

ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΟΜΑΔΑΣ ΜΕΛΕΤΗ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΤΑ ΤΟΥ Β1 ΥΠΟΣΤΑΔΙΟΥ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Μετά την ανάρτηση της «Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης του σχεδίου πόλης και πράξης Εφαρμογής σε τμήμα της Π.Ε. 13, περιοχή Άγιος Θωμάς Λάρισας», σας υποβάλλουμε εισήγηση και σύντομη αιτιολόγηση σχετικά με τις υποβληθείσες ενστάσεις για να γνωμοδοτήσει το Δημοτικό Συμβούλιο, σύμφωνα με το άρθρο 154 του Ν.Δ.14/27-7-99 «ΚΩΔΙΚΑΣ ΒΑΣΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ». Όλες οι ενστάσεις έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα, στις προβλεπόμενες από το νόμο προθεσμίες. Ο αριθμός τους είναι 53 (στην πραγματικότητα υποβλήθηκαν 66 ενστάσεις αλλά λόγω συνιδιοκτητών πολλές επαναλαμβάνονται στο ακέραιο).

Σας υπενθυμίζουμε ότι σύμφωνα με την παράγραφο 2 του παραπάνω άρθρου η γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου είναι μόνο συμβουλευτική και η αρμόδια αρχή (ΥΠΕΚΑ), μπορεί να απορρίψει ή να τροποποιήσει τα πολεοδομικά σχέδια. Επίσης για την προώθηση της μελέτης στο αρμόδιο για έγκριση τμήμα του ΥΠΕΚΑ απαιτείται και γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ της Περιφέρειας.

Επίσης σας υποβάλλουμε και πίνακα με τον αριθμό των ενστάσεων και πρόταση ομαδοποίησής τους για διευκόλυνση της διαδικασίας γνωμοδότησης.

Η ανάρτηση του σχεδίου και οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν οδήγησαν σε αλλαγές στο σχεδιασμό. Το αποτέλεσμα της επεξεργασίας των ενστάσεων, δηλαδή το υποβληθέν Β2 υποστάδιο, υποβάλλεται στο Δημοτικό Συμβούλιο για γνωμοδότηση μαζί με την παρούσα εισήγηση. Μετά την γνωμοδότηση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου και την αποδοχή (μερική ή ολική) των ενστάσεων που κρίνονται νόμιμες, η μελέτη θα οδηγηθεί προς τελικό στάδιο. Στο σημείο αυτό να αναφερθούμε στην αναγκαιότητα της διαδικασίας δημοσιότητας καθώς κρίνουμε πολύ θετικά το γεγονός ότι τα συνταγματικά κατοχυρωμένα δικαιώματα της ιδιοκτησίας, δεν αφήνουν περιθώρια μη ενημέρωσης των άμεσα ενδιαφερομένων ως προς τις αλλαγές που επέρχονται στις ιδιοκτησίες τους στην πρόταση ρυμοτομίας. Παρ' όλα αυτά πρέπει να δοθεί η πρέπουσα σημασία και προσοχή ώστε το αποτέλεσμα της συχνά ατέρμονης αυτής διαδικασίας να μην είναι να διαμορφώνεται επί τα χείρω ο προτεινόμενος πολεοδομικός ιστός, με μείωση στο ελάχιστο των κοινοχρήστων χώρων, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για την αξιοπιστία του σχεδιασμού και τη διασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξης του αστικού χώρου. Φυσικά να αναφέρουμε ότι όσο περισσότερο χρονοβόρα γίνεται αυτή η συμμετοχική διαδικασία τόσο αρχίζουν να εγείρονται ζητήματα επικαιροποίησης υποβάθρων, γιατί έχει πλέον παρέλθει μακρύ διάστημα από την σύνταξη τους και η «εκτός σχεδίου» δόμηση έχει οδηγήσει σε νέα δεδομένα.

Έτσι η ομάδα μελέτης επεξεργάστηκε τις επί το πλείστο λεπτομερείς και επεξηγηματικές ενστάσεις και από τη μία διόρθωσε όποια λάθη είχαν γίνει ενώ από την άλλη έγινε σοβαρή προσπάθεια προσαρμογής του σχεδιασμού στη λογική της μέγιστης εκμετάλλευσης της γης (που προέκυψε από το σύνολο σχεδόν των ενστάσεων) χωρίς όμως να διακινδυνεύεται η έγκριση της μελέτης, δηλαδή ακολουθώντας τις απαντήσεις των αρμόδιων φορέων, τις επιταγές των προδιαγραφών (Π.Δ. από 23-2-1987-ΦΕΚ 166Δ'/1987, ν. 2508/1997- ΦΕΚ 124^Α/1997, Ν1337.87, προδιαγραφές σχολικών κτιρίων

ΦΕΚ 635B/2007, προδιαγραφές αποστάσεων από Υ.Τ. με ΦΕΚ 1150B/2006, ΟΜΟΕ – ΚΑΔ4 κ.α.), των σταθεροτύπων του Υ.Π.Ε.Κ.Α. (ΦΕΚ 285 Δ'/05.03.2004) και των προγραμματικών μεγεθών (όπως προκύπτουν από το πρόσφατα αναθεωρημένο ΓΠΣ του Δήμου Λαρισαίων – ΦΕΚ 523 ΑΑΠ/2009). Οι ενστάσεις απαντώνται γενικά με την παρακάτω εισήγηση και ειδικά σε εισηγήσεις για ομάδες ενστάσεων με κοινές απαιτήσεις. Παρακάτω σε μία προσπάθεια ομαδοποίησης περιγράφονται οι αλλαγές στη μελέτη μετά από την προτροπή των ιδιοκτητών.

Ομάδα ενστάσεων Α: Κύριο ζήτημα οι θέσεις αγωγών λυμάτων της ΔΕΥΑΛ που δεν είχαν ληφθεί υπόψη στο Β1 υποστάδιο της μελέτης.

Ήταν εύλογη η απορία των ιδιοκτητών που από τις ιδιοκτησίες τους διέρχεται αγωγός σχετικά με το σχεδιασμό που δεν τους είχε λάβει καθόλου υπόψη. Αυτό ήταν απόρροια της έλλειψης ενημέρωσης της ομάδας μελέτης. Τελικά μετά από έγγραφη απάντηση της αρμόδιας υπηρεσίας ΔΕΥΑΛ (αρ. πρωτ. 1123/11-3-2013) δόθηκαν συντεταγμένες για τις θέσεις των αγωγών.

Έτσι οι ενστάσεις (με αριθμούς πρωτοκόλλων 2002/14-2-2013, 2003/14-2-2013, 2004/14-2-2013, 2005/14-2-2013, 2102/18-2-2013 και 2754/4-3-2013) που αφορούσαν τις θέσεις αγωγών **έγιναν δεκτές** στο σύνολό τους και το σχέδιο διορθώθηκε στο Β2 υποστάδιο της μελέτης.

Ομάδα ενστάσεων Β: Κύριο ζήτημα η ένταξη περιοχής στα δυτικά της πολεοδομικής ενότητας που συμπεριλαμβανόταν στην πολεοδομική μελέτη όπως αυτή δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 388Δ/1989.

Στις ενστάσεις με αριθμούς πρωτοκόλλων 2556/27-2-2013, 2683/1-3-2013, 2016/14-3-2013 και 1965/13-3-2013 γίνεται αναφορά στην ένταξη περιοχών που ανήκαν στο σχέδιο που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 388Δ/1989. Από την παρούσα μελέτη κρίθηκε πως οι περιοχές αυτές δεν ανήκουν στην πολεοδομική ενότητα 13, που αφορά και την γειτονιά σχεδιασμού. Στο ΦΕΚ 388Δ/1989 δημοσιεύτηκε η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης για τμήμα της ΠΕ13, ενώ στο ΦΕΚ 42Δ/2003 αναδημοσιεύτηκε η έγκριση μαζί με τις πινακίδες με το ρυμοτομικό σχέδιο. Ενώ λοιπόν στις πινακίδες περιλαμβανόταν σχεδιασμός για το σύνολο της ΠΕ13 (συνολικά 61 πινακίδες) όταν αποστάληκαν από το αρμόδιο Υπουργείο Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. τα τελικά χρωματισμένα διατάγματα ρυμοτομίας στην περιοχή μελέτης υπήρχε μόλις μία πινακίδα, η 0503, που είχε χρωματιστεί άρα και τελικώς εγκριθεί από το Υπουργείο. Ο λόγος που δεν είχαν προωθηθεί και οι υπόλοιπες πινακίδες ήταν ότι η περιοχή ανήκε στην πλημμυρική ζώνη του Πηνειού και έπρεπε να γίνουν μελέτες και έργα ώστε τελικά να επανασχεδιαστεί η περιοχή. Σε έγγραφό του το Υπουργείο Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. προς το Δήμο Λάρισας (αρ. πρωτ. 5142/1183/9-5-1995) αναφέρεται χαρακτηριστικά : « Δεδομένης της σπουδαιότητας του Πηνειού ποταμού αυτού καθεαυτού, του εύρους του και το γεγονός ότι η περιοχή κατάντι της Ε.Ο. Λάρισας – Τρικάλων βρίσκεται εντός της ζώνης πλημμυρών του Πηνειού τα και είχε κατακλυστεί από τα νερά της πλημμύρας της 24.3.1987 Έχουμε την άποψη ότι πρέπει να εγκριθεί τουλάχιστον η οριστική μελέτη του υδραυλικού έργου του ποταμού, για την προώθηση της πολεοδομικής μελέτης της έκτασης που εμπίπτει σ' αυτήν την περιοχή μετά τις απαιτούμενες προσαρμογές του σχεδίου.» Σε αυτήν την μοναδική τελικώς εγκεκριμένη πινακίδα που επιστράφηκε από το ΥΠ.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε φαίνεται καθαρά το όριο της πολεοδομικής ενότητας 13 και ότι η περιοχή δυτικότερα δεν έχει

χρωματιστεί και άρα δεν ανήκει στο σχεδιασμό της πόλης. Άλλωστε πριν προκηρυχτεί η παρούσα μελέτη ο Δήμος έκανε σχετικό ερώτημα στο ΥΠΕΧΩΔΕ για το ένα μπορεί να χρησιμοποιήσει τη μελέτη του 1989 για την περιοχή του Αγ. Θωμά εφόσον είχαν ολοκληρωθεί τα αντιπλημμυρικά έργα. Η απάντηση ήταν (αρ. πρωτ. 15228/25-9-2008) ότι «από την εκπόνηση της μελέτης του θέματος έχει παρέλθει μεγάλο χρονικό διάστημα κατά τη διάρκεια του οποίου ενδεχομένως υπήρξαν σημαντικές αλλαγές στην υφιστάμενη κατάσταση της περιοχής και επειδή οι προδιαγραφές σύνταξης πολεοδομικών μελετών έχουν επίσης συμπληρωθεί και εμπλουτιστεί θεωρούμε σκόπιμη τη σύνταξη νέας πολεοδομικής μελέτης σε νέα υπόβαθρα με την εφαρμογή των νέων προδιαγραφών». Επίσης σε σχετικό με την εν μέρει έγκριση (της πινακίδας 0503) ερώτημα του Δήμου από το 1995 το ΥΠΕΧΩΔΕ (με αρ. πρωτ. 5142/1183/1995) γράφεται: « Στο (α) σχετικό έγγραφο σας γίνεται αναφορά στην ένταξη μικρής έκτασης της περιοχής του Αγίου Θωμά στο σχέδιο πόλης. Η προκαταρκτική μελέτη του υδραυλικού έργου του ποταμού Πηνειού εγκρίθηκε από τη Γραμματεία Δημοσίων Έργων του ΥΠΕΧΩΔΕ, όμως θεωρούμε ότι αυτό δεν είναι αρκετό ώστε το τμήμα της πολεοδομικής μελέτης του θέματος να προωθηθεί. Άλλωστε σύμφωνα με το (β) σχετικό του ΣΤΕ για την προώθηση πολεοδομικών μελετών στις οποίες υπάρχουν ρέματα αν και δεν είναι της ίδιας σπουδαιότητας απαιτείται καταρχήν η αποτύπωση, ο καθορισμός και η έγκριση της οριογραμμής αυτών». Τέλος στην Αναθεώρηση του ΓΠΣ (άρθρο 3) αναφέρει ότι «το βόρειο τμήμα της ΠΕ13 πρόκειται να πολεοδομηθεί άμεσα εφόσον ολοκληρώθηκε η οριοθέτηση του Πηνειού.»

Τώρα όσο αφορά την τελευταία οδό του σχεδίου του 1989 η αποσπασματική έγκριση της μία πινακίδας αφήνει περιθώριο ερμηνείας του ορίου της πολεοδομικής ενότητας και κυρίως του κλεισίματός του. Για το λόγο αυτή η παρούσα μελέτη έλαβε υπόψη σε μεγάλο βαθμό τον υπερκείμενο σχεδιασμό της περιοχής, το πρόσφατα αναθεωρημένο ΓΠΣ όπως αυτό δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 523ΑΑΠ/2009, όπου ορίζεται το όριο της ΠΕ13, σύμφωνα με το οποίο προχώρησε και η παρούσα μελέτη. Στα όρια της ΠΕ13 έχει εγκριθεί (με την με αριθμό 4140/85600/26-4-2010 Απόφαση) και πρόκειται να κατασκευαστεί τμήμα της παράκαμψης Λάρισας. Ο δακτύλιος αυτός που αποτελεί τμήμα περιφερειακής οδού βρίσκεται εν μέρει πάνω στην περιοχή (τελευταία οδό του σχεδίου του 1989) όπου αναφέρονται οι ενστάσεις. Να αναφερθεί ότι το όριο της ΠΕ13 από το αναθεωρημένο ΓΠΣ σχεδόν ταυτίζεται με το όριο απαλλοτρίωσης που προέκυψε μετά την έγκριση της μελέτης οδοποιίας. Το τμήμα αυτό του δακτυλίου θεωρείται από το ΓΠΣ αστική οδός με χαρακτηριστικά περιμετρικού δακτυλίου (άρθρο 4 παρ 2^α1). Ήδη από έγγραφο του 2002 (αρ. πρωτ. 2042/4-3-2002) όπου το Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου ζητά από το Τμήμα Σχεδίου Πόλης απαντήσεις σε ερωτήματα σχετικά με το οριακό αυτό τμήμα οδού. Προκύπτει λοιπόν από εκείνη την αλληλογραφία ότι πρόκειται για οδό μεγάλου πλάτους (περίπου 30μ) που χαρακτηρίζεται ως κύρια αρτηρία. Προκύπτει έτσι ότι η οδός αυτή στο σύνολό της δεν είναι δυνατόν να προσμετράται στους κοινόχρηστους χώρους ή να θεωρείται εντός σχεδίου γιατί έτσι θα δινόταν ψευδής εικόνα σχετικά με την ύπαρξη ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων καθώς η οδός αυτή έχει μεγάλη έκταση και θα ανέβαζε κατά πολύ το ισοζύγιο γης καλύπτοντας μεγάλο μέρος του ποσοστού κοινοχρήστων. Αυτό σημαίνει ότι τμήμα της (όπως ζητούν οι ενστάσεις) δεν είναι δυνατόν να θεωρείται εντός σχεδίου. Στο σημείο αυτό να αναφέρουμε και το άρθρο 5 του Αναθεωρημένου ΓΠΣ όπου αναφέρεται ότι : « κατά την πολεοδόμηση των οικιστικών υποδοχέων είναι δυνατόν τα όριά τους να μεταβάλλονται, στο βαθμό που αυτό είναι απαραίτητο για τις ανάγκες

της πολεοδομικής μελέτης (δημιουργία αρτίων οικοπέδων, χάραξη περιφερειακών οδών κλπ)». Έτσι στο σημείο όπου είχε σχεδιαστεί το 1989 οδός σήμερα διέρχεται τμήμα του περιφερειακού και του όριο της πολεοδομικής ενότητας ταυτίζεται με το εξωτερικό όριο της περιμετρικής οδού που σχεδιάζεται για την ΠΕ13.

Τέλος να αναφέρουμε και σχετικό έγγραφο του Δήμου προς τον ΟΕΚ από 28-2-1995 όπου συγκεκριμένα γράφεται: «υπάρχει πιθανότητα αλλαγής στο σχεδιασμό της προταθείσας ρυμοτομίας εφόσον προκύψει είτε από οριστική υδραυλική μελέτη είτε από την οριστική μελέτη οδοποιίας του εξωτερικού δακτυλίου της πόλης». Επίσης γράφεται ότι: «... δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία έγκρισης της Π.Μ. επέκτασης του σχεδίου πόλης εκτός από την ΠΙΝ 0503 που εγκρίθηκε εκ παραδρομής (περιλαμβάνει μόνο τα ΟΤ Γ1735 και Γ1733 της ιδιοκτησίας ΟΕΚ)».

Για τους παραπάνω λόγους οι ενστάσεις που αφορούν αυτό το τμήμα γης δεν γίνονται δεκτές.

Σημειώνεται επίσης ότι η παρούσα μελέτη δεν οριοθετεί την περιοχή μελέτης. Αυτό έγινε από το αρχικό και το Αναθεωρημένο ΓΠΣ του Δήμου. Η περιοχή θέτει επακριβώς την «πράσινη» γραμμή του εξωτερικού ορίου της ΠΕ13.

Ομάδα ενστάσεων Γ: Κύριο ζήτημα ο αποχαρακτηρισμός χώρων πρασίνου που εμπίπτουν εντός της ζώνης ασφαλείας της γραμμής μεταφοράς Υ.Τ.

Σε δύο ενστάσεις (με αριθμούς πρωτοκόλλων 2672/1-3-2013 και 2674/1-3-2013) αναφέρεται η απορία για των γιατί οι χώροι σε γεινίαση με την γραμμή μεταφοράς της ΔΕΗ θα έπρεπε αν γίνουν χώροι πρασίνου. Εδώ οι μελετητές παραπέμπουν στην αλληλογραφία με την ΔΕΗ (αρ. πρωτ. 2062/4-5-2011) όπου συγκεκριμένα αναφέρει το πλάτος δουλείας για τη γραμμή μεταφοράς Υ.Τ. ίσο με 20μ εκατέρωθεν. **Έτσι οι ενστάσεις αυτές απορρίπτονται** και ο σχεδιασμός συνεχίζει να μην χωροθετεί οικοδομήσιμη γη κάτω από τη γραμμή μεταφοράς Υ.Τ.

Ομάδα ενστάσεων Δ: Κύριο ζήτημα είναι να μην προταθεί πεζόδρομος επί της σημερινής οδού Ελευθερούπολης.

Οι δύο ενστάσεις (αρ. πρωτ. 2467/26-2-2013 και 2253/21-2-2013) που κάνουν αναφορά στον εν λόγω πεζόδρομο **γίνονται δεκτές** καθώς η μη ρυμοτόμηση κτισμάτων αποτελεί προτεραιότητα της ομάδας μελέτης και δεν είχε γίνει αντιληπτό ότι στην ιδιοκτησία 0101108 ρυμοτομούνταν τμήμα του κτίσματος. Επίσης μετά από την επεξεργασία του συνόλου των ενστάσεων η ομάδα μελέτης προέβει σε διορθώσεις του σχεδίου όσο αφορά τη μείωση πλάτους οδικού δικτύου με στόχο τη μείωση της έκτασης των κοινόχρηστων χρήσεων. Έτσι μειώθηκε το πλάτος της οδού Ελευθερούπολης που παραμένει οδός μονής κατεύθυνσης με πλάτος 6 μ.

Ομάδα ενστάσεων Ε: Κύριο ζήτημα είναι ο σχεδιασμός να προσεγγίζει τον σχεδιασμό της πολεοδομικής μελέτης του 1989.

Συγκεκριμένα οι ενστάσεις με αριθμούς πρωτοκόλλων 2321/22-2-2013 και 2266/21-2-2013) για αλόγους απολύτως κατανοητούς ζητούν τη διόρθωση του σχεδίου ώστε οι ρυμοτομικές γραμμές των ΟΤ να ταυτίζονται με τα όρια των ιδιοκτησιών τους όπως είχε γίνει και με τη μελέτη του 1989. **Οι ενστάσεις έγιναν αποδεκτές** και το σχέδιο διορθώθηκε στο Β2 υποστάδιο της μελέτης.

Ομάδα ενστάσεων ΣΤ: Συνοπτικά τα κύρια ζητήματα είναι η ευθυγραμμία οδών και ΟΤ, η μείωση πλάτους οδών και η πεζοδρόμων και η μείωση του πλάτους οδού Θεοπόμπου και περιμετρικής οδού, η βόρεια γραμμή περιμετρικής οδού να ταυτίζεται με γραμμή απαλλοτρίωσης, η κατάργηση κοινοχρήστων χώρων, η μείωση χώρων στάθμευσης, ο ανασχεδιασμός χρήσεων επί της τάφρου Ελευθερών, η ταύτιση ρυμοτομικών γραμμών με όρια απαλλοτρίωσης τάφρου, ο περιορισμός κοινωφελών και κοινόχρηστων στα απολύτως αναγκαία, η κατάργηση χώρου διοίκησης, τα οικοδομικά τετράγωνα να έχουν εμβαδόν πολλαπλάσιο της αρτιότητας, η χρήση της γενικής κατοικίας και του πολεοδομικού κέντρου σε περισσότερες περιοχές, η κατάργηση ενοποίησης ακαλύπτων, η αλλαγή στην αρτιότητα σε συγκεκριμένα ΟΤ και το κατά το δυνατόν ισοσκελισμένο ισοζύγιο γης.

Σχετικά με την ομάδα ενστάσεων που φέρει το χαρακτήρα Ζ αυτές είναι 39 στον αριθμό με πολλά κοινά στοιχεία μεταξύ τους. Για το λόγο αυτό έχουν ομαδοποιηθεί. Πρόκειται για μία ομαδική ένσταση με αριθμό πρωτοκόλλου 2828/5-3-2013 και ακόμα 38 ενστάσεις με αριθμούς πρωτοκόλλου τους 2827, 2826, 2823, 2824, 2825, 2822, 2821, 2820, 2819, 2816, 2817, 2818, 2813, 2814, 2815, 2812, 2811, 2810, 2808, 2807, 2806, 2805, 2804, 2803, 2802, 2800, 2799, 2798, 2797, 2796, 2795, 2793, 2792, 2791, 2790, 2789, 2788 και 2787 που υποβλήθηκαν όλες την 5-3-2013. Οι ενστάσεις αυτές πολλές φορές επαναλαμβάνονται καθώς για κάποιες ιδιοκτησίες έκαναν ένσταση όλοι οι συνιδιοκτήτες. Έτσι ο ακριβής αριθμός των ενστάσεων της Ομάδας Ζ είναι, εκτός από την ομαδική που σε μεγάλο βαθμό επαναλαμβάνεται και στις μεμονωμένες, συνολικά 25.

Σχετικά με τις ενστάσεις αυτές η ομάδα μελέτης απαντά στα παρακάτω ζητήματα που αφορούν αριθμό ενστάσεων:

1. Ευθυγραμμία οδών και ΟΤ.

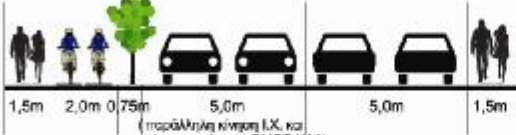




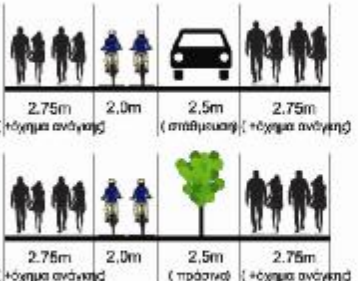


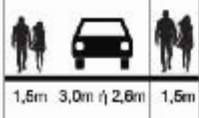
Η αρχική σχεδιαστική απόφαση ήταν να αποτρέπεται η διαμπερής κίνηση οχημάτων κατά την οποία αναπτύσσονται συνήθως μεγάλες ταχύτητες. Έτσι πολλά ΟΤ δεν ήταν σε ευθυγραμμία. Όσο αφορά την ευθυγραμμία οδών αυτή είναι σαφώς υποχρεωτική και κατά λάθος δεν είχε προβλεφθεί στο Β1 υποστάδιο της μελέτης. Το σημείο αυτό των ενστάσεων γίνεται δεκτό και πλέον έχουν γίνει οι κατάλληλες αλλαγές στο σχέδιο.

2. Μείωση πλάτους οδών και πεζοδρόμων

Γενικότερα με γνώμονα την μέγιστη εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας παρατηρήθηκε μεγάλος αριθμός ενστάσεων που αφορούσαν τη μείωση πλάτους οδικού δικτύου και πεζοδρόμων. Στο υποβληθέν Β2 υποστάδιο έγινε προσπάθεια κάλυψης αυτού του σημείου. Έτσι τα πλάτη των οδών επαναπροσδιορίστηκαν σύμφωνα με τις προδιαγραφές ΟΜΟΕ-ΚΑΔ. Με τις αλλαγές που έγιναν το

οδικό δίκτυο μειώθηκε στο Β2 υποστάδιο σε 71στρ και ποσοστό 30,3% (μαζί με τους πεζόδρομους) από 38,8% που ήταν στο Β1 υποστάδιο. Να σημειωθεί ότι στο ΓΠΣ αναφέρεται ότι το οδικό δίκτυο στην ΠΕ13 θα έχει ποσοστό 34%. Ακολουθεί σχηματική απεικόνιση του οδικού δικτύου. Όπως φαίνεται προτείνεται εκτεταμένο δίκτυο ποδηλατοδρόμων και κατάλληλα πλάτη πεζοδρομίων (1,5μ). Όσο αφορά το πλάτος της οδού Θεοπόμπου αυτό καθορίστηκε στα 15,5μ ώστε να προσεγγίζει τον αρχικό σχεδιασμό της οδού και φυσικά προτείνεται η διάνοιξη της έως την οδό Λαγού με όποιες τροποποιήσεις ρυμοτομίας είναι απαραίτητες. Τέλος η περιμετρική οδός λαμβάνει πλάτος 12μ, έχει την απαιτούμενη απόσταση από το τμήμα του δακτυλίου και θα λειτουργεί ως οδός της γειτονιάς χωρίς πρόσβαση στο δακτύλιο (που βρίσκεται και σε υψηλότερη στάθμη).

ΣΧΗΜΑΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ

- 1  ΟΔΟΣ ΘΕΟΠΟΜΠΟΥ = 15,75m
 1,5m 2,0m 0,75m 5,0m 5,0m 1,5m
 (παράλληλη κίνηση Ι.Χ. και μικρό φορτηγό κατά ΟΜΟΕ ΚΑΔ)
- 2  ΠΕΡΙΜΜΕΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ = 12,0m
 1,5m 2,0m 0,75m 6,25m 1,5m
 (αντίθετη κίνηση 2 μικρών φορτηγών κατά ΟΜΟΕ ΚΑΔ)
- 3  ΟΔΟΙ ΔΙΠΛΗΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗΣ = 12,0m
 1,5m 2,0m 0,75m 6,25m 1,5m
 (αντίθετη κίνηση 2 μικρών φορτηγών κατά ΟΜΟΕ ΚΑΔ)
- 4  ΟΔΟΙ ΔΙΠΛΗΣ ΛΩΡΙΔΑΣ = 10,55m
 1,5m 2,0m 0,75m 5,0m 1,5m
 (παράλληλη κίνηση Ι.Χ. και μικρό φορτηγό κατά ΟΜΟΕ ΚΑΔ)
- 5  ΟΔΟΙ ΔΙΠΛΗΣ ΛΩΡΙΔΑΣ ΜΕ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ/ΠΡΑΣΙΝΟ = 11,75m
 1,5m 2,0m 2,5m 4,25m 1,5m
 (παράλληλη κίνηση Ι.Χ. και μικρό φορτηγό κατά ΟΜΟΕ ΚΑΔ)
- 6  ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ ΜΙΚΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΜΕ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ/ΠΡΑΣΙΝΟ = 10,0m
 2,75m 2,0m 2,5m 2,75m
 (+όχημα ανάγλυφο) (στάθμευση) (+όχημα ανάγλυφο)
 2,75m 2,0m 2,5m 2,75m
 (+όχημα ανάγλυφο) (πράσινο) (+όχημα ανάγλυφο)
- 7  ΟΔΟΙ ΔΙΠΛΗΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗΣ = 9,25m
 1,5m 6,25m 1,5m
 (αντίθετη κίνηση 2 μικρών φορτηγών κατά ΟΜΟΕ ΚΑΔ)
- 8  ΟΔΟΙ ΔΙΠΛΗΣ ΛΩΡΙΔΑΣ = 7,25m ή 8,0m
 1,5m 4,25m ή 5,0m 1,5m
 (παράλληλη κίνηση Ι.Χ. και μικρό φορτηγό κατά ΟΜΟΕ ΚΑΔ)
- 9  ΟΔΟΙ ΜΙΑΣ ΛΩΡΙΔΑΣ = 6,0m 5,6m και σε ελάχιστες περιπτώσεις 5,5m
 1,5m 3,0m ή 2,6m 1,5m

3. Βόρεια γραμμή περιμετρικής οδού να ταυτίζεται με το όριο απαλλοτρίωσης οδού.

Το σημείο αυτό γίνεται δεκτό και το νέο όριο απαλλοτρίωσης που θα προκύψει μετά και την απομάκρυνση του σχεδιασμένου κόμβου (πρόσφατο έγγραφο Δ/νσης Τεχνικών έργων με αριθμό πρωτοκόλλου 1994/19-4-2013 όπου αναφέρεται: «η αλλαγή του ισόπεδο κόμβου σημαίνει και αλλαγή στα όρια απαλλοτρίωσης στη θέση αυτή...».) θα ταυτίζεται με το όριο της περιμετρικής οδού όπως αυτή σχεδιάζεται από την παρούσα μελέτη.

4. Κατάργηση κοινόχρηστων χώρων και μείωση ποσοστού χώρων πρασίνου.

Σύμφωνα με τα σταθερότυπα των πολεοδομικών μελετών είναι αναγκαία 4,5 τ.μ./κάτοικο για χώρους πρασίνου. Παρ' όλα αυτά έχει γίνει αντικείμενο πολλών συζητήσεων, τόσο διεθνώς αλλά και στη χώρα μας, το ποσοστό του πρασίνου ανά κάτοικο. Συγκεκριμένα ο Παγκόσμιος Οργανισμός Περιβάλλοντος και ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας περιγράφουν ως «ανεκτή» την αναλογία των 10τ.μ./κάτοικο. Ο δείκτης αυτός, ως ένας από τους σημαντικότερους δείκτες ποιότητας ζωής πρέπει να προσεχθεί ιδιαίτερος καθώς είναι θέμα σχεδιασμού η βελτίωση των όρων διαβίωσης και ο δείκτης αυτός αποτελεί μία εύκολη αναγωγή του «ποιοτικού» στο «ποσοτικό» καθώς τα οφέλη των χώρων πρασίνου είναι γνωστά σε όλους και το μόνο που μένει είναι να μετρηθούν οι χώροι αυτοί. Ο μέσος όρος του δείκτη αυτού στην Ευρωπαϊκή Ένωση είναι τα 7 τ.μ./κάτοικο. Ενδεικτικά να αναφέρουμε τις εξής αναλογίες ευρωπαϊκών πόλεων:

Άμστερνταμ 27 τ.μ./κάτοικο

Βιέννη 20 τ.μ./κάτοικο

Βερολίνο 13 τ.μ./κάτοικο

Παρίσι 8 τ.μ./κάτοικο

Ρώμη 9 τ.μ./κάτοικο

Η παρούσα μελέτη θεωρεί ότι το σταθερότυπο των 4,5% δεν επαρκεί και προτείνει λίγο παραπάνω ίσο με 5,46 τ.μ./κάτοικο. Έτσι απαιτούνται, για το σύνολο της ΠΕ13 12,1 περίπου στρ. επιπλέον των 13,3 που διαθέτει η ΠΕ.

Όλοι οι προτεινόμενοι Κοινόχρηστοι χώροι Πρασίνου έχουν εμβαδόν 12,1 στρ και αποτελούν ποσοστό 5,1% του συνόλου της περιοχής μελέτης. Σε αυτούς μπορούν να προστεθούν και κοινόχρηστοι χώροι που δεν φέρουν το χαρακτηρισμό πρασίνου αλλά θα μπορούσαν να φυτευτούν (1,25 στρ). Έτσι οι χώροι πρασίνου δυνητικά θα μπορούσαν να φτάσουν κατά μέγιστο στα 13,35 στρ ή 5,15% του συνόλου της περιοχής αυξάνοντας άτυπα την αναλογία πρασίνου ανά κάτοικο σε 5,5 τ.μ..

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι το σημείο αυτό των ενστάσεων δεν γίνεται δεκτό ώστε η περιοχή να καταστεί βιώσιμη και ευχάριστη στη διαβίωση.

5. Μείωση χώρων στάθμευσης.

Σχετικά με το σημείο αυτό έγινε προσπάθεια να προσεγγιστεί η άποψη των ιδιοκτητών. Έτσι μειώθηκαν οι χώροι στάθμευσης που προβλέπει η μελέτη και τώρα έχουν έκταση 3,9 στρ από 6,2στρ που προβλεπόταν στο Β1 υποστάδιο. Έτσι το σημείο αυτό των ενστάσεων έγινε δεκτό.

6. Ο ανασχεδιασμό χρήσεων επί της τάφρου Ελευθερών και η ταύτιση ρυμοτομικών γραμμών με όρια απαλλοτρίωσης τάφρου.

Κατά την εκπόνηση του Β1 υποσταδίου η ομάδα μελέτης είχε σύσκεψη στα γραφεία του Δήμου με εκπροσώπους της Κτηματικής Υπηρεσίας του Δημοσίου κατά την οποία συμφωνήθηκε ο σχεδιασμός οικοπέδων εντός του ορίου απαλλοτρίωσης της τάφρου καθώς το έργο είναι ήδη περαιωμένο. Έτσι είχε προκύψει ο σχεδιασμός του Β1 υποσταδίου. Τελικά, μετά τις ενστάσεις που περιγράφουν με λεπτομέρεια τι είναι δυνατόν να συμβεί, η ομάδα μελέτης αποφάσισε να ταυτίσει τις ρυμοτομικές γραμμές των ΟΤ με τα όρια απαλλοτρίωσης. Επίσης, μετά την ανάγνωση του νέου (σε διαβούλευση) νόμου σχετικά με την οριοθέτηση και προστασία υδατορεμάτων, προκύπτει ότι οι εν λόγω περιοχές θα τίθενται εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού. Δηλαδή δεν θα προσμετρώνται στις επιφάνειες των κοινοχρήστων χώρων αλλά δεν θα σχεδιάζονται κιόλας.

Αυτό σημαίνει ότι το σημείο αυτό των ενστάσεων γίνεται δεκτό και το σχέδιο αλλάζει κατάλληλα. Φυσικά έτσι μειώνεται το εμβαδόν της πολεοδομούμενης έκτασης και τα ΟΤ που εφάπτονται των ορίων απαλλοτρίωσης θεωρούνται οριακά ΟΤ του σχεδίου.

7. Ο περιορισμό κοινωφελών και κοινόχρηστων στα απολύτως αναγκαία για παράδειγμα η κατάργηση χώρου διοίκησης, η απομάκρυνση χώρου δημοτικού σχολείου, η μείωση των εμβαδών τους κ.α.

Η μεγάλη απομείωση των κοινωφελών χώρων δεν είναι δυνατή γιατί, όπως έχει αναφερθεί πολλές φορές στη μελέτη, με το εν λόγω σχέδιο πρέπει υποχρεωτικά να καλυφθούν οι ανάγκες των κατοίκων του συνόλου της ΠΕ13 και καθώς υπάρχει τεράστια έλλειψη κοινωφελών κυρίως χώρων είναι απαραίτητο αυτοί να αναζητηθούν στην περιοχή μελέτης. Έτσι ο χώρος διοίκησης υπαγορεύεται από τα σταθερότυπα που πρέπει να ακολουθηθούν. Το ίδιο ισχύει και για τους χώρους εκπαίδευσης που επίσης καθορίζονται και από τα ΦΕΚ 635B/2007 και 1150B/2006 για τα εμβαδά και τις αποστάσεις τους από Υ.Τ. Στο σημείο αυτό να γίνει αναφορά στην ένσταση που υπέβαλλε ο Σύλλογος Γονέων και Κηδεμόνων 26ου Δημοτικού Σχολείου Λάρισας (αρ. πρωτ. 4373/10-4-2013) που ζητά την απομάκρυνση του γυμνασίου – λυκείου από την περιοχή καθώς υπάρχει δέσμευση για χωροθέτησή του σε περιοχή κάτω από την οδό Θεοπόμπου. Σε περίπτωση που αυτό αποδειχθεί (γιατί η ομάδα μελέτης δεν είχε κάποια τέτοια ενημέρωση) θα γίνουν οι κατάλληλες διορθώσεις μεγαλώνοντας έτσι την επιφάνεια της δομήσιμης έκτασης.

Το σημείο αυτό των ενστάσεων λοιπόν απορρίπτεται καθώς ήδη τα εμβαδά είναι στα απαραίτητα πλαίσια. Αυτό που όμως έχει γίνει είναι η διαφορετική χωροθέτησή των δημοτικών σχολείων ώστε να μην απαξιώνεται η ιδιοκτησία ιδιοκτητών όπως εξηγήθηκε στις ενστάσεις τους. Έτσι γίνονται δεκτά τα σχετικά σημεία ορισμένων από τις ενστάσεις.

8. τα οικοδομικά τετράγωνα να έχουν εμβαδόν πολλαπλάσιο της αρτιότητας.

Στη μελέτη είχε ήδη γίνει προσπάθεια ώστε τα ΟΤ να έχουν εμβαδόν πολλαπλάσιο του εμβαδού αρτιότητας. Στο Β2 υποστάδιο, και μετά την επισήμανση από ορισμένες ενστάσεις, έγινε πιο εντατικός έλεγχος και διορθώθηκαν περιπτώσεις που αυτό δεν συνέβαινε. Έτσι το σημείο γίνεται δεκτό.

9. Να προταθεί χρήση γενικής κατοικίας και πολεοδομικού κέντρου και σε άλλες περιοχές.

Οι χρήσεις γης καθορίζονται από τον υπερκείμενο σχεδιασμό, δηλαδή το ΓΠΣ και δεν είναι δυνατόν να αλλάξουν. Συγκεκριμένα λοιπόν καθορίζεται γενική κατοικία στο βάθος οικοπέδου επί της οδού Θεοτόμπου και Κ2 σε συγκεκριμένα ΟΤ.

10. Κατάργηση της ενοποίησης ακαλύπτων.

Η ενοποίηση ακαλύπτων, όπως υπογραμμίζεται στο κείμενο της μελέτης, έχει πολλαπλά οφέλη για τους κατοίκους. Έτσι το σημείο αυτό των ενστάσεων δεν γίνεται δεκτό.

11. Αλλαγή στην αρτιότητα ορισμένων ΟΤ.

Οι τομείς όρων δόμησης προέκυψαν από την υφιστάμενη δομημένη κατάσταση και τον υπάρχων σχεδιασμό της περιοχής. Δεν γίνεται δεκτό να αλλάξει η αρτιότητα που έχει προταθεί καθώς κρίνεται ότι η αρτιότητα 10μ/200 τ.μ. προτείνεται σε εξαιρετικές περιπτώσεις πυκνής δόμησης και δεν προτιμάται γενικότερα γιατί οδηγεί σε φαινόμενα μεγάλης πυκνότητας που δυσχεραίνει τη λειτουργία της γειτονίας.

12. Κατά το δυνατόν ισοσκελισμένο ισοζύγιο γης

Οι μελετητές κατανοούν τη δυσφορία των ιδιοκτητών γης στην περιοχή που πολεοδομείται καθώς καλούνται να επιβαρυνθούν με όλους του κοινωφελείς και κοινόχρηστους που χρειάζεται το σύνολο των κατοίκων της ΠΕ13. Επίσης, όπως ορθώς επισημαίνεται στις ενστάσεις, όσοι ιδιοκτήτες έχουν ήδη ενταχθεί στο σχέδιο του 1979 δεν θα συνεισφέρουν στους νέους κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους. Η προσπάθεια της ομάδας μελέτης ήταν μεγάλη ώστε να καλυφθούν οι ανάγκες και να ικανοποιηθούν το δυνατόν περισσότερο οι ιδιοκτήτες. Όμως οι απαιτήσεις είναι αντίθετες και δεν είναι δυνατό να ικανοποιηθούν όλοι οι ιδιοκτήτες. Στο Β2 υποστάδιο μειώθηκε αισθητά το ποσοστό των κοινόχρηστων και των κοινωφελών χώρων προς αύξηση της δομήσιμης επιφάνειας που από ποσοστό 45% έγινε 53,3%. Επίσης, όπως αναφέρθηκε παραπάνω μειώθηκε κατά πολύ το ποσοστό του οδικού δικτύου (μείωση 8,5%). Παρ' όλα αυτά το ισοζύγιο γης δεν είναι δυνατόν να είναι θετικό και παραμένει αρνητικό με περίπου 11 στρ να πρέπει να αποζημιωθούν από το Δήμο ή να ανταλλαγούν με τράπεζα γης ίσης αξίας σε άλλη ΠΕ της πόλης καθώς στην συγκεκριμένη η τράπεζα γης θα εξαντληθεί στις κοινωφελείς χρήσεις (άρθρο 8 Ν1337/87). Η εισφορά σε γη θα γίνει στην πράξη εφαρμογής όπως περιγράφει ο Ν1337/87 και όπως τροποποιήθηκε με το Ν2508/97 (και μετά τις διευκρινίσεις της Εγκυκλίου 42/1997).

Τέλος υπάρχουν κάποιες ενστάσεις που δεν ομαδοποιούνται και ζητούν τα παρακάτω:

1. Ανασχεδιασμό την οδού Δορυλλάιου.

Το σημείο έγινε δεκτό και ο οδός ανασχεδιάστηκε με πλάτος μικρότερο.

2. Αλλαγή στο ΟΤ του Ι. Ν. Αγ. Θωμά.

Μετά την ενημέρωση για τη μελλοντική ανέγερση κτιρίου στα όρια της ιδιοκτησίας του ναού έγιναν οι κατάλληλες αλλαγές. Επίσης ακόμα μία ένσταση οδήγησε στην αλλαγή του συγκεκριμένου ΟΤ.

3. Κατάργηση ορισμένων ΚΧ, όπως ΟΤ3046 (αρίθμηση Β1 υποσταδίου).

Το σημείο έγινε δεκτό.

4. Να προβλεφθεί χώρος αθλητισμού για γήπεδο ποδοσφαίρου.

Το σημείο αυτό απορρίφθηκε καθώς, όπως έχει αναφερθεί στη μελέτη, υπάρχουν κοντινοί αρκετοί χώροι αθλητισμού. Προτείνονται χώροι αθλητισμού συνολικά περίπου 3στρ.

5. Να γίνουν αλλαγές ώστε να μην θίγονται κατασκευές σε ιδιοκτησίες.

Όπως αναφέρθηκε έγινε προσπάθεια να μην ρυμοτομείται κανένα κτίριο. Έτσι προκύπτουν κάποιες περιπτώσεις περιφράξεων που θίγονται χωρίς όμως να μπορεί να αλλάξει κάτι καθώς προκύπτουν από απαραίτητες διαπλατύνσεις οδών.

Εν κατακλείδι και σχετικά με το μεγαλύτερο και ίσως σοβαρότερο πρόβλημα που απασχολεί τους κατοίκους και ιδιοκτήτες της περιοχής, δηλαδή το ισοζύγιο γης, η ομάδα μελέτης προτείνει να αφαιρεθεί από το σχεδιασμό ο χώρος που προβλέπεται για γυμνάσιο και λύκειο (καθώς και οι χώροι πρασίνου και στάθμευσης που το συνοδεύουν) και να προταθεί σε άλλο σημείο της ΠΕ13 ή πολύ κοντά σε αυτήν. Έτσι το ισοζύγιο από 11 υπολειπόμενα στρέμματα θα μειωθεί κατά 7 στρέμματα και θα γίνει 4 στρέμματα. Επίσης εάν απομακρυνθεί και ένα από τα 2 δημοτικά σχολεία θα προστεθούν ακόμα 2,6 στρ στο σύνολο της δομήσιμης επιφάνειας και θα υπάρχει έλλειμα μόλις 1,4 στρεμμάτων. Δηλαδή θα έχουμε σχεδόν ισόρροπο ισοζύγιο με μία σχεδιαστική κίνηση. Αυτό όμως μένει στο Δήμο για να αποφασιστεί.

Με τα παραπάνω η ομάδα μελέτης περιγράφει την επεξεργασία και την κρίση των ενστάσεων που έχουν υποβληθεί και αναμένει τη γνώμη της υπηρεσίας ώστε να καταλήξει στον τελικό σχεδιασμό της περιοχής.

Σύνταξη

Για την ΑΚΚΤ

Χαρά Κυριακίδου
Αρχιτέκτονας μηχανικός

Γ. Μ. Τσακούμης
Αγρ. Τοπογράφος μηχανικός