



Λάρισα 09-06-2021

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 28**

ΘΕΜΑ: Έγκριση τμηματικής πολεοδόμησης της Φαλάνης σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 7 παρ. 4 του Ν.1337/1983.

Στη Λάρισα σήμερα 09-06-2021 ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 12.30 μ.μ., η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση, ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 25116/04-06-2021 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής κ. Κωνσταντίνου Διαμάντου, που ορίστηκε με την 3852/06-09-2019 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ.κ. 1) Διαμάντος Κωνσταντίνος ως Πρόεδρος, 2) Τερζούδης Χρήστος, 3) Ζαούτσος Γεώργιος, 4) Τάχος Δημήτριος, 5) Τσιλιμίγκας Χρήστος, 6) Δαούλας Θωμάς, 7) Μαβίδης Δημήτριος, 8) Τσακίρης Μιχαήλ, 9) Παπαδούλης Γεώργιος, 10) Απρίλη Αγορίτσα και 11) Βλαχούλης Κωνσταντίνος.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε σχετικά με το θέμα: Έγκριση τμηματικής πολεοδόμησης της Φαλάνης σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 7 παρ. 4 του Ν.1337/1983 και αφού έλαβε υπόψη:

1. Το άρθρο 73 του Ν.3852/2010 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Την από 04-06-2021 εισήγηση του Αντιδημάρχου κ. Διαμάντου Κωνσταντίνου Αντιδημάρχου Πολεοδομίας & Ψηφιακών Πολιτικών – Έξυπνης πόλης, η οποία έχει ως εξής:

Ο οικισμός της Φαλάνης αποτελεί έδρα της ομώνυμης Δημοτικής Κοινότητας Φαλάνης της Δημοτικής Ενότητας Γιάννουλης του Δήμου Λαρισαίων.

Ήδη από το έτος 1981, όταν αποτελούσε ξεχωριστό Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ως Κοινότητα Φαλάνης, εμφάνισε πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων, ήτοι 2.368 κατοίκους.

Ως οικισμός άνω των 2.000 κατοίκων, στα πλαίσια της διαδικασίας Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ), συντάχθηκε, με Διευθύνουσα Υπηρεσία την τότε Νομαρχία Λάρισας, Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.1337/1983, το οποίο εγκρίθηκε με την αριθμ. 20933/896/26-3-1987 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ Δ' 463). Σ' αυτό αποτυπώθηκε το όριο του οικισμού προ του '23 και περιοχές επεκτάσεων. Η συνολική επιφάνεια προς πολεοδόμηση ανήλθε σε 2.120 στρέμματα. Σε εφαρμογή των προβλεπομένων από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ξεκίνησε στην συνέχεια η διαδικασία σύνταξης Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης και Αναθεώρησης, η οποία συντάχθηκε μόνο μέχρι το Στάδιο Β1'. Κύριο πρόβλημα σύνταξης της μελέτης, αποτέλεσε η έλλειψη κτηματογραφικού διαγράμματος δια επίγειας κτηματογραφικής αποτύπωσης, η οποία οδήγησε σε σύνταξη ρυμοτομικού διαγράμματος με αυξημένες ρυμοτομούμενες εκτάσεις και ρυμοτομούμενα κτίσματα.

Με σκοπό την εκκίνηση νέας διαδικασίας σύνταξης σχεδίου πόλης στον οικισμό Φαλάνης, ο πρώην Δήμος Γιάννουλης είχε ξεκινήσει το έτος 2008 την σύνταξη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου το οποίο σύμφωνα με την τότε ισχύουσα νομοθεσία αναφέρονταν στο σύνολο του τότε Δήμου Γιάννουλης, νυν Δημοτική Ενότητα Γιάννουλης του Δήμου Λαρισαίων. Το Σχέδιο εγκρίθηκε με την αριθμ. 1094/51868/17-6-2013 Απόφαση της Γενικής Γραμματέως της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας Στερεάς Ελλάδας (ΦΕΚ ΑΑΠ/225/2013).

Με το νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο η προς πολεοδόμηση έκταση ανήλθε σε 2.660 στρέμματα, εκ των οποίων τα 1.488 στρέμματα αποτελούν προτεινόμενη περιοχή επέκτασης.

Συνολικά ο οικισμός διχωρίστηκε σε δύο Πολεοδομικές ενότητες, σε καθεμιά από τις οποίες περιλαμβάνεται και περιοχή επέκτασης. Επίσης καθορίστηκαν χρήσεις γης, καθώς και γενικές κατευθύνσεις όρων δόμησης οι οποίοι θα συγκεκριμενοποιηθούν με την σύνταξη της πολεοδομικής μελέτης. Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης (ΜΣΔ) για την περιοχή του υφιστάμενου οικισμού καθορίστηκε σε 0,8 και στην περιοχή επέκτασης 0,6.

Την έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου θα πρέπει να ακολουθήσει η σύνταξη του Σχεδίου Πόλεως του οικισμού.

Η πολεοδομική μελέτη εκπονείται βάσει οριζοντιογραφικού και υψομετρικού τοπογραφικού, και κτηματογραφικού διαγράμματος.

Μέχρι σήμερα παρατηρείται υπερβολική καθυστέρηση στην σύνταξη των απαιτούμενων κτηματογραφικών διαγραμμάτων για το σύνολο των εκτάσεων των Πολεοδομικών Ενοτήτων λόγω και της έλλειψης των απαιτούμενων οικονομικών πόρων.

Ήδη με την τελευταία απογραφή της Στατιστικής Υπηρεσίας του έτους 2011, ο πληθυσμός του οικισμού ανήλθε σε 3.987 κατοίκους, και σήμερα το έτος 2021 δέκα χρόνια μετά την τελευταία απογραφή εκτιμάται ότι ο πληθυσμός είναι ακόμα υψηλότερος.

Αυτό έχει ως αποτέλεσμα ο οικισμός συνεχώς να υποβαθμίζεται λόγω αύξησης της δόμησης και του πληθυσμού, χωρίς όμως να έχουν εξασφαλιστεί οι απαιτούμενοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, και χωρίς να μπορούν να ολοκληρωθούν τα απαιτούμενα δίκτυα κοινής ωφέλειας λόγω έλλειψης εγκεκριμένης ρυμοτομίας.

Το Συμβούλιο της Κοινότητας Φαλάνης με την αριθμ. 1 Απόφαση του Πρακτικού 2/2021 της Τακτικής Συνεδρίασης που διενεργήθηκε την 26/03/2021, προτείνει προς το Δήμο Λαρισαίων λόγω υπερβολικής καθυστέρησης στην σύνταξη των απαιτούμενων κτηματογραφικών διαγραμμάτων για το σύνολο των εκτάσεων των Πολεοδομικών Ενοτήτων, την προώθηση της σύνταξης και έγκρισης Πολεοδομικής Μελέτης σε τμήμα των πολεοδομικών ενοτήτων, ώστε να μπορέσει το δυνατό συντομότερα να εγκριθεί σχέδιο πόλεως για τον υφιστάμενο οικισμό, καθώς και σε μέρος της προτεινόμενης επέκτασης ώστε να υπάρξει νέα έκταση για δόμηση.

Σε συνημμένο σχέδιο κλίμακας 1:2.500 το οποίο επισυνάπτεται στην Απόφαση του Τοπικού Συμβουλίου, η προτεινόμενη προς πολεοδόμηση έκταση επισημαίνεται με κίτρινο περίγραμμα. Σε αυτή περιλαμβάνεται το σύνολο της έκτασης του προϋφιστάμενου οικισμού εμβαδού 1.172 στρεμμάτων, καθώς και έκταση 707 της περιοχής επέκτασης, ήτοι η μισή από την προτεινόμενη επέκταση με το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο.

Η προτεινόμενη προς πολεοδόμηση έκταση καθορίστηκε με βάση τα κριτήρια:

να πολεοδομηθεί το σύνολο του προϋφιστάμενου οικισμού,

να ενωθεί ο κυρίως οικισμός με το προϋφιστάμενο οριοθετημένο τμήμα του (θύλακας) που βρίσκεται νότια αυτού και σήμερα δεν ενώνονται μεταξύ τους, συμπεριλαμβανομένων των ήδη δομημένων εκτάσεων που βρίσκονται νοτιότερα αυτού και

να επεκταθεί ο οικισμός μέχρι την πρώτη υφιστάμενη οδό που βρίσκεται εξωτερικά του ορίου του, ενσωματώνοντας το κτιριακό συγκρότημα του Γυμνασίου-Λυκείου, και αφήνοντας εκτός το κοιμητήριο.

Η σύνταξη της μελέτης τμηματικής πολεοδόμησης θα γίνει σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 7 παρ. 4 του Ν.1337/1983, του άρθρου 13α παρ. 3 του Ν. 4269/2014, της Εγκυκλίου 38525/6-8-2014 της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ, και του άρθρου 13 του Ν. 4447/2016.

Επίσης διέπεται από:

α/ το ισχύον χωροταξικό σχέδιο του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Γιάννουλης του Δήμου Λαρισαίων που εγκρίθηκε με την αριθμ. 1094/51868/17-6-2013 Απόφαση της Γενικής Γραμματέως της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας Στερεάς Ελλάδας (ΦΕΚ ΑΑΠ/225/2013), το οποίο θέτει το πλαίσιο και τις κατευθύνσεις για την πολεοδόμηση των προς πολεοδόμηση περιοχών που καθορίζονται από το ίδιο.

β/ την Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ 5731/1146/23-2-2000 (ΦΕΚ Β' 329) περί "προδιαγραφών εκπόνησης πολεοδομικών μελετών και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση αυτών".

Ειδικότερα για την σύνταξη της πρότασης πολεοδομικής οργάνωσης της προς πολεοδόμηση περιοχής, θα εφαρμοστούν:

1. Ο Νόμος 1337/1983 (ΦΕΚ Α 33/14-3-1983) περί "Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις", όπως ισχύει.
2. Ο Νόμος 4269/2014 (ΦΕΚ Α 142/28-6-2014) περί "Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – βιώσιμη ανάπτυξη" όπως ισχύει.
3. Ο Νόμος 4315/2014 (ΦΕΚ Α 269/24-12-2014) περί "Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις" όπως ισχύει.
4. Ο Νόμος 4447/2016 (ΦΕΚ Α 241/23-12-2016) περί "Χωρικός σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις."
5. Η Εγκύκλιος 38525/6-8-2014 της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ.
6. Ο Νόμος 4067/2012 (ΦΕΚ Α 79/9-4-2012) περί "Νέου Οικοδομικού Κανονισμού".
7. Τα πολεοδομικά σταθερότυπα που τίθενται με την αριθμ. 10788/5-3-2004, Υπουργική Απόφαση, (ΦΕΚ Δ/285/5-3-2004).
8. Οι "Οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις, επεκτάσεις ρυμοτομικών σχεδίων, Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Αθήνα 1988", Κεφάλαιο 5.
9. Η αριθμ. 13/20-2-1996 Εγκύκλιος του ΥΠΕΧΩΔΕ με αριθμ. πρωτ. 5683/1869/20-2-1996 περί "Οδηγίες και προδιαγραφές για τη σύνταξη και το περιεχόμενο των ψηφιακών αρχείων των κτηματολογικών-πολεοδομικών μελετών που προβλέπονται να παραδοθούν σύμφωνα με τις συμβάσεις ανάθεσης των μελετών".
10. Η αριθμ. 47/28-6-2004 Εγκύκλιος του ΥΠΕΧΩΔΕ με αριθμ. πρωτ. ΔΤΕ/β/οικ.28601/1152 περί "Οδηγίες και επισημάνσεις για την πληρότητα των εγκρινόμενων πολεοδομικών μελετών προκειμένου να αποσταλούν για δημοσίευση".
11. Το εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δημοτικής Ενότητας Γιάννουλης του Δήμου Λαρισαίων (ΦΕΚ ΑΑΠ/225/2013).
12. Η αριθμ. 3635/111729/9-3-2012 θεώρηση της Προκαταρκτικής Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας της προς πολεοδόμηση περιοχής από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας Στερεάς Ελλάδας.

Κατόπιν των παραπάνω, εισηγούμαι

την έγκριση κίνησης διαδικασίας πολεοδόμησης τμήματος της έκτασης των Πολεοδομικών Ενοτήτων 1 και 2 του οικισμού Φαλάνης, όπως αυτές καθορίζονται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δημοτικής Ενότητας Γιάννουλης του Δήμου Λαρισαίων (ΦΕΚ ΑΑΠ/225/2013). Η συνολική προς πολεοδόμηση έκταση ανέρχεται σε 1.879 στρέμματα, και σε αυτή περιλαμβάνεται το σύνολο της έκτασης του προϋφιστάμενου οικισμού εμβαδού 1.172 στρεμμάτων, καθώς και περιοχή επέκτασης εμβαδού 707 στρεμμάτων.

Η σύνταξη της μελέτης τμηματικής πολεοδόμησης θα γίνει σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 7 παρ. 4 του Ν.1337/1983, λόγω υπερβολικής καθυστέρησης στην σύνταξη των απαιτούμενων κτηματογραφικών διαγραμμάτων για το σύνολο των εκτάσεων των Πολεοδομικών Ενοτήτων.

3. Τη παρατήρηση του δημοτικού συμβούλου κ. Βλαχούλη Κωνσταντίνου επί του θέματος των ορίων της πολεοδόμησης.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την κίνηση διαδικασίας πολεοδόμησης τμήματος της έκτασης των Πολεοδομικών Ενοτήτων 1 και 2 του οικισμού Φαλάνης, όπως αυτές καθορίζονται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δημοτικής Ενότητας Γιάννουλης του Δήμου Λαρισαίων (ΦΕΚ ΑΑΠ/225/2013). Η συνολική προς πολεοδόμηση έκταση ανέρχεται σε 1.879 στρέμματα, και σε αυτή περιλαμβάνεται το σύνολο της έκτασης του προϋφιστάμενου οικισμού εμβαδού 1.172 στρεμμάτων, καθώς και περιοχή επέκτασης εμβαδού 707 στρεμμάτων σύμφωνα με το συνημμένο σχέδιο.

Η σύνταξη της μελέτης τμηματικής πολεοδόμησης θα γίνει σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 7 παρ. 4 του Ν.1337/1983, λόγω υπερβολικής καθυστέρησης στην σύνταξη των απαιτούμενων κτηματογραφικών διαγραμμάτων για το σύνολο των εκτάσεων των Πολεοδομικών Ενοτήτων.

Αποφασίστηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΤΕΡΖΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΖΑΟΥΤΣΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΤΑΧΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΣΙΛΙΜΙΓΚΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΔΑΟΥΛΑΣ ΘΩΜΑΣ
ΜΑΒΙΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΣΑΚΙΡΗΣ ΜΙΧΑΗΛ
ΠΑΠΑΔΟΥΛΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΑΠΡΙΛΗ ΑΓΟΡΙΤΣΑ
ΒΛΑΧΟΥΛΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
MUNICIPALITY OF LARISSA

