



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ  
ΔΗΜΟΣ ΤΕΜΠΩΝ  
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ**

**Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α**

Από το Πρακτικό της 2<sup>ης</sup> /2023 συνεδρίασης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής  
Δήμου Τεμπών

Στο Μακρυχώρι και στο Δημοτικό κατάστημα, σήμερα την 10<sup>η</sup> του μηνός Ιουλίου του έτους 2023, ημέρα Δευτέρα και ώρα 13:00π.μ. συνήλθε σε συνεδρίαση η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Τεμπών, και μετά από την αριθμ. Πρωτ. 5189/05-07-2023 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής κ. Ντόντου Γεωργίου η οποία δόθηκε στους Δημοτικούς συμβούλους, μέλη της, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010.

Επί 7 μελών παραβρέθηκαν 6, ήτοι:

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ**

1. Ντόντος Γεώργιος
2. Γκανάτσιος Ζήσης
3. Καραναστάσης Αθανάσιος
4. Μητσογιάννης Νικόλαος
5. Σίμος Βασίλειος
6. Κοντογιάννης Ιωάννης

**ΑΠΟΝΤΕΣ:**

1. Διψάνας Αχιλλέας

Στην συνεδρίαση ορίσθηκε γραμματέας η υπάλληλος του Δήμου κ. Χατζή Γεωργία για την τήρηση των πρακτικών.

Ο Πρόεδρος, ύστερα από την διαπίστωση ύπαρξης απαρτίας, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης εισάγοντας το( 2<sup>ο</sup> ) θέμα της ημερήσιας διάταξης για συζήτηση.

ΘΕΜΑ:2<sup>ο</sup> «Αναθεώρηση Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ ».

Εισηγούμενος το θέμα ο πρόεδρος αναφέρει:

Στο άρθρο 73 παρ. 1 εδαφ. Β περιπτώσεως του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης- Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87/τ.Α'07.06.2010) αναφέρεται ότι η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής εισηγείται προς το Δημοτικό Συμβούλιο θέματα καθορισμού χρήσεων γης, θέματα ρυθμιστικών σχεδίων, προγραμματισμού εφαρμογής ρυθμιστικών σχεδίων, οικιστικής οργάνωσης ανοικτών πόλεων, εφαρμογής Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.), πολεοδομικών μελετών, ανάπλασης περιοχών, πολεοδομικών επεμβάσεων, χρηματοδότησης προγραμμάτων ανάπλασης, ανασυγκρότησης υποβαθμισμένων περιοχών, πολεοδομικής αναμόρφωσης προβληματικών περιοχών, αποζημίωσης ρυμοτομούμενων, πολεοδομικών ρυθμίσεων, εισφοράς σε γη ή σε χρήμα, περιοχών ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), τη λήψη αποφάσεων για θέματα προστασίας περιβάλλοντος.

Επίσης έθεσε υπόψη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής την εισήγηση της Τεχνικής Υπηρεσίας που έχει ως εξής:

**ΘΕΜΑ:** Αναθεώρηση Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ

**Σχετ. :** Το υπ' αρ. Πρωτ 24291/30-3-2023 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας- Στερεάς Ελλάδας μετά του φακέλου της μελέτης Αναθεώρησης του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου της ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ.

**Θέτουμε υπόψη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δ. Τεμπών τα παρακάτω :**

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ, που είναι ο φορέας ίδρυσης και λειτουργίας της ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ, υπέβαλε στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας- Στερεάς Ελλάδας / Γενική Διεύθυνση Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολίτικης / Διεύθυνση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Θεσσαλίας / Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών, την με αριθμ. πρωτ. 57414/29-12-2022 (ΑΠ εισερχομένου ΔΙΠΕΧΩΣΧ 106/2-1-2023) αίτηση, για την Αναθεώρηση του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου της ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ συνοδευόμενη από πλήρη πολεοδομική μελέτη.

Η αιτούμενη αναθεώρηση σύμφωνα με την παρ. 2.α του άρθρου 51 του Ν.4178/2013 διέπεται από τις διατάξεις του Ν.3982/2011. Οι λεπτομέρειες σχετικά με την τηρούμενη διαδικασία καθώς και οι τεχνικές προδιαγραφές της πολεοδομικής μελέτης καθορίζονται

στην ΚΥΑ Φ/Α.15/3/2226/170/1-3-2012 των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και ΠΕΚΑ.

Επίσης με την παράγραφο 10 του άρθρου 47 του ν.4982/2022 ρυθμίστηκε ότι οι υφιστάμενες Βιομηχανικές Περιοχές του ν4458/65 οι Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές (Β.Ε.ΠΕ.) του ν. 2545/1997, και τα επιχειρηματικά πάρκα του ν. 3982/2011, εξακολουθούν να διέπονται από τους νόμους αυτούς, τις κανονιστικές πράξεις που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση αυτών, καθώς και από τα άρθρα 5, 6, 9, 11, 17, 25, 28, 29, 30, 36 έως 44 του ν.4982/22.

Η Δ/νση ΠΕΧΩ αφού έλεγξε τον υποβληθέντα φάκελο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 7 της ως άνω ΚΥΑ, τον διαβίβασε στον Δήμο Τεμπών προκειμένου αφενός να τηρηθεί η διαδικασία δημοσιοποίησης, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 7 της ίδιας ως άνω ΚΥΑ και αφετέρου το Δ/Σ του Δήμου να γνωμοδοτήσει επί της αιτούμενης αναθεώρησης αλλά και των τυχόν ενστάσεων που θα υποβληθούν κατά την ανάρτησή της.

Η δημοσιοποίηση της προτεινόμενης αναθεώρησης έγινε με την με Α.Π. 3118/11-4-2023 ανακοίνωση η οποία δημοσιεύτηκε στο φύλλο 35493 της τοπικής εφημερίδας «ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ» στις 14/4/2023 και στο φύλλο 31289 της ημερήσιας εφημερίδας πανελλήνιας κυκλοφορίας «Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ» στις 14/4/2023 και αναρτήθηκε, με το με το από 11-4-2023 αποδεικτικό τοιχοκολλήσεως, στον πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου Τεμπών.

Κατά την ανάρτηση δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις.

## **ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΗΣ ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΒΛΗΘΕΝΤΟΣ ΦΑΚΕΛΟΥ**

### **1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

Η ΒΙΠΕ Λάρισας αποτελεί μια από τις πρώτες Βιομηχανικές Περιοχές που η ίδρυση τους έγινε με τον ν.4458/65 δηλαδή τον πρώτο νόμο που ψηφίστηκε στην Χώρα ειδικά για να ρυθμίσει την ανάπτυξη της οργανωμένων υποδοχέων για την εγκατάσταση βιομηχανικής δραστηριότητας.

Η έκταση στην οποία έχει αναπτυχθεί η Βιομηχανική Περιοχή Λάρισας βρίσκεται σε απόσταση περίπου 15 χλμ Βόρεια της πόλης της Λάρισας.

Διοικητικά υπάγεται στην Τοπική Κοινότητα Μακρυχωρίου της Δημοτικής Ενότητας Μακρυχωρίου του Δήμου Τεμπών, της Περιφερειακής Ενότητας Λάρισας.

Η προτεινόμενη αναθεώρηση αφορά το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ με συνολική έκταση 2458,43 στρ.

## **2. ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ**

Η ΒΙΠΕ Λάρισας οριοθετήθηκε με τις διατάξεις του Νόμου 4458/1965 «Περί Βιομηχανικών Περιοχών», όπως αυτός τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το Νόμο 742/1977 «Περί Τροποποιήσεως και Συμπληρώσεως του Ν.4458/1965».

Συγκεκριμένα:

- Με την Κοινή Απόφαση των Υπουργών Συντονισμού και Βιομηχανίας και Ενέργειας Αριθ. 1088/13-4-1977 (ΦΕΚ 393/Β'/22-4-1977) «Περί καθορισμού εκτάσεως βιομηχανικής περιοχής Λάρισας» θεσμοθετήθηκε η ΒΙΠΕ Λάρισας.
- Με την Κοινή Απόφαση των Υπουργών Βιομηχανίας και Ενέργειας και Δημοσίων Έργων Αριθ. 57194/266/23-08-1979 (ΦΕΚ 928/Β'/15-10-1979) «Περί καθορισμού εκτάσεως και καθορισμού ορίων βιομηχανικής περιοχής Λάρισας» οριοθετήθηκε η ΒΙΠΕ Λάρισας.

Για τους Οργανωμένους Υποδοχείς Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΟΥΜΕΔ) δηλαδή τις ΒΙΠΕ του ν.4458/65, τις ΒΕΠΕ του ν.2545/97 και τα Επιχειρηματικά Πάρκα του ν.3982/2011 η απόφαση ίδρυσης, αποτελεί χωροταξικό πλαίσιο με το οποίο προσδιορίζονται τα Χωροταξικά μεγέθη που αφορούν το μέγεθος και τα όρια του πάρκου καθώς και τις επιτρεπόμενες χρήσεις εντός αυτού. Μάλιστα όπως ρυθμίστηκε με την παρ. 9 του άρθρου 8 του ν.4447/2016 αποτελούν «Ειδικά Χωρικά Σχέδια».

Όπως ρητά προβλέπεται στο άρθρο 1 του ν.4458/65 η περιοχή οριοθετήθηκε «...για την εγκατάσταση πάσης φύσεως βιομηχανικών και βιοτεχνικών επιχειρήσεων, καθώς και επιχειρήσεων επεξεργασίας, αποθηκείσεως και εμπορίας αγροτικών προϊόντων».

Στη βάση αυτή μέσα στην έκταση που αφορά η προτεινόμενη αναθεώρηση είναι επιτρεπτές βιομηχανικές χρήσεις όλων των βαθμών όχλησης.

## **3. ΣΗΜΕΡΙΝΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΒΙ.ΠΕ.**

Το σύνολο της έκτασης που οριοθετήθηκε ως ΒΙΠΕ αρχικά είχε αποκτηθεί από την ΕΤΒΑ με αναγκαστικές απαλλοτριώσεις και με ελεύθερες αγορές.

Μετά την πολεοδόμηση της έκτασης, σταδιακά μεταβιβάστηκαν περίπου 110 οικόπεδα στα οποία εγκαταστάθηκαν και λειτουργούν βιομηχανικές αλλά και βιοτεχνικές μονάδες.

Σήμερα παραμένει στην ιδιοκτησία της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ συνολική έκταση περίπου 1210 στρεμμάτων που αφορά το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων καθώς και σημαντικό αριθμό οικόπεδων σε οικοδομικά τετράγωνα με χρήση «Βιομηχανία κλπ».

### **ΙΣΧΥΟΝ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ**

Το ρυμοτομικό σχέδιο της ΒΙΠΕ Λάρισας εγκρίθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 742/1977 «Περί τροποποίησης και συμπληρώσεως του ν. 4458/1965 «Περί Βιομηχανικών Περιοχών και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων».

Συγκεκριμένα:

- Η έγκριση του Ρυμοτομικού σχεδίου έγινε το 1981 με το Π.Δ. 19-06-1981 (ΦΕΚ 460/Δ'/28-08-1981) «Περί εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου της ΕΤΒΑ ΑΕ της κείμενης εντός των ορίων της Κοινότητας Μακρυχωρίου του Νομού Λαρίσης».
- Στη συνέχεια το 1990 με το Π.Δ. 08-11-1990 (ΦΕΚ 695/Δ'/11-12-1990) «Περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της ΕΤΒΑ ΑΕ που βρίσκεται εντός των ορίων της Κοινότητας Μακρυχωρίου (Ν. Λάρισας) και των ορίων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτής» εγκρίθηκε η 1η τροποποίηση η οποία αφορούσε τροποποιήσεις οικοδομικών τετραγώνων αλλά και τροποποίηση των όρων δόμησης.
- Το 2011 εγκρίθηκε η 2η τροποποίηση του Ρυμοτομικού σχεδίου με την 65/1107/4-3-2011 (ΦΕΚ 53/ΑΑΠ/30-3-2011) απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας –Στερεάς Ελλάδος «Τροποποίηση εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου στη ΒΙΠΕ Λάρισας για την ενοποίηση των Ο.Τ.13, 14, 15» η οποία είχε τοπικό χαρακτήρα.

### **ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Σύμφωνα με τα διατάγματα ρυμοτομίας οι ισχύοντες όροι δόμησης για τη ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

	ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ				
	Σύμφωνα με τα Π.Δ. της 19-06-1981 ΦΕΚ 460/Δ'/28-08-1981, Π.Δ. της 08-11-1990 ΦΕΚ 695/Δ'/11-12-1990 και Απόφαση Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδος 65/1107/04-03-2011 ΦΕΚ 53/Α.Α.Π./30-03-2011				
	ΤΟΜΕΑΣ Α		ΤΟΜΕΑΣ Β	ΤΟΜΕΑΣ Γ	
	(ΟΤ 3 , 4 )	(ΟΤ 2 , 6α )	(ΟΤ 6,7,8,9,10,11,12,14)	(ΟΤ1)	(ΟΤ5)
ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ (τμ)	1000		2000	1000	
ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΠΡΟΣΩΠΟ (μ)	20		30	20	
ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ	60%		60%	30%	
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	2.4		2	0.8	
ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ (μ)	20		24	11	
	Παρεκκλίσεις για το μέγιστο ύψος ειδικών κατασκευών που είναι αναγκαίες για τη λειτουργία της εγκατάστασης (π.χ. γερονογέρφυρες, αποθήκες σιτηρών- σιλό, καπνοδόχοι, πύργοι ψύξεως, υδατόπυργοι κ.λ.π.) δίνονται σύμφωνα με το άρθρο 21 του Ν.1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 210)				
ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΠΟ ΠΛΑΓΙΑ ΚΑΙ ΟΠΙΣΘΙΑ ΟΡΙΑ (μ)	5 (εκτός αν προκύπτουν μεγαλύτερες αποστάσεις Δ σύμφωνα με το Ν. 1577/1985 ΓΟΚ)				
	Δεν απαιτείται η τήρηση των παραπάνω αποστάσεων προκειμένου για ειδικές κατασκευές αναγκαίων λειτουργικών εγκαταστάσεων, όπως καπνοδόχοι κ.λ.π. με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 9 (παρ. 1 ) του Ν.1577/1985 όπως ισχύει.				
ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΑΝΕΓΕΡΘΗΣΟΜΕΝΩΝ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΑΥΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΚΤΙΡΙΩΝ	5				
ΧΡΗΣΗ	ΑΥΤΟΣΤΕΓΑΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΩΝ	ΤΥΠΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ	ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΥ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟΥ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
<p>Τα κτίσματα κοινωφελών εγκαταστάσεων (υποσταθμοί Δ.Ε.Η., τηλεφωνικό κέντρο Ο.Τ.Ε., αντλιοστάσια, δεξαμενές αποθήκευσης νερού κ.λ.π.) ανεγείρονται ανεξαρτήτως τομέα με τα παρακάτω όρια αρτιότητας και όρους και περιορισμούς δόμησης:</p> <p>α) Ελάχ. εμβαδόν: 100τμ  β) Ελάχ. πρόσωπο : 10μ.  γ) Μέγ. Ποσοστό κάλυψης: 70%  δ) Μέγ. συντ. δόμησης: 1.00</p>					

**ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ**

Η προτεινόμενη αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ αποσκοπεί αποκλειστικά στην βελτίωση της πολεοδομικής και κυκλοφοριακής οργάνωσης, στην κάλυψη των απαιτήσεων/ δεσμεύσεων που προσδιορίζει το ισχύον νομικό πλαίσιο και κυρίως στην εξασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης γης που θα καλύψει τις ανάγκες υλοποίησης νέων επενδύσεων αλλά και μετεγκατάστασης υφιστάμενων μονάδων που λειτουργούν σε εκτός σχεδίου περιοχές με ότι συνεπάγεται αυτό στο αυξημένο κόστος λειτουργίας τους αλλά και στην χωροταξική οργάνωση της Χώρας.

Οι κεντρικές επιλογές που καθόρισαν τον ανασχεδιασμό της ΒΙΠΕ όπως αυτός περιγράφεται στη συνέχεια είναι:

- a. Η επικαιροποίηση του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου αυτό να μην παρουσιάζει ασυμβατότητες με την διαμορφωμένη κατάσταση.
- b. Η εξασφάλιση του ελαχίστου ισοζυγίου κοινοχρήστων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 52 του Ν.3982/2011 σε συνδυασμό με την με την παρ. 2.α του άρθρου 51 του Ν.4178/2013 αλλά και το άρθρο 11 του ν.4982/2011 που διατήρησε αναλλοίωτες τις σχετικές απαιτήσεις.
- c. Ο καθορισμός των χρήσεων γης σύμφωνα με το Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).
- d. Η αναδιάταξη των κοινοχρήστων χώρων με στόχο την καλύτερη αξιοποίηση των αδόμητων χώρων, στο βαθμό που το επιτρέπει το ισοζύγιο κοινοχρήστων και μέσω αυτής την αλλαγή χρήσης σε τμήματα που σήμερα αποτελούν ελεύθερους χώρους –χώρους πρασίνων και την δημιουργία σ' αυτά νέων οικοδομικών τετραγώνων με βιομηχανική χρήση. Αντίστοιχα αποχαρακτηρίζονται τμήματα που σήμερα αποτελούσαν βιομηχανικά οικόπεδα και δημιουργούνται κοινόχρηστοι χώροι.
- e. Ο διαχωρισμός των χώρων πρασίνου από τα βιομηχανικά οικοδομικά τετράγωνα με πεζόδρομο (σήμερα είναι σε επαφή).
- f. Η μείωση του πλάτους του προκηπίου σε όσα οικοδομικά τετράγωνα αυτό είναι αναγκαίο ώστε να μην ρυμοτομούνται ήδη κατασκευασμένα κτίρια.
- g. Η πρόβλεψη παρεκκλίσεων για την εξασφάλιση της αρτιότητας στα οικόπεδα που έχουν μεταβιβαστεί ως σήμερα και εντός αυτών έχουν ανεγερθεί κτίρια.
- h. Επιμέρους αλλαγές στον ισχύοντα πολεοδομικό κανονισμό.

Η προτεινόμενη αναθεώρηση περιλαμβάνει αλλαγές τόσο στο ρυμοτομικό σχέδιο όσο και στον Πολεοδομικό Κανονισμό. Συγκεκριμένα:

**A. ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ**

Αναθεωρείται ο εγκεκριμένος πολεοδομικός κανονισμός που συνοδεύει το ρυμοτομικό σχέδιο με βασικούς άξονες:

✓ **ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΤΟΜΕΩΝ**

Στον υφιστάμενο πολεοδομικό κανονισμό προβλέπονται τρεις (3) τομείς. Ο τομέας Α για την εγκατάσταση βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, ο τομέας Β για την εγκατάσταση βιομηχανικών εγκαταστάσεων και ο τομέας Γ για την εγκατάσταση κοινωφελών εξυπηρετήσεων.

Στο προτεινόμενο κανονισμό διατηρούνται οι τρεις (3) τομείς, με τον τομέα Α να προβλέπεται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης, τον τομέα Β για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης και τον τομέα Γ για την εγκατάσταση κοινωφελών λειτουργιών.

✓ **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ**

Σε όλους τους τομείς καθορίζεται συντελεστής κάλυψης 60%, όσο είναι το μέγιστο επιτρεπτό σύμφωνα με άρθρο 12 του ν.4067/2012 (ΝΟΚ).

✓ **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Ο συντελεστής δόμησης καθορίζεται για τους τομείς Α και Β στο 1.6 και για τον τομέα Γ που επιτρέπονται κοινωφελείς δραστηριότητες στο 1.2. σε κάθε περίπτωση μικρότερος από το μέγιστο επιτρεπτό τόσο του άρθρου 52 του ν.3982/2011 όσο και του αρ.11 του ν.4982/2022.

✓ **ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ**

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων καθορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 15 του ν.4067/2012 (ΝΟΚ) σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης και δη για τους τομείς Α και Β για συντελεστή δόμησης 1.6 το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι 19.50μ. ενώ για τον τομέα Γ για συντελεστή δόμησης 1.2 το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι 17.25μ.

✓ **ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ**

Η ελάχιστη επιτρεπόμενη απόσταση των κτιρίων από τα πλάγια και οπίσθια όρια του οικοπέδου καθώς και η ελάχιστη απόσταση μεταξύ κτιρίων του ιδίου οικοπέδου καθορίζεται σε Δ σύμφωνα με ΝΟΚ ως ισχύει εκάστοτε ενώ ως ελάχιστη απόσταση ορίζονται τα 5.00μ.

✓ **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΤ' ΟΓΚΟ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ**

Καθορίζεται συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης που προσδιορίζεται από το τύπο (σ.ο.) = 7,00 Χ (σ.δ.) σύμφωνα με το εδάφιο (γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 11 του ν.4982/22 (ΦΕΚ195 Α).

✓ **ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ**

Καθορίζονται χρήσεις γη με βάση τις διατάξεις του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).

✓ **ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ**

Τα ελάχιστα εμβαδά αρτιότητας των οικοπέδων καθώς και τα ελάχιστα πρόσωπα αρτιότητας αυτών προσαρμόζονται έτσι ώστε οι τιμές τους να μην δημιουργούν ζητήματα αρτιότητας στα υφιστάμενα οικοπέδα. Σε κάθε περίπτωση το ελάχιστο εμβαδό αρτιότητας δεν προσδιορίζεται μικρότερο των 1000 τμ όσο δηλαδή είναι το ελάχιστο επιτρεπτό που ορίζει το άρθρο 8 της ΚΥΑ Φ/Α.15/3/2226/170/1-3-2012 (ΦΕΚ583/Β/2-3-2012).

✓ **ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΕΙΣ**

Προβλέπονται οι αναγκαίες παρεκκλίσεις σε όσα από τα πολεοδομικά μεγέθη κρίθηκε αναγκαίο προκειμένου να εξασφαλιστεί η νομιμότητα των υφιστάμενων οικοπέδων και κτιρίων.



**Β. ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΤΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ**

Με την προτεινόμενη αναθεώρηση τροποποιούνται οι ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές των ΟΤ της ΒΙΠΕ Λάρισας.

Οι προτεινόμενες τροποποιήσεις ανά ομάδα οικοδομικών τετραγώνων έχουν ως εξής:

- I. Στο **ΟΤ11** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές επί σύγχρονων υποβάθρων, χωρίς ουσιαστικά να γίνεται ουδεμία τροποποίηση επ' αυτών.
- II. Στα **ΟΤ2, ΟΤ3Α, ΟΤ3Β, ΟΤ6Α και ΟΤ12** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και μεταβάλλεται το πλάτος του προκηπίου προκειμένου να μη ρυμοτομούνται τα ήδη υφιστάμενα βιομηχανικά κτίρια.
- III. Στο **ΚΧ5** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές επί σύγχρονων υποβάθρων, χωρίς ουσιαστικά να γίνεται ουδεμία τροποποίηση επ' αυτών.
- IV. Για τα **ΟΤ1Α, ΟΤ1Β, ΟΤ1Γ και ΚΧ9** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα:

Το αρχικό ΟΤ1 διαχωρίζεται και δημιουργούνται τέσσερα νέα οικοδομικά τετράγωνα τα ΟΤ1Α, ΟΤ1Β, ΟΤ1Γ και ΚΧ9, τα οποία και διαχωρίζονται με πεζόδρομους πλάτους 4.00μ.

Η δυτική πλευρά του αρχικού ΟΤ1 με πρόσωπο στην οδό Ε μετακινείται ανατολικότερα προκειμένου να ταυτιστεί με το όριο απαλλοτρίωσης της παράπλευρης οδού στην ΠΑΘΕ και έτσι να εξαιρεθεί από οικοδομήσιμος χώρος η έκταση που έχει απαλλοτριωθεί υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου με την ΚΥΑ 1074327/4592/0010/6-7-1995 (ΦΕΚ 531/Δ'/20-7-1995).

Το ΟΤ1Α στα πλαίσια της παρούσας διατηρεί τον κοινωφελή χαρακτήρα του.

Στην έκταση των ΟΤ1Β και ΟΤ1Γ πραγματοποιείται αλλαγή χρήσης, από «ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΥ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ» σε «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ».

Ο χώρος πρασίνου ΚΧ9 αποτελεί νέο κοινόχρηστο χώρο που δημιουργείται στα πλαίσια αναδιάταξης των κοινοχρήστων.

Στα ΟΤ1Α, ΟΤ1Β και ΟΤ1Γ όπως αυτά τελικά διαμορφώνονται επιβάλλεται γύρωθεν προκήπιο σύμφωνα με τα συνημμένα διαγράμματα.

- V. Για το **ΟΤ4** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα στα πλαίσια βελτίωσης της κυκλοφοριακής οργάνωσης της ΒΙΠΕ αλλάζει η γεωμετρία της βόρειας, της ανατολικής και της νότιας οδού που το περιβάλλουν. Οι παραπάνω αλλαγές αφορούν στο σύνολο τους σε οδούς που μέχρι σήμερα δεν έχουν διανοιχτεί. Τέλος στο ΟΤ4 όπως τελικά διαμορφώνεται επιβάλλεται γύρωθεν προκήπιο πλάτους 10,00μ.
- VI. Για τα **ΟΤ5Α και ΟΤ5Β** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα:

Α) Στα πλαίσια της αναδιάρθρωσης των κοινοχρήστων το αρχικό ΟΤ5 διαχωρίζεται και δημιουργούνται δύο νέα οικοδομικά τετράγωνα τα ΟΤ5Α και ΟΤ5Β τα οποία και διαχωρίζονται με πεζόδρομο πλάτους 4.00μ.

Το ΟΤ5Α αποτελεί έκταση στην οποία υπάρχει η πυροσβεστική υπηρεσία και στα πλαίσια της παρούσας κρίθηκε σκόπιμο να αποτελέσει ένα ξεχωριστό οικοδομικό τετράγωνο και να διατηρήσει τον κοινωφελή του χαρακτήρα.

Στην έκταση του ΟΤ5Β πραγματοποιείται αλλαγή χρήσης, από «ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΕΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ» σε «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ», αφού αφενός δεν υπάρχουν υλοποιημένες κοινωφελείς εγκαταστάσεις και από το ισχύον ρυμοτομικό δεν υπάρχει πρόβλεψη για ίδρυση συγκεκριμένης κοινωφελούς εγκατάστασης για την οποία θα πρέπει να προβλεφθεί η μεταφορά της σε άλλη θέση και αφετέρου η δημιουργία νέου βιομηχανικού τετράγωνου είναι επιτρεπτή από το ισοζύγιο κοινοχρήστων και αναγκαία για να καλύψει υφιστάμενες ανάγκες για την εγκατάσταση νέων μονάδων.

Β) Η ανατολική πλευρά του ΟΤ5Β με πρόσωπο στην οδό Β μετατοπίζεται ανατολικότερα εις βάρος της οδού Β της οποίας το πλάτος μειώνεται από 15.00μ σε 12.00μ. και η νότια με πρόσωπο στην οδό 2 μετατοπίζεται νοτιότερα. Και στις δυο περιπτώσεις οι παραπάνω αλλαγές αφορούν στο σύνολο τους σε οδούς που μέχρι σήμερα δεν έχουν διανοιχτεί και η διαμόρφωση αυτή πέρα των άλλων αποσκοπεί στη εξασφάλιση συνέχειας με την οδό Β βόρεια της οδού 4 και την βελτίωση της κυκλοφοριακής οργάνωσης στην περιοχή αυτή.

Γ) Στα ΟΤ5Α και ΟΤ5Β όπως αυτά τελικά διαμορφώνονται επιβάλλεται γύρωθεν προκήπιο σύμφωνα με τα συνημμένα διαγράμματα.

VII. Για τα **ΟΤ6, ΟΤ7Α, ΟΤ7Β, ΟΤ7Γ, ΟΤ8 και ΚΧ7** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα:

Α) Απομειώνεται η έκταση του ΟΤ6 με το νοτιοανατολικό τμήμα του να διαχωρίζεται και (i) να ενσωματώνεται στο χώρο πρασίνου ΚΧ7 διευρύνοντας την έκταση του, (ii) να ενσωματώνεται στο νέο κοινωφελές οικοδομικό τετράγωνο ΟΤ7Γ, (iii) να μετατρέπεται σε πεζόδρομο για τον διαχωρισμό των ΚΧ7 και ΟΤ7Γ και (iv) να μετατρέπεται σε οδό. Οι οδοί που δημιουργούνται αφορούν επεκτάσεις των υφιστάμενων οδών 1 και Α οι οποίες μετατοπίζονται σε σχέση με την πρόβλεψη του ισχύοντος ρυμοτομικού σε θέσεις που βελτιώνουν την κυκλοφοριακή οργάνωση της περιοχής.

Β) Το αρχικό ΟΤ7 διαχωρίζεται και δημιουργούνται τρία νέα οικοδομικά τετράγωνα τα ΟΤ7Α, ΟΤ7Β και ΟΤ7Γ, τα οποία και διαχωρίζονται με πεζόδρομους πλάτους 4.00μ.

Στην έκταση του ΟΤ7Α και του ΟΤ7Γ πραγματοποιείται αλλαγή χρήσης, από «ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ» σε «ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ», ενώ το ΟΤ7Β διατηρεί το βιομηχανικό χαρακτήρα του.

Γ) Για το ΟΤ8 (i) στο βόρειο τμήμα του αποχαρακτηρίζεται από οικόπεδο με βιομηχανική χρήση με τμήμα της να ενσωματώνεται στο χώρο του περιμετρικού πρασίνου ΚΧ7 και τμήμα της να μετατρέπεται σε πεζόδρομο για το διαχωρισμό των ΟΤ8 και ΚΧ7, (ii) στη νοτιοδυτική γωνία του ΟΤ ενσωματώνεται μικρό τμήμα οδού προκειμένου να βελτιωθεί η χάραξη της στροφής μεταξύ της οδού Α και της οδού 4, (iii) τμήμα του στο μέσο της

δυτικής πλευράς του αποχαρακτηρίζεται από οικοδομήσιμο χώρο και ενσωματώνεται στην οδό Β προκειμένου τα όρια της να προσαρμοστούν στα κατασκευασμένα και (iv) τμήμα του χώρου πρασίνου ΚΧ7 ενσωματώνεται στην έκταση του στην ανατολική πλευρά του διερευνώντας την έκταση του στο σημείο αυτό.

Δ) Στην έκταση του περιμετρικού χώρου πρασίνου ΚΧ7: (i) ενσωματώνονται τμήματα βιομηχανικών οικοδομικών τετραγώνων (ΟΤ6, ΟΤ7 και ΟΤ8), τμήματα καταργούμενων οδών (οδός 8, οδός 7, τοπική διαπλάτυνση στο βόρειο άκρο της οδού Β και της οδού Α), (ii) τμήματα του χρησιμοποιούνται για τη δημιουργία πεζόδρομου πλάτους 4.00μ. για το διαχωρισμό του από το ΟΤ8 με το οποίο, σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό, (iii) τμήμα του ενσωματώνεται στη βόρεια πλευρά του ΟΤ7Α και (iv) τμήμα του διαχωρίζεται και ενσωματώνεται στο χώρο πρασίνου ΚΧ1.

Ε) Η τοπική διαπλάτυνση στο βόρειο άκρο της οδού Α καταργείται και έτσι το πλάτος της διαμορφώνεται ενιαία στα 12.00μ ενώ παράλληλα δημιουργείται κατάλληλη ακτίνα καμπυλότητας που συνδέει την οδό Α με την οδό 4.

ΣΤ) Η τοπική διαπλάτυνση στο βόρειο άκρο της οδού Β καταργείται και έτσι το πλάτος της διαμορφώνεται ενιαία στα 12.00μ

Ζ) Στα ΟΤ6, ΟΤ7Α, ΟΤ7Β, ΟΤΓ και ΟΤ8 όπως αυτά τελικά διαμορφώνονται επιβάλλεται γύρωθεν προκήπιο σύμφωνα με τα συνημμένα διαγράμματα.

VIII. Για τα **ΟΤ9 και ΟΤ10** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα:

Α) Το αρχικό ΟΤ9-10 διαχωρίζεται και δημιουργούνται δύο νέα οικοδομικά τετράγωνα τα ΟΤ9 και ΟΤ10 τα οποία και διαχωρίζονται με πεζόδρομο μεταβλητού πλάτους. Ο διαχωρισμός αυτός κρίθηκε αναγκαίος καθώς η έκταση που δημιουργείται ο πεζόδρομος αποτελεί εναπομένουσα έκταση στο οικοδομικό τετράγωνο, ιδιοκτησίας ΕΤΒΑ από την οποία διέρχεται αγωγός ομβρίων και στα πλαίσια της παρούσας κρίθηκε σκόπιμο να εξαιρεθεί από οικοδομήσιμο χώρο.

Στο νότιο άκρο του ανατολικού ορίου του ΟΤ10 ενσωματώνεται τμήμα της οδού Β προκειμένου τα όρια της να προσαρμοστούν στα κατασκευασμένα.

Β) Στα ΟΤ9 και ΟΤ10 όπως αυτά τελικά διαμορφώνονται επιβάλλεται γύρωθεν προκήπιο σύμφωνα με τα συνημμένα διαγράμματα.

IX. Για τα **ΟΤ14 και ΚΧ8** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα, τμήμα του οικοδομικού τετράγωνου ΟΤ14 στην νοτιοδυτική γωνία του έχει απαλλοτριωθεί για την βελτίωση της Εθνικής Οδού Αθηνών –Θεσσαλονίκης και κρίθηκε σκόπιμο να εξαιρεθεί από οικοδομήσιμο χώρο. Για το λόγο τούτο τμήμα του να μετατρέπεται σε χώρο πρασίνου (ΚΧ8) και έτερο σε πεζόδρομο πλάτους 2.00μ προκειμένου να διαχωριστεί το ΚΧ8 που δημιουργείται από το ΟΤ14. Στο ΟΤ14, στη δυτική πλευρά του που τροποποιείται επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 10.00μ.

X. Για το **ΚΧ1** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές και ταυτόχρονα:

Α) Στην έκταση του ενσωματώνεται το νότιο τμήμα της οδού Γ το οποίο προβλεπόταν για την κατασκευή εισόδου στη ΒΙΠΕ και η οποία ποτέ δεν

κατασκευάστηκε σε αυτή τη θέση, καθώς και έτερος χώρος πρασίνου (ΚΧ7) με τον οποίο διαχωριζόταν από την προαναφερόμενη οδό.

Β) Τμήμα της βόρειας πλευράς του (μεταξύ ΚΧ1 και ΟΤ4) μεταφέρεται βορειότερα εις βάρος της οδού 1 της οποίας το πλάτος μειώνεται από τα 15.00μ στα 12.00μ. Η οδός 1 στο σημείο αυτό δεν είναι κατασκευασμένη και στα πλαίσια της παρούσας και της βελτίωσης της κυκλοφοριακής οργάνωσης της ΒΙΠΕ κρίθηκε σκόπιμο να μειωθεί το πλάτος της.

Γ) Δημιουργούνται μικρές προσαρμογές στη πλευρά του ΚΧ1 με πρόσωπο στην οδό Δ με τη δημιουργία ακτινών καμπυλότητας προκειμένου η πλευρά αυτή του οικοδομικού τετραγώνου να είναι σύμφωνη με τα υλοποιημένα / κατασκευασμένα κράσπεδα.

Δ) Απομειώνεται η έκταση του στο δυτικό όριο του με πρόσωπο στην οδό Ε προκειμένου η δυτική ρυμοτομική γραμμή του να ταυτιστεί με το όριο απαλλοτρίωσης υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου που κηρύχτηκε με την ΚΥΑ 1074327/4592/0010/6-7-1995 (ΦΕΚ 531/Δ'/20-7-1995) και το τμήμα αυτό να ενσωματωθεί στην οδό Ε της οποίας το πλάτος αυξάνεται.

XI. Για τα **ΚΧ2, ΚΧ3, ΚΧ4 και ΟΤ15** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα:

Α) Προσαρμόζεται η έκταση των αρχικών χώρων πρασίνων (ΚΧ2, ΚΧ3 και ΚΧ4) στο όριο απαλλοτρίωσης του ΟΣΕ προκειμένου να δημιουργηθεί ένα νέο οικοδομικό τετράγωνο, το ΟΤ15, που θα περιλαμβάνει αποκλειστικά την ιδιοκτησία του ΟΣΕ κατά μήκος των σιδηροδρομικών γραμμών. Στη βάση αυτή καταργείται και το δυτικό άκρο της οδού 4 που διαχώριζε τα αρχικά ΚΧ2 και ΚΧ3, το οποίο και δεν έχει κατασκευαστεί και το οποίο ενσωματώνεται στην έκταση του ΟΤ15.

Β) Στην έκταση του ΚΧ2 ενσωματώνεται και το δυτικό άκρο της οδού 4 που διαχώριζε τα αρχικά ΚΧ2 και ΚΧ3, το οποίο και δεν έχει κατασκευαστεί καθώς και το δυτικό τμήμα του ΚΧ3.

Γ) Στην έκταση του ΚΧ3 ενσωματώνεται τμήμα της οδού Ε της οποίας το πλάτος μειώνεται στο κατασκευασμένο καθώς και το δυτικό άκρο της οδού 4 που διαχώριζε τα αρχικά ΚΧ2 και ΚΧ3, το οποίο και δεν έχει κατασκευαστεί.

Δ) Στην έκταση του ΚΧ4 ενσωματώνεται: (i) το δυτικό άκρο της οδού 5, στο οποίο προβλεπόταν να κατασκευαστεί κόμβος εισόδου ο οποίος και ποτέ δεν κατασκευάστηκε, (ii) τμήμα του ΚΧ2, (iii) τμήμα της οδού Ε της οποίας το πλάτος μειώνεται στο κατασκευασμένο.

XII. Για το **ΚΧ6** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές και ταυτόχρονα η νότια ρυμοτομική γραμμή του ΚΧ6 με πρόσωπο στην οδό 5 μετατοπίζεται νοτιότερα εις βάρος της οδού αυτής, προκειμένου αφενός το πλάτος αυτής να ταυτιστεί με το κατασκευασμένο στο σημείο αυτό αφετέρου να συμπεριληφθεί στο χώρο πρασίνου το τμήμα της ανοιχτής αποστραγγιστικής τάφρου ομβρίων που σήμερα είναι κατασκευασμένη εντός της προβλεπόμενης οδού.

XIII. Το **ΚΧ10** αφορά σε νέο οικοδομικό τετράγωνο το οποίο δημιουργείται στο μέσο της αρχικής οδού 3 μεταξύ των ΟΤ14 και ΟΤ11, ΟΤ12. Στην έκταση αυτή υπάρχει κατασκευασμένη ανοιχτή αποστραγγιστική τάφρος ομβρίων η οποία

στο ισχύον ρυμοτομικό αποτελούσε τμήμα της οδού 3. Με την δημιουργία του χώρου πρασίνου δημιουργείται βόρεια αυτού η οδός 6 πλάτους 8.00μ και νότια αυτού η οδός 5 πλάτους 11.00μ. Η μεν οδός 6 είναι στο μεγαλύτερο μέρος της αδιάνοιχτη ενώ η οδός 5 είναι στο σύνολο της διανοιγμένη.

Τέλος, επειδή η σημερινή ονοματολογία παρουσιάζει ασάφειες και δεν είναι εύκολος ο εντοπισμός μιας οδού για ένα επισκέπτη ονοματίζονται εκ νέου όλες οι οδοί με βάση κανόνα που καθιέρωσε η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ για όλες τις ΒΙΠΕ και προβλέπει οι οδοί από ανατολικά προς δυτικά να έχουν ονόματα από Α έως Ε και οι οδοί από νότο προς βορρά να συνεχίσουν να έχουν ονόματα από 1 έως 6. Στις περιγραφές των τροποποιήσεων που προηγήθηκαν γίνεται χρήση της νέας ονομασίας των οδών.

Επισημαίνεται ότι η παραπάνω περιγραφή είναι συνοπτική, η πλήρης περιγραφή των τροποποιήσεων αποτυπώνεται στα συνημμένα διαγράμματα καθώς και στην τεχνική έκθεση που συνοδεύουν την μελέτη που υποβλήθηκε.

Η συνοπτική περιγραφή των προτεινόμενων τροποποιήσεων του ρυμοτομικού σχεδίου της ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ τεκμηριώνεται με ακρίβεια και πληρότητα στα συνημμένα διαγράμματα (Π.3.1 έως Π.3.10 και Π.5.1 έως Π.5.3) και στην τεχνική έκθεση που συνοδεύει την πρόταση αναθεώρησης.

## **7. ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ – ΧΡΗΣΕΙΣ - ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ**

### **7.1 Ισοζύγιο Κοινοχρήστων**

Σύμφωνα με το άρθρο 52 του Ν.3982/2011 αλλά και το άρθρο 11 του ν.4982/2011 που διατήρησε αναλλοίωτες τις σχετικές απαιτήσεις, σε μια βιομηχανική περιοχή το συνολικό εμβαδόν των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων δεν πρέπει να υπολείπεται από το 25% της συνολικής έκτασης της ΒΙΠΕ και το εμβαδόν του περιμετρικού πρασίνου από το 6% της συνολικής έκτασης της ΒΙΠΕ. Επίσης η συνολική έκταση των οικοδομικών τετραγώνων με κοινωφελή χρήση δεν μπορεί να ξεπερνά το 3% της έκτασης της ΒΙΠΕ.

**Για τη ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ η πολεοδομούμενη έκταση είναι 2458,43 στρ.**

Η προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση εξασφαλίζει:

- 617,61 στρέμματα κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων (χώροι πρασίνου, σιδηροδρομική οδός μεταφοράς, οδοί και κοινωφελή ΟΤ), που αποτελούν το 25,12% της έκτασης της ΒΙΠΕ.
- 309,20 στρέμματα περιμετρικού πρασίνου, που αποτελούν το 12,58% της έκτασης της ΒΙΠΕ.
- 72,32 στρέμματα κοινωφελών χώρων, που αποτελούν το 2,94% της έκτασης της ΒΙΠΕ.

### **7.2 Χρήσεις**

Με την ψήφιση του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», και σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 17 αυτού, η έγκριση της αναθεώρησης των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων γίνεται με τις διατάξεις του ως άνω διατάγματος.

Στη βάση αυτή στην προτεινόμενη αναθεώρηση καθορίζονται οι χρήσεις γης με τις διατάξεις του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018) όπως αυτές τεκμηριώνονται στα διαγράμματα Π.5.1 έως Π.5.3 σε κλίμακα 1:2000.

Συνοπτικά για τη ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ σε σύνολο 31 οικοδομικών τετραγώνων:

- Σε έντεκα (11) οικοδομικά τετράγωνα προβλέπεται η εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης και εγκρίνεται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 11 «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).
- Σε πέντε (5) οικοδομικά τετράγωνα προβλέπεται η εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης και εγκρίνεται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 8 «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΧΑΜΗΛΗΣ ΚΑΙ ΜΕΣΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).
- Σε τέσσερα (4) οικοδομικά τετράγωνα προβλέπεται η εγκατάσταση κοινωφελών λειτουργιών και εγκρίνεται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 12 «ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).
- Σε τέσσερα (4) οικοδομικά τετράγωνα προβλέπονται ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι και εγκρίνεται το σύνολο των χρήσεων του άρθρου 7 «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ – ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ» του ΠΔ 59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/2018).
- Σε έξι (6) οικοδομικά τετράγωνα που καλύπτουν την περιμετρική ζώνη της ΒΙΠΕ προβλέπεται η δημιουργία περιμετρικού πρασίνου με φύτευση ψηλών δέντρων και εγκρίνεται το σύνολο των χρήσεων του άρθρου 7 «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ – ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ» του ΠΔ 59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/2018).
- Σε ένα (1) οικοδομικό τετράγωνο με χρήση «ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗ ΟΔΟΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ -ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ-ΕΝΕΡΓΟ ΔΙΚΤΥΟ», επιτρέπονται οι χρήσεις «σιδηροδρομικών μεταφορών» του άρθρου 6α παρ. 1 στοιχ. ε του ν. 3891/2010 εξαιρουμένων των υπολοίπων χρήσεων που προβλέπονται στην ίδια διάταξη. Εξαιρούνται τόσο οι εγκαταστάσεις παροχής σιδηροδρομικών υπηρεσιών όσο και οι χρήσεις που προβλέπεται να εγκρίνονται κατά περίπτωση, δηλαδή «οι χρήσεις μεταφορών, οι χρήσεις κοινωφελών λειτουργιών, οι χρήσεις χονδρεμπορίου και οι εγκαταστάσεις αστικών υποδομών». Συγκεκριμένα επιτρέπεται η κατασκευή σιδηροδρομικών γραμμών (ν.3891/2010) για τη διενέργεια σιδηροδρομικών μεταφορών και την εκτέλεση των απαιτούμενων δράσεων και διαδικασιών προς εξασφάλιση της κυκλοφορίας των συρμών, σύμφωνα με τις υφιστάμενες εθνικές και κοινοτικές προδιαγραφές, κανόνες και νομοθεσία.

### 7.3 Όροι Δόμησης – Παρεκκλίσεις & Μεταβατικές Διατάξεις

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων των ΟΤ της ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ καθορίζονται ως εξής:

#### 1. ΤΟΜΕΑΣ Α :

Περιλαμβάνει τα Οικοδομικά Τετράγωνα ΟΤ2, ΟΤ3Α, ΟΤ3Β, ΟΤ4 και ΟΤ6Α για τα οποία καθορίζονται :

α.	Ελάχιστο Εμβαδόν	Χίλια (1000) τμ
β.	Ελάχιστο Πρόσωπο	Είκοσι (20) μ.
γ.	Μέγιστο ποσοστό Κάλυψης	60% της επιφάνειας των οικοπέδων
δ.	Συντελεστής Δόμησης	Ένα και έξι δέκατα (1.6)

		Ο Συντελεστής Δόμησης μειώνεται σε ένα και τέσσερα δέκατα (1.4) για τις «υπόλοιπες χρήσεις», όπως αυτές αναφέρονται στην παρ.2β του άρθρου 52 του Ν.3982/11 (ΦΕΚ 143 Α) και στην παρ.2β του άρθρου 11 του Ν.4982/22 (ΦΕΚ195 Α).
ε.	Μέγιστο ύψος κτιρίων	Δέκα εννέα και πενήντα (19.50) μ. Το μέγιστο ύψος κτιρίων μειώνεται σε δέκα επτά και είκοσι πέντε (17.25) μ. για τις «υπόλοιπες χρήσεις», όπως αυτές αναφέρονται στην παρ.2β του άρθρου 52 του Ν.3982/11 (ΦΕΚ 143 Α) και στην παρ.2β του άρθρου 11 του Ν.4982/22 (ΦΕΚ195 Α). <u>Παρεκκλίσεις:</u> Κατά παρέκκλιση το μέγιστο ύψος παραμένει ως έχει για τα κτίρια που έχουν κατασκευαστεί πριν την έγκριση της παρούσας.
ζ.	Χρήσεις γης	«ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΧΑΜΗΛΗΣ ΚΑΙ ΜΕΣΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ(Χ.Μ.Ο.)» Επιτρέπονται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 8 «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΧΑΜΗΛΗΣ ΚΑΙ ΜΕΣΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).
η.	Ελάχιστη απόσταση κτιρίων από πλαγία και οπίσθια όρια	Απόσταση Δ σύμφωνα με ΝΟΚ ως ισχύει εκάστοτε, με ελάχιστη τα 5.00μ. <u>Παρεκκλίσεις:</u> Τα υφιστάμενα κτίρια πριν την ισχύ της παρούσας κατά παρέκκλιση θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα ως έχουν.
θ.	Ελάχιστη απόσταση των ανεγερθησομένων εντός του αυτού οικοπέδου κτιρίων	Απόσταση Δ σύμφωνα με ΝΟΚ ως ισχύει εκάστοτε, με ελάχιστη τα 5.00μ.
ι.	Συντελεστής κατ' όγκο (μ3/μ2)	7,00 x (σ.δ.), όπου (σ.δ.) ο συντελεστής δόμησης

**2. ΤΟΜΕΑΣ Β :**

Περιλαμβάνει τα Οικοδομικά Τετράγωνα τα ΟΤ1Β, ΟΤ1Γ, ΟΤ5Β, ΟΤ6, ΟΤ7Β, ΟΤ8, ΟΤ9, ΟΤ10, ΟΤ11, ΟΤ12 και ΟΤ14 για τα οποία καθορίζονται:

α.	Ελάχιστο Εμβαδόν	Δυο χιλιάδες (2000) τμ
β.	Ελάχιστο Πρόσωπο	Είκοσι πέντε (25) μ.
γ.	Μέγιστο ποσοστό Κάλυψης	60% της επιφάνειας των οικοπέδων
δ.	Συντελεστής Δόμησης	Ένα και έξι δέκατα (1.6) Ο Συντελεστής Δόμησης μειώνεται σε ένα και τέσσερα δέκατα (1.4) για τις «υπόλοιπες χρήσεις», όπως αυτές αναφέρονται στην παρ.2β

		του άρθρου 52 του Ν.3982/11 (ΦΕΚ 143 Α) και στην παρ.2β του άρθρου 11 του Ν.4982/22 (ΦΕΚ195 Α).
ε.	Μέγιστο ύψος κτιρίων	Δέκα εννέα και πενήντα (19.50) μ. Το μέγιστο ύψος κτιρίων μειώνεται σε δέκα επτά και είκοσι πέντε (17.25) μ. για τις «υπόλοιπες χρήσεις», όπως αυτές αναφέρονται στην παρ.2β του άρθρου 52 του Ν.3982/11 (ΦΕΚ 143 Α) και στην παρ.2β του άρθρου 11 του Ν.4982/22 (ΦΕΚ195 Α). <u>Παρεκκλίσεις:</u> Κατά παρέκκλιση το μέγιστο ύψος παραμένει ως έχει για τα κτίρια που έχουν κατασκευαστεί πριν την έγκριση της παρούσας.
ζ.	Χρήσεις γης	«ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ (Υ.Ο.)» Επιτρέπονται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 11 «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).
η.	Ελάχιστη απόσταση κτιρίων από πλαγία και οπίσθια όρια	Απόσταση Δ σύμφωνα με ΝΟΚ ως ισχύει εκάστοτε, με ελάχιστη τα 5.00μ. <u>Παρεκκλίσεις:</u> Τα υφιστάμενα κτίρια πριν την ισχύ της παρούσας κατά παρέκκλιση θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα ως έχουν.
θ.	Ελάχιστη απόσταση των ανεγερθησομένων εντός του αυτού οικοπέδου κτιρίων	Απόσταση Δ σύμφωνα με ΝΟΚ ως ισχύει εκάστοτε, με ελάχιστη τα 5.00μ.
ι.	Συντελεστής κατ' όγκο (μ3/μ2)	7,00 x (σ.δ.), όπου (σ.δ.) ο συντελεστής δόμησης

**3. ΤΟΜΕΑΣ Γ :**

Περιλαμβάνει τα Οικοδομικά Τετράγωνα τα ΟΤ1Α, ΟΤ5Α, ΟΤ7Α και ΟΤ7Γ για τα οποία καθορίζονται :

α.	Ελάχιστο Εμβαδόν	Χίλια (1000) τμ
β.	Ελάχιστο Πρόσωπο	Είκοσι (20) μ
γ.	Μέγιστο ποσοστό Κάλυψης	60% της επιφάνειας των οικοπέδων
δ.	Συντελεστής Δόμησης	Ένα και δύο δέκατα (1.2)
ε.	Μέγιστο ύψος κτιρίων	Δέκα επτά και είκοσι πέντε (17.25) μ



ζ.	Χρήσεις γης:	«ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ (Κ.Φ.)» Επιτρέπονται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 12 «ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).
η.	Ελάχιστη απόσταση κτιρίων από πλαγία και οπίσθια όρια	Απόσταση Δ σύμφωνα με ΝΟΚ ως ισχύει εκάστοτε, με ελάχιστη τα 5.00μ.
θ.	Ελάχιστη απόσταση των ανεγερθησομένων εντός του αυτού οικοπέδου κτιρίων	Απόσταση Δ σύμφωνα με ΝΟΚ ως ισχύει εκάστοτε, με ελάχιστη τα 5.00μ.
ι.	Συντελεστής κατ' όγκο (μ3/μ2)	7,00 x (σ.δ.), όπου (σ.δ.) ο συντελεστής δόμησης

**4.** Ανεξαρτήτως τομέα επιτρέπεται η έγκριση παρεκκλίσεων τόσο ως προς το μέγιστο ύψος όσο και ως προς τον μέγιστο συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

**5.** Κτίρια και εγκαταστάσεις νομίμως υφιστάμενα, διατηρώντας τα πολεοδομικά μεγέθη της αδειοδότησης τους, αναθεωρούν - τροποποιούν τις αδειοδοτήσεις τους ως προς τις χρήσεις με βάσει τις διατάξεις της παρούσας.

**6.** Ανεξαρτήτως τομέα οικόπεδα που αφορούν στην εγκατάσταση κοινωφελών εγκαταστάσεων και έχουν δημιουργηθεί ή θα δημιουργηθούν με απόφαση απαλλοτρίωσης θεωρούνται άρτια ως έχουν.

**7.** Τα πολεοδομικά μεγέθη που δεν ρυθμίζονται με την παρούσα, ορίζονται με τις διατάξεις του ν.4067/2012 (ΝΟΚ) και την κείμενη νομοθεσία όπως ισχύει.

**8.** Στα οικοδομικά τετράγωνα ΚΧ1, ΚΧ2, ΚΧ4, ΚΧ5, ΚΧ6 και ΚΧ7 εγκρίνεται χρήση «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ (Περιμετρικό Πράσινο)», και επιτρέπεται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 7 «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).

**9.** Στα οικοδομικά τετράγωνα ΚΧ3, ΚΧ8, ΚΧ9 και ΚΧ10 εγκρίνεται χρήση «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ», και επιτρέπεται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 7 «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).

**10.** Στο οικοδομικό τετράγωνο ΟΤ15 εγκρίνεται χρήση «ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗ ΟΔΟΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ- ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ-ΕΝΕΡΓΟ ΔΙΚΤΥΟ», και επιτρέπονται οι χρήσεις «σιδηροδρομικών μεταφορών» του άρθρου 6α παρ. 1 στοιχ. ε του ν. 3891/2010 εξαιρουμένων των υπολοίπων χρήσεων που προβλέπονται στην ίδια διάταξη. Εξαιρούνται τόσο οι εγκαταστάσεις παροχής σιδηροδρομικών υπηρεσιών όσο και οι χρήσεις που προβλέπεται να εγκρίνονται κατά περίπτωση, δηλαδή «οι χρήσεις μεταφορών, οι χρήσεις κοινωφελών λειτουργιών, οι χρήσεις χονδρεμπορίου και οι εγκαταστάσεις αστικών υποδομών». Συγκεκριμένα επιτρέπεται η κατασκευή σιδηροδρομικών γραμμών (ν.3891/2010) για τη διενέργεια σιδηροδρομικών μεταφορών και την εκτέλεση των απαιτούμενων δράσεων και διαδικασιών προς

εξασφάλιση της κυκλοφορίας των συρμών, σύμφωνα με τις υφιστάμενες εθνικές και κοινοτικές προδιαγραφές, κανόνες και νομοθεσία.

## **8. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΟΥ ΔΙΕΠΕΙ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ**

Η αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ γίνεται με βάση τις ειδικές διατάξεις για την Βιομηχανία.

Με την παρ. 2.α του άρθρου 51 του Ν.4178/2013 ρυθμίστηκε ότι οι τροποποιήσεις των εγκεκριμένων ρυμοτομικών τόσο στις ΒΙΠΕ του ν. 4458/65 όσο και στις ΒΕΠΕ του ν.2545/97 θα γίνονται με τις διατάξεις του Ν. 3982/2011.

Επίσης με την παράγραφο 10 του άρθρου 47 του ν.4982/2022 ρυθμίστηκε ότι οι υφιστάμενες Βιομηχανικές Περιοχές του ν.4458/65 οι Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές (Β.Ε.Π.Ε.) του ν. 2545/1997, και τα επιχειρηματικά πάρκα του ν. 3982/2011, εξακολουθούν να διέπονται από τους νόμους αυτούς, τις κανονιστικές πράξεις που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση αυτών, καθώς και από τα άρθρα 5, 6, 9, 11, 17, 25, 28, 29, 30, 36 έως 44 του ν.4982/22.

Στη βάση αυτή για την αιτούμενη αναθεώρηση έχουν εφαρμογή:

- a. Ο Ν.3982/2011 σε συνδυασμό με το άρθρο 11 του ν.4982/2022 που βρίσκονται σε απόλυτη συμβατότητα και δεν έχουν διαφορές ως προς τα ζητήματα που άπτονται της πολεοδόμησης και των πολεοδομικών μεγεθών που εγκρίνονται μέσω αυτής.
- b. Η ΚΥΑ Φ/Α.15/3/2226/170/1-3-2012 (ΦΕΚ583Β/2-3-2012) των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και ΠΕΚΑ, που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του Ν.3982/2011 και η οποία εξειδικεύει περαιτέρω το περιεχόμενο του άρθρου 52 και ρυθμίζει:
  - ✓ Τις προδιαγραφές καθώς και το περιεχόμενο της πολεοδομικής μελέτης (άρθρο 7).
  - ✓ Την διαδικασία υποβολής και ελέγχου της πολεοδομικής μελέτης καθώς και την αρμόδια υπηρεσία για την διενέργεια του ελέγχου. Επισημαίνεται ότι προβλέπονται όλως συγκεκριμένες προθεσμίες για τον έλεγχο και την ανάρτηση τις οποίες οι εμπλεκόμενες υπηρεσίες οφείλουν σύμφωνα με τις επιταγές του νόμου να τηρούν (άρθρο 7).
  - ✓ Τα επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη, που δύναται να εγκριθούν, καθώς και τα ελάχιστα όρια αρτιότητας των οικοπέδων αλλά και τα υποχρεωτικά πλάτη οδών και πεζοδρομίων/πεζοδρόμων (άρθρο 8).
  - ✓ Την διαδικασία ανάρτησης, υποβολής εντάσεων και τα όργανα που γνωμοδοτούν (άρθρο 9).
  - ✓ Την διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, την αρμοδιότητα έγκρισης καθώς και τον τύπο των γνωμοδοτήσεων, απλή ή δέσμια. (άρθρο 10).
- c. Η ΚΥΑ 79347/6021 (ΦΕΚ674Δ/9-12-1990) των Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ και Βιομηχανίας Ενέργειας και Τεχνολογίας η οποία παρέμεινε σε ισχύ με την παρ. 1 του άρθρου 7 της ΚΥΑ Φ/Α.15/3/2226/170/1-3-2012(ΦΕΚ583Β/2-3-2012) και συνεχίζει να ρυθμίζει τις τεχνικές προδιαγραφές και το περιεχόμενο των διαγραμμάτων της πολεοδομικής μελέτης.

## 9. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ

Η προτεινόμενη αναθεώρηση έχει αποκλειστικό σκοπό:

- την βελτίωση της πολεοδομικής οργάνωσης της ΒΙ.ΠΕ.,
- την εξασφάλιση συμβατότητας μεταξύ των κατασκευασμένων οδών και του ρυμοτομικού σχεδίου,
- να αποφύγει την ρυμοτόμηση υφιστάμενων βιομηχανικών κτιρίων,
- την επίλυση των όποιων πολεοδομικών ασυμβατοτήτων είχαν εντοπιστεί, όπως αναλυτικά παρουσιάστηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια,
- την εξασφάλιση των ελαχίστων απαιτήσεων στα πολεοδομικά μεγέθη του ρυμοτομικού σχεδίου (ισοζύγιο κοινοχρήστων, περιμετρικό πράσινο), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3982/2011 και του ν.4982/2011,
- την αναδιάταξη των κοινοχρήστων χώρων και την καλύτερη αξιοποίηση των αδόμετων εκτάσεων στα πλαίσια μιας σύγχρονης και βελτιωμένης πολεοδομικής οργάνωσης που εκτός των άλλων εξασφαλίζει και την δημιουργία νέων βιομηχανικών οικοπέδων στο βαθμό που το ισοζύγιο κοινοχρήστων το επιτρέπει. Στα δημιουργούμενα οικόπεδα θα υλοποιηθούν νέες επενδύσεις σε μια περιοχή με οργανωμένες υποδομές με θετικές συνέπειες στο περιβάλλον.
- τον καθορισμό χρήσεων γης σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ 59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/29-6-2018),
- την ενίσχυση της βιομηχανικής επιχειρηματικότητας και την ανάπτυξη της περιοχής, με την εξασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης γης, επιτρέποντας την ανάπτυξη νέων καθώς και τη μετεγκατάσταση υφιστάμενων μονάδων, που λειτουργούν σε εκτός σχεδίου περιοχές με ότι αυτό συνεπάγεται στο αυξημένο κόστος λειτουργίας τους αλλά και στην χωροταξική οργάνωση της Χώρας
- τον εξορθολογισμό και στην εξυγίανση της χωροθέτησης της βιομηχανίας, τροποποιώντας τη σημερινή σχέση ελκυστικότητας μεταξύ οργανωμένης και διάσπαρτης χωροθέτησης της βιομηχανίας υπέρ της πρώτης,
- την ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης στην ανάπτυξη της βιομηχανικής δραστηριότητας, με την συγκέντρωση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων σε ρυθμισμένες περιοχές (ΒΙΠΕ) με οργανωμένες υποδομές, για τη δημιουργία «πράσινων» οικοσυστημάτων επιχειρήσεων.
- την ασφάλεια της ΒΙ.ΠΕ.,
- την μετονομασία των εγκεκριμένων οδών στη βάση ενιαίου κανόνα της ΕΤΒΑ που πλέον ισχύει για όλες τις ΒΙΠΕ και προβλέπει την απόδοση ονομάτων με τα γράμματα της αλφαβήτου Α,Β,Γ κλπ για τις οδούς που έχουν κατεύθυνση ανατολή – δύση με την οδό Α να ταυτίζεται με την ανατολικότερη οδό και την απόδοση ονομάτων με αριθμούς 1,2,3 κλπ για τις οδούς που έχουν κατεύθυνση νότος – βορράς με την οδό 1 να ταυτίζεται με την νοτιότερη οδό.

Συμπερασματικά η προτεινόμενη τροποποίηση :

- Είναι επιτρεπτή τόσο γιατί πληρεί όλες τις προϋποθέσεις του ν.3982/2011 και του ν.4982/2022 όσο και γιατί είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού.
- Κατά την σύνταξη της πολεοδομικής μελέτης έχουν τηρηθεί οι ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές.
- Συμβάλει στην ανάπτυξη και την βελτίωση της τοπικής οικονομίας γιατί εξασφαλίζει τις προϋποθέσεις για την υλοποίηση νέων σημαντικών επενδύσεων.

#### **10. ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ**

Κατά την ανάρτηση της προτεινόμενης Αναθεώρησης του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου της ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις.

#### **Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως :**

Γνωμοδοτήσετε επί της προτεινόμενης αναθεώρησης της ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ όπως αυτή αναλυτικά τεκμηριώνεται στα διαγράμματα Π.3.1 έως Π.3.10 και Π.5.1 έως Π.5.3.

Σας ενημερώνουμε ότι το ανωτέρω θέμα πρέπει να το εισηγηθείτε και στο Δημοτικό Συμβούλιο για την λήψη σχετικής απόφασης.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ  
ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ  
ΤΣΙΤΣΙΟΥΒΑ ΓΕΩΡΓΙΑ  
Αρχιτέκτων Μηχανικός Π.Ε.

Η Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, αφού έλαβε υπόψη της

- Τις διατάξεις του αθρ. 73 του Ν.3852/2010.
- Το υπ' αρ. Πρωτ 24291/30-3-2023 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας- Στερεάς Ελλάδας
- Την με ημερομηνία 10-05-2023 εισήγηση της τεχνικής υπηρεσίας
- Τα λοιπά στοιχεία του φακέλου

Και μετά από διαλογική συζήτηση

#### **ΟΜΟΦΩΝΑ**

Γνωμοδοτεί θετικά επί της προτεινόμενης αναθεώρησης του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου ΒΙΠΕ ΛΑΡΙΣΑΣ.

και παραπέμπει το θέμα στο Δημοτικό Συμβούλιο για συζήτηση.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό **05/2023**.

Αφού συντάχθηκε το παρόν υπογράφεται ως ακολούθως:

**Ο Πρόεδρος της Επιτροπής**

**Τα μέλη**

Πιστό αντίγραφο  
Ο Πρόεδρος της Ε.Π.Ζ.  
Ντόντος Γεώργιος.