



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού
Τμήμα : Β' - Πολεοδομικών
Μελετών και Ρυθμίσεων

Ταχ. Δ/νση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδικας : 115 23 ΑΘΗΝΑ
Telefax : 213 1515 339

Πληροφορίες : Α. Ζωνόρου
Τηλέφωνο : 213 1515 378
Email : a.zonorou@prv.ypeka.gr
dpols@prv.ypeka.gr



ΠΡΟΣ: ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
Γεν. Δ/νση Αναπτ. Προγ/μού,
Περιβάλλοντος & Υποδομών
Διεύθυνση Περ/ντος & Χωρ. Σχ/μού
ΔΙΟΙΚΗΤΗΡΙΟ
41110 ΛΑΡΙΣΑ
periv.xorsxed@thessaly.gov.gr
με συνημμένα

Κοιν. : 1. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ-ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
Γεν. Δ/νση Χωροταξικής &
Περιβαλλοντικής Πολιτικής
Δ/νση Περ/ντος και Χωρ. Σχ/σμού
Σωκράτους 111
41110 ΛΑΡΙΣΑ.
dipexothess@apdthess.gov.gr
2. ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
Δ/νση Πολεοδομίας
Ίωνος Δραγούμη 1
41222 ΛΑΡΙΣΑ
poleo@larissa-dimos.gr

ΘΕΜΑ: Επιστροφή φακέλου «Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης του Σχεδίου Πόλης & Πράξη Εφαρμογής σε Τμήμα ΠΕ 13 Περιοχή Άγιος Θωμάς Λάρισας»

ΣΧΕΤ.: (1) Το με α.π. 183254/08-05-2023 έγγραφο της Δ/νσης Περ/ντος και Χωρ. Σχ/μού Περιφέρειας Θεσσαλίας με τα συνημμένα του (ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/51764/1382/10-05-2023)
(2) Γνωμοδότηση ΣΥΠΟΘΑ Α' Π.Ε. Λάρισας - Συν. 1η – Πρ. 1/2023
(3) Γνωμοδότηση ΣΥΠΟΘΑ Α' Π.Ε. Λάρισας – Πρ. 2/2023
(4) Η από 20-12-2022 Εισήγηση Δ/νσης ΠΕΧΩΣΧ Περιφέρειας Θεσσαλίας

Με το (1) σχετικό έγγραφο της Δ/νσης ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ. Περιφέρειας Θεσσαλίας, διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας φάκελος στοιχείων μετά και τη γνωμοδότηση του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. (σχ. 2), για την προώθηση της έγκρισης με ΠΔ της «Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης του Σχεδίου Πόλης & Πράξη Εφαρμογής σε Τμήμα ΠΕ 13 Περιοχή Άγιος Θωμάς Λάρισας», κατ' αρμοδιότητα σύμφωνα με το άρθ. 31 – Ν.4067/12 (όπως ισχύει).

Μετά τον έλεγχο των στοιχείων του φακέλου παρατηρούμε τα εξής:

1. ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

Επισημαίνεται ότι μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας πρέπει να εκπονείται για την έκταση της προς πολεοδόμηση περιοχής¹.

¹ ΦΕΚ 723/Β/1998 : Παρ. Ι - ΣΚΟΠΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ: «Η μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας έχει σκοπό τον καθορισμό της γεωλογικής καταλληλότητας περιοχών στις οποίες εκπονείται πολεοδομική μελέτη για τη διασφάλιση του

Στις Τεχνικές Εκθέσεις Β1, Β2 ΣΤΑΔΙΟΥ και στην εισήγηση της ΠΕΧΩΣΧ Περιφέρειας Θεσσαλίας προς το ΣΥΠΟΘΑ, αναφέρονται τα εξής:

«(...)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/νσης 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 τη με αρ. 472/21-11-2012 Απόφαση Δ.Σ. Λαρισαίων η μελέτη παραλήφθηκε οριστικά από το Δήμο Λαρισαίων.»

Αναφέρεται δηλαδή απόφαση παραλαβής της μελέτης από τον Δήμο αλλά όχι έγκριση ή θεώρηση αυτής, κατά τις κείμενες διατάξεις.

Μετά τα παραπάνω σημειώνουμε ότι:

- **Δεν περιλαμβάνεται στον φάκελο η ανωτέρω «γεωτεχνική» μελέτη.**
- **Δεν αναφέρεται και δεν προκύπτει αν πρόκειται για «μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας» σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, κλίμακας 1:5.000 ή 1:10.000 και αρμοδίως εγκεκριμένη/θεωρημένη.**
- **Δεν προκύπτει η έκταση της ανωτέρω μελετώμενης περιοχής – δηλ. αν αφορά τμήμα της ΠΕ 13 ή και άλλο (ΠΕ5 ;).**
- **Υφίσταται μόνο ΠΜΓΚ (1:25.000;) του ΓΠΣ (ΦΕΚ 523/ΑΑΠ/2009): στα έχοντας υπόψιν του ΦΕΚ «47. Το από 28.9.2009 έγγραφό μας σχετικά με τη θεώρηση της Προκαταρκτικής Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας)».**

2. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ - ΣΜΠΕ

Στην εισήγηση αναφέρεται: «7. Σχετικά με μη αναγκαιότητα τήρησης διαδικασίας ΣΠΕ (όλες οι ΠΜΕ που προβλέπονται από υπερκείμενο πολεοδομικό σχεδιασμό, όπως ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ & Ρυθμιστικό σχέδιο δεν απαιτείται να υποβάλουν στοιχεία ελέγχου ή προελέγχου σχετικά με στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση – ΚΥΑ 107017/2006 – ΦΕΚ 1225/Β/2006)».

Αυτό δεν ισχύει πλέον, καθώς σύμφωνα με πάγια νομολογία του ΣτΕ απαιτείται ΣΜΠΕ είτε στο πλαίσιο έγκρισης του υπερκείμενου σχεδιασμού (ΓΠΣ) είτε αυτοτελώς για την προωθούμενη πολεοδομική μελέτη. Αναφέρουμε σχετικά το πρόσφατο παράδειγμα της Π.Μ Γιάννουλης (Τμήματος 4 της Π.Ε.2 του Οικισμού Γιάννουλης), η οποία για τον λόγο αυτό με την 104/2021 Γνωμοδότηση Σ.τ.Ε κρίθηκε μη νόμιμη, επεστράφη και εγκρίθηκε τελικά μετά την εκπόνηση ΣΜΠΕ. Παραθέτουμε το σχετικό απόσπασμα του σκεπτικού της ΣτΕ 104/2021: « (...) η προτεινόμενη πολεοδομική μελέτη αποτελεί σχέδιο συνδεδεμένο με την χωροταξία και τις χρήσεις γης, όχι μικρής κλίμακας, εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της 107017/28.8.2006 κ.υ.α. Από τα στοιχεία του φακέλου, δεν προκύπτει ότι εχώρησε, εν προκειμένω, εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων σε επίπεδο στρατηγικής μελέτης, αλλά ούτε και περιβαλλοντικός προέλεγχος, κατά την οικεία διαδικασία, περί της αναγκαιότητας τήρησης της διαδικασίας στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης. Λαμβανομένου δε υπόψη ότι η προτεινόμενη μελέτη ερείδεται σε Γ.Π.Σ., ως προς το οποίο επίσης δεν τηρήθηκε η διαδικασία της 107017/28.8.2006 κ.υ.α. (βλ. στοιχ. 18 του προοιμίου του Γ.Π.Σ., ΑΑΠ 225/2013), το παρόν σχέδιο δεν προτείνεται νομίμως.»

Στην εξεταζόμενη περίπτωση επίσης το ισχύον ΓΠΣ ΦΕΚ 523/ΑΑΠ/2009 δεν έχει ΣΜΠΕ.

Στα έχοντας υπόψιν του ΦΕΚ αναφέρεται διαδικασία ΣΠΕ: «36. Το υπ' αριθμ 127953/16.5.2007 έγγραφο της Γενικής Δ/νσης Περιβάλλοντος/ΕΥΠΕ του ΥΠΕΧΩΔΕ σχετικά με τη διαδικασία ΣΠΕ για το Γ.Π.Σ. του Δήμου Λαρισαίων.»

δομημένου περιβάλλοντος από φυσικούς κινδύνους ή κινδύνους προερχόμενους από ανθρώπινες επεμβάσεις και δραστηριότητες.(...)»

Παρ. ΙΙΙ - ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΧΗ: «Ο αρμόδιος φορέας οριοθετεί το χώρο που θα ερευνηθεί και που η έκτασή του δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη από την προς πολεοδόμηση περιοχή. (...)»

Μετά τα παραπάνω εκτεθέντα ζητήματα, **ο φάκελος δεν είναι δυνατόν να προωθηθεί καθώς πρέπει να συμπληρωθεί με Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας και Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.**

Δεδομένου τούτου η Υπηρεσία μας δεν είναι δυνατόν να προβεί σε ενδελεχή έλεγχο της μελέτης. Ωστόσο, συμπληρωματικά αναφέρουμε ότι από έναν κατ' αρχήν έλεγχο των προτάσεων διαπιστώθηκαν διάφορα προβλήματα όπως πχ.:

i. Περιοχή μελέτης – διαφορές επιφανειών

- Στην εισήγηση (σχ. 4) ως προς την έκταση περιοχής μελέτης αναφέρονται τα εξής :
«Η περιοχή της παρούσας μελέτης ορίζεται ως τμήμα της Πολεοδομικής Ενότητας 13, όπως αυτή καθορίζεται στην Αναθεώρηση του ΓΠΣ Λάρισας (...)
Η έκταση της περιοχής μελέτης είναι 242.81 στρέμματα από τα οποία 184.79 στρ. εντός της Π.Ε. 13 που θα πολεοδομηθούν από την αρχή και 58.02 στρ 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 (5.8 στρ.).(...)
«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 στον 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 παλιός και ότι χρειάζεται νέα επεξεργασία. Έτσι το 2010 προκηρύχτηκε η παρούσα μελέτη. Επίσης με τον ανασχεδιασμό επί της οδού Θεοπόμπου (ΦΕΚ 1277Δ'/1992) προέκυψαν επιπλέον αλλαγές στη ρυμοτομία.»(...)
«Ιδιαίτερη βαρύτητα έχει ο σαφής προσδιορισμός δημόσιων εκτάσεων, που στην περίπτωση της περιοχής μελέτης έχουν έκταση 33,13 στρ και αποτελούν ποσοστό 13,09% επί της συνολικής έκτασης της περιοχής μελέτης εντός της πολεοδομικής ενότητας 13 (επέκτασης και αναθεωρήσεων) που είναι 253,03 στρ. Συγκεκριμένα η μελέτη αφορά περιοχή εμβαδού 194,64 στρ ως επέκταση του σχεδίου πόλης, περιοχή 33,14 στρ αναθεώρησης σχεδίου (περιοχή πάνω από την οδό Θεοπόμπου) και περιοχή εμβαδού 26,25 στρ αναθεώρησης εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (πινακίδα 0503 που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 183 Δ'/1989) .
Η παρούσα μελέτη προτείνει ρυμοτομικό σχέδιο και σε περιοχή 11,72 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 21.292,65 τ.μ., που ανήκουν στον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ).»
- Στην Τεχνική Έκθεση Β2 σταδίου & στην από 21-11-2013 σχ. παρουσίαση των μελετητών, αναφέρεται σύνολο περιοχής μελέτης 241,19 στρ.:
Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, ως προς την έκταση της πολεοδομούμενης περιοχής / περιοχής μελέτης **προκύπτουν διαφορές επιφανειών**² ως εξής:

- Εισήγηση :

ΠΕ13 → αρχικά αναφέρεται **242,81** στρ. και αν υπολογιστεί και η ΠΕ5 προκύπτει → **248,61** στρ.

ΠΕ13 → κατόπιν αναφέρεται **253,03** στρ., προκύπτει **254,03** και αν υπολογιστεί και η ΠΕ5 προκύπτει → **265,75**

- Τεχνική έκθεση Β2: αναφέρεται **241,19** .

Θα πρέπει να επανελεγχθούν τα αναφερόμενα εμβαδά, σύμφωνα με τα γεωχωρικά δεδομένα των τοπογραφικών διαγραμμάτων.

ii. Χρήσεις

Ως προς τις χρήσεις αναφέρονται τα εξής: «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), αφού θα ολοκληρωθεί ως εκκρεμής διαδικασία και δεν θα εναρμονιστεί με τις νέες χρήσεις γης όπως προέκυψαν από τον πρόσφατο Ν4269/14 και με γνώμονα τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων σχεδιασμών, δεν προτείνει αλλαγές όσον αφορά στις χρήσεις γενικής πολεοδομικής λειτουργίας. Για τη νέα οικιστική μονάδα που σχεδιάστηκε προτείνεται όμως η μίξη χρήσεων στο βαθμό που αυτό είναι δυνατό. Οι χρήσεις που

² Βλ. Παράρτημα για αναλυτική παρουσίαση

χωροθετούνται είναι πάντα συμβατές (με το παραπάνω Π.Δ. περιεχομένων χρήσεων. Έτσι εκτός από τις περιοχές στις οποίες προτείνονται οι κεντρικές λειτουργίες είναι δυνατό να αναπτυχθούν και στα οικοδομικά τετράγωνα της αμιγούς κατοικίας.»

Κρίνεται σκόπιμο να γίνει αντιστοίχιση των χρήσεων του ΦΕΚ 166Δ/87 με το ΠΔ 59/18, δεδομένης και της εκπόνησης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου με τις διατάξεις του ν. 4759/2020.

iii. Ρυμοτομικό Σχέδιο

Θα πρέπει να γίνει επανεξέταση και, εφόσον απαιτηθεί, τροποποίηση των απαιτούμενων στοιχείων (όπως πχ πλάτη πεζοδρόμων) βάσει των εκάστοτε ισχυουσών προδιαγραφών.

Δεν αποτυπώνεται στα διαγράμματα η οριοθέτηση του Πηνειού (ΦΕΚ 773/Δ/2002) και θα πρέπει να συμπληρωθεί (στα σημεία που γειτνιάζουν) .

iv. «Γενικό Σχέδιο Διάταξης (Master Plan) Διαχείρισης Υδάτων Για Το Υδατικό Διαμέρισμα Θεσσαλίας»

Μεταγενέστερα της εκπόνησης και της προώθησης της διαδικασίας έγκρισης της παρούσας μελέτης, τον Σεπτέμβριο του 2023 επήλθε η καταστροφή του φαινομένου Daniel. Ακολούθως (Φεβρουάριος 2024) εκπονήθηκε μελέτη «Γενικό Σχέδιο Διάταξης (Master Plan) Διαχείρισης Υδάτων για Το Υδατικό Διαμέρισμα Θεσσαλίας», η οποία δεν είναι σε γνώση μας αν σχετίζεται με την πολεοδομούμενη περιοχή. Δεδομένου ότι η πολεοδομούμενη περιοχή βρίσκεται παραπλεύρως του ποταμού Πηνειού, να εξεταστεί τυχόν συσχέτιση της και να γίνουν οι απαραίτητες προσαρμογές.

Μετά τα παραπάνω ο φάκελος επιστρέφεται προκειμένου να επανεκτιμηθεί και συμπληρωθεί κατάλληλα, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα.

**Συν. : Προς Περιφέρεια Θεσσαλίας
ο φάκελος του θέματος.**

Η Αν. Προϊστάμενη
της Δ/σης
α.α.

Γεωργία Σπηλιοπούλου

- Ακολουθεί παράρτημα -

Παράρτημα

- Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ΕΙΣΗΓΗΣΗ προκύπτουν οι εξής υπολογισμοί:

αρχικά αναφέρεται έκταση της περιοχής μελέτης 242,81	στρέμματα
ΠΕ13 Π.Μ. επέκταση	184,79
ΠΕ 13 τροπ/ση + αναθ/ση	58,02
ΣΥΝΟΛΟ	242,81
ΠΕ 5 - Π.Μ. επέκταση	5,80
ΣΥΝΟΛΟ	248,61
μετά αναφέρεται σύνολο 253,03 αλλά ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ 254,03	
ΠΕ13 επέκταση	194,64
ΠΕ 13 αναθεώρηση άνω της Θεοπόμπου	33,14
ΠΕ13 αναθεώρηση πινακίδας 0503 - ΦΕΚ 183/Δ/1989	26,25
ΣΥΝΟΛΟ	254,03
ΠΕ5 αναθεώρηση ΦΕΚ 485/Δ/2002 - ΦΕΚ 172/Δ/2003	11,72
ΣΥΝΟΛΟ	265,75

- Στην Τεχνική Έκθεση Β2 σταδίου & στην από 21-11-2013 σχ. παρουσίαση των μελετητών, αναφέρεται σύνολο περιοχής μελέτης **241,19** στρ.:

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΜΕΛΕΤΗΣ		
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