

Σύλλογος Μελετητών Μηχανικών Νομού Κυκλάδων

Τ.Θ. 222 – 84100 Σύρος - τηλ. 6932119147 – 6977652597

Email : symmhk@gmail.com

<http://www.symmhk.gr>

Ερμούπολη, 25-11-2025

Αρ. Πρωτ. : 1464

Προς : -Δήμαρχο Σύρου-Ερμούπολης
-Προϊστάμενη Υ.ΔΟΜ. Σύρου
-Επιτροπή Παρακολούθησης Τ.Π.Σ. Σύρου
-ΤΕΕ
- Ανάδοχο Μελέτης: «ΡΟΪΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ
ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Α.Ε.- ENVECO Α.Ε ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΕ»
e-mail: info@roikos.gr
info@enveco.gr

Κοιν: - Βουλευτές Νομού
- Αντιπεριφερειάρχης Κυκλάδων
- Μέλη ΣΥΜΜΗΚ
- ΜΜΕ

Θέμα : Παρατηρήσεις επί του υπό διαμόρφωση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου
Δήμου Σύρου – Ερμούπολης

Με την πάροδο του χρόνου, οι διεργασίες αστικοποίησης, οι κοινωνικοοικονομικές συνθήκες και τα παραγωγικά πρότυπα των νησιωτικών περιοχών υφίστανται σημαντικές μεταβολές. Αντίστοιχα, οι διαθέσιμοι πόροι, οι περιβαλλοντικές παράμετροι και οι λειτουργικές απαιτήσεις των οικισμών διαφοροποιούνται. Ως αποτέλεσμα, ιστορικοί αστικοί σχηματισμοί όπως η Ερμούπολη, καθώς και οι λοιποί οικισμοί της Σύρου, υπόκεινται σε συνεχή χωρικό και λειτουργικό μετασχηματισμό.

Οι παραπάνω μεταβολές δημιουργούν νέες ανάγκες είτε για την εγκατάσταση υποδομών κοινωνικού και τεχνικού χαρακτήρα που δεν είχαν προβλεφθεί στον αρχικό σχεδιασμό, είτε για την αναδιάρθρωση, αναβάθμιση, αλλαγή χρήσεων και επανασχεδιασμό του ήδη διαμορφωμένου αστικού χώρου.

Σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο έχουν θεσπιστεί κατά τις τελευταίες δεκαετίες νέες προτεραιότητες στον αστικό και χωρικό σχεδιασμό, όπως η αειφόρος ανάπτυξη, η ενεργειακή αποδοτικότητα, η ανθεκτικότητα περιοχών με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά (όπως οι νησιωτικές), η βιώσιμη κινητικότητα και η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού αποθέματος. Οι προτεραιότητες αυτές συνυπάρχουν πλέον με τις υφιστάμενες απαιτήσεις για λειτουργικότητα, επάρκεια υποδομών και ορθολογική διαχείριση του χώρου. Στη Σύρο, η ανάγκη ενσωμάτωσης των παραπάνω αρχών είναι εντονότερη λόγω της υψηλής συγκέντρωσης ιστορικού, αρχιτεκτονικού και βιομηχανικού κεφαλαίου, λόγω των περιορισμών που θέτει ο νησιωτικός χώρος και λόγω της ανισόμετρης κατανομής του πληθυσμού στην Ερμούπολη σε σχέση με το υπόλοιπο νησί.

Σύλλογος Μελετητών Μηχανικών Νομού Κυκλάδων

Τ.Θ. 222 – 84100 Σύρος - τηλ. 6932119147 – 6977652597

Email : symmhk@gmail.com

<http://www.symmhk.gr>

Σε εθνικό επίπεδο, οι οικιστικές πολιτικές και σημαντικό μέρος του θεσμοθετημένου συστήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού εμφανίζουν παρατεταμένη υπολειτουργία. Η κατάσταση αυτή οφείλεται, μεταξύ άλλων, στη χρονική υστέρηση ολοκλήρωσης μελετών, στις αντιφάσεις μεταξύ διαφορετικών επιπέδων σχεδιασμού, στην αδυναμία χρηματοδότησης ή τελικής έγκρισης πολεοδομικών μελετών, στην εξυπηρέτηση επενδυτικών συμφερόντων στο όνομα της ανάπτυξης, στις υψηλές τιμές γης (ιδίως σε περιοχές περιορισμένης έκτασης, όπως νησιά), καθώς και στη μη έγκαιρη υλοποίηση κρίσιμων κοινωνικών και τεχνικών υποδομών.

Οι παράγοντες αυτοί επηρεάζουν άμεσα και τη Σύρο, προκαλώντας υπερφόρτιση του οικιστικού ιστού, πύκνωση σε ήδη κορεσμένες περιοχές, κυκλοφοριακή επιβάρυνση, περιβαλλοντικές πιέσεις, υποβάθμιση της αστικής και πολιτιστικής κληρονομιάς και δυσχέρειες στην εφαρμογή πολιτικών βιώσιμης ανάπτυξης.

Δυστυχώς τις ίδιες προβληματικές έρχεται να αναπαράγει και να διαιωνίσει και το υπό διαμόρφωση ΤΠΣ για τον Δήμο Σύρου Ερμούπολης, το οποίο επί της ουσίας καταγράφει και αποτυπώνει τις θεσμοθετημένες μελέτες με τις όποιες χρονίζουσες παθογένειες των τελευταίων δεκαετιών. Επιπλέον δεν λαμβάνει υπόψη, ποιες από αυτές τις μελέτες έχουν υλοποιηθεί και σε ποιο βαθμό.

Οι παρατηρήσεις που ακολουθούν διατυπώνονται επί του επικρατέστερου, βάσει βαθμολογίας, εναλλακτικού σεναρίου 2 του ΤΠΣ που χαρακτηρίζεται ως ήπια παρέμβαση.

Γενικές Παρατηρήσεις :

1. Αεροδρόμιο και λιμένας

Ενώ αναφέρεται ότι ο λιμένας Σύρου, μεταξύ άλλων, μπορεί να επιτελέσει ρόλο κόμβου για τις Κυκλάδες, χαρακτηρίζεται δε ως εθνικής σημασίας και ο αερολιμένας Σύρου μπορεί να αναλάβει κεντρικό ρόλο στις αερομεταφορές στο Αιγαίο το ΤΠΣ δεν προβλέπει μελλοντικές επεκτάσεις και υποδοχές συνοδών χρήσεων γης αυτών των υποδομών πρωταρχικής σημασίας. Επιβάλλεται η εκτίμηση των απαραίτητων συνοδών χρήσεων γης και η ενσωμάτωση τους στον σχεδιασμό.

2. Έλλειψη χωροθέτησης κρίσιμων δημόσιων υποδομών

Προτείνεται η χωροθέτηση και η εξασφάλιση επαρκούς εγκατάστασης και απρόσκοπτης λειτουργίας υποδομών στρατηγικής σημασίας και ασφάλειας (πυροσβεστική υπηρεσία, αστυνομική διεύθυνση, κατάστημα κράτησης, χώροι πανεπιστήμιου, χώρος στρατοπέδου, πολιτική προστασία κ.λπ.) στις ζώνες γύρω από τους οικισμούς.

3. Οδικό δίκτυο

Η καταγραφή του νομίμως υφιστάμενου οδικού δικτύου και του χαρακτηρισμού των οδών αποτελεί θεμελιώδες προαπαιτούμενο για τον υπολογισμό της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας των γηπέδων. Η μελέτη αυτή βρίσκεται σε εξέλιξη ανεξάρτητα από το ΤΠΣ και δεν έχει ενσωματωθεί στο παρόν στάδιο. Χωρίς επίσημη και θεσμοθετημένη αποτύπωση του οδικού δικτύου, οι προτεινόμενες

Σύλλογος Μελετητών Μηχανικών Νομού Κυκλάδων

Τ.Θ. 222 – 84100 Σύρος - τηλ. 6932119147 – 6977652597

Email : symmhk@gmail.com

<http://www.symmhk.gr>

ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση καθίστανται σε μεγάλο βαθμό δυσχερώς εφαρμόσιμες ή και δυνητικά νομικά ελαττωματικές με αποτέλεσμα το πάγωμα οποιασδήποτε δυνατότητας δόμησης. Ζητείται το ΤΠΣ να προβλέψει ότι τα υφιστάμενα γήπεδα με πρόσβαση σε οδούς που σήμερα χρησιμοποιούνται ως κοινόχρηστες θα διατηρήσουν τα δικαιώματά τους έως την και την οριστική θεσμοθέτηση του οδικού δικτύου.

4. Υδρογραφικό Δίκτυο

Όσον αφορά το υδρογραφικό δίκτυο δεν έχουν ληφθεί υπόψη οι διαπιστωτικές πράξεις της Δ/νσης Υδάτων Νοτίου Αιγαίου. Ενδεικτικά αναφέρονται ο όρμος Αμπελάκι όπου βρίσκεται η αφαλάτωση της Σύρου, και οι περιοχές Ποσειδωνίας, ο Χαρασώνας, τα Τρία Λαγγόνια, το Στεαστό, Σουραύλια, Μεσσαριά-Σταυρός, όρμος Αμπέλα, όρμος Αχλάδι κλπ. τα οποία χαρακτηρίζονται στους Χάρτες του ΤΠΣ ως Υδατορέματα . Όσον αφορά το Υδρογραφικό δίκτυο στη Νήσο Σύρο, η Δ/νση Υδάτων Νοτίου Αιγαίου έχει ήδη αποφανθεί για τα ανωτέρω, ότι αυτά «ΔΕΝ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΡΕΜΑ» αλλά μικρότερο κλάδο του Υδρογραφικού δικτύου. Είναι ουσιαστική και επιβεβλημένη η ορθή καταγραφή του υφιστάμενου δικτύου ρεμάτων, εφόσον στο ΤΠΣ θεσπίζεται ΠΕΠ υδατορεμάτων.

5. Όρια οικισμών

Η ασαφής, ή ελλιπής οριοθέτηση οικισμών δημιουργεί αβεβαιότητα ως προς το πεδίο εφαρμογής του ΤΠΣ, επηρεάζοντας άμεσα τη δυνατότητα δόμησης, τις χρήσεις γης και την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Ενδεικτικά αναφέρονται μη θεσμοθετημένα τμήματα Οικισμών:

α) Περιοχή Άνω Σύρου, νότια του Δημοτικού Σχολείου Άνω Σύρου, οδός Α. Κάργα και Εθνικής Αντιστάσεως. Τμήμα προϋφιστάμενο του 1923 και σίγουρα προ του έτους 1983. Έμεινε εκτός Γ.Π.Σ. και συνεπώς εκτός ορίων Οικισμού λόγω αμφισβήτησης των διοικητικών ορίων μεταξύ του πρώην Δήμου Άνω Σύρου και Ερμούπολης

β) Περιοχή ανάμεσα στον οικισμό Ταλάντων και της περιοχής Πέτρα-Ερμούπολης. Υπάρχει απόφαση ΣΧΟΠ ν. Κυκλάδων και Νομάρχη Κυκλάδων ότι περιλαμβάνεται εντός ορίου Οικισμού Ταλάντων η οποία δεν έχει συμπεριληφθεί στο ΦΕΚ οριοθέτησης του Οικισμού Ταλάντων λόγω αμφισβήτησης των διοικητικών ορίων μεταξύ του πρώην Δήμου Ερμούπολης και της Κοινότητας Μάννα

Προτείνεται μέσω της μελέτης του Τ.Π.Σ. η ολοκλήρωση και θεσμοθέτηση ορίων οικισμών με Προεδρικό Διάταγμα, όπως απαιτεί η νομοθεσία (ΦΕΚ 194Δ/15-4-2025). Επιπλέον, το ΤΠΣ οφείλει να τεκμηριώσει τη φέρουσα ικανότητα των οικισμών σε σχέση με τη ζήτηση κύριας κατοικίας και τις τάσεις ανάπτυξης των Οικισμών. Εάν αυτή δεν επαρκεί, πρέπει να εξεταστούν εναλλακτικές όπως διεύρυνση οικιστικών ορίων με δυνατότητα πρόβλεψης επεκτάσεων οικισμών και θέσπιση εργαλείων για μελλοντική πολεοδόμηση. Παράλληλα θα πρέπει να γίνει πρόβλεψη για εξασφάλιση κοινοχρήστων χώρων και χωροθέτηση

Σύλλογος Μελετητών Μηχανικών Νομού Κυκλάδων

Τ.Θ. 222 – 84100 Σύρος - τηλ. 6932119147 – 6977652597

Email : symmhk@gmail.com

<http://www.symmhk.gr>

περιφερειακών οδών, προκειμένου να υπάρξει αποσυμφόρηση και αναβάθμιση των παραλιακών μετώπων των Οικισμών.

6. Εκτός σχεδίου δόμηση

Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του υπό ισχύ ΠΠΧΣΑΑ Νοτίου Αιγαίου προβλέπεται ρητώς η κατάργηση των παρεκκλίσεων στην εκτός σχεδίου δόμηση.

Από το έτος 1985 (ΦΕΚ 270/Δ/1985), στο σύνολο της εκτός σχεδίου περιοχής ισχύει γενικός κανόνας αρτιότητας 4.000 τ.μ., πλην των περιοχών όπου θεσπίζονται ειδικές ρυθμίσεις (ενδεικτικά: ΖΟΕ, ΠΔ προστασίας, ειδικοί όροι δόμησης).

Το προτεινόμενο ΤΠΣ διατηρεί τις ισχύουσες ΖΟΕ και ταυτοχρόνως εισάγει νέες πολεοδομικές ζώνες (ΠΕΠ 3, ΠΕΧ 1, ΠΕΧ 2) με αυξημένα όρια αρτιότητας. Εφόσον εφαρμοστεί η κατεύθυνση του ΠΠΧΣΑΑ Νοτίου Αιγαίου περί κατάργησης παρεκκλίσεων, πλήθος υφιστάμενων γηπέδων χάνει αυτοδικαίως την αρτιότητά του, με σοβαρές συνέπειες στον πυρήνα της ιδιοκτησίας στην ασφάλεια των συναλλαγών και του κράτους δικαίου. Υφίσταται συνεπώς ανάγκη πρόβλεψης ειδικών **μεταβατικών ρυθμίσεων** ώστε να διατηρηθεί η αρτιότητα και οικοδομησιμότητα **των υφισταμένων σήμερα άρτιων γηπέδων** και να αποφευχθεί διατάραξη της κοινωνικής συνοχής και η δημιουργία ανισοτήτων.

7. Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου

Σύμφωνα με τα πραγματικά γεωμορφολογικά δεδομένα, κρίνονται αναγκαίες διορθώσεις σε υφιστάμενες αστοχίες των Ζ.Ο.Ε. Ενδεικτικά αναφέρονται:

α) ΖΟΕ 4, Θεσμοθετημένη ζώνη υψηλής παραγωγικότητας στην οποία περιλαμβάνονται βραχώδεις άγονες εκτάσεις.

β) ΖΟΕ 5, περιοχή ανάμεσα στη θάλασσα και τον Επαρχιακό δρόμο Βάρης- Μέγα Γιαλού, μη αξιοποιήσιμη, λόγω μη δυνατότητας κατασκευής υποδομών σε απόσταση μικρότερη των 100 μ. από Αιγιαλό

γ) ΖΟΕ 6, δεν επιτρέπεται η χρήση Καταστημάτων, Γραφείων και μη κύρια τουριστικών καταλυμάτων

8. Χωροθέτηση έργων ΑΠΕ:

Στο υπό διαμόρφωση Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΤΠΣ) του Δήμου Σύρου–Ερμούπολης διαπιστώνεται σημαντική παράλειψη ως προς την αποτύπωση και αξιολόγηση των φωτοβολταϊκών σταθμών μικρής ισχύος (<0,5 MW). Οι εν λόγω εγκαταστάσεις, παρότι εξαιρούνται από περιβαλλοντική αδειοδότηση και υλοποιούνται αποκλειστικά με ΕΕΔΜΚ, έχουν πολλαπλασιαστεί σε διάφορες περιοχές του νησιού. Επιπλέον, παρατηρείται η πρακτική της κατάτμησης ισχύος από επενδυτικές πρωτοβουλίες, με αποτέλεσμα τη δημιουργία πολλών μικρών σταθμών που μεμονωμένα εμφανίζουν “ήσσονα” επίπτωση, αλλά σε συνδυασμό προκαλούν εκτεταμένες σωρευτικές επιβαρύνσεις, οι οποίες έχουν ήδη επιφέρει ορατή υποβάθμιση του τοπίου, και των άμεσα γειτνιαζουσών ιδιοκτησιών, αλλοίωση της οπτικής συνέχειας του φυσικού περιβάλλοντος, διάσπαση γεωργικής γης και μεταβολές στο μικροκλίμα, λόγω της εκτεταμένης κάλυψης με ανακλαστικές επιφάνειες και

Σύλλογος Μελετητών Μηχανικών Νομού Κυκλάδων

Τ.Θ. 222 – 84100 Σύρος - τηλ. 6932119147 – 6977652597

Email : symmhk@gmail.com

<http://www.symmhk.gr>

των συνοδευτικών τεχνικών παρεμβάσεων. Τα παραπάνω αποτελούν σαφή ένδειξη ότι η μη καταγραφή και μη αξιολόγηση έργων κάτω των 0,5 MW δημιουργεί σημαντικό θεσμικό και περιβαλλοντικό κενό. Η παράλειψη αυτή οδηγεί σε ανεπαρκή και ανακριβή αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης, σε αντίθεση με τις απαιτήσεις της χωροταξικής και περιβαλλοντικής νομοθεσίας, η οποία επιβάλλει την εξέταση σωρευτικών επιπτώσεων και την ολιστική θεώρηση χρήσεων γης. Το ΤΠΣ οφείλει να διασφαλίζει ότι η Ανάπτυξη Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας δεν έρχεται σε σύγκρουση με το τοπίο, τον αγροτικό χαρακτήρα, την περιβαλλοντική προστασία και την τουριστική ταυτότητα των νησιωτικών περιοχών. Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω ζητείται η θεσμοθέτηση ρητής απαγόρευσης περαιτέρω εγκατάστασης φωτοβολταϊκών πάρκων εντός των περιοχών όπου έχει ήδη διαπιστωθεί σημαντική συγκέντρωση, ή όπου το τοπίο και ο χαρακτήρας της γης έχουν φτάσει σε σημείο κορεσμού. Η απαγόρευση αυτή κρίνεται αναγκαία τόσο για την προστασία του φυσικού αγροτικού και οικιστικού περιβάλλοντος, όσο και για την αποφυγή συνέχισης της άναρχης χωροθέτησης έργων ΑΠΕ που υποβαθμίζουν το νησιωτικό τοπίο της Σύρου.

9. Αξιοποίηση ανενεργών λατομείων

Απουσιάζει σχεδιασμός για ήπιες, περιβαλλοντικά χρήσεις σε παλαιούς εγκαταλελειμμένους χώρους λατομείων για τους οποίους δεν υφίστανται εγκεκριμένες μελέτες αποκατάστασης τους ώστε αυτή να επιτευχθεί μέσω της αξιοποίησής τους (Βουδόμαντρες- Βάρης, Αργευτό-Γαλησσά, κ.ά.).

10. Υδατοδεξαμενές (όμβριων)

Προτείνεται η θεσμοθέτηση για κατασκευή υδατοδεξαμενών (όμβριων) για χρήση κατοικίας και άλλων χρήσεων που απαιτούν μεγάλη κατανάλωση νερού. Θα πρέπει να δοθούν κίνητρα (π.χ. μη προσμέτρηση σε πολεοδομικά μεγέθη)

Ειδικές Παρατηρήσεις:

1. Περιοχές Προστασίας και Ειδικών Καθεστώτων

1.1. ΠΕΠ Αγροτικής Γης

Παρότι έχουν εντοπιστεί στη μελέτη αστοχίες, καθώς περιλαμβάνονται (ΖΟΕ ΦΕΚ 339Δ.1989) εκτάσεις άγονες χορτολιβαδικές, εξακολουθούν να αναφέρονται ως ΠΕΧ Αγροτικού Χώρου, π.χ. Κριός Φοίνικα- Χοντρά Βάρης- Βόρεια πλευρά λόφου Όρους- Αζόλιμνος

1.2. ΠΕΠ 3 περιοχές Προστασίας Τοπίου

Παρότι οι παρακάτω περιοχές ευρίσκονται εντός της ΖΟΕ 6 προτείνεται να συμπεριληφθούν στην ΠΕΠ 3 λόγω της μορφολογίας τους και του ιδιαίτερου φυσικού κάλλους:

α) Παραλιακό μέτωπο Αγίου Δημήτριου

β) Η δυτική πλευρά του Οικισμού Άνω Σύρου μέχρι την Αληθινή, νότια της περιοχής NATURA

γ) Η ανατολική πλευρά του οικισμού Άνω Σύρου, νότια της περιοχής NATURA

Σύλλογος Μελετητών Μηχανικών Νομού Κυκλάδων

Τ.Θ. 222 – 84100 Σύρος - τηλ. 6932119147 – 6977652597

Email : symmhk@gmail.com

<http://www.symmhk.gr>

2. Περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων

Το ΤΠΣ προβλέπει δύο ΠΕΔ βιομηχανίας-βιοτεχνίας-χονδρεμπορίου, αλλά αγνοεί πλήρως την περιοχή Μαντρώνια, όπου ήδη συγκεντρώνεται σημαντικός αριθμός βιοτεχνικών και επαγγελματικών χρήσεων όπως μονάδες σκυροδέματος, επεξεργασίας σιδήρου, επεξεργασία μαρμάρων, συνεργεία αυτοκινήτων, μικρές μονάδες εμφιάλωσης αερίου, ανακύκλωση σιδήρου και ανακύκλωση προϊόντων εκσκαφών. Οι χρήσεις αυτές δεν συνάδουν με τον χαρακτηρισμό στο ΤΠΣ της περιοχής, ως Αγροτικής Γης. Επίσης αγνοεί την περιοχή Ροζιά-Βουδόμαντρες Βάρης με επαγγελματικές χρήσεις όπως μάνδρες υλικών, ξυλουργεία, επεξεργασία αλουμινίου, σιδήρου κλπ.

Η υφιστάμενη κατάσταση καταδεικνύει οργανική τάση συγκέντρωσης παραγωγικών δραστηριοτήτων, η οποία ελλείπει πολεοδομικού πλαισίου παραμένει άτυπη και μη ελεγχόμενη.

Η ΖΟΕ 6α (ΦΕΚ 339Δ/1989), καθώς και η υφιστάμενη ζώνη στην περιοχή του Πάγου, δεν μπορούν από μόνες τους να απορροφήσουν τη τρέχουσα και την μελλοντική ζήτηση για τις χρήσεις αυτές. Δυστυχώς υπάρχει θεσμοθετημένη απόφαση χωροθέτησης των χρήσεων αυτών σε απόσταση 500μ. από όρια οικισμού, η οποία όμως δεν μπορεί να ισχύσει σε περιορισμένης έκτασης νησιωτικές περιοχές, όπως της Σύρου.

Είναι απαραίτητο:

α) να θεσμοθετηθεί γενικά η κατά παρέκκλιση απόσταση, όπως στη ζώνη του Πάγου όπου ισχύουν τα 200 μ. από το όριο του οικισμού.

β) η θεσμοθέτηση επιπλέον ΠΕΔ στις περιοχές Μαντρώνια και Ροζιά–Βουδόμαντρες Βάρης με στόχο:

- την πολεοδομική οργάνωση των υφιστάμενων δραστηριοτήτων,
- την αποφυγή διάσπαρτων βιοτεχνικών εγκαταστάσεων στο νησί,
- τη στήριξη της τοπικής οικονομίας,
- τη διασφάλιση περιβαλλοντικών προδιαγραφών.
- την χωροθέτηση υποδοχής νέων παραγωγικών δραστηριοτήτων
- την πρόβλεψη εγκατάστασης συστημάτων περιβαλλοντικών υποδομών (αποθήκευση, επεξεργασία, μεταφόρτωση στερεών αποβλήτων κλπ)

3. Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων

3.1. ΠΕΧ Ελεγχόμενης Τουριστικής Ανάπτυξης

Στις περιοχές αυτές περιλαμβάνονται μεγάλες εκτάσεις, οι οποίες έχουν θεσμοθετηθεί σύμφωνα με τον κυρωμένο Δασικό Χάρτη ΦΕΚ 747Δ 31-10-2022 ως Δασικές (ΔΔ ΠΔ) Ενδεικτικά αναφέρονται:

α) Περιοχή Δανί ανάμεσα στο Κίνι και τον Γαλησσά. Είναι εξ ολοκλήρου Δασική έκταση.

Σύλλογος Μελετητών Μηχανικών Νομού Κυκλάδων

Τ.Θ. 222 – 84100 Σύρος - τηλ. 6932119147 – 6977652597

Email : symmhk@gmail.com

<http://www.symmhk.gr>

β) Περιοχή Γλάροντας στον Γαλησσά. Κατά το μεγαλύτερο μέρος της είναι δασική έκταση μπορεί να παραμείνουν μόνο τα τμήματα που έχουν χαρακτηριστεί ως Χορτολιβαδικές εκτάσεις

γ) Περιοχή Χαρασώνας στον Γαλησσά. Βόρεια και αυτής της περιοχή περιλαμβάνονται τμήματα που έχουν χαρακτηριστεί ως Δασική έκταση.

Οι ζώνες αυτές, θα πρέπει να αφαιρεθούν από της ΠΕΧ Ελεγχόμενης Τουριστικής Ανάπτυξης. Κρίσιμη παράμετρος, στις υπό θεσμοθέτηση περιοχές, η οποία δεν έχει αποσαφηνιστεί, είναι η επιτρεπόμενη απόσταση των κτισμάτων από τη θάλασσα, η οποία και θα καθορίσει αν θα είναι αξιοποιήσιμες ή όχι.

3.2. ΠΕΧ1 Αγροτικού Χώρου

Παρατηρείται η συμπερίληψη υφιστάμενων οικιστικών πυκνώσεων στην ΠΕΧ1 Αγροτικού Χώρου.

Ενδεικτικά αναφέρονται οι περιοχές:

α) Δανί- Κίνι

β) Στεαστό - Ποσειδωνίας

γ) Δυτικά Οικισμού Αζολίμνου

δ) Λιμνί Ποσειδωνίας (όπου περιλαμβάνονται και αξιόλογα κτίρια)

Επιβάλλεται η εξαίρεση των περιοχών αυτών από την ΠΕΧ 1.

3.2. ΠΕΧ2 Ενδοχώρας

Στους μεγάλους οικισμούς, Κίνι- Γαλησσάς- Φοίνικας- Ποσειδωνία- Μέγας Γιαλός- Βάρη- Αζόλιμνος, δεν υπάρχει πρόβλεψη για ΠΕΧ 2 Ενδοχώρας. Συνήθως περιβάλλονται, από ζώνες Αγροτικής Γης, Ποσειδωνία Φοίνικας, στο Κίνι από περιοχή Natura και στην Αζόλιμνο από δασική έκταση με κέδρους. Οι οικισμοί αυτοί δέχονται τη μεγαλύτερη οικιστική πίεση, χωρίς να υπάρχει δυνατότητα εξασφάλισης των χρήσεων της ΠΕΧ2 (Ενδοχώρας). Στους οικισμούς αυτούς, επίσης, όπως προαναφέρθηκε πρέπει να προβλεφθούν ζώνες για μελλοντική επέκτασή τους, μετά από Πολεοδομικές Μελέτες. Στις περιοχές αυτές είναι αισθητή η απουσία δυνατότητας εύρεσης από τον Δήμο Κοινόχρηστων Χώρων. Σημαντική θα είναι, επίσης, η δυνατότητα προοπτικής κατασκευής περιφερειακών οδών για την αποσυμφόρηση των παραλιακών δρόμων και μετατροπή αυτών σε πεζόδρομους.

3.3. ΠΕΧ Περιοικιστική Ερμούπολης

Στο υπό θεσμοθέτηση ΠΧΠ Νοτίου Αιγαίου, η ευρύτερη περιοχή της Ερμούπολης εντάσσεται σε **Περιοχές Ειδικής Τουριστικής Ανάπτυξης** (ΠΕΤΑ), με στόχευση τη στήριξη ειδικών μορφών τουρισμού (πολιτιστικός, αστικός, βιομηχανικής κληρονομιάς). Στην υφιστάμενη ΖΟΕ, και ειδικότερα στη Ζώνη 6 (περιβάλλουσα Ερμούπολη και Άνω Σύρο), διαπιστώνονται υφιστάμενες ασύμβατες χρήσεις. Το ΤΠΣ οφείλει να θεσπίσει μηχανισμούς **εξυγίανσης και αναβάθμισης** των χρήσεων αυτών, με πρόβλεψη χρηματοδοτικών εργαλείων (ΕΣΠΑ, Αναπτυξιακός Νόμος κ.λπ.). Το ΤΠΣ υποχρεούται επίσης να λάβει υπόψη το υπό θεσμοθέτηση **Masterplan λιμένα Σύρου**, καθώς αυτό θα δημιουργήσει πρόσθετες και δυνητικά αυξανόμενες ανάγκες τουριστικών εμπορικών και άλλων συνοδών υποδομών. Για την ΠΕΧ 3 προτείνεται να επιτρέπονται τα μη κύρια τουριστικά καταλύματα κατάταξης 3–4

Σύλλογος Μελετητών Μηχανικών Νομού Κυκλάδων

Τ.Θ. 222 – 84100 Σύρος - τηλ. 6932119147 – 6977652597

Email : symmhk@gmail.com

<http://www.symmhk.gr>

κλειδιών, με μέγιστη δυναμικότητα 30 κλινών και ελάχιστη αρτιότητα 8–10 στρ., ώστε να διασφαλίζεται η πολεοδομική βιωσιμότητα και η προστασία του τοπίου.

Συμπερασματικά:

Το υπό διαβούλευση ΤΠΣ αποτελεί σημαντική ευκαιρία για τη θεσμική και χωρική αναβάθμιση της Σύρου. Ωστόσο, βασικές πτυχές της μελέτης όπως το υπό θεσμοθέτηση γενικό καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης, το υπό θεσμοθέτηση οδικό δίκτυο του νησιού, η οριοθέτηση οικισμών και η χωροθέτηση παραγωγικών δραστηριοτήτων απαιτούν ουσιαστική επανεξέταση και εξειδίκευση, ώστε:

- να μην θιγούν δυσανάλογα υφιστάμενες ιδιοκτησίες,
- να διασφαλιστεί η νομική αρτιότητα του σχεδίου,
- να υποστηριχθεί ο βιώσιμος χαρακτήρας του νησιού,
- να καλυφθούν οι πραγματικές ανάγκες διαβίωσης, οικονομίας και περιβάλλοντος.

Με την προϋπόθεση ότι οι ανωτέρω παρατηρήσεις, μεταξύ άλλων, θα ληφθούν υπόψη, το ΤΠΣ μπορεί να αποτελέσει ένα εφαρμόσιμο και κοινωνικά δίκαιο εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού για τη Σύρο, στο άμεσο μέλλον αλλά και μακροπρόθεσμα.

Είμαστε στη διάθεση σας για παροχή περαιτέρω τεκμηρίωσης σχετικά με τις προαναφερόμενες παρατηρήσεις.

Με εκτίμηση

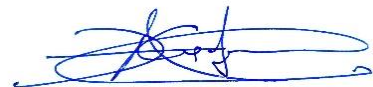
ο πρόεδρος



Νίκος Λούβαρης



η γραμματέας



Άρια Χαραλαμπίδη