτιολογηθεί δεδομένου ότι πλέον το εργοστάσιο έχει κλείσει οριστικά ενώ ο υπερκείμενος σχεδιασμός δεν την αποκλείει
- Η περιοχή που στο ισχύον ΓΠΣ Χαλκίδας έχει χαρακτηριστεί ως Γή Υψηλής Παραγωγικότητας (και δεδομένου ότι δεν εντοπίστηκε τέτοιος θεσμοθετημένος χαρακτηρισμός) μετά από αξιολόγηση και εφόσον δεν εμπίπτει σε α) Δασικές Εκτάσεις (εκτός ΑΔ), β) Εντός ορίων θεσμοθετημένων οικισμών και ορίων θεσμοθετημένου ΒΙΟΠΑ, γ) Περιοχές που θα οριοθετηθούν τελικώς για πολεοδόμηση ή θα προταθούν για παραγωγικές ή αναπτυξιακές χωροθετήσεις σε επόμενη φάση τη μελέτης δ) Εντός εντοπισμένων Υγροτόπων προτείνεται ως Γεωργική Γη με επιλεγμένες χρήσεις με σκοπό τη διαφύλαξη της αλλά και τη διαφύλαξη της ιδιαιτερότητας του αγροτικού τοπίου -ειδικό αρδευτικό δίκτυο(αμπολές), διάσπαρτο οικιστικό θεσμοθετημένο σύνολο, ενδιαφέρον οικιστικό απόθεμα- (περιοχή μεταξύ Λαμψάκου, Αγίου Νικολάου, Μύτικα και μέχρι το Λήλαντα ποταμό)
- Προτείνεται ως Περιοχή Χονδρεμπορίου προς Πολεοδόμηση ζώνη πέριξ της περιοχής όπου έχει ήδη αναπτυχθεί γύρω από τον οδικό άξονα σύνδεσης του οικισμού της Δοκού με την Αρτάκη με την πρόβλεψη για μεταφορά των συναφών δραστηριοτήτων που εντοπίζονται βορείως της Νέας Λαμψάκου και επιβαρύνουν υπέρμετρα την όψη του παραλιακού μετώπου (Λαχαναγορά και λοιπές παραλιακές δραστηριότητες)
- Η μεταφορά της Λαχαναγοράς και των παραλιακών δραστηριοτήτων, που εντοπίζονται από την Λαχαναγορά έως τον οικισμό της Λαμψάκου, προτείνεται κατά προτεραιότητα εφόσον έχει πολεοδομηθεί η περιοχή Χονδρεμπορίου, έχει λειτουργήσει ο κόμβος της Αρτάκης προς τον οδικό άξονα Παράκαμψη Χαλκίδας και έχουν δοθεί κίνητρα προς μετεγκατάσταση
- Προτείνεται η μη αναγκαστική μετεγκατάσταση των νομίμως υφισταμένων Μέσης και Υψηλής Όχλησης Παραγωγικών και Μεταποιητικών Δραστηριοτήτων
- Προτείνεται ως Περιοχή Μέσης και Χαμηλής Όχλησης προς Πολεοδόμηση ζώνη πέριξ της περιοχής όπου έχει εν μέρει ήδη αναπτυχθεί γύρω από τον οδικό άξονα σύνδεσης του οικισμού της Δοκού με την Αρτάκη
- Προτείνονται ως Περιοχές Προστασίας για λόγους φυσικού περιβάλλοντος οι εντοπισμένες περιοχές Υγροτόπων

- Προβλέπεται ως Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης η εναπομείνασα έκταση εντός των ΔΕ Χαλκιδέων και Ληλαντίων με χρήση γεωργικής γης
- Προτείνεται Ζώνη Τουρισμού-Αναψυχής με επιλεγμένες χρήσεις στο παραλιακό τμήμα από την περιοχή της υφιστάμενης σήμερα Λαχαναγοράς έως τον οικισμό του Αγίου Νικολάου (όπως θα καταλήξει μετά την επανέγκριση/αναοριοθέτηση του και τον προσδιορισμό της προς πολεοδόμηση έκτασής του) σε βάθος που θα καθορισθεί στο επόμενο στάδιο της πρότασης, εξαιρουμένων των οικιστικών περιοχών του ενδιάμεσου χώρου και των εκτάσεων που προστατεύονται για περιβαλλοντικούς λόγους. Η συγκεκριμένη πρόταση θα μπορεί να υλοποιηθεί σε 2<sup>η</sup> Φάση μόνο μετά την κατασκευή και λειτουργία ανιπλημμυρικών και αποστραγγιστικών έργων όπως θα οριστικοποιηθούν μετά από ειδική μελέτη λόγω του ιδιαίτερα αυξημένου πλημμυρικού κινδύνου
- Διερεύνηση και κατεύθυνση για Ανάπτυξη Ειδικού Επιχειρηματικού Πάρκου του ανώτερου τριτογενή τομέα σε μεγάλης έκτασης εγκαταλελειμμένες βιομηχανικές εγκαταστάσεις της περιαστικής περιοχής της Χαλκίδας για την προώθηση Βιομηχανικής και Τεχνολογικής Εξειδικευμένης Έρευνας και διασύνδεσης με την Παραγωγή της περιοχής, κατά τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού.
- Προτείνεται η προώθηση του θαλάσσιου και του αστικού τουρισμού με επίκεντρο την πόλη της Χαλκίδας και το φυσικό/παλλιρροϊκό φαινόμενο του Ευρίπου.
- Προτείνεται η κάλυψη των οικισμών με Κοινωνική Υποδομή σύμφωνα με τα Πολεοδομικά Πρότυπα.
- Σύμπλεγμα Δάριγκ: Διερεύνηση για Αξιοποίηση, Επανάχρηση, και Διαφύλαξη της Ιστορικής μνήμης μέσω Ειδικής Μελέτης για απόδοση χρήσεων και όρων δομήσεως
- Λαμβάνονται μέτρα ελέγχου της παρόδιας εγκατάστασης μεταποιητικών επιχειρήσεων
- Επανεξετάζονται οι καθορισμένες από το ΓΠΣ Χαλκίδας κα Βασιλικού περιοχές προστασίας και αναοριοθετούνται με εξέταση επιπλέον νέων καθορισμών
- Προωθείται η ανάδειξη και διαφύλαξη των αρχαιολογικών χώρων του φρουρίου στο Μπούρτζι Αγίου Νικολάου, του Κάστρου των Φύλλων, των Δίδυμων Πύργων του Μύτικα
- Προώθηση και Ανάδειξη περιπατητικών διαδρομών με συνδυασμό Αρχαιολογικών, Γεωμορφολογικών και Φυσικού Κάλλους Τοπίων και ενίσχυση μορφών ήπιας τουριστικής ανάπτυξης
- Προτείνονται οδικές παρεμβάσεις με κυριότερα τα ακόλουθα οδικά έργα:
  - η κατασκευή της παράκαμψης του Βασιλικού προκειμένου να αποσυμφορηθεί ο οικισμός από την κίνηση βαρέων οχημάτων και τη διαμπερή κίνηση εν γένει,
  - η κυκλοφοριακή σύνδεση των νέων προτεινόμενων περιοχών Χονδρεμπορίου, Μεταποίησης αλλά και του ΒΙΟΠΑ Χαλκίδας με την προβλεπόμενη έξοδο στην Αρτάκη της Παράκαμψης Χαλκίδας-Βόρεια Εύβοια με στόχο την άμεση διασύνδεση τους με τον νέο οδικό άξονα,
  - η σύνδεση οικισμού Αγίου Νικολάου με την περιοχή ανατολικά του Λήλαντα ποταμού
- Προτείνεται η Διερεύνηση της Επανάχρησης του μεγάλου κτιριακού αποθέματος Βιομηχανικών και λοιπών χρήσεων στην πόλη της Χαλκίδας που δεν χρησιμοποιούνται

πλέον με στόχο την ένταξή τους στην παραγωγική και οικιστική ανάπτυξη. Προκειμένου να ενισχυθεί ο αστικός τουρισμός της Χαλκίδας, κατά τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, προωθείται πρόγραμμα ειδικής ενίσχυσης για μετατροπή τους σε τουριστικά καταλύματα

- Προτείνεται η υλοποίηση έργων αντιπλημμυρικής προστασίας κυρίως στα ανάντη, με κατά το δυνατό χρήση «λύσεων βασισμένων στη φύση» και αύξησης της ανθεκτικότητας για κατασκευές πέριξ του ποταμού Λήλαντα (ασφάλιση, υπερύψωση κατασκευών, χωρίς υπόγεια κλπ). Η Οδηγία 2007/60 και τα Σχέδια Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας ορίζουν τέσσερις άξονες δράσεις για τη διαχείριση κινδύνων πλημμύρας (Πρόληψη, προστασία, ετοιμότητα, αποκατάσταση) και όλοι αυτοί πρέπει να ληφθούν υπόψη για τη διαχείριση κινδύνου πλημμύρας και τις αποφάσεις αντιπλημμυρικής προστασίας
- Προτείνεται η βελτίωση των συνθηκών κυκλοφορίας και βιώσιμης κινητικότητας εντός των οικισμών
- Προτείνονται στοχευμένες αναπλάσεις σε επιλεγμένες θέσεις και οικισμούς της περιοχής μελέτης. Μεταξύ άλλων, αύξηση χώρων πρασίνου, ενοποίηση υφιστάμενων και προβλεπόμενων δημόσιων χώρων, πράσινες και γαλάζιες διαδρομές, σε συνδυασμό με υποδομές βιώσιμης κινητικότητας καταλήγουν σε βελτίωση της ποιότητας του δημόσιου χώρου και της ανθεκτικότητας πόλεων και οικισμών έναντι της κλιματικής αλλαγής
- Προτείνεται η ανάδειξη της παραποτάμιας διαδρομής του Λήλαντα στο ανατολικό τμήμα από Αφράτι έως τη θάλασσα και όπου αυτό είναι δυνατό στο δυτικό τμήμα. (Σε δεύτερη φάση προτείνεται η επέκτασή της προς τα βόρεια)
- Προτείνεται η Προστασία και Ανάδειξη της παράκτιας ζώνης της μελετώμενης περιοχής κατά τμήματα με κοινά πολεοδομικά, λειτουργικά και γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά
- Καθορίζονται χώροι συγκέντρωσης κοινού και οδεύσεις διαφυγής σε κάθε οικισμό
- Οριοθετείται προσωρινά η κοίτη των ρεμάτων στις νέες προς πολεοδόμηση περιοχές
- Προτείνεται η Ανάδειξη της περιοχής των Βράχων Καμαρίου ως προορισμού ανάπτυξης δραστηριοτήτων αναρρίχησης και γεωμορφολογικού ενδιαφέροντος
- Προτείνεται η Ανάδειξη του Αρχαίου Υδραγωγείου κατά τμήματα στη διαδρομή από Λήλαντα έως Χαλκίδα
- Προωθείται η αναβάθμιση του Λιμένα Χαλκίδας μέσω και της υπό διαδικασία έγκρισης του Master Plan της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα όπου προβλέπονται, μεταξύ άλλων, η μεταφορά του εμπορευματικού λιμένα στη βοιωτική ακτή, η κατασκευή Υδατοδρομίου, πολλές αναπλάσεις του παράκτιου μετώπου κατά τμήματα της περιοχής μελέτης καθώς και λιμενικές υποδομές όπως αναβάθμιση αλιευτικών καταφυγίων και κατασκευή νέων προβλητών, κλπ.
- Προωθούνται ήπιες μορφές ανάπτυξης όπως μεταξύ άλλων ο οινοτουρισμός, ο αγροτουρισμός και άλλα είδη θεματικού τουρισμού (πολιτισμός, αναρρίχηση, πεζοπορία)
- Προωθούνται δράσεις επιμόρφωσης, ανάπτυξης δεξιοτήτων και υποστήριξης καθώς και δομές άρσης αποκλεισμού ευάλωτων κοινωνικών ομάδων όπως ΑΜΕΑ, μονογονεϊκές οικογένειες, Ρομά, ηλικιωμένοι

- Εξετάζεται η σκοπιμότητα πρόσθετων πολεοδομήσεων, συναρτήσει των αποτελεσμάτων των Μελετών Οριοθέτησης Οικισμών και εντοπισμού οικιστικών πυκνώσεων με τα κριτήρια του υπό θεσμοθέτηση Π.Δ.

Για όποια σύγκρουση μεταξύ των ως ανωτέρω περιγραφόμενων εκτάσεων ως και εκτάσεων που εμπίπτουν ή θα κριθεί στο μέλλον ότι εμπίπτουν στη Δασική Νομοθεσία κατισχύουν όλων των άλλων οι περιορισμοί της Δασικής Νομοθεσίας.

Επισημαίνεται ότι εν γένει η θεσμοθετημένη ΖΟΕ Βασιλικού-Φύλλων γίνεται σεβαστή από την παρούσα πρόταση εκτός μικρών αναμορφώσεων και εξαιρέσεων που προτείνονται είτε λόγω της παγιωμένης υφιστάμενης κατάστασης είτε για λόγους ανάγκης αντιμετώπισης των κινδύνων που έχει επιφέρει σήμερα η κλιματική αλλαγή και υπό τις παρούσες συνθήκες δεν είναι άμεσα εφικτή η άρση τους.

### Σενάριο ήπιας παρέμβασης (Σ2.2)

Στο Σενάριο 2.2 προτείνουμε ότι ακριβώς προβλέπεται στο Σενάριο 2.1 με μόνη διαφοροποίηση σε ότι αφορά το τμήμα της περιοχής της ΖΟΕ 2β όπου εντοπίζεται το πρώην εργοστάσιο SHELLMAN

- Προτείνεται η περιοχή της ΖΟΕ 3β όπου εντοπίζεται το εργοστάσιο της πρώην SHELLMAN, για την οποία προβλέπετο χρήση Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Μέσης Όχλησης, ως Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής δεδομένου ότι το εργοστάσιο έχει κλείσει οριστικά ενώ διαθέτει ιδιωτικό λιμάνι, κτιριακό απόθεμα 130.000 μ<sup>2</sup> περίπου, έκταση 400.000 μ<sup>2</sup> περίπου και θαλάσσιο μέτωπο περίπου 1,2 χλμ. Η συγκεκριμένη προτεινόμενη χρήση είναι συμβατή με τον ανώτερο χωροταξικό σχεδιασμό αλλά και τους στόχους της προώθησης της αειφορίας και της αξιοποίησης και επανάχρησης εγκαταλελειμμένων κτιριακών αποθεμάτων.

### Σενάριο έντονα παρεμβατικό (Σ3)

- Αξιολόγηση του ορίου των οριοθετημένων οικισμών και ενδεδειγμένη προσαρμογή του ορίου σύμφωνα με τα κριτήρια του υπό έκδοση Π.Δ.
- Εναρμόνιση ή Αναθεώρηση των ορίων, των χρήσεων γης και όρων δομήσεως εντός του οικισμών με Ρυμοτομικά Σχέδια/Πολεοδομικές μελέτες μετά από αξιολόγηση (εναρμόνιση υφιστάμενης και θεσμοθετημένων καταστάσεων τόσο σε 1ο επίπεδο σχεδιασμού ΓΠΣ όσο και σε 2ο επίπεδο σχεδιασμού Πολεοδομικές μελέτες–Ρυμοτομικά Σχέδια) Σε περίπτωση αναθεώρησης των ορίων ειδικά του Βασιλικού για την εξασφάλιση της απαιτούμενης κοινωνικής υποδομής αυτό θα γίνει προς τα ανατολικά όρια όπου ο πλημμυρικός κίνδυνος ελαχιστοποιείται.
- Προτείνεται προς Πολεοδόμηση ο οικισμός του Αγίου Νικολάου στη ΔΕ Ληλαντίων που έχει υπερβεί πληθυσμιακά τους 2000 κατοίκους (αφού προηγηθεί η αξιολόγηση των ορίων της οριοθέτησής του ως οικισμού <2000 κατοίκων). Η πολεοδόμησή του σε συνδυασμό με το ότι βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από τη Χαλκίδα θα συμβάλει στην απορρόφηση των οικιστικών πιέσεων αυτής, θα αποτελέσει εναλλακτική στέγασης για όσους επιλέγουν λιγότερο αστικοποιημένες περιοχές και θα απορροφήσει την ανάπτυξη ιδιωτικών

υποδομών εξυπηρέτησης επισκεπτών και παραθεριστών λόγω της θέσης του επί του παραλιακού μετώπου που ενώνει τη Χαλκίδα με τη Νότια Εύβοια αλλά και λόγω της απρόσκοπτης θέας, μετά τη θάλασσα του Νότιου Ευβοϊκού Κόλπου, προς τη βοιωτική γή και τους ορεινούς όγκους της Αττικής και της Στερεάς Ελλάδας. Δεδομένου ότι ο πλημμυρικός κίνδυνος στην παράκτια περιοχή είναι σε αυξημένο, σύμφωνα με τα προσφάτως δημοσιοποιημένα αποτελέσματα σχετικής μελέτης, θα εξετασθεί με προσοχή σε επόμενο στάδιο το εύρος αυτής της πολεοδόμησης καθώς και οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της.

- Προτείνονται προς Πολεοδόμηση όλοι οι υπόλοιποι οικισμοί των δημοτικών ενοτήτων εκτός του Μύτικα, του Πανοράματος και του Καμαρίου προκειμένου να λειτουργήσουν ως προάστια
- Προτείνεται, και για κοινωνικούς λόγους, επέκταση προς πολεοδόμηση της περιοχής Χαραυγή, ανατολικά της Συνοικίας Η του οικισμού της Χαλκίδας, που περιλαμβάνει δύο τμήματα οικισμών αυθαιρέτων αφενός του δυτικότερου, σε συνέχεια σχεδόν της Συνοικίας Η, με εμβαδόν περίπου 26 Ha και του ανατολικότερου με εμβαδόν 10 Ha περίπου ενώ μεσολαβεί μεταξύ τους και αδόμητο τμήμα έκτασης 3,5 Ha περίπου. Στο ανατολικό τμήμα εντοπίζεται αποκλειστικά οικισμός Ρομά. Η περιοχή πολεοδομείται ως ενιαίο σύνολο.
- Προτείνεται προς πολεοδόμηση επέκταση του οικισμού της Χαλκίδας της περιοχής που εντοπίζεται ανατολικά και δυτικά της Συνοικίας Ζ και βόρεια με τον εντοπισμένο υγροβιότοπο προκειμένου να ενταχθεί στο σχεδιασμό τμήμα του που ενοποιήσει τις δύο συνοικίες και θα συμβάλει στη συνοχή του οικιστικού ιστού.
- Προτείνεται η δημιουργία Ελεύθερου Χώρου Αστικού Πρασίνου στην περιοχή του εντοπισμένου Υγροτόπου σε επαφή με τις Συνοικίες Ζ και Η και σε επαφή με την κατά την προηγούμενη παράγραφο προτεινόμενη επέκταση
- Διατηρείται στα σημερινά του όρια το θεσμοθετημένο ΒΙΟΠΑ Χαλκίδας με το καθορισμένο όριό του σύμφωνα με την αποφ. Φ.Α.16/9.3.1/17320/1623 (ΦΕΚ ΑΑΠ/24-08-2007) ως Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων
- Προτείνεται η περιοχή της ΖΟΕ 2 ανατολικά της περιοχής της ΖΟΕ 4, που διαφυλλάσεται ως περιοχή Παραθεριστικής Κατοικίας από τη θεσμοθετημένη ΖΟΕ Βασιλικού-Φύλλων, προς πολεοδόμηση ως περιοχή Β΄ Κατοικίας με επιλεγμένες χρήσεις της κατηγορίας Τουρισμός-Αναψυχή (Λινοβρόχι)
- Προτείνεται η περιοχή της ΖΟΕ1 δυτικά της περιοχής της ΖΟΕ 4, που διαφυλλάσεται για μελλοντικές οικιστικές επεκτάσεις από τη θεσμοθετημένη ΖΟΕ Βασιλικού-Φύλλων, προς πολεοδόμηση ως περιοχή Β΄ Κατοικίας με επιλεγμένες χρήσεις της κατηγορίας Τουρισμός-Αναψυχή.
- Προτείνεται η περιοχή της ΖΟΕ 3α και ΖΟΕ 3β της θεσμοθετημένης ΖΟΕ Βασιλικού-Φύλλων εξαιρουμένου του τμήματος του εργοστασίου της πρώην SHELLMAN και μικρού τμήματος σε επαφή με τον Λήλαντα ποταμό βόρεια του Βασιλικού(για λόγους αυξημένου πλυμμηρικού κινδύνου) , που περιλαμβάνει και τις θεσμοθετημένες περιοχές των Παραγωγικών Δραστηριοτήτων του ΓΠΣ Βασιλικού (2 τμήματα), ως Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων με χρήσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων Χαμηλής Όχλησης και Μέσης Όχλησης αντίστοιχα.

- Προτείνεται σε επαφή με την ΖΟΕ 3β περιοχή στη οποία σήμερα υφίσταται άτυπη βιομηχανική συγκέντρωση ως Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων με χρήσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων Χαμηλής Όχλησης και Μέσης Όχλησης.
- Προτείνεται οι περιοχές της ΖΟΕ 7 των δυτικών επεκτάσεων του ΓΠΣ Βασιλικού σε επαφή με τον Λήλαντα Ποταμό, της ΖΟΕ 1 νοτιοδυτικά του ΓΠΣ του Βασιλικού προς τον Λήλαντα ποταμό και του τμήματος της ΖΟΕ 3<sup>α</sup> σε επαφή με τον Λήλαντα Ποταμό που εξαιρέθηκε από την προηγούμενη πρόταση ως αγροτικές περιοχές με επιλεγμένες χρήσεις δεδομένου ότι αντιμετωπίζουν αυξημένο πλημμυρικό κίνδυνο και συγχρόνως επιβάλλεται η διαφύλαξη τους για μελλοντική πολεοδόμηση στο μέλλον όταν οι συνθήκες το απαιτήσουν μετά βεβαίως την κατάλληλη εξασφάλισή τους έναντι του κινδύνου αυτού.
- Προτείνεται η περιοχή της ΖΟΕ2, νοτιοδυτικά του ορίου του ΓΠΣ του Βασιλικού, που διαφυλλάσεται ως περιοχή Παραθεριστικής Κατοικίας από τη θεσμοθετημένη ΖΟΕ Βασιλικού-Φύλλων, ως Ζώνη Τουρισμού-Αναψυχής με επιλεγμένες χρήσεις. Η συγκεκριμένη πρόταση θα μπορεί να υλοποιηθεί μόνο υπό προϋποθέσεις σε 2<sup>η</sup> Φάση και μόνο μετά την κατασκευή και λειτουργία ανιπλημμυρικών και αποστραγγιστικών έργων όπως θα οριστικοποιηθούν μετά από ειδική μελέτη λόγω του ιδιαίτερα αυξημένου πλημμυρικού κινδύνου.
- Προτείνονται οι περιοχές τμήματος της ΖΟΕ1 βόρεια της ΖΟΕ 5 και δυτικά της ΖΟΕ 4 που διαφυλλάσσονται για μελλοντικές οικιστικές επεκτάσεις αλλά και οι περιοχές της ΖΟΕ 7 των ανατολικών επεκτάσεων και της νοτιοδυτικής επέκτασης του ΓΠΣ Βασιλικού (3+1 τμήματα) ως αγροτικές περιοχές με επιλεγμένες χρήσεις με διαφύλαξη για πιθανή μελλοντική πολεοδόμηση με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης ώστε να αποφεύγονται πιθανές μεταξύ τους συγκρούσεις και ανεξέλεγκτη κατανάλωση φυσικών πόρων.
- Προτείνεται η επέκταση του Βασιλικού σε τμήμα της ΖΟΕ 1 ανατολικά αυτού για την εξασφάλιση αυξημένων χώρων κοινωνικών λειτουργιών
- Προτείνεται ως περιοχή προστασίας περιβάλλοντος και φυσικού κάλλους. η περιοχή της ΖΟΕ 6 νοτιοδυτικά του ορίου του ΓΠΣ του Βασιλικού προς τον Λήλαντα ποταμό που διαφυλλάσεται από τη ΖΟΕ Βασιλικού-Φύλλων για τους ίδιους λόγους καθώς και η διερεύνηση της επέκτασής της.
- Προτείνεται η περιοχή εντός τμήματος της ΖΟΕ5 του Βασιλικού (το μεγάλο από τα δύο τμήματα) βόρεια και ανατολικά του ορίου του ΓΠΣ του Βασιλικού που διαφυλλάσεται ως Γεωργική Γή Υψηλής Παραγωγικότητας(αν και δεν εντοπίστηκε θεσμοθετημένη αντίστοιχη κατηγοριοποίηση) ως περιοχή Αξιόλογης Γεωργικής Γης με όρους που θα αποκλείουν οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα. Το διαμήκες τμήμα της ΖΟΕ 5 κρίθηκε ότι λόγω υφιστάμενης κατάστασης (άτυπη δόμηση κατοικίας, βιομηχανίας κλπ) δεν έχει χαρακτηριστικά αξιόλογης γεωργικής γης και προτείνεται ως Υπόλοιπη Γεωργική Γη.
- Πολεοδομούνται όλες οι περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων και Μεταποίησης
- Προτείνεται ως Περιοχή Προστασίας αρχαιολογικών χώρων η περιοχή της ΖΟΕ 4, που εντοπίζεται δυτικά της ΖΟΕ 2 και ανατολικά της ΖΟΕ 1 και νότια της ΖΟΕ 3β, που διαφυλλάσεται από τη ΖΟΕ Βασιλικού-Φύλλων για τους ίδιους λόγους



- Προτείνεται η περιοχή της ΖΟΕ 7, που εντοπίζεται στο νοτιοδυτικό άκρο του ισχύοντος ΓΠΣ Βασιλικού και καθορίζεται ως μελλοντική οικιστική επέκταση, ως αγροτική περιοχή με επιλεγμένες χρήσεις δεδομένου ότι αντιμετωπίζει έντονο πλημμυρικό κίνδυνο και συγχρόνως επιβάλλεται η διαφύλαξη της για μελλοντική πολεοδόμηση στο απώτερο μέλλον όταν οι συνθήκες το απαιτήσουν μετά βεβαίως την κατάλληλη εξασφάλισή της έναντι του κινδύνου αυτού.
- Προτείνεται η περιοχή της ΖΟΕ 3β όπου εντοπίζεται το εργοστάσιο της πρώην SHELLMAN ως Περιοχή Τουρισμού-Αναψυχής. Η συγκεκριμένη χρήση είναι εκτός των προβλέψεων της θεσμοθετημένης ΖΟΕ όμως μπορεί να αιτιολογηθεί δεδομένου ότι πλέον το εργοστάσιο έχει κλείσει οριστικά.
- Η περιοχή που στο ισχύον ΓΠΣ Χαλκίδας έχει χαρακτηριστεί ως Γη Υψηλής Παραγωγικότητας(και δεδομένου ότι δεν εντοπίστηκε τέτοιος θεσμοθετημένος χαρακτηρισμός) μετά από αξιολόγηση και εφόσον δεν εμπίπτει σε α) Δασικές Εκτάσεις (εκτός ΑΔ), β) Εντός ορίων θεσμοθετημένων οικισμών και ορίων θεσμοθετημένου ΒΙΟΠΑ, γ) Περιοχές που θα οριοθετηθούν τελικώς για πολεοδόμηση ή θα προταθούν για παραγωγικές ή αναπτυξιακές χωροθετήσεις σε επόμενη φάση τη μελέτης δ) Εντός εντοπισμένων Υγροτόπων προτείνεται ως Γεωργική Γη με επιλεγμένες χρήσεις με σκοπό τη διαφύλαξη της αλλά και τη διαφύλαξη της ιδιαιτερότητας του αγροτικού τοπίου -ειδικό αρδευτικό δίκτυο(αμπολές), διάσπαρτο οικιστικό θεσμοθετημένο σύνολο, ενδιαφέρον οικιστικό απόθεμα- (περιοχή μεταξύ Λαμψάκου, Αγίου Νικολάου, Μύτικα και μέχρι το Λήλαντα ποταμό) με απαγόρευση περαιτέρω δόμησης κατοικιών σε αυτήν.
- Προτείνεται ως Περιοχή Χονδρεμπορίου προς Πολεοδόμηση ζώνη πέριξ της περιοχής όπου έχει ήδη αναπτυχθεί γύρω από τον οδικό άξονα σύνδεσης του οικισμού της Δοκού με την Αρτάκη με την πρόβλεψη για μεταφορά των συναφών δραστηριοτήτων που εντοπίζονται βορείως της Νέας Λαμψάκου και επιβαρύνουν υπέρμετρα την όψη του παραλιακού μετώπου (Λαχαναγορά και λοιπές παραλιακές δραστηριότητες)
- Η μεταφορά της Λαχαναγοράς και των παραλιακών δραστηριοτήτων, που εντοπίζονται από την Λαχαναγορά έως τον οικισμό της Λαμψάκου, προτείνεται κατά προτεραιότητα εφόσον έχει πολεοδομηθεί η περιοχή Χονδρεμπορίου, έχει λειτουργήσει ο κόμβος της Αρτάκης προς τον οδικό άξονα Παράκαμψη Χαλκίδας και έχουν δοθεί κίνητρα προς μετεγκατάσταση
- Προτείνεται ως Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων κα Μεταποίησης Μέσης και Χαμηλής Όχλησης προς Πολεοδόμηση ζώνη πέριξ της περιοχής όπου έχει εν μέρει ήδη αναπτυχθεί γύρω από τον οδικό άξονα σύνδεσης του οικισμού της Δοκού με την Αρτάκη.
- Δίδονται κίνητρα και υποχρεούνται σε μετεγκατάσταση όλες οι ελεύθερα χωροθετημένες μονάδες Παραγωγικών Δραστηριοτήτων και Μεταποίησης
- Προτείνονται ως Περιοχές Προστασίας για λόγους φυσικού περιβάλλοντος οι εντοπισμένες περιοχές Υγροτόπων
- Προβλέπεται ως Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης η εναπομείνασα έκταση εντός των ΔΕ Χαλκιδέων και Ληλαντίων με χρήση γεωργικής γης. με σκοπό την διαφύλαξη της από άλλες χρήσεις με αυξημένη προστασία (μετεγκατάσταση συγκρουόμενων χρήσεων).

- Προτείνεται Ζώνη Τουρισμού-Αναψυχής με επιλεγμένες χρήσεις στο παραλιακό τμήμα από την περιοχή της υφιστάμενης σήμερα Λαχαναγοράς έως τον οικισμό του Αγίου Νικολάου (όπως θα καταλήξει μετά την επανέγκριση/αναοριοθέτηση του και τον προσδιορισμό της προς πολεοδόμηση έκτασής του) σε βάθος που θα καθορισθεί στο επόμενο στάδιο της πρότασης, εξαιρουμένων των οικιστικών περιοχών του ενδιάμεσου χώρου και των εκτάσεων που προστατεύονται για περιβαλλοντικούς λόγους. Η συγκεκριμένη πρόταση θα μπορεί να υλοποιηθεί σε 2<sup>η</sup> Φάση μόνο μετά την κατασκευή και λειτουργία ανιπλημμυρικών και αποστραγγιστικών έργων όπως θα οριστικοποιηθούν μετά από ειδική μελέτη λόγω του ιδιαίτερα αυξημένου πλημμυρικού κινδύνου
- Διερεύνηση και Ανάπτυξη Ειδικού Επιχειρηματικού Πάρκου του ανώτερου τριτογενή τομέα σε μεγάλης έκτασης εγκαταλελειμμένες βιομηχανικές εγκαταστάσεις της περιαστικής περιοχής της Χαλκίδας για την προώθηση Βιομηχανικής και Τεχνολογικής Εξειδικευμένης Έρευνας και διασύνδεσης με την Παραγωγή της περιοχής, κατά τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού
- Προτείνεται η προώθηση του θαλάσσιου και του αστικού τουρισμού με επίκεντρο την πόλη της Χαλκίδας και το φυσικό/παλλιρροϊκό φαινόμενο του Ευρίπου
- Προτείνεται η κάλυψη των οικισμών με Κοινωνική Υποδομή σύμφωνα με τα Πολεοδομικά Πρότυπα για αυξημένο Πληθυσμό Σχεδιασμού καθώς και πρόγραμμα απαλλοτριώσεων για την εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων
- Σύμπλεγμα Δάριγκ: Διερεύνηση για Αξιοποίηση, Επανάχρηση, και Διαφύλαξη της Ιστορικής μνήμης μέσω Ειδικής Μελέτης για απόδοση χρήσεων και όρων δομήσεως
- Καταργείται η παρόδια εγκατάσταση μεταποιητικών επιχειρήσεων
- Επανεξετάζονται οι καθορισμένες από το ΓΠΣ Χαλκίδας κα Βασιλικού περιβαλλοντικές Περιοχές Προστασίας και αναοριοθετούνται με εξέταση επιπλέον νέων καθορισμών και αυστηρότερων όρων.
- Προωθείται η ανάδειξη και διαφύλαξη των αρχαιολογικών χώρων του φρουρίου στο Μπούρτζι Αγίου Νικολάου, του Κάστρου των Φύλλων, των Δίδυμων Πύργων του Μύτικα
- Προώθηση και Ανάδειξη περιπατητικών διαδρομών με συνδυασμό Αρχαιολογικών, Γεωμορφολογικών και Φυσικού Κάλλους Τοπίων και ενίσχυση μορφών ήπιας τουριστικής ανάπτυξης
- Προτείνονται οδικές παραμβάσεις με κυριώτερα τα ακόλουθα οδικά έργα:
  - η κατασκευή της παράκαμψης του Βασιλικού προκειμένου να αποσυμφορηθεί ο οικισμός από την κίνηση βαρέων οχημάτων και τη διαμπερή κίνηση εν γένει,
  - η κυκλοφοριακή σύνδεση των νέων προτεινόμενων περιοχών Χονδρεμπορίου, Μεταποίησης αλλά και του ΒΙΟΠΑ Χαλκίδας με την προβλεπόμενη έξοδο στην Αρτάκη της Παράκαμψης Χαλκίδας-Βόρεια Εύβοια με στόχο την άμεση διασύνδεση τους με τον νέο οδικό άξονα,
  - η σύνδεση οικισμού Αγίου Νικολάου με την περιοχή ανατολικά του Λήλαντα ποταμού καθώς επίσης και η βελτίωση των χαρακτηριστικών εκτεταμένων υποδομών, με τις αναγκαίες απαλλοτριώσεις

- Προτείνεται η Επανάχρηση του μεγάλου κτιριακού αποθέματος Βιομηχανικών και λοιπών χρήσεων στην πόλη της Χαλκίδας που δεν χρησιμοποιούνται πλέον με στόχο την ένταξη τους στην παραγωγική και οικιστική ανάπτυξη Προκειμένου να ενισχυθεί ο αστικός τουρισμός της Χαλκίδας, κατά τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, προωθείται πρόγραμμα ειδικής ενίσχυσης για μετατροπή τους σε τουριστικά καταλύματα
- Προτείνεται η υλοποίηση έργων αντιπλημμυρικής προστασίας κυρίως στα ανάντη, με κατά το δυνατό χρήση «λύσεων βασισμένων στη φύση» και αύξησης της ανθεκτικότητας για κατασκευές πέριξ του ποταμού Λήλαντα (ασφάλιση, υπερύψωση κατασκευών, χωρίς υπόγεια κλπ). Η Οδηγία 2007/60 και τα Σχέδια Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας ορίζουν τέσσερεις άξονες δράσεις για τη διαχείριση κινδύνων πλημμύρας (Πρόληψη, προστασία, ετοιμότητα, αποκατάσταση) και όλοι αυτοί πρέπει να ληφθούν υπόψη για τη διαχείριση κινδύνου πλημμύρας και τις αποφάσεις αντιπλημμυρικής προστασίας
- Προτείνεται η βελτίωση των συνθηκών κυκλοφορίας και βιώσιμης κινητικότητας εντός των οικισμών και πρόγραμμα απαλλοτριώσεων για την εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων.
- Προτείνονται εκτεταμένες αναπλάσεις σε επιλεγμένες θέσεις και οικισμούς της περιοχής μελέτης και πρόγραμμα απαλλοτριώσεων για την εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων, στις θέσεις όπου πραγματικά απαιτούνται.. Μεταξύ άλλων, αύξηση χώρων πρασίνου, ενοποίηση υφιστάμενων και προβλεπόμενων δημόσιων χώρων, πράσινες και γαλάζιες διαδρομές, σε συνδυασμό με υποδομές βιώσιμης κινητικότητας καταλήγουν σε βελτίωση της ποιότητας του δημόσιου χώρου και της ανθεκτικότητας πόλεων και οικισμών έναντι της κλιματικής αλλαγής.
- Προτείνεται η ανάδειξη της παραποτάμιας ζώνης του Λήλαντα στο ανατολικό τμήμα από Αφράτι έως τη θάλασσα και όπου αυτό είναι δυνατό στο δυτικό τμήμα. (Σε δεύτερη φάση προτείνεται η επέκτασή της προς τα βόρεια)
- Προτείνεται η Προστασία και Ανάδειξη της παράκτιας διαδρομής της μελετώμενης περιοχής κατά τμήματα με κοινά πολεοδομικά, λειτουργικά και γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά και η διατήρηση του φυσικού χαρακτήρα σε όσα τμήματα παραμένουν αδόμητα.
- Καθορίζονται χώροι συγκέντρωσης κοινού και οδεύσεις διαφυγής σε κάθε οικισμό
- Οριοθετείται προσωρινά η κοίτη των ρεμάτων στις νέες προς πολεοδόμηση περιοχές και σε όλες τις περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων και των οικισμών
- Προτείνεται η Ανάδειξη της περιοχής των Βράχων Καμαρίου ως προορισμού ανάπτυξης δραστηριοτήτων αναρρίχησης και γεωμορφολογικού ενδιαφέροντος
- Προτείνεται η Ανάδειξη του Αρχαίου Υδραγωγείου κατά τμήματα στη διαδρομή από Λήλαντα έως Χαλκίδα
- Προωθείται η αναβάθμιση του Λιμένα Χαλκίδας μέσω και της υπό διαδικασία έγκρισης του Master Plan της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα όπου προβλέπονται, μεταξύ άλλων, η μεταφορά του εμπορευματικού λιμένα στη βοιωτική ακτή, η κατασκευή Υδατοδρομίου, πολλές αναπλάσεις του παράκτιου μετώπου κατά τμήματα της περιοχής μελέτης καθώς και λιμενικές υποδομές όπως αναβάθμιση αλιευτικών καταφυγίων και κατασκευή νέων προβλητών, κλπ.

- Προωθούνται ήπιες μορφές ανάπτυξης όπως μεταξύ άλλων ο οινoturισμός, ο αγροτουρισμός και άλλα είδη θεματικού τουρισμού (πολιτισμός, αναρρίχηση, πεζοπορία).
- Εξετάζεται η σκοπιμότητα πρόσθετων πολεοδομήσεων, συναρτήσσει των αποτελεσμάτων των Μελετών Οριοθέτησης Οικισμών και εντοπισμού οικιστικών πυκνώσεων με τα κριτήρια του υπό θεσμοθέτηση Π.Δ

Για όποια σύγκρουση μεταξύ των ως ανωτέρω περιγραφόμενων εκτάσεων ως και εκτάσεων που εμπίπτουν ή θα κριθεί στο μέλλον ότι εμπίπτουν στη Δασική Νομοθεσία κατισχύουν όλων των άλλων οι περιορισμοί της Δασικής Νομοθεσίας

Επισημαίνεται ότι εν γένει η θεσμοθετημένη ΖΟΕ Βασιλικού-Φύλλων γίνεται σεβαστή από την παρούσα πρόταση εκτός μικρών αναμορφώσεων και εξαιρέσεων που προτείνονται είτε λόγω της παγιωμένης υφιστάμενης κατάστασης είτε για λόγους ανάγκης αντιμετώπισης των κινδύνων που έχει επιφέρει σήμερα η κλιματική αλλαγή και με τις παρούσες συνθήκες δεν είναι άμεσα εφικτή η άρση τους.



## **A.10.2. ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ**

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζονται οι εκτιμήσεις της ομάδας έργου για τα αποτελέσματα από την εφαρμογή των πολιτικών εκάστου Σεναρίου. Η εκτίμηση των αποτελεσμάτων είναι προαπαιτούμενο στάδιο για την αξιολόγηση των Σεναρίων, που ακολουθεί και η βαθμολόγηση των οποίων έπεται μετά την επιλογή των Δεικτών Αξιολόγησης.



Πίνακας 10-2: Αναμενόμενα αποτελέσματα ανά Εναλλακτικό Σενάριο

	Σ1	Σ2	Σ3
<b>Πληθυσμός</b>	Μικρή σταθερή αύξηση του πληθυσμού	Ενίσχυση της δημογραφικής εικόνας του πληθυσμού με βελτίωση των χαρακτηριστικών της	Έντονη ενίσχυση του πληθυσμιακού δυναμικού με εισροές παραγωγικών ομάδων και ποιοτικά χαρακτηριστικά
<b>Οικονομία</b>	<p>Αύξηση της ανεργίας στον πρωτογενή τομέα</p> <p>Συρρίκνωση της παραδοσιακής γεωργίας</p> <p>Πιέσεις στη μεταποίηση, λόγω του αυξανόμενου εξωτερικού ανταγωνισμού σε ορισμένους παραδοσιακούς κλάδους και της συρρίκνωσης του πρωτογενή Μεσοπρόθεσμα, πιέσεις στο κατά κεφαλή εισόδημα</p>	<p>Υπαρκτή πίεση, βραχυ-μεσοπρόθεσμα στην αγορά εργασίας, που απορροφάται μερικώς σε άλλους οικονομικούς τομείς.</p> <p>Συρρίκνωση της παραδοσιακής γεωργίας, αλλά μερική αντιστάθμιση με την ανάπτυξη ενός πυρήνα ποιοτικής-ανταγωνιστικής γεωργίας</p> <p>Πιέσεις στη μεταποίηση, λόγω του αυξανόμενου εξωτερικού ανταγωνισμού σε ορισμένους παραδοσιακούς κλάδους, αλλά ανάπτυξη κλάδων με ανταγωνιστικό πλεονέκτημα (καθετοποίηση γεωργικών προϊόντων, εξειδίκευση σε τομείς με εξαγωγικό προορισμό κλπ.).</p> <p>Περαιτέρω ποσοτική ανάπτυξη του τριτογενούς τομέα, παράλληλα με την μερική ποιοτική του αναβάθμιση</p> <p>Εγκατάσταση σύγχρονων τουριστικών μονάδων. Ενίσχυση του του αστικού τουρισμού</p>	<p>Υπαρκτή πίεση, βραχυ-μεσοπρόθεσμα στην αγορά εργασίας, που απορροφάται σε άλλους οικονομικούς τομείς.</p> <p>Πλήρης γεωργικός εκσυγχρονισμός και εισροή νέων καλλιεργητών</p> <p>Πιέσεις στη μεταποίηση, λόγω του αυξανόμενου εξωτερικού ανταγωνισμού σε ορισμένους παραδοσιακούς κλάδους, αλλά ανάπτυξη κλάδων με ανταγωνιστικό πλεονέκτημα (καθετοποίηση γεωργικών προϊόντων κλπ., εξειδίκευση σε τομείς με εξαγωγικό προορισμό).</p> <p>Περαιτέρω ποσοτική ανάπτυξη του τριτογενούς τομέα, παράλληλα με την ποιοτική του αναβάθμιση</p> <p>Εγκατάσταση σύγχρονων τουριστικών μονάδων. Ενίσχυση του αστικού τουρισμού</p>

	Σ1	Σ2	Σ3
<b>Εξωαστικός Χώρος</b>	<p>Πιέσεις στο τοπίο και τους φυσικούς πόρους από την «εκτός σχεδίου» δόμηση, κυρίως κατά μήκος των οδικών αξόνων και του παραλιακού μετώπου.</p> <p>Αύξηση των οικιστικών πυκνώσεων χωρίς σχεδιασμό</p>	<p>Διατήρηση του εξωαστικού χώρου ως απόθεμα γης για μελλοντικές χρήσεις.</p> <p>Ελεγχόμενη επέκταση περιοχών με ανθρωπογενείς δραστηριότητες</p>	<p>Διατήρηση του εξωαστικού χώρου ως απόθεμα γης για μελλοντικές χρήσεις.</p> <p>Περιορισμός της επέκτασης της ανθρώπινης δραστηριότητας σε περιοχές εξ ολοκλήρου σχεδιασμένες και οργανωμένες</p>
<b>Οικιστικοί Υποδοχείς</b>	<p>Σταδιακά απόκτηση μεγαλύτερων του επιθυμητού πυκνοτήτων σε περιοχές κατοικίας με ευνοϊκά πολεοδομικά χαρακτηριστικά, τάσεις εξόδου από την πόλη προς τον περιαστικό χώρο (εκτός σχεδίου δόμηση).</p> <p>Το επίπεδο οργάνωσης του οικιστικού χώρου θα εξακολουθήσει να παρουσιάζει τα σημερινά προβλήματα: δυσκολίες στάθμευσης, σύγκρουση υπερτοπικής και τοπικής κυκλοφορίας, χαμηλή ποιότητα – κατά τόπους – του πολεοδομικού χώρου (έλλειψη πλατειών, πρασίνου, κακή αρχιτεκτονική χωρίς χαρακτήρα). Σχετικά χαμηλό θα παραμείνει, επίσης, το επίπεδο των κοινωφελών εξυπηρετήσεων.</p>	<p>Σταδιακά απόκτηση σχετικά μεγαλύτερων των σημερινών πυκνοτήτων σε περιοχές κατοικίας με ευνοϊκά πολεοδομικά χαρακτηριστικά. Τάσεις εξόδου από τμήματα του σημερινού οικιστικού χώρου με αποδέκτες περιοχές επεκτάσεων.</p> <p>Βελτίωση της ποιότητας ζωής εντός οικισμών και της εικόνας τους, όμως το επίπεδο οργάνωσης θα εξακολουθήσει να παρουσιάζει μερικά από τα σημερινά προβλήματα.</p>	<p>Σταδιακά απόκτηση σχετικά μεγαλύτερων των σημερινών πυκνοτήτων σε περιοχές κατοικίας με ευνοϊκά πολεοδομικά χαρακτηριστικά, χωρίς υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας (←μείωση σημερινών ΣΔ). Τάσεις εξόδου από τμήματα του σημερινού οικιστικού χώρου με αποδέκτες οργανωμένους οικιστικούς υποδοχείς</p> <p>Βελτίωση της εικόνας του οικισμού, με παρεμβάσεις αστικής σύνθεσης στο δημόσιο χώρο και με βελτίωση της αρχιτεκτονικής στον ιδιωτικό χώρο. Οι δείκτες ποσοστό πρασίνου και ποσοστό κοινοχρήστων χώρων αυξάνονται σημαντικά. Η εσωτερική οργάνωση του οικιστικού χώρου μετασχηματίζεται ριζικά.</p>

	Σ1	Σ2	Σ3
<b>Παραγωγικές Περιοχές</b>	<p>Μείωση γεωργικών εκτάσεων</p> <p>Διασπορά μεταποιητικών μονάδων σε προσδιοριζόμενες ζώνες μεγάλης έκτασης</p> <p>Μίξη περιοχών κατοικίας και τουριστικών υποδομών</p>	<p>Υπαρκτές τάσεις εγκατάλειψης της γεωργικής γης που όμως αντιμετωπίζονται θεσμικά. Διατήρηση του φυσικού/αδόμητου χαρακτήρα της γεωργικής γης</p> <p>Συγκέντρωση των μεταποιητικών μονάδων σε οργανωμένες περιοχές και διασπορά σε έκταση ανάλογη του μεγέθους του τομέα.</p> <p>Τα αξιόλογα τουριστικά καταλύματα και λοιπές δραστηριότητες αναψυχής συγκεντρώνονται σε ζώνες που δεν επιβαρύνουν τους οικισμούς</p>	<p>Υπαρκτές τάσεις εγκατάλειψης της γεωργικής γης (στην ευρύτερη περιοχή) που όμως ελέγχονται με κατάλληλα μέσα πολιτικής. Διατήρηση του φυσικού/αδόμητου χαρακτήρα της γεωργικής γης. Αποφυγή προβλημάτων διάβρωσης-ερήμωσης. Εφαρμογή ορθών γεωργικών πρακτικών</p> <p>Μεταποιητικές μονάδες συγκεντρωμένες σε διακριτές ζώνες μεταποίησης χωρίς μίξη χρήσεων.</p> <p>Τα αξιόλογα τουριστικά καταλύματα και λοιπές δραστηριότητες αναψυχής συγκεντρώνονται σε ζώνες που δεν επιβαρύνουν τους οικισμούς και είναι πλήρως πολεοδομημένες</p>
<b>Περιοχές Προστασίας</b>	<p>Διατήρηση των θεσμοθετημένων περιοχών προστασίας κατά κανόνα ελεύθερων από ανθρωπογενείς δραστηριότητες</p>	<p>Επανακαθορισμός και Διατήρηση των ήδη θεσμοθετημένων αλλά και καθορισμός νέων περιοχών προστασίας ελεύθερων από ανθρωπογενείς δραστηριότητες. Ανάδειξη τους ως στοιχείων έλξης δραστηριοτήτων στη φύση</p> <p>Σεβασμός στην ιδιαιτερότητα και την ανάγκη διαφύλαξης της περιοχής μεταξύ Αγίου Νικολάου και Μύτικα όπου εντοπίζεται πλέγμα πολυάριθμων οριοθετημένων τμημάτων των οικισμών αυτών,</p>	<p>Επανακαθορισμός και Διατήρηση των ήδη θεσμοθετημένων αλλά και καθορισμός νέων περιοχών προστασίας ελεύθερων από ανθρωπογενείς δραστηριότητες. Ανάδειξη τους ως στοιχείων έλξης δραστηριοτήτων στη φύση</p> <p>Σεβασμός στην ιδιαιτερότητα και την ανάγκη διαφύλαξης της περιοχής μεταξύ Αγίου Νικολάου και Μύτικα όπου εντοπίζεται πλέγμα πολυάριθμων οριοθετημένων τμημάτων των οικισμών αυτών, διάσπαρτων μεταξύ γεωργικής</p>



	Σ1	Σ2	Σ3
		διάσπαρτων μεταξύ γεωργικής γής και οικιστικών υποδοχέων, με αρδευτικό δίκτυο ανενεργό εδώ και τουλάχιστον 10 χρόνια (αμπολές) εκατέρωθεν του οδικού τοπικού δικτύου. Η διαφύλαξη πρέπει να επεκταθεί τόσο στη διατήρηση της φυσιογνωμίας του τοπίου και του αρδευτικού δικτύου όσο και στην υφιστάμενη διάσπαρτη χωροθέτηση του οικιστικού συνόλου.	γής και οικιστικών υποδοχέων, με αρδευτικό δίκτυο ανενεργό εδώ και τουλάχιστον 10 χρόνια (αμπολές) εκατέρωθεν του οδικού τοπικού δικτύου. Η διαφύλαξη πρέπει να επεκταθεί τόσο στη διατήρηση της φυσιογνωμίας του τοπίου και του αρδευτικού δικτύου όσο και στην υφιστάμενη διάσπαρτη χωροθέτηση του οικιστικού συνόλου.
<b>Τεχνικές και Περιβαλλοντικές Υποδομές</b>	Τεχνικές και περιβαλλοντικές υποδομές με μικρή βελτίωση των υφιστάμενων συνθηκών	Τεχνικές και περιβαλλοντικές υποδομές που καλύπτουν επαρκώς τις ανάγκες του πληθυσμού	Τεχνικές και περιβαλλοντικές υποδομές που καλύπτουν επαρκώς τις ανάγκες του αυξημένου πληθυσμού
<b>Κοινωνικές Υποδομές</b>	Μικρή βελτίωση των υφιστάμενων συνθηκών	Κοινωνικές υποδομές που καλύπτουν επαρκώς τις ανάγκες του πληθυσμού	Κοινωνικές υποδομές που καλύπτουν επαρκώς τις ανάγκες αυξημένου πληθυσμού με ελαχιστοποίηση του χρόνου προσέγγισης τους
<b>Πολιτική προστασία</b>	Αποσπασματική κάλυψη από σχέδια διαχείρισης Αυξημένος κίνδυνος απώλειας περιουσίας και ανθρώπινης ζωής	Αύξηση κάλυψης από σχέδια διαχείρισης. Διευθέτηση κινδύνων παραλιακού και παραποτάμιου μετώπου Λήλαντα και περιορισμός συμβάντων πλημμύρας	Διευθέτηση κινδύνων παραποτάμιου μετώπου Λήλαντα και περιορισμός συμβάντων πλημμύρας.  Ολοκληρωμένα Σχέδια Αντιμετώπισης Εκτάκτων Αναγκών και Διαχείρισης Συνεπειών από φυσικές, τεχνολογικές καταστροφές και λοιπές απειλές. Υψηλή ανθεκτικότητα

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Όσον αφορά την εφικτότητα τους, το Σενάριο υφιστάμενων τάσεων είναι εφικτό βραχυπρόθεσμα γιατί δεν προϋποθέτει τομές σε επίπεδο πολιτικών ή συνηθειών, ούτε οδηγεί άμεσα σε κρίσεις, ενώ θα εφαρμοσθεί σε σημαντικό βαθμό σε περίπτωση που δεν θεσμοθετηθεί το ΤΠΣ. Ωστόσο, πιθανή αδυναμία απορρόφησης των συνεπειών από τους μετασχηματισμούς της γεωργίας μπορεί να δημιουργήσει και βραχυπρόθεσμα σημαντικά προβλήματα. Μεσο-μακροπρόθεσμα το σενάριο γίνεται μη βιώσιμο: οδηγεί σε μειωμένη υπερτοπική ανταγωνιστικότητα, οικονομική παρακμή, και σε επιδείνωση ποιότητας ζωής. Η ανάταξή του, τότε, θα είναι μόνο μερικώς εφικτή, και θα έχει υψηλό κόστος.

Η εφικτότητα του Σ3 προσκρούει σε σειρά παραγόντων (που είναι αυτοί που εξέθρεψαν και τη σημερινή κατάσταση που αντιστοιχεί στο σενάριο υφιστάμενων τάσεων):

- Μεγάλο πολιτικο-κοινωνικό βάρος της έγγειας ιδιοκτησίας που συνεπάγεται δυσκολία λήψης μέτρων σχεδιασμού που θέτουν κανόνες αξιοποίησης
- Μειωμένοι χρηματικοί πόροι (δημόσιοι και ιδιωτικοί) για την οργάνωση του χώρου και του περιβάλλοντος
- Κυρίαρχες νοοτροπίες και συμπεριφορές με μακροχρόνιες καταβολές
- Αδυναμίες της διοίκησης γενικά, και του σχεδιασμού ειδικότερα
- Αντικειμενικές πιέσεις σε τμήμα της μεταποίησης (ιδίως έντασης εργασίας ή ΠΜΕ σε κλάδους που δεν έχουν «φυσική» προστασία από τον υπερτοπικό ανταγωνισμό)
- Αδυναμίες και ακαμψίες υφιστάμενου αστικού χώρου

Παράγοντες που θα μπορούσαν να συμβάλλουν, πάντως, στην υλοποίηση του σεναρίου αυτού (με μικρές πιθανότητες, όμως, να υπερκεράσουν πλήρως τους παραπάνω περιοριστικούς παράγοντες) είναι οι εξής:

- Σταδιακή συνειδητοποίηση των μεσο-μακροπρόθεσμων αδιεξόδων από τη συνέχιση της σημερινής κατάστασης, αλλά και των δυνατοτήτων που παρέχει ένα νέο μοντέλο ολοκληρωμένης βιώσιμης ανάπτυξης
- Δυνάμεις της αγοράς, όσον αφορά αφενός τη ζήτηση αναβαθμισμένων στεγαστικών και πολεοδομικών συνθηκών, και αφετέρου τις ανάγκες χωροθέτησης μεγάλων σύγχρονων οικονομικών μονάδων ανεξαρτήτως τομέα
- Κεντρικός περιορισμός εκτός σχεδίου δόμησης (υπάρχει μικρή ωρίμανση λόγω αποφάσεων του ΣΤΕ και του πρόσφατου ν4759/2020)
- Κατευθύνσεις Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού συμβατές με το σενάριο
- Διαθεσιμότητα πόρων (ΕΣΠΑ 2021-2027, πιθανοί ιδιωτικοί πόροι που θα προσελκυστούν από τις επενδυτικές προοπτικές που ανοίγει το σενάριο αυτό)

Οι παραπάνω παράγοντες ισχύουν και για τα Σ2, τα οποία όμως σε σχέση με το Σ3 κρίνονται περισσότερο εφικτά καθώς:

- Οι υφιστάμενες χρήσεις κατά κανόνα διατηρούνται και ρυθμίζονται.
- Απαιτούνται σημαντικά λιγότεροι χρηματικοί πόροι και αναμένεται ταχύτερη ανταπόδοση.
- Η προσέγγιση είναι σταδιακή-ρεαλιστική, αποφεύγεται η δημιουργία πολλαπλών μετώπων, δίδονται αντισταθμιστικές παροχές
- Τα χρονοδιαγράμματα είναι στα μέτρα της διοίκησης, προβλέπεται περιορισμένη καινοτομία και η εφαρμογή σταθεροτύπων γίνεται κριτικά.

Στη συνέχεια τα Σενάρια αξιολογούνται βάσει της συμβολής τους στις ποιοτικές κατευθύνσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού και των γενικότερων αποτελεσμάτων τους βάσει διατυπωμένων κριτηρίων επιλογής τα οποία είναι τα εξής:

A. Ικανοποίηση των Πολεοδομικών Προτύπων. Περιλαμβάνει:

- Χρήση του πόρου «Έδαφος»
- Περιορισμός εκτός σχεδίου
- Πολυτομεακός Χωρικός Σχεδιασμός
- Πολυλειτουργικότητα
- Αναζωογόνηση του Κτιριακού Αποθέματος, Αξιοποίηση ανενεργών και εγκαταλελειμμένων χρήσεων
- Βιώσιμη Κινητικότητα
- Μετριασμός Κλιματικής Αλλαγής
- Εταιρική σχέση πόλης – υπαίθρου
- Προστασία φυσικών πόρων και γεωργικής γης
- Ενσωμάτωση των αρχών της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για το Τοπίο,
- Προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς
- Συνδεσιμότητα και διαπερατότητα του κοινόχρηστου δικτύου
- Προσανατολισμός χάραξης αστικού ιστού
- Ελεύθεροι χώροι
- Ασφάλεια και προστασία
- Μέριμνα για τις ευπαθείς κοινωνικές ομάδες
- Κατανομή και χωροθέτηση κεντρικών και κοινωφελών λειτουργιών

B. Δημογραφία



- Πληθυσμιακή ανάπτυξη
- Δημογραφική ανανέωση.

#### Γ. Αναπτυξιακά Αποτελέσματα

- Δημιουργία θέσεων εργασίας.
- Εισόδημα

#### Δ. Ποιότητα Ζωής

- Οικιστικό Περιβάλλον
- Φυσικό Περιβάλλον
- Πολιτιστικό Περιβάλλον

#### Ε Τεχνική Υποδομή

#### ΣΤ. Κόστους/ Διαθεσιμότητα Πόρων

- Χρηματικό Κόστος Παρεμβάσεων
- Διοικητική Ικανότητα

#### Ζ. Κοινωνική Αποδοχή

#### Η. Εφικτότητα

Κάθε ένα από τα οκτώ κριτήρια λαμβάνει βαθμολογία από 1 έως 5, ανάλογα με τον βαθμό ικανοποίησης του από το Σενάριο ως εξής:

Πίνακας 10-3: Αξιολόγηση σεναρίων

Κριτήριο	Σενάριο 1	Σενάριο 2	Σενάριο 4	Σενάριο 3
Α. Ικανοποίηση των Πολεοδομικών Προτύπων	1	4	5	3
Β. Δημογραφία	1	4	4	5
Γ. Αναπτυξιακά Αποτελέσματα	1	4	4	5
Δ. Ποιότητα Ζωής	1	5	5	5
Ε. Τεχνική Υποδομή	1	3	3	5
ΣΤ. Κόστος / Διαθεσιμότητα Πόρων	5	3	3	2
Ζ. Κοινωνική Αποδοχή	1	5	4	3
Η. Εφικτότητα	5	5	5	1
<b>Σύνολο</b>	<b>16</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>29</b>

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Η τελευταία γραμμή του πίνακα βαθμολόγησης περιέχει το αλγεβρικό άθροισμα της αντίστοιχης στήλης

### **A.10.3. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ - ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ**

Με βάση τη συγκριτική αξιολόγηση, φαίνεται ότι το Σενάριο 2.1 και το Σενάριο 2.2. επικρατούν σαφώς σε βραχυπρόθεσμη και μεσοπρόθεσμη βάση σε σύγκριση με τα άλλα δύο σενάρια. Όσον αφορά τα αποτελέσματα έχουν εγγύτητα στη συνολική αξιολόγηση με το Σενάριο 3, όμως υπερτερούν σαφώς στα κριτήρια εφαρμοσιμότητας όπου το έντονα παρεμβατικό σενάριο έχει σημαντικές αδυναμίες. Το σενάριο υφιστάμενων τάσεων είναι βεβαίως απόλυτα εφικτό αφού δεν απαιτεί ουσιαστικές παρεμβάσεις αλλά καταγράφει αρνητική τιμή σε επίπεδο αποτελεσμάτων.

Είναι προφανές ότι η αξιολόγηση αυτή είναι σχηματική, αλλά η προβληματικότητα του σεναρίου υφιστάμενων τάσεων προκύπτει χωρίς αμφιβολία. Η επιλογή μεταξύ των άλλων σεναρίων βραχυπρόθεσμα δεν παρουσιάζει δυσκολίες, κυρίως επειδή το Σενάριο 3 αντιμετωπίζει σοβαρά προβλήματα εφαρμοσιμότητας. Μακροπρόθεσμα, ωστόσο, εφόσον η αδυναμία υλοποίησης ξεπεραστεί, το έντονα παρεμβατικό σενάριο οδηγεί σε καλύτερες ποσοτικά οικονομικές, περιβαλλοντικές και κοινωνικές επιπτώσεις για μεγαλύτερο προβλεπόμενο πληθυσμό. Συνεπώς, η επιλογή σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα προϋποθέτει σταθμίσεις μεταξύ μεγαλύτερης δυσκολίας υλοποίησης και καλύτερων αποτελεσμάτων.

Με δεδομένα τα παραπάνω, η ομάδα μελέτης τείνει να προκρίνει κάποιο από τα Σενάρια 2, είτε το Σενάριο 2.1 λόγω της διαφαινόμενης κοινωνικής του αποδοχής σε συνδυασμό με τα αναπτυξιακά του αποτελέσματα είτε το Σενάριο 2.2 κυρίως λόγω της κατεύθυνσης συγκράτησης της αποβιομηχάνισης και της υπεροχής του στο κριτήριο της ικανοποίησης των πολεοδομικών προτύπων. Φυσικά, η τελική επιλογή πρέπει να γίνει με πολιτικά κριτήρια, στο αντίστοιχο επίπεδο λήψης αποφάσεων.

Με την επιλογή κάποιου από τα σενάρια ήπιας παρέμβασης εκτιμάται ότι στο επίπεδο των μελετώμενων Δημοτικών Ενοτήτων η δημογραφική και αναπτυξιακή τάση θα ενισχυθεί. Η διευθέτηση των χρόνιων ζητημάτων θα έχει άμεσα θετική επίπτωση ενώ και η δυνατότητα επανεκκίνησης παραγωγικών επενδύσεων θα συμβάλει περαιτέρω στην προσέλκυση πληθυσμού και δραστηριοτήτων τόσο του τριτογενούς όσο και του δευτερογενούς τομέα.

Ανάλογες θα είναι και οι επιπτώσεις στους οικισμούς και τις ζώνες όπου εξορθολογίζεται η διαχείριση του χώρου, απελευθερώνοντας δυναμικές σε αναμονή (παραλιακό μέτωπο, πολεοδομούμενοι οικισμοί), όμως απαιτείται να ολοκληρωθούν οι εργασίες πολεοδόμησης και προσφοράς κοινωνικής υποδομής.

#### Α.10.4. ΒΑΣΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΑ 5ΕΤΙΑΣ ΚΑΙ 15ΕΤΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Νέα Πολεοδομικά Πρότυπα (ΦΕΚ 200Δ/2024) για την εκτίμηση του «Πληθυσμού Σχεδιασμού» (ΠΛΣ) κατά τον χρόνο-στόχο του πολεοδομικού σχεδιασμού (δηλαδή για μία 5ετία έως 20ετία), αναζητούνται και αξιοποιούνται με συνδυαστικό τρόπο αξιόπιστα δεδομένα επίσημων πηγών ενώ σε περίπτωση που τα παραπάνω στοιχεία κρίνονται ανεπαρκή, ή μη κατάλληλα, και μετά από σχετική τεκμηρίωση του μελετητή, εφαρμόζεται η μέθοδος του «μέσου ετήσιου ρυθμού μεταβολής του πληθυσμού», με βάση την παρακάτω σχέση:

$$P_{t+n} = P_t(1+r)^n$$

όπου « $P_t$ » είναι ο ΠΛΒ κατά τη χρονική στιγμή « $t$ » της έναρξης του πολεοδομικού σχεδιασμού, « $n$ » είναι ο αριθμός των ετών που αντιστοιχούν στον χρόνο-στόχο του πολεοδομικού σχεδιασμού (που για την περίπτωση του ΤΠΣ επιλέχθηκε η 15ετία), « $P_{t+n}$ » είναι ο ΠΛΣ κατά τον χρόνο-στόχο του πολεοδομικού σχεδιασμού, και « $r$ » είναι ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής του ΠΠΛ (θετικός ή αρνητικός) κατά τη δεκαετία που έχει προηγηθεί από τη χρονική στιγμή έναρξης του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Τα διαθέσιμα πληθυσμιακά δεδομένα είναι αυτά της πρόσφατης απογραφής μόνιμου πληθυσμού για το 2021. Επειδή τα διαθέσιμα στοιχεία (γεννήσεις-θάνατοι για την αναγωγή του πραγματικού πληθυσμού του 2021 στο έτος έναρξης της παρούσας μελέτης) και των ενεργειακών καταναλώσεων από τη ΔΕΔΔΗΕ κρίθηκαν ως συντηρητικά ως προς την πρόβλεψη επιλέχθηκε να γίνει η προβολή του πραγματικού πληθυσμού του 2011, μέσω του «μέσου ετήσιου ρυθμού μεταβολής του πληθυσμού» της δεκαετίας 2021-2011, στο 2023 που αποτελεί το έτος έναρξης της μελέτης.

Συνολικά, όπως κατά τα ανωτέρω εκτιμήθηκε ο πληθυσμός ΠΛΣ της περιοχής μελέτης για το 2021, 2023 και το 2038 αποτυπώνεται στον ακόλουθο πίνακα.

Πίνακας 10-4: Προγραμματικά Μεγέθη Πληθυσμού ανά οικισμό 2021, 2023, 2038

Δημοτική Ενότητα	Οικισμός	2021	2023	2038
Δ.Ε. ΧΑΛΚΙΔΕΩΝ	Χαλκίς,η	63439	64509	73132
	Πασάς, ο (νησίς)	-	-	-
Δ.Ε. ΛΗΛΑΝΤΙΩΝ	Βασιλικόν,το	7463	7686	9593
	Αγίος Νικόλαος, ο	3123	3067	2678
	Αφράτιον,το	1163	1127	892
	Γυρίσματα.τα	18	20	44
	Λεχριές,οι	-	-	-

Δημοτική Ενότητα	Οικισμός	2021	2023	2038
	Μύτικας,ο	1783	1784	1793
	Νέα Λάμψακος	1838	1777	1383
	Φύλλα, τα	1295	1267	1073
	Καμάριον,το	5	5	5
	Μονή Αγίου Γεωργίου Άρμα,η	-	-	-
	Πανόραμα	112	110	97
<b>Σύνολο Περιοχής Μελέτης</b>		<b>80239</b>	<b>81352</b>	<b>90690</b>

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης