

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΙΕΡΑ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΣ ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΣ

ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ.: 650

ΕΝ ΒΟΛΩ ΤΗ 2 - 5 - 2011

ΠΑΒ	5353
03 ΜΑΙ. 2011	

Βελτίων Α. Δικηγόρων

Πρόστιμον
και Ρυθμιστικό Σχέδιο
Β' Αντιπρόεδρον τής Βουλής των Ελλήνων
και Βουλευτή Μαγνησίας.

**ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΙΕΡΑΣ ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΣ & ΑΛΜΥΡΟΥ ΓΙΑ ΤΟ
“ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΒΟΛΟΥ”**

Ένσφει τής ψήφισης του Β' Σπαδίου (Πρόκαση) τής μελέτης «Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Περιβάλλοντος Οικιστικού Συγκροτήματος Βόλου», ή Τερά Μπρόπολή μας επιθυμεῖ γά της παρούσης της σχετικές παρατηρήσεις και προτάσεις της.

Μέ τήν ψήφιση του Ν. 3852/10 (ΦΕΚ 87Α, 07-06-2011), «Νέα Λοχιτεκτονική Λύτροδιοίκησης και τής ληποκεντωμένης λιστικής-Πρόγραμμα Καλλικράτης», τέθηκαν πλέον τῶν ἄλλων θεσμικῶν ἀλλαγῶν στό χώρο τῆς Τοπικῆς Αύτοδιωμάτης και τὰ νέα διοικητικά δρια τῶν Δήμων, πού συνιστούν ένα νέο διοικητικό χάρτη, μέ νέα δεδομένα, νέες άναγκες, νέες δυναμικές και προοπτικές γιά τήν τοπική άνάπτυξη.

Περαιτέρω, ηδη ή κοινωνική δυναμική και. ή ἀλλαγή τοῦ τρόπου ζωής εἰδικά ωτές περιαιστικές περιοχές τῶν πρώην Δήμων Βόλου και Ν. Ιωνίας, πουύ επίσημες οικονομικές ιδέες, ή ημιαγροτικές χρήσεις έχουν άναπτύξει και διαφορές από άγριων ή ημιαγροτικές χρήσεις γῆς, καθώς και τὰ νέα έργα πού υλοποιήθηκαν σε έπιπεριό ύπωδομών, έχουν δημιουργήσει νέα δεδομένα.

Καθίσταται συνεπώς ἐπιτακτική ή άναγκη ἐπανεξέτασης ὅλων τῶν δεδομένων και έξελιξεων, ώστε νά ἐπικαιροποιηθοῦν και νά τροποποιηθοῦν ἐπί τὰ βελτίω, ένσφει τής ψήφισης του ρυθμιστικού σχεδίου και προγράμματος προστασίας περιβάλλοντος οικιστικού συγκροτήματος Βόλου, σημεία τής μελέτης του ως ἀνω ρυθμιστικού σχεδίου.

Έπιστημαίνεται δτι οι παρατηρήσεις και προτάσεις μας έχουν ως στόχο δχι τήν έξυπηρέτηση ιδίων σκοπών, ἀλλά υκοπῶν άναπτυξιακῶν ωτό πλαίσιο τῆς συμβολῆς τής Τεράς Μητρούπολεώς μας στήν τοπική άνάπτυξη και κοινωνική συνοχή.

Πιό συγκεκριμένα, και σύμφωνα μέ τά δεδομένα πού έχουν δημιουργηθεῖ λόγω τοῦ προγράμματος ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ, όπου τά νέα δρια τοῦ ένιαίου πλέον λίμου Βόλου έχουν ἀλλάξει σύσιωδῶς και κατά συνέπεια πρέπει νά είδωθοῦν ύπό τό πρόγραμμα τῶν νέων δυναμικῶν πού άναπτύσσονται θέτουμε στήν κρίη

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΙΕΡΑ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΣ ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΣ

ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ.

ΕΝ ΒΟΛΩ. ΤΗ.

Σας τά αικόλουθα: Πέριξ τοῦ Συνεδριακοῦ Κέντρου Θεσσαλίας, βρίσκεται
 ἔκταση 120 στρεμμάτων τῆς Ι.Μ. Φλαμουρίου τῆς Ι.Μ. Διγμητριάδος, η οποία μέ
 το Π.Δ. 63/18-02-1986, δύναται τροποποιήθηκε μέ το Ι.Δ. 228/21-04-1989, είναι
 χαρακτηρισμένη ως ζώνη οικιστικού έλέγχου Ζ.Ο.Ε.Ζδ, μέ έπιτρεπτηνες χρήσεις
 κατοικίας, γεωργοκτηνοτροφικών και γεωργοτεχνητοροφικών κτιών,
 γεωργικών άποθηκών, θερμοκηπίων, αντλιγικών έγκαταστάσεων,
 ύδατος ή ξαμενών και φρεατών.

Έπειδή από τοῦ χαρακτηρισμοῦ τῆς ως δύναται έκτασεος ως Ζ.Ο.Ε.Ζδ μέχρι¹
 σήμερα έχουν σημειωθεῖ ακόμα και πρίν τήν έφαρμωγή τοῦ προγράμματος
 ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ σημαντικές διαφορές στό εύρος πολεοδομικό συγκρότημα
 Βόλου-Ν. Ιωνίας, καθώς και στούς πρωιαστικούς οικισμούς που πλέον
 συναποτελοῦν τάν ένιαίο Λήμο Βόλου, άλλαγές πού δικαιολογοῦνται από τήν
 διλόνα αύξανόμενη κοινωνική ανάγκη και κοινωνική δυναμική πουύ έπήλθαν
 αφενός μέ τήν διαφορά τοῦ τρόπου ζωής από καθαρά αγροτικό σέ αστικό ή
 περιαστικό, δύναται έξαλλου φαίνεται και από τήν ύφισταμενη σήμερα κατάσταση,
 δύναται στή γύρω περιοχή ένδεικτικά καταγράφονται: οικοδόμηση κατοικιών σέ
 αγροτεμάχια πού παλαιότερα ως προσρισμό τούς είχαν, μόνο τήν αγροτική
 χρήση, οικοδόμηση κτηρίων μέ χρήσιμες ανακυρχής αθλοπαιδιών, διασκέδασης,
 πού δέ θά μπορούσαν νά λειτουργούν σέ αστικό περιβάλλον λειτουργία τού
 πρώην αγροτικού δικτύου ως πρωιαστικού οικοδόμηση μικρών και
 μεσαίων βιοτεχνιών, συνεργείων, κ.λ.π. πού δέν προβλεπόταν αρχικά, άλλα μέ
 μεταγενέστερες τροποποιήσεις τοῦ Λιατάγματος.

Έπειδή στήν περιοχή πού μας ένδιαφέρει υπό Β.Λ. μέρος τοῦ οικισμού
 Μελισσατίκων τῆς Λημοτικής Ένοπλης Ν. Ιωνίας Δήμου Βόλου, έχει άνεγερθεῖ
 τό Συνεδριακό Κέντρο Θεσσαλίας, παρέχοντας αξιόπιστες και ύψηλού έπιπλου
 όπηρεις, αξιοποιώντας τήν μή κερδοσκοπικού χαρακτήρα οικονομική του
 δραστηριότητα γιά τήν έπιπευξη κοινωνικού έργου.

Μέχρι σήμερα έχουν έπιπλευθεί τό Συνεδριακό Κέντρο Θεσσαλίας
 περίπου 45.000 σύνεδροι και έχουν φιλοξενηθεῖ η διοργανωθεῖ πάνω από 250
 έκδηλώσεις, και έκ τῶν πραγμάτων διποτελεῖ πλέον πήλο πολιτιστικής και
 οικονομικούνων κήρυξης δραστηριότητας, πού και πάλι δέν προβλεπόταν στό
 αρχικό διάταγμα.

Έπειδή γίνεται φανερό και αύταπόδεικτο ότι τή χρήση τῆς αγροτικής
 καλλιέργειας, δύναται αίτη έκφραζεται μέ τό χαρακτηρισμό προστασίας Ζ.Ο.Ε Ζδ
 έχει έπι τής ούσιας καταργηθεῖ, καθώς δέν ύφισταται τό κοινωνικό οικονομικό
 ύπόβαθρο πουύ τήν είχε δημιουργήσει και μιλάμε γιά περιοχή πρωιαστική, μέ
 συνήθη χρήση τῶν αγροτεμάχιων γιά κατασκευή κατοικίας ή μή όχλοιμας

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΙΕΡΑ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΣ ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΣ

ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ.

ΕΝ ΒΟΛΩ ΤΗ.

βιοτεχνικής δραστηριότητας και παραγωγικών έργαστηρίων, και πάντως όχι γιά αγροτική έκμετάλλευση.

Έπειδή στήν περιοχή τών 120 ισχεμάτων πέριξ του Συνεδριακού Κέντρου Θεσσαλίας, όπως άναλυτικά παρουσιάζεται στά συνημμένα διαγράμματα, είναι πλέον σαφές ότι δέν έχει νόημα δόρος γεωργική χρήση, και οικίας και λόγω τών άνωτέρω αναφερθέντων, άλλα κυρίως στό πλαίσιο αξιοποίησης του Συνεδριακού Κέντρου θά έχει νόημα ξνας δόρος μέ πρόβλεψη χρήσεων κοινωνικής δραστηριότητας διας πολιτιστικών δραστηριοτήτων, τουριστικών έγκαταστάσεων, ύποστηρικτικών υποδομών, κατοικίας, ξενοδοχειακής μονάδας, κ.λ.π.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ

Τήν άλλαγή χρήσεων γῆς, μέ τροποποίηση τῆς ύφισταμενης Ζ.Ο.Ε.3δ, στήν περιοχή πού άνωτέρω άναψηθεται και περιγράφεται και ούμφανα μέ τά συνημμένα στήν παρούσα διαγράμματα, μέ πρόβλεψη γιά χρήσεις πολιτιστικών δραστηριοτήτων, τουριστικών έγκαταστάσεων, ξενοδοχείων, αθλητικῶν έγκαταστάσεων, και λοιπών χώρων άναψυχής στό πλαίσιο άνάπτυξης έναλλακτικών μορφών τουρισμού, και κυρίως του συνεδριακού τουρισμού, πού μπορεί νά άποτελέσει ξνα συγκριτικό πλεονέκτημα γιά τήν άνάπτυξη τῆς περιοχῆς μας.

Περαιτέρω, θά πρέπει νά έπισημανθεί ή άναγκαιότητα τροποποίησης τῆς ύφισταμενης Ζ.Ο.Ε. 3δ όχι μόνο στήν περιοχή τών 120 προαναφερθέντων ιδιοκτησίας μας, άλλα και τῆς εὐρύτερης περιοχῆς στήν υποία αντί ήντάσσεται, πού ένω είναι χαρακτηρισμένη ως Ζ.Ο.Ε. 3δ και μάλιστα ως ζώνη διέγχου δόμησης, ώστοιο ήδη στήν πραγματικότητα έχει κτιστεῖ, καθώς άποτελεί ίσως τήν καλύτερη περιαστική περιοχή του νέου Δήμου Βόλου, χωρίς νά έμποδίζεται από φυσικά έμποδια, ένω τό μόνο έμποδιο πού ύπαρχει πρός τήν κατεύθυνση αύτή φαίνεται νά είναι ή πρόβλεψη τού αχ άνω ωθημιστικού σχεδίου. Είδικότερα, στό κεφάλαιο 2 «Πολιτική γῆς» άναψηθεται ότι: «Είδικά, γιά τήν κρίσιμη ζώνη τῆς ήνδητας Βόλου-Ν. Ιωνίας, δυον άφορά ωτίς πιέσεις έξαπλωσης δομημένων χρήσεων περί τό αστικό κέντρο, ή τήρηση τῆς άρχης τῆς συμπαγούς πόλης νοεῖται ως άπαρχηκλιτή έπιταγή νά έπιβληθούν πολεοδομικοί δόροι, ώστε η άδική παράκαμψη τού βόλου, από τις Νέες Ηλαγασές έως και τά Κάτω Λεχάνια, νά ώριωτει-έκτος είδικά περιορισμένων έξαιρέσεων, μόνο μέ ήδη διαμορφωμένες περιοχές- ως έξωτερικό δριο άνάπτυξης τών παντός είδους χρήσεων μέ άστικο χαρακτήρα. Σέ δόλο τόν ύπολοιπο χώρο, οι οικιστικές πιέσεις θά παραλαμβάνονται έντος τών -τήμερα και ένδεχμένως μελλοντικών, μέ φειδώ- Οεσμοθετημένων δοκίμων τών οικισμών και τών σχεδίων πόλεων».

Τό νά τίθεται άστόσο πλέον υπό νέο Δήμο Βόλου ένας τέτοιος «έξωτερικός περιορισμός», πού έν προκειμένω είναι ή Προιφερειακή θήσης και μέ δεδομένη τήν υπαρξη τού Οαλάσσιου μετάπου ως φυσικού έμποδίου στήν περιοχή πού

ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ, ΜΕΛΙΣΣΙΑΤΙΚΑ Τ.Θ. 1308, ΒΟΛΟΣ 38001

ΠΡΟΦΕΜΑ: 24210 ΤΗΛ.: ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΟΥ 93500 • ΠΡΩΤΟΣΥΓΚΕΛΛΟΥ 93506 • ΓΡΑΜΜΑΤΕΩΣ 93508

• ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ 93509-12 • ΛΟΠΙΣΤΗΡΙΟΥ 93513 • ΓΡΑΦ. ΤΥΠΟΥ 93580 • FAX 67903-93512

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΙΕΡΑ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΣ ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΣ

ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ.

ΕΝ ΒΟΛΟΤΗ.

δοίζεται κατά τά άνωτέρω, φαίνεται ότι όσηγει στήν άνάπτυξη μίας ήδη κορεσμένης περιοχής, που ήδη δυσφυική, ένω οι δυνατότητες πού δίνονται για άνάπτυξη στήν περιοχή μεταξύ τής όδου Λαρίσης, τῶν Μελισσατίκων και τοῦ Φυτόκου, άνω τής περιφερειακής όδου μέ τήν προποποίηση τής ύφισταμενής Ζ.Ο.Ε. Ζδ μπορεῖ νά δημιουργήσει προϋποθέσεις ήπιας άνάπτυξης, μέ συνδυασμό χρήσεων γῆς φυλικών πρός τό περιβάλλον, δπως κατοικίας μή θλιψίας βιοτεχνικής δραστηριότητας, παραγωγικών έργων, τουριστικών, αθλητικών και πολιτιστικών έγκαταστάσεων, ξενοδοχειακών μονάδων, μουνάδων ύγειας, ξενώνων, κ.λ.π.

Τά παραπάνω μάλιστα θά μπορούσαν νά άποτελούν και τήν ξειράση πού έπικαλεῖται και ή ίδια τή μελέτη τοῦ ρυθμιστικοῦ «έκτος ειδικά πέριστρισμένων έξαιρέσεων, μόνο σέ ήδη διαμορφωμένες περιοχές», καθώς και ήδη ύφισταμενη κατάσταση έχει διαμυρφώσει μία νέα πραγματικότητα, που παραπάνω έχει άναφευθεί, άλλα και ή φικτογνωμία της περιοχής τό έπιπει.

Σύμφωνα μέ τά άνωτέρω, και συμπληρωματικά θά πρέπει νά έξεταστεί ή αλλαγή τής ισχύουσας αρτιότητας στήν άνωτέρω Ζ.Ο.Ε. Ζδ, ώστε μέ τήν προποποίηση τής νά είναι δυνατή η δόμηση σέ γήπεδα μικρότερα τῶν -όπως μέχρι σήμερα προβλέπεται -15 στρεμμάτων, και χωρίς τήν προϋπόθεση ύπαρξης προϋφισταμένης όδοι, ένω προτείνεται και ή αλλαγή τοῦ πλαισίου που άπαγορεύει σέ ζώνη βάθους 250 μέτρων ένθεν και ένθεν τής περιφερειακής όδου κάθε μορφή δόμησης, καταστρατηγώντας τό άναφαίρετο συνταγματικό δικαίωμα προστασίας και άξιοποίησης τής περιουσίας τῶν παροδίων ίδιωκτηπών, στερώντας μάλιστα τή δυνατότητα άνάπτυξης τής πόλης μας στήν περιοχή ένθεν και ένθεν τής περιφερειακής όδοι, ένω σέ άλλες έλληνικές πόλεις ή περιφερειακή δόσης άποτέλεσε μοχλό άνάπτυξης, μέ έγκατάσταση έμπορικων κέντρων, έμπορικής και ήπιας βιοτεχνικής δραστηριότητας και λοιπών μή όχλουσῶν χρήσεων (βλέπε Περιφερειακό Λάρισας, Θεσσαλονίκης, Ιωαννίνων, κλπ).

Θέτοντας ύπόψιν Σας τά άνωτέρω, παρακαλούμε γιά τήν έξέτασή τους στό πλαίσιο τῶν άρμοδιοτήτων Σας, και τελούμε στή διάθεσή Σας γιά κάθε διευκρίνιση και παροχή σποιχείων σχετικά μέ τά προτεινόμενα στήν παρούσα.

Μέ τιμή καί εύχες

