



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ  
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΑΙΘΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ

Ταχ. Δ/ση : Μικρασιατών 81  
Ταχ.Κώδικας : 38333 Βόλος  
Πληροφορίες: κ. Π. Γαλάνης  
Τηλέφωνο : 2421355688  
Φαξ : 2421023492  
Email : p.galanis@volos-city.gr

ΠΡΟΣ: Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης  
ΕΝΤΑΥΘΑ

ΚΟΙΝ:

Θέμα: Διαβίβαση τοπογραφικών διαγραμμάτων για τροποποίηση σχεδίου  
Σχετ.

Σας αποστέλλουμε τεχνική έκθεση και τοπογραφικό διάγραμμα (σε τρία αντίγραφα και σε ψηφιακή μορφή) που αφορούν την πρόταση άρσης της ασυμφωνίας του ρυμοτομικού σχεδίου με τροποποίηση στο ΟΤ.1279 της συνοικίας Νεάπολης. Παρακαλούμε για τις άμεσες ενέργειές σας καθώς εκκρεμεί η έγκριση χρηματοδότησης για την μελέτη ανάπτυξης της περιοχής περιμετρικά του ΟΤ.1279.

**Συνημμένα:**

1. Τοπογραφικό διάγραμμα εις τριπλούν
2. Τεχνική έκθεση εις διπλούν.
3. cd με ψηφιακά αρχεία

Η Αναπληρώτρια Προϊσταμένη της  
Διεύθυνσης  
Τεχνικών Υπηρεσιών  
  
Ελένη Προβιά  
ΠΕ Πολιτικός Μηχανικός

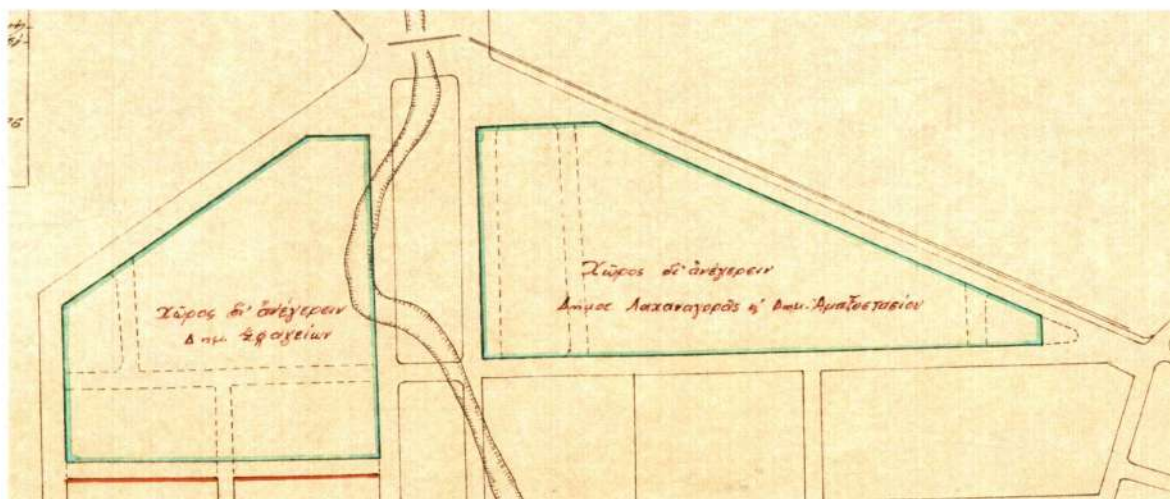
ΕΔ  
ΧΑ

## ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα έκθεση συνοδεύει πρόταση τροποποίησης για την άρση ασυμφωνίας ρυμοτομικού σχεδίου που διαπιστώθηκε από την Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Βόλου κατά την σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος για την μελέτη της Διαμόρφωσης του Περιβάλλοντα Χώρου του Αθλητικού Κέντρου Νεάπολης στο ΟΤ. 1279.

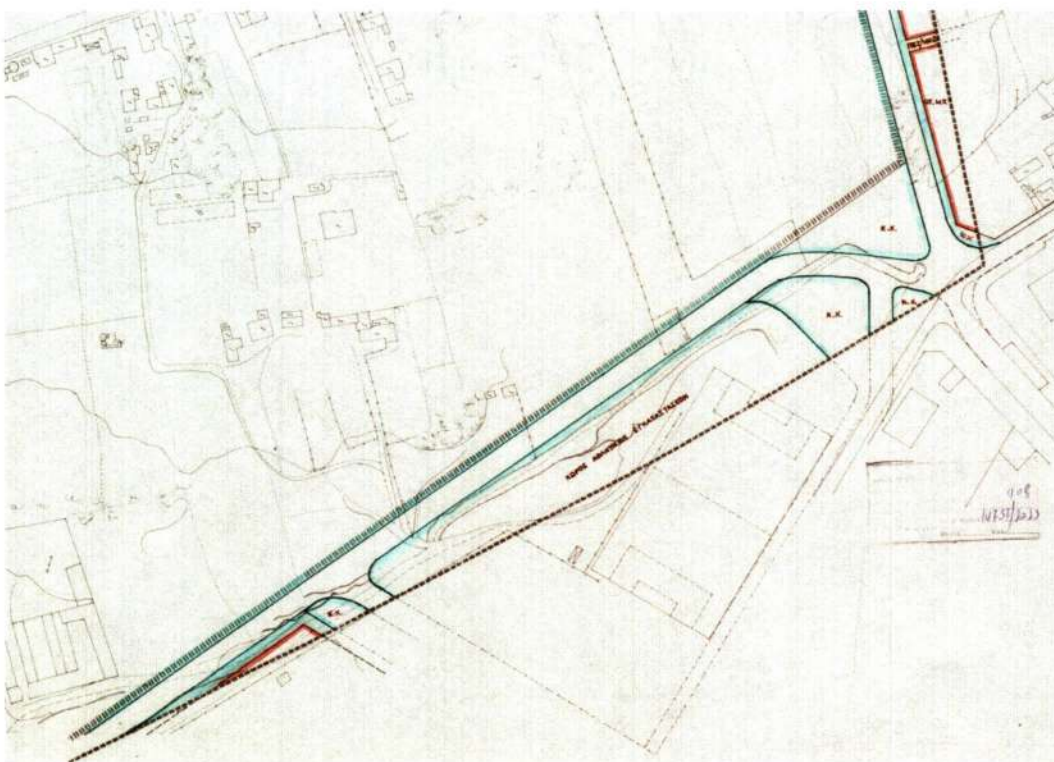
Συγκεκριμένα η ασυμφωνία του ρυμοτομικού σχεδίου διαπιστώθηκε στη συμβολή των οδών Ύδρας, Νεαπόλεως και Ευσταθίου Αργέντη μεταξύ των ΟΤ. 1279, 1221α, 1274α και 1280α στην συνοικία Νεάπολη του Δήμου Βόλου.

Η περιοχή που βρίσκεται το ΟΤ. 1279 εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το από 4-8-1976 (ΦΕΚ.268Δ/10-9-1976)

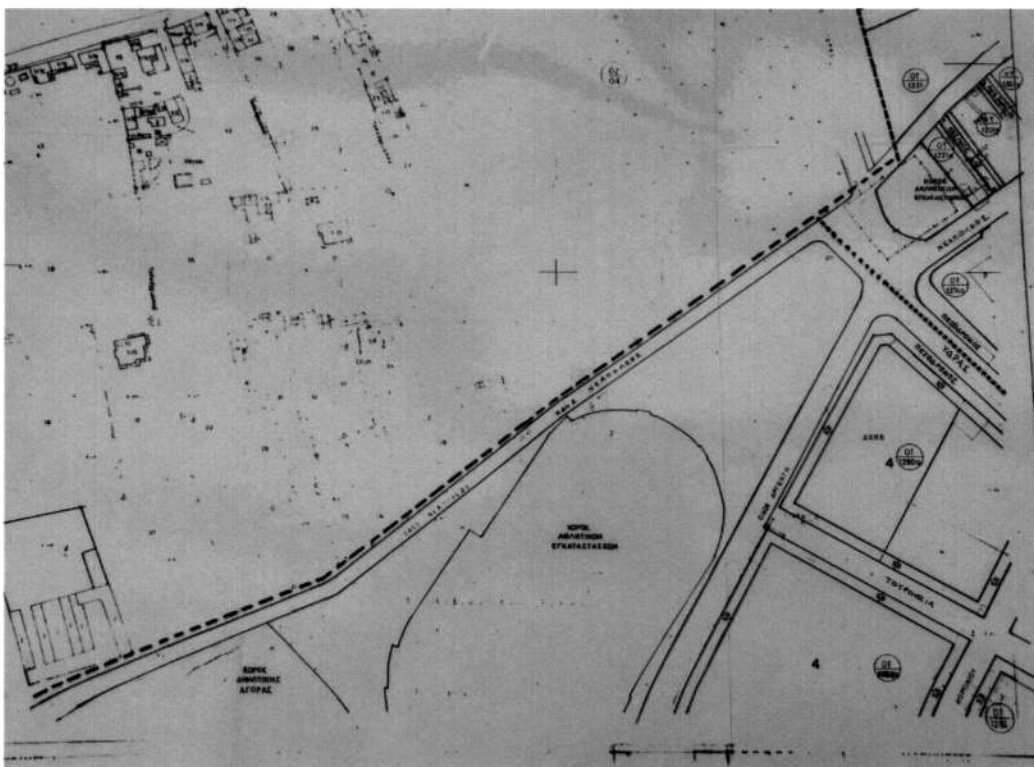


ως χώρος για την ανέγερση Δημοτικής Λαχαναγοράς και Δημοτικού Αμαξοστάσιου.

Με το από 15-12-1986 ΠΔ (ΦΕΚ. 54Δ/5-2-1987), "Έγκριση της πολεοδομικής μελέτης των συνοικιών Νεάπολη – Άγιοι Ανάργυροι του δήμου Βόλου (Ν. Μαγνησίας)", έγινε επέκταση και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου με τον χαρακτηρισμό τμήματος του προαναφερόμενου χώρου ως Χώρος Αθλητικών Εγκαταστάσεων και ως ΚΧ όπως φαίνεται στο παρακάτω απόσπασμα.



Στη συνέχεια με την με αριθμό ΤΚ. 706/96/29-5-97 Απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας (ΦΕΚ.524Δ/23-6-97), "Αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης των συνοικιών Αγίων Αναργύρων και Νεάπολης", ένα τμήμα του χώρου που προοριζόταν για την ανέγερση Δημοτικής Λαχαναγοράς και Δημοτικού Αμαξοστάσιου χαρακτηρίσθηκε ως Χώρος Αθλητικών Εγκαταστάσεων. Επρόκειτο για χώρο που ήταν ήδη διαμορφωμένος ως γήπεδο ποδοσφαίρου από το 1987 όπως φαίνεται και από το παρακάτω απόσπασμα του διαγράμματος που συνόδευε την ΤΚ. 706/96/29-5-97 Απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας.

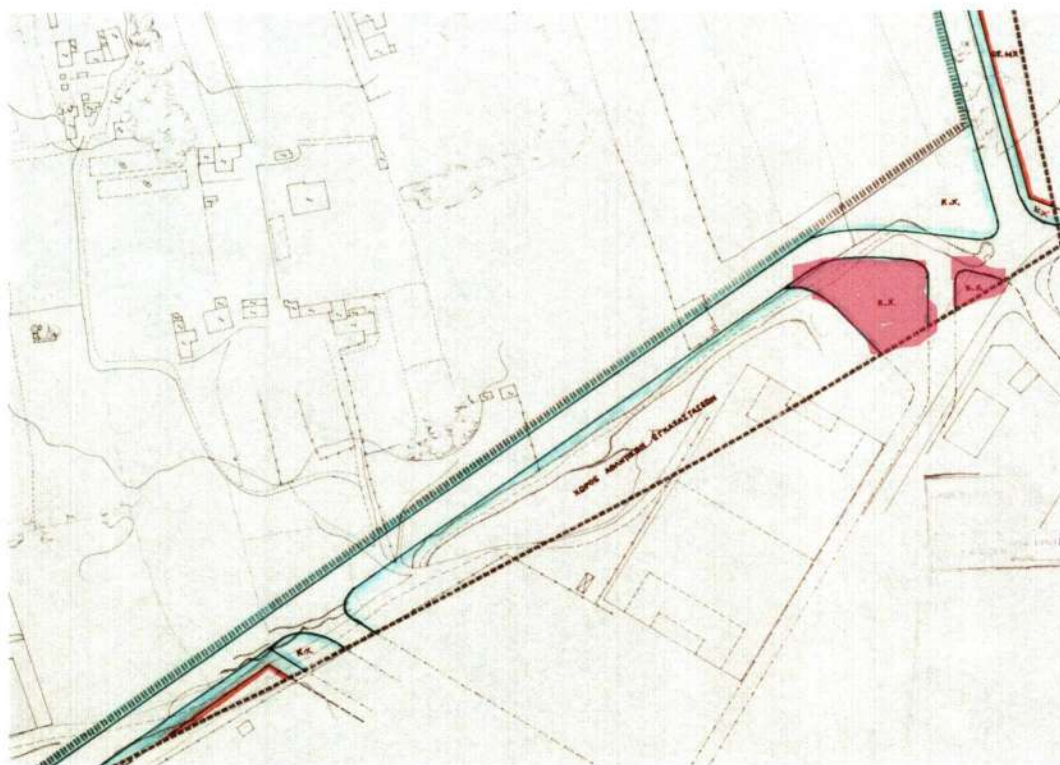


### Διαπίστωση ασυμφωνίας

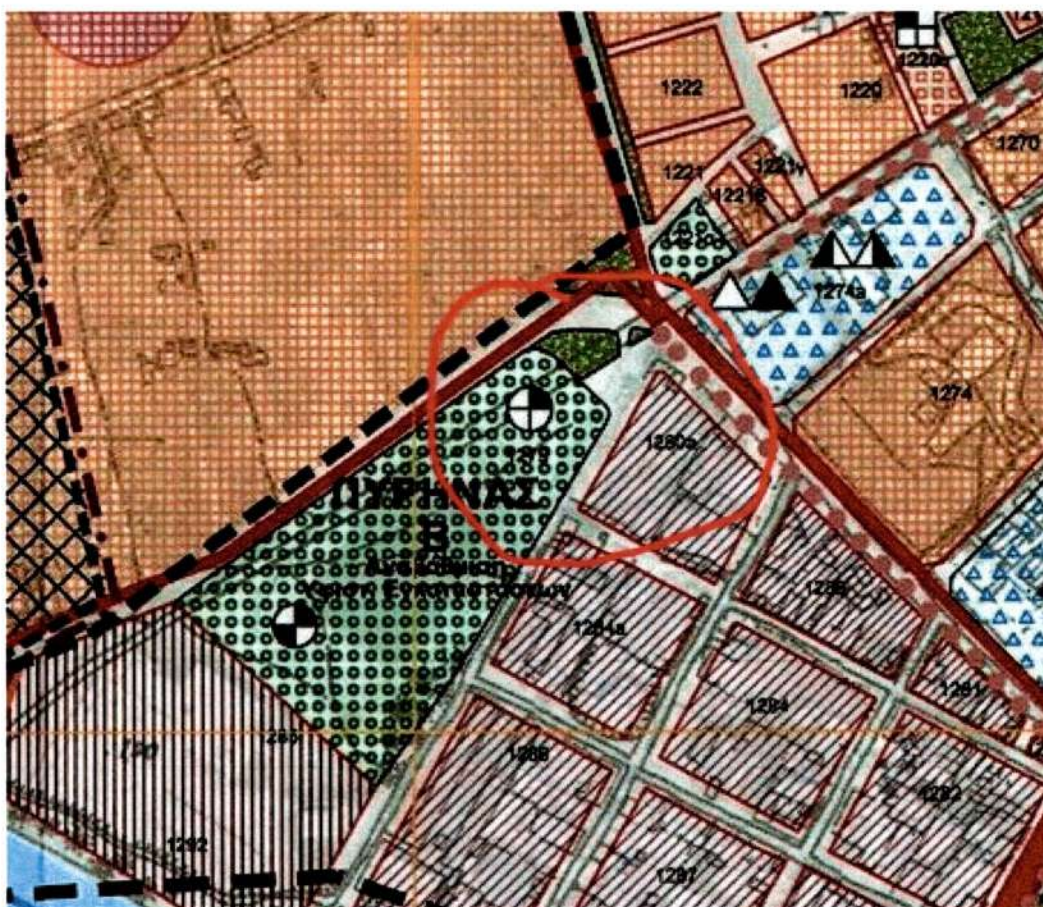
Οι Κοινόχρηστοι Χώροι που προβλέπονται με το από 15-12-1987 ΠΔ (επισημαίνονται με κόκκινο χρώμα στην παρακάτω απόσπασμα) αγνοήθηκαν από την αναθεώρηση με την με αριθμό ΤΚ. 706/96/29-5-97 Απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας (ΦΕΚ.524Δ/23-6-97) με αποτέλεσμα να μην έχει καταργηθεί ο συγκεκριμένος χαρακτηρισμός.

Ως εκ τούτου η θέση τους επικαλύπτει τμήμα που χαρακτηρίστηκε από την ανωτέρω Απόφαση Νομάρχη ως Χώρος Αθλητικών Εγκαταστάσεων και που είναι περιφραγμένος αλλά όχι διαμορφωμένος μέχρι σήμερα (ιδιοκτησίας Δήμου Βόλου-ΚΑΕΚ 350246208001).



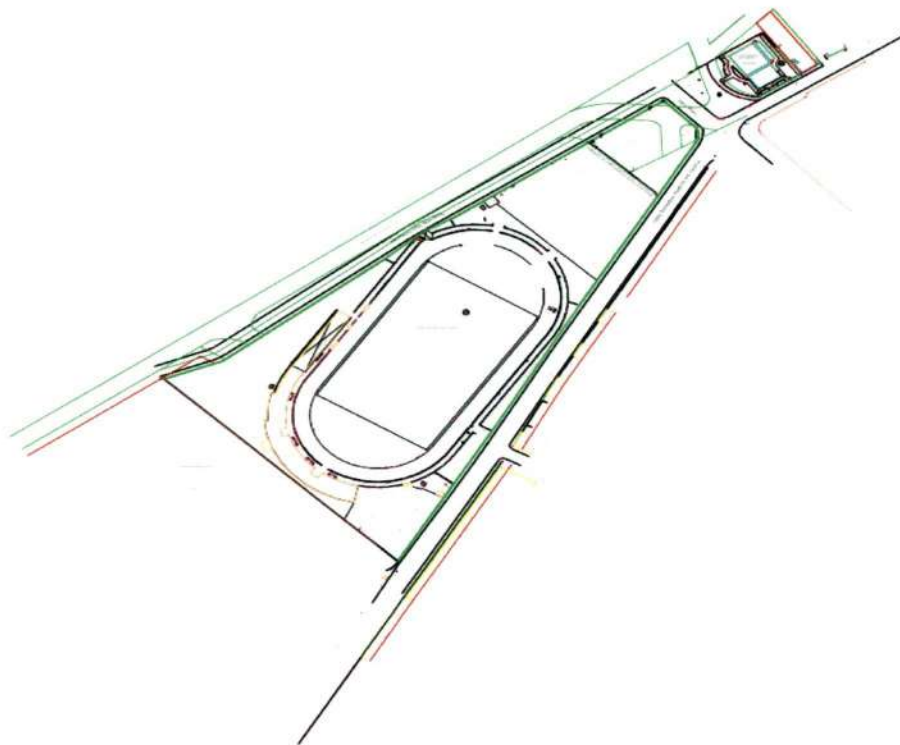


Το παραπάνω πρόβλημα διαγνώσθηκε και κατά την σύνταξη της μελέτης αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΦΕΚ. 237ΑΑΠ/2016).



Επιπρόσθετα το όριο του ρυμοτομικού σχεδίου με την εκτός σχεδίου περιοχή και η θέση της εγκεκριμένης περιφερειακής οδού όπως προβλέπεται από το από 15-12-1987 ΠΔ και από την με αριθμό ΤΚ. 706/96/29-5-97 Απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας (ΦΕΚ.524Δ/23-6-97) δεν ταυτίζονται μεταξύ τους αλλά ούτε με την πραγματικά διαμορφωμένη κατάσταση (υφιστάμενοι οδοί Νεαπόλεως - Ύδρας και υπάρχων μαντρότοιχος αθλητικών εγκαταστάσεων).

Το τελευταίο φαίνεται στο παρακάτω απόσπασμα στο οποίο η Υπηρεσία μας έχει αποτυπώσει την πραγματική κατάσταση: γήπεδο, μαντρότοιχους και οδούς με τα διαμορφωμένα κρασπεδόρειθρα, σε σχέση με τις ισχύουσες ρυμοτομικές γραμμές.



**Όλα τα παραπάνω συνιστούν Ασυμφωνία Μεταξύ Εγκεκριμένου Σχεδίου και Της Εφαρμογής του Στο Έδαφος σύμφωνα με τα οριζόμενα στο στο άρθρο 156 του Κ.Β.Π.Ν (ΦΕΚ. 580Δ/27-7-99) δηλαδή το άρθρο 1 του από 27-10-1925 ΠΔ. Η εν λόγω ασυμφωνία είναι κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας σε βαθμό τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 158 του Κ.Β.Π.Ν .**

Για την διόρθωση της εν λόγω ασυμφωνίας η Υπηρεσία μας προτείνει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με το Τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την παρούσα Τεχνική Έκθεση.

**Αναλυτικότερα:**

1. Η διόρθωση προτείνεται μόνο για την περιοχή που η Υπηρεσία μας εκπονεί την μελέτη της «Διαμόρφωσης Περιβάλλοντα Χώρου Αθλητικού Κέντρου Νεάπολης» και που έχει σαν σκοπό την αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής όπως απαιτείται και από το εγκεκριμένο ΓΠΣ (ΦΕΚ. 237ΑΑΠ/2016 και ΦΕΚ. 408Δ/2021).

Η τμηματική διόρθωση της ασυμφωνίας δύναται από την παρ. 4 του άρθρου 157 του Κ.Β.Π.Ν: "Εάν η πραγματική κατάσταση είναι τέτοια ώστε για την εφαρμογή της παρ.2 να απαιτείται να επεκταθεί η διόρθωση σε μεγάλη έκταση (όπως σε σύμπλεγμα πολλών οδών που διασταυρώνονται), παράλληλα δε προβλέπεται ότι για την κατάρτιση του σχετικού τοπογραφικού χάρτη απαιτείται για οποιοδήποτε λόγο πολύς χρόνος, τότε η διόρθωση εντοπίζεται προσωρινά στην οδό που βρίσκονται τα ακίνητα για την ανέγερση οικοδομών επί των οποίων έχει ζητηθεί άδεια. Στην περίπτωση αυτή καθορίζονται μόνο οι κατευθύνσεις των οικοδομικών γραμμών στην πιο πάνω οδό. Παράλληλα συνεχίζεται η σύνταξη του τοπογραφικού χάρτη για να συμπληρωθεί η διόρθωση σύμφωνα με το πνεύμα της παρ.2. "

Επισημαίνεται ότι η Δ/ση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Θεσσαλίας έχει ήδη προβεί στην τμηματική διόρθωση διαπιστωμένης ασυμφωνίας σε περιοχή που εφάπτεται Βόρεια Ανατολικά της προτεινόμενης τροποποίησης. Η ασυμφωνία οφειλόταν επίσης στην μη ταύτιση των ρυμοτομικών γραμμών του από 15-12-1986 Π.Δ και του από 11-6-1956 Β.Δ (ΦΕΚ. 144Α/1956) και διορθώθηκε με την με αριθμό 914/15-2-2017 Απόφαση Περιφερειάρχη (ΦΕΚ. 59ΑΑΠ/22-3-2017).



2. Η διόρθωση είναι σύμφωνη με τις παρ. 2 και 3 του άρθρου 157 του Κ.Β.Π.Ν και δεν μεταβάλλει τη γενική διάταξη του εγκεκριμένου σχεδίου αλλά περιορίζεται σε απλή διευθέτηση των ρυμοτομικών γραμμών λαμβάνοντας την διαμορφωμένη κατάσταση των οδών Νεαπόλεως και Ύδρας. Με την προτεινόμενη τροποποίηση δεν διανοίγονται νέοι οδοί ούτε ρυμοτομούνται νέα κτήρια που έχουν ανεγερθεί με νόμιμη άδεια ούτε μεταβάλλονται οικόπεδα που σύμφωνα με το σχέδιο είναι οικοδομήσιμα σε μη οικοδομήσιμα.

Ειδικότερα η προτεινόμενη τροποποίηση επηρεάζει τα οικόπεδα ιδιοκτησίας του Δήμου Βόλου με ΚΑΕΚ 350246208001 (καταλαμβάνει την έκταση των ΟΤ.1279 και του προτεινόμενου ΚΧ 1279Β) και 350246225013 (αντιστοιχεί στην έκταση του χαρακτηρισμένου ως Κλειστό Γυμναστήριο Βαρέων Αθλημάτων στο ΟΤ1221Α) που μαζί με της οδούς Νεαπόλεως και Ύδρας είναι τμήματα μιας ευρύτερης έκτασης 91435 στρεμμάτων που παραχωρήθηκαν με την 4-3-1971 απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών στο Δήμο.

Επιπλέον επηρεάζονται οι ιδιοκτησίες με ΚΑΕΚ 350246225066, 350246225046, 350246213003, 350246225047, 350246225037, 350246225038, 350246225039, 350246225030, 350246225031, 350246225035 που ανήκουν στο Υπουργείο Οικονομικών και αφορούν την έκταση που είναι χαρακτηρισμένη ως περιφερειακή οδό του ρυμοτομικού σχεδίου με το από 15-12-1986 ΠΔ και της οποίας τα όρια δεν μεταβάλλονται αλλά προτείνεται ο χαρακτηρισμός της από Οδό σε Κοινόχρηστο Χώρο Πρασίνου.

**Ως εκ τούτου με την προτεινόμενη τροποποίηση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του Δήμου Βόλου.**

3. Η τροποποίηση είναι σύμφωνη με το άρθρο 1 παρ. 4Α του ν.3044/2022 καθώς δεν επιφέρει μείωση της συνολικής επιφάνειας των κοινοχρήστων χώρων και κοινωφελών χώρων σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων Γης και ΣΧΟΟΑΠ. Στη συγκεκριμένη περίπτωση το συνολικό ισοζύγιο κοινοχρήστων χώρων παραμένει το ίδιο αλλά μεταβάλλεται η χρήση προ το βέλτιστο καθώς:

α) Κατά την έννοια του άρθρου 7 του από 29-6-2018 ΠΔ (ΦΕΚ. 59Α/2018) και του Ν. 4865/2020 τμήμα της προβλεπόμενης περιφερειακής οδού (σύμφωνα με το από



15-12-1986 ΠΔ) καταργείται και χαρακτηρίζεται ως Κοινόχρηστος Χώρος Πρασίνου, ΚΧ 1310 (εμβαδού 3400.20 τμ με κορυφές T1,T2,...,T10,T11,T1)κ.

β) τμήμα της οδού Ύδρας χαρακτηρίζεται σε ΚΧ 1279B, όπως αναλυτικά φαίνεται στα συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα. (εμβαδού 1734.41 τμ με κορυφές T9,T1,...,T10,T9)

4. Επιπλέον της διόρθωσης της ασυμφωνίας προτείνεται ο χαρακτηρισμός τμήματος της ήδη διαμορφωμένη οδού μεταξύ του νέου ΚΧ 1279B και του ΟΤ. 1221Α να χαρακτηρισθεί σε “Ευρύς ΚΧ – Πεζόδρομος”. Αυτό προτείνεται ώστε να είναι δυνατή η μελέτη και η διευθέτηση-διαμόρφωση της κυκλοφορίας με ήπιο τρόπο για τους πεζούς και τα τροχοφόρα καθώς σε αυτό το σημείο συμβάλλουν έξι (6) οδοί και υπάρχει ο κίνδυνος ατυχημάτων όταν διανοιχτούν και οι οδοί που προβλέπονται με την με αριθμό 914/15-2-2017 Απόφαση Περιφερειάρχη (ΦΕΚ. 59ΑΑΠ/22-3-2017).

5. Προτείνεται ο επαναχαρακτηρισμός του ΟΤ. 1279 ως “ Χώρος Αθλητικών Εγκαταστάσεων” με τους ήδη ισχύοντες όρους δόμησης καθώς μεταβάλλονται ελάχιστα οι ρυμοτομικές γραμμές του ΟΤ προκειμένου εναρμονισθούν με τα ήδη κατασκευασμένες οδούς.

#### **Έχοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε**

για την έγκρισης της Τροποποίησης Σχεδίου:

1. με την διόρθωση των ρυμοτομικών γραμμών του από 15-12-1987 ΠΔ και της αναθεώρησης με την ΤΚ. 706/96/29-5-97 Απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας (ΦΕΚ.524Δ/23-6-97) .

2. τον επαναχαρακτηρισμό του ΟΤ. 1279 ως “Χώρος Αθλητικών Εγκαταστάσεων” με τους ήδη ισχύοντες όρους δόμησης.

3. την κατάργηση τμήματος της οδού που προβλέπεται στο όριο του εγκεκριμένου σχεδίου με το από 15-12-1986 ΠΔ και τον χαρακτηρισμό του τμήματος αυτού σε κοινόχρηστο χώρο πρασίνου - ΚΧ 1310 .

4. Τον χαρακτηρισμό ενός νέου ΚΧ 1279B .

5. Τον χαρακτηρισμό τμήματος στη συμβολή των οδών Νεαπόλεως και Ύδρας ως “ Ευρύς ΚΧ - Πεζόδρομος”

σύμφωνα με το Τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την παρούσα τεχνική έκθεση

Ο συντάξας

  
ΓΑΛΑΝΗΣ Μ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ  
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΠΕ



