



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Ταχ. Δ/ση: Μικρασιατών 81

Ταχ. Κωδικας: 38333

Πληροφορίες: Π. Καραϊσκού

Τηλέφωνο: 2421356859

Email: p.karaiskou@volos-city.gr

Βόλος 14 /07/2026

Αριθμ. Πρωτ.: 56760

ΠΡΟΣ: Δήμαρχο Βόλου

ΘΕΜΑ: Λήψη απόφασης για σημειακή τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Βόλου στο Ο.Τ.105 της Δ.Ε. Βόλου του Ενιαίου Δήμου Βόλου

ΣΧΕΤ: 1) Η υπ' αρ. 3018/167095/5-10-2016 Απόφαση Γ.Γ.Α.Δ. περί έγκρισης του

Γ.Π.Σ. Βόλου (ΦΕΚ 237/Α.Α.Π./4-11-2016), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει

2) Αίτηση της Εθνικής Τράπεζας με αρ. πρωτ. 100091943-26/25-05-2025 συνημμένα)

Με την υπ' αρ. 3018/167095/5-10-2016 Απόφαση Γ.Γ.Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας (ΦΕΚ 237/Α.Α.Π./4.11.2016) «Αναθεώρηση – Επέκταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του πολεοδομικού συγκροτήματος Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας», όπως αυτή διορθώθηκε με τις Αποφάσεις του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης υπ' αρ. 2591/1672222/7-9-2019 (ΦΕΚ 816 Δ') και υπ' αρ. 88802/6-5-2021 (ΦΕΚ 408 Δ'), αναθεωρήθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Ενιαίου Δήμου Βόλου.

Σύμφωνα μ' αυτό, σε ένα τμήμα του Ο.Τ. 105 το οποίο περικλείεται από τις οδούς Χείρωνος – Ρήγα Φεραίου – Αχιλλέως - Κωνσταντά της Δ.Ε. Βόλου και φαίνεται στο συνημμένο σχέδιο, έχει οριστεί η χρήση «Αθλητισμός».

Με την (2) σχετική αίτηση ζητήθηκε από την υπηρεσία μας η σημειακή τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) στο Ο.Τ. 105 της Δ.Ε. Βόλου και συγκεκριμένα η αλλαγή της χρήσης αυτού σε «Γενική Κατοικία».

Η Υπηρεσία λαμβάνοντας υπόψη:

1. Το Π.Δ. της 05-04-1930 (ΦΕΚ 102 Α΄) «Περί αναθεωρήσεως του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Βόλου» με το οποίο ολόκληρο το Ο.Τ. 105 εγκρίθηκε ως οικοδομήσιμος χώρος.
2. Την υπ' αρ. 1155/17-03-2004 Απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας (ΦΕΚ 316 Δ΄) «Τροποποίηση σχεδίου πόλης Βόλου στα α) Ο.Τ. 105 στη συνοικία Οξυγόνο.....», σύμφωνα με την οποία η εν λόγω έκταση είχε χαρακτηριστεί ως «Χώρος Αθλητικών Εγκαταστάσεων»
3. Την υπ' αρ. 166571/05-05-2025 Απόφαση Περιφέρειας Θεσσαλίας (ΦΕΚ 310 Δ΄) «Τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου πόλης στο Ο.Τ. 105 της Δ.Ε. Βόλου του Ενιαίου δήμου Βόλου (Κατάργηση κοινωφελούς χώρου σύμφωνα με τον ν. 4759/2020)», σύμφωνα με την οποία το ακίνητο φερόμενης ιδιοκτησίας Εθνικής Τράπεζας αποχαρακτήριστηκε από Χώρος Αθλητικών Εγκαταστάσεων με ταυτόχρονη επιβολή πρασιάς πλάτους 5,0 μέτρων επί των οδών Αχιλλέως, Κωνσταντά και Χείρωνος
4. Την ύπαρξη κτιριακών εγκαταστάσεων εντός του παραπάνω χώρου
5. Τον συνημμένο στο (2) σχετικό αίτημα Περιβαλλοντικό Έλεγχο σύμφωνα με τον οποίο «θεωρείται ότι η προτεινόμενη τροποποίηση δεν επιβαρύνει την ομαλή λειτουργία της ευρύτερης περιοχής, δεν αντιστρατεύεται τις αρχές και τη φιλοσοφία του θεσμοθετημένου Γ.Π.Σ. και επιτρέπει την ανάπτυξη και τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων κτισμάτων»
6. Τις διατάξεις του άρθρου 7 του Ν.4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» και το άρθρο 19 του Ν. 5069/2023 (ΦΕΚ 193 Α΄) σύμφωνα με τα οποία «τα ισχύοντα κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης δύνανται να τροποποιούνται σημειακά μέχρι την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, με τις διατάξεις των άρθρων 4 και 5 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α΄/97)»

Προτείνει την έγκριση σημειακής τροποποίησης στο εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) και συγκεκριμένα τον αποχαρακτηρισμό του τμήματος του Ο.Τ. 105 της Δ.Ε. Βόλου από «Αθλητισμός» σε «Οικοδομήσιμος Χώρος», σύμφωνα με την υπ' αρ. 166571/05-05-2025 Απόφαση της Περιφέρειας (ΦΕΚ 310 Δ΄) και με την υφιστάμενη σήμερα υλοποιημένη κατάσταση. Οι προτεινόμενες προς έγκριση χρήσεις γης στον συγκεκριμένο χώρο να είναι σύμφωνες με τις επιτρεπόμενες σήμερα χρήσεις γης της περιοχής που ορίζονται από την παράγραφο Γ (υπόλοιπη περιοχή παλαιού σχεδίου) της με αρ. πρωτ. 4608/17-8-95 Απόφασης Νομάρχη (ΦΕΚ 669Δ΄/7-9-95) και τον πίνακα Π.3.2.1(Γ) της Απόφασης Γ.Γ.Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας 3018/167095 (ΦΕΚ 237/Α.Α.Π/4.11.2016) όπως τροποποιήθηκε με την Απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας υπ' αρ. οικ. 2591/167222/27-9-2019 (ΦΕΚ 816 Δ΄) και με την υπ' αρ. 88802/6-5-2021 Απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Δ.Θ.Στ.Ε (ΦΕΚ 408/Δ΄/14-7-2021), οι παρακάτω:

1. Κατοικία
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες
3. Εμπορικά καταστήματα με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί

5. Κτίρια εκπαίδευσης
 6. Εστιατόρια
 7. Αναψυκτήρια
 8. Θρησκευτικοί χώροι
 9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
 10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (*)
 11. Αθλητικές εγκαταστάσεις
 12. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
 13. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
- (*) Με την ΑΠΝΜ 2765, ΦΕΚ 1131/Δ/97, εξαιρούνται τα συνεργεία και τα εργαστήρια ορυκτών, μετάλλου, ξύλου.

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

Η ΣΥΝΤΑΞΑΣΑ

**Η
ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ
ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

**Η
ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙ
Α
ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΥΠ. ΔΟΜΗΣΗΣ**

**Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ
ΠΟΛ/ΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΩΝ
ΘΕΜΑΤΩΝ ΚΑΙ
ΒΙΩΣΙΜΗΣ
ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ**

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

**ΘΕΟΦΑΝΗ
ΤΥΡΟΥ
ΠΟΛ/ΚΟΣ
ΜΗΧ/ΚΟΣ Τ.Ε.**

**ΘΕΟΦΑΝΗ
ΤΥΡΟΥ
ΠΟΛ/ΚΟΣ
ΜΗΧ/ΚΟΣ ΤΕ**

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΟΥΛΑΣ

ΑΡΧΕΙΟΘΕΤΗΣΗ

1. Φ.14
2. Φ. Υπόθεσης

/ΕΙΣ.26-ΓΠΣ ΟΤ105/

216.670 Ε. ΝΕΩΣ.
1) Τεύχος Περιβαλλ. Ελέγχου 63671.5.
2) Απόφαση Περιφ. Θεσ. 66.

ΤΠΣ
26526
Ε. ΔΑΡΑΙΩΤΑ

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
Αριθ. Πρωτ.: 41495
Ημερ. Παραλ.: 26-5-2026.

ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ

Έδρα: Αιόλου 86, 105 59, Αθήνα
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. 237901000

Δ/ΝΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΡΕΟ) (02000)
ΥΠΟΔ/ΝΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αρ. Πρ.: 100091943_26

ΠΡΟΣ:

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ

- Αντιδήμαρχο Τεχνικών Υπηρεσιών κ. Καπουρνιώτη,
- Υπηρεσία Δόμησης – κα. Καραϊσκού gr.poleod@volos-city.gr
Μικρασιατών 81, Κτίριο Σπίρερ, Βόλος

ΑΘΗΝΑ, 25/05/2026

Θέμα: Υποβολή πλήρους φακέλου απαιτούμενων στοιχείων για Σημειακή Τροποποίηση του Εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Π.Σ. Βόλου για την Αλλαγή Χρήσης του Ο.Τ. 105 της Δ.Ε. Βόλου από «Χώρος Αθλητικών Εγκαταστάσεων» σε «Γενική Κατοικία».

Σχετικά:

ΦΕΚ 310Δ_16.5.2025

Σε συνέχεια του παραπάνω σχετικού, σας διαβιβάζουμε πλήρη φάκελο (εις διπλούν) με όλα τα απαιτούμενα στοιχεία για την εισήγηση του θέματος στο Δημοτικό Συμβούλιο και την έκδοση σχετικής Απόφασης Σας σχετικά με τη σημειακή τροποποίηση του σχεδίου πόλεως και την απόδοση χρήσης «γενικής κατοικίας» στο ακίνητό μας εντός ΟΤ 105 του Δήμου Σας, ύστερα από την κατάργηση της κοινωφελούς χρήσης «χώρου αθλητικών εγκαταστάσεων» επ' αυτού, δυνάμει του ΦΕΚ 310/Δ/16.5.2025.

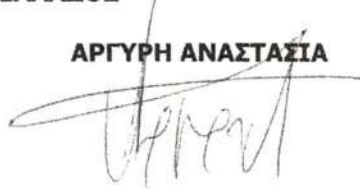
Παρακαλούμε για τις ενέργειες σας λόγω αρμοδιότητας και τη χορήγηση αριθμού πρωτοκόλλου.

ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΓΑΣΠΑΡΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ



ΑΡΓΥΡΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ



ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ:

1. Τεχνική Έκθεση
2. Τοπογραφικό Διάγραμμα Τροποποίησης
3. Τεύχος Περιβαλλοντικού Ελέγχου
4. Απόφαση Περιφέρειας Θεσσαλίας
5. ΦΕΚ 310Δ_2025
6. Χάρτης Χωροθέτησης 1:50.000

ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

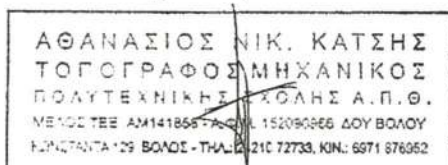
Με την παρούσα τεχνική έκθεση τεκμηριώνεται η ανάγκη σημειακής τροποποίησης του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Βόλου και συγκεκριμένα η αλλαγή της χρήσης για το οικόπεδο ιδιοκτησίας Εθνικής Τραπέζης της Ελλάδος στο ΟΤ 105 του σχεδίου πόλεως του Δήμου Βόλου από **" χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων "** σε **" γενική κατοικία "** όπως απεικονίζεται στα συνημμένα διαγράμματα που υποβάλλουμε . Το εν λόγω οικοδομικό τετράγωνο περικλείεται από τις οδούς Χείρωνος , Ρήγα Φεραίου , Αχιλλέως και Κωνσταντά.

Για το ακίνητο ιδιοκτησίας Εθνικής Τραπέζης της Ελλάδος που βρίσκεται στο ΟΤ 105 του σχεδίου πόλεως του Δήμου Βόλου προηγήθηκε τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Βόλου με το **ΦΕΚ 310/Δ/16.05.2025** και με την οποία αποκατακτήθηκε από χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων το οικόπεδο ιδιοκτησίας Εθνικής Τραπέζης της Ελλάδος , με επιβολή πρασιάς πλάτους 5,00 μ επι των οδών Αχιλλέως , Κωνσταντά και Χείρωνος , καθώς και επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης που ισχύουν στην ευρύτερη περιοχή στην ιδιοκτησία που αποκατακτάται.

Επομένως κρίνεται αναγκαία η σημειακή τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Βόλου και συγκεκριμένα η αλλαγή χρήσης για το οικόπεδο ιδιοκτησίας Εθνικής Τραπέζης της Ελλάδος στο ΟΤ 105 του σχεδίου πόλεως του Δήμου Βόλου από **" χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων "** σε **" γενική κατοικία "** προκειμένου το Γ.Π.Σ. του Δήμου Βόλου να συμβαδίζει με την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως που δημοσιεύθηκε στο **ΦΕΚ 310/Δ/16.05.2025**.

Βόλος Μάιος 2026

Ο Μηχανικός



Αθανάσιος Νικ. Κατσης
Τοπογράφος Μηχανικός

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΡΟΕΛΕΓΧΟΥ

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ:

ΣΗΜΕΙΑΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΟΥ Π.Σ. ΒΟΛΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥ Ο.Τ. 105 ΤΗΣ Δ.Ε. ΒΟΛΟΥ ΑΠΟ "ΧΩΡΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ" ΣΕ "ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ"

ΒΟΛΟΣ - ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2026

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ :
Βόλος 30/04/2026

ΧΡΥΣΟΥΛΑΣ ΑΠ. ΧΑΡΙΛΑΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΛΟΓΟΣ, MSc - ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ
Α.Μ.Μ.: 15892
ΤΙΟΥΣΟΝ 22 - ΤΡΙΚΑΛΑ - ΤΗΛ. 24310 36624
Α.Φ.Μ. 100269317 - Δ.Ο.Υ. ΤΡΙΚΑΛΩΝ

ΧΡΥΣΟΥΛΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ Ε.Ε.
ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΤΙΟΥΣΟΝ 22 - 42100 - ΤΡΙΚΑΛΑ
ΤΗΛ: 2431036624
ΑΦΜ: 801458082-ΔΟΥ ΤΡΙΚΑΛΩΝ

ΘΕΩΡΗΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

ΘΕΩΡΗΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1.1 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Για την περιβαλλοντική αδειοδότηση και εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, έχει εκδοθεί η υπ' αρ. 107017/06 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ – ΦΕΚ 1225Β/5-9-2006, προκειμένου να αξιολογηθεί η συμβατότητα της πρότασης με το περιεχόμενο και τις κατευθύνσεις του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και με σκοπό την προστασία του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που ενδέχεται να έχει επιπτώσεις, πριν από την έγκριση της Σημειακής Τροποποίησης από το ΥΠΕΝ, η πρόταση υποβάλλεται σε διαδικασία περιβαλλοντικού προελέγχου προκειμένου η αρμόδια αρχή να κρίνει εάν το εν λόγω σχέδιο έχει σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και πρέπει κατά συνέπεια να υποβληθεί σε Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (Σ.Π.Ε.).

Για την εκπόνηση της παρούσας μελέτης ακολουθήθηκε η διαδικασία του άρθρου 5 της ΥΑ 107017/5-9- 2006 (ΦΕΚ 1225Β) περί «Άρθρο 5 Διαδικασία περιβαλλοντικού προελέγχου για την υποβολή σε Σ.Π.Ε. των σχεδίων και προγραμμάτων των παραγράφων 1β και 2 του άρθρου 3». Στο συγκεκριμένο άρθρο τονίζεται ότι:

«1. Κάθε σχέδιο ή πρόγραμμα από τα αναφερόμενα στις παραγράφους 1β και 2 του άρθρου 3, υποβάλλεται σε διαδικασία περιβαλλοντικού προελέγχου προκειμένου η αρμόδια αρχή που προβλέπεται στην παράγραφο 3 να κρίνει κατά τους ειδικότερους όρους του άρθρου αυτού, εάν το εν λόγω σχέδιο ή πρόγραμμα ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και πρέπει κατά συνέπεια να υποβληθεί σε ΣΠΕ. Για το σκοπό αυτό η αρχή σχεδιασμού υποβάλλει αίτηση στην αρμόδια αρχή, η οποία συνοδεύεται από φάκελο με τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα IV του άρθρου 11...».

Συνεπώς σύμφωνα και με το Παράρτημα II της προαναφερόμενης ΥΑ, η αρμόδια αρχή στην οποία απευθύνεται ο Δήμος αποφασίζει αν οι αλλαγές που προτείνονται αποτελούν «...ήσσονα τροποποίηση των αναφερομένων στο πεδίο εφαρμογής της παραγράφου 1 του άρθρου 3 σχεδίων και προγραμμάτων...».

Η αρμόδια αρχή κρίνει εάν οι τροποποιήσεις ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και εφόσον κριθεί απαραίτητο, θα ακολουθηθεί η διαδικασία εκπόνησης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ).

Η σημειακή τροποποίηση που αναλύεται στην παρούσα μελέτη περιβαλλοντικού προελέγχου, όπως θα αναλυθεί και στη συνέχεια αποτελεί ήσσονα τροποποίηση του ΓΠΣ,

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΡΟΕΛΕΓΧΟΥ

ΣΗΜΕΙΑΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΟΥ Π.Σ. ΒΟΛΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥ Ο.Τ. 105 ΤΗΣ Δ.Ε. ΒΟΛΟΥ ΑΠΟ "ΧΩΡΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ" ΣΕ "ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ"

πλήρως συμμορφούμενη με την υφιστάμενη κατάσταση του συγκεκριμένου Ο.Τ. που εντοπίζεται στην Δ.Ε. Βόλου, του Δήμου Βόλου.

1.1.2 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΡΜΟΔΙΩΝ

Στοιχεία επιχειρήσεως:

Επωνυμία:	ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΦΜ:	094014201
ΔΟΥ:	ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε ΑΤΤΙΚΗΣ
Ταχ. Δ/ση:	Αιόλου 86, Αθήνα 10559

Στοιχεία μελετητή:

Επωνυμία:	ΧΡΥΣΟΥΛΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ Ε.Ε.
Υπεύθυνος επικοινωνίας:	ΧΡΥΣΟΥΛΑΣ ΧΑΡΙΛΑΟΣ
Ταχ. Δ/ση:	Τιουσόν 22 – Τρίκαλα
Ταχ. Κώδικας:	42100
Τηλ.:	24310 36624 - 6937 390811
Fax:	24310 36663
E-mail:	info@chrysoulas.gr
Web address:	www.chrysoulas.gr

1.2 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΡΟΕΛΕΓΧΟΥ

1.2.1 ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΧΕΔΙΟΥ

Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης Περιβαλλοντικού Προελέγχου, είναι η περιβαλλοντική αξιολόγηση του έργου «Σημειακή τροποποίηση του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. του Π.Σ. ΒΟΛΟΥ για την αλλαγή χρήσης τμήματος του Ο.Τ. 105 της Δ.Ε. Βόλου από χρήση «ΧΩΡΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ» σε χρήση «ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ».

Η εν λόγω μελέτη περιλαμβάνει την ανάλυση και αξιολόγηση των επιδράσεων και των δράσεων στο περιβάλλον της Περιφέρειας, της Δημοτικής Ενότητας Βόλου, του Δήμου Βόλου από την υλοποίηση της προτεινόμενης σημειακής τροποποίησης του ισχύοντος Γ.Π.Σ. για το οποίο έχουν εκδοθεί τα εξής:

1. Έγκριση Μελέτης «Αναθεώρηση και Επέκταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (Π.Σ.) Βόλου» (ΦΕΚ 237/ΑΑΠ/2016).
2. Διόρθωση/τροποποίηση της 3018/167095/5-10-2016 απόφασης του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας (ΑΑΠ 237) «Έγκριση μελέτης Αναθεώρησης και Επέκτασης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (Π.Σ.) Βόλου» (ΦΕΚ 816/Δ/2019).
3. Τροποποίηση - διόρθωση της υπ' αρ. 3018/167095/5-10-2016 απόφασης Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας «Αναθεώρηση - Επέκταση

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΡΟΕΛΕΓΧΟΥ

ΣΗΜΕΙΑΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΟΥ Π.Σ. ΒΟΛΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥ Ο.Τ. 105 ΤΗΣ Δ.Ε. ΒΟΛΟΥ ΑΠΟ "ΧΩΡΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ" ΣΕ "ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ"

του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του πολεοδομικού συγκροτήματος Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας» (ΑΑΠ 237) (ΦΕΚ 408/Δ/2021)

Για την συγκεκριμένη ιδιοκτησία έχει εκδοθεί η υπ' αρ. 166571/05-05-2025 Απόφαση «Τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου πόλης στο Ο.Τ. της Δ.Ε. Βόλου του Ενιαίου Δήμου Βόλου (Κατάργηση κοινωφελούς χώρου σύμφωνα με το Ν. 4759/2020)» (ΦΕΚ 310/Δ/16-05-2025), από την Δ/ση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Θεσσαλίας.

Για την προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση του ΓΠΣ, που αφορά στην τροποποίηση τμήματος του Ο.Τ. 105 για αλλαγή χρήσης από «ΧΩΡΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ» σε «ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ» θα γνωμοδοτήσουν όλες οι αρμόδιες Δ/σεις και θα πραγματοποιηθούν όλες οι διοικητικές διαδικασίες από το Δήμο Βόλου. Συνοπτικά, για την εν λόγω σημειακή τροποποίηση θα γνωμοδοτήσει/ αποφανθεί:

- Η Δ/ση Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Βόλου με εισήγησή προς το Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Βόλου.
- Η Δημοτική Επιτροπή με Απόφαση της Τακτικής Συνεδρίασης περί «Λήψη απόφασης για την σημειακή τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Γ.Π.Σ.) Βόλου στο Ο.Τ. 105 της Δ.Ε. Βόλου του Ενιαίου Δήμου Βόλου».
- Το Δημοτικό Συμβούλιο Βόλου με Απόφαση Τακτικής Συνεδρίασης περί «Λήψη απόφασης για σημειακή τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Βόλου στο Ο.Τ. 105 της Δ.Ε. Βόλου του Ενιαίου Δήμου Βόλου.

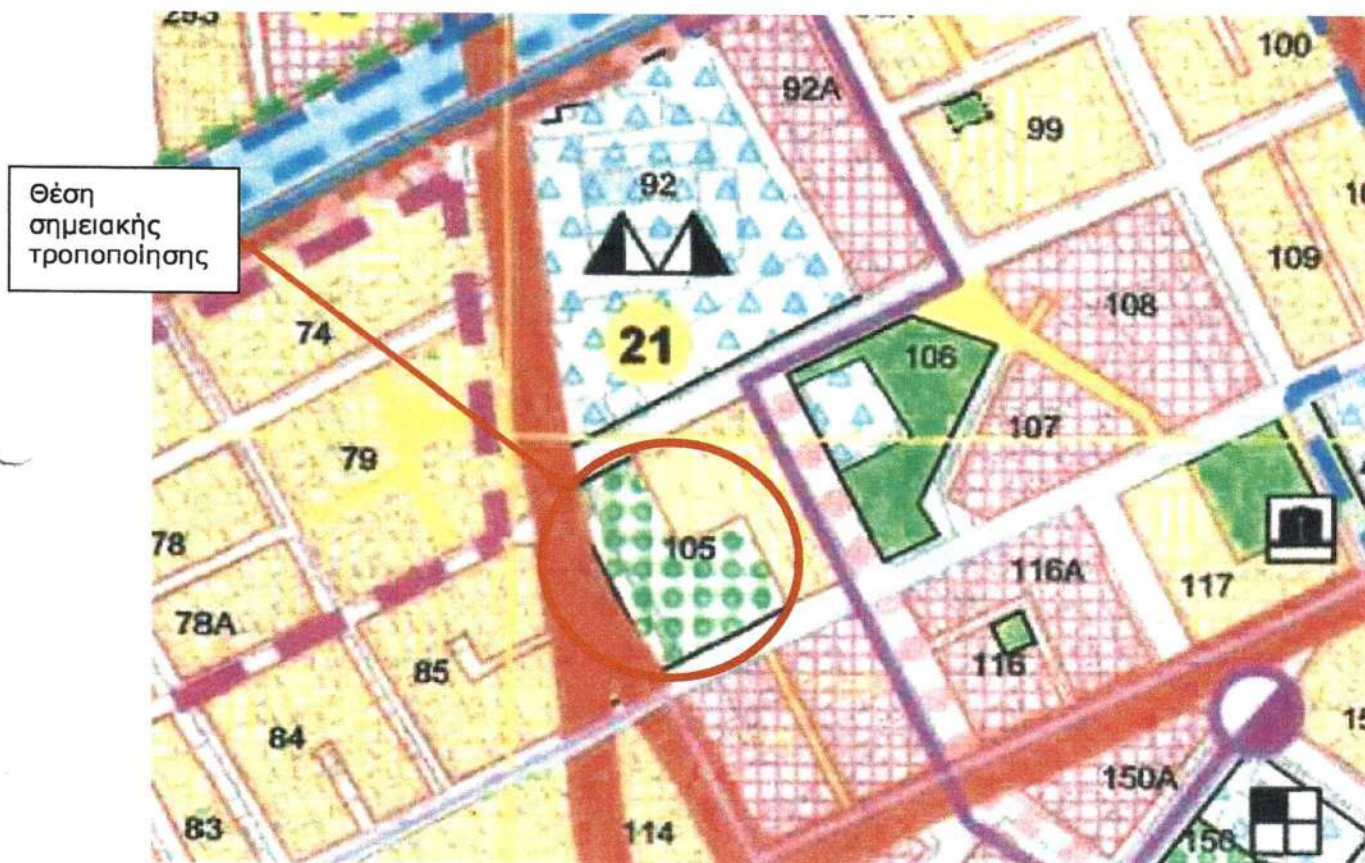
Η αναγκαιότητα εκπόνησης της Μελέτης Περιβαλλοντικού Προελέγχου απορρέει από την Εθνική και την Ευρωπαϊκή Νομοθεσία (ΚΥΑ 107017/2006, ΦΕΚ 1225/Β/05.09.2006 & οδηγία 2001/42//ΕΚ), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

1.2.2 ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αντικείμενο του Περιβαλλοντικού Προελέγχου όπως αναφέρθηκε αποτελεί η σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Π.Σ. Βόλου επί των οδών Αχιλλέως - Κωνσταντά - Χείρωνος, σε τμήμα του Ο.Τ. 105, Δ.Ε. Βόλου του Δήμου Βόλου.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΡΟΕΛΕΓΧΟΥ

ΣΗΜΕΙΑΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΟΥ Π.Σ. ΒΟΛΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥ Ο.Τ. 105 ΤΗΣ Δ.Ε. ΒΟΛΟΥ ΑΠΟ "ΧΩΡΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ" ΣΕ "ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ"



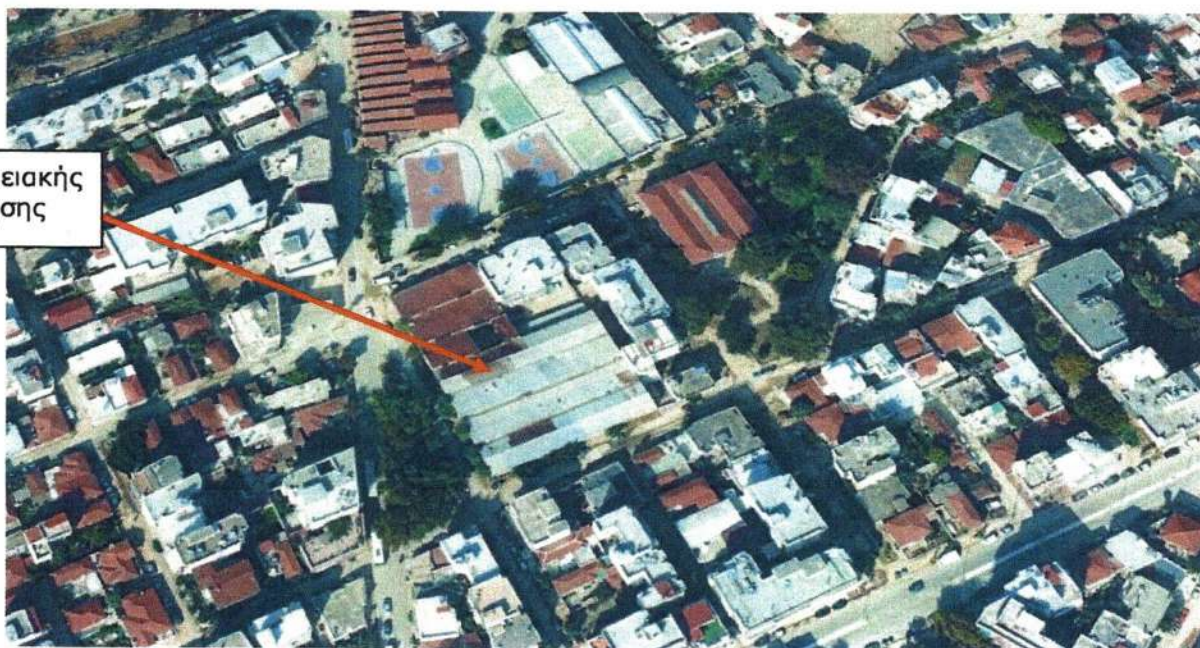
Χάρτης 1.1: Απόσπασμα εγκεκριμένου σχεδίου Γ.Π.Σ. Π.Σ. Βόλου (ΦΕΚ 310/Δ/16.05.2025).

Το Ο.Τ. 105 περιλαμβάνει την ιδιοκτησία Τ3-Τ4-Α1-Τ5-Τ6-Τ9-Τ8-Τ3, εντός της οποίας υφίστανται κτιριακές εγκαταστάσεις. Για την εν λόγω ιδιοκτησία προτείνεται η αλλαγή χρήσης από «ΧΩΡΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ» σε «ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ». Επιπλέον, εντός του Ο.Τ. 105 περιλαμβάνονται τρία ακόμη οικόπεδα με υφιστάμενες πολυκατοικίες, τα οποία φέρουν ήδη χρήση «ΓΕΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ»

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΡΟΕΛΕΓΧΟΥ

ΣΗΜΕΙΑΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΟΥ Π.Σ. ΒΟΛΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥ Ο.Τ. 105 ΤΗΣ Δ.Ε. ΒΟΛΟΥ ΑΠΟ "ΧΩΡΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ" ΣΕ "ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ"

Θέση σημειακής
τροποποίησης



Εικόνα 1.1: Δορυφορική Απεικόνιση Περιοχής

ΣΗΜΕΙΑΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΟΥ Π.Σ. ΒΟΛΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥ Ο.Τ. 105 ΤΗΣ Δ.Ε. ΒΟΛΟΥ ΑΠΟ "ΧΩΡΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ" ΣΕ "ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ"

Οι μεταβολές στα μορφολογικά και τοποιολογικά χαρακτηριστικά αφορούν σε αλλαγές της οπτικής ευαισθησίας, της ποικιλομορφίας, του επιπέδου ευαισθησίας και της απορροφητικής ικανότητας του τοπίου της περιοχής.

Από την προτεινόμενη τροποποίηση δεν θα προκληθεί:

- Παρεμπόδιση της θέας αξιόλογων στοιχείων του τοπίου ή μνημείων. Ο όγκος όλων των κατασκευών θα είναι τέτοιου μεγέθους που δεν θα προκαλεί τέτοιο φαινόμενο.
- Σταδιακή υποβάθμιση εκείνων των περιβαλλοντικών παραγόντων που εξασφαλίζουν τη δυναμική εξέλιξη της αισθητικής του τοπίου.

Ειδικότερα, δεν αναμένονται αρνητικές επιπτώσεις, καθώς η εφαρμογή της σημειακής τροποποίησης δεν θα επηρεάσει οιοδήποτε στοιχείο πολιτισμού και δεν θα προκαλέσει αλλαγές στο τοπίο, καθώς όπως αναφέρθηκε πρόκειται για αλλαγή των επιτρεπόμενων χρήσεων με την οποία προκύπτει και ταύτιση με τις χρήσεις στην γύρω περιοχή.

Γενικά συμπεραίνεται ότι οι επιπτώσεις στα μορφολογικά και τοποιολογικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης είναι αμελητέες.

4.2.10 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΑ ΕΔΑΦΟΛΟΓΙΚΑ, ΓΕΩΛΟΓΙΚΑ ΚΑΙ ΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Το έδαφος αποτελεί μια σημαντική παράμετρο του φυσικού περιβάλλοντος. Οι επιπτώσεις στο έδαφος από την υλοποίηση του προτεινόμενου σχεδίου σχετίζονται με το μέγεθος και το είδος των τεχνικών έργων και τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του εδάφους.

Δεν προβλέπεται να προκληθούν και δεν προκαλούνται *επιπτώσεις* στα εδαφικά, γεωλογικά και τεκτονικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης.

4.2.11 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΗΛΕΚΤΡΟΜΑΓΝΗΤΙΚΑ ΠΕΔΙΑ

Η προτεινόμενη τροποποίηση δεν προκαλεί εκπομπή ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας στα επικίνδυνα για τον άνθρωπο και το φυσικό περιβάλλον (χλωρίδα, πανίδα) μήκη κύματος από καμία δραστηριότητα, πρωτογενή ή δευτερογενή, ή από κάποιο εγκατεστημένο εξοπλισμό, στην άμεση και ευρύτερη περιοχή μελέτης. Επομένως, δεν υπάρχει μεταβολή των επιπέδων της ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας.

4.2.12 ΣΥΝΟΨΗ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΕ ΠΙΝΑΚΕΣ

α/α	ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΒΑΘΜΟΣ ΕΠΙΠΤΩΣΗΣ		
		ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ (Ή ΑΡΝΗΤΙΚΗ) ΕΠΙΠΤΩΣΗ	ΕΛΑΧΙΣΤΗ (Ή ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ) ΕΠΙΠΤΩΣΗ	ΚΑΜΙΑ (Ή ΘΕΤΙΚΗ) ΕΠΙΠΤΩΣΗ
1	ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ			✓

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΡΟΕΛΕΓΧΟΥ

ΣΗΜΕΙΑΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΟΥ Π.Σ. ΒΟΛΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥ Ο.Τ. 105 ΤΗΣ Δ.Ε. ΒΟΛΟΥ ΑΠΟ "ΧΩΡΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ" ΣΕ "ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ"

2	ΠΛΗΘΥΣΜΟ - ΔΗΜΟΣΙΑ ΥΓΕΙΑ			✓
3	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ - ΔΟΜΗΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ			✓
4	ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ - ΔΙΚΤΥΑ			✓
5	ΑΤΜΟΣΦΑΙΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ			✓
6	ΑΚΟΥΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ			✓
7	ΥΔΑΤΑ			✓
8	ΚΛΙΜΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			✓
9	ΤΟΠΙΟ - ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΑ ΚΑΙ ΤΟΠΙΟΛΟΓΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			✓
10	ΕΔΑΦΟΛΟΓΙΚΑ, ΓΕΩΛΟΓΙΚΑ ΚΑΙ ΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			✓
11	ΗΛΕΚΤΡΟΜΑΓΝΗΤΙΚΑ ΠΕΔΙΑ			✓

4.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ - ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

Από την ανάλυση που προηγήθηκε, είναι σαφές ότι οι επιπτώσεις της υπό εξέταση σημειακής τροποποίησης στους τομείς ανθρωπογενούς και περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος είναι ως επί το πλείστον μηδενικές.

Συνεπώς, λαμβάνοντας υπόψη:

- 1) την ασυμβατότητα των χρήσεων
- 2) την κάλυψη οικιστικών αναγκών
- 3) την έλλειψη αρνητικών επιπτώσεων στο φυσικό περιβάλλον και
- 4) την συμβατότητα με τον ισχύοντα πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό της περιοχής, δεδομένου ότι για την περιβάλλουσα περιοχή της προτεινόμενης ρύθμισης είναι θεσμοθετημένη η χρήση της Γενικής Κατοικίας

θεωρείται ότι η προτεινόμενη τροποποίηση δεν επιβαρύνει την ομαλή λειτουργία της ευρύτερης περιοχής, δεν αντιστρατεύεται τις αρχές και τη φιλοσοφία του θεσμοθετημένου Γ.Π.Σ. και επιτρέπει την ανάπτυξη και τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων κτισμάτων.

Ο ΣΥΝΤΑΞΑΣ

ΧΡΥΣΟΥΛΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ Ε.Ε.
ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΤΙΟΥΣΟΝ 22 - 42^ο Ο.Κ. - ΤΡΙΚΑΛΑ
ΤΗΛ: 2431036624
ΑΦΜ: 801453082 - Δ.Ο.Υ. ΤΡΙΚΑΛΩΝ

ΧΡΥΣΟΥΛΑΣ Α.Ε.Α.
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΛΟΓΟΣ ΜΣ: - ΜΕΛΕΤΕΣ
Α.Μ.Μ. 15892
ΤΙΟΥΣΟΝ 22 - ΤΡΙΚΑΛΑ - ΤΗΛ. 243103662
Α.Ο.Μ. 100269317 - Δ.Ο.Υ. ΤΡΙΚΑΛΩΝ