

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ  
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ  
ΣΥΛΛΟΓΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ**

**Αριθ. Απόφασης : 87/2021**

**ΔΗΜΑΡΧΟΣ : Μπέος Αχιλλέας**

**ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Μπατζιάκας Αναστάσιος ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ : Αγγελοπούλου Χρυσούλα**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

Πρακτικού της 10ης ΤΑΚΤΙΚΗΣ (δια περιφοράς) Συνεδρίασης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, της 7/9/2021

Στο ΒΟΛΟ σήμερα την 07η του μηνός Σεπτεμβρίου του έτους 2021 ημέρα της εβδομάδας Τρίτη και ώρα έναρξης 13:00 και λήξης 13:15 (σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ.5 του Ν.3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 74 του Ν.4555/2018 και συμπληρώθηκε με το άρθρο 184 του Ν.4635/2019, καθώς και της από 11-03-2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ 55/Α/11-3-2020 - άρθρο 10 «κατεπείγουσες διατάξεις για τη λειτουργία Δήμων και Περιφερειών κατά τη διάρκεια της λήψης μέτρων αποφυγής της διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19», την με αριθμό 163/29-05-2020 (ΑΔΑ: Ψ3ΧΝ46ΜΤΛ6-ΑΨ7) εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών, την με αριθμό 426/13-11-2020 (ΑΔΑ: 6ΩΚΛ46ΜΤΛ6-ΥΔ4) εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών) και την με αριθμό 59 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών (ΑΔΑ: 6ΤΤΡ46ΜΤΛ6-ΑΨ7), συνήλθε η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Βόλου σε ΤΑΚΤΙΚΗ (δια περιφοράς – μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου) Συνεδρίαση, ύστερα από την αριθμ. 67617/3/9/2021 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου που επιδόθηκε στον καθένα χωριστά σύμβουλο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 77 του Ν.4555/2018.

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκαν και οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Κοινοτήτων Δήμου Βόλου.

Τα μέλη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής εξέφρασαν την ψήφο τους επί του θέματος της συνεδρίασης (δια περιφοράς–μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου).

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ**

Αναγνώστου-Στάθη Παρασκευή, Γαντζού-Δραμητινού Αφροδίτη, Γανωτής Κωνσταντίνος, Ζέρβας Ανδρέας, Μαλαματίνης Απόστολος, Μήτρου Βιολέττα, Μπατζιάκας Αναστάσιος, Μποντού-Τοκαλή Γεωργία, Παπαδημητρίου-Κλειδωνάρη Άννα-Μαρία, Σταυρίδης Αθανάσιος, Χάλαρη Σοφία

**ΑΠΟΝΤΕΣ**

Ουδείς

**ΑΠΟΦΑΣΗ 87/2021**

**ΠΕΡΙΛΗΨΗ**

Λήψη απόφασης για σημειακή διόρθωση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Δ.Ε. Νέας Αγχιάλου του Δήμου Βόλου σε Περιοχή Προστασίας Εκτάσεων

Κωδικός Εγγράφου: Δ1\_EN12

Έκδοση: Ι'

Ημ/νία Έκδοσης: 24/10/2011

**Δασικού Χαρακτήρα (ΠΕΠ-Δ) σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 11 του άρθρου 7 του Ν.4447/2016 ( ΦΕΚ 241Α΄/ 23-12-2016 ).**

Ο Πρόεδρος εισηγούμενος το 9ο θέμα της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής το υπ' αριθ.πρωτ.67311/02-09-2021 διαβιβαστικό του Δημάρχου, την υπ' αριθ.πρωτ.65387/25-08-2021 εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης, αναφορικά με τη σημειακή διόρθωση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Δ.Ε. Νέας Αγχιάλου του Δήμου Βόλου σε Περιοχή Προστασίας Εκτάσεων Δασικού Χαρακτήρα (ΠΕΠ-Δ) σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 11 του άρθρου 7 του Ν.4447/2016 ( ΦΕΚ 241Α΄/ 23-12-2016 ):



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ**

**ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ  
Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ**

**Βόλος, 2 - 9 - 2021**

**Αριθ. Πρωτ.: 67311**

**ΠΡΟΣ:**

**τον Πρόεδρο Επιτροπής Ποιότητας Ζωής**

**ΘΕΜΑ : Λήψη απόφασης για σημειακή διόρθωση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Δ.Ε. Νέας Αγχιάλου του Δήμου Βόλου σε Περιοχή Προστασίας Εκτάσεων Δασικού Χαρακτήρα (ΠΕΠ-Δ) σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 11 του άρθρου 7 του Ν.4447/2016 ( ΦΕΚ 241Α΄/ 23-12-2016 ).**

Σας διαβιβάζουμε την με αριθ. πρωτ. 65387/25-8-2021 εισήγηση της Δ/νσης Υπηρεσίας Δόμησης με θέμα : « Λήψη απόφασης για σημειακή διόρθωση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Δ.Ε. Νέας Αγχιάλου του Δήμου Βόλου σε Περιοχή Προστασίας Εκτάσεων Δασικού Χαρακτήρα (ΠΕΠ-Δ) σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 11 του άρθρου 7 του Ν.4447/2016 ( ΦΕΚ 241Α΄/ 23-12-2016 ) ».

Παρακαλούμε για την εισαγωγή του θέματος στην προσεχή συνεδρίαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής προς λήψη σχετικής απόφασης.

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΒΟΛΟΥ**

**ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΔΙΑΜΑΝΤΙΔΗΣ**

**ΑΧΙΛΛΕΑΣ ΜΠΕΟΣ**



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

Ταχ. Δ/ση : Μικρασιατών 81  
Ταχ. Κωδ. : 38333  
Τηλ. : 2421356821

Βόλος , 25/ 8 / 2021  
Αρ.πρωτ. 65387

**ΠΡΟΣ : κ. Δήμαρχο Βόλου**

**ΘΕΜΑ: Λήψη απόφασης για σημειακή διόρθωση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Δ.Ε. Νέας Αγχιάλου του Δήμου Βόλου σε Περιοχή Προστασίας Εκτάσεων Δασικού Χαρακτήρα (ΠΕΠ-Δ) σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 11 του άρθρου 7 του Ν.4447/2016 ( ΦΕΚ 241<sup>Α</sup>/ 23-12-2016 ).**

**ΣΧΕΤ:** 1) Η υπ' αριθμό 2991/165302/28-9-2016 Απόφαση Γ.Γ.Α.Δ.

περί έγκρισης του Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Ν. Αγχιάλου (Φ.Ε.Κ.236/ΑΑΠ/16)

2) Η από 23-3-2021 αίτηση για διόρθωση σφάλματος κ. Κόκκινου Γεωργιάς

3) Η από 26-3-2021 αίτηση κατάθεσης συμπληρωματικών στοιχείων της ίδιας

4) Η συνημμένη τεχνική έκθεση του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού κ. Ταμία Ιωάννη

Με την υπ' αριθμό 2991/165302/28-9-2016 (Φ.Ε.Κ. 236/ΑΑΠ/4-11-2016) Απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας (Δ.Ε.) Νέας Αγχιάλου του Δήμου Βόλου, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.2508/97 (Φ.Ε.Κ. 124/Α'97).

Η υπόψη περιοχή χωροθετείται στα βορειοανατολικά του οικισμού της Νέας Αγχιάλου και εντός του Αναδασμού «Στούπι» του έτους 1998, που κυρώθηκε με την αριθμ.Δ.Α.Α.6621/99 Απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας (Φ.Ε.Κ.1324/Β'99), της κτηματικής περιφέρειας του τέως Δήμου Νέας Αγχιάλου. Από την ημερομηνία δημοσίευσης της βρίσκεται και εντός του Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Νέας Αγχιάλου σε Περιοχή Προστασίας Εκτάσεων Δασικού Χαρακτήρα (ΠΕΠ-Δ) και ειδικότερα στην κατηγορία « Β. στις εκτάσεις μη δασικού και αναδασώτεου χαρακτήρα», όπου προτείνονται οι ακόλουθες χρήσεις γης :

•Κατοικία.

•Κτίρια, εγκαταστάσεις και υποδομές γεωργικών, πτηνοκτηνοτροφικών, δασικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων.

•Υπαίθριες αθλητικές και πολιτιστικές εγκαταστάσεις με βοηθητικά κτίσματα.

•Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής, εκτός από κέντρα διασκέδασης.»

Με τις διατάξεις της παρ. 13β του άρθρου 7 του Ν.4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» προβλέπεται ότι : «τα ισχύοντα κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης δύνανται να τροποποιούνται σημειακά με τις διατάξεις των άρθρων 4 και 5 του Ν.2508/1997 (Φ.Ε.Κ.124/Α'97)».

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7γ του άρθρου 4 του Ν.2508/97(ΦΕΚ 124<sup>Α</sup>/13-6-97), όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 19, παρ. 3 του Ν. 3212/2003(ΦΕΚ 308<sup>Α</sup>/31-12-03) και ισχύει, είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.), ..... « γ) προκειμένου να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο του ισχύοντος Γ.Π.Σ. και αφορούν κοινωνικό εξοπλισμό της πόλης.....»

Κωδικός Εγγράφου: Δ1\_EN12

Έκδοση: 1<sup>η</sup>

Ημ/νία Έκδοσης: 24/10/2011

Η περ. Γ του άρθρου 2 της Απόφασης Γ.Γ.Α.Δ. έγκρισης του Γ.Π.Σ. Ν. Αγχιάλου, όπως αναφέρεται σ' αυτήν, περιλαμβάνει Περιοχές Ειδικής Προστασίας «... που αποτελούν σημαντικούς εν δυνάμει πόρους, οι οποίοι υπό προϋποθέσεις μπορούν να συμβάλουν στη βιώσιμη ανάπτυξη και την απόδοση διακριτής ταυτότητας».

Υπό αυτή τη θεώρηση και κατόπιν των σχετικών αιτήσεων της ιδιοκτήτριας Γεωργίας συζ. Πάνου Κόκκινου και της τεχνικής έκθεσης του τοπογράφου μηχανικού Ιωάννη Ταμία, ζητήθηκε η σημειακή διόρθωση του Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Νέας Αγχιάλου για τις εκτάσεις δύο γεωτεμαχίων.

Πρόκειται για το γεωτεμάχιο που περιλαμβάνει το νομίμως υφιστάμενο Κατάστημα (Εστιατόριο - Χορευτικό Κέντρο Διασκέδασης), που ανεγέρθηκε με την υπ' αριθμ..2248/1977 οικοδομική άδεια και για το γεωτεμάχιο ιδιοκτησίας του υιού της Απόστολου Κόκκινου του Παν., το οποίο προέρχεται από την αρχική μεγαλύτερη ιδιοκτησία και αποκόπηκε μετά τη διέλευση δρόμου του αναδασμού, αποτελεί δε, λειτουργικό μέρος των εγκαταστάσεων, αφού η έκτασή του χρησιμοποιείται για τις ανάγκες στάθμευσης των οχημάτων των επισκεπτών.

Σύμφωνα με την συνημμένη τεχνική έκθεση και λόγω του ότι στην ανωτέρω Απόφαση Γ.Γ.Α.Δ. με αριθ. 2991/165302 – ΦΕΚ 236 – τεύχος ΑΑΠ/4-11-2016) αγνοείται πλήρως η ύπαρξη και λειτουργία του νόμιμα προϋφιστάμενου Κέντρου Διασκέδασης, αφού δεν τίθενται ρυθμίσεις και διατάξεις για τη νομίμως υφιστάμενη χρήση, προκύπτει ότι πρόκειται για εσφαλμένη παράλειψη που χρειάζεται τροποποίηση. Έτσι προτείνεται η σημειακή διόρθωση/τροποποίηση της προαναφερθείσας πιο πάνω διάταξης του άρθρου 2 του Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Νέας Αγχιάλου, ώστε να ορισθεί «περιοχή υφιστάμενης Αναψυχής και Διασκέδασης» ως υποκατηγορία-υποπερίπτωση των «ΠΕΠ-Δ της παραγράφου Β. στις εκτάσεις μη δασικού και αναδασωτέου χαρακτήρα».

Επιπροσθέτως οι κατευθύνσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού όπως εγκρίθηκαν με το Γ.Π.Σ. Ν. Αγχιάλου δεν αφήνουν περιθώρια εκσυγχρονισμού με τις σύγχρονες απαιτήσεις των νέων τάσεων ανάπτυξης μέσα από τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης. Λόγω αυτού του γεγονότος και με δεδομένη την παρατηρούμενη έλλειψη υποδομών περίθαλψης και υγείας στην υπόψη περιοχή του Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Ν. Αγχιάλου, αλλά και στην όμορη περιοχή του Γ.Π.Σ. Π.Σ. Δήμου Βόλου και τις προαναφερθείσες αιτήσεις των ενδιαφερομένων, προτείνεται η προσθήκη της χρήσης “περίθαλψη”, για την κάλυψη των αναγκαίων υποδομών-λειτουργιών Υγείας και Περίθαλψης της περιοχής ενδιαφέροντος, όπου επιτρέπεται η κατοικία.

Συγκεκριμένα, προτείνεται να επιτρέπονται επιπλέον τα εξής:

-Κτίρια και υφιστάμενες εγκαταστάσεις αναψυχής και κέντρων διασκέδασης.

-Για τη μελλοντική μετεξέλιξη της υφιστάμενης χρήσης σε ηπιότερη, δηλαδή στην ήδη επιτρεπόμενη χρήση «Κατοικία» να δίδεται και η δυνατότητα χωροθέτησης εγκαταστάσεων Υγείας και Περίθαλψης.

Με την προτεινόμενη σημειακή διόρθωση/τροποποίηση, εφόσον δεν υπάρχει ασυμβατότητα με τις ισχύουσες χρήσεις γης – το οποίο θα αξιολογηθεί σε επόμενο στάδιο από τα αρμόδια όργανα- διαφαίνεται ότι :

-εξασφαλίζεται η λειτουργική αξιοποίηση και βελτίωση του υπάρχοντος κτιρίου και εγκαταστάσεων, δίνοντας περιθώριο συνέχισης της ιστορικής επιχείρησης «Κόκκινος Club» , η οποία αποτελεί ορόσημο για την περιοχή στον τομέα της αναψυχής και της διασκέδασης και ταυτόχρονα συμβάλλει στην βιώσιμη ανάπτυξη, όχι μόνο τοπικά της Νέας Αγχιάλου, αλλά και του Νομού Μαγνησίας γενικότερα.

-δεν επιβαρύνει την ευρύτερη περιοχή, αφού η ιδιοκτησία έχει έκταση πολλών στρεμμάτων και η γύρω περιοχή δεν εμφανίζει οικιστικά χαρακτηριστικά, αλλά έχει αγροτικό χαρακτήρα.

-η τυχόν μελλοντική μετατροπή των εγκαταστάσεων στην προτεινόμενη υποκατηγορία «περίθαλψη» της

Γενικής Κατοικίας θα λειτουργήσει ως πόλος έλξης ιαματικού τουρισμού, που θα προάγει πολλαπλά την περιοχή.

-η περιοχή εφαρμογής της προτεινόμενης διόρθωσης είναι μικρής κλίμακας χωρίς αρνητική επίδραση στον αστικό ιστό του οικισμού της Νέας Αγχιάλου δεδομένης της απομακρυσμένης θέσης της από τις οικιστικές συγκεντρώσεις και το βασικό οδικό δίκτυο.

Η προτεινόμενη σημειακή διόρθωση/τροποποίηση εξετάζεται από πλευράς ουσίας και διαπίστωσης της ανάγκης για την εύρυθμη λειτουργία, την κτιριακή επέκταση και τον εκσυγχρονισμό του νομίμως υφιστάμενου κέντρου διασκέδασης, καθώς και την δυνατότητα μετεξέλιξης του υφισταμένου κελύφους με δυνατότητα χωροθέτησης εγκαταστάσεων Υγείας και Περίθαλψης, οι οποίες θα εξυπηρετήσουν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες, που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο του ισχύοντος Γ.Π.Σ. και αφορούν στον κοινωνικό εξοπλισμό της πόλης, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις της παρ.7γ του άρθρου 4 του Ν.2508/97, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 19, παρ. 3 του Ν. 3212/2003 και ισχύει, λαμβανομένης υπόψη της υπάρχουσας έλλειψης υποδομών περίθαλψης και υγείας στην υπόψη περιοχή Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Ν. Αγχιάλου.

Ας σημειωθεί δε, ότι μέχρι την ολοκλήρωση της χρονοβόρου διαδικασίας θα έχει παρέλθει και η εκ του νόμου οριζόμενη πενταετία από την δημοσίευση του Γ.Π.Σ. Νέας Αγχιάλου, μετά την οποία δύναται να γίνει η αναθεώρηση ή τροποποίησή του, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.7γ του άρθρου 4 του Ν.2508/97.

Επιπροσθέτως η κατατεθείσα πρόταση για σημειακή διόρθωση των χρήσεων γης δεν αίρει οποιεσδήποτε απαιτήσεις, καθώς και τις απαιτούμενες εγκρίσεις υπηρεσιών, που ενδεχομένως θα προκύψουν από την ισχύουσα νομοθεσία, κατά την αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, εντός της εν λόγω έκτασης.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω και την πολεοδομική επείγουσα αναγκαιότητα διεύρυνσης των ισχυουσών από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Νέας Αγχιάλου χρήσεων γης, εισηγούμαστε την πρόταση της σημειακής τροποποίησης των επιτρεπόμενων χρήσεων γης στην έκταση της ιδιοκτησίας Κόκκινου, όπως κατατέθηκε από την ενδιαφερόμενη ιδιοκτήτρια και εκτίθεται αναλυτικά στην υποβληθείσα τεχνική έκθεση του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Ιωάννη Ταμιά, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 11, του άρθρου 7 του Ν.4447/2016.

Παρακαλούμε για την εισαγωγή του θέματος στο Δημοτικό Συμβούλιο για λήψη της σχετικής Απόφασης.

#### Συνημμένα :

- Τοπογραφικό διάγραμμα πρότασης διόρθωσης (κλιμ. 1:25.000)
- Τοπογραφικό διάγραμμα πρότασης διόρθωσης (κλιμ. 1:5.000)
- Τεχνική έκθεση του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Ιωάννη Ταμιά.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ  
Δ/ΝΣΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ &  
ΑΝ. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ Δ/ΝΣΗΣ  
ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

ΕΛΕΝΗ ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗ  
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ ΠΕ

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
& ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΣΤΑΥΡΙΔΗΣ

#### ΕΣ. ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Χ. Α.
2. Φ. Γ.Π.Σ. Νέας Αγχιάλου
3. Αντιδήμαρχο κ. Θ. Σταυρίδη
4. Ελ. Μπακογιάννη
5. Τμ. Πολ/κου Σχεδιασμού

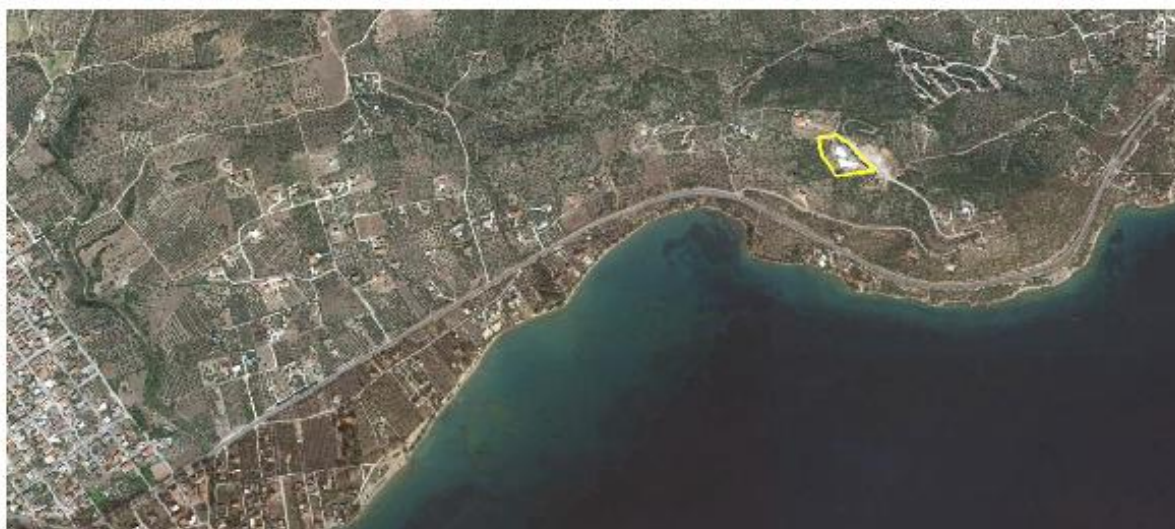
Κωδικός Εγγράφου: Δ1\_EN12

Έκδοση: 1<sup>η</sup>

Ημ/νία Έκδοσης: 24/10/2011

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>μελετες</b><br><b>ιδιωτικων</b><br><b>&amp; δημοσιων εργαων</b><br>Ταχυδρομική Διεύθυνση: Δημάργου Γεωργιάδου 109 –Τ.Κ. 38333 Βόλος<br>*τηλ. 2421058760 * fax. 2421072227<br>Ηλεκτρονική Διεύθυνση : <a href="mailto:jtamias@gmail.com">jtamias@gmail.com</a> | <b>ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΑΝ.ΤΑΜΙΑΣ</b><br>τοπογραφος μηχανικος |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|

### ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

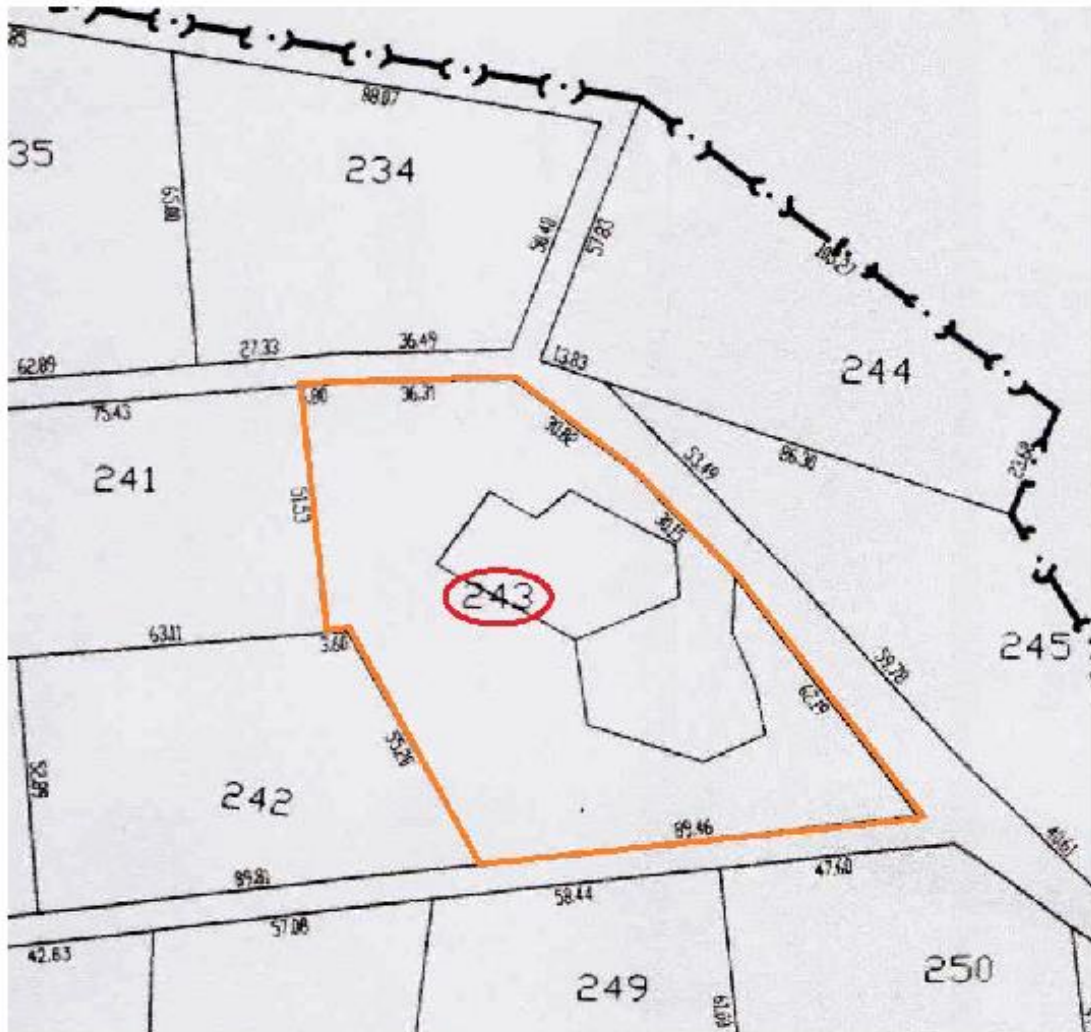


Θέμα: Διόρθωση σφάλματος στο εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. Νέας Αγχιάλου λόγω παράλειψης αντιμετώπισης νομίμως προϋφιστάμενης χρήσης και άλλων επειγουσών αναγκών.

#### Εισαγωγή

Η κ. Γεωργία Κόκκινου τ.γ. Μπουλουγουρά, σύζυγος Πάνου Κόκκινου, είναι ιδιοκτήτρια γεωτεμαχίου το οποίο βρίσκεται στη Δημοτική Ενότητα Νέας Αγχιάλου του Δήμου Βόλου, στην ειδικότερη θέση «Στούπι».

Το ακίνητο έχει κτηματογραφηθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο με Κ.Α.Ε.Κ. 35057 28 14 243 και εμβαδόν 7585 τ.μ. Επίσης, έχει ενταχθεί στον Αναδασμό της περιοχής και αποτελεί το κληροτεμάχιο υπ' αρ. 243 του αγροκτήματος «Στούπι».



Αποτελεί τμήμα της αρχικά μείζονος εκτάσεως εμβαδού 12384,40 τ.μ. και απέκτησε το εμβαδόν και σχήμα που έχει σήμερα με την κύρωση του Αναδασμού (υπ' αρ. Δ.Α.Α. 6621 / 7-0-1999 απόφαση Νομάρχη Μαγνησίας, ΦΕΚ. 1324 Β' / 28-6-99).

Στο γεωτεμάχιο έχει ανεγερθεί κατάστημα με την υπ' αρ. 2248/77 οικοδομική άδεια , στο οποίο λειτουργεί Εστιατόριο - Κέντρο αναψυχής - διασκεδάσεως, με την επωνυμία «Κόκκινος Club». Πρόκειται για πολυχώρο με μία κεντρική αμφιθεατρική αίθουσα και διάφορες δευτερεύουσες, χώρους γραφείων και λειτουργιών υποστήριξης. Εδώ και τέσσερις δεκαετίες , το «Κόκκινος Club» προσφέρει τις υπηρεσίες του στο κοινό του Βόλου και της ευρύτερης περιοχής με πολύ μεγάλη επιτυχία και συνέπεια. Προσφέρεται για κάθε είδους εκδηλώσεις, συνεστιάσεις, συνέδρια κλπ, με ευχερή πρόσβαση και άνετο παρκινγκ. Απετέλεσε και αποτελεί σημείο αναφοράς για την αναψυχή, τη διασκέδαση και τις εκδηλώσεις, όχι μόνο της Νέας Αγχιάλου αλλά και του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου και της Μαγνησίας γενικότερα.

Με την υπ' αρ. 2248/77 οικοδομική άδεια ανεγέρθηκε το κατάστημα, το οποίο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια είχε καλυπτόμενη επιφάνεια 973,07 τ.μ. Λόγω το ότι στην εσωτερική διαρρύθμιση διαθέτει αμφιθεατρική αίθουσα μεγάλου ύψους, ο όγκος του κτιρίου είναι 6462 κ.μ.

Για τις ανάγκες της στάθμευσης χρησιμοποιείται και το παρακείμενο γεωτεμάχιο, με Κ.Α.Ε.Κ. 35057 28 15 245 και εμβαδόν 4178 τ.μ. που αποτελεί τμήμα του αρχικά μείζονος ακινήτου, το οποίο έχει αποκοπεί από την αρχική ιδιοκτησία λόγω της δημιουργίας της Οδού του Αναδασμού και ανήκει στον υιό της κ. Γεωργίας Κοκκίνου κ Απόστολο Παν. Κόκκινο.





Το Κέντρο έλαβε άδεια «Εστιατορίου – Κέντρου Διασκεδάσεως» με αρ. πρωτ. 712/1091/Ι-5 την 9-1-1979. Η δε Αγορανομική Επιτροπή Βόλου την 19-2-1979 κατέταξε το κατάστημα στην κατηγορία Β' «Χορευτικών Κέντρων Διασκεδάσεως».

#### Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Νέας Αγχιάλου

Η περιοχή ρυθμίζεται πολεοδομικά από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) της Δημοτικής Ενότητας (ΔΕ) Νέας Αγχιάλου του Δήμου Βόλου, όπως εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό 2991/165302 απόφαση του Γ.Γ. της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας και δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 236/ΑΑΠ/4-11-2016.

Το ισχύον Γ.Π.Σ. εκπονήθηκε και εγκρίθηκε κατ' εφαρμογή του νόμου 2508/1997 και αποτελεί αναθεώρηση και επέκταση του προϊσχύοντος κατά περίπτωση Γ.Π.Σ. του νόμου 1337/1983.

Η ιδιοκτησία του κ. Κόκκινου, στην οποία βρίσκεται η ομώνυμη επιχείρηση, περιλαμβάνεται ως προς το εγκεκριμένο ΓΠΣ στις «Περιοχές προστασίας εκτάσεων δασικού χαρακτήρα (ΠΕΠ-Δ)» και συγκεκριμένα στην κατηγορία «Β. Στις εκτάσεις μη δασικού και αναδασωτέου χαρακτήρα» (Άρθρο 2, Παρ. Γ1-Β). Αναλυτικότερα, στο ΓΠΣ προβλέπεται το εξής:

«Γ.1) Περιοχές προστασίας εκτάσεων δασικού χαρακτήρα (ΠΕΠ-Δ).

Οι εκτάσεις δασικού χαρακτήρα είναι περιορισμένες και συγκεντρώνονται στο βόρειο-βορειοανατολικό τμήμα. Περιλαμβάνουν και αγροτεμάχια μη δασικού χαρακτήρα, για αυτόν το λόγο, διακρίνονται σε δύο κατηγορίες:

Α. Στα δάση και τις δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις περιλαμβάνονται οι ακόλουθες επιτρεπόμενες χρήσεις γης:

.....

Β. Στις εκτάσεις μη δασικού και αναδασωτέου χαρακτήρα προτείνονται οι ακόλουθες επιτρεπόμενες χρήσεις γης:

- Κατοικία.
- Κτίρια, εγκαταστάσεις και υποδομές γεωργικών, πτηνοκτηνοτροφικών, δασικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων.
- Υπαίθριες αθλητικές και πολιτιστικές εγκαταστάσεις με βοηθητικά κτίσματα.
- Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής, εκτός από κέντρα διασκέδασης.»

Είναι σαφές ότι στο ισχύον ΓΠΣ, αγνοείται πλήρως η ύπαρξη και λειτουργία του νόμιμα προϋφιστάμενου Κέντρου Διασκέδασης. Η απουσία πρότασης ρυθμίσεων και διατάξεων για τη νομίμως υφιστάμενη χρήση φανερώνει ότι πρόκειται για εσφαλμένη παράλειψη - πιθανότατα ήδη από τη φάση ανάλυσης στη μελέτη, που αντιμετωπίζει πλημμελώς την ιδιοκτησία Κόκκινου και χρήζει διόρθωσης.

Προφανώς, δεν αποτελούν πολεοδομική ρύθμιση οι μεταβατικές διατάξεις (άρθρο 4 του ΓΠΣ):

### «Β. Μεταβατικές Διατάξεις

1. *Κτίρια και εγκαταστάσεις νομίμως υφιστάμενα κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας, των οποίων η χρήση δεν επιτρέπεται από τις διατάξεις της παρούσας, δύνανται να διατηρήσουν τη χρήση τους στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί, να επισκευάζονται για λόγους χρήσης και υγιεινής, να αδειοδοτούνται περιβαλλοντικά και να εκσυγχρονίζονται χωρίς αύξηση της δυναμικότητας.»*

Η διατύπωση του συγκεκριμένου άρθρου θέτει ευθύς εξ αρχής χρονικό όριο στη λειτουργία του καταστήματος, καθώς επιτρέπεται η επισκευή μόνο για λόγους χρήσης και υγιεινής και επιτρέπεται φραστικά ο εκσυγχρονισμός αλλά δίχως να επιτρέπεται αύξηση της δυναμικότητας. Συνεπώς, καταδικάζεται η επιχείρηση πρακτικά σε αδυναμία και της παραμικρής επέκτασης άρα σε αδυναμία ποιοτικού εκσυγχρονισμού αυτής αν απαιτείται αύξηση της δυναμικότητας. Έτσι, η επιχείρηση αδυνατεί να παρακολουθήσει τις σύγχρονες ανάγκες και να εξελιχθεί. Η εμπειρία έχει αποδείξει ότι επιχειρήσεις που συνεχίζουν τη λειτουργία τους με μεταβατικές διατάξεις και μόνο, αργά ή γρήγορα οδηγούνται σε έλλειψη βιωσιμότητας.

Οι επαγγελματικές δραστηριότητες διαθέτουν τη δική τους πολυνομία για τη λειτουργία και τον εκσυγχρονισμό τους και καλούνται ή εξαναγκάζονται πολλές φορές σε ριζικές μεταβολές ή εκσυγχρονισμό. Ο μέσω μεταβατικών διατάξεων επισφαλής χαρακτήρας του ισχύοντος καθεστώτος χωροθέτησης οδηγεί Δημόσιες Υπηρεσίες σε άρνηση χορήγησης αναγκαίων πιστοποιητικών και βεβαιώσεων. Επιπρόσθετα, η επιχείρηση μειονεκτεί έναντι ομοειδών άλλων επιχειρήσεων, υπονομεύεται ο υγιής ανταγωνισμός και η ασφάλεια δικαίου των επενδύσεων.

Τέλος, οι σύγχρονες ανάγκες υπαγορεύουν την αξιοποίηση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων για διαφορετικές χρήσεις, πολλές φορές απόλυτα συμβατές με το περιβάλλον, που επιτρέπουν την αξιοποίηση των υφιστάμενων κελυφών αποδοτικότερα και καλύπτοντας ελλείματα υποδομών της περιοχής σε αναγκαίες λειτουργίες που δεν καλύπτονται επαρκώς από τον εγκεκριμένο πολεοδομικό σχεδιασμό.

Τόσο για την περιοχή που καλύπτει το ΓΠΣ της Νέας Αγχιάλου όσο και για τα όρια του ΓΠΣ του Βόλου υπάρχει έλλειμμα επαρκών με βάση τα πληθυσμιακά δεδομένα και τις ανάγκες, εγκαταστάσεων περίθαλψης. Θεωρούμε την περιοχή ιδανική για την μετεξέλιξη του υφιστάμενου κελύφους σε εγκαταστάσεις περίθαλψης όταν οι ανάγκες επιβάλλουν την ενδεχόμενη διακοπή λειτουργίας της επιχείρησης με τη μορφή που έχει σήμερα.

Η μελετώμενη περιοχή βρίσκεται σε θέση μη εμπλεκόμενη με άλλες λειτουργίες του οικισμού. Διαθέτει εξαιρετικό περιβάλλον και άριστη θέα. Η πρόσβαση είναι ευχερής και οι συνθήκες στάθμευσης υπηρεσιακών οχημάτων και αυτοκινήτων επισκεπτών είναι ιδανικές, ικανές να υπερκαλύψουν τις εκ του Νόμου απαιτούμενες.

Στη συνέχεια, εξετάζεται περαιτέρω η αναγκαιότητα ενίσχυσης των θεσπισμένων από τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια Νέας Αγχιάλου και Βόλου εκτάσεων για τις μελλοντικές ανάγκες κτηριακής υποδομής στους τομείς της Υγείας και της Περίθαλψης.

**Ανάγκη Διόρθωσης Εγκεκριμένου ΓΠΣ**  
**& Χωροθέτησης Εγκαταστάσεων Περίθαλψης**

Στο εγκεκριμένο ΓΠΣ της ΔΕ Νέας Αγχιάλου, οι προβλέψεις - προτάσεις για τις ανάγκες σε εκτάσεις πολεοδομικών λειτουργιών Υγείας και Περίθαλψης δεν έχουν εκτιμηθεί ποσοτικά. Σύμφωνα με την υπ' αριθμό 9572/1845/06-04-2000 (ΦΕΚ 209/Δ/2000) απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Περί καθορισμού τεχνικών προδιαγραφών εκπόνησης μελετών ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ και αμοιβές μηχανικών», στο Άρθρο 3 του εγκεκριμένου ΓΠΣ θα έπρεπε να περιλαμβάνονται ποσοτικές προβλέψεις των εκτάσεων για τις μελλοντικές ανάγκες κτηριακής υποδομής στους τομείς της Υγείας και της Περίθαλψης, με βάση τα προγραμματικά μεγέθη.

Ωστόσο, η ποσοτικοποίηση και κατανομή των προβλεπόμενων χωρικών αναγκών στον τομέα της υγείας καθίσταται δύσκολη λόγω της απουσίας των αντίστοιχων πολεοδομικών σταθεροτύπων στην ελληνική νομοθεσία. Συγκεκριμένα, για την εκτίμηση των προγραμματικών μεγεθών και των αναγκών σε γη για κάθε είδους κοινωνικής και τεχνικής υποδομής στα πλαίσια εκπόνησης ΓΠΣ εφαρμόζεται η υπ' αριθμό 10788/05-03-2004 (ΦΕΚ 285/Δ'/2004) απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων, που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης και των Πολεοδομικών Μελετών». Στην ανωτέρω απόφαση (Άρθρο 5, Παρ. Γ) γίνεται εκτενής περιγραφή των απαραίτητων υποδομών υγείας και πρόνοιας για τα διάφορα οικιστικά επίπεδα σχεδιασμού, ωστόσο τόσο στο άρθρο 5 όσο και στο παράρτημα δεν υπάρχουν ποσοτικές υποδείξεις για τον υπολογισμό

των απαιτούμενων εκτάσεων γης. Αυτό έχει οδηγήσει σε απουσία προβλέψεων για τις απαιτούμενες εκτάσεις χωροθέτησης στον τομέα της υγείας, σε πλήθος εγκεκριμένων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ανά τη χώρα.

Στην προκειμένη περίπτωση του ΓΠΣ Νέας Αγχιάλου, από εγκαταστάσεις υγείας υφίσταται μόνο ένα ιατρείο στην έδρα της ΔΕ, ενώ χωρίς ποσοτική εκτίμηση των απαιτούμενων τ.μ. κτιριακής εγκατάστασης, γίνεται πρόβλεψη για μελλοντική χωροθέτηση ενός περιφερειακού ιατρείου ανά πολεοδομική ενότητα, μέσω συστέγασης σε κτίρια πολλαπλών λειτουργιών. Απουσιάζει δηλαδή σήμερα αλλά και στο μέλλον - με βάση το σχεδιασμό, η περίθαλψη οποιουδήποτε βαθμού με κλίνες, 24ωρη λειτουργία παροχής πρώτων βοηθειών, δυνατότητα νοσηλείας κ.α. Είναι επομένως σαφές ότι σε όλη την έκταση της ΔΕ Νέας Αγχιάλου δεν υπάρχει επαρκής πρόβλεψη για εγκαταστάσεις περίθαλψης.

Δεδομένης της απουσίας προσδιορισμού «πρότυπων μεγεθών και ποσοτικών δεικτών», τόσο από τη σχετική πολεοδομική νομοθεσία όσο και από το Υπουργείο Υγείας - Πρόνοιας, κρίνεται σκόπιμο οι εκτιμήσεις αυτές να γίνουν με βάση τα διαθέσιμα δεδομένα και τις υποδείξεις καταξιωμένων και κοινώς αποδεκτών διεθνών οργανώσεων και οργανισμών, όπως ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας (Π.Ο.Υ.) και ο Διεθνής Ερυθρός Σταυρός (Ε.Σ.) που παρουσιάζονται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας Πρότυπων Δεικτών Ε.Σ. (Ελάχιστες τιμές) &amp; Π.Ο.Υ. (Βέλτιστες τιμές)

| Δείκτες                                | Τιμές     |            |
|----------------------------------------|-----------|------------|
|                                        | Ελάχιστη* | Βέλτιστη** |
| Κλίνες<br>/ 1000 κατοίκους             | 8         | 12         |
| Ασθενείς<br>/ 1000 κατοίκους           | 174       | 200        |
| Ημέρες νοσηλείας<br>/ ασθενή           | 14        | 18         |
| m <sup>2</sup> εγκατάστασης<br>/ κλίνη | 70        | 100        |
| m <sup>3</sup> εγκατάστασης<br>/ κλίνη | 200       | 280        |

Πηγές: [dw.euro.who.int/](http://dw.euro.who.int/) , Handbook\_to\_Build\_an\_Hospital\_CRF.pdf , Ιδία επεξεργασία

Επομένως, απαιτούνται περίπου 1.200 τ.μ. εγκαταστάσεων υγείας ανά 1.000 κατοίκους, δηλαδή το προτεινόμενο πολεοδομικό σταθερότυπο εκτιμάται σε 1,2 τ.μ./κάτοικο. Για την κάλυψη των πολεοδομικών αναγκών του εκτιμώμενου από το ΓΠΣ πληθυσμού των 9.800 κατοίκων, απαιτούνται περίπου 11,76 στρέμματα στην ΔΕ Νέας Αγχιάλου, για υπηρεσίες υγείας και περίθαλψης. Στην παρούσα φάση, η υφιστάμενη έκταση που χρησιμοποιείται πραγματικά για εγκαταστάσεις υγείας και περίθαλψης είναι 330 τ.μ. περίπου και αντιστοιχεί στο μοναδικό ιατρείο στη ΔΕ Νέας Αγχιάλου. Αντίστοιχα, οι εκτάσεις που προβλέπονται από το ισχύον ΓΠΣ για μελλοντική χωροθέτηση δομών υγείας και περίθαλψης, συνολικά δεν ξεπερνούν τα 3 στρέμματα, περιλαμβανομένων σε αυτά και πιθανών άλλων κοινωφελών χρήσεων που δεν είναι δυνατό να διαχωριστούν, λόγω των προτεινόμενων συστεγάσεων. Φαίνεται σαφώς ότι υπάρχει έλλειμμα στο απαιτούμενο ισοζύγιο για εκτάσεις εγκαταστάσεων υγείας και περίθαλψης - θεσμικά αλλά και στην πράξη, της τάξεως των 8 τουλάχιστον στρεμμάτων.

Αξιοσημείωτο είναι επίσης ότι, για τον ίδιο λόγο (σ.σ. απουσία πολεοδομικών σταθεροτύπων), και στο ΓΠΣ του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου απουσιάζουν ολοκληρωτικά οι προβλέψεις και προτάσεις για τις ανάγκες χωροθέτησης εγκαταστάσεων υγείας και περίθαλψης. Πέραν του Γενικού Νοσοκομείου Βόλου, το οποίο είναι επιφορτισμένο με το βάρος τριτοβάθμιας περίθαλψης των ασθενών όλου του νομού Μαγνησίας, δεν υπάρχει δυνατότητα αντιμετώπισης ελαφρύτερων περιστατικών νοσηλείας ή άμεσης βοήθειας τοπικά. Ειδικά για τους κατοίκους της ΔΕ Νέας Αγχιάλου, επιπλέον πρόβλημα αποτελεί και η προσπελασιμότητα του ΓΝ Βόλου, το οποίο βρίσκεται στο ανατολικό άκρο της πόλης, με αυτό να κοστίζει συχνά πολύτιμο χρόνο στην αντιμετώπιση περιστατικών.

Αναδεικνύεται επομένως, επιτακτική η αντιμετώπιση συγκεκριμένης εξαιρετικής πολεοδομικής ανάγκης για χωροθέτηση εγκαταστάσεων Υγείας και Περίθαλψης, που δεν μπορεί να καλυφθεί στο πλαίσιο του ισχύοντος ΓΠΣ και αφορά τον κοινωνικό εξοπλισμό της πόλης.

Πληρείται συνεπώς, σύμφωνα με το Άρθρου 4, Παρ. 7 του νόμου 2508/1997, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το Άρθρο 19, Παρ. 3 του νόμου 3112/2003, η προϋπόθεση (γ) που επιτρέπει την άμεση διόρθωση του ισχύοντος ΓΠΣ Νέας Αγχιάλου, χωρίς την ανάγκη παρέλευσης πέντε ετών από την έγκρισή του.

Συναφείς χρήσεις, στα πλαίσια της ανάγκης σταδιακής μετεξέλιξης των εγκαταστάσεων του «Κόκκινος Club» είναι και:

- Κοινωνική πρόνοια

- Ξενοδοχειακά καταλύματα και λουιές τουριστικές εγκαταστάσεις μέχρι 100 κλίνες

Θα πρέπει στο σημείο αυτό να τονίσουμε, σε συνδυασμό με τα προαναφερθέντα χαρακτηριστικά – προσόντα των συγκεκριμένων εγκαταστάσεων του «Κόκκινος Club», την ιδανική σχέση της περιοχής τόσο με το αεροδρόμιο της Νέας Αγχιάλου όσο και με το Εθνικό Οδικό Δίκτυο αλλά και το Πολεοδομικό Συγκρότημα του Βόλου, σε σχέση με την δυναμικά εξελισσόμενη δραστηριότητα του Ιατρικού Τουρισμού.

Ο ιατρικός τουρισμός ή ιατρικά ταξίδια, ή διεθνείς υπηρεσίες ασθενών, ή παγκόσμια φροντίδα υγείας είναι ένα νέο φαινόμενο υψίστης σημασίας, τόσο για την παροχή ιατρικών υπηρεσιών, όσο και για την ανάπτυξη του τουρισμού όχι μόνο στην Ελλάδα, αλλά και παγκοσμίως. Υπάρχει δυνατότητα μεγάλης ανάπτυξης του ιατρικού τουρισμού στην Ελλάδα. Το άριστο φυσικό περιβάλλον των εγκαταστάσεων του «Κόκκινος Club» και η μοναδική θέα, σε συνδυασμό με την κεντροβαρική γεωγραφική θέση τους αποτελούν τα βασικά πλεονεκτήματά τους προς την κατεύθυνση αυτή.

Οι εγκαταστάσεις του «Κόκκινος Club» απέχουν από τον Κρατικό Αερολιμένα της Νέας Αγχιάλου απόσταση 10 χιλιομέτρων σε ευθεία γραμμή ή 20 χιλιομέτρων σε οδική διαδρομή μέσω της Εθνικής Οδού. Βρίσκονται δε στο ενδιάμεσο της οδικής διαδρομής Αεροδρομίου – Πόλης Βόλου. Απέχουν επίσης μόλις 10,8 χιλιόμετρα από την Εθνική Οδό Αθηνών– Λαμίας – Θεσσαλονίκης.

Πρόταση Διόρθωσης Σφάλματος

| ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΟΡΥΦΩΝ ΤΟΜΕΑ<br>ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ |            |             |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|
| i                                             | X (m)      | Y (m)       |
| T1                                            | 400243.698 | 4348877.788 |
| T2                                            | 400250.476 | 4348878.344 |
| T3                                            | 400286.773 | 4348879.286 |
| T4                                            | 400290.725 | 4348879.183 |
| T5                                            | 400292.218 | 4348883.132 |
| T6                                            | 400305.356 | 4348878.803 |
| T7                                            | 400387.316 | 4348851.793 |
| T8                                            | 400430.505 | 4348782.432 |
| T9                                            | 400411.557 | 4348767.535 |
| T10                                           | 400387.353 | 4348790.884 |
| T11                                           | 400369.279 | 4348788.843 |
| T12                                           | 400280.382 | 4348778.806 |
| T13                                           | 400253.287 | 4348826.902 |
| T14                                           | 400249.703 | 4348826.607 |

Για τη ρύθμιση/διόρθωση των ως άνω προβλημάτων, προτείνεται το γεωτεμάχιο που περιλαμβάνει το νομίμως υφιστάμενο Κατάστημα (Εστιατόριο - Χορευτικό Κέντρο Διασκέδασης) να ορισθεί «περιοχή υφιστάμενης Αναψυχής και Διασκέδασης» ως υποκατηγορία-υποπερίπτωση των «ΠΕΠ-Δ της παραγράφου Β. ...μη δασικού και αναδασωτέου χαρακτήρα», στην οποία προτείνεται να επιτρέπονται επιπλέον τα εξής:

- Κτίρια και υφιστάμενες εγκαταστάσεις αναψυχής και κέντρων διασκέδασης.
- Για τη μελλοντική μετεξέλιξη της υφιστάμενης χρήσης σε ηπιότερη, στην ήδη επιτρεπόμενη χρήση «Κατοικία» δίδεται η δυνατότητα χωροθέτησης της χρήσης Περίθαλψης, εκ των ειδικών κατηγοριών χρήσεων γης της Γενικής Κατοικίας, καθώς επίσης και των συναφών χρήσεων Κοινωνική πρόνοια και Ξενοδοχειακά καταλύματα και λουπές τουριστικές εγκαταστάσεις μέχρι 100 κλίνες σύμφωνα με το σκεπτικό που αναπτύχθηκε πιο πάνω.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η παράγραφος Γ1-Β του Άρθρου 2 προτείνεται να διορθωθεί ως εξής:

*«Β. Στις εκτάσεις μη δασικού και αναδασωτέου χαρακτήρα όπου ήδη προβλέπονται οι ακόλουθες επιτρεπόμενες χρήσεις γης:*

- *Κατοικία.*
- *Κτίρια, εγκαταστάσεις και υποδομές γεωργικών, πτηνοκτηνοτροφικών, δασικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων.*
- *Υπαίθριες αθλητικές και πολιτιστικές εγκαταστάσεις με βοηθητικά κτίσματα.*

- Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής, εκτός από κέντρα διασκέδασης.

**Να προστεθεί:**

Ειδικά στην περιοχή υφιστάμενης Αναψυχής και Διασκέδασης στη θέση «Στούπι», όπως περιγράφεται από τον πίνακα συντεταγμένων που παρατέθηκε, προτείνονται επιπλέον οι ακόλουθες επιτρεπόμενες χρήσεις γης:

- Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής και υφιστάμενων κέντρων διασκέδασης.
- Εκ των ειδικών κατηγοριών χρήσεων γης της Γενικής Κατοικίας επιτρέπεται η χρήση Περίθαλψης - Κοινωνικής πρόνοιας και Ξενοδοχειακών καταλυμάτων και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων μέχρι 100 κλίνες

**Συμπεράσματα - Αξιολόγηση Πρότασης**

Η ενσωμάτωση της παρούσας πρότασης με διόρθωση του εγκεκριμένου ΓΠΣ, αφενός θα επανορθώσει την παράλειψη (απουσία ρυθμίσεων και διατάξεων για το μέλλον της νομίμως υφιστάμενης χρήσης) επιτρέποντας τη συνέχιση της απρόσκοπτης λειτουργίας του νόμιμα προϋφιστάμενου Κέντρου Διασκέδασης ιδιοκτησίας Κόκκινου. Αφετέρου δε, η προτεινόμενη διόρθωση θα συμβάλλει μελλοντικά στην μεγαλύτερη διαθεσιμότητα και ευκολότερη εξεύρεση εκτάσεων για χωροθέτηση εγκαταστάσεων υγείας και περίθαλψης, με την ταυτόχρονη μετεξέλιξη της υφιστάμενης χρήσης σε ηπιότερη.

Εκτιμάται ότι η συμβολή στο ισοζύγιο των αναγκαίων εκτάσεων για χώρους περίθαλψης από τη δυνατότητα μελλοντικής μετεξέλιξης της υφιστάμενης χρήσης θα είναι ιδιαίτερα σημαντική, της τάξεως του 110% (13,0 προστιθέμενα στρ./ 11.76 αναγκαία στρ.).

Δεδομένου μάλιστα ότι η χρήση αυτή βρίσκεται σε έλλειψη τόσο σε επίπεδο οικισμού και δημοτικής ενότητας (ΔΕ) Νέας Αγχιάλου, όσο και σε επίπεδο Δήμου Βόλου όπως προαναφέρθηκε, η δυνατότητα αυτής της χωροθέτησης αξιολογείται ως απαραίτητη και απολύτως συμφέρουσα για τον Δήμο και την τοπική κοινωνία.

ΒΟΛΟΣ ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2021

Ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ



Και πρότεινε τη λήψη σχετικής απόφασης.

### Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

Έχοντας υπόψη το υπ' αριθ.πρωτ.67311/02-09-2021 διαβιβαστικό του Δημάρχου, την υπ' αριθ.πρωτ.65387/25-08-2021 εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης, αναφορικά με τη σημειακή διόρθωση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Δ.Ε. Νέας Αγχιάλου του Δήμου Βόλου σε Περιοχή Προστασίας Εκτάσεων Δασικού Χαρακτήρα (ΠΕΠ-Δ) σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 11 του άρθρου 7 του Ν.4447/2016 ( ΦΕΚ 241Α' / 23-12-2016 ), τις διατάξεις του άρθρου 73 παρ.1 του Ν.3852/2010 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 40 παρ. 3 του ν.4735/2020,

κατόπιν διαλογικής συζήτησης,

- ο **με τη θετική ψήφο** των οκτώ (8) μελών της παράταξης του εκλεγέντος Δημάρχου,
- ο **τη θετική ψήφο** της δημοτικής συμβούλου της παράταξης που αναδείχθηκε 2<sup>η</sup> σε εκλογική δύναμη κας Μήτρου Βιολέττας,
- ο **τη θετική ψήφο** της δημοτικής συμβούλου της παράταξης που αναδείχθηκε 3<sup>η</sup> σε εκλογική δύναμη κας Γαντζού-Δραμητινού Αφροδίτης καθώς και
- ο **τη θετική ψήφο** της δημοτικής συμβούλου της παράταξης που αναδείχθηκε 4<sup>η</sup> σε εκλογική δύναμη κας Παπαδημητρίου-Κλειωνάρη Άννα-Μαρίας,

### ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

**Εισηγείται προς το Δημοτικό Συμβούλιο** την έγκριση της σημειακής διόρθωσης των επιτρεπόμενων χρήσεων γης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Δ.Ε. Νέας Αγχιάλου του Δήμου Βόλου σε Περιοχή Προστασίας Εκτάσεων Δασικού Χαρακτήρα (ΠΕΠ-Δ), με τη σημειακή τροποποίηση στην έκταση της ιδιοκτησίας Κόκκινου, όπως κατατέθηκε από την ενδιαφερόμενη ιδιοκτήτρια και εκτίθεται αναλυτικά στην ανωτέρω Τεχνική Έκθεση του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Ιωάννη Ταμιά, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 11, του άρθρου 7 του Ν.4447/2016 ( ΦΕΚ 241Α' / 23-12-2016 ).

Και αναθέτει τις περαιτέρω ενέργειες στον κ. Δήμαρχο.

### **Η Απόφαση αυτή πήρε τον αριθμό 87/2021**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ  
Βόλος 7 Σεπτεμβρίου 2021  
Ο Πρόεδρος της  
Επιτροπής Ποιότητας Ζωής

ΜΠΑΤΖΙΑΚΑΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ