

μελετες
ιδιωτικων
& δημοσιων εργαων

ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΑΝ.ΤΑΜΙΑΣ
τοπογραφος μηχανικος

Ταχυδρομική Διεύθυνση: Δημάρχου Γεωργιάδου 109 –Τ.Κ. 38333 Βόλος

*τηλ. 2421058760 * fax. 2421072227

Ηλεκτρονική Διεύθυνση : itamias@gmail.com

Θέμα: Τροποποίηση ρυμοτομικού Σχεδίου Αγριάς –
αντικατάσταση θέσης κοινοχρήστων χώρων και επανασχεδιασμός των
οικοδομήσιμων χώρων, εντός του οικοδομικού τετραγώνου ΟΤ 113.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ



Ιστορικό

Στο οικοδομικό τετράγωνο 113 του σχεδίου πόλης Αγριάς, στην παραλιακή οδό Ηρώων Πολυτεχνείου, του ΔΔ Αγριάς του Δήμου Βόλου ήδη από του έτους 2007 είχε υποβληθεί αίτημα του τέως Δήμου Αγριάς για την τροποποίηση σχεδίου πόλης. Η τροποποίηση ήταν σύνθετη και αφορούσε σε προσαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου της Αγριάς στην υφιστάμενη κατάσταση και αναδιάταξη των κοινοχρήστων και ρυμοτομούμενων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου. Η τροποποίηση αυτή δεν ολοκληρώθηκε μέχρι σήμερα.

Η αναγκαιότητα της αιτηθείσας τροποποίησης υπαγορεύτηκε εκ του ότι ο τέως Δήμος Αγριάς στο οικοδομικό τετράγωνο 113 είχε να αντιμετωπίσει έναν πολεοδομικό σχεδιασμό βασισμένο στην ανάγκη απομάκρυνσης του παλαιού ελαιοτριβείου της Ένωσης Γεωργικών Συνεταιρισμών Πηλίου, το οποίο στεγάζονταν σε εγκαταστάσεις υποβαθμισμένες, οι οποίες αποτελούσαν μία «πληγή» στο πλέον επίκαιρο σημείο του οικισμού. Ως εκ τούτου, το οικοδομικό τετράγωνο σχεδιάστηκε όχι με βάση τις πραγματικές ανάγκες οργάνωσης αλλά αποκλειστικά και μόνο με στόχο να καταστήσει αδύνατη την περαιτέρω παραμονή αυτής της ανεπιθύμητης και εξαιρετικά ρυπαίνουσας λειτουργίας μέσα στον οικιστικό ιστό. Σημειώνουμε ότι το ελαιοτριβείο, το οποίο λειτουργούσε στις εγκαταστάσεις αυτές ενοχοποιείτο για μεγάλη ρύπανση της θάλασσας. Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι όταν αργότερα σταμάτησε η λειτουργία του και κατεδαφίστηκε, απαιτήθηκε μεγάλης έκτασης βελτίωση του υπεδάφους, το οποίο αποτελούνταν από λάσπη επιβαρυμένων αποβλήτων και δεκάδες δεξαμενές – βόθρους λυμάτων, όσων εξ' αυτών των λυμάτων δεν είχαν εξ' αρχής αποδέκτη τη θάλασσα.

Μετά την κατεδάφιση των εγκαταστάσεων της Ένωσης Γεωργικών Συνεταιρισμών (ελαιοτριβείου, κτιρίου γραφείων, αποθηκευτικών χώρων κλπ) και χωρίς την ύπαρξη των απαρχαιωμένων εγκαταστάσεων, το ρυμοτομικό σχέδιο εντός του οικοδομικού τετραγώνου και στις περιβάλλουσες οδούς φαίνεται απολύτως παράδοξο και έχρηζε τροποποίησης.



Παρατίθενται φωτογραφίες οι οποίες δείχνουν την κατάσταση η οποία υφίστατο κατά την εποχή έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης Αγριάς.









Η έλευση επενδυτών και η πρόθεσή τους να εγκαταστήσουν ξενοδοχείο στο συγκεκριμένο οικόπεδο, με την υποβαθμισμένη μέχρι εκείνη τη στιγμή χρήση, χαιρετίστηκε ως εξαιρετικά σημαντική. Παράλληλα, ο Δήμος Αγριάς, ήταν και ιδιοκτήτης ενός «νέου οικοπέδου» εμβαδού 1585 τ.μ. που παρέμεινε στην κυριότητά του από την πράξη εφαρμογής εντός του οικοδομικού τετραγώνου, σε οικοδομήσιμο χώρο αλλά δίχως περαιτέρω δυνατότητα ανοικοδόμησης, καθώς ενέπιπτε εξ' ολοκλήρου σε χώρο πρασιάς. Μέσα στο οικόπεδο αυτό παρέμεναν κάποιες εγκαταστάσεις της προγενέστερη χρήσης. Ο Δήμος ενέκρινε αρχιτεκτονική μελέτη διαμόρφωσης του οικοπέδου σε κοινόχρηστο χώρο με μικρά, λειτουργικά, πετρόκτιστα κτίσματα εντός αυτού, ναΐσκου 80 τ.μ. περίπου, κτηρίου κέντρου τουριστικών πληροφοριών 15 τ.μ., ισογείου κτίσματος γενικής χρήσεως του Δήμου 190 τ.μ. και τουαλέτας κοινού και οι εργασίες ανέγερσης έλαβαν χώρα ταυτόχρονα με την ανέγερση του ξενοδοχείου, στα πλαίσια συνολικής αναβάθμισης της περιοχής.

Παραλλήλως, προώθησε τροποποίηση του ανεπίκαιρου

ρυμοτομικού σχεδίου, το οποίο όπως προαναφέρθηκε, είχε στοχεύσει στον περιορισμό της δραστηριότητας της προγενέστερης χρήσης προκειμένου να προσαρμοστεί στις πραγματικές πολεοδομικές ανάγκες μετά την κατεδάφιση του ελαιοτριβείου.

Στην υπ' αρ. 168/2007 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αγριάς αναφέρονταν τα εξής:

«Στο Ο.Τ. 113 της Πολεοδομικής μελέτης Αγριάς και στο νότιο τμήμα αυτού, στη συμβολή των οδών Πηλίου και Ηρώων Πολυτεχνείου, από το σχέδιο πόλης προβλέπεται η αφετηρία καμπυλόσχημης οδού με παράλληλη κατάργηση της υφιστάμενης, διαμορφωμένης και ασφαλισμένης οδού Πηλίου με τη μορφή που έχει σήμερα. Ένα τμήμα της οδού Πηλίου μετατρέπεται σε οδό πειθαρχημένης κυκλοφορίας ενώ ένα άλλο σε κοινόχρηστο χώρο. Όμως, επί της οδού Πηλίου έχουν όψη αρκετές ιδιοκτησίες, υπάρχουν δίκτυα παροχής κοινωφελών εξυπηρετήσεων, ύδρευσης και αποχέτευσης, και είναι ασφαλισμένη με κράσπεδα και πεζοδρόμια και από πολλών ετών σε κοινή χρήση. Η οδός αυτή δεν είναι δυνατόν να καταργηθεί παρά το ότι θα διανοιχθεί νέα καμπυλόσχημη οδός του σχεδίου πόλης στα επόμενα οικοδομικά τετράγωνα. Με την προτεινόμενη τροποποίηση η μεν οδός Πηλίου διατηρείται ως οδός κυκλοφορίας στο νότιο τμήμα της προσαρμοσμένη στην υφιστάμενη κατάσταση με ρυμοτόμηση της απότμησης του οικοδομικού τετραγώνου, ενώ μεταξύ των Ο.Τ 106 και 105Α συναντά τη νέα οδό του σχεδίου πόλης και με καμπύλη διαδρομή φτάνει στην Λεωφόρο Δημοκρατίας. Το υπόλοιπο τμήμα της οδού Πηλίου παραμένει ως οδός πειθαρχημένης κυκλοφορίας και έτσι διευκολύνεται η ασφαλής πρόσβαση των οχημάτων στο πάρκο του Δήμου αλλά και στα parking του ξενοδοχείου. Με την παρούσα τροποποίηση το ισοζύγιο κοινόχρηστων χώρων της πολεοδομικής μελέτης παραμένει σταθερό, η απαιτούμενη γη έχει εξασφαλισθεί από τις εισφορές σε γη μέσω της πράξης εφαρμογής και δεν προκύπτει δαπάνη σε βάρος του Δήμου ή του Ελληνικού Δημοσίου.»

Όπως προκύπτει από τον φάκελο της τροποποίησης, η απόφαση αυτή δημοσιοποιήθηκε νομίμως, δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις και προωθήθηκε στο Υπουργείο προς έγκριση (αρ. πρωτ. 11184/8-11-2007 Δήμου Αγριάς).

Στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο εκκρεμούσε προς εξέταση και η υπ' αρ. 185/1998 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αγριάς, η οποία επικαιροποιήθηκε με την υπ' αρ. 3/2010 νεώτερη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. Αυτές οι δύο αποφάσεις ελήφθησαν ύστερα από αιτήματα ιδιοκτητών όμορης ιδιοκτησίας (ιδιοκτησία Κομνηνού), στα όρια της οποίας είχαν χαραχθεί από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο λανθασμένες οικοδομικές γραμμές. Οι οικοδομικές γραμμές είχαν χαραχθεί σε επέκταση των οικοδομικών γραμμών που δέσμευαν την επέκταση του ελαιοτριβείου.

Πριν από την λήψη της υπ' αρ. 3/2010 αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου Αγριάς, είχε αποσταλεί στον Δήμο το με αρ. πρωτ. 23527/9-12-2009 έγγραφο της Διεύθυνσης Παραδοσιακών Οικισμών, με το οποίο ζητήθηκε η επικαιροποίηση της αρχικής απόφασης υπ' αρ. 185/1998.

Στην υπ' αρ. 266/2009 πράξη του Κεντρικού ΣΧΟΠ αναφέρεται:
.....υφίστανται ερυθρές γραμμές στα πλαϊνά όρια (που σημαίνει ότι επιτρέπονται ανοίγματα στις γειτονικές ιδιοκτησίες) καθώς και διπλή οικοδομική γραμμή προς την οδό Δημοκρατίας. Υπάρχει δε κόκκινη (οικοδομική) γραμμή μέσα στην ιδιοκτησία των παλαιών Αποθηκών της Ένωσης Γεωργικών Συνεταιρισμών Πηλίου και σήμερα ιδιοκτησία της «Α. Αποστολάτος - Π. Μποτσιβάλης Α.Ε.» Οι ανωτέρω ερυθρές γραμμές αποτελούν προφανώς προϊόν παραδρομής και πρέπει να παραμείνει μόνον το εξωτερικό περίγραμμα του οικοδομήσιμου χώρου που προβλέπει η πολεοδομική μελέτη, με στόχο τη διατήρηση του τρόπου δόμησης στον

παραδοσιακό οικισμό, όπως αναφέρει και το β) σχετικό έγγραφο της Δ.Τ.Ε. Η Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού θεωρώντας εύλογο και δίκαιο το αίτημα διόρθωσης του σφάλματος που εμφανίζεται στα τοπογραφικά διαγράμματα στο Ο.Τ. 113, προτείνει την κατάργηση των ερυθρών χιαστί γραμμών και των διπλών ερυθρών γραμμών στα πρόσωπα των ιδιοκτησιών, προκειμένου να εμφανισθούν ορθά τα οικοδομήσιμα τμήματα του Ο.Τ. 113. Η Δ.Π.Σ. διαπίστωσε ότι υπάρχουν ανεγερμένα κτίρια ιδιοκτησίας του Δήμου Αγριάς στο οικόπεδο με κωδικό 999.999 και περίγραμμα τα σημεία 26, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26. Η Δ/σή μας θεωρεί ότι πρέπει να χαρακτηριστεί ο χώρος ως χώρος Πολιτιστικών Εγκαταστάσεων και Διοίκησης και να καθορισθούν κόκκινα περιγράμματα και όροι δόμησης στα ισόγεια κτίρια που αντιστοιχούν με τα υλοποιημένα, προς αποφυγή περαιτέρω δόμησης του χώρου.»

και αποφασίστηκε

(1) η διόρθωση σφάλματος στο Ο.Τ. 113 του παραδοσιακού οικισμού Αγριάς, με την κατάργηση ερυθρών γραμμών που βρίσκονται ανάμεσα σε οικοδομήσιμους χώρους, και την κατάργηση των γραμμών «χιαστί» καθόσον τα κτίρια που περιλαμβάνονται στο εν λόγω Ο.Τ. δεν έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέα, όπως εμφανίζεται στο συνημμένο τοπογραφικό.

(2) Ο καθορισμός χώρου ιδιοκτησίας του Δήμου Αγριάς ως χώρου Πολιτιστικών Εγκαταστάσεων και Διοίκησης και τον καθορισμό κόκκινων περιγραμμάτων στα υφιστάμενα κτίρια. Ο καθορισμός των κάτωθι όρων δόμησης, Κάλυψη και Σ. Δόμησης ως κόκκινα περιγράμματα. Μέγιστο ύψος 4,00 μ. + στέγη 2,00 μ.

(3) Αποστολή του θέματος στο Δήμο για γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Ακολούθησε η υπ' αρ. 3/2010 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αγριάς, με την οποία υπήρξε επικαιροποίηση της παλαιότερης απόφασης.

Το ΣτΕ επέστρεψε με παρατηρήσεις την εισήγηση του Υ.ΠΕ.Κ.Α. Το Υπουργείο, στην υπ' αρ. 50244/16-11-2011 επιστολή του προς τον Δήμο Βόλου, αναφέρει: «Σας διαβιβάζουμε αντίγραφο του α) σχετικού πρακτικού συνεδρίασης του Ε' τμ. του Σ.τ.Ε., που αφορά σε «τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αγριάς (ν. Μαγνησίας)» στο Ο.Τ. 113, σύμφωνα με το οποίο το σχέδιο Πρ. Δ/τος «προτείνεται ως μη νόμιμο», και παρακαλούμε για τις δικές σας, λόγω αρμοδιότητας, ενέργειες.

Σύμφωνα με το προαναφερθέν πρακτικό:

«4. Στην προκειμένη περίπτωση, με την πρώτη από τις προτεινόμενες ρυθμίσεις του υπό επεξεργασία σχεδίου, επιχειρείται ο αφορισμός των υφισταμένων εντός της ιδιοκτησίας του πρώην Δήμου Αγριάς κτιρίων ως κοινωφελών, με παράλληλη περιγραφή τους με ερυθρή γραμμή, ώστε να μην είναι δυνατή η περαιτέρω επέκτασή τους. Επιπλέον, θεσπίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης και συγκεκριμένα μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων αυτών. Από τα στοιχεία που συνοδεύουν το σχέδιο (βλ. εισήγηση Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού προς το Κ.Σ.Χ.Ο.Π. και 3/2010 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Αγριάς) δεν προκύπτει πώς διαμορφώθηκε η υφιστάμενη πραγματική κατάσταση στο οικόπεδο με κωδικό 999.999 και, ειδικότερα, αν για τα κτίρια ιδιοκτησίας του πρώην Δήμου Αγριάς που έχουν ανεγερθεί σ' αυτό έχουν εκδοθεί οικοδομικές άδειες. Με τα δεδομένα αυτά, και χωρίς στοιχεία από τα οποία να προκύπτει η νομιμότητα της ανέγερσης των πιο πάνω κτιρίων, το Συμβούλιο της Επικράτειας δεν μπορεί να αποφανθεί για τη νομιμότητα των ρυθμίσεων του υπό επεξεργασία σχεδίου διατάγματος που αφορούν τον καθορισμό και τη θέση των υφισταμένων κτιρίων στον καθοριζόμενο με αυτό χώρο πολιτιστικών εγκαταστάσεων και Διοίκησης.

5. Περαιτέρω, με το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος επιχειρείται η κατάργηση των χιαστί και λοιπών ερυθρών γραμμών, οι οποίες στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει το υπό επεξεργασία σχέδιο

φαίνονται διακεκομμένες. Στην προκειμένη περίπτωση οι χιαστί και λοιπές ερυθρές οικοδομικές γραμμές, των οποίων προτείνεται η κατάργηση, τέθηκαν γιατί ο μελετητής θεώρησε ότι με τα συγκεκριμένα κτίρια που υπήρχαν κατά το χρόνο σύνταξης της μελέτης, και όχι με μεγαλύτερα, διατηρείται ο παραδοσιακός χαρακτήρας του οικισμού. Η Διοίκηση δεν αιτιολογεί τους λόγους για τους οποίους, σε αντίθεση με την πρόταση του μελετητή, τα πιο πάνω κτίρια τελικώς δεν έπρεπε να κηρυχθούν διατηρητέα. Περαιτέρω, σε σχέση με την κατάργηση των ερυθρών οικοδομικών γραμμών που περιβάλλουν τα κτίρια του Ο.Τ., η Διοίκηση δεν βεβαιώνει ότι με την επιδιωκόμενη με την κατάργηση αυτή επέκταση της υφιστάμενης οικοδομής των ιδιωτών από τους οποίους ξεκίνησε η πρωτοβουλία για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου δεν θα αλλοιωθεί ο παραδοσιακός χαρακτήρας του οικισμού. Με τα δεδομένα αυτά, η ρύθμιση του σχεδίου που προβλέπει την κατάργηση των πιο πάνω ερυθρών γραμμών δεν προτείνεται νομίμως.

Μετά τα παραπάνω παρακαλούμε να μεριμνήσετε για την αιτιολόγηση των προτάσεων σας και σας ενημερώνουμε ότι, ο φάκελος θα παραμείνει στο Αρχείο της Υπηρεσίας μας, μέχρις ότου συμπληρωθεί σύμφωνα με το σκεπτικό του παραπάνω.»

Στο υπ' αρ. 14457/4-3-2013 έγγραφο του Υ.ΠΕ.Κ.Α. προς την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Βόλου και σε απάντηση του με αρ. πρωτ. 8777/5.83.12 εγγράφου της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Βόλου, ζητήθηκε η έκφραση αιτιολογημένης άποψης επί των ανωτέρω ζητημάτων και επί πλέον φωτογραφική τεκμηρίωση, συμπληρώνοντας ότι μετά την συμπλήρωση του φακέλου σύμφωνα με τις παρατηρήσεις του υπ' αρ. 272/2011 πρακτικού του ΣτΕ (Γ' Τμήμα Διακοπών), σας ενημερώνουμε ότι η Υπηρεσία μας θα εισηγηθεί εκ νέου στο Κεντρικό ΣΥΠΟΘΑ προκειμένου να προωθηθεί η τροποποίηση του θέματος.

Για το λόγο αυτό, παρακαλούμε για τις ενέργειές σας

προκειμένου να υποβληθούν στην Υπηρεσία μας τα εξής στοιχεία:

1. Η υπ' αρ. 3/2010 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Αγριός, επικαιροποιημένη λόγω παρέλευσης 3ετίας.

2. Το διάγραμμα που συνόδευε την παραπάνω Απόφαση καθώς και την από 16.11.09 εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού/ΥΠΕΚΑ σε ψηφιακή μορφή διανυσματικού τύπου. Οι συντεταγμένες του θα πρέπει να αναφέρονται στο γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ '87, όπως προβλέπεται με το άρθρο 11 του Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142Α/14) «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη» περί ψηφιοποίησης και ηλεκτρονικής καταγραφής των θεσμικών γραμμών, πληροφοριών, όρων και χρήσεων γης και το άρθρο 3 της με αρ. πρωτ. οικ 2711/20.1.15 Απόφασης Αν. Υπουργού ΠΕΚΑ «Τεχνικές προδιαγραφές και διαδικασία επικαιροποίησης - τήρησης του κεντρικού τομεακού πληροφοριακού συστήματος για τα πολεοδομικά δεδομένα της χώρας» περί υποχρέωσης υποβολής ψηφιακών αρχείων. Το διάγραμμα θα πρέπει να φέρει σφραγίδα ότι συνοδεύει την παραπάνω Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου.

3. Η Απόφαση της Επιτροπής του άρθρου 12 του ν. 4178/13 για την υπαγωγή των αυθαιρέτων κτισμάτων (άρθρο 13) της δημοτικής έκτασης του θέματος στις διατάξεις του παραπάνω νόμου.

Αναλόγου περιεχομένου είναι και το νεώτερο και πλέον πρόσφατο έγγραφο, το υπ' αρ. 1261/29-7-2015 του ΥΠΕΝ προς το Δήμο Βόλου, ενώ παράλληλα και δεδομένου ότι ο Δήμος Βόλου υπήγαγε σε διαδικασία ρύθμισης των αυθαίρετων κατασκευών επί του Δημοτικού οικοπέδου παρά την Λεωφόρο Δημοκρατίας, ζητείται και η απόφαση της Επιτροπής του άρθρου 12 του ν. 4178/13 για την υπαγωγή των

αυθαιρέτων κτισμάτων (άρθρο 13) της δημοτικής έκτασης του θέματος στις διατάξεις του παραπάνω νόμου.

Για την θεραπεία όλων των ανωτέρω επισημάνσεων υποβλήθηκε φάκελος τροποποίησης σχεδίου με αρ. πρωτ. 13841/14-2-2019 αλλά η διαδικασία δεν ολοκληρώθηκε και πάλι.

Η παρούσα τροποποίηση

Αναγκαιότητα

Οι προαναφερθείσες τροποποιήσεις δεν έχουν ολοκληρωθεί μέχρι σήμερα, λόγω των ανωτέρω τυπικών ελλείψεων των φακέλων τροποποίησης. Στο μεταξύ, υπάρχει πολεοδομική αναντιστοιχία των προβλεπομένων ρυθμίσεων σε σχέση με τις υφιστάμενες από ετών εντός και περίξ του οικοδομικού τετραγώνου. Οικοδομήσιμα τμήματα του οικοδομικού τετραγώνου 113 είναι διαμορφωμένα ως κοινόχρηστοι χώροι και προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι καταλαμβάνονται από μόνιμα και αξιόλογα έργα. Σημειώνεται ότι τα λειτουργικά πετρόκτιστα κτίρια που έχουν ανεγερθεί μέσα στο Δημοτικό οικόπεδο, ναΐσκος κτήριο κέντρου τουριστικών πληροφοριών και ισόγειο κτίσμα γενικής χρήσεως του Δήμου και τουαλέτα κοινού, έχουν υπαχθεί από τον Δήμο σε τακτοποίηση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και αριθμό δήλωσης 2621150.

Η οδός Πηλίου και η συμβολή της με την παραλιακή οδό Ηρώων Πολυτεχνείου είναι από δεκαετιών διαμορφωμένες, με μόνιμα και αξιόλογα έργα και όλες τις κοινωνικές εξυπηρετήσεις. Η πολεοδομική και κυκλοφοριακή λειτουργικότητα περίξ του οικοδομικού τετραγώνου είναι άριστη, ενώ υπενθυμίζουμε ότι ο σχεδιασμός των οδών της

Πολεοδομικής Μελέτης είχε την αφετηρία του στην επιλογή μετατροπής ενός τμήματος της Λεωφόρου Δημοκρατίας σε πεζόδρομο και κοινόχρηστο χώρο, γεγονός το οποίο επηρέαζε τον συνολικό σχεδιασμό και στους συμβάλλοντες στην οδό αυτή δρόμους. Ωστόσο, η Λεωφόρος Δημοκρατίας, η κεντρικότερη οδός της Αγριάς, είναι τμήμα του Εθνικού Οδικού Δικτύου. Πρόκειται για την Εθνική Οδό υπ' αρ. (34) «Βόλος – Νεοχώρι- Τσαγκαράδα – Χορευτό». Επίσης, η παραλιακή οδός, που καλείται να παραλάβει την κυκλοφορία αυτού του τμήματος μπροστά στο οικοδομικό τετράγωνο 113 είναι ήδη κορεσμένο με τις ηπιότερες λειτουργίες που είναι χωροθετημένες και δεν είναι δυνατόν να μετατραπεί σε οδό κύριας κυκλοφορίας, ώστε να εφαρμοστεί το ρυμοτομικό σχέδιο της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης. Προξενεί δε μεγάλη εντύπωση το γεγονός ότι ενώ για το βασικό παραλιακό μέτωπο προτείνεται η μελλοντική πεζοδρόμησή του, ειδικά για το συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο και μόνο, προβλέπεται η μετατροπή του σε οδό κύριας κυκλοφορίας, η οποία διοχετεύει την κυκλοφορία και πάλι στο ίδιο περίπου σημείο της Εθνικής Οδού δίχως κανένα απολύτως πολεοδομικό όφελος.

Ήδη, πριν από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, από τα αρχικά στάδια της μελέτης, το Κοινοτικό Συμβούλιο Αγριάς με την υπ' αρ. 106/1985 ομόφωνη απόφασή του είχε επισημάνει τα ζητήματα αυτά. Παραθέτουμε μικρό απόσπασμα της απόφασης, που έχει προσαρτηθεί και στα παραρτήματα του τεύχους οριστικής πρότασης της Β' φάσης της Πολεοδομικής Μελέτης (αναθεώρηση προϋφισταμένου ρυμοτομικού σχεδίου). Λέει το (τότε) Κοινοτικό Συμβούλιο στην ανωτέρω ομόφωνη απόφασή του: «Ολόκληρο το σημερινό σχέδιο της Αγριάς έχει καλή ρυμοτομία και χρειάζεται ορισμένες τροποποιήσεις και μετατροπές σε ρεαλιστική βάση με την προϋπόθεση ότι θα

κρατηθούν όσο είναι δυνατόν οι άξονες των δρόμων. Δεν πρέπει να γίνει τόσο ευρύς ανασχεδιασμός γιατί γενικά θα επιφέρει μεγάλη ρυμοτομική, οικοδομική και πολεοδομική αναστάτωση».

Και στην κατάληξη της απόφασης ζητά «...από την ομάδα μελέτης όπως διερευνήσει άλλη εναλλακτική πρόταση ... να λάβει σοβαρά υπόψη της τους άξονες του δρόμου του ισχύοντος σχεδίου και να γίνουν μετατοπίσεις των αξόνων εκεί όπου επιβάλλεται...».

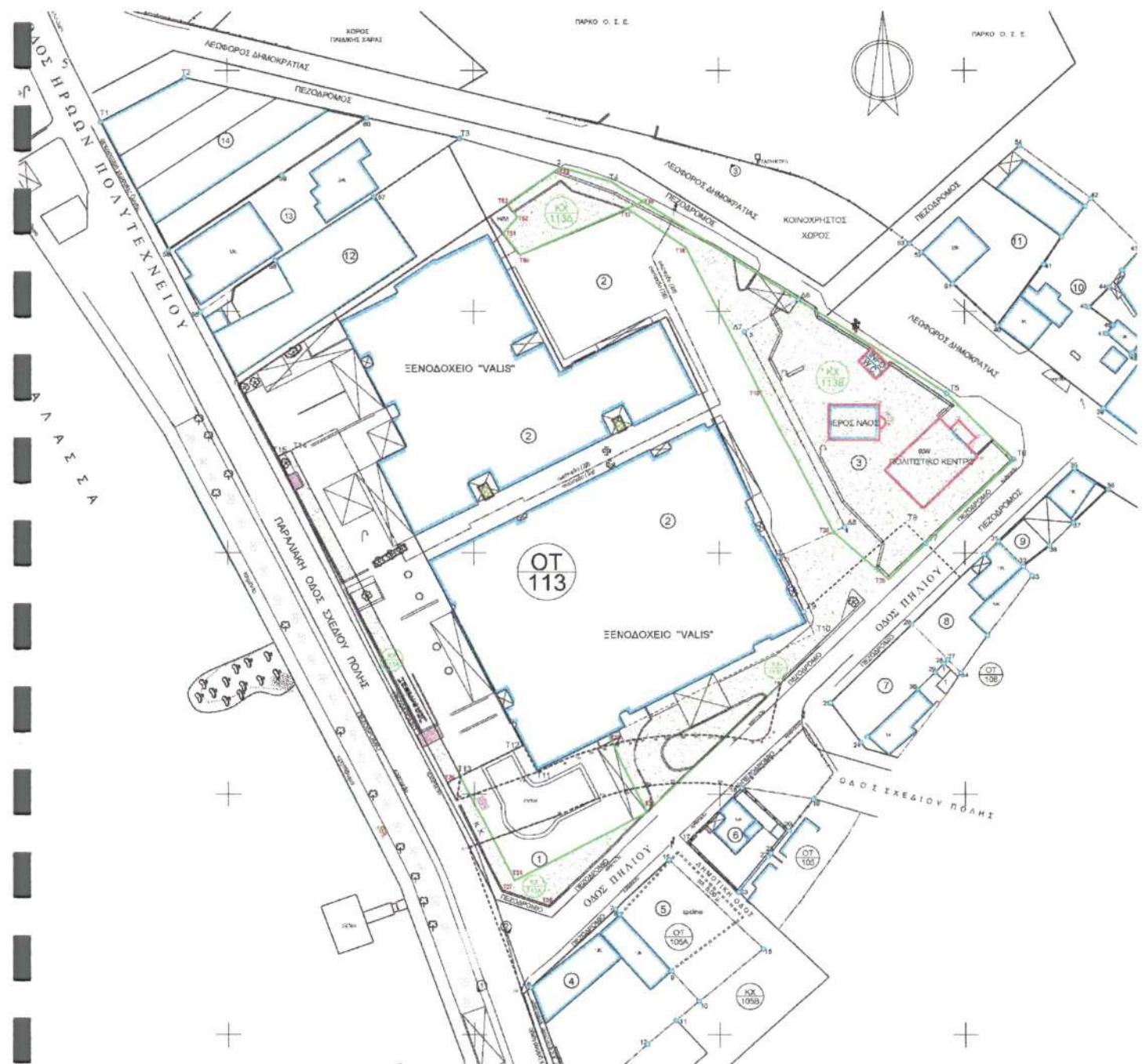
Είναι, συνεπώς, αναγκαίο να τακτοποιηθούν συνολικά οι εκκρεμότητες που υπάρχουν στο οικοδομικό τετράγωνο 113 με μία και μοναδική τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, που να δει συνολικά και όχι αποσπασματικά όλα τα ζητήματα που υφίστανται και έχουν τεθεί στις διάφορες αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου. Ως εκ τούτου, υποβάλλεται η παρούσα συνολική μελέτη, η οποία συνοψίζει το περιεχόμενο των αποφάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου, απαντά στα απολύτως εύλογα ερωτήματα του ΣτΕ και την αλληλογραφία μεταξύ του Υπουργείου και του Δήμου και ρυθμίζει οριστικά την πολεοδομική λειτουργία στο σύνολο του οικοδομικού τετραγώνου.

Περιεχόμενο της τροποποίησης

Παρατίθενται οι βασικοί άξονες των παρεμβάσεων:

- ✓ Ανασχηματίζεται το οικοδομικό τετράγωνο 113 με εξαίρεση από αυτό του κοινόχρηστου χώρου που αποτελούσε πρασιά του οικοδομικού τετραγώνου. Οι όροι δόμησης εντός του οικοδομικού τετραγώνου (113) παραμένουν όπως ισχύουν σήμερα με το Π.Δ. 23-11-1990 (Φ.Ε.Κ. 734Δ' /31-12-1990).
- ✓ Δημιουργείται κοινόχρηστος χώρος (113B) στη θέση του «νέου οικοπέδου» της Δημοτικής Τράπεζας Γης. Εντός αυτού του ΚΧ υπάρχουν τρία πετρόκτιστα κτίσματα που φιλοξενούν ανάγκες εξυπηρέτησης του

κοινού. Ειδικά για τα κτίσματα αυτά, προτείνεται να καθορισθούν κόκκινα περιγράμματα και ειδικοί όροι δόμησης, προς αποφυγή περαιτέρω δόμησης του χώρου: Κάλυψη και Συντελεστής Δόμησης ως κόκκινα περιγράμματα. Μέγιστο ύψος 4,00 μ. + στέγη.



- ✓ Καταργείται η καμπυλόγραμμη όδευση της οδού εντός του οικοδομικού τετραγώνου (113) και αντικαθίσταται από την

υφιστάμενη ασφαλοστρωμένη οδό Πηλίου.

- ✓ Ενσωματώνεται στο οικοδομικό τετράγωνο (113) ο χώρος εντός του οποίου βρίσκονται κατασκευές του ξενοδοχείου (πισίνα και συνοδές κατασκευές) συνολικού εμβαδού 635 τ.μ.
- ✓ Για την «πράξη εφαρμογής μετά από τροποποίηση» που θα ακολουθήσει την τροποποίηση με βάση το Νόμο, η έκταση αυτή που θα προσκυρωθεί στο οικόπεδο του ξενοδοχείου θα αναπληρωθεί ισέμβαδα υπέρ του Δήμου, εν μέρει με επαύξηση του κοινοχρήστου χώρου (113B) και εν μέρει με τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου (113Δ) . Με τον τρόπο αυτό αντισταθμίζεται η ενσωμάτωση Δημοτικής εκτάσεως επί της οποίας υπάρχουν εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου, εμβαδού 635,00 τ.μ. με ισέμβαδη δέσμευση και απόδοση ως κοινοχρήστων χώρων αντίστοιχων, οικοδομήσιμων σήμερα, χώρων του Ξενοδοχείου, εμβαδού $367,32 + 267,68 = 635,00$ τ.μ.

ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ ΚΧ (ΠΙΣΙΝΑ) E=635,00 m2			ΔΗΜΙΟΥΡΓΟΥΜΕΝΟΣ ΚΧ113Δ ΣΕ ΒΑΡΟΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ VALIS HOTEL E=267.68m2			ΤΜΗΜΑ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΤΟΥ VALIS HOTEL ΠΟΥ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝΕΤΑΙ ΣΤΟΝ ΚΧ113B ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΕΥΡΥΝΣΗ ΤΟΥ E= 367,32 m2		
i	X (m)	Y (m)	i	X (m)	Y (m)	i	X (m)	Y (m)
T13	414797.237	4354403.698	T59	414817.852	4354530.073	Δ6	414866.192	4354502.626
T12	414809.937	4354410.109	T4	414828.113	4354527.128	Δ7	414855.229	4354495.874
T11	414812.639	4354404.754	T16	414834.641	4354522.928	Δ8	414875.588	4354455.463
T22	414827.312	4354412.164	T17	414831.421	4354521.465	T20	414873.317	4354454.428
T23	414835.305	4354396.275	T60	414809.582	4354511.840	T19	414858.411	4354483.502
T4	414808.214	4354382.177	T61	414805.997	4354516.353	T18	414843.355	4354513.425
			T62	414809.066	4354519.656	T17	414831.421	4354521.465
			T63	414806.959	4354522.456	T16	414834.641	4354522.928

- ✓ Ανασχηματίζονται λειτουργικότερα οι κοινόχρηστοι χώροι του οικοδομικού τετραγώνου με αριθμητική τους επαύξηση. Οι κοινόχρηστοι χώροι του οικοδομικού τετραγώνου αυξάνονται κατά 1278,74 τ.μ.
- ✓ Χαράσσονται ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές σύμφωνα με τα ανωτέρω. Επί του τοπογραφικού διαγράμματος που συνοδεύει το αίτημα, παρατίθενται πίνακες συντεταγμένων που περιγράφουν όλες

τις ανωτέρω μεταβολές.

- ✓ Τέλος, με τον προκαταρκτικό έλεγχο του αναθεωρημένου σχήματος των οικοπέδων του Ξενοδοχείου μετά την ολοκλήρωση της τροποποίησης και της προβλεπόμενης «πράξης εφαρμογής μετά από τροποποίηση, διαπιστώθηκε πως δεν επηρεάζονται τα πολεοδομικά μεγέθη της κάλυψης και της δόμησης, καθώς και η νομιμότητα των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων.
- ✓ Επίσης, δεν υπάρχουν οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα, τα οποία να χάνουν την αρτιότητά τους συνεπεία της τροποποίησης.

Βόλος, Νοέμβριος 2024

Ο Μηχανικός



ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΑΝ. ΤΑΜΙΑΣ
Τοπογράφος Μηχανικός
Μελετητής Δημοσίων Έργων
Διπλωματούχος Α.Π.Θ. • Α.Μ. Τ.Ε.Ε 33199
Α.Φ.Μ. 026277943 - Δ.Ο.Υ. Α' ΒΟΛΟΥ
Δημ. Γεωργιάδου 109 – Βόλος Τ.Κ. 38333
τηλ. 2421058760 • fax. 2421072227

Ιωάννης Παν. Ταμίας

Τοπογράφος Μηχανικός

Μελετητής Δημοσίων Έργων

Τοπογραφικών & Πολεοδομικών Μελετών

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

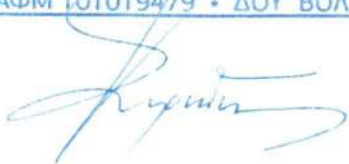
ΔΗΛΩΣΗ

Οι υπογράφωντες Κωνσταντίνος Σαράντης, αρχιτέκτονας μηχανικός και Ιωάννης Ταμίας, τοπογράφος μηχανικός, δηλώνουμε ότι από τον προκαταρκτικό έλεγχο του αναθεωρημένου σχήματος των οικοπέδων του Ξενοδοχείου μετά την ολοκλήρωση της τροποποίησης και τον ισέμβαδο μετασχηματισμό τους, διαπιστώθηκε πως δεν επηρεάζονται τα πολεοδομικά μεγέθη της κάλυψης και της δόμησης, καθώς και η νομιμότητα των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων.

Βόλος, Νοέμβριος 2024

Οι μηχανικοί

ΚΩΣΤΑΣ Γ. ΣΑΡΑΝΤΗΣ
ΔΙΠΛΩΜ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Α.Π.Θ.
MSc. Ε.Μ.Π.
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. - ΑΡΙΘ. ΜΗΤΡΩΟΥ 88906
ΚΩΝΣΤΑΝΤΑ 133 - Τ.Κ. 382 21 ΒΟΛΟΣ
ΤΗΛ. 24210 71621 - 6974163810
ΑΦΜ 101019479 • ΔΟΥ ΒΟΛΟΥ



ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΑΝ. ΤΑΜΙΑΣ
Τοπογράφος Μηχανικός
Μελετητής Δημοσίων Έργων
Διπλωματούχος Α.Π.Θ. • Α.Μ. Τ.Ε.Ε 33199
Α.Φ.Μ. 026277943 - Δ.Ο.Υ. Α' ΒΟΛΟΥ
Δημ. Γεωργιάδου 109 - Βόλος Τ.Κ. 38333
τηλ. 2421058760 • fax. 2421072227

