

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
B. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ	5
B.1. Γενικά στοιχεία περιοχής – Χωροταξικά στοιχεία	5
B.2. Κατευθύνσεις των υπερκείμενων βαθμίδων σχεδιασμού	6
B.3. Περιβαλλοντικά Στοιχεία– Εκτίμηση γεωτεχνικών συνθηκών	7
B.3.1. Περιβαλλοντικά στοιχεία	7
B.3.2 Εκτίμηση γεωτεχνικών συνθηκών	8
B.3.2.1 Γενικά	8
B.3.2.2 Συμπεράσματα εδαφοδυναμικής και γεωτεχνικής μελέτης	8
B.4. Πληθυσμός - Προβλέψεις	11
B.5. Πολεοδομική Οργάνωση	11
B.5.1. Περιοχή μελέτης, Ιδιοκτησιακό καθεστώς, κατάτμηση, αξίες γης	11
B.5.2 Υφιστάμενο Θεσμικό Πλαίσιο Δόμησης, Ρυθμίσεις και Περιορισμοί	12
B.5.3 Κατάσταση οικοδομημένου χώρου	13
B.5.4 Οδικό δίκτυο	16
B.5.5 Δίκτυο ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων και κοινωφελών εγκαταστάσεων και δίκτυο πεζοδρόμων	16
B.5.6 Πολεοδομική Ενότητα	16
B.5.7 Δομή και κατάσταση δικτύων κοινής ωφέλειας	16
B.6. Περιορισμοί δασικού, αρχαιολογικού και άλλου χαρακτήρα	18
B.7. Συμπεράσματα	20
Γ. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ	21
Γ.1. Πληθυσμός	21
Γ.2. Ανάγκες υποδομών και εξυπηρητήσεων	21
Δ. ΠΡΟΤΑΣΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ	22
Δ.1 . Χρήσεις γενικής πολεοδομικής λειτουργίας	22
Δ.2 Χρήσεις Ειδικής πολεοδομικής λειτουργίας	24
Δ.3. Πολεοδομικός Ιστός	29
Δ.4 Δομικό Σχέδιο	29
Δ.5 Πολεοδομικός Κανονισμός - Όροι και περιορισμοί δόμησης	34
Δ.5.1 Γενικοί Όροι δόμησης	34
Δ.5.1.1. Γενικοί στόχοι – παράμετροι σχεδιασμού	34

Δ.5.1.2. Όροι δόμησης – Συντελεστής δόμησης.....	35
Δ.5.1.3. Λοιποί Όροι δόμησης	36
Δ.6 Δίκτυο Κυκλοφορίας.....	37
Δ.7. Προκαταρκτική πράξη Εφαρμογής – Ισοζύγιο γης.....	41
Δ.8. Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας	44
Ε. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ (ΕΚΤΟΣ NATURA).....	44
ΣΤ. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	47
ΣΤ.1 Βασικές μελέτες και έργα υποδομής.....	47
ΣΤ.2. Προτεραιότητες χρηματοδότησης έργων υποδομής.....	47

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΓ. ΘΩΜΑ Β ΣΤΑΔΙΟ (ΠΡΟΤΑΣΗ)

Α. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η πολεοδομική μελέτη «Επέκτασης του σχεδίου πόλης σε τμήμα της Π.Ε. 13 περιοχής Αγ. Θωμά Λάρισας» του Δήμου Λαρισαίων ανατέθηκε από το Δήμο Λαρισαίων στους: Α.Θ. Καραβασίλης και Γ.Μ. Τσακούμης και ΣΙΑ Ε.Ε. (ΑΚΚΤ Σύμβουλοι μηχανικοί) και Α. Τριανταφυλλίδη στις 04.11.2010 με την υπογραφή της σχετικής Σύμβασης (Αρ. Πρωτ.: 9310/10-8-2010) σύμφωνα με:

Το Ν. 3316/2005 (Α'42) «Ανάθεση και εκτέλεση Δημοσίων συμβάσεων εκπόνησης μελετών και παροχής υπηρεσιών» καθώς και το Ν.716/1977 «Περί Μητρώου Μελετητών, αναθέσεως και εκπονήσεως Μελετών» και τα εκτελεστικά του Π.Δ/γμματα, κατά το μέρος τους που διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ. 4, άρθρο 45 του Ν.3316/2005.

Το Ν.2508/97 «Περί της Βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών της χώρας» και τις διατάξεις του Ν.1337/83 που είναι σε ισχύ σήμερα, και τέλος τις διατάξεις του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων.

Η πολεοδομική μελέτη συντάσσεται σύμφωνα με τις:

-«Τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησης πολεοδομικών μελετών και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση αυτών», ΦΕΚ 329 Β της 15/03/2000 και την

-«Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων (ΓΠΣ), των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης "ανοικτής πόλης" (ΣΧΟΟΑΠ) και των πολεοδομικών μελετών», Αποφ-10788/04 ΦΕΚ-285/Δ/5-3-04.

Το Άρθρο 43 της Κωδικοποίησης Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας.

Η μελέτη εκπονείται σε δύο στάδια Α και Β. Το Β Στάδιο επιμερίζεται στα Β1 και Β2 υποστάδια. Το Β2 υποστάδιο αποτελεί την τελική μορφή του Β1 υποσταδίου.

Α' Στάδιο : Ανάλυση- Προμελέτη

Το Α' Στάδιο της μελέτης αφορά τη γενική θεώρηση της περιοχής και την αναγνώριση της πολεοδομικής οργάνωσης και των χρήσεων γης. Το στάδιο αυτό καταλήγει σε Αξιολόγηση και Συμπεράσματα καθώς και σε προκαταρκτική πρόταση σε μορφή πολεοδομικής οργάνωσης.

Το Α' Στάδιο, έχει υποβληθεί στις 22-04-2011 και έχει εγκριθεί με την Απόφαση Δ.Σ. με αριθμό 501 από 28-07-2011.

Β' Στάδιο – Πρόταση / Οριστική Μελέτη

Η έναρξη του Β' Σταδίου έγινε με εντολή έναρξης από την Υπηρεσία επίβλεψης με αριθμό πρωτοκόλλου 18504/27-09-2011. Το στάδιο αυτό αφορά την συγκρότηση και την οργάνωση κατευθύνσεων μετά από τα συμπεράσματα του Α' Σταδίου. Γίνεται οριστικοποίηση της Προμελέτης και ανάπτυξη του Πολεοδομικού Σχεδίου.

Επίσης γίνεται ο καθορισμός των οικοδομικών τετραγώνων ως προς την δομή και την μορφή τους καθώς και τυχόν δεσμεύσεις σε προκήπια και διαγράμματα κάλυψης.

Καθορίζονται οι χρήσεις γης σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου και οι κοινωφελείς σε επίπεδο οικοπέδου. Καθορίζεται η γενική διάταξη των κοινοχρήστων χώρων και προσδιορίζονται οι κοινωφελείς λειτουργίες. Τέλος εμφανίζεται η γενική διάταξη των οδικών δικτύων (δομή και ροές) καθώς και του δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.

Όσο αφορά το Πολεοδομικό – Ρυμοτομικό σχέδιο για θεσμοθέτηση γίνεται καθορισμός στα κτηματογραφικά διαγράμματα κοινοχρήστων (συμπεριλαμβανομένων και των πεζοδρόμων) και κοινωφελών χώρων, των όρων δόμησης και των ορίων τυχόν περιοχών ειδικής προστασίας.

Προβλέπεται έλεγχος (προκαταρκτική πράξη εφαρμογής) του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με το ισοζύγιο εισφορών σε γη.

Μετά την παραλαβή του Β1 υποσταδίου η μελέτη θα αναρτηθεί προς ενημέρωση των ενδιαφερομένων και θα αποσταλλεί από τον Εργοδότη και τη Διευθύνουσα Υπηρεσία στις αρμόδιες υπηρεσίες για την τήρηση των διαδικασιών που προβλέπει ο νόμος (αρθρ. 44 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας και αρθρ.6 και 7 του Ν.1337/83).

Η Διευθύνουσα Υπηρεσία του εργοδότη συνεκτιμώντας και τις γνωμοδοτήσεις των αρμόδιων φορέων και υπηρεσιών και την απόφαση του Δ.Σ. του Δήμου θα δώσει κατά την κρίση της οδηγίες-κατευθύνσεις για τις αναγκαίες τροποποιήσεις (Β2 υποστάδιο της μελέτης).

Το Β2 Υποστάδιο αφορά στην προσαρμογή του υποσταδίου Β1 και την οριστική πρόταση της μελέτης.

Μετά τη παράδοση του Β2 υποσταδίου η μελέτη αποστέλλεται από τον Εργοδότη και την Διευθύνουσα Υπηρεσία στο αρμόδιο τμήμα του ΥΠΕΚΑ για τη διαδικασία κεντρικού ΣΧΟΠ, ώστε να εγκριθεί και να οδηγηθεί στη δημοσίευσή της.

Στο σημείο αυτό να αναφερθεί ότι για την υλοποίηση της παρούσας μελέτης έχει ανατεθεί η μελέτη: " Γεωτεχνική Έρευνα – Μελέτη σε τμήμα της Π.Ε.13 Άγιος Θωμάς Λάρισας (Έκθεση Αξιολόγησης Γεωτεχνικών Ερευνών)".

Η μελέτη ανατέθηκε με την υπ' αριθμ. 205/02-06-2011 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Λαρισαίων (ΑΔΑ:4Α3ΩΩΛΞ-Δ), και με την υπ' αριθ. 11216/66026/24-06-2011 εγκριτική απόφαση της Δ/σης Διοίκησης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ – ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ (ΑΔΑ:4Α32ΟΡ10-ΕΠ) με την οποία ανατέθηκε η μελέτη και σύμφωνα με την από 26-09-2011 υπογραφείσα σύμβαση στο Γραφείο Μελετών Γεωτεχνικής Μηχανικής και Εφηρμοσμένης Γεωλογίας "Αλέξανδρος Μπέλεσης".

Με την 472/21-11-2012 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου η μελέτη παραλήφθηκε οριστικά από το Δήμο.

B. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ

B.1. Γενικά στοιχεία περιοχής – Χωροταξικά στοιχεία

Η Λάρισα αποτελεί ένα από τα πιο δυναμικά αστικά κέντρα της χώρας με τον πληθυσμό της να αυξάνεται διαρκώς. Αποτελεί πρωτεύουσα της ομώνυμης Περιφερειακής Ενότητας αλλά και της σημερινής Περιφέρειας Θεσσαλίας και σε αυτή συγκεντρώνεται πλήθος διοικητικών, κοινωνικών και άλλων εξυπηρετήσεων.

Η πόλη αποτελεί αστικό κέντρο 1ου επιπέδου (νομαρχιακό και περιφερειακό κέντρο) και παρέχει τις ανάλογες αστικές λειτουργίες και εξυπηρετήσεις στην ευρύτερη περιοχή της Περιφερειακής Ενότητας και της Περιφέρειας Θεσσαλίας.

Η Λάρισα επίσης παρουσιάζει μία προνομιακή σύνδεση με τα αναπτυξιακά και τα μεταφορικά δίκτυα τοπικής και υπερτοπικής σημασίας. Η πλεονεκτική της θέση ως προς τα δίκτυα αυτά, επιτρέπει τη σύνδεσή της με τα μητροπολιτικά και τα λοιπά περιφερειακά κέντρα της χώρας. Επιπλέον, θεωρείται ότι η «εντεινόμενη συνάφεια του περιφερειακού με το διεθνή χώρο¹» αναμένεται να δημιουργήσει νέες ανάγκες κυρίως σε αεροπορικές μεταφορές (εμπορευματικές και επιβατικές) και συνδυασμένες μεταφορές.

Σε τοπικό επίπεδο, το Βασικό Οδικό Περιφερειακό Δίκτυο (ΒΟΠΔ) και οι σιδηροδρομικές συνδέσεις εξασφαλίζουν την πρόσβαση η οποία καλύπτει μεγάλο μέρος της ευρύτερης περιοχής. Κάποια μόνο προβλήματα παρατηρούνται στη σιδηροδρομική σύνδεση Λάρισας – Βόλου, τα οποία αποτελούν «ανασχετικό παράγοντα για την ανάδειξη του διπόλου των δύο πόλεων²».

Η περιοχή μελέτης ανήκει στο βορειοδυτικό τμήμα της πόλης, στην Π.Ε. 13 στην περιοχή Αγίου Θωμά και οριοθετείται ανατολικά από την προέκταση της οδού Καλλιθέας (διαμετρική εσωτερική δακτύλιος), νότια από την οδό Θεοπόμπου, δυτικά από το όριο του σχεδίου και τον κόμβο Γεωργικής Σχολής, και βόρεια από το βόρειο όριο της περιμετρικής οδού που σχεδιάζεται παράλληλα με το τμήμα του δακτυλίου όπως αυτό προκύπτει από την εγκεκριμένη μελέτη οδοποιίας (που αναφέρεται και παρακάτω σε σχετικό κεφάλαιο). Συγκεκριμένα και όσο αφορά το βόρειο όριο της περιοχής μελέτης αυτό σχεδόν ταυτίζεται με το όριο απαλλοτρίωσης του τμήματος του δακτυλίου που όμως δεν είναι εγκεκριμένο και για το λόγο αυτό είναι δυνατόν να τροποποιηθεί λίγο. Επίσης στο σημείο αυτό να γίνει μνεία στην εγκεκριμένη μελέτη αναθεώρησης του ΓΠΣ του Δήμου όπου αναφέρεται ότι είναι δυνατόν να τροποποιηθεί το όριο μίας πολεοδομικής μελέτης προκειμένου να χαρακτηί το οδικό δίκτυο.

Η έκταση λοιπόν της περιοχής μελέτης είναι 235,3 στρέμματα από τα οποία 193,6 στρ. εντός της Π.Ε. 13 που θα πολεοδομηθούν από την αρχή και 41,7 στρ περίπου εντός της Π.Ε. 13 στα οποία θα γίνουν τροποποιήσεις ρυμοτομίας και αναθεωρήσεις. Τέλος με την παρούσα μελέτη θα πολεοδομηθεί και μικρό τμήμα της Π.Ε. 5 (περίπου 6 στρ.).

¹ Επιχειρησιακό Πλαίσιο Χωρικής Ενότητας Θεσσαλίας – Ηπείρου – Στερεάς Ελλάδας 2007 - 2013, (σελ. 42)

² Επιχειρησιακό Πλαίσιο Χωρικής Ενότητας Θεσσαλίας – Ηπείρου – Στερεάς Ελλάδας 2007 - 2013, (σελ. 41)



Εικόνα 1: Περιοχή μελέτης από αεροφωτογραφία, πηγή: www.bing.com



Σχημ. Χάρτης 1: Η θέση της Πολεοδομικής Ενότητας 13 στη Λάρισα
Πηγή: χάρτης Πολεοδομικής Οργάνωσης από Αναθεώρηση ΓΠΣ, επεξεργασία ομάδα μελέτης

Β.2. Κατευθύνσεις των υπερκείμενων βαθμίδων σχεδιασμού

Δεδομένου ότι η περιοχή μελέτης αποτελεί φυσική συνέχεια της πόλης της Λάρισα, επιβάλλεται για τη μελέτη της να ληφθούν υπόψη τα χαρακτηριστικά και οι τάσεις που αναδεικνύονται από τον

υπερκείμενο σχεδιασμό για την πόλη της Λάρισας και για το ευρύτερο περιβάλλον αυτής, το οποίο επηρεάζει την περιοχή μελέτης.

Συγκεκριμένα στην περιοχή μελέτης το θεσμικό πλαίσιο των χωροταξικών και των πολεοδομικών κατευθύνσεων προκύπτει από την Αναθεώρηση του ΓΠΣ που έχει λάβει υπόψη της όλους τους προηγούμενους σχεδιασμούς και όλες τις μελέτες που έχουν εκπονηθεί για την περιοχή.

Σύμφωνα με την **Αναθεώρηση και την Επέκταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Λαρισαίων** (ΦΕΚ ΑΑΠ 523/2009) το οποίο πραγματοποιεί και την μεγαλύτερη χωρική εξειδίκευση, σε σχέση με τα παραπάνω πλαίσια, η Λάρισα παρουσιάζει σημαντικές αναπτυξιακές προοπτικές χάρη στα χαρακτηριστικά που έχουν ήδη αναφερθεί, ωστόσο τονίζονται και πάλι τα προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί εξαιτίας της υπερσυγκέντρωσης πληθυσμού και της αστικής διάχυσης.

Όπως αναφέρεται εκτενώς στο Α' Στάδιο της παρούσας μελέτης, όλες οι βαθμίδες του χωροταξικού σχεδιασμού αναγνωρίζουν τον ολοένα αναδυόμενο ρόλο της Λάρισας ως πόλου ανάπτυξης σε υπερτοπικό, εθνικό και περιφερειακό επίπεδο. Επιγραμματικά, η Λάρισα, δικτυωμένη στο δίπολο Λάρισα – Βόλος αποτελεί πρωτεύοντα εθνικό πόλο:

- με πανευρωπαϊκή εμβέλεια, εφόσον εντάσσεται στο πανευρωπαϊκό δίκτυο μεσαίων πόλεων και συνδέεται με τις πύλες της χώρας,
- με εθνική εμβέλεια, εφόσον εντάσσεται στον εθνικό ανατολικό αναπτυξιακό άξονα (ΠΑΘΕ) αλλά και στον άξονα της κεντρικής ενδοχώρας
- με υπερπεριφερειακή και περιφερειακή εμβέλεια, εφόσον αποτελούν, μαζί με το Βόλο, κέντρα της Ανατολικής Ζώνης Ανάπτυξης της Περιφέρειας Θεσσαλίας και σαφώς,
- με τοπική εμβέλεια εφόσον αποτελεί ξεκάθαρα το μεγαλύτερο αστικό κέντρο της ευρύτερης περιοχής στην οποία ανήκει.

Θεωρείται ότι η Λάρισα θα λειτουργήσει εξισορροπητικά στην αναπτυξιακή διαδικασία σε σχέση με τα μητροπολιτικά κέντρα της χώρας (Θεσσαλονίκη και Αθήνα), ωστόσο, στο ευρύτερο περιβάλλον της θα οξυνθούν οι ανισότητες ακόμα περισσότερο. Επίσης, γίνεται σαφές, ότι σύμφωνα με τις προβλέψεις αναμένεται η πληθυσμιακή μεγέθυνση της Λάρισας, κάτι το οποίο καθιστά τον χωροταξικό και τον πολεοδομικό σχεδιασμό αναγκαιότητα, προκειμένου να διασφαλιστούν αξίες όπως η ποιότητα ζωής και η βιώσιμη ανάπτυξη.

B.3. Περιβαλλοντικά Στοιχεία– Εκτίμηση γεωτεχνικών συνθηκών

B.3.1. Περιβαλλοντικά στοιχεία

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται στα βορειοδυτικά της πόλης της Λάρισας και οριοθετείται βόρεια από το ανάχωμα της αντιπλημμυρικής προστασίας του Πηνειού ποταμού, νότια και ανατολικά από τον πολεοδομικό ιστό της πόλης και δυτικά εκτείνεται η συνέχεια της πεδινής έκτασης. Το υψόμετρο της περιοχής κυμαίνεται από 70 μέτρα στο βόρειο τμήμα έως 72 μέτρα στο νότιο τμήμα. Η μορφολογία χαρακτηρίζεται από μικρές έως σχεδόν αμελητέες κλίσεις της πεδιάδας της Λάρισας (<1%), την ύπαρξη του ποταμού Πηνειού στα βόρεια, τον χείμαρρο Καρδίτσας (εγκιβωτισμένη τάφρος Ελευθερών) που διέρχεται κάθετα από την περιοχή μελέτης και καταλήγει στον Πηνειό και δρόμους.

Το τοπίο της υπό μελέτη περιοχής, είναι αποτέλεσμα μακροχρόνιας ανθρωπογενούς παρέμβασης και της ανάλογης διαμόρφωσης των χρήσεων γης. Κύριο στοιχείο της περιοχής αποτελεί ο ποταμός Πηνειός. Η πεδινή μορφολογία της περιοχής δεν επιτρέπει τη θέα σε μεγάλη έκταση εξαιτίας και των διαφόρων οπτικών εμποδίων (π.χ. κτίρια). Στην περιοχή κυριαρχούν κτίρια χωρίς ιδιαίτερη αισθητική αξία και συνηθισμένες εκτάσεις εντατικής γεωργίας. Επιπρόσθετα, η περιοχή χαρακτηρίζεται από αραιή – διάσπαρτη βλάστηση η οποία κατά κύριο λόγο εμφανίζεται πλησίον του ποταμού Πηνειού.

Εκτενής αναφορά στο περιβάλλον της περιοχής έγινε στο αντίστοιχο κεφάλαιο του Α' Σταδίου της

παρούσας μελέτης. Αναφορά στις επιπτώσεις της μελέτης στο φυσικό περιβάλλον γίνεται παρακάτω σε χωριστό κεφάλαιο.

B.3.2 Εκτίμηση γεωτεχνικών συνθηκών

B.3.2.1 Γενικά

Η μελέτη «Γεωτεχνική Έρευνα – Μελέτη σε τμήμα της Π.Ε.13, περιοχή Άγιος Θωμάς του Δήμου Λαρισαίων», που είναι υπό εκπόνηση έχει ως αντικείμενο την τεκμηριωμένη διερεύνηση των εδαφικών συνθηκών που χαρακτηρίζουν την περιοχή του έργου, ο προσδιορισμός των φυσικών και μηχανικών ιδιοτήτων των επικρατούντων εδαφικών σχηματισμών, η επιλογή των κατάλληλων γεωτεχνικών παραμέτρων, η ανάλυση του κινδύνου ρευστοποίησης και τέλος η αξιολόγηση όλων των διαθέσιμων στοιχείων προκειμένου να καθορισθούν επακριβώς οι συνθήκες και ο τρόπος θεμελίωσης και η διαστασιολόγηση τυχόν απαιτούμενων έργων βελτίωσης του εδάφους θεμελίωσης της προς πολεοδόμηση περιοχής.

Τα βασικά στοιχεία των ερευνητικών εργασιών και των μελετών, της γεωτεχνικής αποσκοπούν :

1. στην εξακρίβωση της τεχνικογεωλογικής δομής της στενής περιοχής όσο και της ευρύτερης περιοχής μελέτης.
2. στην εξακρίβωση της στρωματογραφίας του εδάφους, δηλαδή το πάχος κάθε διακεκριμένης εδαφικής στρώσης.
3. στην εξακρίβωση των υδρογεωλογικών συνθηκών που επικρατούν στην περιοχή (ύπαρξη υδροφόρου ορίζοντα, στάθμη υδροφόρου ορίζοντα, εποχιακή μεταβολή κλπ).
4. στον προσδιορισμό της έκτασης της προς πολεοδόμηση περιοχής που έχει τεχνητές επιχωματώσεις.
5. στον προσδιορισμό των φυσικών και μηχανικών ιδιοτήτων των επικρατούντων εδαφικών σχηματισμών και στον ακριβή καθορισμό παρόμοιων περιοχών με κοινά χαρακτηριστικά στην περιοχή μελέτης.
6. διερεύνηση στοιχείων σεισμικότητας και εδαφικής σεισμικής επικινδυνότητας.
7. στον ακριβή καθορισμό του κινδύνου ρευστοποίησης.
8. στον ακριβή υπολογισμό φέρουσας ικανότητας θεμελίωσης, καθιζήσεων (ελαστικών, λόγω στερεοποίησης) και τον προσδιορισμό κατακόρυφου και οριζόντιου δείκτη εδάφους.
9. στην υποβολή προτάσεων για τον τρόπο θεμελίωσης και εξυγίανσης του εδάφους θεμελίωσης.
10. στην υποβολή προτάσεων περαιτέρω ερευνών.

B.3.2.2 Συμπεράσματα εδαφοδυναμικής και γεωτεχνικής μελέτης

Κατηγορίες εδαφών

Από την «Εδαφοδυναμική Μελέτη σε τμήμα της Π.Ε.13 Άγιος Θωμάς Λάρισας» και μετά από αξιολόγηση των αποτελεσμάτων των αναλύσεων προκύπτουν οι παρακάτω περιοχές:

«Τα αποτελέσματα της μελέτης οδηγούν στο συμπέρασμα ότι υπάρχουν περιοχές με ρευστοποιήσιμες στρώσεις οι οποίες είναι δυνατόν να χωρισθούν σε τρεις κατηγορίες αναλόγως του βάθους της ρευστοποίησης: (α) σε βάθη από 3 m έως 6 m, (β) σε βάθη από 3 m έως 9 m και (γ) σε βάθη από 16 m έως 20 m. Επίσης, σε ορισμένες περιοχές το έδαφος δεν είναι ρευστοποιήσιμο. Όμως για ένα πολύ σημαντικό μέρος της υπό εξέταση περιοχής δεν υπάρχουν γεωτεχνικά δεδομένα, και συνεπώς το έδαφος στις ζώνες αυτές, λόγω της θέσης και προέλευσής του, θεωρείται ότι είναι εν δυνάμει ρευστοποιήσιμο (έδαφος κατηγορίας Χ) και θα πρέπει να διερευνηθεί πριν την ανέγερση κατασκευών.

Από την πρακτική άποψη της αντιμετώπισης του τρόπου θεμελίωσης των κατασκευών, είναι επιθυμητός ο διαχωρισμός της περιοχής σε επιμέρους περιοχές ανάλογα με τον εκτιμώμενο βαθμό

επικινδυνότητας. Λαμβάνοντας υπόψη τα συνολικά αποτελέσματα της μελέτης που βασίζονται αφενός μεν στα γεωτεχνικά δεδομένα και τις αναλύσεις που παρουσιάστηκαν προηγουμένως, αλλά επίσης και στις διαθέσιμες γεωλογικές πληροφορίες της εξεταζόμενης έκτασης του Αγίου Θωμά, η περιοχή είναι δυνατόν να διαχωριστεί σε δύο επιμέρους περιοχές, όπως παρουσιάζεται στο Σχήμα 1:

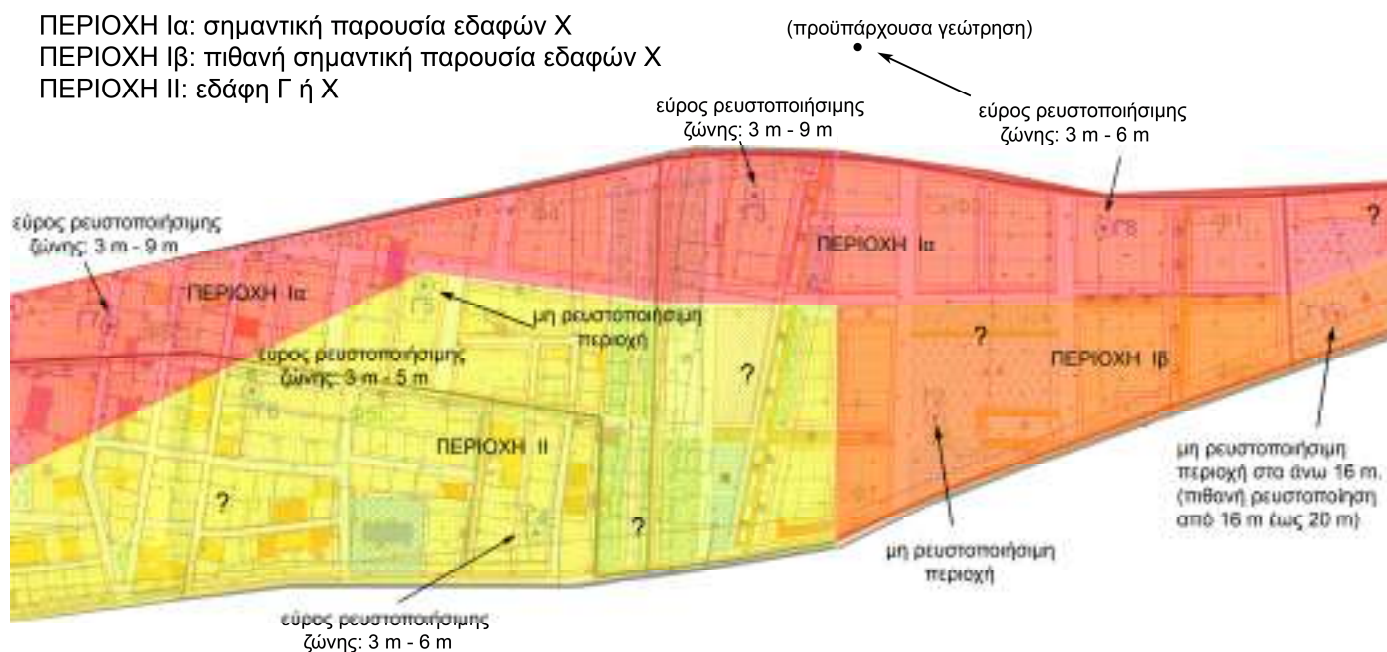
Περιοχή Ι: Στην περιοχή αυτή υπάρχουν εδάφη Χ με πιθανά βάθη από 3 m έως 9 m. Ειδικότερα η περιοχή αυτή είναι δυνατόν να υποδιαιρεθεί σε δύο τμήματα:

Περιοχή Ια: Η περιοχή αυτή είναι κοντά στην όχθη του ποταμού και περιλαμβάνει σημαντικές ρευστοποιήσιμες ζώνες με πιθανά βάθη ρευστοποίησης από 3 m έως 9 m (Σχήμα 7.1).

Περιοχή Ιβ: Η περιοχή αυτή είναι στο νότιο ανατολικό τμήμα και, λόγω των γεωλογικών συνθηκών δημιουργίας των εδαφικών αποθέσεων, είναι πολύ πιθανόν να περιλαμβάνει επίσης σημαντικές ρευστοποιήσιμες ζώνες (Σχήμα 7.1). Σημειώνεται ότι εντός της περιοχής αυτής υπάρχουν ζώνες όπου τα εδάφη είναι μη ρευστοποιήσιμα, καθώς επίσης και ζώνες για τις οποίες δεν υπάρχουν καθόλου γεωτεχνικά δεδομένα στο παρόν στάδιο.

Εκτιμάται ότι η Περιοχή Ια έχει μεγαλύτερο βαθμό επικινδυνότητας έναντι της ρευστοποίησης σε σχέση με την Περιοχή Ιβ.

Περιοχή ΙΙ: Στην περιοχή αυτή τα εδάφη είναι δυνατόν να είναι κατηγορίας Γ ή κατηγορίας Χ, με μικρότερα πιθανά βάθη ρευστοποίησης που κυμαίνονται από 3 m έως 5 m ή 6 m. Το μικρότερο βάθος της πιθανής ζώνης ρευστοποίησης καθιστά πιο εύκολη την αντιμετώπιση του τρόπου θεμελίωσης στην Περιοχή ΙΙ (βλέπε κατωτέρω).»³



Σχήμα 1. Όρια περιοχών με την πιθανή παρουσία εδαφών Χ και το βάθος της ζώνης ρευστοποίησης, με βάση τις αναλύσεις στις θέσεις των γεωτρήσεων και τα ποιοτικά δεδομένα από τα φρεάτια. Τα όρια αυτά ενδέχεται να μεταβληθούν με την προσθήκη δεδομένων από μελλοντικές γεωτεχνικές διερευνήσεις. **Πηγή:** Π. Ντακούλας, «Εδαφοδυναμική Μελέτη σε τμήμα της Π.Ε.13 Άγιος Θωμάς Λάρισας»

³ Π. Ντακούλας, «Εδαφοδυναμική Μελέτη σε τμήμα της Π.Ε.13 Άγιος Θωμάς Λάρισας» (σελ 64-65)

Γεωτεχνική διερεύνηση και εργαστηριακές δοκιμές- κίνδυνοι και προτάσεις αποφυγής τους

«Σύμφωνα με τον Νέο Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΝΕΑΚ), ο οποίος με το Φ.Ε.Κ.: 613 - Τεύχος Β/ 12-10-1992 τέθηκε σε ισχύ, τροποποιήθηκε το 1995 και τροποποιήθηκε πάλι σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ) του 2000, του Ιουνίου του 2003 (ΦΕΚ 781 / ΕΑΚ 2003) και των Τροποποιητικών διατάξεων του «Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού ΕΑΚ-2000) (ΦΕΚ Β 1154/12-8-03)», η ευρύτερη περιοχή κατατάσσεται από άποψη σεισμικής επικινδυνότητας στην κατηγορία ΙΙ (μέσης σεισμικής επικινδυνότητας περιοχές.

Το έδαφος ανάπτυξης της άμεσης εξεταζόμενης προς πολεοδομηση περιοχής για την ΠΕΡΙΟΧΗ Ι (Ια και Ιβ), από άποψη εδαφικής σεισμικής επικινδυνότητας κατατάσσεται στην Κατηγορία Χ: Χαλαρά λεπτόκοκκα αμμοίλυδη εδάφη υπό τον υδάτινο ορίζοντα, που ενδέχεται να ρευστοποιηθούν (εκτός αν ειδική μελέτη αποκλείσει τέτοιο κίνδυνο ή γίνει βελτίωση των μηχανικών τους ιδιοτήτων)

και για την ΠΕΡΙΟΧΗ ΙΙ στην Κατηγορία Γ: που περιγράφεται σύμφωνα με τον Ε.Α.Κ. του 2003, ως "Ίλυοαργιλικά εδάφη μικρής αντοχής σε πάχος μεγαλύτερο των 5m" ή Κατηγορία Χ: Χαλαρά λεπτόκοκκα αμμοίλυδη εδάφη υπό τον υδάτινο ορίζοντα, που ενδέχεται να ρευστοποιηθούν (εκτός αν ειδική μελέτη αποκλείσει τέτοιο κίνδυνο ή γίνει βελτίωση των μηχανικών τους ιδιοτήτων).»⁴

Κατά τον αντισεισμικό κανονισμό, για την κατασκευή κτιρίου στις περιπτώσεις εδαφών Χ επιβάλλεται η χρήση ικανού αριθμού γεωτρήσεων (τουλάχιστον 2) σε κατάλληλο βάθος για τον προσδιορισμό της στρωματογραφίας και των ιδιοτήτων του εδάφους. Στην Εδαφοδυναμική μελέτη αναφέρονται ακριβώς οι απαιτήσεις του κανονισμού για κατασκευές Σ2 (κατοικίες) , Σ3 και Σ4 (κτίρια δημόσιου χαρακτήρα) σε σεισμική ζώνη ΙΙ (περιοχή μελέτης).

Σύμφωνα με τη μελέτη σχετικά με την διακινδύνευση αστοχίας φέρουσας ικανότητας θεμελίωσης λόγω ρευστοποίησης εδάφους: «Αν η γεωτεχνική διερεύνηση καταδείξει την παρουσία ρευστοποιήσιμης στρώσης στο έδαφος θεμελίωσης, τότε, αναλόγως των συνθηκών, θα πρέπει να ληφθούν κατάλληλα μέτρα προστασίας, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται βελτίωση ή αντικατάσταση του εδάφους, ή επιλογή βαθείας θεμελίωσης»⁵

Ένας άλλος κίνδυνος που υπάρχει σε αντίστοιχες περιοχές είναι η ενδεχόμενη ανατροπή του κτιρίου λόγω χαλάρωσης του εδάφους θεμελίωσης. Από τη μελέτη προκύπτει ότι: «Στην περίπτωση κτιρίων με μεγάλο λόγο ύψους προς πλάτος, οι αδρανειακές δυνάμεις της κατασκευής σε συνδυασμό με την σημαντική μείωση της στρεπτικής δυσκαμψίας του εδάφους θεμελίωσης (λόγω ρευστοποίησης υποκείμενης στρώσης), είναι δυνατόν να οδηγήσουν σε σημαντική κλίση ή ανατροπή της κατασκευής».

«Συνεπώς συνιστάται ο περιορισμός του ύψους των κατασκευών στις ρευστοποιήσιμες περιοχές... Ο λόγος ύψους προς πλάτος των κτιρίων που ανετράπησαν είναι περίπου $H/B = 2.5$. Δεν υπάρχουν σαφείς δημοσιευμένες οδηγίες για την μέγιστη τιμή του λόγου. Δεδομένου ότι ακόμη και αν γίνουν βελτιώσεις στο έδαφος θεμελίωσης, η γειτονική περιοχή ενδέχεται να υποστεί ρευστοποίηση, με στόχο την αύξηση της ευστάθειας του κτιρίου συνιστάται ο περιορισμός του λόγου $H/B \approx 1$.»⁶

Από την παραπάνω παράγραφο προκύπτει ότι, εκτός από την βελτίωση του εδάφους που είναι απαραίτητη σε όλες τις περιπτώσεις, είναι πιο ασφαλή κτίρια με σχετικά μικρό ύψος και μεγάλης επιφάνειας βάση σε αντίθεση με κτίρια μικρής βάσης και μεγάλου ύψους. Παρακάτω σε σχετικό κεφάλαιο θα εξηγηθεί περαιτέρω ο λόγος αυτός και θα μεταφραστεί σε όρους δόμησης το δυνατόν καλύτερους όσο αφορά την ασφάλεια των κατασκευών.

Τέλος όσο αφορά την διακινδύνευση περιορισμένης πλευρικής εξάπλωσης λόγω ρευστοποίησης η μελέτη αναφέρει: «Η περιοχή πλησίον της κοίτης του ποταμού, λόγω της κλίσης του εδάφους μετά

⁴ Α. Μπέλεσης, "Γεωτεχνική Έρευνα - Μελέτη σε τμήμα της Π.Ε.13, περιοχή Άγιος Θωμάς Λάρισας (Γεωτεχνική Μελέτη Θεμελίωσης Κτιρίων)" (σελ 12-13)

⁵ Π. Ντακούλας, «Εδαφοδυναμική Μελέτη σε τμήμα της Π.Ε.13 Άγιος Θωμάς Λάρισας» (σελ 71)

⁶ Π. Ντακούλας, «Εδαφοδυναμική Μελέτη σε τμήμα της Π.Ε.13 Άγιος Θωμάς Λάρισας» (σελ 73)

το προστατευτικό επίχωμα, θα ήταν δυνατόν να υποστεί πλευρική εξάπλωση με ολίσθηση μάζας του εδάφους προς την κατεύθυνση του ποταμού λόγω ρευστοποίησης υποκείμενης στρώσης εδάφους. Οι στατικές και αδρανειακές δυνάμεις του εδάφους που υπέρκειται του ρευστοποιημένου στρώματος είναι δυνατόν να προκαλέσουν μετακινήσεις στην εδαφική μάζα.»⁷

Η εν λόγω μελέτη προτείνει και μέτρα προστασίας που όμως δεν θα αναλυθούν στην παρούσα μελέτη. Επιγραμματικά να αναφέρουμε ότι προτείνονται τα εξής:

1. Βελτίωση του εδάφους με διάφορες τεχνικές.
2. Ενίσχυση της δυσκαμψίας της θεμελίωσης.
3. Χρήση βαθειάς θεμελίωσης.

B.4. Πληθυσμός - Προβλέψεις

Σύμφωνα με το κεφάλαιο Α.1.3.2 (Δημογραφικά στοιχεία) ο υπολογιζόμενος πληθυσμός στο υπό πολεοδότηση τμήμα είναι (για το 2001) μόλις 192 άτομα (μετά από παραδοχή που περιγράφεται στο παραπάνω κεφάλαιο στη σελίδα 42). Ο αριθμός αυτός αποτελεί το 6% του συνολικού πληθυσμού της ΠΕ 13 (3326 για το 2001).



Διάγραμμα 1: Κατανομή Πληθυσμού Π.Ε.13, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., επεξεργασία ομάδα μελέτης

Το προγραμματικό μέγεθος για την ΠΕ 13, σύμφωνα με την πρόσφατη Αναθεώρηση – Επέκταση του ΓΠΣ, που εγκρίθηκε το 2009, μετά από εκτενή έρευνα και επιλογή σεναρίου (ρεαλιστικό), είναι 4659 κάτοικοι (για μακροπρόθεσμο ορίζοντα 2021). Τα βασικά στοιχεία του ρεαλιστικού σεναρίου είναι ο σταδιακός εκσυγχρονισμός της οικονομικής βάσης, η στροφή προς τη βιώσιμη ανάπτυξη και το σχετικά εκτατικό οικιστικό μοντέλο.

B.5. Πολεοδομική Οργάνωση

B.5.1. Περιοχή μελέτης, Ιδιοκτησιακό καθεστώς, κατάτμηση, αξίες γης

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς της περιοχής συγκροτήθηκε με την τοπογραφική αποτύπωση και την κτηματογράφηση της περιοχής που αποτελεί τμήμα της μελέτης και εγκρίθηκε μαζί με το Α' Στάδιο της παρούσας πολεοδομικής μελέτης με την με αριθμό 501 Απόφαση Δ.Σ. από 28-7-2011.

⁷ Π. Ντακούλας, «Εδαφοδυναμική Μελέτη σε τμήμα της Π.Ε.13 Άγιος Θωμάς Λάρισας» (σελ 74-75)

Ιδιαίτερη βαρύτητα έχει ο σαφής προσδιορισμός δημόσιων εκτάσεων που στην περίπτωση της περιοχής μελέτης έχουν έκταση 33,8 στρ και αποτελούν ποσοστό 13,07% επί της συνολικής έκτασης της κτηματογραφημένης περιοχής (που δεν συμπίπτει με την περιοχή μελέτης καθώς περιέχει και όμορες ιδιοκτησίες επί της οδού Θεοπόμπου που όμως δεν σχεδιάζονται με την παρούσα μελέτη) εντός της πολεοδομικής ενότητας 13 (επέκτασης και αναθεωρήσεων) που είναι περίπου 260 στρ. Συγκεκριμένα η μελέτη αφορά περιοχή εμβαδού 193,6 στρ ως επέκταση του σχεδίου πόλης, περιοχή 13,5 στρ αναθεώρησης σχεδίου (περιοχή πάνω από την οδό Θεοπόμπου) και περιοχή εμβαδού 28,1 στρ αναθεώρησης εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (πινακίδα 0503 που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 183 Δ'/1989).

Η παρούσα μελέτη προτείνει ρυμοτομικό σχέδιο και σε περιοχή 5,9 στρ. στην πολεοδομική ενότητα 5 προς αναθεώρηση του σχεδίου που εγκρίθηκε (ΦΕΚ 550Δ'/1989) και τροποποιήθηκε όπως δημοσιεύτηκε στα ΦΕΚ 485Δ/2002 και 172Δ'/2003.

Στο σημείο αυτό να αναφέρουμε ότι υπάρχουν ιδιοκτησίες συνολικού εμβαδού 21.292,66 τ.μ. που ανήκουν στον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ).

Στο Β1 υποστάδιο έγινε αναφορά στην κατάτμηση και τα μεγέθη των ιδιοκτησιών.

B.5.2 Υφιστάμενο Θεσμικό Πλαίσιο Δόμησης, Ρυθμίσεις και Περιορισμοί

Στην περιοχή μελέτης, καθώς και στη γειτονική περιοχή (κάτω από την οδό Θεοπόμπου) όπου εκτεινόταν η πλημμυρική ζώνη του Πηνειού ποταμού εκδίδονταν οικοδομικές άδειες με Απόφαση Νομάρχη όπου αναφέρονταν οι παρακάτω ειδικοί όροι δόμησης⁸ :

«1) Δεν θα επιτρέπεται καμία επιχωμένη υπερύψωση προς αποφυγή μείωσης της ανακουφιστικής ζώνης του Πηνειού.

2) Σε όλες τις οικοδομές θα επιβάλλεται η υποχρεωτική κατασκευή υπόστεγου χώρου (PILOTIS), έτσι ώστε το δάπεδο του 1ου ορόφου κατοικήσιμου χώρου να ευρίσκεται τουλάχιστον ίσο με τα 72.50 μ (υψόμετρα ασφαλείας).

3) Δεν θα επιτρέπεται εντός του οικοπέδου ή άλλου χώρου η κατασκευή πάσης φύσεως βοηθητικών κλπ κτισμάτων και συμπαγών περιτοιχίσεων τα οποία θα επιφέρουν πρόσθετο φορτίο στην υπάρχουσα πλημμυρική ζώνη και θα παραβιάζουν την δίαιτα των υδάτων στην υπόψη περιοχή»⁹

Στην περιοχή της οδού Θεοπόμπου οι όροι δόμησης που ισχύουν είναι αυτοί των τομέων Γ1 και Γ2, δηλαδή:

- πρόσωπο 10 μ και αρτιότητα 300 τ.μ. (10/200 και 8-150 για οικόπεδα προ τις 26-2-1979 όταν εγκρίθηκε το σχέδιο που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 121 Δ'/26-2-1979)
- ύψος και κάλυψη κατά ΓΟΚ
- συντελεστής δόμησης ίσος με 1,4 (που ανήκει στον τομέα συντελεστή δόμησης V).

Στην περιοχή το ρυμοτομικό σχέδιο άλλαξε με την Αναθεώρηση που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 183 Δ'/30-3-1989 και αναδημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 42Δ'/30-1-2003. Ενώ είχαν δημοσιευτεί στο ΦΕΚ συνολικά 61 πινακίδες σχεδίου πόλης τελικά όταν αποστάλθηκαν στο Δήμο οι διορθώσεις και οι χρωματισμένες πινακίδες – διατάγματα ρυμοτομίας ο αριθμός τους μειώθηκε. Συγκεκριμένα στην περιοχή μελέτης υπάρχει χρωματισμένη μονάχα μία πινακίδα στα δυτικά της περιοχής εφαπτόμενη με το τμήμα του δακτυλίου που έχει εγκριθεί. Στην υπόλοιπη περιοχή ο αρχικός σχεδιασμός του 1989 θεωρήθηκε παλαιός και ότι χρειάζεται νέα επεξεργασία. Έτσι το 2010 προκηρύχτηκε η παρούσα μελέτη.

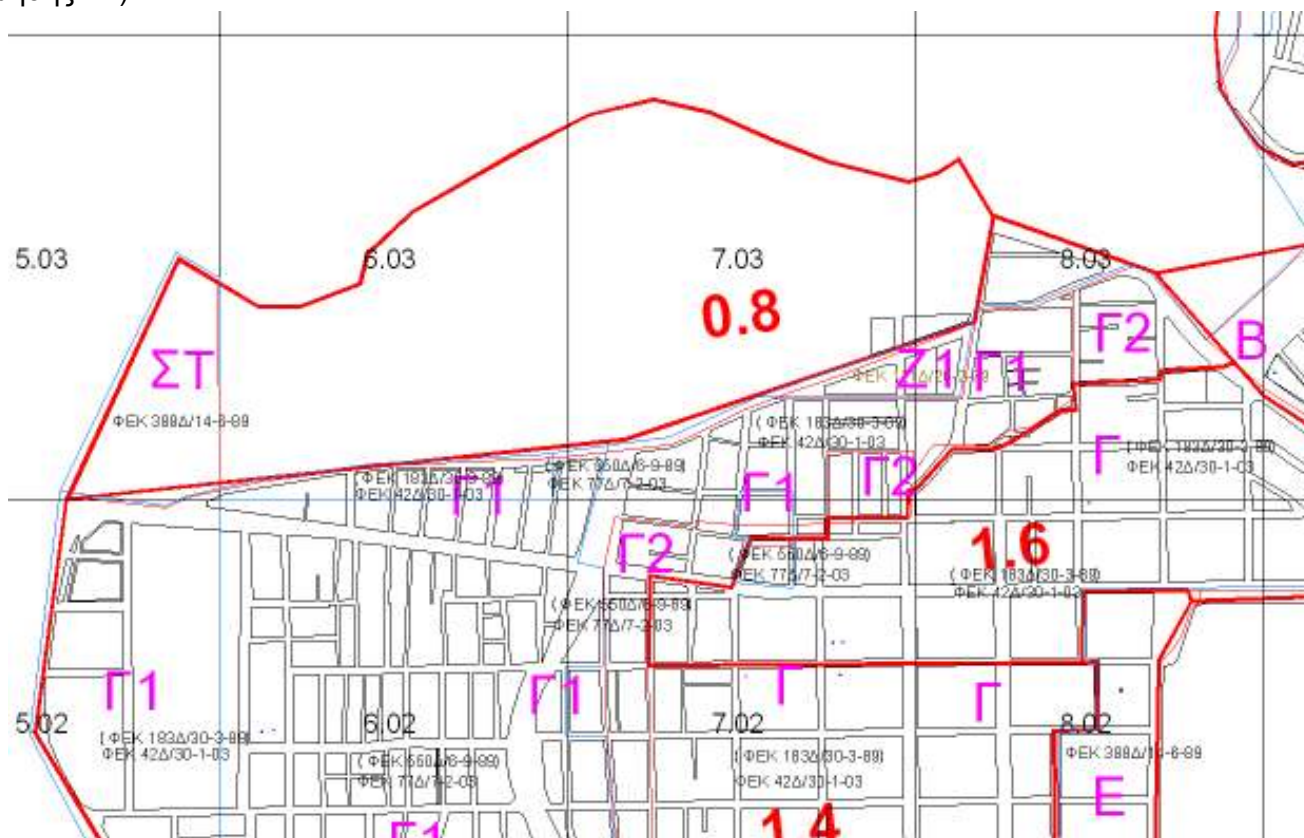
⁸ Απόφαση Νομάρχη Λάρισας για την ανέγερση οικοδομών εντός του εγκ. Σχεδίου της πόλης Λάρισας στην πλημμυρική περιοχή (Ζώνη χαμηλής στάθμης) Αγ. Θωμά) με αρ. πρωτ. 4191/30-7-1991

⁹ Απόφαση Νομάρχη Λάρισας για την ανέγερση οικοδομών εντός του εγκ. Σχεδίου της πόλης Λάρισας στην πλημμυρική περιοχή (Ζώνη χαμηλής στάθμης) Αγ. Θωμά) με αρ. πρωτ. 4191/30-7-1991

Επίσης με τον ανασχεδιασμό επί της οδού Θεοπόμπου (ΦΕΚ 1277Δ'/1992) προέκυψαν επιπλέον αλλαγές στη ρυμοτομία.

Συνολικά η μελέτη σχεδιάζει το τμήμα που στερείται σχεδίου (όπου οι πινακίδες της μελέτης του 1989 δεν χρωματίστηκαν τελικά και έτσι δεν θεωρούνται εγκεκριμένες), αναθεωρεί το τμήμα που είχε εγκριθεί αλλά και το τμήμα επί της οδού Θεοπόμπου του αρχικού σχεδίου του 1979 καθώς είναι εφαπτόμενο στην υπό σχεδιασμό περιοχή. Τέλος προτείνεται τροποποίηση ρυμοτομίας στα ΟΤ 1633, 1634, 756, 715B, 757, 758Α και 714Γ σε εφαρμογή του ορίου απαλλοτρίωσης των υδραυλικών έργων και των θέσεων αγωγών της ΔΕΥΑΛ (όπως αυτές προέκυψαν μετά το έγγραφο της ΔΕΥΑΛ με αριθμό πρωτ. 1123/11-3-2013).

Στο σημείο αυτό να αναφερθεί ότι σε τμήματα επεκτάσεων του σχεδίου πόλης της Λάρισας η Αναθεώρηση του ΓΠΣ όρισε ως αρτιότητα τα 400 τ.μ. και πρόσωπο τα 16 μ. (τομέας λοιπών όρων δόμησης ΣΤ).



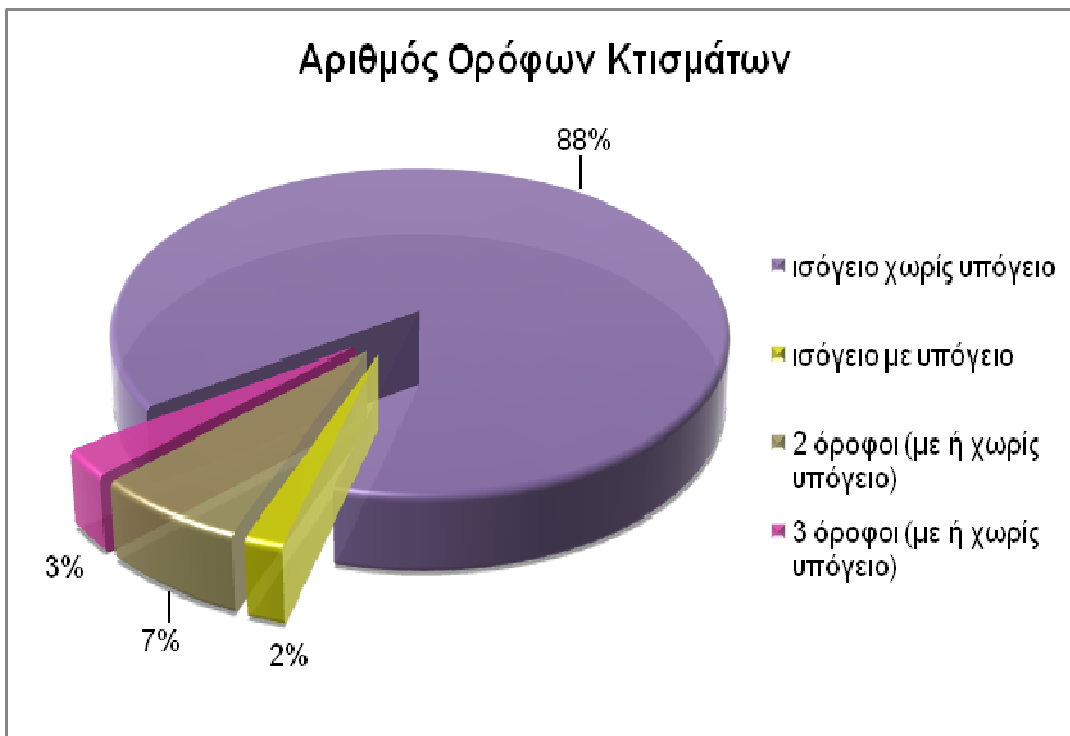
Σχημ. Χάρτης 2: Περιοχές Όρων δόμησης Πηγή: δικτυακός τόπος Δήμου Λαρισαίων <http://www.larissa-dimos.gr/new/>

B.5.3 Κατάσταση οικοδομημένου χώρου

Δομή κτισμάτων – Μορφολογία συνόλων

Στην περιοχή μελέτης παρατηρείται έντονη αυθαίρετη δόμηση στο δυτικό τμήμα και καθόλου σχεδόν δόμηση στο ανατολικό τμήμα. Το σύνολο των κτισμάτων εντός της περιοχής επέκτασης είναι 114 (σελ 86 Α.3.1.1 - Βασικά στοιχεία κτισμάτων). Στην περιοχή μελέτης αναπτύχθηκε ήπια οικιστική ανάπτυξη με επαναλαμβανόμενα μορφολογικά στοιχεία αναφορικά στα κτίσματα. Τα περισσότερα κτίσματα είναι αυθαίρετα, στερούνται δηλαδή διοικητικής πράξης που να νομιμοποιεί την ύπαρξή τους. Η κυρίαρχη χρήση είναι αυτή της κατοικίας.

Τα κτίσματα είναι στην πλειοψηφία τους μονόροφα χωρίς υπόγειο με ποσοστό 88% που αντιστοιχεί σε 101 κτίρια σε σύνολο 114 κτισμάτων (εντός της περιοχής επέκτασης, χωρίς δηλαδή τις περιοχές αναθεωρήσεων). Ακολουθούν τα διώροφα κτίσματα με ποσοστό 7%, ενώ τέλος, παρατηρούνται και τριώροφα κτίσματα, τα οποία καταλαμβάνουν μόλις το 3% του συνόλου των κτισμάτων της περιοχής μελέτης, και ισόγεια με υπόγειο με ποσοστό μόλις 2%.



Διάγραμμα 2: Ποσοστό κτισμάτων ανάλογα με τον αριθμό ορόφων που διαθέτουν **Πηγή:** Δεδομένα καταγραφής επιτόπιας έρευνας και επεξεργασία στοιχείων από την ομάδα μελέτης

Στην συντριπτική τους πλειοψηφία τα κτίσματα της περιοχής μελέτης εντάσσονται στην περίοδο 1950 έως 1980 (με ποσοστό 64%). Ταυτόχρονα, σημαντικό ποσοστό κτισμάτων της περιοχής μελέτης χρονολογείται στην περίοδο 1980 – σήμερα, ενώ μόλις το 2,6% των κτισμάτων της περιοχής μελέτης χρονολογούνται στις δεκαετίες 1920-1950, αντικατοπτρίζοντας την συνεχή οικιστική ανάπτυξη της περιοχής από τη δεκαετία του '60 -70 έως και σήμερα.

Κατάσταση δημόσιων - ιδιωτικών ελεύθερων χώρων

Η συντριπτική πλειοψηφία των ελεύθερων χώρων της περιοχής μελέτης είναι αναξιοποίητοι. Ένα σημαντικό ποσοστό εξ αυτών είναι γεωργική γη ή θερμοκήπια, ενώ ταυτόχρονα εντοπίζονται και αρκετοί χώροι εντελώς ανεκμετάλλετοι. Ο μοναδικός κοινόχρηστος χώρος που είναι διαμορφωμένος (αλλά όχι θεσμοθετημένος) είναι η παιδική χαρά που βρίσκεται στην πορεία της οδού Θεοπόμπου και στην ουσία τη σταματά. Η παιδική χαρά βρίσκεται σε κοντινή απόσταση με τις γραμμές υψηλής τάσης, γεγονός που καθιστά τη χωροθέτησή της υπό αμφισβήτηση. Επίσης όσο αφορά κοινωφελή χρήση υπάρχει ο Ιερός Ναός του Αγ. Θωμά.



Εικόνα 2: Παιδική χαρά επί της οδού Θεοπόμπου **Πηγή:** αρχείο ομάδας μελέτης



Εικόνα 3: Ι. Ναός Αγ. Θωμά **Πηγή:** αρχείο ομάδας μελέτης

B.5.4 Οδικό δίκτυο

Ολόκληρη η περιοχή εξυπηρετείται από δίκτυο μεταφορών που αναλύθηκε στο Α' Στάδιο της μελέτης. Στην περιοχή δεν υπάρχουν διαμορφωμένοι πεζόδρομοι ή ποδηλατόδρομοι, καθώς όλες οι οδοί χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την κίνηση ή τη στάθμευση οχημάτων. Συγκεκριμένα στην περιοχή επέκτασης, όπου παρατηρείται και αυθαίρετη δόμηση, έχουν διανοιχθεί οδοί με μικρό πλάτος που θα διαπλατυνθούν για να καλύψουν τις προδιαγεγραμμένες διαστάσεις οδών (ΟΜΟΕ ΚΑΔ4).

Στο σημείο αυτό να αναφερθεί η εγκεκριμένη μελέτη οδοποιίας για βόρειο τμήμα του δακτυλίου Λάρισας και την προμελέτη για την επέκταση της οδού Καλλιθέας έως την οδό Λαγού.

B.5.5 Δίκτυο ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων και κοινωφελών εγκαταστάσεων και δίκτυο πεζοδρόμων

Στο σύνολο της πολεοδομικής ενότητας 13 υπάρχουν ελάχιστοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι. Συγκεκριμένα είναι οι εξής:

- Δύο παιδικόι σταθμοί, ο πρώτος είναι ο 11^{ος} παιδικός σταθμός Λάρισας επί της οδού Λαγού στο Ο.Τ. 755 και ο δεύτερος είναι ο νέος παιδικός σταθμός που ολοκληρώθηκε πρόσφατα στη συμβολή των οδών Λιόλη και Σπανούδη στο Ο.Τ. 710B που προέκυψε μετά από τροποποίηση ρυμοτομίας (Φ.Ε.Κ. ΑΑΠ 77/26 – 2 – 2008)
- Το 8^ο Γυμνάσιο Λάρισας που μάλιστα ανήκει στην Π.Ε. 5 και προέκυψε μετά από τροποποίηση του εγκεκριμένου ΓΠΣ του 1986 (Φ.Ε.Κ. 1145Δ/2004).
- Ο Ιερός Ναός του Αγίου Θωμά, από τον οποίο πήρε το όνομα της ολόκληρη η γειτονιά μελέτη.

Όσον αφορά τους κοινόχρηστους χώρους (συνολικού εμβαδού 14στρ.) μέχρι σήμερα δεν υπάρχει διαμορφωμένος χώρος πρασίνου εντός εκτός από την παιδική χαρά που φαίνεται στη φωτογραφία 2 επί της οδού Θεοτόμπου, εμβαδόν περίπου 600m², πάνω από το Ο.Τ. 707Α. Φυσικά οι κοινόχρηστοι και οι κοινωφελείς χώροι που προαναφέρθηκαν, δεν συνιστούν ένα δίκτυο και δεν αποτελούν κεντρική περιοχή της πολεοδομικής ενότητας.

B.5.6 Πολεοδομική Ενότητα

Η μελέτη αφορά περιοχή της πολεοδομικής ενότητας 13 της πόλης της Λάρισας. Η πολεοδομική αυτή ενότητα, όπως προέκυψε και από την Ανάλυση, στερείται χώρων κοινωφελούς λειτουργίας και διαμορφωμένων κοινόχρηστων χώρων. Επίσης στερείται διαμορφωμένων πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων. Δεν έχει κάποιο κέντρο ή κάποια δομή που να δείχνει υλοποίηση κάποιου γενικότερου σχεδιασμού. **Η παρούσα μελέτη καλείται να καλύψει στο σύνολο της πολεοδομικής ενότητας οργάνωση κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και να προβλέψει χώρους για όλες τις απαραίτητες χρήσεις και κινήσεις.** Αυτό σε πρώτη ανάγνωση οδηγεί στο συμπέρασμα ότι ο σχεδιασμός περιλαμβάνει μεγάλο αριθμό εκτάσεων με κοινωφελή και κοινόχρηστο χαρακτήρα. Σε δεύτερη ανάγνωση όμως αντιλαμβάνεται κανείς ότι πρόκειται για σχεδιασμό που συμπληρώνει μία πλήρη γειτονιά που στερείται ελευθέρων χώρων προς εγκατάσταση τέτοιων χρήσεων. Έτσι η περιοχή μελέτης περιλαμβάνει μεγάλο αριθμό κοινωφελών χρήσεων ώστε να καλύψει τις ανάγκες του συνολικού πληθυσμού της ΠΕ13 του Αγίου Θωμά.

B.5.7 Δομή και κατάσταση δικτύων κοινής ωφέλειας

Ύδρευση

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης δεν αντιμετωπίζει ιδιαίτερα προβλήματα ύδρευσης. Η πόλη υδρεύεται με το νερό 17 συνολικά γεωτρήσεων με το νερό των γεωτρήσεων να οδηγείται στις δεξαμενές της Αγίας Παρασκευής και Μεζούρλου και με τη βαρύτητα, λόγω της υψομετρικής διαφοράς να διανέμεται στην πόλη. Στο χάρτη Α.3.2 «Δομή Δικτύων Κοινής Ωφέλειας – Ύδρευση-Αποχέτευση-

Φυσικό Αέριο» φαίνονται τα δίκτυα όπως έχουν αποσταλεί από την αρμόδια υπηρεσία (ΔΕΥΑΛ)..

Αποχέτευση ομβρίων και ακαθάρτων

Δεν υφίσταται δίκτυο ομβρίων που θα πρέπει να προβλεφθεί για την ασφαλή υλοποίηση της παρούσας μελέτης.

Η Λάρισα είναι η μόνη πόλη της Περιφερειακής Ενότητας που διαθέτει Τριτοβάθμια Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ). Στο μέλλον προβλέπεται η κατασκευή Ε.Ε.Λ. σε όλα τα οικιστικά κέντρα 3ου επιπέδου και άνω του νομού, στους οικισμούς που βρίσκονται σε μικρή απόσταση από τις όχθες του Πηνειού ποταμού (κατά προτεραιότητα στους κύριους κλάδους και το Δέλτα) και στις περιοχές συγκέντρωσης ρυπογόνων δραστηριοτήτων (βιομηχανία - κτηνοτροφία).

Στον αντίστοιχο χάρτη της Ανάλυσης (Α3.2.1-3 ΔΟΜΗ ΔΙΚΤΥΩΝ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ -ΥΔΡΕΥΣΗ - ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ) φαίνεται το υφιστάμενο δίκτυο αποχέτευσης.

Ενέργεια – Τηλεπικοινωνίες

Η περιοχή μελέτης τροφοδοτείται ηλεκτρικά από τρεις υποσταθμούς 150kV οι οποίοι είναι συνδεδεμένοι με το Εθνικό Σύστημα Μεταφοράς 150 kV και με το Εθνικό Σύστημα 400 (μέσω του Κέντρου Υψηλής Τάσης 400 kV Λάρισας που βρίσκεται νοτιοανατολικά της πόλης). Εξαιρουμένου του κέντρου της Λάρισας, όπου έχει υπογειοποιηθεί το δίκτυο, η ευρύτερη περιοχή εξυπηρετείται με εναέριο δίκτυο.

Σύμφωνα με έγγραφο της ΔΕΗ (αρ. πρωτ. 2062/4-5-2011) σε απάντηση ερωτήματος της ομάδας μελέτης, από την περιοχή μελέτης διέρχονται οι εξής Γραμμές Μεταφοράς:

1. Η ΓΜ 150 kV Λάρισα Ι – Λάρισα ΙΙ (ΛΑΛ)
2. Η ΓΜ 150 kV Σχηματάρι – Άγρα (ΣΑ)

Οι πυλώνες και οι γραμμές μεταφοράς ενέργειας επηρεάζουν τον προτεινόμενο σχεδιασμό, καθώς η θέση τους θεωρείται μόνιμη (λόγω κόστους η μετακίνησή τους θεωρείται απίθανη). Συγκεκριμένα σύμφωνα με το ΦΕΚ 86 Δ'/1971 περί «α) αναγκαστικής απαλλοτριώσεως υπέρ και δαπάναις της ΔΕΗ εκτάσεως 3.958 μ² διά θέσεις Πύργων και β) συστάσεως δουλείας Γ.Μ. 150 KV Λαρίσης Ι, Λαρίσης ΙΙ και παραλλαγής τμήματος Ι έξοδος εκ του Υ/Σ Λαρίσης Ι της υφισταμένης Γ.Μ. 150 KV Λαρίσης - Άγρας» για τα τμήματα που διέρχονται από την περιοχή μελέτης έχει συσταθεί υπέρ της ΔΕΗ δουλεία εναέριου διέλευσης πλάτους 20 μ. εκατέρωθεν των γραμμών μεταφοράς που αφορά κατακόρυφη απόσταση από κτίσματα τουλάχιστον 5. **Στην περιοχή μελέτης, μετά από επίγειες μετρήσεις, προκύπτει ότι η απόσταση των γραμμών μεταφοράς (καλωδίων) από το έδαφος είναι 16μ στο χαμηλότερο σημείο τους.**

Η τηλεφωνική σύνδεση των αστικών κέντρων Λάρισας γίνεται με ασύρματη ζεύξη (Α/Τ), ενώ διατηρούνται τα παλιότερα δίκτυα καλωδίων. Δεν υπάρχουν για την περιοχή μελέτης, από πληροφορίες, δίκτυα οπτικών ινών.

Στον αντίστοιχο χάρτη Α.3.1 «Δομή Δικτύων Κοινής Ωφέλειας – Ενέργεια – Τηλεπικοινωνίες» φαίνεται το δίκτυο της ΔΕΗ και του ΟΤΕ, όπως αυτό αποτυπώθηκε από το συνεργείο της τοπογραφικής μελέτης.

Φυσικό Αέριο

Ο κεντρικός αγωγός υψηλής πίεσης του δικτύου της Δημόσιας Επιχείρησης Φυσικού Αερίου (ΔΕΠΑ) διασχίζει το ανατολικό τμήμα της Περιφέρειας και καλύπτει την αντίστοιχη ζώνη ανάπτυξης μέσω αγωγών μέσης πίεσης προς Λάρισα και Βόλο.

Στην περιοχή μελέτης, όπως έχει σημειωθεί από την ΕΠΑ Θεσσαλίας σε απάντηση σχετικού ερωτήματος (αρ. πρωτ. 1293/18-3-2011), οι αγωγοί του φυσικού αερίου διέρχονται προς το παρόν από μικρό τμήμα.

Στον αντίστοιχο χάρτη Α.3.2 «Δομή Δικτύων Κοινής Ωφέλειας –Υδρευση-Αποχέτευση - Φυσικό

Αέριο» φαίνονται τα δίκτυα των χαρτών των υπηρεσιών.

Έργα Αντιπλημμυρικής Προστασίας

Περιορισμοί στη δόμηση και το σχεδιασμό της περιοχής μελέτης δεν προκύπτουν από την εγκεκριμένη «**Οριστική Μελέτη Υδραυλικού έργου Παλαιάς και Νέας Κοίτης ποταμού Πηνειού Λάρισας**» (ΦΕΚ 773Δ'/2002) , καθώς ήδη έχουν κατασκευαστεί τα έργα και η κατάσταση είναι ήδη διαμορφωμένη. Τα αντιπλημμυρικά έργα του Πηνειού και τα συνοδά τους έργα που περιλαμβάνονται στη μελέτη είναι:

- Ο κιβωτοειδής οχετός - τάφος Ελευθερών (Χατζη-χαλάρ).
- το αντιπλημμυρικό ανάχωμα στην περιοχή του Αγ. Θωμά
- και το αντλιοστάσιο.

Επίσης, όπως αναφέρεται και στο Α' Στάδιο της Αναθεώρησης του ΓΠΣ «*θα πρέπει να σημειωθεί ότι η παραπάνω μελέτη προβλέπει και το άνοιγμα των ανακουφιστικών γεφυρών στη γέφυρα του Πηνειού (οδός προς Γιάννουλη) οι οποίες έχουν κλείσει από ανθρωπογενείς παρεμβάσεις*»¹⁰.

Τα παραπάνω σκοπό έχουν την αποχέτευση όλης της νότιας περιοχής στο Πηνειό ποταμό αλλά και την απομόνωση της, με κατάλληλα θυροφράγματα, σε περιόδους αυξημένης στάθμης του Πηνειού. Οι εργασίες αυτές αφορούν τη ΔΕΥΑΛ. Οι κατασκευές, που φαίνονται στην τοπογραφική αποτύπωση (φρεάτια, δεξαμενές κτλ) θα ληφθούν υπόψη στο σχεδιασμό της πρότασης.

B.6. Περιορισμοί δασικού, αρχαιολογικού και άλλου χαρακτήρα

Για την εκπόνηση του Α' Σταδίου της παρούσας Πολεοδομικής μελέτης του τμήματος της Π.Ε.13 της Λάρισας, η μελετητική ομάδα υπέβαλε εγγράφως δύο αιτήσεις στην ΙΕ' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων (Λάρισας) και στην 7η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, αντιστοίχως, ώστε να υποδειχθούν τυχόν κηρυγμένα μνημεία και αρχαιολογικοί χώροι στην περιοχή επέμβασης. Η 7η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων απάντησε σε έγγραφο με αριθμό πρωτοκόλλου 1284/30-3-2011 το οποίο αναφέρει τα εξής:

«Σε απάντηση του ανωτέρω σχετικού που αφορά την παροχή στοιχείων για την "Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης του σχεδίου πόλεως και πράξη Εφαρμογής σε τμήμα της Π.Ε.13, περιοχή Άγιος Θωμάς Λάρισας", σας γνωρίζουμε ότι τα αναφερόμενα μνημεία δεν εμπίπτουν εντός της περιοχής μελέτης σας.

Σε περίπτωση όμως που κατά την εκτέλεση του έργου εντοπισθούν αρχαιότητες, οι εργασίες θα διακοπούν αμέσως και θα ειδοποιηθεί η Υπηρεσία μας, προκειμένου να επακολουθήσει ανασκαφική έρευνα, από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί η περαιτέρω πορεία του έργου.»

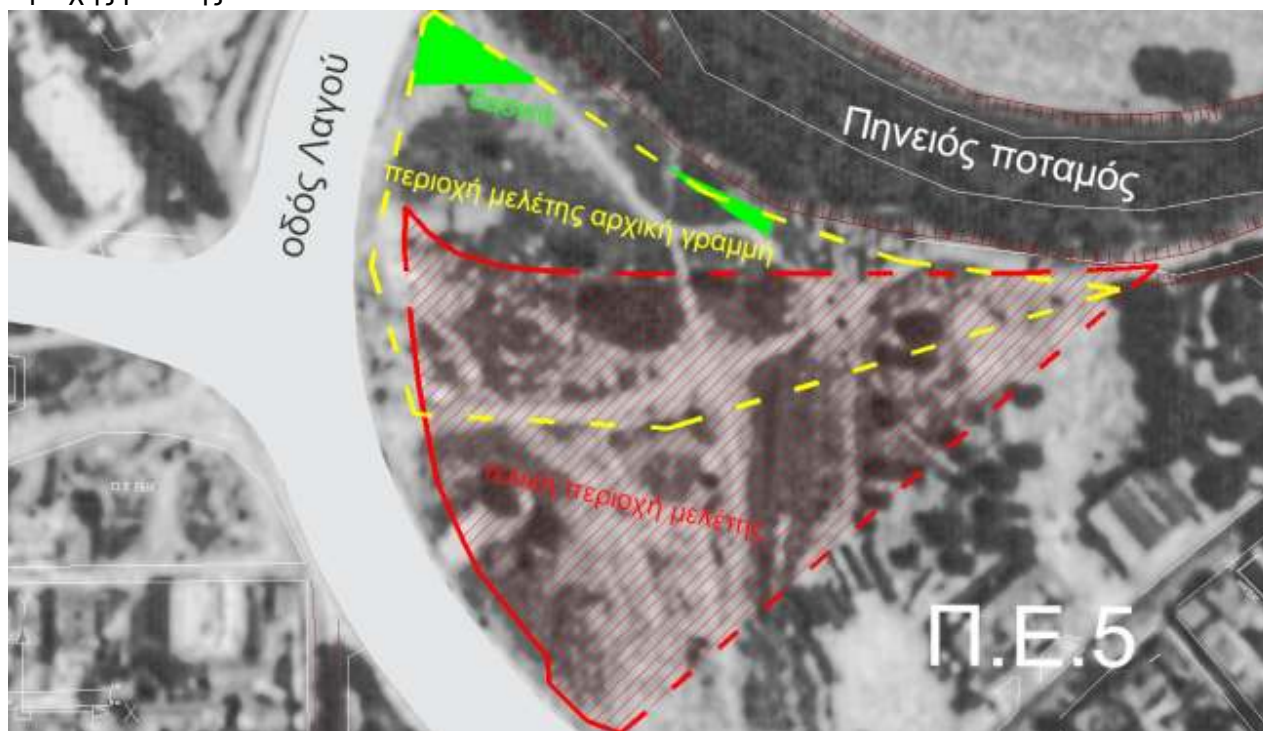
Η ΙΕ' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων (Λάρισας) δεν απάντησε εγγράφως, αλλά μετά από τηλεφωνική επικοινωνία μας απάντησε ότι δεν υπάρχουν κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι ή μνημεία στην περιοχή μελέτης, παρόλα αυτά για την έκδοση οικοδομικής άδειας στη συγκεκριμένη περιοχή, που εμπίπτει εντός της οριοθέτησης του αρχαιολογικού χώρου (στην περιοχή της Π.Ε. 5), όπως φαίνεται και στον παρακάτω σχηματικό χάρτη, χρειάζεται έγκριση από την Υπηρεσία τους.

¹⁰ Έγκριση Αναθεώρησης και Επέκτασης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Λαρισαίων (ΦΕΚ ΑΑΠ 523/2009)



Σχημ. Χάρτης 3: Όριο αρχαιολογικού χώρου Λάρισας (ΦΕΚ 162/2008) Πηγή: Εθνικό Τυπογραφείο, επεξεργασία ομάδα μελέτης

Τέλος εντός της περιοχής μελέτης δεν υπάρχουν εκτάσεις δασικού χαρακτήρα. Με έγγραφο της ομάδας μελέτης με αρ. πρωτ. 2784/2011 έγινε σχετικό ερώτημα στ Δ/ση Δασών Ν. Λάρισας υποδεικνύοντας όμως περιοχή μεγαλύτερη της περιοχής μελέτης όπως αυτή ορίστηκε μεταγενέστερα. Στην ευρύτερη αυτή περιοχή, σύμφωνα με το με αρ. πρωτ. 635/21717/14-3-2011 έγγραφο της Δ/σης Δασών ενέπιπταν 2 εκτάσεις δασικού χαρακτήρα που όμως βρίσκονται εκτός περιοχής μελέτης.



Σχημ. Χάρτης 4: Εκτάσεις δασικού χαρακτήρα και σχέση με περιοχή μελέτης
Πηγή: έγγραφο Δ/σης Δασών με αρ. πρωτ. 635/21717/14-3-2011, επεξεργασία ομάδα μελέτης

Περιορισμοί προκύπτουν από την ύπαρξη των πυλώνων Υψηλής τάσης και των γραμμών μεταφοράς που διέρχονται από την περιοχή μελέτης. Μετά από έγγραφη επικοινωνία με το αρμόδιο τμήμα της ΔΕΗ (Περιφερειακός Τομέας Κεντρικής Ελλάδας) προέκυψαν περιορισμοί που αφορούν το ύψος κατασκευών (5μ δουλεία της ΔΕΗ) σε πλάτος 20 μ εκατέρωθεν του άξονα που ενώνει τους πυλώνες καθώς και τη δόμηση συγκεκριμένων χρήσεων, όπως αναφέρεται και παρακάτω στο

αντίστοιχο κεφάλαιο των υποδομών. Για την ανέγερση σχολείων ο περιορισμός απόστασης από πυλώνες είναι 500 μ και 200 μ σε περίπτωση πυκνοκατοικημένης αστικής περιοχής (ΦΕΚ 1150Β'/2006) όπως η περιοχή μελέτης. Όσο αφορά άλλες χρήσεις, μετά από έρευνες, η ΔΕΗ δεν θεωρεί ότι πρέπει να υπάρχει περιορισμός.

B.7. Συμπεράσματα

Ως προς τον πληθυσμό

- Ο πληθυσμός της Πολεοδομικής Ενότητας 13 υπολογίζεται να αυξηθεί κατά 40% από το 2001 έως το 2021 και να φτάσει τους 4659 κατοίκους. Αυτός ο πληθυσμός αποτελεί τον μελλοντικό πληθυσμό για τον οποίο πρέπει να γίνει πρόβλεψη κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

Ως προς τις ιδιοκτησίες

- Στην περιοχή οι δημόσιες και δημοτικές εκτάσεις αποτελούν μικρό ποσοστό του συνολικού εμβαδού. Η πλειοψηφία ανήκει σε ιδιώτες.
- Στην περιοχή μελέτης υπάρχουν επίσης ορισμένες πολύ μεγάλες ιδιοκτησίες που ξεπερνούν τα 5 στρ. Συγκεκριμένα υπάρχουν 11 Ιδιοκτησίες άνω των 5 στρ. σε σύνολο 364 ιδιοκτησιών.
- Κυρίως υπάρχουν μικρές ιδιοκτησίες με τις περισσότερες (106) να ανήκουν στην κατηγορία μεταξύ 150 – 250 τ.μ.

Ως προς τη δόμηση, τις χρήσεις τον κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό της πολεοδομικής ενότητας

- Δεν διαθέτει επαρκείς κοινόχρηστους χώρους και χώρους στάθμευσης.
- Δεν διαθέτει χώρους κοινωφελών λειτουργιών εκτός από δύο παιδικούς σταθμούς που θα ληφθούν υπόψη στο σχεδιασμό.
- Διαθέτει αρκετές αυθαίρετες κατασκευές που θα δυσκολέψουν το σχεδιασμό.
- Τα κτίσματα είναι μέτριας κατάστασης, κυρίως ισόγεια, με χρήσεις κατοικίας και αποθηκών κτισμένα από το 1960 μέχρι σήμερα.
- Όσο αφορά τις χρήσεις, στην παρ 1β του Άρθρου 3 της Αναθεώρησης του ΓΠΣ (ΦΕΚ ΑΑΠ 523Δ'/2009) αναφέρονται συγκεκριμένα και με σαφήνεια επιτρεπόμενες χρήσεις (βλ. Χάρτη 7) για την περιοχή μελέτης ως εξής:
« Στο βόρειο τμήμα της Π.Ε. 13 καθορίζονται οι γενικές χρήσεις Κ2 – Κεντρικές λειτουργίες στο ανατολικό άκρο, Α-Γενική κατοικία κατά μήκος του κύριου οδικού άξονα (οδ. Θεοτόμπου) και Αμιγής Κατοικία στην υπόλοιπη έκταση. Ο Σ.Δ. δεν δύναται να υπερβαίνει το 0,8.»¹¹

Ως προς τα δίκτυα υποδομών

Απαιτείται μελέτη και κατασκευή δικτύου αποχέτευσης ομβρίων. Επίσης χρειάζεται επέκταση δικτύων ύδρευσης και αποχέτευσης ακαθάρτων καθώς και βελτίωση – υπογειοποίηση του δικτύου τηλεφωνίας. Επίσης κάποια στιγμή θα πρέπει να απομακρυνθούν οι πυλώνες και οι γραμμές μεταφοράς από την κατοικημένη κατά τα άλλα περιοχή του Αγ. Θωμά.

Τέλος μετά την πρόσφατη επικοινωνία με την ΔΕΥΑΛ λαμβάνονται υπόψη οι αγωγοί και οι συγκεκριμένες θέσεις τους.

¹¹ Έγκριση Αναθεώρησης και Επέκτασης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Λαρισαίων (ΦΕΚ ΑΑΠ 523/2009)

Γ. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

Γ.1. Πληθυσμός

Βασική συνιστώσα της τελικής πρότασης, αναφορικά με τις ανάγκες και την οργάνωση των χρήσεων γης της πολεοδομικής ενότητας, είναι η εκτίμηση των προγραμματικών της μεγεθών. Κρίσιμο μέγεθος είναι ο μελλοντικός πληθυσμός της πόλης (με χρονικό ορίζοντα το 2021).

Το προγραμματικό μέγεθος για την ΠΕ 13, σύμφωνα με την πρόσφατη Αναθεώρηση – Επέκταση του ΓΠΣ, που εγκρίθηκε το 2009, μετά από εκτενή έρευνα και επιλογή σεναρίου (ρεαλιστικό), είναι 4659 κάτοικοι (για μακροπρόθεσμο ορίζοντα 2021). Τα βασικά στοιχεία του ρεαλιστικού σεναρίου είναι ο σταδιακός εκσυγχρονισμός της οικονομικής βάσης, η στροφή προς τη βιώσιμη ανάπτυξη και το σχετικά εκτατικό οικιστικό μοντέλο.

Υπολογίζεται λοιπόν αύξηση κατά 40% σε σχέση με το 2001 (πληθυσμός ΠΕ13 κατά ΕΛΛ.ΣΤΑΤ. 3326 κάτοικοι).

Όπως έχει αναφερθεί και στο Α' Στάδιο της μελέτης, επειδή το μεγαλύτερο τμήμα της ΠΕ 13 είναι ήδη δομημένο με σχετικά πυκνή δόμηση και το μοναδικό κενό τμήμα είναι το υπό πολεοδόμηση τμήμα της είναι δυνατόν να συμπεράνουμε ότι οι περισσότεροι από τους νέους κατοίκους 1333 σε αριθμό (4659 πρόβλεψης – 3326 πληθυσμός 2001), θα κατοικήσουν στην υπό μελέτη περιοχή. Αυτό σημαίνει ότι, βάσει μέσου όρου νοικοκυριών (4 σε μέσο όρο σύμφωνα με την Αναθεώρηση του ΓΠΣ) θα κατοικήσουν στο υπό πολεοδόμηση τμήμα μέχρι 333 οικογένειες. Στην Αναθεώρηση του ΓΠΣ θεωρήθηκε ότι μέσος όρος δόμησης ανά κάτοικο είναι 45 τ.μ. Αυτό, σε συνδυασμό με την παραπάνω παραδοχή, οδηγεί στο συμπέρασμα ότι στην περιοχή υπάρχει ανάγκη για 1333 κατοίκους x 45 τ.μ./κάτοικο = 59.985 τ.μ. δομημένης επιφάνειας (περίπου 60 στρ.) που όμως θα μοιραστεί σε ορόφους εφόσον δεν θα κτισθούν μόνο ισόγεια κτίρια.

Γ.2. Ανάγκες υποδομών και εξυπηρέτησεων

Η παρούσα πρόταση λαμβάνει υπόψη τις κοινωνικές υποδομές που προτείνει η πρόσφατη μελέτη Αναθεώρησης ΓΠΣ και ολοκληρώνει την πολεοδομική ενότητα όσο αφορά κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Καλύπτεται δηλαδή ο μελλοντικός πληθυσμός σε όλες τις κατηγορίες χρήσεων, όπως θα περιγραφεί και παρακάτω. Στην περίπτωση της πολεοδομικής ενότητας 13 που μελετάται οι ανάγκες σε κοινωνική υποδομή είναι πολύ μεγάλες και δεν μπορούν παρά να καλυφθούν από την περιοχή επέκτασης και τροποποιήσεων της παρούσας μελέτης. Αυτό σημαίνει ότι εξ αρχής η πρόταση έχει να αντιμετωπίσει μεγάλο εμβαδόν κοινόχρηστων και κοινωφελών λειτουργιών που απαιτούνται για τον προγραμματικό πληθυσμό των 4659 κατοίκων για το σύνολο της Πολεοδομικής ενότητας.

Σύμφωνα με τη μελέτη Αναθεώρησης του ΓΠΣ Δ. Λαρισαίων, η πολεοδομική ενότητα υπολογίζεται πως θα έχει **ποσοστό οδών ίσο με 34%**. (αντίστοιχος πίνακας Παραρτήματος Β2 υποσταδίου μελέτης Αναθεώρησης ΓΠΣ)

Στο Α' Στάδιο της μελέτης υπάρχει σχετικός πίνακας (Π.1) με τις ανάγκες του Κοινωνικού Εξοπλισμού, όπως προκύπτουν από τα εγκεκριμένα σταθερότυπα του Υ.Π.Ε.Κ.Α. (ΦΕΚ 285 Δ'/05.03.2004). Ο πίνακας αυτός (Π.1) παρατίθεται στο Παράρτημα του παρόντος Β2 υποσταδίου αφού έχει συμπληρωθεί με τα προτεινόμενα εμβαδά.

Δ. ΠΡΟΤΑΣΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ

Η παρούσα μελέτη καθοδηγείται από τις προδιαγραφές πολεοδομικών μελετών. Επίσης γίνεται προσπάθεια για τήρηση όσο είναι δυνατό της υπάρχουσας κατάστασης δόμησης, με σκοπό να μην αναστατωθεί η ζωή της γειτονιάς από θεσμική, κοινωνική και οικονομική άποψη.

Η πρόταση αφορά την πολεοδομική οργάνωση και το ρυμοτομικό σχέδιο για τον πληθυσμό που προβλέπεται από την Αναθεώρηση του ΓΠΣ. Γίνεται ιεράρχηση του οδικού δικτύου (συλλεκτήριοι και τοπικό δίκτυο), διαμόρφωση δικτύου ελεύθερων χώρων, κοινόχρηστων και κοινωφελών εγκαταστάσεων, σε συνδυασμό με προτεινόμενους πεζόδρομους, δίνεται η δομή των οικοδομικών τετραγώνων, καθορίζονται οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης.

Η μελέτη αφορά τόσο την περιοχή επέκτασης εμβαδού περίπου 191 στρ. όσο και τροποποιήσεις στις συρραφές με το υφιστάμενο σχέδιο, αναθεώρηση της περιοχής επί της οδού Θεοπόμπου αλλά και αναθεώρηση της μοναδικής εγκεκριμένης πινακίδας 0503 της μελέτης Αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Λάρισας που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 183 Δ'/1989 σε έκταση ίση με 26 στρ. (εμβαδά όπως αναφέρονται παραπάνω στο κεφ. Β.5.1 σελ 9). Από την περιοχή μελέτης αφαιρείται περιοχή απαλλοτριωμένη για αντιπλημμυρικά έργα που ανήκει στην κτηματική υπηρεσία του δημοσίου ενώ προστίθεται περιοχή επί της οδού Θεοπόμπου (περίπου 28,5 στρ) και συγκεκριμένα στην βόρεια πλευρά της οδού, που ενώ ανήκει σε προγενέστερο σχέδιο θα τροποποιηθεί με την παρούσα μελέτη. Έτσι συνολικά η περιοχή μελέτης είναι 241,2 στρ.

Δ.1 . Χρήσεις γενικής πολεοδομικής λειτουργίας

Η παρούσα Πρόταση, έχοντας υπόψη της τις χρήσεις γης, όπως αυτές ορίζονται από το Π.Δ. 23-02-87 (ΦΕΚ 166 Δ'/06-03-1987) και με γνώμονα τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων σχεδιασμών δεν προτείνει αλλαγές όσο αφορά τις χρήσεις γενικής πολεοδομικής λειτουργίας. Για τη νέα οικιστική μονάδα που σχεδιάστηκε προτείνεται όμως η μίξη χρήσεων στο βαθμό που αυτό είναι δυνατόν. Οι χρήσεις που χωροθετούνται είναι πάντα συμβατές (με το παραπάνω Π.Δ. περιεχομένων χρήσεων). Έτσι εκτός από τις περιοχές στις οποίες προτείνονται οι κεντρικές λειτουργίες είναι δυνατόν να αναπτυχθούν και στα οικοδομικά τετράγωνα της αμιγούς κατοικίας.

Οι χώροι πρασίνου μοιράζονται στο σύνολο της οικιστικής μονάδας. Κάποιοι βασικοί χώροι με ρόλο πλατειών και παιδικών χαρών χωροθετούνται σε νευραλγικά σημεία της ευρύτερης περιοχής και σε γειτνίαση με χρήσεις που έχουν ανάγκη χώρους πρασίνου. Φυσικά καθοριστικό ρόλο παίζει και η χωροθέτηση χρήσεων πολιτισμού, αθλητισμού και εκπαίδευσης αλλά και πρόνοιας. Έτσι οι ανάγκες των κατοίκων θα καλύπτονται από χώρους που θα είναι μοιρασμένοι στο σύνολο της περιοχής.

Η παρούσα μελέτη λαμβάνει υπόψη τις ήδη θεσμοθετημένες κοινωφελείς και κοινόχρηστες χρήσεις και σε συνδυασμό με αυτές προτείνει και χωροθετεί νέους χώρους για να συμπληρώσει τις ανάγκες.

Πολεοδομικό κέντρο

Η χρήση πολεοδομικού κέντρου εντός της περιοχής μελέτης, σύμφωνα με τις επιταγές του υπερκείμενου σχεδιασμού (αρχικό ΓΠΣ, Αναθεώρηση πολεοδομικής μελέτης και Αναθεώρηση – Επέκταση ΓΠΣ) καλύπτει το ανατολικό τμήμα της περιοχής. Παρ' όλα αυτά, σύμφωνα με τα πολεοδομικά σταθερότυπα (ΦΕΚ 285Δ/2004), η χωροθέτηση κεντρικών λειτουργιών θα πρέπει να αποφεύγει την άμεση σχέση με κύριο οδικό δίκτυο (στην περίπτωση μας οδός Λαγού).

Οι χρήσεις γης που επιτρέπονται σε πολεοδομικό κέντρο αναφέρονται στο άρθρο 4 του Π.Δ. από 23-2-1987 (ΦΕΚ 166Δ'/1987).

α/α	Περιεχόμενο πολεοδομικού κέντρου-κεντρικής λειτουργίας πόλης-τοπικού κέντρου συνοικίας-γειτονιάς
1	Κατοικία
2	Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
3	Εμπορικά καταστήματα
4	Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωνικοί οργανισμοί
5	Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς)
6	Εστιατόρια
7	Αναψυκτήρια
8	Κέντρα διασκέδασης αναψυχής
9	Χώροι συνάθροισης κοινού
10	Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
11	Κτίρια εκπαίδευσης
12	Θρησκευτικοί χώροι
13	Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
14	Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
15	Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
16	Πρατήρια βενζίνης
17	Αθλητικές εγκαταστάσεις
18	Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
19	Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών

Πίνακας 1: Άρθρο 4 με κόκκινο χρώμα οι χρήσεις που αποκλείστηκαν από την μελέτη Αναθεώρησης του ΓΠΣ πηγή: Περιεχόμενα χρήσεων γης (Π.Δ. από 23-2-1987 ΦΕΚ 166 Δ/1987) επεξεργασία ομάδας μελέτης

Συγκεκριμένα αναφέρεται στην Αναθεώρηση του ΓΠΣ ότι: «στους οικοδομήσιμους χώρους με στοιχείο Κ2 επιτρέπονται οι χρήσεις του ίδιου ως άνω άρθρου 4 εκτός από συνεργεία συντήρησης και επισκευής αυτοκινήτων, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων, εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών, κέντρα διασκέδασης– αναψυχής και εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων αυτοκινήτων. Για τα πρατήρια βενζίνης ισχύουν οι όροι της παραγράφου 12.»¹² Όπως προβλέπεται από την παράγραφο 12 τα πρατήρια βενζίνης θα χωροθετηθούν ενδεικτικά όπου φαίνονται στον χάρτη χρήσεων της μελέτης. Εντός της περιοχής της παρούσας μελέτης, και μετά από ένσταση που υποβλήθηκε, εκδηλώθηκε η επιθυμία να υπάρξει πρόβλεψη για ένα πρατήριο βενζίνης.

Για την πολεοδομική ενότητα 13 προβλέπονται 5 πρατήρια βενζίνης κατά μήκος της οδού Ιωαννίνων. Σε αυτά θα προστεθεί και το προτεινόμενο μετά από σχετική ένσταση στα δυτικά της περιοχής μελέτης.

Γενική κατοικία

Όπως προβλέπεται από τον υπερκείμενο σχεδιασμό περιοχή γενικής κατοικίας προβλέπεται στην περιοχή κατά μήκος της οδού Θεοπόμπου και σε βάθος οικοπέδου. Σύμφωνα με την μελέτη Αναθεώρησης και Επέκτασης του ισχύοντος ΓΠΣ του Δήμου Λαρισαίων (ΦΕΚ 523 ΑΑΠ/2009) στην περιοχή δεν προβλέπονται πρατήρια καυσίμων.

Στην περιοχή επί της οδού Θεοπόμπου αναμένεται να αναπτυχθεί εκτός από κατοικία και εμπόριο και γενικά να προκύψει μία περιοχή μικτών χρήσεων γης.

Αμιγής κατοικία

Το υπόλοιπο τμήμα της περιοχής μελέτης έχει λάβει τη χρήση της αμιγούς κατοικίας με όποιες χρήσεις επιτρέπονται σύμφωνα με το άρθρο 2 του Π.Δ. από 23-2-1987 (ΦΕΚ 166Δ'/1987). Εντός της περιοχής αυτής θα χωροθετηθούν λειτουργίες εκπαίδευσης, πρόνοιας και αθλητισμού. Επίσης

¹² Έγκριση Αναθεώρησης και Επέκτασης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Λαρισαίων (ΦΕΚ ΑΑΠ 523/2009)

προτείνονται χώροι διοίκησης, πρασίνου και στάθμευσης κατά μήκος των γραμμών υψηλής τάσης και κατά μήκος της τάφρου Ελευθερών. Έτσι θα προκύψει μία σχετική μίξη χρήσεων ώστε η γειτονιά να είναι «ζωντανή» κατά τη διάρκεια όλης της μέρας. Στο γεγονός αυτό θα βοηθήσει και η χρήση της γειτονιάς από όλη την πολεοδομική ενότητα η οποία μέχρι σήμερα στερείται κοινωνικής υποδομής που θα σχεδιαστεί στη νέα οικιστική μονάδα.

Άλλωστε οι επιτρεπόμενες χρήσεις εντός της «αμιγούς» κατοικίας είναι:

α/α	Περιεχόμενα αμιγούς κατοικίας
1	Κατοικία
2	Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες)
3	Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο κλπ.)
4	Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
5	Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
6	Αθλητικές εγκαταστάσεις
7	Θρησκευτικοί χώροι
8	Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)

Πίνακας 2: Άρθρο 4 πηγή: Περιεχόμενα χρήσεων Π.Δ. από 23-2-1987 (ΦΕΚ 166 Δ/1987)

Περιοχή ανάπτυξης

Στη μελέτη Αναθεώρησης του ΓΠΣ χαρακτηρίζονται κάποιες παρακάτω περιοχές ως «περιοχές ανάπτυξης» βάσει του άρθρου 8 του ν. 2508/1997.

Συγκεκριμένα σε σχέση με την παρούσα μελέτη, περιοχή ανάπτυξης προβλέπεται σε ζώνη που περιλαμβάνει όλα τα οικοπέδα που έχουν μέτωπο στον ποταμό Πηνειό (εσωτερική κοίτη – ΠΕ 2, 3, 5 και 6). Με το σχέδιο ανάπτυξης θα καθορίζονται ειδικοί όροι δόμησης και χρήσεις γης.

Δ.2 Χρήσεις Ειδικής πολεοδομικής λειτουργίας

Στις επόμενες παραγράφους αναλύονται οι προτεινόμενες κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις γης, και περιγράφεται η χωροθέτησή τους. Στο Παράρτημα ακολουθεί πίνακας όπου υπολογίζονται οι ανάγκες του προγραμματικού πληθυσμού σε κοινωνική υποδομή.

Ελεύθεροι αστικοί χώροι

Γενικά όσο αφορά τους ελεύθερους χώρους δεν αρκεί η μεμονωμένη χωροθέτησή τους σε έναν πολεοδομικό ιστό αλλά είναι απαραίτητη η δημιουργία ενός ενιαίου δικτύου που θα ενώνει τους μεγάλους ελεύθερους δημόσιους χώρους με τις μικρότερες φυτεμένες επιφάνειες (δημόσιες και ιδιωτικές). Τα δίκτυα των ελεύθερων χώρων, η πλοκή τους μέσα στο δομημένο ιστό του οικισμού και η ένταξη τους στο φυσικό περιβάλλον εκφράζουν και προσδιορίζουν ταυτόχρονα την ταυτότητα του. Επίσης είναι απαραίτητο να προβλεφθούν χώροι διάφορων διαστάσεων που να καλύπτουν όλη την επιφάνεια της πολεοδομικής ενότητας. Στο σημείο αυτό να τονίσουμε την σημασία των *rocket parks* (πάρκων τσέπης) που εντοπίζονται στον πυκνοδομημένο ιστό και αποτελούν μια νέα κατηγορία αστικού πρασίνου, ανάμεσα στο πάρκο της γειτονιάς και στον ιδιωτικό ακάλυπτο χώρο. Στην περίπτωση μας προτείνονται πεζόδρομοι με νησίδες πρασίνου σε συνδυασμό με ενοποίηση ακάλυπτων χώρων (άρθρο 12 ΓΟΚ) που προτείνεται σε ορισμένα Οικοδομικά τετράγωνα. Έτσι η έκταση πρασίνου που αναλογεί στην περιοχή μελέτης μοιράζεται σχεδιαστικά στο σύνολό της. 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 ωφέλη 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 5,45 τ.μ./κάτοικο. Έτσι προβλέπονται, για το σύνολο της ΠΕ 13 12,1 περίπου στρ. επιπλέον των 13,3 που διαθέτει η ΠΕ. Προτείνονται τελικά 25,4 στρ σε χώρους πρασίνου. Να σημειωθεί πως προς αυτήν την κατεύθυνση οδηγεί το σχεδιασμό η ύπαρξη γραμμής μεταφοράς Υ.Τ. κάτω από την οποία για λόγους υγείας προτείνονται μονάχα χώροι πρασίνου και συγκεκριμένα 7,5 στρ. Σε περίπτωση που οι χώροι αυτοί είχαν τεθεί εκτός πολεοδομικής μελέτης το σταθερότυπο θα ήταν 3,84 τ.μ./κάτοικο δηλαδή κάτω από το προτεινόμενο από το ΥΠΕΚΑ. Στην περίπτωση όμως αυτήν οι ιδιοκτησίες εκτός της πολεοδομικής μελέτης δεν θα λαμβάνονταν υπόψη στην πράξη εφαρμογής.

Όλοι οι προτεινόμενοι Κοινόχρηστοι χώροι Πρασίνου έχουν εμβαδόν 12,1 στρ και αποτελούν ποσοστό 5% 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 5,5% του συνόλου της περιοχής αυξάνοντας άτυπα την αναλογία πρασίνου ανά κάτοικο σε 5,72 τ.μ. (εφόσον υπολογίζεται ότι σχεδιάζεται γειτονιά για 4659 κατοίκους).

Στάθμευση

Μέχρι σήμερα για την έκδοση οικοδομικής άδειας ισχύει ο περιορισμός της 1 θέσης ανά 200 τ.μ κατοικίας. Παρ' όλα αυτά, όπως αναγνωρίζει και η μελέτη Αναθεώρησης του ΓΠΣ: «*Σημαντική για την βελτίωση της στάθμευσης οχημάτων στην Λάρισα είναι η καθιέρωση ελάχιστου απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων σε νέες οικοδομές που έχουν χρήση κατοικίας. Η υπάρχουσα και χρησιμοποιούμενη αναλογία της μίας θέσης στάθμευσης ανά 200 τ.μ. κατοικίας κρίνεται ανεπαρκής. Η νέα ρύθμιση θα πρέπει να γίνει, όχι στην λογική του συντελεστή δόμησης, όπως διαφαίνεται (και κυρίως όχι στην καθιέρωση αύξησης του αριθμού των τ.μ. κατοικίας ανά θέση στάθμευσης, όπου υπάρχουν υψηλοί συντελεστές δόμησης, πράγμα που θα επιδεινώσει την κατάσταση) αλλά δεικτών παροχής/χωρητικότητας στάθμευσης ανά πολεοδομική ενότητα. Στη λογική αυτή, η καθιέρωση ελάχιστου απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων σε νέες οικοδομές που έχουν χρήση κατοικίας είναι προτιμότερο να γίνεται με βάση τον αριθμό διαμερισμάτων της οικοδομής, και όχι των τετραγωνικών μέτρων συνολικά για την οικοδομή.*»¹³

¹³ Έγκριση Αναθεώρησης και Επέκτασης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Λαρισαίων (ΦΕΚ ΑΑΠ 523/2009)

Εφόσον στα πολεοδομικά σταθερότυπα δεν ορίζεται κάποιο σταθερότυπο γης για τη χρήση της στάθμευσης η παρούσα μελέτη προτείνει τον εξής υπολογισμό σύμφωνα και με την μελέτη Αναθεώρησης του ΓΠΣ:

Έστω ότι μία μέση κατοικία/διαμέρισμα έχει εμβαδόν 100 τ.μ. Η δομήσιμη επιφάνεια της περιοχής μελέτης είναι 125.362 τ.μ. τα οποία με ΣΔ ίσο με 0,8 γίνονται 100289 τ.μ. δόμησης. Εάν χρειαζόμαστε μία θέση ανά κατοικία τότε απαιτούνται περίπου 1000 θέσεις. Κάθε θέση έχει εμβαδόν 12,5 τ.μ.. Άρα χρειαζόμαστε 12,5 στρ σε χώρους στάθμευσης. Η μελέτη προτείνει 3,9 στρ σε χώρους 2 κατηγοριών:

- Χώροι στάθμευσης εντός πεζοδρόμων wonearfs με συνολικό εμβαδόν ίσο με 1,5 στρ.
- Σε χώρους χαρακτηρισμένους για τη χρήση της στάθμευσης (είτε ανοικτούς είτε με τη μορφή κτιρίου) στα ΟΤ 3020 με εμβαδόν 257,61 τ.μ., στο ΟΤ 3062 με εμβαδόν 1487,52 τ.μ., στο ΟΤ 3091 με εμβαδόν 152,76 τ.μ. και στο ΟΤ 3077 με εμβαδόν 521,87 τ.μ.

Συνολικά προβλέπονται 3,9 στρ για χώρους στάθμευσης καθώς και αρκετές θέσεις στάθμευσης παρά την οδό. Έτσι υπολογίζεται ότι θα καλυφθούν οι ανάγκες του προβλεπόμενου πληθυσμού.

Κοινόχρηστοι χώροι γενικά

Τέλος σχεδιάζονται και κοινόχρηστοι χώροι σε συνέχεια ΟΤ για να περιλάβουν αγωγούς της ΔΕΥΑΛ. Αυτοί έχουν εμβαδόν 1260,63 τ.μ.

Έτσι συνολικά οι κοινόχρηστοι χώροι (εκτός πεζοδρόμων και οδικού δικτύου) έχουν έκταση 17,2 στρ. και ποσοστό 7,1%.

Με την προσθήκη του υπάρχοντος και προτεινόμενου οδικού δικτύου (μαζί με τους πεζόδρομους ποσοστό 5,5%) που αποτελεί ποσοστό 32% της έκτασης του, το συνολικό ποσοστό κοινοχρήστων ανέρχεται σε ποσοστό 39,1% του συνόλου της περιοχής μελέτης. Οι χώροι ανά χρήση επιμερίζονται ως εξής:

		%
Χώροι πρασίνου	11 052.57	
Χώροι πρασίνου σε ΚΧ οδών	1 052.11	
ΣΥΝΟΛΟ	12 104.68	5.0

Χώροι στάθμευσης	2 419.76	
Χώροι στάθμευσης σε Κ.Χ. οδών	1456.97	
ΣΥΝΟΛΟ	3 876.73	1.6

Χώροι Κοινοφελείς	21 327.29	8.8
-------------------	-----------	-----

Κ.Χ. Μπροστά από ΟΤ οδού Θεοπόμπου	1260.63	
ΣΥΝΟΛΟ	1 260.63	0.5

Πεζόδρομοι	13261.7	5.5
------------	---------	-----

Οδικό δίκτυο (οδοί, πεζοδρόμια, ποδηλατόδρομοι)	63 814.81	26.5
οδικό +πεζόδρομοι	77 076.51	
κοινόχρηστα - κοινωφελή	115 645.84	
κοινόχρηστα - κοινωφελή (χωρίς οδικό)	38 569.33	

Πίνακας 3: Εμβαδά και Ποσοστά ανά χρήση προτεινόμενων κοινόχρηστων οικοδομικών τετραγώνων **Πηγή:** επεξεργασία στοιχείων από την ομάδα μελέτης

Αθλητισμός

Όπως αναλύθηκε στο Α' Στάδιο της μελέτης η περιοχή μελέτης έχει τη δυνατότητα να εξυπηρετηθεί από κοντινούς χώρους αθλητισμού μεγάλης εμβέλειας και εμβαδών. Έτσι η παρούσα μελέτη δεν προτείνει αθλητικό πυρήνα αλλά χώρους αθλητισμού σε γεινίαση με χώρους εκπαίδευσης (όπως προτείνεται από τις προδιαγραφές) και χώρους αθλοπαιδιών κοντά σε χώρους πρασίνου.

Συγκεκριμένα προτείνονται:

1. Χώρος αθλητισμού στο ΟΤ 3076 εμβαδού 1538.15 τ.μ.
2. Χώρος αθλητισμού στο ΟΤ 3096 εμβαδού 1417,79 τ.μ.

Πολιτισμός

Όσο αφορά τις πολιτιστικές δραστηριότητες στην πολεοδομική ενότητα 13, όπως αναφέρθηκε και στην Ανάλυση, δεν υπάρχουν προς το παρόν θεσμοθετημένοι χώροι. Σύμφωνα με τον πίνακα κοινωνικής υποδομής και εφόσον ο οικισμός της Λάρισας είναι 3ου επιπέδου και άνω, υπάρχει ανάγκη για ένα χώρο πολιτισμού, ο οποίος και προβλέπεται στην πρόταση στο ΟΤ 3066 με εμβαδόν 466,85 τ.μ.

Όσο αφορά τους ενοριακούς ναούς αναφέρεται ότι ο υφιστάμενος Ι. Ναός του Αγ. Θωμά, που σχεδιαστικά στην πρόταση εντάσσεται στο ΟΤ 3040 εμβαδού 2043.80 τ.μ. κρίνεται ότι επαρκεί για να καλύψει τις ανάγκες του πληθυσμού. Σύμφωνα με τις προδιαγραφές δεύτερος ενοριακός ναός χρειάζεται σε πολύ μεγάλες πολεοδομικές ενότητες. Στην περίπτωση μας να αναφέρουμε και την ύπαρξη του Ι. Ναού Αγ. Τριάδας στο Ο.Τ. 741 μαζί με το κτίριο της Επισκοπής που επίσης θα μπορούσε να καλύψει τις ανάγκες κάποιων κατοίκων.

Έτσι δεν προτείνεται νέος ενοριακός ναός.

Τέλος αναφορικά με τα κοιμητήρια, αποκλείεται η χωροθέτησή τους στην περιοχή μελέτης εξαιτίας της γεωμορφολογίας της (πρώην πλημμυρική ζώνη Πηνειού ποταμού). Ο πληθυσμός θα εξυπηρετείται από το κοιμητήριο της πόλης που λειτουργεί από το 1999 στα νότια της πόλης (όπως προβλέπεται και από την Αναθεώρηση του ΓΠΣ του 2009).

Εκπαίδευση

Στην περιοχή της πολεοδομικής ενότητας 13 δεν λειτουργεί κανένα εκπαιδευτικό ίδρυμα. Αυτό σημαίνει ότι υπάρχει ανάγκη για όλες τις βαθμίδες εκπαίδευσης. Έτσι προτείνονται:

- Για χώρους Νηπιαγωγείων, βάσει πίνακα, χρειάζονται 2,2 στρ. περίπου. Παρ' όλα αυτά εξαιτίας της ακτίνας εξυπηρέτησης που είναι 500μ θα προταθούν 2 χώροι για νηπιαγωγεία. Επίσης να αναφερθεί ότι βάσει προδιαγραφών (ΦΕΚ 635B/2007 και 1150B/2006) τα νηπιαγωγεία έχουν κατ' ελάχιστο εμβαδόν 1200 τ.μ. Οι χώροι νηπιαγωγείων είναι στο ΟΤ 3012 με εμβαδόν 1229.4 τ.μ. και στο ΟΤ 3092 με εμβαδόν 1251.73 τ.μ.
- Στην πολεοδομική ενότητα υπάρχει επίσης ανάγκη για δημοτικό σχολείο έκτασης 5 στρ. περίπου.

Προτείνονται 2 δημοτικά σχολεία ώστε ο αριθμός των μαθητών να χωριστεί και να δημιουργηθούν 2 βιώσιμες μονάδες. Τα δημοτικά σχολεία βάσει προδιαγραφών έχουν κατ' ελάχιστο εμβαδόν 2600 τ.μ. Έτσι προτείνονται δημοτικά σχολεία στα ΟΤ 3009 με εμβαδόν 2604.63 τ.μ. και ΟΤ 3095 με εμβαδόν 2612.41 τ.μ.

- Όσο αφορά γυμνάσιο και λύκειο θα προβλεφθούν οι κατάλληλοι χώροι σε ένα οικόπεδο. Συγκεκριμένα στο ΟΤ 3078 με εμβαδόν 4595.85 τ.μ. Φυσικά εάν υπάρχει δέσμευση για χώρο στην υπόλοιπη ΠΕ13 τότε δεν θα χωροθετηθεί γυμνάσιο-λύκειο με την παρούσα μελέτη.
- Τέλος η μελέτη προβλέπει και θεσμοθέτηση του χώρου του υφιστάμενου 8ου γυμνασίου στο τμήμα της ΠΕ 5 και συγκεκριμένα στο ΟΤ 3100 με εμβαδόν 3306,63 τ.μ.

Στο σημείο αυτό πρέπει να γίνει αναφορά στην απόσταση των κτιρίων εκπαίδευσης από το δίκτυο μεταφορά ηλεκτρικού ρεύματος που διαπερνά την περιοχή μελέτης. Σύμφωνα με την Απόφαση με αριθμό 81839/ΣΤ1 που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 1150Β/2006 η απόσταση από πυλώνες για κτίρια εκπαίδευσης μπορεί να είναι 200 μ. σε περίπτωση πυκνοκατοικημένης αστικής περιοχής, όπως είναι η περίπτωση του Αγ. Θωμά που πολεοδομείται με την παρούσα μελέτη. Σε άλλη περίπτωση η ακτίνα πρέπει να είναι 500μ. Παρακάτω παρατίθεται σχηματικός χάρτης με τις ακτίνες 200 και 500 μ από τους πυλώνες (που βρίσκονται εκτός περιοχής μελέτης αλλά σε γεινίαση με αυτήν).



Σχ. χάρτης 4: Ακτίνες 200 και 500 μ από πυλώνες ΔΕΗ. Σχολικά κτίρια νηπιαγωγείων και δημοτικών στην ακτίνα 500. Και γυμνασίου-λυκείου στην ακτίνα 200μ (συμβολισμός γαλάζια τρίγωνα).

Περίθαλψη

Στην περιοχή μελέτης δεν δικαιολογείται η πρόταση αστικού κέντρου υγείας καθώς βάσει προδιαγραφών αυτό εξυπηρετεί 5000 -30000 κατοίκους (η ΠΕ 13 θα έχει 4659 κατοίκους). Επίσης σε απόσταση μισής ώρας (επιτρεπόμενος χρόνος προσπέλασης βάσει σταθεροτύπων) όπως φαίνεται και σε χάρτη του Α' Σταδίου βρίσκονται οι παρακάτω υποδομές περίθαλψης:

- 1) Γενικό Νοσοκομείο Λάρισας

- 2) Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο Λάρισας
- 3) Στρατιωτικό Νοσοκομείο Λάρισας (που δέχεται συγκεκριμένα περιστατικά)
Έτσι δεν προτείνεται κανένας χώρος για τη χρήση της περιθάλψης.

Πρόνοια

Στην πολεοδομική ενότητα 13 λειτουργούν ήδη 2 παιδικοί σταθμοί. Λόγω ακτίνας εξυπηρέτησης, που λαμβάνουμε ίση με αυτήν των νηπιαγωγείων δηλαδή τα 400μ, και όχι λόγω εμβαδού έχει προταθεί ακόμα ένας παιδικός σταθμός στα δυτικά της περιοχής μελέτης στο ΟΤ 3010 με εμβαδόν 512,85 τ.μ.

Επίσης έχει προταθεί και χώρος για ΚΑΠΗ στο κέντρο της περιοχής μελέτης στο ΟΤ 3066 με εμβαδόν 735,36 τ.μ.

Διοίκηση

Οι ανάγκες για χώρους διοίκησης στο σύνολο της ΠΕ 13 είναι χώροι επιφάνειας 2,3 περίπου στρ. Επειδή δεν υπάρχει άλλος χώρος διοίκησης στην ΠΕ13 χώρος που προτείνεται στο ΟΤ 3065 έχει εμβαδόν 2189,22 τ.μ..

Συνολικά οι χώροι για κοινωφελείς εγκαταστάσεις έχουν εμβαδόν 21,3 στρ και ποσοστό 8,8 % του συνόλου της έκτασης της μελέτης.

Αθροιστικά οι χώροι για κοινόχρηστο και κοινωφελή εξοπλισμό αποτελούν ποσοστό 47,9% της περιοχής που σχεδιάζεται.

Δ.3. Πολεοδομικός Ιστός

Ο πολεοδομικός ιστός που θα προκύψει με τον σχεδιασμό που προτείνεται με την παρούσα μελέτη ακολουθεί από τη μία τη μορφή του δομημένου τμήματος λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη δομημένη κατάσταση καθώς και τις επιταγές του σύγχρονου σχεδιασμού, όσο αφορά κυρίως τα πλάτη των δρόμων και τα εμβαδά των οικοπέδων ώστε να υπάρχουν οι προϋποθέσεις αρτιότητας και από την άλλη τη λογική της βέλτιστης χωροθέτησης κοινωφελών και κοινόχρηστων λειτουργιών και φυσικά με γνώμονα την καλύτερη κυκλοφορία πεζών, ποδηλατών και οχημάτων.

Τα 51 νέα Ο.Τ. κατοικίας και τα 48 ΟΤ κοινωνικής υποδομής έχουν εμβαδόν από 1000 έως 4000 τ.μ.. Επίσης έχουν σχεδιαστεί και τρία οικοδομικά τετράγωνα στην πολεοδομική ενότητα 5.

Από το σχεδιασμό προκύπτουν αρκετοί χώροι πρασίνου, Κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που συμπληρώνουν τις ανάγκες της πολεοδομικής ενότητας που στερείται πληθώρας χρήσεων.

Δ.4 Δομικό Σχέδιο

Η επέκταση αλλά και οι αναθεωρήσεις εντός της περιοχής του Αγ. Θωμά, αντιμετωπίζονται ως τμήμα της ενιαίας Πολεοδομικής Ενότητας 13. Αυτό σημαίνει, όπως έχει αναφερθεί ήδη, ότι η χώροι που θα καλύπτουν τις ανάγκες για Κοινωνική Υποδομή θα αναφέρονται στο σύνολο της και στο μελλοντικό αριθμό των κατοίκων της.

Έτσι προκύπτουν στην ΠΕ13 99 Οικοδομικές οντότητες με χρήση Αμιγούς και Γενικής Κατοικίας, Πολεοδομικού Κέντρο (από Αναθεώρηση ΓΠΣ) και κοινωφελών και κοινόχρηστων λειτουργιών. Επίσης προκύπτουν χώροι στάθμευσης, νησίδες πρασίνου και μικροί κοινόχρηστοι χώροι. Παρακάτω ακολουθεί η εμβαδομέτρηση του συνόλου των οικοδομικών τετραγώνων αλλά και των μικρότερων χώρων. Η αρίθμηση των νέων Ο.Τ. στην ΠΕ13 είναι συνεχόμενη από το 3000 έως το 3098.

A/A	Ο.Τ.	Εμβαδόν σε τ.μ.	Χρήση Ο.Τ.
1	3000	1 603.62	
2	3001	2 896.94	
3	3002	2 573.43	
4	3003	2 802.70	
5	3004	146.23	Χώρος Πρασίνου
6	3005	177.48	Κ.Χ.
7	3006	133.24	Κ.Χ.
8	3007	59.85	Κ.Χ.
9	3008	2 968.38	
10	3009	2604.63	Δημοτικό Σχολείο
11	3010	512.85	Παιδικός Σταθμός
12	3011	1 039.04	Παιδική Χαρά
13	3012	1 229.40	Νηπιαγωγείο
14	3013	1 721.09	
15	3014	2 121.92	
16	3015	97.70	Κ.Χ.
17	3016	96.61	Κ.Χ.
18	3017	128.06	Κ.Χ.
19	3018	2 820.72	
20	3019	3 243.39	
21	3020	257.61	Χώρος στάθμευσης
22	3021	2 425.49	
23	3022	2 665.38	
24	3023	8 211.41	
25	3024	1 554.42	
26	3025	76.85	Κ.Χ.
27	3026	1 362.49	
28	3027	1 431.70	
29	3028	57.20	Κ.Χ.
30	3029	2 599.83	
31	3030	1 698.63	
32	3031	82.04	Κ.Χ.
33	3032	1 907.89	
34	3033	2 017.85	
35	3034	175.85	Κ.Χ.
36	3035	858.16	Κ.Χ.
37	3036	1 619.55	
38	3037	961.13	
39	3038	2 717.97	

40	3039	2 286.40	
41	3040	2 043.80	Ι. Ναός
42	3041	2 095.60	
43	3042	2 865.74	
44	3043	213.01	Κ.Χ.
45	3044	3 256.54	
46	3045	3 651.94	
47	3046	2 450.09	
48	3047	3 272.15	
49	3048	2 302.39	
50	3049	2 767.59	
51	3050	117.08	Κ.Χ.
52	3051	4 215.31	
53	3052	1 738.57	
54	3053	1 175.53	Κ.Χ.
55	3054	80.65	Κ.Χ.
56	3055	1 019.20	
57	3056	878.15	Χώρος Πρασίνου
58	3057	878.94	Χώρος Πρασίνου
59	3058	144.26	Χώρος Πρασίνου
60	3059	131.63	Χώρος Πρασίνου
61	3060	169.97	Χώρος Πρασίνου
62	3061	2 085.09	Χώρος Πρασίνου
63	3062	1 487.52	χώρος στάθμευσης
64	3063	1 877.78	Χώρος Πρασίνου
65	3064	3 591.69	
66	3065	2 189.22	Χώρος Διοίκησης
67	3066	1 202.20	Χώρος Πολιτισμού / Χώρος ΚΑΠΗ
68	3067	1 431.99	
69	3068	2 094.69	
70	3069	1 378.86	
71	3070	191.02	Κ.Χ.
72	3071	74.64	Κ.Χ.
73	3072	91.75	Κ.Χ.
74	3073	2 024.80	
75	3074	1 679.54	
76	3075	137.14	Κ.Χ.
77	3076	1 538.15	Χώρος Αθλητισμού
78	3077	521.87	χώρος στάθμευσης
79	3078	4 595.85	Γυμνάσιο - Λύκειο
80	3079	1 452.41	Χώρος Πρασίνου
81	3080	2 804.15	
82	3081	2 806.72	

83	3082	2 836.18	
84	3083	3 208.22	
85	3084	132.96	Κ.Χ.
86	3085	3 216.77	
87	3086	150.88	Κ.Χ.
88	3087	150.90	Κ.Χ.
89	3088	4 182.04	
90	3089	141.37	Κ.Χ.
91	3090	2 687.16	
92	3091	152.76	χώρος στάθμευσης
93	3092	1 251.73	Νηπιαγωγείο
94	3093	1 629.54	
95	3094	2 732.74	
96	3095	2 612.41	Δημοτικό Σχολείο
97	3096	1 417.79	Χώρος Αθλητισμού
98	3097	595.72	
99	3098	655.37	
	ΣΥΝΟΛΟ ΟΤ	162 855.73	

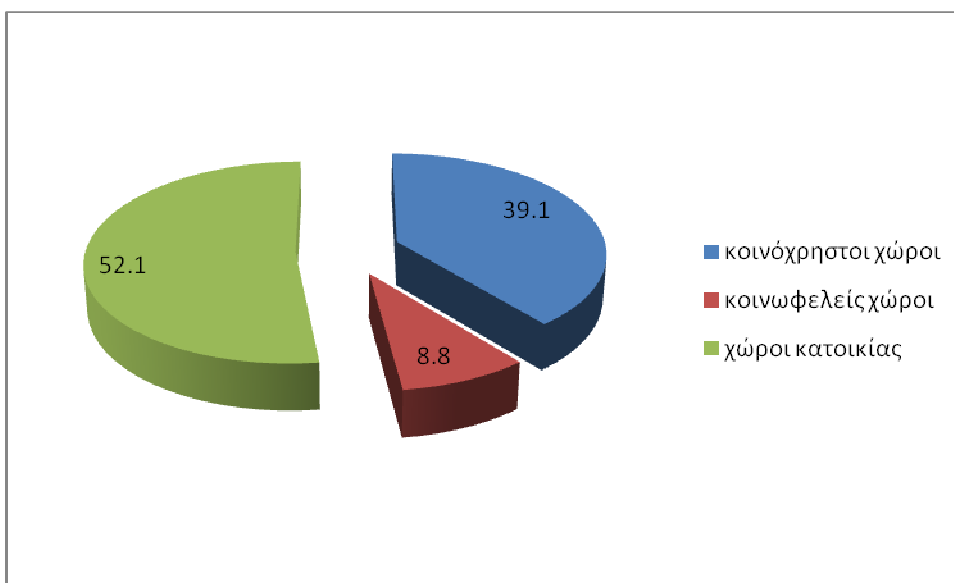
Πίνακας 4: Εμβαδομέτρηση οικοδομικών τετραγώνων

		%
Χώροι πρασίνου	11 052.57	
Χώροι πρασίνου σε ΚΧ οδών	1 052.11	
ΣΥΝΟΛΟ	12 104.68	5.0
Χώροι στάθμευσης	2 419.76	
Χώροι στάθμευσης σε Κ.Χ. οδών	1456.97	
ΣΥΝΟΛΟ	3 876.73	1.6
Χώροι Κοινοφελείς	21 327.29	8.8
Κ.Χ. Μπροστά από ΟΤ οδού Θεοπόμπου	1260.63	
ΣΥΝΟΛΟ	1 260.63	0.5
Πεζόδρομοι	13261.7	5.5

Οδικό δίκτυο (οδοί, πεζοδρόμια, ποδηλατόδρομοι)	63 814.81	26.5
ΧΩΡΟΙ	ΕΜΒΑΔΑ	%
κοινόχρηστοι χώροι	94 318.55	39.1
κοινοφελείς χώροι	21 327.29	8.8
χώροι κατοικίας	125 547.03	52.1
ΣΥΝΟΛΟ	241 192.87	100.0

Πίνακας 5: Εμβαδομέτρηση κατηγοριών ΠΕ13

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα 5 σε συνδυασμό με τον Πίνακα 3 τα οικοδομικά τετράγωνα με χρήση εκτός κοινόχρηστης και κοινοφελούς λειτουργίας αποτελούν ποσοστό 52,1%, οι κοινόχρηστοι χώροι (χώροι πρασίνου, πλατείες, παιδικές χαρές αλλά και νησίδες πρασίνου και μικροί κοινόχρηστοι χώροι και χώροι στάθμευσης) αποτελούν ποσοστό 7,1%. Σε αυτό το ποσοστό εάν προστεθεί το ποσοστό του οδικού δικτύου και των πεζοδρόμων, που είναι 26,5% και 5,5% αντίστοιχα, οδηγούμαστε σε συνολικό ποσοστό κοινοχρήστων χώρων ίσο με 39,1%. Οι κοινοφελείς λειτουργίες αποτελούν ποσοστό 8,8% και καλύπτουν τις ανάγκες του πίνακα Π.1 που παρουσιάζεται στο Παράρτημα.



Διάγραμμα 3: Ποσοστά ανά χρήση προτεινόμενων οικοδομικών τετραγώνων Πηγή: επεξεργασία στοιχείων από την ομάδα μελέτης

Στο σημείο αυτό να αναφέρουμε και την τροποποίηση των ΟΤ 756, 715B, 1634, 757A, 753 και 758A που όπως φαίνεται και στο ρυμοτομικό σχέδιο (Π.2) τροποποιούνται ώστε οι γραμμές (οικοδομικές και ρυμοτομικές) να συμπίπτουν με το όριο απαλλοτρίωσης που υπάρχει στην περιοχή και να διαχωριστεί το ΟΤ 1634 από το ΟΤ 756 με πεζόδρομο, όπως θα έπρεπε.

Επίσης στο σημείο αυτό θα γίνει και περιγραφή του σχεδιασμό σε τμήμα της ΠΕ5. Εκεί προκύπτουν τρία οικοδομικά τετράγωνα (μετά και από τροποποίηση του ΓΠΣ της Λάρισας) ώστε να θεσμοθετηθεί ο χώρος του υφιστάμενου 8^{ου} γυμνασίου στο ΟΤ 3100 εμβαδού 3306,63 τ.μ.. Επίσης προκύπτουν δύο οικοδομικά τετράγωνα πολεοδομικού κέντρου (Κ2) το ΟΤ 3099 με εμβαδόν 867,64 τ.μ. και το ΟΤ 3101 με εμβαδόν 802,38 τ.μ. και χρήση διοίκησης. Τα οικοδομικά τετράγωνα χωρίζονται από πεζοδρόμους πλάτους 5 και 3 μέτρων.

Δ.5 Πολεοδομικός Κανονισμός - Όροι και περιορισμοί δόμησης

Το Ρυμοτομικό Σχέδιο είναι το θεσμοθετούμενο τμήμα της Πολεοδομικής Μελέτης στο οποίο προσδιορίζονται χωρικά όλες οι συνιστώσες της Πολεοδομικής Οργάνωσης της περιοχής, ταυτόχρονα με όλους τους όρους, ρυθμίσεις και περιορισμούς που αναφέρονται στον Πολεοδομικό Κανονισμό που το συνοδεύει.

Παρά του ότι αποτελεί κλασική δισδιάστατη τεχνική σχεδίαση, παρέχει όλες τις απαραίτητες πληροφορίες για τα δεδομένα εφαρμογής και της "τρίτης" διάστασης, καθώς και της φυσιογνωμίας αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής που θα έχει η περιοχή μετά την εφαρμογή του. Με την παρούσα μελέτη, όπως αναλύεται παρακάτω, έγινε προσπάθεια ανάπτυξης νέων μορφών δόμησης, ήπιας και βιοκλιματικής με γνώμονα την ασφάλειας (μετά τα συμπεράσματα ανάλογης γεωτεχνικής έρευνας) στον αντίποδα μεγάλων ενιαίων συγκροτημάτων που συνηθίζονται τα τελευταία χρόνια.

Όσο αφορά τους όρους δόμησης προβλέπονται ένας τομέας συντελεστή δόμησης και δύο τομείς λοιπών όρων δόμησης για την περιοχή επέκτασης του σχεδίου πόλης και την περιοχή όπου είχε εγκριθεί εκ παραδρομής η πινακίδα 0503.

Η περιοχή αναθεώρησης επί την οδό Θεοπόμπου, δηλαδή οι οικοδομήσιμοι χώροι στα νότια των ΟΤ 3022, 3029, 3039, 3040, 3041, 3051, 3052, 3066, 3073, 3074, 3076, 3088, 3090, 3094, 3096, 3097 και 3098 (συνολικά 17 οικοδομικά τετράγωνα) θα έχει όρους δόμησης σχεδίου πόλης όπως αναφέρθηκαν σε προηγούμενο κεφάλαιο (Β.5.2) της παρούσας (δηλαδή ΣΔ ίσο με 1,4 που ανήκει στον τομέα συντελεστή δόμησης V και λοιπούς όρους δόμησης τομέα Γ1 και Γ2).

Τέλος η περιοχή της πολεοδομικής ενότητας 5 που εντάσσεται στην παρούσα μελέτη θα έχει συντελεστή δόμησης ίσο με 0,8 (τομέας VIII) και λοιπούς όρους δόμησης τομέα Β, όπως θα αναφερθούν παρακάτω.

Δ.5.1 Γενικοί Όροι δόμησης

Δ.5.1.1. Γενικοί στόχοι – παράμετροι σχεδιασμού

Όπως έχει αναφερθεί και στο πρώτο στάδιο της μελέτης σε τμήμα της περιοχής που μελετάται υπάρχει μία ήδη διαμορφωμένη κατάσταση με μικρά οικόπεδα και αυθαίρετη δόμηση μικρών κτιρίων κατοικίας. Προτείνονται λοιπόν, σε τμήμα της περιοχής, με μικρές κατατμήσεις σε εμβαδόν, που κατά κανόνα απευθύνονται σε χαμηλά ή μεσαία εισοδηματικά στρώματα για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών τους, μικρότερα οικοδομήσιμα οικόπεδα, δηλαδή σχετικά μικρή αρτιότητα. Η αρτιότητα που επιλέχθηκε είναι συμβατή με τις κατατμήσεις των περισσότερων οικοπέδων. Αυτό γίνεται ώστε να αποφευχθεί η συνένωση οικοπέδων που ενδεχομένως να προκαλέσει προβλήματα. Επίσης ένας γενικότερος στόχος του σχεδιασμού είναι το δομημένο περιβάλλον να είναι αρμονικά δεμένο όσο γίνεται περισσότερο με το φυσικό και να δημιουργηθεί μία ομοιογενής συνοικία. Προς αυτήν την κατεύθυνση η ήδη δομημένη περιοχή (τομέας λοιπών όρων δόμησης Ε5) όπου επιβάλλεται αρτιότητα 150 τ.μ. και πρόσωπο 8 μ., όπως περιγράφεται παρακάτω, θα οδηγήσει σε μικρά και χαμηλά κτίρια σε συνέχεια της υφιστάμενης δομημένης κατάστασης με ταυτόχρονη αποθάρρυνση κατασκευής κτιρίων μεγάλου όγκου που θα αλλοίωναν την περιοχή και την αίσθηση της «γειτονιάς» που υπάρχει ήδη εκεί.

Περιορισμοί από γεωτεχνική έρευνα

Σχετική με τους προτεινόμενους όρους δόμησης είναι και η γεωτεχνική έρευνα που έγινε στα πλαίσια της μελέτης που περιγράφεται στο κεφάλαιο Β3.2. Από τη μελέτη αυτή προκύπτουν σημαντικά συμπεράσματα που αφορούν τη σύσταση των εδαφών (δύο περιοχές εδαφών Χ και Γ) και αντίστοιχα προτάσεις για τις κατασκευές με στόχο την ασφάλειά τους. Συγκεκριμένα προκύπτει ότι την καλύτερη συμπεριφορά θα έχουν κτίρια με σχετικά μικρό ύψος και σχετικά μεγάλου εμβαδού βάση (προτείνεται ο λόγος ύψους κτιρίου διά πλάτος βάσης να είναι κοντά στο 1). Αυτό σημαίνει ότι εκτός από το χαμηλό ύψος προτιμάται και η μεγάλη κάλυψη οικοπέδου. Ένας τρόπος να

αυξηθεί η κάλυψη κι να μειωθεί το ύψος του κτιρίου είναι μέσω της εφαρμογής του άρθρου 14 του ΓΟΚ 1985 για τα χαμηλά κτίρια που αφήνει το περιθώριο ένα κτίριο να έχει χαμηλό ύψος με αντάλλαγμα κάποιους ευνοϊκότερους όρους, όπως αύξηση 10% του ποσοστού κάλυψης, κλιμακοστάσια που δεν προσμετρώνται σε αυτήν και μικρότερη απόσταση Δ ίση με 2,5μ.

- Συγκεκριμένα για την ήδη δομημένη περιοχή μελέτης με ύψος κτιρίου 8,5 μ και πλάτος κτιρίου κατά μέγιστο 8μ (εφόσον το πρόσωπο στον τομέα Ε5 είναι 8μ και φυσικά με την προϋπόθεση ότι δεν αφήνεται απόσταση Δ) ο λόγος ύψους/ πλάτους γίνεται $8,5 / 8 = 1,06$ που είναι πολύ κοντά στο επιθυμητό 1. Σε μικρότερο πλάτος κτιρίου ο λόγος αυτός μικραίνει.
- Στην περίπτωση των κτιρίων στην περιοχή του τομέα ΣΤ, όπου η αρτιότητα είναι 400τ.μ. και το πρόσωπο 16 με τον ευνοϊκό όρο του Άρθρου 14 της μείωσης της απόστασης Δ σε 2,5μ υπολογίζεται σύνηθες πλάτος $16 - 2,5 \times 2 = 11\mu$ (με την παραδοχή ότι τα περισσότερα κτίσματα θα είναι ελεύθερα χωροθετημένα στο οικόπεδο). Έτσι ο λόγος ύψους/πλάτους γίνεται $8,5/11 = 0,78$ που επίσης προσεγγίζει το επιθυμητό 1.

Περιορισμοί από βιοκλιματικό σχεδιασμό

Φυσικά ο σχεδιασμός πρέπει να λάβει υπόψη του την αξιοποίηση των θετικών παραμέτρων του κλίματος με στόχο την εξοικονόμηση ενέργειας και την προστασία του περιβάλλοντος. Προς αυτήν την κατεύθυνση και για τον καλύτερο ηλιασμό και αερισμό των κτιρίων προτείνεται η δόμηση χαμηλών κτιρίων μέσω της εφαρμογής του αντίστοιχου άρθρου 14 του ΓΟΚ 1985 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα. Συγκεκριμένα, όπως προκύπτει από έρευνες αλλά και την Τεχνική Οδηγία του ΤΕΕ για το βιοκλιματικό σχεδιασμό (Τ.Ο.ΤΕΕ 20702-5/2010) η αναλογία ύψους κτιρίου προς πλάτος δρόμου πρέπει να είναι έως 1. Συγκεκριμένα η οδηγία του ΤΕΕ προτείνει το 0,67. Στην περίπτωσή μας, μετά την εφαρμογή του Άρθρου 14 για τα χαμηλά κτίρια θα προκύψουν κτίρια με ύψος 8,5 μ και η απόστασή τους θα είναι ίση με το άθροισμα των πλατών Δ (στην περίπτωση του άρθρου 14 $\Delta = 2,5\mu$ και επίσης τα προκήπια που επιβάλλονται έχουν πλάτος 2,5μ) και του πλάτους δρόμου (που κατ' ελάχιστο στην περιοχή είναι 6μ). Δηλαδή ο λόγος ύψους/πλάτους θα είναι ίσος με $8,5/(2,5+2,5+6) = 8,5 / 11 = 0,77$

Αυτή η αναλογία θεωρείται πολύ κοντά στα αποδεκτά όρια που θέτει η βιβλιογραφία και το ΤΕΕ (μέχρι 1).

Δ.5.1.2. Όροι δόμησης – Συντελεστής δόμησης

Συντελεστής δόμησης:

Η νέα οικιστική μονάδα προτείνεται να έχει συντελεστή δόμησης 0,8, όπως άλλωστε προτείνει και η μελέτη Αναθεώρησης – Επέκτασης του ΓΠΣ. Ο συντελεστής αυτός ανήκει στον τομέα VIII και εφαρμόζεται, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, στην περιοχή μελέτης (επέκταση, αναθεώρηση πινακίδας 0503 και περιοχή εντός Πολεοδομικής ενότητας 5) εκτός της περιοχής στα βόρεια της οδού Θεοπόμπου της οποίας το σχέδιο αναθεωρείται και όπου ο συντελεστής θα ακολουθήσει το σχεδιασμό του 1989. Στην περιοχή αυτή ο τομέας συντελεστή δόμησης θα είναι ο V, δηλαδή ο συντελεστής δόμησης θα είναι ίσος με 1,4.

Στο σημείο αυτό να αναφέρουμε ότι με τους συντελεστές δόμησης που προτείνονται σε συνδυασμό με τις αρτιότητες που αναφέρονται παρακάτω είναι εφικτή η εφαρμογή του άρθρου 14 για τα χαμηλά κτίρια σε σχέση με τη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση και για τους δύο τομείς όρων δόμησης. Το άρθρο 14 θέτει τον περιορισμό των 400 τ.μ. δόμησης και στην περιοχή μελέτης έχουμε :

A) αρτιότητα 400 τ.μ. και Σ.Δ. 0,8 άρα δόμηση μέχρι 320 τ.μ. <400 τ.μ.

B) αρτιότητα 150 τ.μ. και Σ.Δ. 0,8 άρα δόμηση 120 τ.μ. < 400 τ.μ.

Για την περιοχή επί της οδού Θεοπόμπου όπου προβλέπεται εναρμόνιση με την αναθεώρηση στο σχέδιο πόλης του 1989 και Σ.Δ. 1,4 δεν θα μπορεί να εφαρμοστεί το εν λόγω άρθρο του ΓΟΚ.

Δ.5.1.3. Λοιποί Όροι δόμησης

Αρτιότητα - πρόσωπο:

Όσο αφορά την αρτιότητα και το πρόσωπο προτείνονται δύο τομείς λοιπών όρων δόμησης:

- Από τη μία η διατήρηση της σημερινής κατάστασης (στις επεκτάσεις της πόλης) με πρόσωπο 16μ και αρτιότητα τα 400τ.μ. στον τομέα ΣΤ.
- και από την άλλη αρτιότητα 150τ.μ. και πρόσωπο 8μ (που καλύπτει τις περισσότερες περιπτώσεις οικοπέδων) στον τομέα Ε5.

Για τις περιοχές αυτές δεν προβλέπονται οι παρεκκλίσεις των αντίστοιχων τομέων καθώς πρόκειται για νέες περιοχές που εντάσσονται στο σχέδιο τώρα.

Επίσης προτείνονται οι εξής αρτιότητες:

- Πρόσωπο 10μ και αρτιότητα 200 τ.μ. στην περιοχή της ΠΕ5 που εντάσσεται στο σχέδιο (τομέας Β)
- Πρόσωπο 10 μ και αρτιότητα 300 τ.μ. στην περιοχή περί της οδού Θεοπόμπου (που θα ακολουθήσει την υπόλοιπη περιοχή της οδού Θεοπόμπου) με τομέα Γ1.

Στις παραπάνω περιπτώσεις θα διατηρηθούν οι παρεκκλίσεις που ισχύουν.

Προκήπια:

Στα περισσότερα οικοδομικά τετράγωνα προβλέπεται προκήπιο 2,5 μ (όπως στην υπόλοιπη πόλη της Λάρισας) που σε συνδυασμό με το μεγάλο πλάτος των οδών και των πεζοδρόμων θα συμβάλλει στο σωστό ηλιασμό και αερισμό των κτιρίων. Σε περιπτώσεις οικοδομικών τετραγώνων με υφιστάμενη δόμηση προς αποφυγή ρυμοτόμησης κτισμάτων, όπως φαίνεται και στο ρυμοτομικό σχέδιο, δεν προβλέπεται προκήπιο ή σε μία περίπτωση προβλέπεται προκήπιο ίσο με 2μ (στο ΟΤ3073).

Κάλυψη:

Προτείνεται ποσοστό κάλυψη ότι αναφέρει ο ΝΟΚ, δηλαδή, όπως ισχύει σήμερα ο ΝΟΚ, ποσοστό κάλυψης ίσο με 60%. Το ποσοστό αυτό σε περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 24 του ΝΟΚ για τα χαμηλά κτίρια θα προσαρμόζεται αναλόγως.

Ύψος:

Προτείνεται μέγιστο ύψος ίσο με 11μ.

Σχετικά με το ύψος και όπως αναλύθηκε παραπάνω η μελέτη προτείνει την εφαρμογή του άρθρου 24 του ΝΟΚ για τα χαμηλά κτίρια. Για να μπορεί να εφαρμοστεί το συγκεκριμένο άρθρο πρέπει το ύψος των κτιρίων να είναι μέχρι 8,5μ.

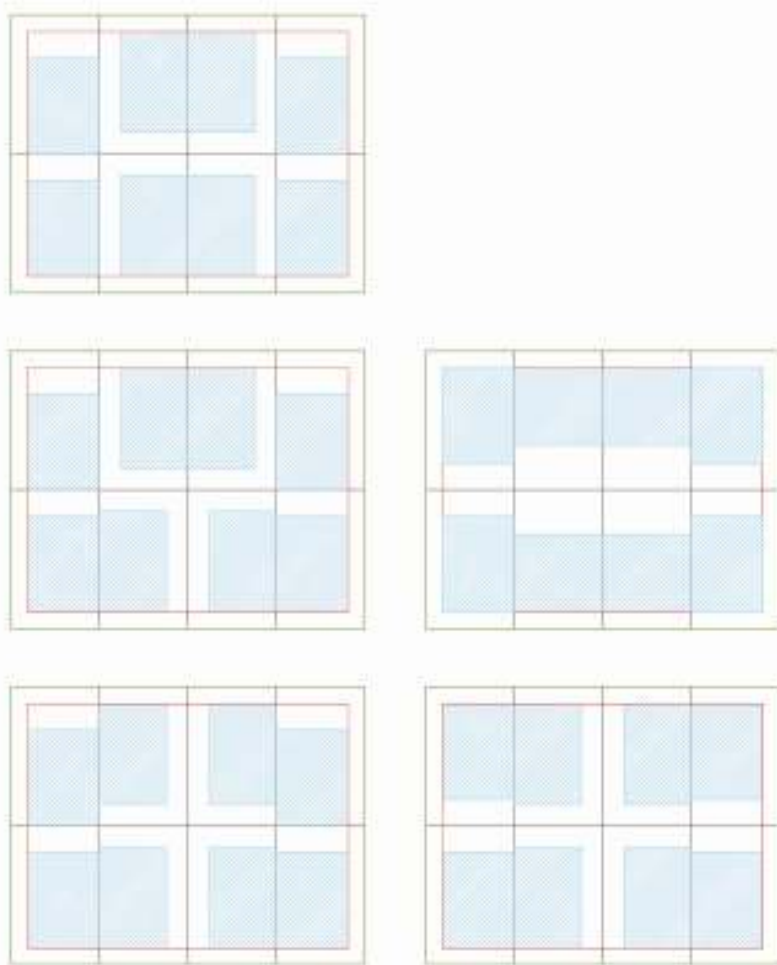
Δ.5.2 Ειδικό Όροι δόμησης

Στην περιοχή του Αγ. Θωμά επιβάλλονταν μέχρι σήμερα, λόγω κινδύνου πλημμύρας, ειδικοί όροι δόμησης με Απόφαση Νομάρχη. Εφόσον όμως έχουν ολοκληρωθεί τα έργα αντιπλημμυρικής προστασίας έχει αρθεί η ανάγκη για αυτούς τους περιορισμούς. Ο μόνος ειδικός όρος δόμησης που επιβάλλεται από την παρούσα μελέτη είναι η υποχρεωτική στέγη, που συμβάλλει στην βιοκλιματική λειτουργία του κτιρίου, καθώς βελτιώνει την θερμομόνωσή του.

Δ.5.3 Ενοποίηση ακαλύπτων

Το άρθρο 10 του ΝΟΚ («Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές»), σε συνέχεια του Άρθρου 12 του

ΓΟΚ/85, θεσπίζει την αρχή της ενοποίησης των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων. Συγκεκριμένα ισχύει ότι κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων κάθε οικοδομικού τετραγώνου με κίνητρα που αναφέρονται στο ίδιο άρθρο (μέχρι 20% αύξηση Σ.Δ.). Στην παρούσα μελέτη προτείνεται η ενοποίηση των ακάλυπτων μέσω του άρθρου 10 για συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα στην περιοχή όπου δεν υπάρχει σήμερα δόμηση με θέσπιση αύξησης συντελεστή δόμησης κατά 20%, δηλαδή για τον τομέα VIII από 0,8 ΣΔ ίσο με 0,96 ενώ για τον τομέα V ΣΔ από 1,4 ίσο με 1,68. Παρακάτω παρατίθενται περιπτώσεις ακάλυπτων για τυπικό οικοδομικό τετράγωνο με αρτιότητα 400 τ.μ. με πρόσωπο 16μ. Το τελικό σχέδιο των οικοδομικών τετραγώνων όσο αφορά τους ακάλυπτους χώρους του θα προκύψει μετά την πράξη εφαρμογής, δηλαδή την τελική δημιουργία οικοπέδων. Τα 8 οικοδομικά τετράγωνα όπου θα εφαρμοστεί το Άρθρο 10 του ΝΟΚ είναι τα ΟΤ 3069, 3080, 3073, 3074, 3083, 3085, 3088 και 3090.



Διάγραμμα 4: Ενδεικτική κάλυψη κτισμάτων σε οικόπεδα αρτιότητας 400μ με πρόσωπο 16μ – ακάλυπτοι χώροι προς ενοποίηση
Επεξεργασία: ομάδα μελέτης

Δ.6 Δίκτυο Κυκλοφορίας

Οδικό Δίκτυο

Στην ευρύτερη περιοχή ρόλο συλλεκτηρίου οδού λαμβάνει η οδός Θεοπόμπου χωρίς όμως να έχει τα χαρακτηριστικά συλλεκτηρίου. Ρόλο γενικών συλλεκτηρίων παίζουν οι οδοί Λαγού και Ιωαννίνων, που ορίζουν και την πολεοδομική ενότητα 13. Ρόλο συλλεκτηρίου θα λάβει και η περιμετρική οδός (παράπλευρη οδός της παράκαμψης Λάρισας) η οποία, εκτός από υποχρεωτική βάσει προδιαγραφών, είναι και σημαντική για την αντιμετώπιση του κυκλοφοριακού φόρτου των κεντρικών αρτηριών και της ηχορύπανσης του δακτυλίου.

Στην περιοχή θα σχεδιαστούν επίσης 2 τοπικές συλλεκτήριες που θα καταλήγουν στην οδό Θεοπόμπου και στην περιμετρική οδό καθώς και μικρότεροι δρόμοι τοπικής εξυπηρέτησης.

Όσο αφορά το υπάρχον οδικό δίκτυο προτείνεται διαπλάτυνση της οδού Θεοπόμπου, ώστε να προσεγγίσει το αρχικά σχεδιασμένο πλάτος της. Συγκριμένα προτείνεται οδός διπλής κυκλοφορίας με δύο λωρίδες στην κάθε κατεύθυνση με πλάτος 10μ, ποδηλατόδρομος πλάτους 2μ και πεζοδρόμια πλάτους 1,5 μ. εκατέρωθεν. Συνολικά η οδός θα έχει πλάτος 15,75 μ.

Στην περιοχή μελέτης εγκρίθηκε το 2009 οριστική μελέτη οδοποιίας που αφορά την Παράκαμψη Λάρισας (όπως έχει αναφερθεί και παραπάνω). Στη μελέτη αυτή προβλέπεται κόμβος στην τάφρο Ελευθερών (που έχει διευθετηθεί και πλέον είναι κλειστή) που θα ενώνει την οδό Θεοπόμπου με τον δακτύλιο. Σε αλληλογραφία με τη Δ/ση Δημοσίων Έργων (αρ. πρωτ. 859/29280/1-4-2011) και σε απάντηση σχετικού ερωτήματος της ομάδας μελέτης αναφέρεται ότι: *«Διευκρινίζεται ότι οι παράπλευροι του οδικού τμήματος παράκαμψης Λάρισας που διέρχονται από την ΠΕ13 δε συμβάλλουν στον κόμβο της γεωργικής σχολής, αλλά ούτε και στον κόμβο Λαγού (ΧΘ:1+562)»* άρα θεωρείται ότι το τμήμα της ΠΕ13 δεν έχει πρόσβαση στον εσωτερικό δακτύλιο και είναι απαραίτητος ο κόμβος της μελέτης για τη εξυπηρέτηση των κατοίκων της. Στο σημείο αυτό να σημειωθεί ότι ο εν λόγω κόμβος έχει απόσταση από τον 1^ο ισόπεδο κόμβο (Γεωργικής Σχολής) περί τα 650μ. και άλλα τόσα από τον κόμβο επί της Λαγού. Στην αρχική μελέτη είχε γίνει σχεδιασμός για 4 κόμβους τελικά όμως οι προβλεπόμενοι κόμβοι έγιναν 3.

Παρ' όλα αυτά, το 2006, προκηρύχτηκε αρχιτεκτονικός διαγωνισμός, υπό την εποπτεία του ΤΕΕ, για τη συνολική αξιοποίηση της τάφρου Ελευθερών. Η μελέτη που τελικά κέρδισε το διαγωνισμό σήμερα έχει ήδη αρχίσει να εφαρμόζεται από το Δήμο Λαρισαίων. Σύμφωνα με τη μελέτη αυτή η τάφρος διαμορφώνεται ως ένας ανοιχτός δημόσιος χώρος με πάρκα σε όλο το μήκος της που διατρέχει μεγάλο τμήμα της Λάρισας.

Υπάρχει λοιπόν μία ασυμφωνία όσο αφορά τους σχεδιασμούς για το τμήμα της τάφρου εντός της περιοχής της παρούσας πολεοδομικής μελέτης (πάνω από την οδό Ιωαννίνων). Στο σημείο αυτό να αναφέρουμε ότι της οριστικής μελέτης οδοποιίας προηγήθηκε προκαταρκτική μελέτη που προσδιόριζε τη θέση και τα χαρακτηριστικά της οδού πάνω από την τάφρο.

Η παραπάνω ασυμφωνία οδηγεί σε αμηχανία όσο αφορά το σχεδιασμό από εδώ και πέρα με το Δήμο από τη μία να κατασκευάζει τις αναπλάσεις της τάφρου και την εγκεκριμένη μελέτη οδοποιίας να προβλέπει στην ίδια θέση οδό μεγάλου πλάτους και κόμβο προς τον εσωτερικό δακτύλιο.

Στα πλαίσια της παρούσας μελέτης πολεοδόμησης και μετά από συναντήσεις και επικοινωνία με την αρμόδια πλέον Υπηρεσία καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι ο κόμβος αυτός δεν είναι πλέον τόσο απαραίτητος. Έτσι προτείνεται ο δακτύλιος, που έτσι κι αλλιώς έχει σημαντική υψομετρική διαφορά από το επίπεδο της γειτονιάς που μελετάται, να μην ενώνεται με αυτήν. Αυτό σημαίνει ότι ο περιμετρικός δρόμος που σχεδιάζεται θα βρίσκεται σε στάθμη χαμηλότερη σε σχέση με το τμήμα του δακτυλίου και θα εξυπηρετεί την πολεοδομική ενότητα. Ταυτόχρονα η πρόσβαση στο τμήμα του δακτυλίου θα γίνεται από τους υπάρχοντες κόμβους. Η κύρια σύνδεση της περιμετρικής οδού με την γειτονιά που μελετάται θα γίνεται μέσω οδού που σχεδιάζεται κάτω από τις γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ που διέρχονται από την περιοχή. Στο χώρο αυτό κάτω από τις γραμμές υψηλής τάσης, ούτως ή άλλως, δεν θα προτεινόταν δόμηση. Η κατασκευή οδού είναι εφικτή καθώς ο περιορισμός της δουλειάς σχετικά με το ύψος είναι 5 μ και στο χαμηλότερο σημείο των γραμμών η απόσταση από το έδαφος, μετά από επίγεια μέτρηση, είναι 16μ.

Εξάλλου όταν κατασκευαστεί το τμήμα του δακτυλίου από την ήδη εγκεκριμένη μελέτη οδοποιίας οι πυλώνες ενδεχομένως να ανυψωθούν. Όπως αναφέρεται και στο τεύχος της εν λόγω μελέτης:

«Στη συνέχεια και κατά μήκος της νότιας όχθης του Πηνειού ποταμού έχει πρόσφατα ολοκληρωθεί η κατασκευή αντιπλημμυρικού αναχώματος καθώς και τεχνικού αποχέτευσης αποστράγγισης της ΔΕΥΑΛ στην κοίτη του ρέματος Χατζή Χαλάρ. Η θέση του αντιπλημμυρικού αναχώματος, όπως προκύπτει από την επίγεια τοπογραφική αποτύπωση, είναι μετατεθειμένη σε σχέση με την αντίστοιχη μελέτη. Είναι εμφανής η τροποποίηση της χάραξης του έναντι της αντίστοιχης μελέτης και

οριοθέτησης του και η μη υλοποίηση του στο ανατολικότερο τμήμα όπου συναντά εγκάρσιες αντιπλημμυρικές διατάξεις (οδός επί αναχώματος). Ο λόγος αυτής της μετάθεσης φαίνεται ότι είναι η αποφυγή πυλώνων υψηλής τάσης της Δ.Ε.Η. που διασχίζουν την περιοχή με διεύθυνση Βορρά Νότου. Οι πυλώνες αυτοί βρίσκονται περίπου στο μέσο της υπό μελέτη αρτηρίας δυτικά του κατασκευασμένου τεχνικού της ΔΕΥΑΛ. Το ύψος διέλευσης των καλωδίων τους πιθανόν να μην είναι επαρκές από τις απαιτήσεις της ΔΕΗ. Το πρόβλημα αυτό θα αντιμετωπιστεί στη φάση κατασκευής με πιθανή ανύψωση των πυλώνων.»

Η κάθετη οδός που προαναφέρθηκε θα έχει νησίδα στη μέση πλάτους 2μ (τα ΟΤ3058, 3059 και 3060), πεζοδρόμια και ποδηλατοδρόμους εκατέρωθεν και οδούς διπλής κυκλοφορίας με δύο λωρίδες ανά κατεύθυνση (πάντα σύμφωνα με τις προδιαγραφές ΟΜΟΕ).

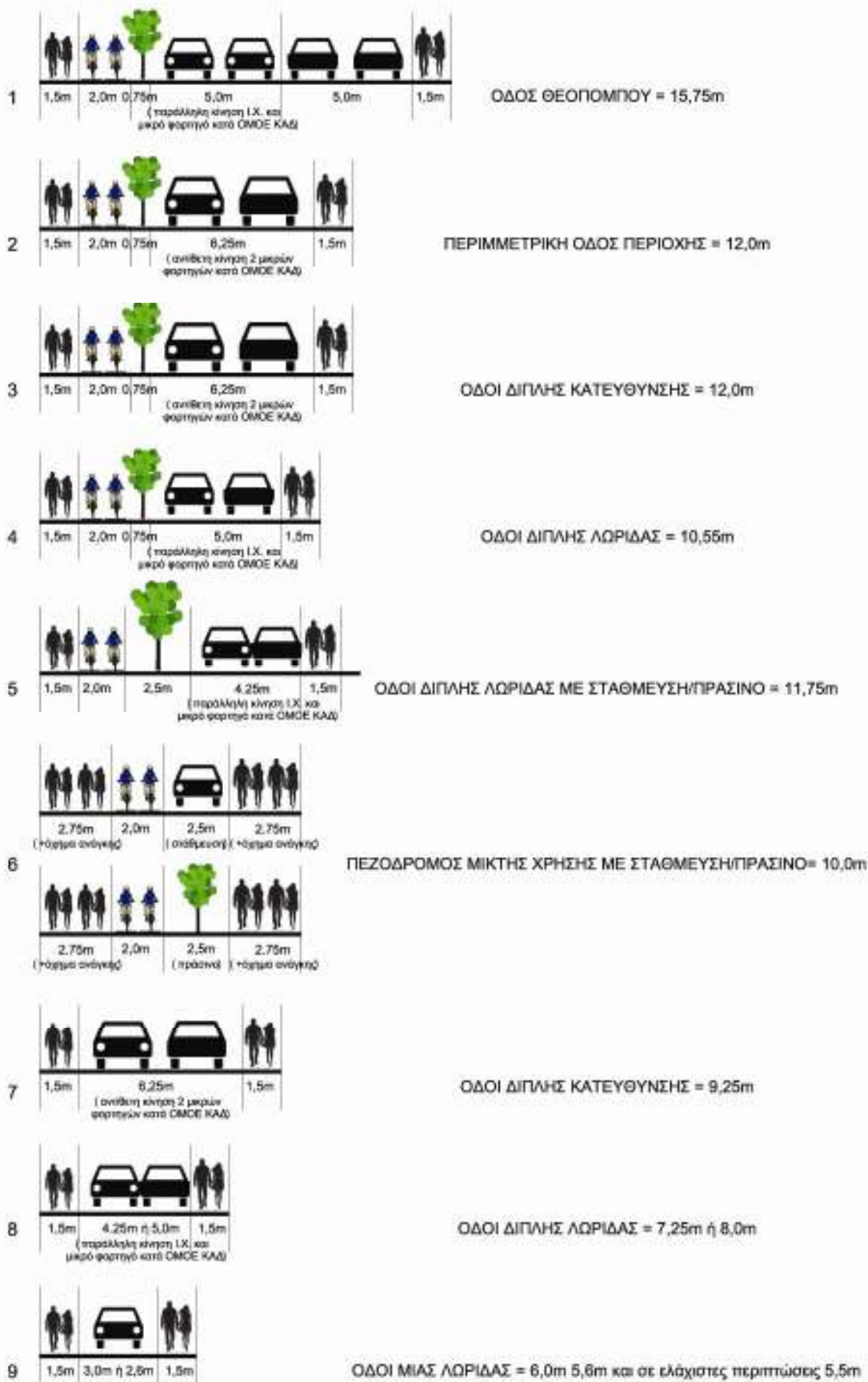
Η περιμετρική οδός του σχεδίου (οδός που έχει σχεδιαστεί ως βοηθητική του τμήματος του δακτυλίου) θα έχει πλάτος 12 μ (και θα συμπεριλαμβάνει ποδηλατόδρομο 2μ και πεζοδρόμιο 1,5μ). Συνολικά, οι οδοί του σχεδίου εκτός από την οδό Θεοπόμπου θα αποτελούν ποσοστό 20,8% του συνολικού εμβαδού της περιοχής μελέτης.

Κατά τα λοιπά θα υπάρχουν οδοί διαφόρων πλατών:

- Οδοί μονής κατεύθυνσης σε περιοχές με υφιστάμενη δόμηση (με πεζοδρόμια) με πλάτη 5,5μ, 5,6μ και 6μ.
- Οδοί διπλής κατεύθυνσης (με πεζοδρόμια πλάτους 1,5 μ) με πλάτη 7,25μ και 8,0μ.
- Οδοί διπλής κατεύθυνσης (με πεζοδρόμια πλάτους 1,5 μ και ποδηλατοδρόμους πλάτους 2μ+0,75μ) με πλάτος 10.
- Οδοί μονής κατεύθυνσης (με πεζοδρόμια πλάτους 1,5 μ, ποδηλατοδρόμους πλάτους 2μ+0,75μ και χώρο στάθμευσης στη μέση) πλάτους 11,75μ.
- Οδοί διπλής κατεύθυνσης (με πεζοδρόμια πλάτους 1,5 μ και ποδηλατοδρόμους πλάτους 2μ+0,75μ) πλάτους 12μ.

Παρακάτω παρατίθεται σχηματική απεικόνιση της διαβάθμισης του οδικού δικτύου.

ΣΧΗΜΑΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ



Διάγραμμα 5: Σχηματική Απεικόνιση οδικού δικτύου Πηγή: επεξεργασία στοιχείων από την ομάδα μελέτης

Πεζόδρομοι

Όπως φαίνεται στους Χάρτες προτείνεται ένα δίκτυο πεζοδρόμων με στόχο την ικανοποιητική κίνηση των πεζών. Το δίκτυο αυτό αποτελείται ουσιαστικά από τρεις τύπους πεζοδρομήσεων.

- Ο πρώτος τύπος σχετίζεται με διαδρομές που εφάπτονται σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Οι πεζόδρομοι αυτοί διαχωρίζουν – ενώνουν τις περιοχές κατοικίας με τους κοινόχρηστους χώρους και ενώνουν τους κοινόχρηστους – κοινωφελείς χώρους μεταξύ τους.
- Ο δεύτερος τύπος αναφέρεται σε πεζοδρόμους woonefs που περιλαμβάνουν πεζόδρομο μικτής χρήσης πλάτους 2,75μ, νησίδες πρασίνου που εναλλάσσονται με χώρους στάθμευσης πλάτους 2,5μ, ποδηλατόδρομο και πεζοδρόμιο πλάτους 4,75 μ. Συνολικά οι πεζόδρομοι αυτοί θα έχουν 10μ πλάτος και προτείνονται σε μεγάλο συχνότητα στην περιοχή μελέτης. Αρχικά τέτοιου είδους πεζόδρομος προτείνεται κατά μήκος της τάφρου, ως μία νοητή συνέχεια της γραμμής του νερού του ποταμού που τώρα έχει διακοπεί. Επίσης ως ανάμνηση γραμμών νερού προτείνονται πεζόδρομοι woonefs ανάμεσα στα οικοδομικά τετράγωνα προς αντικατάσταση οδών. Με τον τρόπο αυτό ενθαρρύνεται η χρήση του ποδηλάτου και την πεζής μετακίνησης σε συνδυασμό με λύσεις στάθμευσης και χώρους πρασίνου.
- Ο τρίτος τύπος προκύπτει από την ανάγκη να καταστούν άρτια και οικοδομήσιμα οικοπέδα στην ήδη δομημένη περιοχή που χαρακτηρίζεται από μεγάλη πυκνότητα κτισμάτων σε κάποια σημεία.

Το πλάτος των πεζοδρόμων είναι 3μ.

Οι πεζόδρομοι συνολικά έχουν εμβαδόν 13,3 στρ. δηλαδή ποσοστό 5,5% του συνολικού εμβαδού της επέμβασης.

Ποδηλατόδρομοι

Η παρούσα μελέτη δίνει μεγάλη σημασία στην κίνηση με ποδήλατο ως εναλλακτικό τρόπο μετακίνησης. Μάλιστα σε πόλεις όπως η Λάρισα ο τρόπος αυτός ενδείκνυται σαφώς σε σχέση με το ιδιωτικό όχημα. Στην περιοχή μελέτης προτείνεται μεγάλο δίκτυο ποδηλατοδρόμων. Για την ακρίβεια πολλοί πιθανοί δρόμοι οχημάτων έχουν αντικατασταθεί από πεζοδρόμους woonefs που περιλαμβάνουν ποδηλατόδρομο. Γενικά προτείνονται πάνω από 4 χλμ δικτύου ποδηλατοδρόμων που φυσικά συνδέονται μεταξύ τους ώστε η διαδρομές των ποδηλατών να γίνονται με ασφάλεια.

Το σύνολο του οδικού δικτύου, υπάρχοντος και προτεινόμενου, αποτελεί 24,6% ποσοστό επί του συνόλου της προς πολεοδόμηση περιοχής. Μαζί με το ποσοστό των πεζοδρόμων φτάνει το 30,3% (να επαναλάβουμε ότι στην Αναθεώρηση του ΓΠΣ προβλέπεται ποσοστό οδικού δικτύου για την ΠΕ13 ίσο με 34% σύμφωνα με πίνακα που παρατίθεται στο Παράρτημα).

Δ.7. Προκαταρκτική πράξη Εφαρμογής – Ισοζύγιο γης

Οι ιδιοκτησίες, που περιλαμβάνονται σε περιοχές που πολεοδομούνται για πρώτη φορά υποχρεούνται να συμμετάσχουν με **εισφορά σε γη** για τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά για την ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών (βλ. άρ.20, Ν.2508/1997).

Ως ιδιοκτησία επί της οποίας λογίζεται το ποσοστό εισφοράς σε γη θεωρείται το σύνολο των ιδιοκτησιών (οικοπέδων) του ίδιου ιδιοκτήτη (πολυιδιοκτήτης) στην εντασσόμενη περιοχή, ανά πολεοδομική ενότητα και ανά διάταγμα ένταξης. Για τον υπολογισμό της υποχρέωσης συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες ή τα ιδανικά μερίδια του κάθε ιδιοκτήτη την 10η-3-1982. Σε περίπτωση που μετά την 10η-3-1982 έγινε ολική ή μερική μεταβίβαση της ιδιοκτησίας σε νέο ιδιοκτήτη τότε του κατανέμεται αναλογικά και η εισφορά που όφειλε η ιδιοκτησία

όπως ήταν διαμορφωμένη την 10η-3-1982. Για τον υπολογισμό της πραγματικής εισφοράς γης που οφείλει ο νέος ιδιοκτήτης στην παραπάνω αναλογικά κατανεμημένη εισφορά συνεκτιμώνται και οι δεσμεύσεις για κοινόχρηστα ή κοινωφελή που τυχόν έχει υποστεί η νέα ιδιοκτησία.

Οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στο Δημόσιο, σε Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή σε κρατικά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου κατά το μέρος που από την πολεοδομική μελέτη προορίζονται για τη δημιουργία κοινωφελών χώρων της αρμοδιότητας του δημόσιου φορέα στον οποίο ανήκουν ή διατίθενται για τους ίδιους σκοπούς με ανταλλαγή, παραχώρηση ή άλλο τρόπο μεταξύ των αντιστοιχών φορέων, θεωρούνται αυτοδίκαια εισφερόμενες για το σκοπό που προορίζονται και **δεν υπόκεινται κατά το μέρος αυτό σε άλλη εισφορά γης**. Για το υπόλοιπο τμήμα των παραπάνω ιδιοκτησιών που προβλέπεται για οικοδομήσιμους ή κοινόχρηστους χώρους, υπολογίζεται η ωφελούμενη εισφορά γης, κανονικά σαν να ήταν οποιαδήποτε ιδιοκτησία (παράγραφος 9 του άρθρου 8 του Ν1337/83).

Μετά την κύρωση και του τελευταίου νόμου, που τροποποίησε διατάξεις αναφορικά με τις πράξεις εφαρμογής και τις ωφειλούμενες εισφορές, δηλαδή του **Ν3212/2003**, επιχειρήθηκε από το Π.ε.Χ.ω. Δ.ε. μιά καταγραφή και κωδικοποίηση της κείμενης νομοθεσίας αναφορικά με την εισφορά σε γη. Το αποτέλεσμα αυτής της προσπάθειας συνοψίστηκε στην με αριθμό 30/2004 εγκύκλιο διαταγή από το περιεχόμενο της οποίας παραθέτουμε τα παρακάτω:

Εισφορά σε γη περιοχών α' κατοικίας Άρθρο 1.Α. της εγκυκλίου 30/2004 (βλ. παρ.4, αρ.8, Ν.1337/1983 και παρ.1, αρ.20, Ν.2508/1997.

α. $E < 250\text{τ.μ.}$	→	Εισφορά σε γη = $0,10 \times E$ (τ.μ.)
β. $250\text{τ.μ.} < E < 500\text{τ.μ.}$	→	Εισφορά σε γη = $0,20 \times E - 25$ (τ.μ.)
γ. $500\text{τ.μ.} < E < 1000\text{τ.μ.}$	→	Εισφορά σε γη = $0,30 \times E - 75$ (τ.μ.)
δ. $1000\text{τ.μ.} < E < 2000\text{τ.μ.}$	→	Εισφορά σε γη = $0,40 \times E - 175$ (τ.μ.)
ε. $2000\text{τ.μ.} < E < 10000\text{τ.μ.}$	→	Εισφορά σε γη = $0,50 \times E - 375$ (τ.μ.)
στ. E αυτοτελούς ιδιοκτησίας $> 10000\text{τ.μ.}$	→	Εισφορά σε γη = $0,60 \times E - 1375$ (τ.μ.)

στ(i) Για αυτοτελείς ιδιοκτησίες μεγαλύτερη των 10.000 τ.μ. που ανήκουν σε έναν ιδιοκτήτη, για το τμήμα τους πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 60%. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και σε ιδιοκτησίες εξ αδιαιρέτου κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε έκταση γης μεγαλύτερη από 10.000 τ.μ. (εδάφ. Στ. παρ.4, άρθρο 8 του Ν1337/83).

στ(ii) Σε περιπτώσεις πλειόνων αυτοτελών ιδιοκτησιών του ίδιου ιδιοκτήτη που έχουν η κάθε μία εμβαδόν μεγαλύτερο των 10.000 τ.μ. αθροίζονται ξεχωριστά τα πέραν των 10.000 τ.μ. τμήματα των ιδιοκτησιών του και ξεχωριστά όλα τα υπόλοιπα. Για το πρώτο άθροισμα η εισφορά υπολογίζεται με ποσοστό 60% ενώ για το δεύτερο κανονικά, σύμφωνα με την κλιμάκωση των προηγούμενων εδφ. α, β, γ, δ και ε της ίδιας παραγράφου (Εγκ. 88284/16504/29.12.1986)

1. $E = 250\text{τ.μ.}$	→	Εισφορά σε γη = 25τ.μ.
2. $E = 500\text{τ.μ.}$	→	Εισφορά σε γη = 75τ.μ.
3. $E = 1000\text{τ.μ.}$	→	Εισφορά σε γη = 225τ.μ.
4. $E = 2000\text{τ.μ.}$	→	Εισφορά σε γη = 625τ.μ.
5. $E = 10000\text{τ.μ.}$	→	Εισφορά σε γη = 4625τ.μ.

Οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στη διαχείριση του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας, στον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) και τη Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδόμησης και στέγασης (ΔΕΠΟΣ) και προορίζονται για εφαρμογή στεγαστικών προγραμμάτων αυτών, για το τμήμα τους πάνω από 2000 τ.μ. ορίζεται ποσοστό εισφοράς γης 40%, εφαρμοζόμενων κατά τα λοιπά των ποσοστών της περίπτωσης 1Α της εγκυκλίου αυτής (άρθρο 6 της εγκυκλίου 30/2004 και του παρ. 10 του άρθρου 8 του Ν1337/1983).

Σχετικά με το **ισοζύγιο γης** της συγκεκριμένης πρότασης αναφέρουμε τα εξής:

Μετά την πρόταση του πολεοδομικού σχεδιασμού και το ρυμοτομικό σχέδιο η περιοχή που θα υπάρχουν εισφορές (δεν θα υπάρχουν εισφορές στο τμήμα των τροποποιήσεων ρυμοτομίας επί της οδού Θεοπόμπου) έχει εμβαδόν 212,7 στρ. (ενώ η συνολική έκταση της περιοχής που σχεδιάζεται είναι 241,2 στρ). Τα οικοδομικά τετράγωνα κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων εντός της περιοχής εισφορών συνολικά είναι 93,4 στρ (115,6 στρ που είναι τα συνολικά για όλη τη μελέτη – 22,3στρ που αφαιρούνται εφόσον ανήκουν σε περιοχή χωρίς εισφορές). Στην περιοχή επί της οδού Θεοπόμπου υπάρχουν, όπως φαίνεται και στον παρακάτω πίνακα, 18,2 στρ. οδικού δικτύου, 2 στρ κοινωφελών και 2 στρ κοινοχρήστων, συνολικά δηλαδή 22,2 στρ που θα αναζητηθούν σε πράξεις τακτοποίησης ή αναλογισμού.

περιοχή επί της Θεοπόμπου που
αφαιρείται από τα συνολικά εμβαδά

ΧΩΡΟΙ	ΕΜΒΑΔΑ
κοινόχρηστοι χώροι	20 234.42
κοινωφελείς χώροι	2 019.48
χώροι κατοικίας	6 266.60
ΣΥΝΟΛΟ	28 520.50

Στην περιοχή εισφορών υπάρχουν εκτάσεις του Δήμου συνολικού εμβαδού 17,7 στρεμμάτων (3,7 στρέμματα δηλωμένων δημοτικών ιδιοκτησιών και 14 στρέμματα περιοχών οδών που δόθηκαν από τους ιδιώτες σε κοινή χρήση προκειμένου να μπορούν να δομήσουν). Μετά από προκαταρκτική πράξη εφαρμογής προκύπτει ότι η εισφορά σε γη των ιδιοκτησιών είναι της τάξεως των 71 στρεμμάτων. Αυτό σημαίνει ότι από εισφορές και ήδη ιδιοκτησίες του Δήμου υπάρχουν 88,7 στρέμματα ενώ χρειάζονται 93,4 στρέμματα για τις κοινωνικές υποδομές. Όπως φαίνεται την περισσότερη απαιτούμενη έκταση θα χρειαστεί να συνεισφέρουν οι ιδιώτες για τη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών Ο.Τ. και του δικτύου κυκλοφορίας της περιοχής (76%). Για τα υπόλοιπα 4,7 στρέμματα ο Δήμος θα χρειαστεί να αποζημιώσει ιδιοκτήτες ώστε να υλοποιηθεί ο σχεδιασμός της παρούσας μελέτης, που να σημειωθεί ξανά, αφορά το σύνολο της ΠΕ 13.

Συγκεντρωτικά εμβαδά εισφορών

σύνολο περιοχής εισφορών	212672.37
Κ.Χ. + Κ.Φ.+ οδικό δίκτυο	93391.94
ΟΤ κατοικίας	119280.43

Σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ 8 του Ν1337 :

«Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά γης διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας:

α. Για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

β. Για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό περισσότερο από το καθοριζόμενο στην παρ. 4 και εφόσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους, σύμφωνα με τους κατά το άρθρο 12 τρόπους.

γ. Για κοινωφελείς χώρους και σκοπούς μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

δ. Για την δημιουργία χώρων κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών για τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής, "καθώς και για παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες άλλων πολεοδομικών ενοτήτων του ίδιου δήμου ή κοινότητας μέσα στα όρια του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων, ή κατά ποσοστό περισσότερο από την προκύπτουσα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, υποχρέωσή τους.»

Αυτό σημαίνει ότι η επιπλέον της εισφοράς γη μπορεί να αναζητηθεί σε τράπεζα γης της υπόλοιπης πόλης ώστε να καλυφθούν οι ανάγκες σε υποδομές και στην ΠΕ13.

Δ.8. Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας

ΥΔΡΕΥΣΗ – ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ ΛΥΜΑΤΩΝ – Δ.Ε.Η. – Ο.Τ.Ε.

Προτείνεται πλήρης κάλυψη της υπό πολεοδόμησης περιοχής με δίκτυα τεχνικής υποδομής. Στους χάρτες Π.3 προτείνονται –ενδεικτικά- οι βασικότερες διαδρομές των δικτύων. Τα νέα δίκτυα θα αποτελέσουν συνέχεια των υφιστάμενων δικτύων. Στην πραγματικότητα το νέο τμήμα του οικισμού θα συνδεθεί με το κατοικημένο τμήμα και τα δίκτυα του. Όσο αφορά την αποχέτευση όμβριων υδάτων θα πρέπει να μελετηθεί και να κατασκευαστεί δίκτυο.

ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑ

Προτείνεται εμπλουτισμός κρουνών υδροληψίας για τις ανάγκες της πυρασφάλειας.

Προτείνονται επίσης, ως σημεία συγκέντρωσης πληθυσμού σε περιπτώσεις ανάγκης, τόσο τα προαύλια των εκπαιδευτικών κτιρίων που έχουν αρκετή έκταση και βρίσκονται κεντρικά στον οικισμό αλλά και οι χώροι πρασίνου και αθλητισμού.

ΑΝΤΙΠΛΗΜΜΥΡΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

Στην περιοχή έχουν γίνει όλα τα απαραίτητα έργα για αντιπλημμυρική προστασία (τάφροι, ανάχωμα, κλειστοί αγωγοί κτλ) ώστε αυτή να είναι σε θέση να πολεοδομηθεί με ασφάλεια. Αναφέρουμε τα σχετικά ΦΕΚ όπου έχουν δημοσιευτεί εγκρίσεις απαλλοτρίωσης πριν κατασκευαστούν τα έργα:

ΦΕΚ 163B/1949 περί έγκρισης απαλλοτρίωσης κτημάτων προς κατασκευή του συλλεκτηρίου Ι πεδινών υδάτων Λάρισας και ΦΕΚ 152B/1951 περί έγκρισης απαλλοτρίωσης κτημάτων προς κατασκευή του δεξιού αναχώματος νέας κοίτης ποταμού Πηνειού περιοχής Λάρισας.

ΦΕΚ 73B/1951 περί έγκρισης απαλλοτρίωσης κτημάτων προς κατασκευή συλλεκτηρίου τάφρου Χατζή – Χαλάρ πεδιάδα Λαρίσης και ΦΕΚ773Δ/2002 για επικύρωση οριοθέτησης ποταμού Πηνειού.

Σύμφωνα με τον υπό ψήφιση (έχει ήδη ολοκληρωθεί η διαδικασία διαβούλευσης) νόμο για την «Οριοθέτηση και προστασία των υδατορευμάτων και συναφή θέματα»:

«Τμήματα υδατορευμάτων, εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εντός ορίων οικισμών, που κατ' εξαίρεση διευθετούνται με τεχνικά έργα κλειστής διατομής, οριοθετούνται με κατ' ελάχιστον όριο το εύρος καταλήψεως των τεχνικών έργων. Η επιφάνεια της ζώνης του υδατορεύματος άνωθεν της κλειστής διευθετημένης διατομής, χαρακτηρίζεται κοινόχρηστος χώρος. Στην περίπτωση αυτή, ο χώρος αυτός δεν προσμετράτε στο απαιτούμενο ποσοστό κοινόχρηστων χώρων της πόλης ή του οικισμού, κατά τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.»

Έτσι οι παραπάνω περιοχές αποφασίστηκε να τεθούν εκτός πολεοδομικής μελέτης και για το λόγο αυτό δεν προσμετρώνται στις εκτάσεις εισφορών ή ισοζυγίου σχεδίου.

Ε. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ (εκτός Natura)

Η πολεοδόμηση δύναται να οδηγήσει και στην πρόκληση αρνητικών επιπτώσεων στην εν λόγω περιοχή. Ακολούθως, υποδεικνύονται οι αρνητικές επιπτώσεις που ενδέχεται να προκαλέσει η πολεοδόμηση της υπό μελέτη περιοχής, καθώς και οι ιδιαιτερότητες που διέπουν τη συγκεκριμένη πολεοδομική ενότητα που έχει σα βασικό στοιχείο τον Πηνειό ποταμό.

Ειδικότερα, η υπό μελέτη περιοχή, πρόκειται από φυσικό τοπίο να μετατραπεί σε αστικό τοπίο. Μετά την πολεοδόμηση αυτής, θα επέλθει σταδιακά γεωμετρική διαμόρφωση της περιοχής, δηλαδή η δημιουργία οικοδομικών τετραγώνων η οποία συνεπάγεται δόμηση της περιοχής και διαμόρφωση τέτοια ούτως ώστε να εγκατασταθεί ένας συγκεκριμένος αριθμός κατοίκων αλλά και να καλυφθούν όλες οι ανάγκες για απαραίτητη κοινωνική υποδομή (κοινόχρηστες εκτάσεις, εκπαίδευση, διοίκηση, κοιμητήρια κ.ο.κ.). Εκτός των προαναφερθέντων μετά την πολεοδόμηση θα επέλθει ταυτόχρονα με την διαμόρφωση της περιοχής, καταστροφή της υφιστάμενης χλωρίδας, επίδραση στο έδαφος καθώς και στη δίαίτα των επιφανειακών υδάτων.

Η δημιουργία του αστικού περιβάλλοντος συνδέεται με σημαντικές επιδράσεις στο φυσικό περιβάλλον που κυμαίνονται από τον περιορισμό των φυσικών περιοχών έως την αλλοίωση, τη ρύπανση και την καταστροφή τους. Ειδικότερα, στην προκειμένη περίπτωση οι επιπτώσεις που αναμένεται να προκύψουν είναι οι ακόλουθες:

- Δημιουργία τεχνητών/αδιαπέρατων επιφανειών, οι οποίες σαν αποτέλεσμα έχουν κατά τη διάρκεια του καλοκαιριού να απορροφούν και αποθηκεύουν πολύ μεγαλύτερες ποσότητες θερμότητας από τον ήλιο σε σύγκριση με αυτές των φυσικών περιοχών. Το γεγονός αυτό οφείλεται στη θερμότητα που συγκρατείται λόγω της θερμοχωρητικότητας των κτιρίων και των δρόμων, η οποία αποδίδεται στην ατμόσφαιρα κυρίως κατά τη διάρκεια της νύχτας. Ως αποτέλεσμα της έντασης των χρήσεων και της αύξησης της δομημένης έκτασης στην πόλη συνεπάγεται και η διαφοροποίηση/επιδείνωση του μικροκλίματος της εν λόγω περιοχής.

- Δημιουργία τεχνητών/αδιαπέρατων επιφανειών, οι οποίες ως αποτέλεσμα έχουν την έλλειψη δυνατότητας αποθήκευσης των κατακρημνισμάτων. Η κατασκευή δρόμων και κτιρίων συχνά περιλαμβάνει εργασίες όπως είναι αυτές της αφαίρεσης της βλάστησης και του εδαφικού υλικού καθώς επίσης και εξομάλυνσης τυχόν κοιλοτήτων που υπάρχουν στην περιοχή. Το περατό έδαφος αντικαθίσταται με αδιαπέρατες επιφάνειες, όπως είναι οι δρόμοι, οι σκεπές, οι χώροι στάθμευσης και τα πεζοδρόμια που έχουν πολύ μικρή δυνατότητα αποθήκευσης και έτσι μειώνεται το ποσοστό διήθησης των υδάτων στο έδαφος και αντίστοιχα επιταχύνεται η απορροή των υδάτων στα δίκτυα αποστράγγισης, τα ρέματα κοκ. Επακόλουθα της αύξησης των τεχνητών επιφανειών και της δραστηκής μείωσης της φυσικής απορροής, είναι η πιθανή αύξηση της έντασης των πλημμυρικών γεγονότων καθώς και ο χρονισμός των πλημμυρικών αιχμών.

- Η μεταβολή στην κάλυψη της γης πρόκειται να επηρεάσει τα στάδια του υδρολογικού κύκλου της υπό μελέτη περιοχής. Ειδικότερα, με την αφαίρεση της βλάστησης πρόκειται να αυξηθεί σημαντικά η επιφανειακή απορροή, να μεταβληθεί το φαινόμενο της εξατμισοδιαπνοής και να μειωθεί το φαινόμενο της διήθησης των υδάτων και τροφοδότησης των υπογείων υδάτων.

- Η αφαίρεση της βλάστησης εκτός των προαναφερθέντων επιπτώσεων δύναται να οδηγήσει σε διατάραξη τόσο της χλωρίδας όσο και της πανίδας της ευρύτερης περιοχής. Το γεγονός αυτό δύναται να προκύψει διότι η προς πολεοδόμηση περιοχή παύει να αποτελεί καταφύγιο και πηγή τροφής για τα ζώα και πτηνά του ευρύτερου χώρου. Το φαινόμενο αυτό θα επιδεινωθεί ακόμη περισσότερο εφόσον λειτουργήσει το έργο της οδοποιίας το οποίο θα αποτελέσει όχληση για την πανίδα της περιοχής κατά την κατασκευή αλλά και κατά τη λειτουργία του.

- Ακόμη μια επίπτωση, η οποία είναι ιδιαίτερα σημαντική και πρέπει να ληφθεί υπόψη κατά την εφαρμογή της πολεοδόμησης, είναι η αύξηση της ρύπανσης που δύναται να προκληθεί από την κατασκευή αλλά και τη λειτουργία διαφόρων έργων (έργων υποδομής και ιδιωτικών έργων). Για παράδειγμα η κατασκευή οδικού δικτύου, εκτός της παροδικής ρύπανσης που θα προκαλέσει θα οδηγήσει και σε παρατεταμένη ρύπανση(μικρής έκτασης μεν) λόγω της χρήσης οχημάτων εντός

της περιοχής πολεοδόμησης και πλησιέστερα στην περιοχή του ποταμού. Ειδικότερα, όσον αφορά τους ρύπους τη περιοχής αναμένεται η δημιουργία ατμοσφαιρικών ρύπων (σκόνη, αιωρούμενα σωματίδια), ηχητικών ρύπων (θόρυβος από τα οχήματα αλλά και τα κατά τόπους εργοταξιακά μηχανήματα που θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή όλων των εγκαταστάσεων και υποδομών της πολεοδομική ενότητας), στερεών και υγρών (απορρίμματα που θα παραχθούν από τις ανθρώπινες εργασίες καθώς και υγρά απόβλητα).

- Η κατασκευή και λειτουργία του οδικού έργου "Παράκαμψη Λάρισας από Β' Γέφυρα Πηνειού (ΔΕΥΑΛ μέχρι Γεωργική Σχολή", ενώ αποτελεί έργο ιδιαίτερα σημαντικό για την κυκλοφοριακή λειτουργία της ευρύτερης περιοχής της πόλης πρόκειται να επιδράσει αρνητικά στην περιοχή μελέτης διότι θα αποσχίσει τον αστικό ιστό από το φυσικό περιβάλλον, δηλαδή τον Πηνειό ποταμό.

- Οι διάφορες μορφές ρύπανσης, πρόκειται να αποτελέσουν όχληση και για τους κατοίκους της περιοχής αλλά και τα βασικά αίτια υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος και των ενδιατημάτων τα οποία αυτό φιλοξενεί κατά την παρούσα φάση.

Συμπεράσματα

Κύριος στόχος της πολεοδομικής μελέτης, είναι η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της Λάρισας. Για το λόγο αυτό, η πολεοδομική μελέτη επιβάλλεται να πραγματοποιηθεί με ταυτόχρονη ανάδειξη και προστασία της ευρύτερης περιοχής του ποταμού Πηνειού, δεδομένου ότι αποτελεί στοιχείο ζωτικής σημασίας για την υγιεινή διαβίωση των κατοίκων της περιοχής.

Η πολεοδόμηση της γεωγραφικής ενότητας Π.Ε. 13 πραγματοποιείται βάσει των κατευθύνσεων που ορίζει το αναθεωρημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Λαρισαίων. Σύμφωνα με το Στάδιο Β2, η έκταση βόρεια της περιοχής μελέτης έχει χαρακτηριστεί ως Περιοχή Ειδικής Προστασίας της Φύσης και του Τοπίου, διότι πρόκειται για ζώνη προστασίας του Πηνειού ποταμού.

Τα αναμενόμενα οφέλη από την ολοκληρωμένη διαχείριση του ποταμού Πηνειού, ο οποίος και εμπεριέχεται στο γενικότερο οικιστικό περιβάλλον του πολεοδομικού συγκροτήματος της Λάρισας, θα ενεργήσει εξισωτικά στην βελτίωση της ποιότητας του αέρα των αστικών περιοχών, στην δημιουργία ενός ηπιότερου κλίματος στις περιοχές όπου διέρχεται, στην αύξηση της φυτοκάλυψης, στη σύνδεση του ανθρωπογενούς με το φυσικό περιβάλλον και στη συμβολή για την διατήρηση μικρών βιοκοινοτήτων.

Ιδιαίτερα σημαντικό στην διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος, είναι η μη υποβάθμιση του από αστικές πιέσεις (απορρίμματα, νόμιμη και αυθαίρετη δόμηση, επεκτάσεις με μπαζώματα), και ο μη περιορισμός του εντός μιας στενής παρόχθιας ζώνης στην οποία κατά τόπους υπάρχουν παρόχθια είδη βλάστησης (καλαμιές, πικροδάφνες, λυγαριές, λεύκες, ελιές κ.α.).

Κατά συνέπεια οι βασικές αρχές και οι στόχοι της μελέτης που πρέπει να διατηρηθούν είναι οι ακόλουθοι :

- Η ολοκληρωμένη και συντονισμένη προστασία και ανάδειξη του πρασίνου ως βασικού συστατικού της υπό μελέτη περιοχής.
- Η προστασία και ανάδειξη του πρασίνου ως αυτούσιας αξίας (σεβασμός των έμβιων όντων).
- Η προστασία του υφιστάμενου πρασίνου και η δέσμευση για την διατήρησή του.
- Η προστασία του υδατικού συστήματος του ποταμού Πηνειού.
- Η προστασία και επαύξηση της βιοποικιλότητας.
- Η ουσιαστική βελτίωση του μικροκλίματος μέσω της διατήρησης του πρασίνου.
- Η πρόνοια για την πανίδα.
- Η διασφάλιση της ευεργετικής επίδρασης του πρασίνου στην υγεία του κάθε πολίτη.
- Η συμβολή του πρασίνου στην ανάδειξη της πολιτιστικής, αισθητικής και ιστορικής αξίας της πόλης.
- Η ακώλυτη πρόσβαση στο πράσινο για κάθε πολίτη.

- Η διασφάλιση ολοκληρωμένου και εκτεταμένου πράσινου δικτύου κίνησης για πεζούς και ποδηλάτες.

Επιπρόσθετα, αξίζει να τονισθεί πως μέσω των προτεινόμενων όρων δόμησης και των ήπιων χρήσεων προωθείται ο βιοκλιματικός σχεδιασμός, που έχει σαν αποτέλεσμα την εξοικονόμηση ενέργειας. Εκτός των προαναφερθέντων, πρέπει να τονισθεί πως, μέσω του ενεργειακού σχεδιασμού, επιτυγχάνεται εναρμόνιση των κτιρίων στο περιβάλλον και διατηρείται το μικροκλίμα της περιοχής .

Με τις προτάσεις που αναφέρθηκαν παραπάνω είναι κατανοητό πως αποτρέπεται η δημιουργία σημαντικών αρνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων, πιθανά μη αναστρέψιμων και θα επιτευχθεί η διατήρηση της φυσιογνωμίας της περιοχής, σε συνάρτηση με την αποφυγή της υποβάθμισης του περιβάλλοντος και της αλλοίωσης του παραδοσιακού χαρακτήρα της ζωής της περιοχής.

ΣΤ. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

ΣΤ.1 Βασικές μελέτες και έργα υποδομής

Συνολικά είναι απαραίτητες οι παρακάτω μελέτες και τα παρακάτω έργα για την πλήρη οικιστική διαμόρφωση της προς πολεοδομία περιοχής.

α. Μελέτες έργων

- Μελέτη επέκτασης – επέκτασης δικτύου ύδρευσης
- Μελέτη δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων και απορροής ομβρίων
- Μελέτες αναδιάρθρωσης – επέκτασης δικτύων ηλεκτρισμού – τηλεφωνίας.

β. Έργα

- Εφαρμογή σχεδίου και οικοπέδων στο έδαφος.
- Κρασπεδώσεις δρόμων στις άκτιστες περιοχές και όπου δεν υπάρχουν.
- Κατασκευές δικτύων ύδρευσης, αποχέτευσης, απορροής ομβρίων, ηλεκτρισμού, τηλεφώνου όπου δεν υπάρχουν.
- Ασφαλτόστρωση δρόμων.
- Διαμόρφωση ποδηλατοδρόμων.
- Διαμορφώσεις κοινόχρηστων χώρων.
- Κατασκευή προβλεπόμενων κοινωφελών εγκαταστάσεων.

Ορισμένα από τα έργα αυτά μπορούν να εκτελεστούν από τις Δημοτικές και Περιφερειακές Υπηρεσίες. Οι μελέτες και τα αντίστοιχα έργα είναι δυνατόν να ανατεθούν και σε ιδιώτες μελετητές και εργολάβους, υπό την επίβλεψη του Δημοσίου.

ΣΤ.2. Προτεραιότητες χρηματοδότησης έργων υποδομής

Τα έργα υποδομής για τις νέες περιοχές που πολεοδομούνται και που βαρύνουν τον Δήμο περιλαμβάνουν κυρίως το οδικό δίκτυο, την ύδρευση, την αποχέτευση, την απορροή ομβρίων και τον ηλεκτροφωτισμό, όπως αναφέρονται στο προηγούμενο κεφάλαιο. Ήδη στην περιοχή έχει αναπτυχθεί τμήμα των δικτύων αυτών, αφού η περιοχή προς πολεοδομία κατοικείται και έχει ήδη κτιστεί.

Μια ιεράρχηση των αναγκαίων έργων είναι απαραίτητη και περιλαμβάνει κατά πρώτον τις διανοίξεις βασικών οδικών αξόνων και την κατασκευή βασικού αποχετευτικού δικτύου.

Οι διανοίξεις των δευτερευόντων οδικών αξόνων και των πεζοδρόμων μπορούν να γίνουν αργότερα και να κλιμακωθούν χρονικά. Το ίδιο και η κατασκευή του δικτύου ύδρευσης που θα γίνεται σταδιακά, αναλόγως της ζήτησης.

Εξυπακούεται ότι τα ανάλογα έργα θα γίνονται κατά προτεραιότητα στις περιοχές που έχει γίνει η εφαρμογή του σχεδίου.

Τέλος υπάρχει ανάγκη πεζοδρομίων και ηλεκτροφωτισμού στις κεντρικές τουλάχιστον διαδρομές του οικισμού.

Η Συντάξας μηχανικός

Για την ΑΚΚΤ
Ο νόμιμος εκπρόσωπος

Χ. Κυριακίδου
Αρχιτέκτονας μηχανικός – πολεοδόμος

Γ.Μ. Τσακούμης
Αγρ. Τοπογράφος μηχανικός