



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ  
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Βόλος, 17 / 04 /2019  
Αρ. Πρωτ. 33331

Προς:  
Πρόεδρο Δημοτικού Συμβουλίου  
κ. Μουλά Γεώργιο

κ. Πρόεδρε,

Σας διαβιβάζουμε την με αριθ.**75/2019** απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής που αφορά τη **«Λήψη απόφασης για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως στο Ο.Τ.1303 “Πεδίο Αρεως” συνοικίας Νεαπόλεως του Ενιαίου Δήμου Βόλου και έγκριση ειδικών όρων δόμησης»** προκειμένου να εισαχθεί ως θέμα ημερήσιας διάταξης στη συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ**

**ΜΠΑΤΖΙΑΚΑΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ**



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ**  
**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**  
Τ.Δ/νση: Μικρασιατών 81  
Ταχ. Κωδ. 38333  
Πληροφορίες: Π. Καραϊσκού  
Τηλ. : 2421356859  
Fax: 2421026312

Βόλος 15 - 04 - 2019  
Αρ. Πρωτ. 32392

**ΠΡΟΣ: κ. Δήμαρχο Βόλου**

**ΘΕΜΑ: Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως στο Ο.Τ. 1303  
“Πεδίο Αρεως” συνοικίας Νεαπόλεως του Ενιαίου Δήμου Βόλου και  
έγκριση ειδικών όρων δόμησης.**

**ΣΧΕΤ:** 1) Έγγραφό μας με αρ. Πρωτ. 12497/11-02-2019

- 2) Έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας με αρ. Πρωτ. 425/26476/06-03-2019 (Πρωτ. Υπ. Δομ. 21612/13-3-2019)
- 3) Έγγραφο της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Βόλου με αρ. πρωτ. 31796/12-4-2019 (με συνημμένη τεχνική έκθεση και τοπογραφικό διάγραμμα)
- 4) Υπ’αρ. 378/1991 οικοδομική άδεια
- 5) Υπ’αρ. 602/2018 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου
- 6) Έγγραφο του Οργανισμού Λιμένος Βόλου (Ο.Λ.Β. Α.Ε.) με αρ. πρωτ. 4296/17-9-2018 και 5043/1-11-2018

Με το παραπάνω (3) σχετικό ζητήθηκε από την υπηρεσία μας τροποποίηση σχεδίου πόλης στο οικοδομικό τετράγωνο 1303 “Πεδίο Αρεως” συνοικίας Νεαπόλεως του Ενιαίου Δήμου Βόλου σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα και έγκριση ειδικών όρων δόμησης αυτού.

Η Υπηρεσία μας λαμβάνοντας υπόψη:

1. Την Απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας υπ’ αρ. Τ.Κ. 706/96/29.5.1997 (ΦΕΚ 524 Δ’ ) έγκρισης αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Βόλου Ν. Μαγνησίας στην Πολεοδομική ενότητα των συνοικιών Αγίων Αναργύρων και Νεάπολης, σύμφωνα με την οποία το εν λόγω οικοδομικό τετράγωνο χαρακτηρίστηκε ως “Πολυλειτουργικό Πάρκο Πεδίου Αρεως”
2. Την Απόφαση Γ. Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας –Στερεάς Ελλάδας 3018 / 167095 ( ΦΕΚ 237/Α.Α.Π/4.11.2016 ) «Έγκριση Μελέτης Αναθεώρηση και Επέκταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (Π.Σ.) Βόλου» όπου το ΟΤ 1303 προτείνεται ως “Πάρκο Πόλης” εντός του οποίου εμφανίζονται οι συμβολισμοί των χρήσεων “Μουσείο”, “Θέατρο”, “Εκθεσιακό – Συνεδριακό Κέντρο” και “Θεματικό Πάρκο Αργούς στο Πεδίο Αρεως”
3. Την (4) σχετική οικοδομική άδεια με την οποία εγκρίθηκε η “Ανέγερση ισο- γείου κτιρίου με πατάρι Εκθεσιακού Κέντρου & Γυμναστηρίου Πεδίου Αρεως”

4. Την Τεχνική έκθεση του συντάξαντος τοπογράφου μηχανικού Νικόλαου Χατζηπαρασσίδη, σύμφωνα με την οποία η τροποποίηση έγκειται:
- α) στην επικαιροποίηση του νομίμως υφισταμένου περιγράμματος του Εκθεσιακού Κέντρου που βρίσκεται εντός του Ο.Τ. 1303
  - β) στη χωροθέτηση του Χώρου Ανέγερσης Μουσείου για την προβολή της Αργούς, εμβαδού 9457, 47 τ.μ.
  - γ) στη χωροθέτηση υπαίθριου χώρου στάθμευσης για την κάλυψη των απαιτούμενων αναγκών του Μουσείου της Αργούς, εμβαδού 1500,0 τ.μ.
  - δ) στην έγκριση ειδικών όρων δόμησης στο Χώρο του Εκθεσιακού Κέντρου με προτεινόμενο συντελεστή δόμησης σ.δ.=1,4 και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου 12,0 μέτρα
  - ε) στην έγκριση ειδικών όρων δόμησης στο Χώρο ανέγερσης του Μουσείου με προτεινόμενο συντελεστή δόμησης σ.δ.=1,0, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου 16,0 μέτρα και απόσταση από τα όρια 2,5 μέτρα.
5. Την (5) σχετική απόφαση Δ.Σ με την οποία προτάθηκε η έγκριση τροποποίησης σχεδίου στο Ο.Τ. 1303 όσον αφορά το Εκθεσιακό Κέντρο.
6. Τα (6) σχετικά έγγραφα του Οργανισμού Λιμένος Βόλου που αναφέρονται στην 602/2018 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου τα οποία λήφθηκαν υπόψη στο τμήμα της εν λόγω τροποποίησης που αφορά το Εκθεσιακό Κέντρο, εξαιρώντας από την τροποποίηση το τμήμα της χερσαίας ζώνης.
7. Τα (1) και (2) σχετικά σύμφωνα με τα οποία, για την εγκατάσταση των παραπάνω χρήσεων εντός του ΟΤ 1303 δεν τίθεται ζήτημα ισοζυγίου κοινοχρήστων χώρων

Προτείνει την έγκριση του αιτήματος της τροποποίησης.

Παρακαλούμε για την εισαγωγή του θέματος στο Δημοτικό Συμβούλιο προς λήψη σχετικής απόφασης.

**Η ΣΥΝΤΑΞΑΣΑ**

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
ΤΜΗΜΑΤΟΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ  
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

**Η ΑΝ. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΥΠ.  
ΔΟΜΗΣΗΣ**

**Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ  
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ -  
ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ -  
ΔΟΜΗΣΗΣ - ΒΙΩΣΙΜΗΣ  
ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ**

**ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΚΑΡΑΙΣΚΟΥ  
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ Τ.Ε.**

**ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΑΥΡΑΝΤΩΝΗΣ  
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧ/ΚΟΣ**

**ΚΥΡΙΑΚΗ  
ΤΣΟΠΟΥΡΙΔΟΥ  
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ**

**ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΟΥ**

ΑΡΧΕΙΟΘΕΤΗΣΗ

1. Φ.14

2. Φ. Υπόθεσης

## ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα πολλαπλή πρόταση αφορά στην τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Βόλου στο Ο.Τ. 1303 «Πεδίον Άρεως» στη συνοικία Νεάπολης, όπου έχει εγκριθεί με την υπ' αριθ. πρωτ. 706/96 απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας, η αναθεώρηση του σχεδίου πόλης στην πολεοδομική ενότητα των συνοικιών Αγ. Αναργύρων και Νεάπολης (Φ.Ε.Κ.524/Δ'/23-6-97) .

Με την υπ'αρ. 378/91 οικοδομική άδεια εγκρίθηκε η ανέγερση του Εκθεσιακού Κέντρου Βόλου, με πραγματοποιούμενα στοιχεία (σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδ. άδειας) : Δόμηση 2.608,00 τ.μ - Κάλυψη 2.188,71 τ.μ., από τα οποία διαπιστώθηκε εκ των υστέρων, ότι τμήμα του κτίσματος εμβαδού 106,39 τ.μ. κτίστηκαν εντός Χερσαίας Ζώνης Λιμένος Βόλου.

Με την υπ'αριθ. πρωτ. 706/96 απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας που αφορά στην αναθεώρηση του σχεδίου πόλης στην πολεοδομική ενότητα των συνοικιών Αγ. Αναργύρων και Νεάπολης το Ο.Τ.1303, ιδιοκτησίας Δήμου Βόλου, χαρακτηρίστηκε ως Πολυλειτουργικό Πάρκο «Πεδίον Άρεως».

Λόγω του ότι η οικοδομική άδεια και η ανέγερση του Εκθεσιακού Κέντρου Βόλου προηγήθηκαν της έγκρισης της αναθεώρησης του σχεδίου πόλης, κρίνεται απαραίτητη η τροποποίηση σχεδίου στο εν λόγω Ο.Τ. ώστε να καλύπτονται οι τρέχουσες και μελλοντικές ανάγκες του Δήμου και να εναρμονίζονται τα πολεοδομικά στοιχεία (Σ.Δ., κάλυψη και ύψος) των εγκαταστάσεων αυτών με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Σύμφωνα με την μελέτη «Αναθεώρηση και Επέκταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Πολεοδομικού Σχεδίου Βόλου» (Φ.Ε.Κ. 234 Α.Α.Π./04-11-2016) προβλέπεται η δημιουργία Θεματικού Μυθολογικού Πάρκου της Αργούς και αντίστοιχου Μουσείου στο Ο.Τ. 1303.

Η τροποποίηση έγκειται :

1. στην επικαιροποίηση του νομίμως υφισταμένου περιγράμματος του Εκθεσιακού Κέντρου (21-22-23...30-31) που βρίσκεται εντός του Ο.Τ. 1303
2. στην χωροθέτηση του Χώρου Ανέγερσης Μουσείου (32-33-34-35) για την προβολή της Αργούς, εμβαδού 9.457,47 τ.μ.,
3. στην χωροθέτηση χώρου Στάθμευσης (36-37-38-39) για την κάλυψη του απαιτούμενων αναγκών των προαναφερόμενων χώρων, εμβαδού 1.500,00 τ.μ.,
4. στην έγκριση ειδικών όρων δόμησης στο χώρο του Εκθεσιακού Κέντρου με : προτεινόμενο συντελεστή δόμησης σ.δ.= 1,4 και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου τα δώδεκα μέτρα (H= 12),
5. στην έγκριση ειδικών όρων δόμησης στο χώρο ανέγερσης του Μουσείου με : προτεινόμενο συντελεστή δόμησης σ.δ. = 1, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου τα δεκαέξι μέτρα (H=16 μ.) και ελάχιστη απόσταση από όρια 2,5 μ..

Επισημαίνεται ότι, ο ορισθείς με προγενέστερη τροποποίηση σ.δ. για ειδικά κτίρια (Πανεπιστημιακές Εγκαταστάσεις) στην ευρύτερη περιοχή είναι 1,6 και το μέγιστο ύψος τα δεκαπέντε μέτρα (15).

Για τους ανωτέρω λόγους ζητά ο Δήμος την συγκεκριμένη πολλαπλή τροποποίηση στο Ο.Τ.1303.

Βόλος, Απρίλιος 2019

-Ο-

Συντάξας



ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΧΑΤΖΗΠΑΡΑΣΙΔΗΣ

Τοπογράφος Μηχ/κός

-Η-

Αναπληρώτρια Διευθύντρια

Τεχνικών Υπηρεσιών



ΕΛΕΝΗ ΠΡΟΒΙΑ

Πολιτικός Μηχ/κός



