



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΡΙΚΑΛΩΝ  
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ,  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΥΠΟΔΟΜΩΝ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ  
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ  
ΥΔΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΤΡΙΚΚΑΙΩΝ  
05 ΔΕΚ. 2014  
Αριθ. Πρωτ. 74943

4-12-2014  
-Δ/Νση Χωρ. & Π/ρ/1

Τρίκαλα, 3-12-2014  
Αριθ. Πρωτ.: 14393/209824

Προς: Ως πίνακας αποδεκτών

Ταχ. Δ/ση : Τσιτσάνη 31  
Ταχ. Κωδικας : 42100  
Πληροφορίες : Μ. Βανταλή  
Τηλέφωνο : 2431351630  
Fax : 2431046173  
E-mail : [m.vantali@thessaly.gov.gr](mailto:m.vantali@thessaly.gov.gr)

**ΘΕΜΑ:** Γνωμοδότηση σχετικά με τον Φάκελο Περιβαλλοντικού Προελέγχου για την Τροποποίηση της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) της εκτός σχεδίου περιοχής και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχής του Δήμου Τρικκαίων.

**ΣΧΕΤ:** Το με αριθ. πρωτ. 175794/29-10-2014 έγγραφό σας (αρ. πρωτ. 14393/209824/10-11-2014 Τμήματος Περ/ντος και Υδρ/μιας Π.Ε. Τρικάλων).

Σύμφωνα με το παραπάνω σχετικό έγγραφο, μας γνωστοποιήθηκε το περιεχόμενο της μελέτης «Τροποποίηση της Ζ.Ο.Ε. της Δ.Ε. Τρικκαίων», η εκπόνηση του οποίου απαιτείται στα πλαίσια της σχετικής διαδικασίας του άρθρου 5 που προβλέπεται από την ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/5-9-2006 (ΦΕΚ 1225/Β/2006).

Η μελέτη αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Τρικκαίων η οποία ολοκληρώθηκε το 2009, βάσει του Ν.2508/97, οδηγεί αναπόφευκτα στην ανάγκη τροποποίησης της εγκεκριμένης Ζ.Ο.Ε. ώστε τα δύο θεσμικά εργαλεία χωροταξικού σχεδιασμού να είναι σε πλήρη εναρμόνιση.

Η αρχική Ζ.Ο.Ε. Τρικάλων εγκρίθηκε με το Π.Δ. της 16-6-1990 (ΦΕΚ 363/Δ/13-7-1990) πέντε χρόνια μετά την έγκριση του Γ.Π.Σ. Τρικάλων (ΦΕΚ 470/Δ/24-9-1985). Το περιεχόμενο της Ζ.Ο.Ε. στόχευε στην προστασία κάποιων ευαίσθητων περιοχών (λόφος Ανάληψης, παραποτάμιες περιοχές, περιαστικές περιοχές) και κατά βάση αποσκοπούσε στην οργανωμένη πολεοδόμηση. Όπως ορθά επισημαίνεται στη μελέτη «...όταν οι ανάγκες μεταβάλλονται, και αυτό είναι μια φυσιολογική διαχρονική εξέλιξη της κοινωνίας και της πόλης επηρεάζονται συνήθως αρχικά ο αστικός χώρος, του οποίου οι δραστηριότητες ζητούν εκτόνωση (π.χ. επέκταση πόλης) και σχεδόν αμέσως μετά, επηρεάζεται η περιοχή όπου ισχύει η ΖΟΕ». Αν και έχουν γίνει ήδη τρεις τροποποιήσεις της αρχικής Ζ.Ο.Ε. (οι δύο αφορούσαν

Τ.Π.Ε. Βοικιμύ

κ. Γαργαλιάνης 08/12/2014

υ. Κωστογιάννης

την δημιουργία χώρων εκπαίδευσης και αθλητικών εγκαταστάσεων και η τρίτη τον καθορισμό δυο υποπεριοχών κατάλληλων για οικιστικά προγράμματα Τσιγγάνων) οι κοινωνικές απαιτήσεις και οι πιέσεις που δέχεται ο δήμος για παρεμβάσεις πολεοδομικού χαρακτήρα σε περιοχές που εντάσσονται εντός της Ζ.Ο.Ε. οδηγούν σε ανάγκη για την τροποποίηση της ήδη υπάρχουσας Ζ.Ο.Ε. προκειμένου να ικανοποιηθούν αιτήματα χωρίς όμως να θίγεται η προστασία περιοχών που περιβαλλοντικά χαρακτηρίζονται ευαίσθητες.

Για την ικανοποίηση των παραπάνω αναγκών η πρόταση της μελέτης τροποποίησης προτείνει την δημιουργία τριών κατηγοριών:

Ζώνη Α: Προστασία φυσικού περιβάλλοντος.

Εστιάζει στην προστασία των στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος, όπως οι ποταμοί, τα ρέματα, οι παραποτάμιες και οι παραρεμάτιες περιοχές, και η περιοχή του Λόφου Ανάληψης. Οι προτάσεις είναι συμβατές με τον Ν.1650/1986, που αφορά στην προστασία του περιβάλλοντος, τον Ν.3937/2011 για την προστασία της βιοποικιλότητας, τον Ν. 3010/2002 που αφορά στην οριοθέτηση των ρεμάτων και των σχετικών ρυθμίσεων και τον Ν.2945/2001 σχετικά με τον καθορισμό κριτηρίων διαβάθμισης της γεωργικής γης σε κατηγορίες παραγωγικότητας και την προστασία αυτής. Η μελέτη αναφέρει ότι είναι συμβατή με το Ν.3827/2010 «Κύρωση της Ευρωπαϊκής σύμβασης τοπίου».

Ζώνη Β: Υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων

Αφορά στην υποδοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων (εμπορευματικές ζώνες, ζώνες βιομηχανίας, βιοτεχνίας, χονδρεμπορίου και οικοτουριστικές ζώνες). Βασικός σκοπός είναι η συγκέντρωση οχλουσών δραστηριοτήτων σε μια περιοχή η οποία να είναι ήδη δομημένη με παρόμοιες χρήσεις και να μπορεί να υποδεχθεί τη λειτουργία κοινών δικτύων και υποδομών με στόχο τον περιορισμό των επιπτώσεων τους στο περιβάλλον και τον κατακερματισμό της γεωργικής γης. Έτσι περιβαλλοντικά επιτυγχάνεται η ορθή διαχείριση των υγρών και στερεών αποβλήτων, η δημιουργία κοινών περιβαλλοντικών υποδομών και δικτύων (αποχέτευση, απορρίμματα, βιολογικός καθαρισμός), οικονομία σπατάλης φυσικών πόρων με περιορισμό των επεκτάσεων δικτύων υποδομής (ηλεκτρική ενέργεια, ύδρευση κλπ). Η κατεύθυνση για τον καθορισμό ζώνης υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων σε εκτός σχεδίου περιοχές δίδεται από το εγκεκριμένο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128/Α/2008).

Ζώνη Γ: Κατάλληλη για επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου.

Αφορούν σε ζώνες επέκτασης της κατοικίας και των οργανωμένων ζωνών παραγωγικών δραστηριοτήτων. Περιλαμβάνονται οι προτεινόμενες επεκτάσεις του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης όπου ένα μεγάλο τμήμα της Ζ.Ο.Ε. τροποποιείται. Ποσοστό της τάξης του 9,8% προτείνεται να ενταχθεί στο σχέδιο για οικιστική χρήση, ζώνη γενικής κατοικίας ή Πολεοδομικό κέντρο, ποσοστό της τάξης του 2,5% προτείνεται να ενταχθεί στο σχέδιο με χρήση Ανώτατη Εκπαίδευση, και 4,4% με χρήση παραγωγικών δραστηριοτήτων (χονδρεμπόριο – βιοτεχνία). Το 44,8% αλλάζει χρήση και από Γεωργική γη υψηλής

παραγωγικότητας προτείνεται αλλαγή σε Απλή Γεωργική Γη, επιχειρηματικό πάρκο, ζώνη βιοτεχνίας, ζώνη ήπιου οικουρισμού και περιοαστική προστασίας της γεωργικής γης και ανάπτυξης κοινωφελών λειτουργιών. Προτείνονται σε ορισμένες υποζώνες τροποποιήσεις των ισχυουσών κατατμήσεων με διατήρηση των ισχυουσών χρήσεων. Ποσοστό 45,4% διατηρεί την ίδια χρήση με την αρχική Ζ.Ο.Ε.. Η επιλογή των περιοχών για τις προτεινόμενες επεκτάσεις είναι η αστική διάχυση που παρατηρείται στη γεωργική γη και με τον τρόπο αυτό ορίζεται με σαφήνεια η περιοχή εξάπλωσης του Πολεοδομικού Συγκροτήματος μέχρι τον εξωτερικό δακτύλιο στις επόμενες δεκαετίες και πέραν του έτους στόχου 2023 του Γ.Π.Σ.. Στη μελέτη αναφέρεται πως η γεωργική γη εντός του δακτυλίου προτείνεται να διατηρηθεί και προστατεύεται με αυστηρότερους περιορισμούς και δεσμεύσεις. Τα βασικά κριτήρια που λήφθηκαν υπόψη για τον σχεδιασμό των οικιστικών επεκτάσεων κατοικίας είναι η αναγνώριση της «πραγματική πόλης» ο περιορισμός των οικιστικών επεκτάσεων εντός των ορίων του εξωτερικού δακτυλίου με σκοπό την διαφύλαξη της «αγροτικής» ενδοχώρας από μελλοντικές πιέσεις αστικοποίησης, η ομαλοποίηση του νέου εγκεκριμένου σχεδίου πόλης ώστε να διευκολύνονται οι χαράξεις του οδικού δικτύου και η τήρηση των προδιαγραφών στον προσδιορισμό έκτασης – εμβαδού των επεκτάσεων σε ανάγκες κοινωνικού εξοπλισμού και κοινόχρηστων χώρων.

Στο Κεφάλαιο 4 της μελέτης περιγράφονται οι επιπτώσεις της τροποποίησης της Ζ.Ο.Ε. στο φυσικό περιβάλλον οι οποίες κρίνεται ότι δεν είναι αρνητικές ενώ σημειώνεται πως η πρόταση για τη δημιουργία περιαστικών πάρκων σύμφωνα με την πρόταση του Γ.Π.Σ. θα έχει πολλές θετικές επιπτώσεις. Όσον αφορά στις επιπτώσεις στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον αναφέρεται ότι με την εφαρμογή της μελέτης τροποποίησης της Ζ.Ο.Ε. σε ζώνες βιομηχανικών – βιοτεχνικών χρήσεων μέσης και χαμηλής όχλησης και σε ζώνες εμπορικών δραστηριοτήτων και χονδρεμπορίου, θα θέτει όρους οργανωμένης ανάπτυξης των μονάδων για την λειτουργία αυτών με συγκεκριμένες προδιαγραφές που θα αποσκοπούν σε περιορισμό της περιβαλλοντικής υποβάθμισης από αέριους ρύπους και παρέχεται η δυνατότητα εφαρμογής οικονομιών κλίμακας παραγωγικών μονάδων για την υλοποίηση κοινών συστημάτων περιβαλλοντικών υποδομών που θα έχουν ως στόχο την μείωση των αέριων εκπομπών. Οι επιπτώσεις στο εδαφικό και υδάτινο περιβάλλον με βάση την προτεινόμενη οργανωμένη οικιστική επέκταση μακροπρόθεσμα θα συμβάλει σε αποτελεσματικότερη προστασία των φυσικών πόρων της περιοχής. Ως προς τις επιπτώσεις στο τοπίο αναφέρεται πως είναι και θετικές αλλά και αρνητικές.

Οι αρνητικές επιπτώσεις αφορούν στον αποχαρκτηρισμό της γεωργικής γης (απλής και γεωργικής) και στην μετατροπή της σε οικοδομήσιμη γη. Ωστόσο η οργανωμένη ένταξη στο σχέδιο έχει μικρότερες επιπτώσεις από την αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση η οποία δημιουργεί προβλήματα με υπάρχουσες χρήσεις γης που είναι ασύμβατες μεταξύ τους αλλά και προβλήματα με τις μελλοντικές εντάξεις περιοχών στο σχέδιο πόλης λόγω μιας ήδη

διαμορφωμένης υφιστάμενης κατάστασης που καθιστά δύσκολο ή ανέφικτο τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Οι θετικές επιπτώσεις αφορούν στην θεσμοθετημένα αυστηρή προστασία της γεωργικής γης. Οι επιπτώσεις στο κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον κρίνονται ως θετικές δεδομένου ότι η τροποποίηση της Ζ.Ο.Ε. θα βοηθήσει την πόλη να δομηθεί βάσει σύγχρονων προδιαγραφών και βάσει των αρχών του βιοκλιματικού σχεδιασμού και την ανάπτυξη της οικονομία της, αφού απώτερος σκοπός είναι η προσέλκυση νέων δραστηριοτήτων και επιχειρήσεων. Κρίνεται δηλαδή πως η περιβαλλοντική επιβάρυνση από την υλοποίηση της τροποποιούμενης Ζ.Ο.Ε. είναι «...αμελητέα σε όλους τους τομείς πλην της αλλαγής χρήσης της γεωργικής γης σε οικιστική χρήση...» (σελ. 102).

Σχετικά με την υποβληθείσα μελέτη κρίνεται απαραίτητο να κάνουμε την παρακάτω παρατήρηση: στην μελέτη αναφέρεται πως το νομικό πλαίσιο για τη Ζ.Ο.Ε. καθορίζεται από το Ν.1337/1983, το Ν. 2508/1997 ενώ λήφθηκαν υπόψη ο Ν. 1650/1986, ο Ν. 3010/2002 και ο Ν.2945/2001. Θεωρούμε πως βασική νομοθεσία σχετική με τις τροποποιήσεις των Ζ.Ο.Ε. αποτελούν και οι:

- Ν.4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α/21-9-2011): «Περιβαλλοντική Αδειοδότηση έργων δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος.
- Ν.4042/2012 (ΦΕΚ 24/Α/13-2-2012): «Ποινική Προστασία του περιβάλλοντος – Εναρμόνιση με την Οδηγία 2008/98/ΕΚ – Ρύθμιση θεμάτων Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής».
- Ν. 4178 (ΦΕΚ 174/Α/8-8-2013): «Αντιμετώπιση της Αυθαιρέτης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις».
- Η με αριθμ. Ε.Γ.: οικ.909 (ΦΕΚ 2561/Β/25-9-2014): «Έγκριση του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Θεσσαλίας».

Πρέπει όμως να επισημανθεί πως το περιεχόμενο της μελέτης καθώς και όσα αναφέρονται στις ζώνες που προβλέπει η τροποποίηση της Ζ.Ο.Ε. είναι συμβατά με την νομοθεσία που αναφέρουμε παραπάνω και η οποία δεν αναγράφεται στην παράγραφο 2.4.3. της μελέτης.

Σχετικά με το περιεχόμενο της μελέτης συμφωνούμε πως η σημερινή διαμορφωμένη κατάσταση σε περιοχές που βρίσκονται εκτός του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. έχει μεταβληθεί σημαντικά και οι αλλαγές που χωρικά έχουν συντελεστεί καθιστούν επιτακτική την ανάγκη έγκρισης τόσο της αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. όσο και της τροποποίησης της Ζ.Ο.Ε., αφού όπως έχει σημειωθεί παραπάνω τα δύο αυτά εργαλεία πρέπει να συμβαδίζουν ώστε να επιτυγχάνεται και να εξασφαλίζεται μελλοντικά ο σωστός και οργανωμένος χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός της πόλης. Τα δύο αυτά χωροταξικά κατά βάση εργαλεία θα αποτελέσουν τη βάση για μια βιώσιμη και αειφόρο ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής του

Δήμου Τρικκαίων. Θεωρούμε πως ο καθορισμός των τριών ζωνών, όπως αυτές περιγράφονται στην μελέτη, καλύπτουν πλήρως αυτή την ανάγκη και λαμβάνονται υπόψη τα μέτρα και οι προϋποθέσεις για την προστασία των περιοχών που χρήζουν ιδιαίτερης περιβαλλοντικής προσοχής, για τις ανάγκες επέκτασης οικιστικών περιοχών και των περιοχών συγκέντρωσης δραστηριοτήτων που σχετίζονται με δευτερογενή ή τριτογενή τομέα, καταγράφοντας την αποτύπωση τους στον χώρο έως σήμερα ενώ προσπαθεί να αποτρέψει την άναρχη και αυθαίρετη κατάληψη γης προβλέποντας τις μελλοντικές ανάγκες.

Όπως επισημαίνεται στην μελέτη, η κυριότερη περιβαλλοντική επιβάρυνση από την υλοποίηση της τροποποιούμενης Ζ.Ο.Ε. είναι η μετατροπή της γεωργικής γης σε γη κατάλληλη για οικιστική χρήση. Θεωρούμε πως η τροποποίηση της ΖΟΕ αποτελεί απαραίτητο περιβαλλοντικό και χωροταξικό εργαλείο που θα περιορίσει τις αυθαιρεσίες σε γεωργική γη (ειδικά μετά την δυνατότητα που δίνεται από τον Ν.4014/2011 και ο οποίος αντικαταστάθηκε από τον Ν. 4178/2013 περί τακτοποίησης αυθαιρέτων). Επίσης οφείλουμε να σημειώσουμε πως στη μελέτη καταγράφεται πως η αλλαγή στην γεωργική γη έχει αρνητικές επιπτώσεις στον περιβάλλον και προτείνονται μέτρα για να μετριαστούν οι επιπτώσεις ενώ γίνεται αυστηρότερη ως προς τα μέτρα προστασίας που πρέπει να λαμβάνονται σε περιοχές που καθορίζονται ως περιβαλλοντικά ευαίσθητες και ως προς τον τρόπο αξιοποίησης τους.

Δεδομένου ότι η πόλη των Τρικάλων αναπτύσσεται και αυξάνονται οι κοινωνικές ανάγκες για ζητήματα εύρεσης κατάλληλων χώρων για περιοχές οικιστικές αλλά και υποδοχής δραστηριοτήτων που αφορούν στον δευτερογενή και τριτογενή τομέα, οφείλουμε να δημιουργήσουμε τις κατάλληλες συνθήκες ούτως ώστε οι όποιες επεκτάσεις ή αλλαγές να γίνουν βάση οργανωμένου σχεδιασμού.

Για τους λόγους αυτούς σας πληροφορούμε ότι συμφωνούμε με το περιεχόμενο της εν λόγω μελέτης και γνωμοδοτούμε **θετικά** ως προς αυτήν.

Εσωτ. Διανομή

1. Χρον. Αρχείο
2. Φ.3

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ**

**ΑΓΑΘΑΓΓΕΛΟΣ ΤΣΙΑΡΑΣ**  
**ΠΕ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**

**Πίνακας Αποδεκτών**

**Προς**

Υ.Π.Ε.ΚΑ.  
ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΤΜΗΜΑ Β'  
Λ. Αλεξάνδρας 11  
11473 Αθήνα  
υπόψη κας Ζωής Δεδούση



ΤΜ Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας  
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΘΩΜΑΙ

ΑΚΟΥΓΚΟΥΣΤΑΜΟΥ

**Κοινοποίηση**