ΤΑΜΕΙΟ ΔΗΜΟΥ ΤΡΙΚΚΑΙΩΝ
Υπάλληλος εισπράξεως ΜΑΚΡΟΣΤΕΡΓΙΟΥ ΘΡΟΣΟ Οικ.Έτος 1999

ΤΡΙΠΛΟΤΥΠΟ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ Νο 5.500

Ο-Η ΓΙΟΥΒΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ (ΑΦΜ) (ΑΔΤ) (Κωδικός 11.397) ΠΑΤΟΥΛΙΑΣ ΤΡΙΚΑΛΑ πλήρωσε τα πιο κάτω ποσά για ΕΙΣΦΟΡΑ ΓΗΣ ΣΕ ΧΡΗΜΑ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΠΑΤΟΥΛΙΑΣ ΓΙΑ ΕΤΟΣ ΠΑΡΟΔΟΥΣ ΑΥΤΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΤΡΙΚΚΑΙΩΝ , ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧ-8849/3-11-1987,ΑΠΟΦ. Δ/ΡΧΟΥ 6552/12-7-1990

Έτος Λογαριασμός Κωδικός Αιτία	Αριθμός και χρονολογία βεβαίωσης	Ποσό Οφειλής κα. Προσαυξήσεις
1999 ΓΕΝΙΚΑ ΑΝΕΙΔΙΚΕΥΤΑ 043,98 Προκαταβολή εισφοράς γης σε χρήμα. (Ν.1337/'83 αρ.9). Ημερομηνία λήξης 18/ 9/1999.	63/1/21-7-199	7,398 0
1999 ΓΕΝΙΚΑ ΑΝΕΙΔΙΚΕΥΤΑ 043,98 Προκαταβολή εισφοράς γης σε χρήμα. (Ν.1337/'83 αρ.9). Ημερομηνία λήξης 18/ 9/1999.	63/1/21-7-199	7,398 0
Εισπραχθήκαν δεκαπέντε χιλιάδες επτακόσια ενενήντα έξι	Αθροισμα	14,796 0
		Σύνολο 14,796

ΤΑΜΕΙΟ ΔΗΜΟΥ ΤΡΙΚΚΑΙΩΝ 1 27/9/1999

Εισπράχθηκε το παραπάνω ποσό

Ο υπάλληλος είσπραξης

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ Α΄

ΑΡΜΟΔΙΟΣ : Φ. Γιάλπα

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ : ΚΕΣΥΠΟΘΑ
ΣΥΝΕΔΡΙΑ : 8η
ΠΡΑΞΗ : 47/17.4.2013

Ε Ι Σ Η Γ Η Σ Η

ΠΡΟΣ
ΤΟ ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

ΘΕΜΑ : Μελέτη τροποποίησης της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου κατώτατου ορίου κατάτμησης και λοιπόν όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Τρικκαίων (ν. Τρικάλων), η οποία εγκρίθηκε με το από 16.6.1990 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 363/Δ/13.7.1990)

ΣΧΕΤ.: (1) Έγγραφο του Δήμου Τρικκαίων με αρ.πρ. 11561/4.2.2010 (αρ.πρ. ΥΠΕΚΑ 4828/5.2.2010)
(2) Έγγραφο μας με αρ.πρ. 4828/19.3.2010
(3) Έγγραφο του Δήμου Τρικκαίων με αρ.πρ. 19297/16.6.2010 (αρ.πρ. ΥΠΕΚΑ 26845/23.6.2010)
(4) Έγγραφο μας με αρ.πρ. 26845/4.11.2010.
(5) Έγγραφο του Δήμου Τρικκαίων με αρ.πρ. 2974/16.3.2011(αρ.πρ. ΥΠΕΚΑ 13303/23.3.2011)
(6) Η από 2.8.2011 εξώδικη δήλωση – αναφορά – πρόσκληση – καταγγελία ιδιοκτητών ακινήτων στο Δήμο Τρικκαίων με αρ.πρ. ΥΠΕΚΑ 37308/29.8.2011.
(7) Έγγραφο του Δήμου Τρικκαίων με αρ.πρ. 115/13.1.2012 (αρ.πρ. ΥΠΕΚΑ 2710/18.1.2012)
(8) Έγγραφό μας με αρ.πρ. 3995/24.1.2012
(9) Το με αρ.πρ. 974/10/4.4.2012 έγγραφο του μελετητικού γραφείου «ΜΕΛΕΤΕΣ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ Α.Ε.»(αρ.πρ. ΥΠΕΚΑ 17351/4.4.2012)
(10) Το με αρ.πρ. 998/13/22.6.2012 έγγραφο του μελετητικού γραφείου «ΜΕΛΕΤΕΣ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ Α.Ε.»(αρ.πρ. ΥΠΕΚΑ 31469/25.6.2012)
(11) Το με αρ.πρ. 1066/13.7.2012 έγγραφο του μελετητικού γραφείου «ΜΕΛΕΤΕΣ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ Α.Ε.»(αρ.πρ. ΥΠΕΚΑ 35471/13.7.2012)
(12) Το με αρ.πρ. 5290/30.10.2012 έγγραφο του Δήμου Τρικκαίων (αρ.πρ. ΥΠΕΚΑ 53971/1.11.2012)
(13) Το με αρ.πρ. 1119/21/21.12.2012 έγγραφο του μελετητικού γραφείου «ΜΕΛΕΤΕΣ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ Α.Ε.»(αρ.πρ. ΥΠΕΚΑ 676/7.1.2013)
(14) Έγγραφό μας με αρ.πρ.1056/8.1.2013
(15) Έγγραφό μας με αρ.πρ.1711/9.1.2013
(16) Το με αρ.πρ. 6981/4.2.2013 έγγραφο του Δήμου Τρικκαίων (αρ.πρ. ΥΠΕΚΑ 9259/12.2.2013)
(17) Το με αρ.πρ. 836/31.1.2013 έγγραφο της Δ/νσης Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής της ΠΕ Τρικάλων (αρ.πρ. ΥΠΕΚΑ 9663/13.2.2013)
(18) Το με αρ.πρ. 8395/13.2.2013 έγγραφο του Δήμου Τρικκαίων (αρ.πρ. ΥΠΕΚΑ 10015/14.2.2013)
(19) Η με αρ.πρ. ΥΠΕΚΑ 10939/19.2. 2013 αίτηση του βουλευτή Ν. Τρικάλων Μ. Ταμήλου.
(20) Το με αρ.πρ. 1142/30/22.3.2013 έγγραφο του μελετητικού γραφείου «ΜΕΛΕΤΕΣ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ Α.Ε.»(αρ.πρ. ΥΠΕΚΑ 21847/4.4.2013)

Α. ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ – ΙΣΤΟΡΙΚΟ

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ

Το παρόν θέμα αφορά πρόταση τροποποίησης του από 16.6.1990 Π.Δ/τος της περιαστικής ΖΟΕ Δήμου Τρικκαίων που θεσμοθετήθηκε το 1990 στο πλαίσιο των μελετών του Προγράμματος «Επιχείρηση Πολεοδομική Ανασυγκρότηση» ΕΠΑ 82-84 και δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 363/Δ/13.7.1990.

Το Π.Δ/γμα της ΖΟΕ, έχει τροποποιηθεί στο παρελθόν προκειμένου να εκτελεστούν στεγαστικά προγράμματα ή τοπικά ρυμοτομικά σχέδια κοινωφελών χρήσεων αναγκαίων για την πόλη, όπως αναλυτικά αναφέρεται σε επόμενα κεφάλαια της παρούσας.

Η παρούσα πρόταση τροποποίησης προέκυψε λόγω της αναθεώρησης του ισχύοντος ΓΠΣ της πόλης Τρικάλων (ΦΕΚ 470/Δ/24.9.1985), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν. 2508/1997. Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές στα όρια του νέου ΓΠΣ είναι δυνατό να περιλαμβάνονται ζώνες που καταλαμβάνονται από εγκεκριμένες ΖΟΕ, υπό την προϋπόθεση ότι οι προτάσεις του νέου ΓΠΣ (το οποίο εγκρίνεται με Απόφαση του οικείου Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης) θα αποσκοπούν σε μεγαλύτερη προστασία των ζωνών αυτών.

Εν προκειμένω με το ΓΠΣ προτείνονται τροποποιήσεις ορισμένων ζωνών, όχι για μεγαλύτερη προστασία, αλλά για την ικανοποίηση οικιστικών αναγκών της πόλης, η οποία μετά την πάροδο 23 – 28 ετών από την έγκριση της αρχικής ΖΟΕ και του ΓΠΣ της πόλης έχει ανάγκες οικιστικής ανάπτυξης τις οποίες δεν μπορεί να αναπτύξει σε άλλες θέσεις, παρά στις προτεινόμενες. Επίσης έχουν προκύψει ανάγκες επανασχεδιασμού των περιαστικών χρήσεων γης, λόγω του γενικότερου σχεδιασμού και των ειδικότερων αναπτύξεων επενδυτικού χαρακτήρα που υλοποιήθηκαν στις τρείς τελευταίες δεκαετίες (οδικά έργα, χωροθετήσεις δραστηριοτήτων κλπ).

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Ο Δήμος Τρικκαίων με το **(1) σχετικό** έγγραφό του, μας διαβίβασε φάκελο με στοιχεία τροποποίησης της ΖΟΕ Τρικκαίων λόγω αρμοδιότητας (Εγκ. 6/2006). Με το **(2) σχετικό** έγγραφό μας, επιστρέψαμε το φάκελο του θέματος, καθόσον διαπιστώσαμε μετά από έλεγχο των στοιχείων ότι δεν αφορούσε το αντικείμενο του θέματος αλλά στην αναθεώρηση του Γ.Π.Σ του Δήμου.

Στην συνέχεια ο Δήμος Τρικκαίων με το **(3) σχετικό** έγγραφό του μας έστειλε το Α' στάδιο της μελέτης του θέματος (τεύχος ανάλυσης και τοπογραφικά διαγράμματα) για την προώθηση του και την έκδοση του σχετικού Προεδρικού Διατάγματος. Η Υπηρεσία μας, μετά από τον έλεγχο του φακέλου, με το **(4) σχετικό** έγγραφό της ζήτησε συμπληρωματικά στοιχεία και διευκρινήσεις προκειμένου να καταστεί δυνατή η εξέταση και η προώθηση της τροποποίησης του θέματος προς γνωμοδότηση στο ΚΣΧΟΠ.

Αναλυτικότερα ζήτησε:

- Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου για την τροποποίηση του θέματος.
- Απόψεις φορέων: Αρμόδιες Εφορείες ΥΠΠΟ, Δασαρχείο, Δ/νση Γεωργίας κλπ
- Υποβολή διαγράμματος όπου να απεικονίζονται επακριβώς
  - τα όρια της εγκεκριμένης Ζ.Ο.Ε.
  - στοιχεία διοικητικών πράξεων μέσα στα όρια αυτά (τοπικά ρυμοτομικά, τροποποιήσεις της Ζ.Ο.Ε. με τα όριά τους και τα ΦΕΚ δημοσίευσης)

προκειμένου να γίνει από την Υπηρεσία μας συσχέτιση με την πρόταση τροποποίησης της Ζ.Ο.Ε.

- Στα διαγράμματα της πρότασης να σημειώνονται συντεταγμένες στα σημεία τροποποίησης των ορίων της εγκεκριμένης Ζ.Ο.Ε.

Ο Δήμος Τρικκαίων με τα **(5) & (7) σχετικά** έγγραφά του, μας διαβίβασε μέρος από τα στοιχεία που ζητήσαμε. Εν τω μεταξύ με το **(6) σχετικό** μας διαβιβάστηκε εξώδικη δήλωση – αναφορά – πρόσκληση – καταγγελία ιδιοκτητών ακινήτων στο Δήμο Τρικκαίων. Στη συνέχεια με το **(8) σχετικό** έγγραφό μας και μετά από έλεγχο του διαγράμματος ανάλυσης της μελέτης όπου διαπιστώθηκε ότι δεν έχουν απεικονιστεί ορθά τα όρια της εγκεκριμένης ΖΟΕ έτσι ώστε να είναι σαφείς οι προτεινόμενες τροποποιήσεις, ζητήσαμε διόρθωση του διαγράμματος της Ανάλυσης που υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας ώστε να απεικονίζονται σωστά τα όρια της εγκεκριμένης σήμερα ΖΟΕ (εξωτερικά, εσωτερικά και των υποζωνών), επισημαίνοντας ότι οποιαδήποτε διαφοροποίηση από τα θεσμοθετημένα όρια θα πρέπει καταρχήν να απεικονίζεται σαν προτεινόμενη τροποποίηση και να αιτιολογείται συγκεκριμένα. Επίσης επισημάναμε ότι το διάγραμμα της τελικής πρότασης θα πρέπει να συνοδεύει σχετικές αποφάσεις των Δημοτικών Συμβουλίων και άλλων εμπλεκόμενων στη ρύθμιση Καλλικρατικών Δήμων (Δήμος Πύλης). Τέλος κοινοποιήσαμε στο Δήμο την **(6) σχετική** Εξώδικη Δήλωση – Αναφορά των Γεωργίου Γαλάνη κλπ., προκειμένου να ληφθεί υπόψη κατά την διόρθωση των ορίων της ισχύουσας Ζ.Ο.Ε. Με το **(9) σχετικό** έγγραφό του το μελετητικό γραφείο «ΜΕΛΕΤΕΣ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ Α.Ε.», μας διαβίβασε απόψεις φορέων για την μελέτη του θέματος και με τα **(10) & (11)** σχετικά έγγραφά του μας διαβίβασε τη Β' φάση της μελέτης του θέματος για την οποία γνωμοδότησε το Δημοτικό Συμβούλιο Δήμου Τρικάλων με την αριθμ. 344/2011 απόφασή του, και με απεικόνιση νέων διοικητικών ορίων και εξορθολογισμό των εξωτερικών ορίων της ισχύουσας ΖΟΕ με τα νέα διοικητικά όρια της Δημοτικής Ενότητας Τρικκαίων.

Τέλος ο Δήμος Τρικκαίων με το (12) σχετικό έγγραφό του μας απέστειλε **συμπληρωματικά στοιχεία, συγκεκριμένα**

- την αριθμ. 408/2012 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου του, με θέμα «ψηφιακή απεικόνιση των διοικητικών ορίων της Δημοτικής Ενότητας Τρικκαίων με τις όμορες Δημοτικές Ενότητες»
- CD και τεύχος για το παραπάνω θέμα
- Και τις αποφάσεις των όμορων δημοτικών ενοτήτων

Με το **(13) σχετικό** έγγραφό του το μελετητικό γραφείο «ΜΕΛΕΤΕΣ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ Α.Ε.», μας διαβίβασε το χάρτη της πρότασης του θέματος με τις διορθώσεις που ζητήθηκαν στην από 13.12.2012 σύσκεψη στα γραφεία της ΔΠΣ (να φαίνονται με πλάγια διαγράμμιση οι προτεινόμενες επεκτάσεις της ΖΟΕ).

Αντίγραφα του παραπάνω χάρτη διαβιβάστηκαν με τα **(14) & (15) σχετικά** έγγραφά μας, στον Δήμο Τρικκαίων και στην Δ/νση Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής της ΠΕ Τρικάλων αντίστοιχα προκειμένου να γνωμοδοτήσουν επί των νέων προτάσεων.

Ο Δήμος Τρικκαίων και η Δ/νση Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής της ΠΕ Τρικάλων, με τα **(16) & (17) σχετικά** έγγραφά τους αντίστοιχα, μας διαβίβασαν τις γνωμοδοτήσεις επί των νέων προτάσεων. Επίσης ο Δήμος Τρικκαίων με το **(18) σχετικό** έγγραφό του μας διαβίβασε στοιχεία για το ζήτημα της ψηφιακής απεικόνισης των διοικητικών ορίων του πρώην Δήμου Τρικκαίων κα νυν Δ.Ε. Τρικκαίων.

Ο βουλευτής Ν. Τρικάλων Μ. Ταμήλος με την **(19) σχετική** αίτησή του μας διαβίβασε εκ νέου τις γνωμοδοτήσεις επί των νέων προτάσεων από τον Δήμο και την ΝΕΧΩΠ.

Τέλος με το **(20) σχετικό** το μελετητικό γραφείο «ΜΕΛΕΤΕΣ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ Α.Ε.», μας διαβίβασε το χάρτη της πρότασης του θέματος, χωρίς τα επεξηγηματικά ράστερς.

Β. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΖΟΕ ΤΡΙΚΑΛΩΝ

Β1. ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

α. ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ ΖΟΕ

Η αρχική ΖΟΕ Τρικάλων εγκρίθηκε με το από 16-6-1990 σχετικό Π. Δ/γμα (ΦΕΚ Δ' 363/13-7-1990). Σημειώνεται ότι το ΓΠΣ Τρικάλων είχε ήδη εγκριθεί με την από 28-8-

1985 σχετική απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ Δ΄470/24-9-1985), δηλαδή 5 χρόνια περίπου πριν από την έγκριση της ΖΟΕ.
Στη ΖΟΕ αυτή προβλέπονται 5 είδη Υποζωνών με τα στοιχεία 1, 1α, 1β, 2 και 3 και σε κάθε Υποζώνη καθορίζεται όριο κατάτμησης γης, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης, σύμφωνα με τον πιο κάτω παρατιθέμενο πίνακα.

Είδος Υποζώνης	Αριθμός Υποζωνών ιδίου είδους	Κατώτατο όριο κατάτμησης γης σε στρ.	Χρήσεις γης	Όροι και περιορισμοί δόμησης		
				Αρτιότητα στρ		Λοιποί όροι
				Κανόνας	Παρέκκλιση	
1 (Γεωργική γη)	3 περιοχές	10	Κατοικίες Γεωργικές αποθήκες Θερμοκήπια Φρέατα Αντλητικές εγκαταστάσεις Κτήρια κοινής ωφέλειας	10	α 4 κατά τη δημοσίευση Π.Δ ΖΟΕ & β με ελάχιστα όρια αρτιότητας Π.Δ. 24-5-85	
1α	3 μικροί σχετικά θύλακες	4	Κατοικίες Γεωργικές αποθήκες Θερμοκήπια Φρέατα Αντλητικές εγκαταστάσεις Κτήρια κοινής ωφέλειας	4	Με ελάχιστα όρια αρτιότητας Π.Δ. 24-5-85	
1β	8 μικροί σχετικά διάσπαρτοι θύλακες	4	Πολιτιστικές εγκαταστάσεις Εγκαταστάσεις αναψυχής Κτήρια κοινής ωφέλειας	4	Με ελάχιστα όρια αρτιότητας Π.Δ. 24-5-85	α.Μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων 200 τμ β. κατά χρήση. Π.Δ/γματα 6-10-1978 & 24-5-1985
2 (Εκτάσεις φυσικής ομορφιάς)	3 περιοχές	10	Εγκαταστάσεις αναψυχής Κτήρια κοινής ωφέλειας για πολιτιστικές εγκ/σεις και εγκ/σεις αναψυχής Πολιτιστικές εγκ/σεις	10	α. 4 κατά τη δημοσίευση Π.Δ ΖΟΕ & β με ελάχιστα όρια αρτιότητας Π.Δ. 24-5-85	α.Μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων για χρήση αναψυχής 200 τμ β κατά χρήση. Π.Δ/γματα 6-10-1978 & 24-5-1985
3 (Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας)	3 μεγάλες περιοχές	10	Κατοικίες Γεωργικές αποθήκες Αντλητικές εγκ/σεις Θερμοκήπια Φρέατα	10	-	Κατά χρήση. Π.Δ/γμα της 24-5-1985

Η ΖΟΕ Τρικάλων είχε χαρακτήρα προστασίας κάποιων περιοχών, όπως του λόφου της Ανάληψης και των παραποτάμιων περιοχών καθώς και τον χαρακτήρα της προστασίας του περιαστικού χώρου, προκειμένου, να πολεοδομηθεί με οργανωμένο τρόπο, περιορίζοντας την περαιτέρω άναρχη δόμηση χωρίς κοινωνικό εξοπλισμό.

Η περιοχή εντός της ΖΟΕ Τρικάλων δεν περιλαμβάνει ολόκληρη την εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών περιοχή μέχρι τα διοικητικά όρια του οικείου Δήμου. Καλύπτει όμως, το μεγαλύτερο τμήμα της. Σημειώνεται ότι η ΖΟΕ νότια - νοτιοδυτικά, όπου καθορίσθηκε η παραποτάμια Υποζώνη 2, εκτείνεται και πέραν των διοικητικών ορίων του Δήμου Τρικάλων, τα οποία ορίζονται στον άξονα της κοίτης του ποταμού και αυτό έγινε προφανώς για τον καθορισμό παραποτάμιας ζώνης προστασίας εκατέρωθεν της κοίτης.

Η αρχική ΖΟΕ έχει τροποποιηθεί 3 φορές με Π.Δ/γματα

Η **πρώτη τροποποίηση** της ΖΟΕ εγκρίθηκε με το από 16-9-1993 σχετικό Π. Δ/γμα (ΦΕΚ Δ΄ 1008/24-8-1993). Η τροποποίηση αφορούσε στην υποζώνη 1β της αρχικής ΖΟΕ, κατά μήκος της οδού Καλαμπάκας, για την προσθήκη χρήσης γης ιδιωτικών **εκπαιδευτηρίων**.

Η δεύτερη τροποποίηση της ΖΟΕ εγκρίθηκε με το από 9-9-2005 σχετικό Π. Δ/γμα (ΦΕΚ Δ΄ 1061 / 05) και αφορούσε στην Υποζώνη 3 της αρχικής, (περιοχή Πυργετός), με καθορισμό νέας υποπεριοχής 3α, όπου επιτρέπονται **χρήσεις εκπαίδευσης** και **αθλητικών εγκαταστάσεων** (και κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις των από 24-5-1985 και 16-6-1990 σχετικών Π.Δ.)

Η τρίτη τροποποίηση της ΖΟΕ εγκρίθηκε με το από 13-6-2006 σχετικό Π. Δ/γμα (ΦΕΚ Δ΄ 431/23-5-2006) για καθορισμό, εντός των υποζωνών 3 και 1β, δύο νέων υποπεριοχών με αρ. 4, κατάλληλων για οικιστικά **προγράμματα Τσιγγάνων** και ρύθμιση χρήσεων κατοικίας. Το ελάχιστο όριο κατάτμησης γης ανέρχεται στα 4 στρ., η αρτιότητα στα 4 στρ. και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 24-5-1985 σχετικού Π.Δ., στις νέες υποπεριοχές, μέχρι την έγκριση του στεγαστικού προγράμματος.

Επίσης μέχρι σήμερα θεσμοθετήθηκαν τα ακόλουθα **τοπικά ρυμοτομικά σχέδια** για την κάλυψη των σχετικών αναγκών εντός της έκτασης της ΖΟΕ:

- Το 1981 (ΦΕΚ 180 / Δ/ 3/4/81) με απόφαση του Νομάρχη Τρικάλων εγκρίνεται Τοπικό Ρυμοτομικό στη θέση Μπαλκούρα, σε έκταση 80 στρ. με καθορισμό χώρου ανέγερσης Φυλακών (το ρυμοτομικό αυτό θεσμοθετήθηκε πολύ πριν την ΖΟΕ Τρικάλων και γι' αυτό μετέπειτα όταν εγκρίθηκε το ΓΠΣ της πόλης των Τρικάλων περιελήφθη εντός του ορίου του ΓΠΣ).
- Το 1992 (ΦΕΚ 646 / Δ / 7/7/92) εγκρίνεται Τοπικό ρυμοτομικό για την εκτέλεση στεγαστικού Προγράμματος ΟΕΚ με την ονομασία «Τρίκαλα IV - Λεπτοκαρυά».
- Το 2002 (ΦΕΚ 1198 / Δ/ 31/12/02) με απόφαση Γεν. Γραμματέα Περιφέρειας Θεσσαλίας εγκρίνεται Τοπικό ρυμοτομικό στην περιοχή Ριζαριού για τον καθορισμό χώρου εγκαταστάσεων του υπεραστικού ΚΤΕΛ Ν. Τρικάλων
- Το 2004 με Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Θεσσαλίας εγκρίνεται Τοπικό Ρυμοτομικό στην περιοχή Ριζαριού για την ανέγερση Μουσικού Γυμνασίου και Λυκείου
- Το 2005 (ΦΕΚ 716 / Δ΄ / 5-7-2005) με τη αρ. 2086/7-6- 05 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Θεσσαλίας εγκρίθηκε τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο στην υποζώνη 1α στη θέση «Σωτήρα» για την ανέγερση εργατικών κατοικιών του ΟΕΚ με την ονομασία «Τρίκαλα VI»
- Το 2005 (ΦΕΚ Δ΄836/4-8-2005) με τη με αρ. 2491/ 18-7-2005 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Θεσσαλίας εγκρίθηκε τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο επί της επαρχιακής οδού προς Παλαιόπυργο, εντός της Υποζώνης 1 της ΖΟΕ, για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης Διοικητηρίου της Ν.Α. Τρικάλων. Βέβαια ο καθορισμός αυτός έγινε σε έκταση, η οποία μπορούσε για το Δημόσιο εύκολα να εξασφαλισθεί, αλλά παρατηρείται ότι με τον καθορισμό της θέσης ενός τόσο σημαντικού κτηρίου, όπως το Διοικητήριο, εκτός της «πραγματικής»

πόλης, θα δημιουργήσει ένα πόλο έλξης δραστηριοτήτων και πρέπει να εξασφαλισθεί έγκαιρα, μέσα από τον πολεοδομικό σχεδιασμό, η ανάπτυξη της γύρω περιοχής και να γίνουν οι κατάλληλες ρυθμίσεις.

- Υπό έγκριση είναι το Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο στην περιοχή Καρυών για την ανέγερση κτιρίων εκπαίδευσης και αθλητικών εγκαταστάσεων προκειμένου να εξασφαλισθεί η ανέγερση του ΤΕΦΑΑ του Παν. Θεσσαλίας.

β. ΙΣΧΥΟΝ ΓΠΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ ΤΟΥ

Πριν γίνει η παρουσίαση της πρότασης αναθεώρησης της ΖΟΕ, η παρούσα μελέτη έκρινε απαραίτητο να κάνει μια συνοπτική παρουσίαση του εγκεκριμένου ΓΠΣ και της μελέτης αναθεώρησης του.

1. ΙΣΧΥΟΝ ΓΠΣ

Αναλυτικότερα σύμφωνα με τα στοιχεία της μελέτης

Το 1985, θεσμοθετήθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο που εγκρίθηκε με την Υπ.Απ. 28/8/1985, (ΦΕΚ 470/Δ/24-9-1985) και το οποίο περιλαμβάνει την πόλη των Τρικάλων στην οποία ενσωματώθηκαν οι εννιά συνοικίες και συγκεκριμένα, το Γαρδικάκι , τα Αμπελάκια μαζί με τμήμα της Αγίας Μονής, το Κηπάκι Σαραγίων και τμήμα των Σαραγίων , του Πάσχου , η Πατουλιάς, η Κεραμαριά, τα Αλώνια Μπάρας, η Συνοικία δεξιά της οδού Καλαμπάκας, η Συνοικία Αριστερά της οδού Καλαμπάκας, καθώς και οι οικισμοί Καρυές και Φλαμούλι, που συγκρότησαν την Π.Ε. 12, και το Ριζαρειό που αποτέλεσε την Π.Ε. 13.

Η πολεοδομική οργάνωση της πόλης προέβλεψε πληθυσμιακό μέγεθος 50.000 κατοίκων (πληθυσμός 1987) και 78.000 κατοίκων (πληθυσμός σχεδιασμού) με την επέκταση σχεδίου πόλης σε πυκνοδομημένες και αραιοδομημένες περιοχές συνολικής επιφάνειας 7.000 στρεμμάτων και τη δημιουργία δέκα τριών (13) πολεοδομικών ενοτήτων, μέσης πυκνότητας 54, 75, 55, 68, 69, 70, 104, 73, 131, 137, 41, 31 κατοίκων Ha και μέσου συντελεστή δόμησης 0.7, 0.95, 0.8, 0.8, 0.83, 0.86, 0.82, 1.17, 1.2, 1.85, 2.40, 0.75, 0.75, 0.8, αντίστοιχα κατά πολεοδομική ενότητα

Για τον εξωαστικό χώρο που αποτελεί και το βασικό θέμα για τη μελέτη αναθεώρησης της ΖΟΕ, η βασική κατεύθυνση του ΓΠΣ είναι η εξυγίανση, η αναβάθμιση και η ανάδειξη των ποταμών Ληθαίου και Αγιαμονιώτη, με δημιουργία χώρων πρασίνου και αναψυχής, παιδικών χαρών, πεζοδρόμων, εγκαταστάσεων ελεύθερου μαζικού αθλητισμού και λοιπών συναφών χρήσεων.

Μεταξύ των βασικών παρεμβάσεων που προτείνονται για την προστασία του περιβάλλοντος είναι :

- η μετεγκατάσταση των οχλουσών εγκαταστάσεων και ρυπαινουσών βιομηχανιών - βιοτεχνιών στη βιομηχανική περιοχή Τρικάλων - Καρδίτσας ή στις προτεινόμενες Βιομηχανικές Ζώνες. Σημαντικότερες από τις προτεινόμενες για μετεγκατάσταση μονάδες είναι το Υφαντουργείο Κλωτσοτήρα, το Τυροκομείο Σίμου και η ασβεσταριά, το εργοστάσιο ξυλείας Δρεπανόπουλου και τα συνεργεία κατά μήκος της οδού προς (Καλαμπάκα).
- Η σταδιακή μετεγκατάσταση των φυλακών, του πεδίου βολής, των στρατοπέδων και των νεκροταφείων.
- Η προστασία της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, όπου πραγματικά και τεκμηριωμένα υφίσταται ακόμα.
- Η προστασία των βοσκοτόπων και της δασικής έκτασης βόρεια της πόλης, με βελτίωση της δασικής οδοποιίας, αναδάσωση, κατασκευή έργων ορεινής υδρονομίας, διευθέτηση λεκανών απορροής ορεινών χειμάρρων, έλεγχο λειτουργίας υδροτριβείων κ.λ.π.
- Η εξεύρεση χώρου διάθεσης απορριμμάτων..

Η πόλη των Τρικάλων οργανώθηκε πολεοδομικά κατά την εικοσαετία που πέρασε, σύμφωνα με τις προβλέψεις του εγκεκριμένου ΓΠΣ, δηλαδή εκπονήθηκαν οι πολεοδομικές μελέτες για όλες τις περιοχές επεκτάσεων, οι οποίες εγκρίθηκαν με τα

αντίστοιχα Π.Δ. και στη συνέχεια ολοκληρώθηκαν **σχεδόν** οι αντίστοιχες Πράξεις Εφαρμογής.

Ήδη από το ισχύον ΓΠΣ είχαν δημιουργηθεί οι κατάλληλες συνθήκες για τη δημιουργία ενός Πολεοδομικού Συγκροτήματος με την ενοποίηση της πόλης με τις περιβάλλουσες συνοικίες, όπως Πύργος, Πυργετός, Αγία Μονή, Κηπάκι και την ένταξη τριών περιφερειακών οικισμών, δηλαδή Ριζαρειό, και των δίδυμων Καρυές και Φλαμούλι.

Ταυτόχρονα η δυναμική οικιστική και δημογραφική ανάπτυξη απαιτούν μεγάλης έκτασης επεκτάσεις, σύμφωνα με τα σταθερότυπα, και οργάνωση της ίδιας της πόλης και του πολεοδομικού της κέντρου και παράλληλα προδιαγράφουν χωροθετήσεις χρήσεων και λειτουργιών ευρύτερης περιφερειακής και εθνικής ακτινοβολίας. Πρόκειται για χρήσεις, όπως ο οικοτουρισμός και οι εναλλακτικές μορφές τουρισμού και ήπιας αναψυχής στις παραποτάμιες περιοχές, όπως εξάλλου είχε προβλέψει το ισχύον ΓΠΣ τα Επιχειρηματικά Πάρκα στις εισόδους της πόλης, όπου το ισχύον ΓΠΣ προέβλεπε επίσης παραγωγικές ζώνες χονδρεμπορίου και βιοτεχνίας και το Εκπαιδευτικό – Ερευνητικό Πάρκο που εντάσσεται στις προς πολεοδόμηση περιοχές, το οποίο αναμένεται να αναβαθμίσει το ρόλο της πόλης ως κέντρο έρευνας – τεχνολογίας – καινοτομίας, εναρμονιζόμενο με την κατεύθυνση του ΠΠΧΣΑΑ, που ήδη προαναφέρθηκε.

2. ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΓΠΣ

Οι προτάσεις του νέου ΓΠΣ, σύμφωνα με την μελέτη, στηρίχτηκαν στην υφιστάμενη κατάσταση όπως έχει διαμορφωθεί την τελευταία 25ετία και τις προοπτικές που έχουν προδιαγραφεί.

Η πρόθεση της μελέτης αναθεώρησης του ΓΠΣ είναι η απόδοση του συμμετοχικού ρόλου όλων των οικισμών και της ίδιας της πόλης σε ένα αστικό συγκρότημα, όπου η πόλη των Τρικάλων συνλειτουργεί με τους δορυφορικούς οικισμούς, προωθώντας ένα Πολεοδομικό συγκρότημα. Προς τούτο σε κάθε ένα από αυτούς τους οικισμούς προτείνεται κάποια ιδιαίτερη δραστηριότητα και οι ανάλογοι χωρικοί υποδοχείς σε συνδυασμό με υφιστάμενες δημοτικής ιδιοκτησίας μεγάλες εκτάσεις, που καθιστούν εφικτή την υλοποίηση των προτεινομένων ζωνών, αφού είναι εξασφαλισμένη σε ένα μεγάλο βαθμό η γη. Με αυτήν την λογική οι οικισμοί δέχονται μικρές εντάξεις σε θύλακες με στόχο την εξομάλυνση των ορίων του οικισμού, ενώ άλλες περιοχές ή άλλοι θύλακες οργανώνονται σε μικρές περιαστικές ζώνες, εκτός του Λογγακίου, όπου γίνονται μεγαλύτερες επεκτάσεις και περιαστικές ζώνες.

Έτσι οι οικισμοί που είχαν ήδη ενταχθεί στο εγκεκριμένο ΓΠΣ, ήτοι Ριζαρειό και οι δίδυμοι Καρυές - Φλαμούλι ενοποιούνται με την πόλη, όπως ομοίως ο οικισμός Λεπτοκαρυά, που είναι όμορος στο σχέδιο πόλης και ενσωματώνει παράλληλα και το οικιστικό πρόγραμμα του ΟΕΚ (Τρίκκη), καθώς και ο οικισμός Λογγάκι, όπου προτείνεται το δευτερεύον κέντρο επιπέδου πόλης των Τρικάλων, με χαρακτήρα διοίκησης, λοιπών υπηρεσιών και λειτουργιών κοινωνικού εξοπλισμού, δεδομένης της χωροθέτησης του νέου Διοικητηρίου μετά την τροποποίηση της ΖΟΕ, που αποτελεί ένα μεγάλο αναπτυξιακό έργο για την πόλη των Τρικάλων. Επιπλέον οι δίδυμοι οικισμοί Καρυές – Φλαμούλι δέχονται στο νότιο τμήμα τους το Εκπαιδευτικό – Ερευνητικό Πάρκο, ενώ το Ριζαρειό γειτνιάζει με το Επιχειρηματικό Πάρκο.

Οι βόρειοι οικισμοί Άγιοι Απόστολοι, Σωτήρα και Περδικοράχη, παρ' ότι διατηρούν την οικιστική τους αυτοτέλεια, συνιστούν επίσης εν δυνάμει προαστιακού χαρακτήρα οικισμούς, λόγω της μικρής χρονοαπόστασης από την πόλη των Τρικάλων, προοπτικά δε μπορεί και αυτοί να απορροφήσουν σταδιακά αστικό πληθυσμό, παρ' ότι ο σημερινός τους χαρακτήρας είναι αμιγώς αγροτικός.

Ειδικότερα, οι Αγ. Απόστολοι βρίσκονται κοντά σε μια διευρυμένη ζώνη προστασίας που προτείνεται κατά μήκος του Αγιαμονιώτη και των παραποτάμων του και όπου, παράλληλα με την χρήση της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας προτείνονται λειτουργίες που συνθέτουν ένα θεματικό οικολογικό – αγροτικό παραποτάμιο Πάρκο με κύριο θέμα την σημασία της αγροτικής γης, της ανάδειξης των οκοσυστημάτων και ιδιαίτερα των ποτάμιων και παραποτάμιων οικοσυστημάτων με ανάλογες ήπιες υποδομές. Η Περδικοράχη δέχεται τις ίδιες με τις προαναφερθείσες

θετικές αναπτυξιακές επιδράσεις από την χωροθέτηση μιας ζώνης Οικοανάπτυξης στα ανατολικά του οικισμού, που αποτελεί την κατάληξη μιας μεγάλης περιπατητικής διαδρομής με οικοπολιτιστικό ενδιαφέρον και αναρριχήσεις στο λόφο της Ανάληψης. Στην Σωτήρα δε και στους Αγ. Αποστόλους προτείνεται να υλοποιηθούν σύμφωνα με το Ν.1337/83 – άρθρο 26, οικιστικά προγράμματα κοινωνικής κατοικίας, που και αυτά με την σειρά τους θα αποδώσουν θετικές επιπτώσεις στην τοπική ανάπτυξη στο βαθμό που ληφθούν τα απαραίτητα κατάλληλα μέτρα διασύνδεσής τους με τους οικισμούς

Οι **συνολικές επεκτάσεις** της οικιστικής χρήσης όπως προέκυψαν με το προβλεπόμενο πληθυσμιακό μέγεθος (73.280 κατ. για έτος στόχο το 2023) είναι εμβαδού **450,00 εκτάρια**, σύμφωνα με τα σταθερότυπα ΥΠΕΧΩΔΕ, (πίνακες 1 – 3 του τεύχους της μελέτης αναθεώρησης του ΓΠΣ) χωρίς σε αυτό το εμβαδόν να περιλαμβάνονται οι εκτάσεις των **βιοτεχνικών ζωνών εμβαδού 107,56 Ha,** των **ζωνών Χονδρεμπορίου εμβαδού 94,48 Ha**, και του **Ειδικού Εκπαιδευτικού – Ερευνητικού Πάρκου, εμβαδού 114 Ha** για Τριτοβάθμια Εκπαίδευση - Έρευνα και Τεχνολογία, διότι δεν προβλέπεται η χρήση της κατοικίας και επομένως δεν συμπεριλαμβάνονται στον υπολογισμό των σταθεροτύπων. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονιστεί ότι οι μέσοι ΣΔ στις διάφορες περιοχές είναι γενικά χαμηλοί (Μέσος ΣΔ όλων των ΠΕ στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Τρικάλων 0,85), καθώς τηρείται η πολιτική της ήπιας δόμησης στις περιοχές οικιστικής χρήσης, 0,6 στην ΠΕΡΠΟ τουρισμού – αναψυχής και 1,2 στη ζώνη Χονδρεμπορίου και τις δύο ζώνες Βιομηχανίας και Βιοτεχνίας.

Β2. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (σύγκριση της υφιστάμενης κατάστασης σε σχέση με τα ισχύοντα και με την πρόταση της μελέτης), σύμφωνα με το στάδιο Α' ανάλυσης της μελέτης)

α. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

α1. χρήσεις γης ασύμβατες σύμφωνα με τις θεσμοθετημένες με την ΖΟΕ

Σύμφωνα με τα στοιχεία της μελέτης (διάγραμμα Π.2β) εντοπίστηκαν και καταγράφηκαν οι **ασύμβατες με τις ισχύουσες διατάξεις χρήσεις γης**, τόσο ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις, όσο και ως προς τα μεγέθη και τις εγκαταστάσεις.

Από τις παραπάνω ασύμβατες χρήσεις, ορισμένες καλύπτονται από την πρόταση της μελέτης του νέου ΓΠΣ Δήμου Τρικκαίων και κατ' επέκταση της μελέτης τροποποίησης της ΖΟΕ, ενώ οι υπόλοιπες δεν καλύπτονται και προτείνεται η μετεγκατάστασή τους σε ένα εύλογο χρονικό διάστημα σε ζώνες όπου να επιτρέπεται η λειτουργία τους.

α2. Οι ασύμβατες χρήσεις γης, σύμφωνα με την θεσμοθετημένη ΖΟΕ, οι οποίες καλύπτονται και μάλιστα στη θέση που είναι σήμερα εγκατεστημένες από την πρόταση της μελέτης, είναι κατά ζώνη οι εξής:

- ΠΕΠΔ Ι (περιλαμβάνει τμήματα της ΖΟΕ 1Β) : Πρατήρια – εμπορία αυτοκινήτων, Υπεραγορά
- ΠΕΠΔ V (περιλαμβάνει τμήματα της ΖΟΕ 3) : Πρατήρια – εμπορία αυτοκινήτων, Υπεραγορά
- Προς πολεοδόμηση περιοχή με χρήση Πολεοδομικό κέντρο – Γενική κατοικία (περιλαμβάνει τμήματα της ΖΟΕ 1, 1Β, 3) : Πρατήρια καυσίμων (στο πολεοδομικό κέντρο), αθλητικές εγκαταστάσεις, κατοικία.
- Προς πολεοδόμηση περιοχή με χρήση βιοτεχνίας χαμηλής όχλησης (περιλαμβάνει τμήματα της ΖΟΕ 3): Βιοτεχνία – βιομηχανία

α3. Οι ασύμβατες χρήσεις γης, σύμφωνα με την θεσμοθετημένη ΖΟΕ, οι οποίες με την πρόταση της μελέτης εξακολουθούν να είναι ασύμβατες στη θέση που είναι σήμερα εγκατεστημένες, είναι κατά ζώνη οι εξής:

- ΠΕΠ ΙΙΙ (περιλαμβάνει τμήματα της ΖΟΕ 2) : Κατοικία, Βιοτεχνία – βιομηχανία, Φυτώριο – θερμοκήπιο, Πρατήρια – εμπορία αυτοκινήτων
- ΠΕΠ IV (περιλαμβάνει τμήματα της ΖΟΕ 1Α και 3) : Βιοτεχνία – βιομηχανία, κέντρα διασκέδασης – αναψυχής, Πρατήρια – εμπορία αυτοκινήτων

- ΠΕΠΔ Ι (περιλαμβάνει τμήματα της ΖΟΕ 1Β) : Κατοικία, Βιοτεχνία – βιομηχανία
- ΠΕΠΔ V (περιλαμβάνει τμήματα της ΖΟΕ 3) : Βιοτεχνία – βιομηχανία, Πρατήρια – εμπορία αυτοκινήτων, Μάντρα οικοδομικών υλικών, κέντρα διασκέδασης – αναψυχής
- Προς πολεοδόμηση περιοχή με χρήση Πολεοδομικό κέντρο – Γενική κατοικία (περιλαμβάνει τμήματα της ΖΟΕ 1, 1Β, 3) : Μάντρα οικοδομικών υλικών, κέντρα διασκέδασης – αναψυχής
- Προς πολεοδόμηση περιοχή με χρήση Χονδρεμπόριο (περιλαμβάνει τμήματα της ΖΟΕ 3): Βιοτεχνία – βιομηχανία, κέντρα διασκέδασης – αναψυχής
- Προς πολεοδόμηση περιοχή με χρήση βιοτεχνίας χαμηλής όχλησης (περιλαμβάνει τμήματα της ΖΟΕ 3) : Μάντρα οικοδομικών υλικών
- Προς πολεοδόμηση περιοχή με χρήση ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο (περιλαμβάνει τμήματα της ΖΟΕ 3) : Βιοτεχνία – βιομηχανία

Συγκρίνοντας διαχρονικά αεροφωτογραφίες του εξωαστικού χώρου των Τρικάλων (έτη λήψης 1981 και 1988) διαπιστώνεται ότι οι περισσότερες από τις ανωτέρω ασύμβατες χρήσεις προϋπάρχουν της θεσμοθέτησης της ΖΟΕ η οποία θεσμοθετήθηκε το 1990. Ωστόσο συγκρίνοντας τις αεροφωτογραφίες της δεκαετίας του 1980 με σύγχρονες δορυφορικές εικόνες διαπιστώνεται ότι αρκετές ασύμβατες χρήσεις γης εμφανίστηκαν μετά την θεσμοθέτηση της ΖΟΕ και περιλαμβάνουν κυρίως κατοικίες, αλλά και βιοτεχνίες, πρατήρια υγρών καυσίμων, εμπορικές εκθέσεις αυτοκινήτων, κέντρα διασκέδασης- αναψυχής, μάντρες οικοδομικών υλικών. Οι κατοικίες εμφανίζονται βασικά στην περιοχή της Ανάληψης όπου καθορίστηκε η ζώνη 2 για την προστασία της περιοχής φυσικού κάλλους και στην περιοχή κατά μήκος της σιδηροδρομικής γραμμής όπου αργότερα έγινε τροποποίηση της ΖΟΕ και προστέθηκε η ζώνη 4 στην οποία επιτρέπονται τα στεγαστικά προγράμματα κατοικίας και η κατοικία σε αρτιότητες 4 στρ. για τους Τσιγγάνους. Οι υπόλοιπες χρήσεις που αφορούν παραγωγικές δραστηριότητες εντοπίζονται κατά μήκος του βασικού οδικού δικτύου του Δήμου και συγκεκριμένα επί της οδού Καλαμπάκας (ζώνη 1Β της ΖΟΕ), κατά μήκος του εξωτερικού οδικού δακτυλίου στην περιοχή του Ριζαρειού (ζώνη 3 και 1Α της ΖΟΕ) και επί της οδού Πύλης (ζώνη 3 της ΖΟΕ).

β. ΚΑΤΑΤΜΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Σύμφωνα με τα στοιχεία της μελέτης, όσον αφορά τα επιτρεπόμενα όρια κατάτμησης και αρτιότητας εντός της ΖΟΕ Τρικάλων, σύμφωνα με τον χάρτη 3 που προέκυψε από επεξεργασία των στοιχείων του Εθνικού Κτηματολογίου διαπιστώνεται ότι **η σημερινή κατάσταση των ιδιοκτησιών δεν συμβαδίζει με τα όρια κατάτμησης που ισχύουν από την ισχύουσα ΖΟΕ**. Στο μεγαλύτερο τμήμα της ΖΟΕ ισχύει κατώτατο όριο κατάτμησης τα 10 στρ. και σε μικρούς μόνο θύλακες (ζώνες 1α, 1β και 4) ισχύουν τα 4 στρ.

Η κατανομή των ιδιοκτησιών από την ομάδα μελέτης με βάση τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου (ηλεκτρονικό αρχείο ιδιοκτησιών) σε ομάδες εμβαδών καταδεικνύει την ανάγκη για καθορισμό χαμηλότερων ορίων κατάτμησης στις ζώνες των 10 στρ., αφού εντοπίζονται εκτεταμένοι θύλακες ιδιοκτησιών με εμβαδόν μικρότερο του ορίου αυτού, ακόμη και θύλακες με εμβαδόν κάτω των 4 στρ. Οι θύλακες αυτοί εντοπίζονται κυρίως στο βόρειο και δυτικό τμήμα του Δήμου και συγκεκριμένα πέριξ των οικισμών Άγ. Απόστολοι, Σωτήρα – Καρυές και Λογγάκι, αλλά και στην νότια και ανατολική πλευρά του Δήμου εσωτερικά όμως του οδικού δακτυλίου.

Πιο συγκεκριμένα από την ανάλυση των κατατμήσεων που έγινε στην περιοχή της ΖΟΕ από τα δεδομένα του Εθνικού Κτηματολογίου προκύπτει ότι σε σύνολο 8.193 ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται εντός της ΖΟΕ με συνολική έκταση 42.275,83 στρ. :

- Οι 4.962 ιδιοκτησίες (ποσοστό 60,5%) είναι εμβαδού κάτω των 4 στρ. με συνολική επιφάνεια 7.745,95 στρ.
- Οι 1.193 ιδιοκτησίες (ποσοστό 14,6%) είναι εμβαδού 4 στρ. – 6 στρ. και καταλαμβάνουν συνολική επιφάνεια 5.853,75 στρ.

- Οι 1.100 ιδιοκτησίες (ποσοστό 13,4%) είναι εμβαδού 6 στρ. – 10 στρ. και καταλαμβάνουν συνολική επιφάνεια 8.443,19 στρ.
- Οι 938 ιδιοκτησίες (ποσοστό 11,5%) είναι εμβαδού άνω των 10 στρ. και καταλαμβάνουν συνολική έκταση 20.232,94 στρ.

Τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται συνοπτικά στον πίνακα που ακολουθεί:

Όρια κατάτμησης	Ιδιοκτησίες	
	Αριθμός	Ποσοστό
κάτω των 4 στρ.	4.962	60,6%
4 στρ. - 6 στρ.	1.100	13,4%
6 στρ. - 10 στρ.	1.193	14,6%
άνω των 10 στρ.	938	11,4%
Σύνολο έκτασης ΖΟΕ	**8.193**	**100,0%**

Με βάση τα στοιχεία του ως άνω πίνακα προκύπτει ότι το συντριπτικό ποσοστό των ιδιοκτησιών εντός της έκτασης της εγκεκριμένης ΖΟΕ Δ. Τρικκαίων είναι μικρές ιδιοκτησίες κάτω των 4 στρ. (60,6%), στο οποίο αν αθροιστούν και οι ιδιοκτησίες 4 στρ. – 10 στρ. φθάνει το 88,6%. Το 88,6% δηλαδή είναι ιδιοκτησίες μικρότερες των 10 στρ. και μόνον 11,4% είναι μεγαλύτερες των 10 στρ. μη δυνάμενες επομένως να χαρακτηρίσουν το συνολική έκταση της ΖΟΕ.

Συγκριτικά αναφέρεται ότι στις ζώνες 1α, 1β και 4 στις οποίες ισχύει κατώτατο όριο αρτιότητας και κατάτμησης τα 4 στρ. περιλαμβάνονται 1.055 ιδιοκτησίες, ήτοι ποσοστό 12,9%, οι οποίες καταλαμβάνουν συνολική έκταση 4.830,17 στρ. ήτοι ποσοστό 11,7% επί του συνόλου της έκτασης της εγκεκριμένης ΖΟΕ. Από αυτές τις 1.055 ιδιοκτησίες μόνον οι 263 ιδιοκτησίες έχουν εμβαδόν άνω των 4 στρ. και επομένως εμπίπτουν στο όριο της αρτιότητας που ορίζει η ΖΟΕ. Στην υπόλοιπη έκταση της ΖΟΕ όπου ισχύει όριο αρτιότητας και κατάτμησης τα 10 στρ. υπάρχουν 866 ιδιοκτησίες εμβαδού 10 στρ. και άνω. Δηλαδή στο σύνολο των 8.193 ιδιοκτησιών που εμπίπτουν στη ΖΟΕ μόνον οι 1.129 ιδιοκτησίες (ποσοστό 13,8%) συμφωνούν με την ισχύουσα κατάτμηση – αρτιότητα.

Εξάλλου από τον χάρτη 3 διαπιστώνεται ότι σε ορισμένες υποζώνες της ισχύουσας ΖΟΕ με αρτιότητα και κατάτμηση 4 στρ., υπάρχει αναντιστοιχία με την υφιστάμενη κατάτμηση όπου σε αυτές τις περιπτώσεις οι ιδιοκτησίες είναι πολύ μεγαλύτερες από τα 4 στρ.

Άρα από την ανάλυση που προηγήθηκε καθίσταται σαφής η αναγκαιότητα τροποποίησης των υποζωνών της ΖΟΕ ως προς τα κατώτατα όρια αρτιότητας και κατάτμησης.

γ. ΘΕΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΡΝΗΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΙΣΧΥΟΥΣΑΣ ΖΟΕ

Σύμφωνα με τα στοιχεία της μελέτης, από την μέχρι τώρα εφαρμογή της ΖΟΕ διαπιστώνονται σημαντικές επιπτώσεις τόσο στον εξωαστικό χώρο του Δήμου Τρικκαίων όσο και στον αστικό του χώρο, οι οποίες ταξινομούνται σε θετικές και αρνητικές. Συγκεκριμένα:

Οι θετικές επιπτώσεις περιλαμβάνουν:

- Την προστασία της περιαστικής γης των Τρικάλων από την απρογραμμάτιστη και αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση και από την νόμιμη παρόδια δόμηση που προκαλεί φαινόμενα πυκνοδόμησης λόγω της εφαρμογής των παρεκκλίσεων των διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης. Η προστασία αυτή ως ένα βαθμό

επιτεύχθηκε και λόγω των νέων οδικών αξόνων που κατασκευάστηκαν πρόσφατα όπως είναι ο εξωτερικός δακτύλιος. Ωστόσο στους παλιούς οδικούς άξονες (Καλαμπάκας, Πύλης, Καρδίτσας) είχε ήδη διαμορφωθεί μία γραμμική οικιστική ανάπτυξη προ της θεσμοθέτησης της ΖΟΕ η οποία δεν ήταν δυνατόν να αντιστραφεί.

- την προστασία της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας που περιβάλλει την πόλη των Τρικάλων από την αλλαγή χρήσης, καθώς και από την κατάτμησή της σε μικρότερες εκμεταλλεύσεις, η οποία αποτελεί έναν βασικό πλουτοπαραγωγικό πόρο του Δήμου.
- Την προστασία των ευαίσθητων περιβαλλοντικά οικοσυστημάτων όπως είναι οι ποταμοί και τα ρέματα που διατρέχουν τον Δήμο (Ληθαίος, Αγιαμονιώτης, Κουμέρκης), καθώς και η περιοχή της Ανάληψης.

Οι **αρνητικές επιπτώσεις** και τα βασικά προβλήματα που δημιούργησε η εφαρμογή της ΖΟΕ προέρχονται κυρίως απ' το ότι η θεσμοθέτηση της ΖΟΕ δεν έλαβε υπόψη της την υφιστάμενη κατάσταση στον περιαστικό χώρο των Τρικάλων τόσο από πλευράς χρήσεων γης, όσο κυρίως από πλευράς κατατμήσεων. Έτσι, κατ' αρχήν, (όπως εξάλλου φαίνεται και από τον χάρτη 1-Στάδιο Α') διαχρονικά, από τη θεσμοθέτηση της ΖΟΕ μέχρι σήμερα, παρατηρείται μία «διάχυση» της πόλης των Τρικάλων εντός της περιοχής της ΖΟΕ και σε επαφή με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Η δόμηση αυτή άλλοτε είναι νόμιμη και συμβατή με τις διατάξεις της ΖΟΕ και άλλοτε όχι – είναι αυθαίρετη. Συγκεκριμένα νόμιμη ή αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση εντοπίζεται:

- Κατά μήκος του οδικού άξονα Τρικάλων – Πύλης
- Στο «Κηπάκι»
- Μεταξύ Τρικάλων και Ριζαριού
- Νότια της βιομηχανικής ζώνης της οδού Λαρίσης
- Στην εκτός σχεδίου περιοχή ανατολικά της Μπάρας
- Στην οδό προς το Λογγάκι
- Στην περιοχή του Λόφου της Ανάληψης
- Κατά μήκος της οδού Καλαμπάκας
- Κατά μήκος της σιδηροδρομικής γραμμής παρά την οδό Καλαμπάκας όπου οι συγκεντρώσεις κατοικίας αφορούν Τσιγγάνους
- Κατά μήκος της οδού προς Αγίους Αποστόλους και
- Στην εκτός σχεδίου περιοχή δυτικά του Πυργετού

Εκτός της διάχυσης, άλλες αρνητικές επιπτώσεις είναι οι ακόλουθες:

- Η ΖΟΕ δεν προέβλεψε μια διαβάθμιση προστασίας της γεωργικής γης, σύμφωνα με την οποία η ζώνη που γειτνιάζει με την πόλη και δέχεται τις μεγαλύτερες οικιστικές πιέσεις να χαρακτηρίζεται ως δυνάμενη να υποδεχθεί τις μελλοντικές επεκτάσεις. Εξαίρεση ήταν κάποιες περιοχές που παρουσίαζαν ήδη από τότε οικιστική ανάπτυξη, όπως είναι η οδός Καλαμπάκας, η περιοχή νότια της Αγίας Μονής η περιοχή προς το Λογγάκι και ορισμένες ζώνες περιμετρικά των οικισμών (ζώνες με στοιχεία 1, 1Α και 1Β), όπου η επιτρεπόμενη κατάτμηση παρέμεινε στα 4 στρ. και οι επιτρεπόμενες χρήσεις ήταν πολύ περισσότερες και ελάχιστα συμβατές με την γεωργική γη. Έτσι περιμετρικά της πόλης στο μεγαλύτερο τμήμα καθορίστηκε ζώνη προστασίας της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας (ΖΟΕ 3) η οποία είναι πολύ αυστηρή και θέτει υψηλό βαθμό προστασίας.
- Οι αυστηροί όροι που ετέθησαν στην ισχύουσα ΖΟΕ, σε συνδυασμό με την ελαστική παρακολούθηση της εφαρμογής των αδειών οικοδομής που εκδίδονται από την αρμόδια Δ/νση Πολεοδομίας, λόγω του χαλαρού θεσμικού καθεστώτος οδήγησε στην ανάπτυξη αυθαίρετης δόμησης σε ορισμένες περιοχές.
- Επίσης εξαιτίας της ισχύουσας ΖΟΕ έχουν εγκλωβιστεί πολλές χρήσεις γης εντός του αστικού ιστού της πόλης, οι οποίες σύμφωνα με τα σημερινά πρότυπα πολεοδομικής οργάνωσης θα έπρεπε να λειτουργούν σε οργανωμένους υποδοχείς στον εξωαστικό χώρο, όπως για παράδειγμα, είναι οι δραστηριότητες

εμπορικών εκθέσεων, οι υπεραγορές ιδιαίτερα των τροφίμων και τα πολυκαταστήματα, τα συνεδριακά κέντρα, οι χώροι συνάθροισης κοινού, κτλ οι οποίες χρειάζονται μεγάλες εκτάσεις για να λειτουργήσουν χωρίς προβλήματα και χωρίς να προκαλούν όχληση και ρύπανση στην περιβάλλουσα οικιστική περιοχή.

Τέλος, δεν είχε προβλεφθεί ζώνη προστασίας των χερσαίων και υδάτινων οικοσυστημάτων στις παραποτάμιες και παραρεμάτιες περιοχές, καθώς και ζώνη προστασίας σε τμήματα των ποταμών Κουμέρκη και Πηνειού – ΖΟΕ 2, όπως είχε προβλεφθεί στα υπόλοιπα τμήματα. Η έλλειψη προστασίας και περιορισμού των φυτοφαρμάκων και λιπασμάτων έχει επιφέρει τη συγκέντρωση ρύπων και την καταστροφή της παραποτάμιας βλάστησης.

Εξάλλου, με την πάροδο 20 ετών από την θεσμοθέτηση της ΖΟΕ διάφορες άλλες συνθήκες έχουν διαφοροποιηθεί, όπως :

- Οι ανάγκες που έχει σήμερα η πόλη των Τρικάλων, όπως αυτές προκύπτουν από τα προγραμματικά μεγέθη, αλλά και από τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό. Απόρροια αυτών των νέων αναγκών είναι και μέρος της οικιστικής διάχυσης περιμετρικά της πόλης και εντός της ισχύουσας ΖΟΕ, διάχυση που εκφράζει τη δυναμική των αστικών πιέσεων που δεν μπορούν πλέον να απορροφηθούν μέσα στον αστικό ιστό.
- Τα νέα μεγάλα έργα που έχουν γίνει στην περιοχή ή έχουν προγραμματιστεί να γίνουν στο άμεσο μέλλον (π.χ. εξωτερικός δακτύλιος, οδικός άξονας Κεντρικής Ελλάδος Ε65, σταθμός φυσικού αερίου), και οι επικείμενες παρεμβάσεις (σχέδιο «Καλλικράτης»), κτλ. τα οποία δημιουργούν νέα χωρικά και αναπτυξιακά δεδομένα και ανάγκες στην περιοχή που πρέπει να αντιμετωπιστούν ως έναν βαθμό στον περιαστικό χώρο των Τρικάλων.

Β3. ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΖΟΕ

α. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΖΟΕ

Η παρούσα αναθεώρηση της ισχύουσας ΖΟΕ, σύμφωνα με τα στοιχεία της μελέτης, **απαιτείται** για τους εξής λόγους :

1. Για να εξορθολογιστούν τα εξωτερικά όρια αυτής και να γίνει απεικόνιση αυτών στο χάρτη με ακρίβεια και συντεταγμένες των διαφόρων κορυφών, λόγω της χρήσης πλέον ψηφιακών υποβάθρων έναντι των αναλογικών, στα οποία είχε σχεδιαστεί η ισχύουσα ΖΟΕ. Επίσης **για να εξορθολογιστούν τα όρια των υποζωνών**, ώστε να εναρμονιστούν με τις μικροδιαφορές που προέκυψαν μετά την ένταξη στο σχέδιο των προβλεπόμενων από το εγκεκριμένο ΓΠΣ επεκτάσεων σχεδίου αντίστοιχων περιοχών αλλά και από τη γενόμενη εξειδίκευση των πιο πάνω ορίων, (όπως γίνεται πάντοτε στο επίπεδο των πολεοδομικών μελετών, σύμφωνα με τις οποίες εντάσσονται οι περιοχές στο σχέδιο).

2. Για να εναρμονιστούν οι προβλεπόμενες εντός αυτής χρήσης γης με αυτές που προτείνονται στη μελέτη αναθεώρησης του ΓΠΣ και ειδικότερα στις περιπτώσεις που έρχονται σε αντίθεση οι σχετικές προβλέψεις της μελέτης αυτής με εκείνες της ισχύουσας ΖΟΕ, ώστε στη συνέχεια να είναι δυνατή η θεσμοθέτηση της αναθεώρησης του ΓΠΣ.

3. Πρόκειται για αρκετές και σημαντικές προτεινόμενες τροποποιήσεις έτσι, ώστε να απαιτείται συνολική αναθεώρηση της ισχύουσας ΖΟΕ.

Η μελέτη τροποποίησης της ΖΟΕ Δήμου Τρικκαίων, όπως θα παρουσιαστεί παρακάτω στηρίζει τις προτάσεις της

- στις διατάξεις του άρθρου 29 του Ν.1337/83 όπως ισχύει σήμερα
- στις απαιτήσεις του Νόμου και ειδικά στην παρ. 4 του άρθρου 4 του Ν.2508/97 και στο στόχο της αειφόρου ανάπτυξης,
- στον υπερκείμενο σχεδιασμό που σχετικά πρόσφατα θεσμοθετήθηκε με τη μορφή των ΓΠΧΣΑΑ, ΕΠΧΣΑΑ, ΠΠΧΣΑΑ

- στην εξέλιξη της υφιστάμενης κατάστασης που έχει διαφοροποιηθεί κατά την τελευταία 25ετία
- στις αρχές της προστασίας του περιβάλλοντος
- στο άρθρο 8 παρ. 14 του Ν. 1512/1985
- στις διατάξεις του Ν.3399/1995 για τα 600.00μ (οι οποίες καταργήθηκαν με την παρ.4, άρθρο31 του νόμου 3937/2011)

β. ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΞΟΡΘΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΗΣ ΙΣΧΥΟΥΣΑΣ ΖΟΕ

β1. ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΤΑ ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ ΟΡΙΑ ΤΗΣ ΖΟΕ

Σύμφωνα με τα στοιχεία της μελέτης, για την ψηφιοποίηση των ορίων της εγκεκριμένης ΖΟΕ, όπως αυτή παρουσιάζεται στο χάρτη και το κείμενο του ΦΕΚ Δ' 363/13-7-1990, χρησιμοποιήθηκε ως υπόβαθρο δορυφορική εικόνα έτους 2007 και

σε πρώτο στάδιο με **τα διοικητικά όρια του Δ. Τρικκαίων, που είχαν χρησιμοποιηθεί για την σύνταξη της μελέτης του υπό αναθεώρηση ΓΠΣ.**

Τα ζητήματα που προέκυψαν κατά την ψηφιοποίηση των ορίων είναι τα ακόλουθα :

- αναντιστοιχία ορίων ΟΤΑ κατά το χάρτη της θεσμοθετημένης ΖΟΕ και ορίων ΟΤΑ κατά το νέο ΓΠΣ και επομένως αναντιστοιχία με το όριο της θεσμοθετημένης ΖΟΕ.
- το όριο της ΖΟΕ διέρχεται εντός οικισμού με εγκεκριμένα όρια
- αναντιστοιχία στο χάρτη της θεσμοθετημένης ΖΟΕ και της δορυφορικής εικόνας και επομένως αναντιστοιχία με το όριο της θεσμοθετημένης ΖΟΕ, όσον αφορά φυσικό στοιχείο – ρέμα, και ένα αρδευτικό κανάλι

Μετά από τα παραπάνω η μελέτη προτείνει:

1. Όπου το θεσμοθετημένο όριο της ΖΟΕ του Δήμου Τρικκαίων ακολουθεί το όριο του ΟΤΑ, όπως αυτό αποτυπώνεται στο χάρτη του ΦΕΚ Δ' 363/13-7-1990, και ορίζεται στο κείμενο του προαναφερθέντος ΦΕΚ, **το εξωτερικό όριο της ΖΟΕ προτείνεται να τροποποιηθεί ακολουθώντας το κατά το υπό αναθεώρηση ΓΠΣ όριο του Δήμου Τρικκαίων,** θεωρώντας ότι ο στόχος του νομοθέτη της εγκεκριμένης ΖΟΕ ήταν να φθάσει μέχρι τα διοικητικά όρια του δήμου, δεδομένου ότι σ' αυτά τα τμήματα δεν υπάρχουν φυσικά ή τεχνητά όρια (ρέματα, κανάλια, δρόμοι, κλπ),.

2. Στις περιπτώσεις όμως όπου υπάρχουν φυσικά ή τεχνητά «εμπόδια» - κοίτες ποταμών, ρεμάτων ή αρδευτικών καναλιών / δρόμοι - το εξωτερικό όριο της ΖΟΕ προτείνεται να τροποποιηθεί βάσει της δορυφορικής εικόνας του Δήμου Τρικκαίων, τοποθετώντας στα φυσικά ή τεχνητά «εμπόδια», τα όρια της ΖΟΕ, όπως προέβλεπε ο νομοθέτης και με δεδομένο ότι η θέση αυτή των φυσικών στοιχείων είναι η ακριβής με βάση τα σύγχρονα στοιχεία της δορυφορικής εικόνας.

Τα παραπάνω αποτυπώνονται στον χάρτη Χ8. της μελέτης.

Στη συνέχεια ο Δήμος σε δεύτερο στάδιο και οριστικό χρησιμοποίησε **τα νέα διοικητικά όρια της Δ.Ε. Τρικκαίων,** όπως αποσαφηνίστηκαν από την εργασία που ανατέθηκε σε ομάδα εργασίας από τον Δήμο Τρικκαίων με θέμα την απεικόνιση σε ψηφιακό υπόβαθρο των διοικητικών ορίων της Δημοτικής ενότητας Τρικκαίων του Δήμου Τρικκαίων. Από την σύγκριση των νέων διοικητικών ορίων και της δορυφορικής εικόνας του 2007, διαπιστώθηκαν σημαντικές αποκλίσεις τις οποίες η μελέτη αντιμετώπισε ως εξής:

- όπου τα θεσμοθετημένα όρια της ΖΟΕ του Δήμου Τρικκαίων ακολουθούν τα όρια του ΟΤΑ, όπως αυτά αποτυπώνονται στο χάρτη του ΦΕΚ /Δ/363/1990 και ορίζονται στο κείμενο του προαναφερθέντος ΦΕΚ, τα εξωτερικά όρια της ΖΟΕ προτείνεται να τροποποιηθούν ακολουθώντας τα νέα όρια της Δ.Ε. Τρικκαίων, θεωρώντας ότι ο στόχος του νομοθέτη της εγκεκριμένης ΖΟΕ ήταν τα όρια της να φθάσουν μέχρι τα διοικητικά όρια του Δήμου, δεδομένου ότι σε αυτά τα τμήματα δεν υπάρχουν φυσικά ή τεχνητά όρια (ρέματα, κανάλια, δρόμοι)

- Στις περιπτώσεις όπου υπάρχουν φυσικά ή τεχνητά εμπόδια – κοίτες ποταμών, ρέματα ή αρδευτικά κανάλια, δρόμοι, προτείνεται τα εξωτερικά όρια της ΖΟΕ να τροποποιηθούν βάσει της δορυφορικής εικόνας του Δήμου, τοποθετώντας τα όρια της ΖΟΕ στα φυσικά ή τεχνητά εμπόδια, όπως προέβλεπε ο νομοθέτης και με δεδομένο ότι η θέση αυτή είναι ακριβής με βάση τα σύγχρονα στοιχεία της δορυφορικής εικόνας.

Τα παραπάνω αποτυπώνονται στον παραδοτέο χάρτη, που συνοδεύει την μελέτη.

β2. ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΤΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΟΡΙΑ ΤΗΣ ΖΟΕ

Σύμφωνα με τα στοιχεία της μελέτης για τον ακριβή προσδιορισμό των εσωτερικών ορίων της ΖΟΕ ακολουθήθηκε παρόμοια με την προαναφερθείσα μεθοδολογία.

Έτσι προέκυψε η πρόταση για την τροποποίηση των εσωτερικών ορίων της εγκεκριμένης ΖΟΕ. Από την σύγκριση των δύο χαρτών – του χάρτη της εγκεκριμένης ΖΟΕ και αυτού της τροποποίησης της ΖΟΕ, διαπιστώθηκε ότι υπάρχουν πολλές αναντιστοιχίες :

1) το όριο των επεκτάσεων της πόλης των Τρικάλων, όπως αυτό αποτυπώνεται στο χάρτη που συνοδεύει το ΦΕΚ Δ' 363/13-7-1990, διαφέρει σε αρκετά τμήματα από τα όρια των Διαταγμάτων Ρυμοτομίας τα οποία εφαρμόστηκαν καθ' υπόδειξη της επιβλέπουσας υπηρεσίας.

2) Τα εσωτερικά όρια μετατοπίζονται κατά περίπτωση πάνω στα στοιχεία της δορυφορικής εικόνας , ήτοι

- στα φυσικά και τεχνητά «εμπόδια»,
- στα όρια φυσικού τοπίου και γεωργικής γης,
- στα όρια που προκύπτουν από το κτηματολόγιο,
- στα όρια δημοτικών και δημόσιων εκτάσεων,
- στα εγκεκριμένα όρια των οικισμών και σχεδίων πόλεων

Η παραπάνω μεθοδολογία προσδιορισμού των εσωτερικών ορίων της ΖΟΕ χρησιμοποιήθηκε και στις δύο προτάσεις τροποποίησης των εξωτερικών ορίων (**διοικητικά όρια του Δ. Τρικκαίων, που είχαν χρησιμοποιηθεί για την σύνταξη της μελέτης του υπό αναθεώρηση ΓΠΣ** και **τα νέα διοικητικά όρια της Δ.Ε. Τρικκαίων).** Επιπλέον των παραπάνω με **τα νέα διοικητικά όρια της Δ.Ε. Τρικκαίων** προέκυψε η ανάγκη τροποποίησης των υποζωνών. Οι τροποποιήσεις αυτές διακρίνονται είτε στην διεύρυνση των υποζωνών είτε στη μείωσή τους, όπως φαίνονται στον χάρτη που συνοδεύει το υπ'αριθμ. 1119/21/21.12.2012 έγγραφο του μελετητικού γραφείου.

β3. ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ Η ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΝΕΩΝ ΖΩΝΩΝ & ΥΠΟΖΩΝΩΝ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- **Α** για τις Περιοχές Ειδικής Προστασίας με τις υποζώνες

Α.Ι Προστασία υδάτινων οικοσυστημάτων ποταμών - ρεμάτων και παραποτάμιων – παραρεμάτιων περιοχών

Η κατηγορία αυτή αφορά τους ποταμούς που διασχίζουν την περιοχή μελέτης (τμήματα εκτός οικιστικού ιστού), συγκεκριμένα τον Ποταμό Πηνειό και τους παραποτάμους του Αγιαμονιώτη, Ληθαίο και Κουμέρκη, και τις παρόχθιες ζώνες τους και προτείνεται ζώνη προστασίας πλάτους 100.00 μ εκατέρωθεν της κοίτης στον Πηνειό μετρούμενη από την φυσική όχθη και σε πλάτος 50.00μ. εκατέρωθεν της κοίτης των παραποτάμων του. Οι ρυθμίσεις αυτές προτείνεται από τη μελέτη να ισχύουν μέχρι την οριοθέτηση του ποταμού και των παραποτάμων του και μετά από αυτήν η ζώνη προστασίας προτείνεται 80.00 μ και 40.00 μ αντιστοίχως από τη γραμμή οριοθέτησης.

Με υποζώνες

Α.Ι.2 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 6 στρεμ.(. αντί των 10 στρ. που ισχύει στις υποζώνες 1, 2 και 3 για να μπορεί να εξυπηρετείται η οικοτουριστική λειτουργία των ρεμάτων με την διαμόρφωση περιπατητικών μονοπατιών, παρατηρητηρίων, κιόσκια, κτλ.).

Α.Ι.3 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 10 στρεμ.

Προτεινόμενες από την μελέτη χρήσεις γης

- η γεωργική γη με βιολογικές καλλιέργειες για προστασία των χερσαίων και υδάτινων οικοσυστημάτων
- Μικρά υδροηλεκτρικά έργα (ΜΥΗΕ), εφόσον πληρούνται τα κριτήρια χωροθέτησης και οι λοιπές διατάξεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού για τις ΑΠΕ
- Ανάπτυξη Οικοτουρισμού με περιπατητικά μονοπάτια πεζή ή με άλογα με την χρήση κυρίως του υφιστάμενου αγροτικού οδικού δικτύου, με παρατηρητήρια, με κατάλληλο εξοπλισμό με μέσα ερμηνείας του περιβάλλοντος σε κιόσκια περιβαλλοντικής ενημέρωσης για την ευαισθητοποίηση του κοινού – επισκεπτών στο ιδιαίτερο ποτάμιο οικοσύστημα – χλωρίδα και πανίδα, κιόσκια – καθιστικά, κλπ

Επιτρεπόμενα Έργα

Έργα ήπιας διαμόρφωσης της κοίτης μετά την οριοθέτηση του ποταμού με στόχο την καλύτερη υδραυλική λειτουργία του, την κατασκευή έργων αντιπλημμυρικής προστασίας, με την προϋπόθεση ότι δεν καταστρέφονται οι βιοκοινότητες και το οικοσύστημα.

Τα έργα διαμόρφωσης των επιτρεπομένων χρήσεων που προαναφέρθηκαν πρέπει να είναι από φυσικά υλικά και με τις ελάχιστες δυνατές παρεμβάσεις στην γεωμορφολογία του χώρου παρέμβασης και με αποκλειστικό στόχο την ένταξη στο φυσικό περιβάλλον.

Λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης

Επιβάλλεται η διατήρηση της υφιστάμενης βλάστησης και ιδιαίτερα στους φυτοφράκτες και στις όχθες των ποταμών

Απαγορεύονται:

- Η αμμοληψία
- Η κάθε είδους δόμηση
- Η θήρα
- Η σύλληψη κάθε είδους άγριας πανίδας
- Η καταστροφή κάθε είδους ζώνης με φυσική βλάστηση
- Η καταστροφή των υφιστάμενων φυτοφρακτών
- Η αποστράγγιση ελωδών εκτάσεων
- Η ρύπανση των υδατικών πόρων
- Οι κάθε είδους ρυπαίνουσες δραστηριότητες, όπως κρίνονται σύμφωνα με την εκάστοτε κείμενη νομοθεσία από τις αρμόδιες Υπηρεσίες.

Α.ΙΙ Προστασία φυσικής ομορφιάς, προβολής – ανάδειξης – ερμηνείας του φυσικού περιβάλλοντος, προαγωγής της περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, πολιτισμού, και ήπιας αναψυχής

Πρόκειται για την περιοχή της Ανάληψης και εκτείνεται από τα βόρεια όρια του λόφου του Πρ. Ηλία και του διερχόμενου δακτυλίου μέχρι τη βόρεια ζώνη οικοανάπτυξης, η οποία προτείνεται στα ανατολικά του οικισμού Περδικοράχη. Χαρακτηρίζεται για το ιδιαίτερο τοπίο που δημιουργεί η γεωμορφολογία της περιοχής.

Ως προς τα όρια επέρχεται τροποποίηση, ώστε αυτά να συμπίπτουν με σαφή γεωμορφολογικά όρια (όριο γεωργικής γης και φυσικών εκτάσεων όπως προκύπτουν από την δορυφορική εικόνα), αλλά και με τα όρια των ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου.

Με υποζώνες

Α.ΙΙ.1 & Α.ΙΙ.α.1 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 4 στρεμ.(διότι όπως προκύπτει από την σχετική ανάλυση (χάρτης 3) στις ζώνες αυτές κυριαρχούν οι ιδιοκτησίες κάτω των 10 στρ. και επομένως είναι ανεδαφικό να ισχύει το αρχικό όριο κατάτμησης των 10 στρ.)

Α.ΙΙ.3 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 10 στρεμ. (η ζώνη αυτή θα θεσμοθετηθεί από το ΓΠΣ)

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης

- Γεωργική γη
- Ανάπτυξη οικοτουρισμού : διαμόρφωση περιπατητικών μονοπατιών για πεζή κυκλοφορία και ιππαστί ή mountain bicycle, περίπτερα περιβαλλοντικής

εκπαίδευσης και οικολογικής ευαισθητοποίησης με μέσα ερμηνείας του περιβάλλοντος και του τοπίου, θεματικές περιβαλλοντικές διαδρομές, αθλητικός περίπατος, καθιστικά, κιόσκια και πάντως ήπια αναψυχή σε φυσικό περιβάλλον κλπ

- Υπαίθριες πολιτιστικές εγκαταστάσεις - θέατρο πολλών θέσεων σε κατάλληλη τοποθεσία ώστε να εντάσσεται στο τοπίο
- Υπαίθριες θεματικές παιδικές χαρές

Επιπλέον των ανωτέρω στην υποζώνη Α.ΙΙα.1 επιτρέπεται η κατοικία.

Α.ΙΙΙ Προστασία της Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας

Πρόκειται για την περιοχή μεταξύ του υφιστάμενου και προτεινόμενου στα βόρεια δακτυλίου και των ορίων της εγκεκριμένης ΖΟΕ και ο χαρακτήρας της είναι αυστηρά αγροτικός. Στόχος των προτεινομένων χρήσεων και περιορισμών είναι η προστασία της Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας.

Με τη ζώνη αυτή τροποποιείται η ισχύουσα Υποζώνη 3 της ΖΟΕ για τους εξής λόγους:

- Τα όριά της μεταβάλλονται / προσαρμόζονται, ώστε να συμβαδίζουν με τα γεωμορφολογικά όρια της γεωργικής γης όπως προκύπτουν από την δορυφορική εικόνα και από τα στοιχεία των ιδιοκτησιών του Εθνικού Κτηματολογίου.
- Η γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας πρέπει να περιλαμβάνεται σε περιοχές απόλυτης προστασίας. Για τον λόγο αυτό οι χρήσεις που προτείνονται στη ζώνη αυτή είναι ευμενέστερες ως προς το περιεχόμενο από τις ισχύουσες.

Με υποζώνες

Α.ΙΙΙ.1 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 4 στρεμ.

Α.ΙΙΙ.2 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 6 στρεμ. &

Α.ΙΙΙ.3 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 10 στρεμ.(η ζώνη αυτή θα θεσμοθετηθεί από το ΓΠΣ)

Προτείνονται οι ζώνες των κατατμήσεων των 4 στρ και των 6 στρ., διότι όπως προκύπτει από την σχετική ανάλυση (χάρτης 3) στις ζώνες αυτές κυριαρχούν οι ιδιοκτησίες κάτω των 10 στρ. και επομένως είναι ανεδαφική η ισχύς του ορίου κατάτμησης 10 στρ. Κρίνεται σκόπιμο οι ισχύοντες όροι δόμησης να προσαρμοσθούν σε μία διαμορφωμένη κατάσταση ώστε να είναι και κοινωνικά αποδεκτοί.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις :

- Γεωργική γη
- Υποδομές – εγκαταστάσεις υποστηρικτικές της αγροτικής παραγωγής (αποθήκες, θερμοκήπια – silos, κλπ)
- Έργα και υποδομές του γεωργοκτηνοτροφικού τομέα που προβλέπεται να χρηματοδοτηθούν από το Πρόγραμμα Αγροτικής Ανάπτυξης της Ελλάδας 2007 – 2013
- Αγροικίες μέχρι 100,00μ2
- ΑΠΕ για τις ανάγκες της αγροτικής παραγωγής εκάστης αγροτικής εκμετάλλευσης και για μεγάλη παραγωγή μόνον στο βαθμό που πληρούνται οι προϋποθέσεις του Ειδικού Πλαισίου των ΑΠΕ.
- Τεχνικές υποδομές που συμβάλλουν στην ανάπτυξη του Δήμου, χωρίς να θέτουν σε κίνδυνο την προστασία του περιβάλλοντος και πάντα σύμφωνα με τους όρους ΜΠΕ.

Απαγορεύονται :

- Η καταστροφή κάθε είδους ζώνης με φυσική βλάστηση
- Οι γεωτρήσεις
- Η καταστροφή των φυτοφρακτών
- Η αποστράγγιση ελωδών εκτάσεων
- Η ρύπανση των υδατικών πόρων
- Γενικά η κάθε είδους ρυπαίνουσα δραστηριότητα

- **Β** για τις Περιοχές Ελέγχου ή Περιορισμού Δόμησης με τις υποζώνες

Β.Ι Ζώνη εμπορικών και γενικών αστικών χρήσεων – Επιχειρηματικό Πάρκο

Ο χαρακτήρας των ζωνών Β.Ι αφορά σε δύο ειδικές επιχειρηματικές συγκεντρώσεις οικονομικών δραστηριοτήτων μεγάλης κλίμακας που απαιτούνται για την δυναμική ανάπτυξη που έχουν τα Τρίκαλα και αναμένεται να αυξηθεί περαιτέρω.

Με υποζώνες

Β.Ι.1 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 4 στρεμ.

Β.Ι.2 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 6 στρεμ. &

Β.Ι.3 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 10 στρεμ.(η ζώνη αυτή θα θεσμοθετηθεί από το ΓΠΣ)

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης

Κτίρια γραφείων, Τράπεζες, Ασφάλειες, Υπεραγορές και πολυκαταστήματα, Εμπορικές εκθέσεις, Χώροι συνάθροισης κοινού, Αντιπροσωπείες, Εστιατόρια, Αναψυκτήρια, Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής, Ξενοδοχεία, Συνεδριακά Κέντρα, Κοινωφελείς Λειτουργίες, Πρατήρια βενζίνης, Γήπεδα στάθμευσης

Επιπλέον των ανωτέρω και μόνον στην περιοχή Β.Ι.3 δυτικά του Πιζαρίου επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις ΜΜΜ (ΚΤΕΛ Ν. Τρικάλων)

Β.ΙΙ Ζώνη βιοτεχνικών – βιομηχανικών χρήσεων μέσης όχλησης

Η προτεινόμενη υποζώνη με στοιχείο Β.ΙΙ περιλαμβάνει τμήμα της υποζώνης 3 της ισχύουσας ΖΟΕ και, όπως φαίνεται στη συνέχεια, οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι δυσμενέστερες των ισχυουσών στην ως άνω υποζώνη.

Η Υποζώνη αυτή προτείνεται κατ' επέκταση της υφιστάμενης βιομηχανικής ζώνης που προβλέπεται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ και προτείνεται να αλλάξει χαρακτήρα ως υποδοχέας βιομηχανικών εγκαταστάσεων μέσης όχλησης. Με τη νέα αυτή υποζώνη εξορθολογίζεται το σχήμα της υποζώνης από τραπέζιο σε ορθογώνιο και προεκτείνεται προς βορά. Έτσι η μεγαλύτερη έκταση θα συμβάλλει στην καλύτερη λειτουργία της, η οποία είναι και μοναδική στο Δήμο και στην ευρύτερη περιοχή. Σημειώνεται, ότι οι προς εγκατάσταση μονάδες που θα είναι μέσης όχλησης απαιτούν κατά κανόνα μεγαλύτερα εμβαδά οικοπέδων έναντι των βιοτεχνιών χαμηλής όχλησης, ώστε να επιτύχουν με τους εκτός σχεδίου όρους δόμησης που είναι χαμηλοί τα απαιτητά εμβαδά κτιρίων

Με υποζώνη

Β.ΙΙ.3 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 10 στρεμ.

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης απορρέουν από τις χρήσεις του άρθρου 5 του Π.Δ. 23/2/87 «Βιομηχανία - βιοτεχνία», ήτοι :

- **Βιοτεχνικές – βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης των κλάδων που περιλαμβάνονται στις ζώνες βιοτεχνίας επί των οδών Πύλης και Λαρίσης**

Β.ΙΙΙ Ζώνη Οικοανάπτυξης, προβολής – ανάδειξης – ερμηνείας του φυσικού περιβάλλοντος, προαγωγής της περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, οικοτουρισμού και ήπιας ημερήσιας αναψυχής στη φύση

Ο κύριος χαρακτήρας της υποζώνης αυτής συνδυάζει τις λειτουργίες και δραστηριότητες της γεωργίας, της ανάδειξης του φυσικού τοπίου και περιβάλλοντος μεταξύ των ποταμών Κουμέρκη και Πηνειού, με τις ήπιες τουριστικές δραστηριότητες, τον πολιτισμό και την ήπια αναψυχή. Η προτεινόμενη υποζώνη με στοιχείο Β.ΙΙΙ περιλαμβάνει τμήμα της υποζώνης 3 της ισχύουσας ΖΟΕ και, όπως φαίνεται στη συνέχεια, οι επιτρεπόμενες από τη μελέτη χρήσεις δεν θεωρούνται δυσμενέστερες των ισχυουσών στην ως άνω υποζώνη, γιατί επιτρέπονται, αντί της κατοικίας που ισχύει σήμερα, τα ήπια τουριστικά καταλύματα μέχρι 50 κλινών. Η υποζώνη αυτή του οικοτουρισμού κρίθηκε αναγκαία να προταθεί λόγω της ιδιαιτερότητας των χαρακτηριστικών της παραποτάμιας περιοχής, όπου ο κύριος στόχος είναι η επισκεψιμότητά της με την πρόβλεψη κατάλληλων υποδομών για την ευαισθητοποίηση

του κοινού, όπως εξάλλου πρότεινε το ισχύον ΓΠΣ ως κατευθύνσεις για τον εξωαστικό χώρο, και επιπλέον η παρούσα πρόταση προσθέτει τα οικοτουριστικά καταλύματα – ξενώνες μικρής δυναμικότητας (μέχρι 50 κλίνες), με ανάλογα αισθητικά χαρακτηριστικά –τύπου φάρμας, ξενώνων νεότητας κλπ, και με κατάλληλες διαμορφώσεις στον περιβάλλοντα χώρο σχετικές των δραστηριοτήτων του εναλλακτικού τουρισμού. Τα οικοτουριστικά καταλύματα δεν θεωρούνται δυσμενέστερα των κατοικιών που προτείνονταν από την ισχύουσα υποζώνη 3 της εγκεκριμένης ΖΟΕ, διότι οι κατοικίες αναπτύσσονται συνήθως μαζικά σε μια περιοχή, σε αντίθεση με τα τουριστικά καταλύματα, και εν πάση περιπτώσει δεν συντελούν στην ανάπτυξη, έστω και ήπια, της αντίστοιχης περιοχής.

Με υποζώνες

Β.ΙΙΙ.2 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 6 στρεμ. &

Β.ΙΙΙ.3 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 10 στρεμ.(η ζώνη αυτή θα θεσμοθετηθεί από το ΓΠΣ)

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης

- **Γεωργική γη**
- **Τουριστικά καταλύματα εναλλακτικού τουρισμού, όπως τύπου αγροτικής φάρμας, ή φυσικής αγωγής και ευεξίας μέχρι 50 κλίνες, τύπου μη κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων, καταλύματα τα οποία, για την εξυπηρέτηση των φιλοξενουμένων δύνανται να παρέχουν συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως :**
  - *Εστίαση σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΦΕΚ 43/Α/ 2002 Π.Δ. 43/2002, «κατάταξη των κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε κατηγορίες με σύστημα αστέρων & τεχνικές προδιαγραφές αυτών».*

  Οι κάτωθι χρήσεις επιτρέπονται μόνον στο βαθμό που είναι συμπληρωματικές των τουριστικών καταλυμάτων
  - *Ψυχαγωγία – αναψυχή με αναψυκτήρια και κλασικού τύπου καφενεία μέχρι 100 μ2*
  - *Εμπορικά καταστήματα συνολικού εμβαδού 50 μ2*
  - *Αίθουσες πολλαπλών χρήσεων για ημερίδες – συνέδρια, κλπ. μέχρι 250.00 μ2.*
- **Τουριστικά καταλύματα τύπου Ξενώνων Νεότητας με βάση τις προδιαγραφές των εκάστοτε ισχυουσών διατάξεων.**

Επιπλέον αυτών επιτρέπονται

- Διαμορφώσεις με περιπατητικά μονοπάτια, καθιστικά, κιόσκια και όλα τα σχετικά που συμβάλλουν στην ήπια αναψυχή σε φυσικό περιβάλλον
- Περίπτερα περιβαλλοντικής εκπαίδευσης και οικολογικής ευαισθητοποίησης
- Υπαίθριες παιδικές χαρές
- Καθιστικά
- Υπαίθρια γήπεδα άθλησης

Β.IV Περιαστική ζώνη λειτουργικής προστασίας του αγροτικού τοπίου, ανάπτυξης πολιτιστικών και κοινωφελών λειτουργιών.

Η προτεινόμενη υποζώνη με στοιχείο Β.IV περιλαμβάνει τμήματα των υποζωνών 1, 1α, 3 και 4 της ισχύουσας ΖΟΕ και όπως φαίνεται στη συνέχεια οι επιτρεπόμενες από τη μελέτη χρήσεις είναι δυσμενέστερες των ισχυουσών στην ως άνω υποζώνη, διότι προτείνονται επιπλέον οι ξενώνες και ειδικά για τις υποζώνες Β.IVα.1 και Β.IVα.3 επιτρέπονται επιπλέον και τα στεγαστικά προγράμματα. Επίσης οι υποζώνες Β.IV.1 και Β.IVα.1 είναι δυσμενέστερες και ως προς το όριο κατάτμησης το οποίο προτείνεται να είναι 4 στρ. αντί των 10 στρ. που ισχύει στις υποζώνες 1 και 3. Η υποζώνη αυτή προτείνεται σε περιμετρικές θέσεις των οικισμών Ριζαρειό, Λογγάκι, Σωτήρα και Άγιοι Απόστολοι που βρίσκονται εκτός του εξωτερικού οδικού δακτυλίου, όπου το μεγαλύτερο τμήμα της γεωργικής γης προτείνεται ως απολύτου προστασίας με τον χαρακτήρα της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας (υποζώνη Α.ΙΙΙ). Οι εκτάσεις

αυτές με το περιεχόμενο των χρήσεων που προτείνονται έχουν έναν χαρακτήρα ζωνών κοινωνικών εξυπηρετήσεων και μάλιστα υπερτοπικής εμβέλειας, συμβάλλοντας έτσι στη λειτουργία του Πολεοδομικού Συγκροτήματος. Οι χρήσεις που προτείνονται, επιπλέον αυτών που ισχύουν από την εγκεκριμένη ΖΟΕ, είναι τα κτίρια κοινής ωφέλειας, τα πολιτιστικά κτίρια και οι ξενώνες μικρού δυναμικού έως 20 κλίνες. Οι χρήσεις αυτές είναι ήπιου χαρακτήρα και δεν δημιουργούν προϋποθέσεις για εκτεταμένη δόμηση στις περιοχές αυτές, όπως συμβαίνει με την κατοικία, η οποία ούτως ή άλλως επιτρέπεται ήδη από την ισχύουσα ΖΟΕ. Σημειώνεται ότι οι υποζώνες Β.IV καταλαμβάνουν ως επί το πλείστον τμήματα της υποζώνης 3 της ισχύουσας ΖΟΕ.
Με υποζώνες

Β.IV.1 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 4 στρεμ.

Β.IVα.2 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 4 στρεμ. &

Β.IV.3 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 10 στρεμ.(η ζώνη αυτή θα θεσμοθετηθεί από το ΓΠΣ)

Β.IVα.3 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 10 στρεμ.(η ζώνη αυτή θα θεσμοθετηθεί από το ΓΠΣ)

Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης

- Γεωργική γη
- Εγκαταστάσεις ανανεώσιμων πηγών ενέργειας
- Κατοικία για την αποκλειστική εξυπηρέτηση αγροτικών εκμεταλλεύσεων (αγροικία)
- Κτήρια κοινής ωφέλειας
- Πολιτιστικά κτήρια
- Ξενώνες έως 20 κλίνες

Επιπλέον των ανωτέρω και μόνον για τις υποζώνες Β.IVα.1 και Β.IVα.3 επιτρέπονται στεγαστικά προγράμματα.

Β.V. Προστασία της απλής Γεωργικής γης

Η προτεινόμενη υποζώνη με στοιχείο Β.V περιλαμβάνει τμήματα των υποζωνών 1α, 1β, 2 και 3 της ισχύουσας ΖΟΕ και, όπως φαίνεται στη συνέχεια, οι επιτρεπόμενες από τη μελέτη χρήσεις είναι δυσμενέστερες των ισχυουσών στην ως άνω υποζώνη, γιατί προτείνονται επιπλέον οι αγροικίες. Επίσης οι υποζώνες Β.V.1 και Β.V.2 είναι δυσμενέστερες και ως προς το όριο κατάτμησης, το οποίο προτείνεται να είναι 4 στρ. και 6 στρ. αντίστοιχα αντί των 10 στρ. που ισχύει στις υποζώνες 2 και 3.
Η υποζώνη αυτή περιλαμβάνει τη γεωργική γη μεταξύ του ορίου του αστικού χώρου, όπως προκύπτει από τις νέες εντάξεις στο σχέδιο πόλης, και του εξωτερικού οδικού δακτυλίου των Τρικάλων. Ο χαρακτήρας που της αποδίδεται ως απλή γεωργική γη με επιτρεπόμενες χρήσεις τις αγροικίες και τις κοινωφελείς εγκαταστάσεις, σε αντίθεση με τις ζώνες της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, όπου οι εν λόγω χρήσεις δεν επιτρέπονται, οφείλεται στο ότι η ζώνη αυτή δέχεται τις μεγαλύτερες οικιστικές πιέσεις και αναμένεται να αποτελέσει τον προθάλαμο των μελλοντικών επεκτάσεων της πόλης. Επιπλέον, σύμφωνα με το Ν. 3399/2005 που καταργεί τον χαρακτηρισμό της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας σε απόσταση 600 μ. εκατέρωθεν εθνικών οδών (όπως είναι το σύνολο του εξωτερικού οδικού δακτυλίου), είναι δυνατή η πρόταση μιας τέτοιας ζώνης, ώστε κατά τον επόμενο σχεδιασμό των εντάξεων να μην υπάρχουν ισχυροί περιορισμοί στην επέκταση της πόλης, όπως οι σημερινοί της ισχύουσας ΖΟΕ. Το γεγονός ότι δεν προτάθηκε η ίδια ζώνη και κατά μήκος της εξωτερικής πλευράς του οδικού δακτυλίου, όπως επιτρέπεται με βάση τον ως άνω νόμο, στηρίζεται στο στόχο της προστασίας των φυσικών οικοσυστημάτων και των φυσικών πόρων του Δήμου, οι οποίοι πρέπει να διαφυλαχθούν από την οικιστική ανάπτυξη σε ένα μακροπρόθεσμο ορίζοντα.
Με υποζώνες

Β.V.1 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 4 στρεμ. &

Β.V.2 όπου ορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης 6 στρεμ.

Επιτρεπόμενες χρήσεις

- γεωργική γη

- Έργα και υποδομές του γεωργοκτηνοτροφικού τομέα που προβλέπεται να χρηματοδοτηθούν από το Πρόγραμμα Αγροτικής Ανάπτυξης της Ελλάδας 2007 – 2013 .
- αγροικίες για την αποκλειστική κατοικία αγροτών
- κοινωφελείς εγκαταστάσεις,
- ΑΠΕ.
- Τεχνικές υποδομές που συμβάλλουν στην ανάπτυξη του Δήμου, χωρίς να θέτουν σε κίνδυνο την προστασία του περιβάλλοντος και πάντα σύμφωνα με τους όρους ΜΠΕ.

Η μη πρόταση αγροτικών εγκαταστάσεων, όπως silos κλπ, οφείλεται στην ανάγκη προστασίας των παρακείμενων ζωνών κατοικίας ή άλλων δραστηριοτήτων όπως η ζώνη Ανώτατης Εκπαίδευσης στο Πολεοδομικό Κέντρο με χρήση «Ανώτατη Εκπαίδευση».

- Γ για τις περιοχές που προορίζονται για επέκταση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Οι περιοχές που προτείνονται με το στοιχείο Γ περιλαμβάνουν τμήματα όλων των τύπων Υποζωνών της ισχύουσας ΖΟΕ (1, 1α, 1β, 2, 3 και 4) και είναι δυσμενέστερες στις χρήσεις γης, διότι προτείνεται να επιτρέπονται οι επεκτάσεις του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης των Τρικάλων με τις χρήσεις που προβλέπονται από το Π.Δ. 23-2-87 ΦΕΚ 166 Δ.

Γ.Ι Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Γενική κατοικία

Η υποζώνη αυτή περιλαμβάνει τις εκτάσεις περιμετρικά της πόλης που προτείνει η μελέτη αναθεώρησης του ΓΠΣ Δήμου Τρικκαίων για επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου με τη χρήση της Γενικής κατοικίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρο 3 του από 23/2/1987 (ΦΕΚ 166 Δ)

Με υποζώνες

Γ.Ι.1 όπου προτείνεται η διατήρηση του ορίου κατάτμησης των 4 στρεμ. στις περιοχές όπου ήδη ισχύει από της ισχύουσα ΖΟΕ μέχρι η περιοχή να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης &

Γ.Ι.3 όπου προτείνεται η διατήρηση του ορίου κατάτμησης των 10 στρεμ. στις περιοχές όπου ήδη ισχύει από της ισχύουσα ΖΟΕ μέχρι η περιοχή να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης.

Ειδικότερα επιτρέπεται:

- Κατοικία
- Ξενώνες και ξενοδοχεία μέχρι 30 κλινών
- Εμπορικά καταστήματα που να εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία κτλ.)
- Γραφεία
- Κτίρια εκπαίδευσης
- Εστιατόρια μέχρι 100 τ.μ.
- Αναψυκτήρια μέχρι 100 τ.μ.
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Γήπεδα στάθμευσης
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης σύμφωνα με τον βαθμό όχλησης όπως αυτός προσδιορίζεται στην απόφαση 13727/724 ΦΕΚ 1087/Β/2003 και συγκεκριμένα οι παρακάτω κατηγορίες κατά κωδικό ΕΣΥΕ με τους αντίστοιχους περιορισμούς:
  - Αρτοποιία – Παραγωγή νωπών ειδών ζαχαροπλαστικής με εγκατεστημένη ισχύ μέχρι 15KW (158.1)

- Παραγωγή φρυγανιών και μπισκότων – Παραγωγή διατηρούμενων ειδών ζαχαροπλαστικής 15KW (158.1)
- Στεγνοκαθαριστήρια
- Επισκευές ειδών ατομικής και οικιακής χρήσης με εγκατεστημένη ισχύ μέχρι 15KW

Γ.ΙΙ Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Πολεοδομικό Κέντρο

Η υποζώνη αυτή περιλαμβάνει δύο περιοχές:

- Την περιοχή πέριξ του τοπικού ρυμοτομικού για την χωροθέτηση του Διοικητηρίου εκατέρωθεν του δρόμου προς Λογγάκι (Νέο διοικητικό – πολιτιστικό κέντρο πόλης)
- Μία μικρή περιοχή στην οδό Καρδίτσης κατ' επέκταση του πολεοδομικού κέντρου που προτείνεται από την μελέτη αναθεώρησης του ΓΠΣ στην εντός εγκεκριμένου ΓΠΣ περιοχή κατά μήκος της οδού (ειδικό επιχειρηματικό κέντρο πόλης)

Με υποζώνες

Γ.ΙΙ.1 όπου προτείνεται η διατήρηση του ορίου κατάτμησης των 4 στρεμ. στις περιοχές όπου ήδη ισχύει από της ισχύουσα ΖΟΕ μέχρι η περιοχή να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης &

Γ.ΙΙ.3 όπου προτείνεται η διατήρηση του ορίου κατάτμησης των 10 στρεμ. στις περιοχές όπου ήδη ισχύει από της ισχύουσα ΖΟΕ μέχρι η περιοχή να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης.

Στη ζώνη αυτή προτείνεται η επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου με τη χρήση της Πολεοδομικού κέντρου σύμφωνα με το άρθρο 4 του από 23/2/1987 (ΦΕΚ 166 Δ) και με το εξής περιεχόμενο:

Νέο διοικητικό – πολιτιστικό κέντρο πόλης

- Κατοικία
- Ξενοδοχεία άνω των 20 κλινών
- Εμπορικά καταστήματα τοπικής και υπερτοπικής εμβέλειας
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες και κοινωφελείς οργανισμοί
- Διοίκηση
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής μέχρι 200 καθίσματα
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτήρια και γήπεδα στάθμευσης μόνον επί των βασικών οδικών αξόνων και σε αυτοτελή κτίρια
- Πρατήρια βενζίνης μόνον επί των βασικών οδικών αξόνων και σε αυτοτελή κτίρια
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης σύμφωνα με τον βαθμό όχλησης, όπως αυτός προσδιορίζεται στην απόφαση 13727/724 ΦΕΚ 1087/Β/2003 και συγκεκριμένα οι παρακάτω κατηγορίες κατά κωδικό ΕΣΥΕ με τους αντίστοιχους περιορισμούς:
  - Εκδόσεις (221) με εγκατεστημένη ισχύ μέχρι 50KW
  - Εκτυπώσεις και συναφείς δραστηριότητες (222) με εγκατεστημένη ισχύ μέχρι 50KW

Ειδικό επιχειρηματικό κέντρο πόλης παρά την οδό Τρικάλων – Καρδίτσας

Ισχύει το ίδιο περιεχόμενο χρήσεων γης με το νέο διοικητικό – πολιτιστικό κέντρο με τη διαφορά ότι δεν επιτρέπονται οι χρήσεις της Διοίκησης και των πολιτιστικών κτιρίων και εν γένει των πολιτιστικών εγκαταστάσεων, ενώ επιπλέον των ανωτέρω επιτρέπονται οι εξής:

- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
- Στα Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης επιτρέπονται επιπλέον τα εξής.
  - Αρτοποιία – Παραγωγή νωπών ειδών ζαχαροπλαστικής με εγκατεστημένη ισχύ μέχρι 15KW (158.1)
  - Παραγωγή φρυγανιών και μπισκότων – Παραγωγή διατηρούμενων ειδών ζαχαροπλαστικής 15KW (158.1)
  - Στεγνοκαθαριστήρια
  - Επισκευές ειδών ατομικής και οικιακής χρήσης με εγκατεστημένη ισχύ μέχρι 15KW

Γ.ΙΙΙ Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Πολεοδομικό Κέντρο – Ανώτατη Εκπαίδευση (Εκπαιδευτικό Πάρκο)

Η υποζώνη αυτή προτείνεται μεταξύ του εξωτερικού δακτυλίου, της σιδηροδρομικής γραμμής, των οικισμών Φλαμούλι – Καρυές και της οδού Καρδίτσης με σκοπό την επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου με χρήση Πολεοδομικού Κέντρου, σύμφωνα με το άρθρο 4 του από 23/2/1987 (ΦΕΚ 166 Δ), με αρκετές εξαιρέσεις, για να εξασφαλιστεί η ορθολογική οργάνωση της περιοχής

Δεν προβλέπει η μελέτη υποζώνες κατώτατων ορίων κατάτμησης αλλά προτείνει απαγόρευση των κατατμήσεων και η δόμηση να επιτρέπεται μετά την ένταξη στο σχέδιο πόλης με το οποίο θα καθοριστεί η χωροθέτηση των λειτουργιών που απαιτούνται για την οργάνωση του πανεπιστημιακού πάρκου.

Στη ζώνη αυτή προτείνεται η χρήση του Πολεοδομικού κέντρου σύμφωνα με το άρθρο 4 του από 23/2/1987 (ΦΕΚ 166 Δ) με αρκετές εξαιρέσεις, για να εξασφαλιστεί η ορθολογική οργάνωση της περιοχής και συγκεκριμένα:

- Φοιτητικοί Ξενώνες - Φοιτητικές εστίες
- Εμπορικά καταστήματα που να εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των εργαζόμενων και των φοιτητών (ψιλικατζίδικα, βιβλιοχαρτοπωλεία, αναλώσιμα Η/Υ και ηλεκτρονικά είδη όπως π.χ. είδη κινητής τηλεφωνίας, γραφική ύλη εν γένει και άλλα καταστήματα σχετικά με τον χαρακτήρα της περιοχής ως εκπαιδευτικό πάρκο)
- Διοίκηση της Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης
- Εστιατόριο νοούμενο ως φοιτητική λέσχη
- Χώροι συνάθροισης κοινού που εξυπηρετούν την φοιτητική κοινότητα
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν την φοιτητική κοινότητα
- Κτίρια εκπαίδευσης (Τριτοβάθμια εκπαίδευση)
- Κέντρο Έρευνας και Τεχνολογίας
- Θρησκευτικοί χώροι
- Γήπεδα στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων και των φοιτητών
- Αθλητικές εγκαταστάσεις για την εξυπηρέτηση των φοιτητών
- Εγκατάσταση μέσων μαζικών μεταφορών, νοούμενη ως ο σταθμός - στάση του μελλοντικού προαστιακού σιδηροδρόμου στην περίμετρο της ζώνης

Γ.ΙV Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Βιοτεχνίας χαμηλής όχλησης

Περιλαμβάνει τις δύο ισχύουσες από το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. ζώνες βιοτεχνίας στις οδούς Λαρίσης και Πύλης επεκτεινόμενες σε βάρος της ΖΟΕ σύμφωνα με τα προγραμματικά μεγέθη και τα σταθερότυπα του ΥΠΕΚΑ, όπως αυτά υπολογίστηκαν κατά την μελέτη αναθεώρησης του ΓΠΣ Δήμου Τρικκαίων.

Με υποζώνη

Γ.ΙV.3 με το κατώτατο όριο κατάτμησης των 10 στρεμ που ήδη ισχύει από της ισχύουσα ΖΟΕ.

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης είναι αυτές που προβλέπονται από το άρθρο 5 του Π.Δ. 23-2-87 ΦΕΚ 166 Δ με το εξής περιεχόμενο:

Ζώνη βιοτεχνίας χαμηλής όχλησης επί της οδού Πύλης

- Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης

- 502.0 συντήρηση κι επισκευή αυτοκινήτων οχημάτων
- 504.0 συντήρηση κι επισκευή μοτοσυκλετών
- Όλες οι δραστηριότητες χαμηλής όχλησης του κλάδου βιομηχανίας τροφίμων και ποτών, όπως αναφέρονται στην υπ. Αριθμ. Απ. 13727/724 (ΦΕΚ 1087/Β/2003)
- Επιπλέον οι εξής δραστηριότητες χαμηλής όχλησης σύμφωνα με την υπ. Αριθμ. Απ. 13727/724 (ΦΕΚ 1087/Β/2003):
- 201.0α Πριόνισμα και πλάνισμα ξύλου. Δεν περιλαμβάνεται ο εμποτισμός και η χημική επεξεργασία ξύλου.
- 203.0 Κατασκευή ξυλουργικών προϊόντων για την οικοδομική
- 205.1 Κατασκευή άλλων προϊόντων από ξύλο
- 205.2 Κατασκευή ειδών από φελλό και ειδών καλαθοποιΐας και σπαρτοπλεκτικής
- 221.2 Έκδοση εφημερίδων
- 222.2 Εκτυπωτικές δραστηριότητες μη αλλού καταχωρημένες
- 281.2 Κατασκευή μεταλλικών κουφωμάτων
- 282.1 Κατασκευή μεταλλικών ντεποζίτων, δεξαμενών και δοχείων
- 282.2 Κατασκευή σωμάτων και λεβήτων κεντρικής θέρμανσης
- 285.2 Γενικές μηχανολογικές εργασίες
- 286.3 Κατασκευή κλειδαριών και μεντεσέδων
- 287.2 Κατασκευή ελαφρών μεταλλικών ειδών συσκευασίας
- 361.1 Κατασκευή καρεκλών και καθισμάτων
- 361.2 Κατασκευή άλλων επίπλων για γραφεία και καταστήματα
- 361.3 Κατασκευή άλλων επίπλων κουζίνας
- 361.4 Κατασκευή άλλων επίπλων
- 361.5 Κατασκευή στρωμάτων
- 366.2 Κατασκευή σκουπών και βουρτσών

- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης με τους περιορισμούς των βιοτεχνικών εγκαταστάσεων
- Γήπεδα στάθμευσης
- Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου
- Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας
- Γραφεία
- Αναψυκτήρια, Εστιατόρια,

Ζώνη βιοτεχνίας χαμηλής όχλησης επί της οδού Λαρίσης

- Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης των εξής κλάδων κατά ΕΣΥΕ (ΣΤΑΚΟΔ 2001)
  - Βιοτεχνία τροφίμων και ποτών
  - Βιοτεχνία ξύλου και προϊόντων ξύλου
  - Παραγωγή χαρτοπόλτού, χάρτου και προϊόντων από χαρτί
  - Εκδοτικές και εκτυπωτικές δραστηριότητες
  - Παραγωγή προϊόντων από ελαστικό και πλαστικές ύλες
  - Κατασκευή μεταλλικών προϊόντων
  - Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας
  - Λοιπές Βιοτεχνίες μη αλλού καταχωρημένες
  - 502 συντήρηση κι επισκευή αυτοκινήτων οχημάτων
  - 504.0 συντήρηση κι επισκευή μοτοσυκλετών
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης με τους περιορισμούς των βιοτεχνικών εγκαταστάσεων
- Γήπεδα στάθμευσης
- Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου
- Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας

- Γραφεία
- Αναψυκτήρια, Εστιατόρια,

Στις πιο πάνω δύο ζώνες βιοτεχνίας οι χρήσεις γραφεία, αναψυκτήρια, εστιατόρια, επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές τις ζώνες.

Γ.V Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Χονδρεμπορίου – Εμπορευματικό Πάρκο

Η υποζώνη αυτή αποτελεί επέκταση της προταθείσας υποζώνης Χονδρεμπορίου από τη μελέτη αναθεώρησης του ΓΠΣ στην οδό Λαρίσης.

Με υποζώνη

Γ.V.3 με το κατώτατο όριο κατάτμησης των 10 στρεμ. που ήδη ισχύει από της ισχύουσα ΖΟΕ.

Προτείνονται οι ειδικές χρήσεις γης, σύμφωνα με το άρθρο 7 του Π.Δ. Φ.Ε.Κ./166/Δ/1987 και συγκεκριμένα:

- Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου με εξαίρεση τους παρακάτω κλάδους κατά κωδικό ΕΣΥΕ:
  - 511.2 Εμπορικοί αντιπρόσωποι που μεσολαβούν στην πώληση καυσίμων, μεταλλευμάτων, μετάλλων και βιομηχανικών χημικών προϊόντων
  - 512.5 Χονδρικό εμπόριο ακατέργαστου καπνού
  - 513.5 Χονδρικό εμπόριο καπνού
  - 515.2 Χονδρικό εμπόριο μετάλλων και μεταλλευμάτων
  - 515.7 Χονδρικό εμπόριο απορριμμάτων και υπολειμμάτων
- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
- Εγκαταστάσεις πρακτορείων μεταφορών και εμπορευματικοί διαμετακομιστικοί σταθμοί αυτοκινήτων
- Κτήρια γήπεδα αποθήκευσης σύμφωνα με τον βαθμό όχλησης όπως αυτός προσδιορίζεται στην απόφαση 13727/724 ΦΕΚ 1087/Β/2003 και συγκεκριμένα μόνον οι παρακάτω κατηγορίες κατά κωδικό ΕΣΥΕ με τους αντίστοιχους περιορισμούς:
  - Διακίνηση και αποθήκευση φορτίων (631)
  - Δραστηριότητες γραφείων μεταφορών (634)
  - Ταχυδρομικές δραστηριότητες (641)
- Κτήρια γήπεδα στάθμευσης
- Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου
- Γραφεία
- Εστιατόρια και Αναψυκτήρια μέχρι 100 τ.μ.

Οι χρήσεις Γραφεία, Εστιατόρια, και Αναψυκτήρια επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου, ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές τις ζώνες.

Γ.VI Ζώνη προς πολεοδόμηση με τον μηχανισμό των ΠΕΡΠΟ με χρήση Τουρισμού – Αναψυχής

Στην περιοχή της υποζώνης Τουρισμού – Αναψυχής, η οποία προτείνεται να οργανωθεί με το μηχανισμό ΠΕΡΠΟ

Με υποζώνη

Γ.VI.3 με το κατώτατο όριο κατάτμησης των 10 στρεμ. που ήδη ισχύει από της ισχύουσα ΖΟΕ.

προτείνεται να οργανωθεί με το μηχανισμό ΠΕΡΠΟ επιτρέπονται οι προβλεπόμενες ειδικές χρήσεις γης, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. Φ.Ε.Κ./166/Δ/1987 για Τουρισμό – Αναψυχή.

Ειδικότερα, επιτρέπονται οι εξής ειδικές χρήσεις:

- **Ξενώνες, κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα και μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα**
- **Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν την τουριστική κίνηση και μέχρι 200.00μ2 εξαιρουμένων των εμπορικών κέντρων και των υπεραγορών**

- Εστιατόρια, ταβέρνες μέχρι 200.00μ2
- **Αναψυκτήρια μέχρι 200.00μ2**
- **Κέντρα διασκέδασης αναψυχής**
- **Χώροι συνάθροισης κοινού**
- **Πολιτιστικά κτήρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες**
- **Υπαίθρια γήπεδα και μικρά κέντρα γυμναστικής**
- **Συνεδριακά κέντρα**
- **Ελικοδρόμια**

Γ.VII Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Ελεύθερων χώρων – Αστικού πρασίνου

Η υποζώνη αυτή περιλαμβάνει την πρόταση για τη δημιουργία με την ένταξη στο σχέδιο δύο_νέων μεγάλων πάρκων επιπέδου πόλης , το ένα παρά τον Αγιαμονιώτη ποταμό σε συνέχεια της ζώνης Τουρισμού – Αναψυχής (Γ.VI) που προαναφέρθηκε και το δεύτερο στη θέση του ήδη υφιστάμενου πάρκου του Αγ. Γεωργίου επεκτεινόμενο προς βορρά ώστε να συμπεριλάβει και τμήμα της παραποτάμιας ζώνης της παλιάς κοίτης του Ληθαίου ποταμού. Οι προτεινόμενες ειδικές χρήσεις γης, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Π.Δ. Φ.Ε.Κ./166/Δ/1987 για τους Ελεύθερους χώρους – αστικό πράσινο

Δεν προβλέπει η μελέτη υποζώνες κατώτατων ορίων κατάτμησης αλλά προτείνει απαγόρευση των κατατμήσεων και η δόμηση να επιτρέπεται μετά την ένταξη στο σχέδιο πόλης με το οποίο θα καθοριστεί η χωροθέτηση των λειτουργιών που απαιτούνται για την οργάνωση του πάρκου (αναψυκτήριο, πολιτιστικές λειτουργίες κλπ.).

Οι προτεινόμενες ειδικές χρήσεις γης, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Π.Δ. Φ.Ε.Κ./166/Δ/1987 για τους Ελεύθερους χώρους – αστικό πράσινο είναι:

- Αναψυκτήριο μέχρι 200.00 μ2 και μόνον ένα
- Υπαίθρια γήπεδα
- Στεγασμένες και Υπαίθριες πολιτιστικές εγκαταστάσεις σύμφωνα με ολοκληρωμένη μελέτη «master plan – ανοικτά θέατρα και μικρά κτίρια για την ανάδειξη του θεματικού χαρακτήρα του πάρκου, όπως η σημασία των ποταμών και των ρεμάτων και ειδικά στον αστικό χώρο, η μυθολογία και η λαογραφία σχετικά με τα ποτάμια και τα ρέματα, κλπ. αλλά και μικρά κέντρα νεότητας – άπαντα όχι μεγαλύτερου εμβαδού από 100.00μ2 το κάθε ένα.
- Υπαίθριοι χώροι συνάθροισης κοινού.

Γ. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΤΡΙΚΚΑΙΩΝ & ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΓΟΜΦΩΝ

ΓΙΑ ΤΟ ΓΠΣ

Ο Δήμος Τρικκαίων

- με την αριθμ. **31/2008** απόφαση του, το Δημοτικό Συμβούλιο ενέκρινε την Α' φάση της μελέτης «Αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Τρικκαίων και εντολή έναρξης Β' φάσης
- με την αριθμ. **358/2008** απόφαση του, το Δημοτικό Συμβούλιο ενέκρινε το Β1 Στάδιο – πρότασης της μελέτης «Αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Τρικκαίων και ενέκρινε συνέχιση της εκπόνησης της μελέτης και σύνταξης του Β2 Σταδίου
- με την αριθμ. **123/2009** απόφαση του, το Δημοτικό Συμβούλιο ενέκρινε να δοθεί εντολή στην μελετητική ομάδα για ανασύνταξη του Β2 Σταδίου της μελέτης «Αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Τρικκαίων
- με την αριθμ. **254/2009** απόφαση του, το Δημοτικό Συμβούλιο ενέκρινε το Β2 Στάδιο τελικής πρότασης της μελέτης «Αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Τρικκαίων και ενέκρινε συνέχιση της εκπόνησης της μελέτης και εντολή προώθησης της μελέτης στις αρμόδιες υπηρεσίες για έγκριση

Ο Δήμος Γόμφων
με την αριθμ. **41/2009** απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, ενέκρινε το Β1 στάδιο της Β' φάσης του ΣΧΟΟΑΠ που εγκρίθηκε με την αριθμ. 119/2008 απόφαση Δ.Σ. με παρατηρήσεις.

ΓΙΑ ΤΗΝ ΖΟΕ
Ο Δήμος Τρικκαίων

- με την αριθμ. **344/2011** απόφαση του, το Δημοτικό Συμβούλιο,

λαμβάνοντας υπόψη την αριθμ. 68/2011 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, η οποία γνωμοδότησε θετικά, σχετικά με την τροποποίηση – αναθεώρηση της ΖΟΕ Δήμου Τρικάλων,

αποφάσισε την έγκριση του υποβληθέντος σταδίου της μελέτης «Τροποποίηση ΖΟΕ Δήμου Τρικάλων», το οποίο ενσωματώνει την οριστική πρόταση του Β2 σταδίου της μελέτης "Αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Τρικάλων», όπως τελικώς εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 254/2009 απόφαση του Δ.Σ. Τρικάλων, έχοντας συμπεριλάβει τις διορθώσεις που υποδείκνυε η απόφαση αυτή.

- με την αρ. **7/2013** απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου του, ο Δήμος Τρικκαίων ενέκρινε την ταύτιση των ορίων της εγκεκριμένης ΖΟΕ, στα εξωτερικά της όρια, με τα νέα όρια της δημοτικής ενότητας Τρικκαίων του Δήμου Τρικκαίων.
- με την αρ. **693/2011** απόφαση του ο Δήμαρχος Τρικκαίων όρισε επιτροπή (ομάδα εργασίας) με αντικείμενο την απεικόνιση σε ψηφιακό υπόβαθρο των διοικητικών ορίων της Δημοτικής Ενότητας Τρικκαίων του Δήμου Τρικκαίων με τις όμορες Δημοτικές Ενότητες του Δήμου Τρικκαίων Φαλώρειας, Παραληθαίων, Παληοκάστρου, Εστιαιώτιδας, Μεγ. Καλυβίων, Καλλιδένδρου και τις όμορες Δημοτικές Ενότητες Γόμφων και Πιαλείων του Δήμου Πύλης (με το υπ'αριθμ. 59432/4.10.2012 έγγραφό του, διαβίβασε στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας & Στερεάς Ελλάδας την παραπάνω απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου για έλεγχο νομιμότητας, η οποία με την υπ'αριθμ. 3069/206196/24.10.2012 απόφαση της Γενικής Γραμματέας Αποκεντρωμένης Διοίκησης αποφάσισε ότι η παραπάνω απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, αφού ελέγχτηκε για την νομιμότητά της βρέθηκε νόμιμη).
- με την αρ. **408/2012** απόφαση του το Δημοτικό Συμβούλιο, ενέκρινε τη μελέτη με τίτλο «ψηφιακή απεικόνιση των Διοικητικών ορίων της Δημοτικής ενότητας Τρικκαίων του Δήμου Τρικκαίων με τις όμορες Δημοτικές Ενότητες»

(η παραπάνω απόφαση Δ.Σ. με την αρ.πρ. 3069/206196/24.10.2012 απόφαση της ΓΕΝ. Γραμ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας βρέθηκε νόμιμη.

Η Δημοτική ενότητα Τρικκαίων, όσον αφορά τα νέα διοικητικά της όρια
με τις αρ. **19/2012, 1/2012, 2/2012, 3/2012,** τα συμβούλια της δημοτικής ενότητας Τρικκαίων, της Τ.Κ. Ράξας, Δημοτικής Ενότητας Παραληθαίων, της τοπικής κοινότητας Αγ. Κυριακής, της Δημοτικής κοινότητας Κρηνίτσας, της τοπικής κοινότητας Μεγαλοχωρίου, τοπικής κοινότητας Μεγ. Κεφ/σου της Δημοτικής ενότητας Φαλώρειας, αντίστοιχα, αποφάσισαν ομόφωνα για την διόρθωση των διοικητικών ορίων της Δημοτικής ενότητας του Δήμου Τρικκαίων

Μέχρι σήμερα δεν έχει κατατεθεί σχετική απόφαση της Δημοτικής ενότητας Φαλωρείας της τοπικής κοινότητας Διποτάμου όπως βεβαιώνεται στην αριθμ. 408/2012 απόφαση του Δήμου Τρικκαίων.

Επίσης δεν έχει κατατεθεί σχετική απόφαση της Δημοτικής Ενότητας Γόμφων του Δήμου Πύλης, όσο αφορά τον εξορθολογισμό των ορίων σε τμήμα που του ανήκει και που έχει ζητηθεί η θετική γνωμοδότηση με το αρ.πρ. 3995/24.1.2012 έγγραφό μας.

Όσον αφορά την νομιμότητα της παραπάνω διαδικασίας νέου καθορισμού ορίων από το Δήμο (άρθρα 11 & 12 του νόμου 3463/2006 «κύρωση του κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων» (ΦΕΚ 114/Α/2006)), εκφεύγει των αρμοδιοτήτων μας.

Αναφορικά με την παραπάνω διαδικασία, με την από 2.8.2011 εξώδικη δήλωσή τους (αρ.πρ. ΥΠΕΚΑ 37308/29.8.2011) οι κ. Γαλάνης κλπ. διατύπωσαν ενστάσεις.

Δ. ΑΠΟΨΕΙΣ ΦΟΡΕΩΝ
ΓΙΑ ΓΠΣ ΚΑΙ ΖΟΕ

- ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ – Δ/ΝΣΗ ΔΑΣΩΝ ΤΡΙΚΑΛΩΝ - ΔΑΣΑΡΧΕΙΟ ΤΡΙΚΑΛΩΝ

Με τα αριθμ. **4719/04-08-2008** & **4692/9.2009** έγγραφά τους, ενημέρωσαν ότι δεν διαφωνούν με την ένταξη νέων περιοχών στο **Γ.Π.Σ.** του Δήμου, επίσης επεσήμαναν ότι ειδικά οι παραποτάμιες περιοχές είναι δυνατόν να ενταχθούν ως κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου, υπαγόμενοι στις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας σύμφωνα με το άρθρο 49, άρθρο 2 του Ν. 998/79. Επίσης για λόγους προστασίας των παραπάνω εκτάσεων είναι αναγκαίο να κινηθεί η διαδικασία πράξης χαρακτηρισμού του άρθρου 14 του ν. 998/79 πριν τη κύρωση του ΓΠΣ, ώστε να καθοριστούν τελεσίδικα οι περιοχές που υπάγονται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και για τις οποίες δεν επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης τους εκτός εκείνων των επεμβάσεων που προβλέπονται στα άρθρα 45 έως 61 του ν. 998/79.

ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ – Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒ/ΝΤΟΣ & ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ – ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

Με αρ.πρ. **3684/44478/25.9.2008** έγγραφό της, περί γνωμοδότησής της για την αναθεώρηση του **ΓΠΣ** Τρικκαίων και όσο αφορά τις περιοχές που εμπίπτουν στην **ΖΟΕ,** εκφράζει την άποψη ότι **η πρόταση για πολεοδόμηση των περιοχών αυτών είναι χρήση δυσμενέστερη για το περιβάλλον.**

Επίσης μεταξύ άλλων σχολιάζει τα εξής:

1. **Οι περιοχές επέκτασης** οι οποίες προτείνονται πρέπει αφ' ενός να είναι οι απολύτως αναγκαίες και επαρκώς αιτιολογημένες, λαμβάνοντας υπόψη τον βαθμό κορεσμού και τα προγραμματικά πληθυσμιακά μεγέθη και αφετέρου να περιορίζονται σε οικιστικά κατάλληλες εκτάσεις (δηλ. να μην περιλαμβάνουν δάση, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλους, γη υψηλής παραγωγικότητας κλπ).
2. **Για την δημιουργία κέντρου τεχνολογίας – εκπαίδευσης θεωρούν ότι πρέπει να γνωμοδοτήσει και το υπουργείο παιδείας**, σύμφωνα με τον προγραμματισμό του, λόγω των μεγάλων εκτάσεων που δεσμεύονται και επίσης οι ειδικές χρήσεις που προτείνονται δεν μπορεί να είναι διαφορετικές από αυτές που προβλέπει το Π.Δ. /23.2.87 (ΦΕΚ 166).
3. **Να επανεξεταστεί η πρόταση χωροθέτησης ζώνης βιοτεχνίας στην έξοδο της πόλης προς Πύλη** με ταυτόχρονη ένταξη κατοικίας ουσιαστικά μέσα στην ζώνη με την οποία δημιουργείται **σύγκρουση χρήσεων τους βρίσκει αντίθετους**.
4. Να αποφευχθούν οι επεκτάσεις στις γραμμές υψηλής τάσης της ΔΕΗ και να μην γειτνιάζουν η προς πολεοδόμηση περιοχές παρά μόνο σε απόσταση 50 μέτρων εκατέρωθεν.

Δεν υπάρχει στον φάκελο της μελέτης άποψη της παραπάνω Δ/νσης για το τελικό στάδιο της μελέτης.

- ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΡΙΚΑΛΩΝ

Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΜΙΑΣ & ΠΕΡ/ΝΤΟΣ – ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ & ΚΑΝΟΝΩΝ

Με τα αριθμ. **2335(536)/06-08-2008 & 2945/21.9.2009** έγγραφά διατυπώνει παρατηρήσεις για την πρόταση μελέτης του **ΓΠΣ.**

Μεταξύ άλλων αναφέρουν ότι

1. Διαπιστώθηκαν σφάλματα στην οριοθέτηση των Διοικητικών ορίων του Δήμου με συνέπεια να εντάσσονται στο ΓΠΣ περιοχές όμορων Δήμων. **Συγκεκριμένα επι της οδού Τρικάλων – Λαρίσης περιλαμβάνεται εντός ΓΠΣ, τμήμα του αγροκτήματος**

Εστιαιώτιδος. Στον άξονα Τρικάλων – Καρδίτσης (περιοχή κλινικής Χιώτη) περιλαμβάνονται μεγάλα τμήματα του αγροκτήματος Αγίας Κυριακής εντός του ΓΠΣ Τρικάλων. Μάλιστα αυτό το λάθος έγινε και στα όρια της ισχύουσας ΖΟΕ.

2. Προτείνονται ασύμβατες χρήσεις (στην περιοχή Μύλου Τσαγκάδα προτείνεται Βιοτεχνική Ζώνη ως εσοχή σε κατοικία).

3. Γίνεται σχετικά ,μεγάλη επέκταση του σχεδίου στο δυτικό μέρος της πόλης, σε περιοχή που επικρατούν γεωργικές καλλιέργειες και δεν επιδιώκεται η τήρηση των φυσικών ορίων ως όριο της επέκτασης.

4. Εντάσσεται περιοχή κατοικίας στην έξοδο της πόλης προς Πύλη αριστερά της Εθνικής Οδού σε επαφή με Βιοτεχνική περιοχή.

5. Θεωρούν ότι οι επεκτάσεις εξακολουθούν να είναι μεγάλες, με την ένταξη επιπλέον νέων εκτάσεων, αφού και οι μελετητές διαφωνούν διότι έχουν καλυφθεί τα όρια των σταθερότυπων για τις επεκτάσεις.

Δ/ΝΣΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Με την **από 15.9.2008** επιστολή του ο γεωπόνος Κώστας Μπαντέκας προτείνει μεταξύ άλλων.

1. Να μην γίνει επέκταση της πόλης προς Πύλη με καμιά μορφή, γιατί πλησιάζει προς το Πηνειό και θα επιβαρύνει τουλάχιστον-βραχυπρόθεσμα- ώσπου να γίνουν τα έργα κοινής ωφέλειας τον υπόγειο ορίζοντα και το ποτάμι με ρύπους.

2. Να μην γίνει επέκταση της πόλης προς Λογγάκι γιατί η γη είναι αρκετά υψηλής παραγωγικότητας (κηπευτικά) και το κλίμα όχι ιδανικό για διαβίωση.

Δ/ΝΣΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΝΕΧΩΠ

Με τα **105/2008 & 142/2009** πρακτικά της, η **ΝΕΧΩΠ**, για την μελέτη αναθεώρηση του **ΓΠΣ,** γνωμοδότησε καταρχήν θετικά, αναφέροντας τα εξής:

1.όσον αφορά τον αποχαρακτηρισμό της γης υψηλής παραγωγικότητας σε οικιστικές επεκτάσεις αναφέρουν ότι ο συνολικός οικιστικός ιστός της πόλης σήμερα ανέρχεται σε 1.173,18 εκτάρια και για το έτος πρόβλεψης 2023 θα ανέλθει στα 1.623,18 εκτάρια, δηλαδή θα χρειαστούν 450 εκτάρια γης για τις ανάγκες της προβλεπόμενης επέκτασης καθώς και 40,2 εκτάρια για την περιοχή αθλητικών εγκαταστάσεων και την εκπαίδευση. Η γη αυτή εμφανίζεται ως γη υψηλής παραγωγικότητας. **Πολλές από τις εκτάσεις που ζητείται ο αποχαρακτηρισμός έχουν ήδη οικοδομηθεί, ενώ θύλακες γης υψηλής παραγωγικότητας μέσα σε πολεοδομικό συγκρότημα δεν μπορούν να καλλιεργηθούν διότι απαγορεύεται η χρήση φυτοπροστατευτικών σε απόσταση 50μ. από την τελευταία κατοικία.** Επομένως η ΝΕΧΩΠ συμφωνεί με την επέκταση του πολεοδομικού σχεδίου της πόλης των Τρικάλων για την κάλυψη των αναγκών πρώτης κατοικίας.

2.όσον αφορά τον αποχαρακτηρισμό της γης υψηλής παραγωγικότητας σε απλή γεωργική γη στην έκταση μεταξύ εξωτερικού και εσωτερικού δακτυλίου, λαμβάνοντας υπόψη τον ν. 3399/2005, σύμφωνα με τον οποίο αγροτική γη που κείται εκατέρωθεν του άξονα των εθνικών οδών και σε βάθος 600μ. δεν περιλαμβάνονται στην κατηγορία αγροτικής γης υψηλής παραγωγικότητας και δεδομένου ότι ο εξωτερικός δακτύλιος αποτελεί συνέχεια εθνικών οδών οι εκτάσεις που παραμένουν εντός του δακτυλίου ως γη υψηλής παραγωγικότητας αποτελούν θύλακες που βρίσκονται πλησίον του οικιστικού ιστού με αποτέλεσμα να μην μπορούν να καλλιεργηθούν λόγω απαγόρευσης της χρήσης φυτοφαρμάκων ουσιών.

Δ/ΝΣΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΚΤΗΝΙΑΤΡΙΚΗΣ

Με το **11/2013** πρακτικό, η επιτροπή Χωροταξίας & Περιβάλλοντος της Περιφερειακής Ενότητας Τρικάλων (σε συνέχεια του με αρ.πρ. 1711/2013 εγγράφου μας) λαμβάνοντας υπόψη μεταξύ άλλων την κατάργηση της παρ. 23 άρθρο 20 του ν. 3399/2005 από το ν. 3937/2011και συγκεκριμένα την παρ.4 του άρθρου 21, γνωμοδότησε θετικά για την τροποποίηση της **ΖΟΕ** του Δήμου Τρικκαίων.

- ΔΗΜΟΣ ΤΡΙΚΚΑΙΩΝ – Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Με την υπ' αριθμ. **4156/21-08-2008** έγγραφό της προς την επιτροπή παρακολούθησης της αναθεώρησης του **ΓΠΣ**, έκανε μεταξύ άλλων παρατηρήσεις ως προς:

- τις προτεινόμενες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης ώστε να ακολουθούν φυσικά όρια, να διορθωθούν οι ακανονιστίες και να ενταχθούν εκτάσεις στις θέσεις Πατουλιάς και Ταμπάκικα.
- Την αποτύπωση της προγραμματιζόμενης σιδηροδρομικής γραμμής που παρακάμπτει το οικιστικό κέντρο των Τρικάλων
- Την αποτύπωση της θέσης του νέου κοιμητηρίου
- Τον αποχαρακτηρισμό έκτασης από γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας και χαρακτηρισμό της ως επιχειρηματικό πάρκο
- Την κατάργηση της ζώνης γεωργικής γης στις εκτός σχεδίου εκτάσεις εντός του περιφερειακού οδικού δακτυλίου
- Τον χαρακτηρισμό ζωνών πρασίνου σε διάφορες θέσεις
- Την μείωση της αρτιότητας κατά μήκος της οδού Πύλης

- <u>Ο ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΗΣ</u> στο αριθμ. **24053/10.10.2011** έγγραφό του αναφέρει ότι η ζώνη προστασίας του υδάτινου οικοσυστήματος του ποταμού Πηνειού, που εμπίπτει στα Διοικητικά όρια του Δήμου Πύλης, οι περιορισμοί στην παραπάνω ζώνη εναρμονίζονται πλήρως με τις χρήσεις και τους περιορισμούς που προδιαγράφονται στη μελέτη της τροποποίησης της **ΖΟΕ** του Δ. Τρικκαίων.

- <u>ΤΕΕ</u>
<u>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ & ΔΥΤΙΚΗΣ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ – ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΤΡΙΚΑΛΩΝ</u>

Με τα αρ. πρ. **15/24.1.2008 & 44/3.3.2008** έγγραφα της η παραπάνω επιτροπή έκανε γνωστό ότι δεν είναι εφικτή η παρακολούθηση της μελέτης Αναθεώρηση **ΓΠΣ** από εκπρόσωπο τους. Κατόπιν με το αριθμ. **226/08-09-2008** έγγραφό τους γνωμοδότησαν για το Β1 στάδιο της μελέτης αναθεώρησης του **ΓΠΣ, εκφράζοντας διαφωνίες και επιφυλάξεις** ως εξής:

- Στην μελέτη δεν επισημαίνεται ότι η πόλη των Τρικάλων κινδυνεύει από τις κλιματολογικές αλλαγές, εστιάζοντας στους ποταμούς που διαρρέουν την πόλη
- Την ανάγκη υπογειοποίησης της σιδηροδρομικής γραμμής
- Την ανάγκη αύξησης των ζωνών προστασίας των παραρεμάτιων περιοχών στα 200μ. σε όλο το μήκος των ποταμών Πηνειού – Αγιαμονιώτη – Κουρμέρκη – Ληθαίο εντός και εκτός σχεδίου
- Επιφυλάξεις ως προς την ένταξη στο σχέδιο μεγάλων αγροτικών αδόμητων εκτάσεων
- Την έλλειψη πρόβλεψης ζωνών μεταφοράς Σ.Δ.
- Την δημιουργία πράσινου δακτυλίου πλάτους 100 μ. περιμετρικά των νέων επεκτάσεων
- **Διατυπώνει προτάσεις για τις τεχνικές υποδομές και κρίνει το μέγεθος των επεκτάσεων υπερβολικά μεγάλο.**
- Τέλος με το αρ.πρ. **257/7.12.2009** έγγραφα της, γνωμοδότησε για το Β2 στάδιο της μελέτης, ενημέρωσε ότι παραμένει στις ίδιες πρότασεις που εισηγήθηκε για το Β1 στάδιο (226/8.9.2008 έγγραφο).

- <u>ΣΧΟΛΗ ΜΟΝΙΜΩΝ ΥΠΑΞΙΩΜΑΤΙΚΩΝ – Δ/ΝΣΗ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ & ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΜΕΡΙΜΝΑΣ – ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ – ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ</u>

Με το υπ' άριθμ. **Φ.900/35/14218/23.7.2008** έγγραφό της, ζητεί μέχρι την ολοκλήρωση των διαδικασιών ανταλλαγής των ακινήτων μεταξύ ΤΕΘΑ (στρατόπεδο ΚΑΒΡΑΚΟΥ-ΠΑΠΑΣΤΑΘΗ) και Δήμου Τρικκαίων, **να ανασταλούν προσωρινά οι προτεινόμενες οικιστικές παρεμβάσεις στα πλαίσια της αναθεώρησης του ΓΠΣ.**

- ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΡΓΟΛΗΠΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ ΝΟΜΟΥ ΤΡΙΚΑΛΩΝ

Με την από 25.7.2008 επιστολή του, με αρ.πρ. **3471/5.8.2008** στο Δήμο Τρικκαίων **εκφράζει ενστάσεις** όσον αφορά την Β1 φάση της αναθεώρησης του **ΓΠΣ.**
Μεταξύ άλλων διατυπώνει τα εξής:
1.Θεωρεί ότι τα πληθυσμιακά κριτήρια, που αφορούν της εξέλιξη του πληθυσμού της πόλης, δεν είναι ορθά γιατί βγάζουν το μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής του πληθυσμού, χρησιμοποιώντας την απογραφή του 1991 και του 2001όπου είχαμε μεγάλη προσέλευση οικονομικών μεταναστών του νομού. Θέτουν το ερώτημα, μήπως απαιτείται, τα πληθυσμιακά κριτήρια που χρησιμοποιήθηκαν να συμπεριλάβουν και την απογραφή των προηγούμενων δεκαετιών, ώστε η εξέλιξη του πληθυσμού να είναι ποιο αξιόπιστη.
2. **Οι προτεινόμενες επεκτάσεις (485 Ha) είναι αρκετά μεγάλες** και επιφέρουν αύξηση 40% στο ήδη εγκεκριμένο ΓΠΣ. Ήδη στο υφιστάμενο ΓΠΣ δεν έχει ολοκληρωθεί η χωροθέτηση των δραστηριοτήτων όπως καθώς δεν έχουν ολοκληρωθεί οι πράξεις εφαρμογής.
3. Θεωρεί ότι η πρόταση της μελέτης θα πρέπει να επανεξεταστεί, ώστε να γίνει περισσότερο ρεαλιστική, μικρότερου κόστους υλοποίησης, μικρότερου λειτουργικού κόστους, μικρότερης ενεργειακής δαπάνης και περισσότερο φιλική προς το περιβάλλον.

- ΕΜΠΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΤΡΙΚΑΛΩΝ

Με το αριθμ. **2109/12-08-2008** έγγραφο τους προτείνουν να δοθεί η κατάλληλη μέριμνα για την διασφάλιση των υφιστάμενων επιχειρήσεων, αλλά και η χρήση γης να επιτρέπει την δημιουργία νέων, παραπλεύρως των οδικών αξόνων.

- ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΛΛΗΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ & ΔΥΤΙΚΗΣ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Με το αριθμ. **37/20.8.2008** έγγραφό του εκφράζει απόψεις και παρατηρήσεις για την Β' φάση της μελέτης του **ΓΠΣ.**
Μεταξύ άλλων διατυπώνει τα εξής:
1. Θα πρέπει να προβλεφθούν ζώνες για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3 & 4 του ν. 3044/2002, προκειμένου να απελευθερωθούν ΚΧ & ΚΦ χώροι της πόλης.
2. Έως ότου οι προτεινόμενες επεκτάσεις πολεοδομηθούν θα πρέπει να προβλεφθεί ελάχιστο όριο κατάτμησης τα 2 στρέμματα.
3. Οι νέες εντάξεις των περιοχών επέκτασης του ΓΠΣ θα πρέπει να ακολουθούν όσο το δυνατόν τα φυσικά όρια που υπάρχουν επί του εδάφους, ώστε η μελλοντική εφαρμογή του ΓΠΣ να μην εμφανίζει ασυμφωνίες.
4. Θεωρούν κρίσιμο τον σαφή προσδιορισμό των χρήσεων γης, οι οποίες θα πρέπει να αντιστοιχούν με αυτές που ορίζονται από το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα της 23.2.1987.

- ΕΝΩΣΗ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ ΤΡΙΚΑΛΩΝ

Με το υπ' αρθμ. **372/27.8.2008** έγγραφό τους σχετικά με το Β1 στάδιο της μελέτης αναθεώρησης του **ΓΠΣ** του Δ. Τρικκαίων εισηγούνται το γήπεδο τους συνολικής επιφάνειας 36500 τ.μ. επί της Εθνικής Οδού Τρικάλων Ιωαννίνων στο Κηπάκι, όπου υφίστανται οι κτηριακές και μηχανολογικές εγκαταστάσεις του εργοστασίου Ζωοτροφών «AGROVIZ" και ξηραντήριου με τους αποθηκευτικούς χώρους να ενταχθεί στην περιοχή με χρήση γης για βιομηχανίες μεσαίας όχλησης και όχι βιομηχανίες ελαφρώς οχλούσες που γράφτηκε εκ παραδρομής.

- ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ – ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Με το αριθμ. **10898/1.9.2008** έγγραφό τους βεβαιώνουν ότι συμφωνούν με τη αναθεώρηση του **ΓΠΣ** και ειδικότερα με την πρόταση ένταξης της περιοχής μεταξύ των οικισμών Φλαμούλι – Καρυές, του εξωτερικού δακτυλίου της πόλης, της σιδηροδρομικής γραμμής και του νέου Πολεοδομικού κέντρου παρά την εθνική οδό Τρικάλων – Καρδίτσας, στην οποία περιλαμβάνεται η οικοπεδική έκταση ΤΕΦΑΑ του Πανεπιστημίου, για την δημιουργία Εκπαιδευτικού – ερευνητικού Πάρκου Εθνικής σημασίας.

- ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΤΡΙΚΑΛΩΝ

Με το υπ' αριθμ. **8818/16.7.2008** έγγραφό του, περί γνωμοδότησής του για την αναθεώρηση του **ΓΠΣ** Τρικκαίων κατέθεσε τις παρακάτω προτάσεις:

1.Το τμήμα της οδού Λαρίσης προς Μεγαλοχώρι το οποίο πρόκειται να χαρακτηριστεί ως Βιομηχανική περιοχή να συμπεριλάβει και το τμήμα που εκτείνεται ως τα όρια του Δήμου Εστιαιωτίδας και ορίζεται ως ζώνη προστασίας της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας (ΠΕΠΔ V13).

2.Το τμήμα της οδού Καρδίτσας μετά την διασταύρωση με την περιφερειακή οδό να οριστεί ως ζώνη βιοτεχνικών χρήσεων χαμηλής και μέσης όχλησης (ΠΕΠΔ II).

3.Το τμήμα της περιφερειακής οδού Καρδίτσας - Λάρισας να οριστεί ως ζώνη εμπορικών και γενικών αστικών χρήσεων – επιχειρηματικό πάρκο (ΠΕΠΔ I) καθ' όλο το μήκος και εκατέρωθεν του περιφερειακού.

4. Το τμήμα της οδού Πύλης μετά τον κόμβο με την νέα περιφερειακή οδό έως την γέφυρα του Καραβόπορου να οριστεί ως ζώνη βιοτεχνικών χρήσεων – επιχειρηματικό πάρκο (ΠΕΠΔ I).

5.Το τμήμα της περιφερειακής οδού Πύλης – Καλαμπάκας (νέα περιφερειακή οδός) να οριστεί ως ζώνη εμπορικών και γενικών χρήσεων – επιχειρηματικό πάρκο (ΠΕΠΔ I).

Με το υπ' αριθμ. **9706/24.9.2009** έγγραφό του γνωμοδότησε θετικά για το Β2 στάδιο της μελέτης Αναθεώρηση Γ.Π.Σ. Δήμου Τρικκαίων με τις παρακάτω προϋποθέσεις:

1. Για τις υφιστάμενες επιχειρήσεις που λειτουργούν σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και διαθέτουν άδεια λειτουργίας πριν από την ψήφιση του σχεδίου με το οποίο αλλάζει η χρήση γης, να εξακολουθούν να λειτουργούν επ' αόριστο καθώς επίσης να έχουν τη δυνατότητα επέκτασης τουλάχιστον 50%.
2. Για τις υφιστάμενες επιχειρήσεις που λειτουργούν σε κατοικημένες περιοχές και με το νέο σχέδιο θα πρέπει να μετεγκατασταθούν, η περίοδος μετεγκατάστασης να είναι τουλάχιστον 12 έτη.

Διορθώσεις σημαντικές διότι οι επενδύσεις που έγιναν είναι πρόσφατες και μεγάλου ύψους.

- ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ – ΒΙΟΤΕΧΝΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΩΝ Ν ΤΡΙΚΑΛΩΝ

Με το υπ' αριθμ. **1186/5.10.2009** έγγραφό τους γνωμοδότησαν θετικά μόνο και εφόσον γίνουν οι κατάλληλες διορθώσεις, ώστε να διασφαλίζονται οι υπάρχουσες επιχειρήσεις.

- ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΤΑΞΗΣ

ΠΥΡ/ΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΡΙΚΑΛΩΝ

Με το υπ'αριθμ. **3337/1.8.2008** έγγραφό τους γνωρίζουν στο Δήμο ότι η επέκταση της πόλης δεν δημιουργεί πρόβλημα στο επιχειρησιακό σχεδιασμό της Υπηρεσίας τους.

- ΥΠΠΟ

19Η ΕΦΟΡΕΙΑ ΒΥΖΑΝΤΙΝΩΝ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ

Η παραπάνω εφορεία (έγγραφό της με αρ.πρ. **4282/22.7.2008**) μεταξύ άλλων ενημερώνει ότι προτίθεται να προτείνει την κήρυξη του παραδοσιακού οικισμού «Βαρούσι» ως ιστορικού διατηρητέου και κατά συνέπεια έχουν την άποψη ότι θα

πρέπει να συμπεριληφθεί όλος ο οικισμός στο υπό αναθεώρηση **ΓΠΣ** του Δ. Τρικκαίων.

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Η παραπάνω εφορεία με το έγγραφό της με αρ.πρ. **2556/9.9.2008** επισυνάπτει κατάλογο στον οποίο φαίνονται τα νεότερα μνημεία που βρίσκονται εντός των ορίων του Δήμου Τρικκαίων και προστατεύονται από τις διατάξεις του Ν. 3028/2002.

Ε. ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

Οι περιοχές που εκτείνονται γύρω από το ισχύον σήμερα ΓΠΣ Τρικάλων είναι περιοχές γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας εντός της ΖΟΕ Τρικάλων που θεσμοθετήθηκε με το από 16.6.1990 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 363/Δ/1990).

Με το εκπονούμενο νέο ΓΠΣ του Δήμου Τρικάλων (βάσει των διατάξεων του ν. 2508/1997), προτείνονται επεκτάσεις του παλαιού ΓΠΣ (νέες οικιστικές επεκτάσεις, ζώνες υποδοχής εμπορικών & παραγωγικών δραστηριοτήτων, βιοτεχνίας και βιομηχανίας μέσης όχλησης κλπ), σε τμήματα περιοχών που προστατεύονται με τη ΖΟΕ ως «γη υψηλής παραγωγικότητας», οι οποίες επεκτάσεις συνεπάγονται περιβαλλοντική επιβάρυνση.

Προκειμένου να προωθηθεί νομίμως η έγκριση του νέου ΓΠΣ, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4, παρ.4 του ν. 2508/1997, (δηλαδή οι ρυθμίσεις της εγκεκριμένης ΖΟΕ μπορούν είτε να περιλαμβάνονται στο ΓΠΣ όπως ισχύουν, είτε και να τροποποιούνται με την Απόφαση περί έγκρισης του ΓΠΣ , εφόσον όμως η τροποποίησή τους έχει ως στόχο την αποτελεσματικότερη περιβαλλοντική προστασία της αντίστοιχης ζώνης), προκύπτει η ανάγκη για τροποποίηση της ΖΟΕ με Π. Δ/γμα, κατά την ειδική διαδικασία που προβλέπεται από το άρθρο 29 του Ν. 1337/1983.(μεταβατικά άρθρο 25 παρ.5 του ν. 2508/97). Επομένως από την παρούσα μελέτη απαιτείται η τεκμηρίωση της τροποποίησης της ΖΟΕ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/83 και του άρθρου 4 παρ.4 του ν. 2508/97.

Η Δ/νση μας, μετά από την εξέταση των σχετικών στοιχείων του φακέλου της προτεινόμενης τροποποίησης και **λαμβάνοντας υπόψη :**

1. Ότι η θεσμοθέτηση της ΖΟΕ αποσκοπεί στον άμεσο έλεγχο των χρήσεων γης σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, προκειμένου να αποφεύγεται η άναρχη ανάπτυξη των περιοχών αυτών, που προκαλεί υποβάθμιση και καταστροφή του περιβάλλοντος και υπονομεύει την ορθολογική χωροταξία (ΣτΕ ΠΕ 247/2003, 636/2002, 633/2002, 212/2002)
2. Ότι η ΖΟΕ μπορεί να λειτουργήσει μόνο ως προσωρινό μέτρο (προσωρινό υποκατάστατο του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και όχι μακροπρόθεσμο χωροταξικό σχεδιασμό (ΣτΕ 2844/1993, ΣτΕ ΠΕ 246/1992) που αποσκοπεί στην πρόληψη της ανεξέλεγκτης οικιστικής εκμετάλλευσης του εξωαστικού χώρου, προκειμένου να παράσχει τη δυνατότητα στο χωροταξικό σχεδιασμό να προβλέψει κατευθύνσεις για την ορθολογική και βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής.
3. Το γεγονός ότι ήδη έχει παρέλθει εικοσαετία από την έγκριση της ΖΟΕ Τρικάλων και θα ήταν κατ' αρχήν σκόπιμο να επανεξεταστούν, στα πλαίσια της εκπονούμενης μελέτης ΓΠΣ, οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης της ΖΟΕ.
4. Τις κατευθύνσεις του υπερκειμένου σχεδιασμού (ο υπερκείμενος σχεδιασμός ο οποίος δίδει τις κατευθύνσεις, οι οποίες σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ.2 του ν. 2742 (ΦΕΚ 207/Α/1999), πρέπει να ληφθούν υπόψη από τη μελέτη του νέου ΓΠΣ, άρα και στην μελέτη τροποποίησης της ΖΟΕ.)
5. Τις αποφάσεις Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Τρικάλων
6. Τις απόψεις φορέων

Γενικά συμφωνεί να τροποποιηθεί η ΖΟΕ, με δεδομένο το γεγονός ότι ήδη έχει παρέλθει 25ετία από την έγκριση της ΖΟΕ Τρικάλων, και από την επανεξέταση προκύπτει πράγματι ότι κάποιες από τις χρήσεις, δεν αντιστοιχούν πλέον προς την

επιθυμητή εξέλιξη της περιαστικής περιοχής –είτε επειδή κρίνεται ότι σε συγκεκριμένες υποζώνες το φυσικό περιβάλλον πρέπει να προστατευθεί αποτελεσματικότερα, είτε επειδή διαπιστώνεται η ανάγκη χωροθέτησης παραγωγικών δραστηριοτήτων σε συγκεκριμένες θέσεις που δεν είχαν προβλεφθεί αρχικά και είναι δυσμενέστερες των ισχυουσών, είτε λαμβάνοντας υπόψη της κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού.

Ειδικότερα

- Αναφορικά με τα εξωτερικά όρια της ΖΟΕ, η Υπηρεσία μας έχει την άποψη ότι, οι προτεινόμενες από το νέο ΓΠΣ επεκτάσεις σχεδίου δεν χρειάζεται να αντισταθμιστούν από μια αντίστοιχη επέκταση του εξωτερικού ορίου της ΖΟΕ, αφού από τις νέες προδιαγραφές των ΓΠΣ όπως ορίζεται στο άρθρο 4 του ν. 2508/97 καλύπτεται πλέον ολόκληρη η έκταση των ΟΤΑ εντός των διοικητικών της ορίων. Δηλαδή το νέο ΓΠΣ υποκαθιστά τον ρόλο της ΖΟΕ στον περιαστικό και εξωαστικό χώρο αφού καθορίζει ζώνες ειδικής προστασίας και ζώνες ελέγχου ή περιορισμού δόμησης όπως η ΖΟΕ.

Επομένως, στα πλαίσια της ψηφιοποίησης των ορίων της εγκεκριμένης ΖΟΕ, μπορούμε να δεχτούμε εξορθολογισμό των εξωτερικών ορίων **με τα διοικητικά όρια του ΟΤΑ, που είχαν χρησιμοποιηθεί στο χάρτη της θεσμοθετημένης ΖΟΕ στις παρακάτω περιπτώσεις**

1. όταν το όριο διέρχεται εντός οικισμού με εγκεκριμένα όρια

2. όταν το όριο πρόκειται να ταυτιστεί με φυσικό στοιχείο – ρέμα ή τεχνικό έργο, με γνώμονα να μην περιορίζεται η προστατευόμενη περιοχή και να μην επεκτείνεται η ΖΟΕ, στα άλλα σημεία θα πρέπει να αποτυπώνεται το θεσμοθετημένο όριο της ΖΟΕ, όπως αυτό αποτυπώνεται στο χάρτη του ΦΕΚ Δ' 363/13-7-1990, και ορίζεται στο κείμενο του προαναφερθέντος ΦΕΚ.

Αναφορικά με την πρόταση τροποποίησης των εξωτερικών ορίων της ΖΟΕ, υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας εξώδικη δήλωση-αναφορά των κκ. Γαλάνη κλπ, την οποία με το αριθμ. 3995/24.1.2012 έγγραφό μας, το διαβιβάσαμε στον Δήμο Τρικκαίων προκειμένου να ληφθεί υπόψη κατά την διόρθωση των ορίων της ισχύουσας ΖΟΕ.

- Αναφορικά με τα εσωτερικά όρια της ΖΟΕ

Συμφωνούμε με την μεθοδολογία που ακολούθησε η μελέτη και περιγράφεται παραπάνω, δηλαδή τα εσωτερικά όρια να μετατοπίζονται κατά περίπτωση πάνω στα στοιχεία της δορυφορικής εικόνας , ήτοι

1. στα φυσικά και τεχνητά «εμπόδια»,

2. στα όρια φυσικού τοπίου και γεωργικής γης,

3. στα όρια που προκύπτουν από το κτηματολόγιο,

4. στα όρια δημοτικών και δημόσιων εκτάσεων,

5. στα εγκεκριμένα όρια των οικισμών

6. στα όρια των Π.Δ. ρυμοτομίας των περιοχών επέκτασης που μας χορηγήθηκαν ψηφιακά από το Δήμο

- Αναφορικά με το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων

Από τη μελέτη διαπιστώνεται ότι η σημερινή κατάσταση των ιδιοκτησιών δεν συμβαδίζει με τα όρια κατάτμησης που ισχύουν από την ισχύουσα ΖΟΕ (στο μεγαλύτερο τμήμα της ΖΟΕ ισχύει κατώτατο όριο κατάτμησης τα 10 στρ. και σε μικρούς μόνο θύλακες (ζώνες 1α, 1β και 4) ισχύουν τα 4 στρ). Επομένως η μελέτη καταδεικνύει την ανάγκη για καθορισμό χαμηλότερων ορίων κατάτμησης στις ζώνες των 10 στρ., αφού εντοπίζονται εκτεταμένοι θύλακες ιδιοκτησιών με εμβαδόν μικρότερο του ορίου αυτού, ακόμη και θύλακες με εμβαδόν κάτω των 4 στρ. χωρίς να διευκρινίζει τον χρόνο κατά τον οποίο έγινε η κατάτμηση αυτή. Δεν είναι δηλαδή σαφές εάν αυτές οι μικρές ιδιοκτησίες προϋπήρχαν της ημερομηνίας δημοσίευσης του αρχικού διατάγματος έγκρισης ΖΟΕ ή αν δημιουργήθηκαν κατά την διάρκεια ισχύος του Διατάγματος. Στην τελευταία περίπτωση πρόκειται για άκυρες κατατμήσεις γεγονός που δεν αποτελεί λόγο νομιμοποίησης τους με μείωση του ορίου κατάτμησης. Η άποψη της Υπηρεσίας μας **είναι το όριο κατάτμησης και αρτιότητας να παραμείνει όπως ισχύει** αφενός διότι δεν τεκμηριώνεται η αναγκαιότητα τροποποίησης του και αφετέρου για να μην

υπονομευθεί η ορθολογική χωροταξία και ο πολεοδομικός σχεδιασμός που θα ακολουθήσει.

- Αναφορικά με το ισοζύγιο των εκτάσεων των ζωνών εγκεκριμένης ΖΟΕ και πρότασης τροποποίησης

Από την αναδιάταξη των ζωνών και των χρήσεων τους προκύπτει μείωση της ΓΓΥΠ για την χωροθέτηση ζωνών γενικής κατοικίας ή πολεοδομικό κέντρο (450Ha), ανώτατη εκπαίδευση (114Ha) και παραγωγικές δραστηριότητες (χονδρεμπόριο – βιοτεχνία, 202Ha).

Συμφωνούμε καταρχήν με την τεκμηρίωση της μελέτης για την παραπάνω αναδιάταξη των ζωνών και των χρήσεών του, η οποία λαμβάνει υπόψη τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, οι οποίες καθιστούν ανεπαρκή την εγκεκριμένη ΖΟΕ για το επιθυμητό παραγωγικό, χωρικό και περιβαλλοντικό πρότυπο που προκύπτει από τον παραπάνω σχεδιασμό. Παρόλα αυτά η παραπάνω απομείωση της ΓΓΥΠ θεωρούμε ότι είναι υπερβολική και ότι θα πρέπει οι επεκτάσεις της πόλης να γίνουν κατ' οικονομία στις περιοχές γης υψηλής παραγωγικότητας, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 1337/1983. Για το λόγο αυτό θεωρούμε ότι οι ζώνες αυτές πρέπει να περιοριστούν σημαντικά.

- Αναφορικά με τις προτεινόμενες νέες ζώνες και υποζώνες

- **Α** για τις Περιοχές Ειδικής Προστασίας με τις υποζώνες

Αι. Ζώνη προστασίας υδάτινων οικοσυστημάτων ποταμών – ρεμάτων και παραποτάμιων-παραρεμάτιων περιοχών

Η ανάπτυξη και η εξάπλωση των πόλεων με την παράλληλη αύξηση του πληθυσμού χρήζει ειδικής μέριμνας για τα στοιχεία του περιβάλλοντος, όπως τα ποτάμια και τα ρέματα στην περίπτωση των Τρικάλων. Η ισχύουσα ΖΟΕ, για την προστασία των παραποτάμιων περιοχών δεν είχε προβλέψει ειδικές διατάξεις προστασίας και δεν περιελάμβανε το σύνολο των ρεμάτων – ποταμών που διασχίζουν το Δήμο. **Συμφωνούμε με την πρόταση της μελέτης, η οποία τα εντάσσει σε καθεστώς ειδικής προστασίας** και προτείνει 100μ. εκατέρωθεν της κοίτης στον Πηνειό μετρούμενη από την φυσική όχθη και 50μ. εκατέρωθεν της κοίτης των παραποτάμων του.

Α.ΙΙ Προστασία φυσικής μορφιάς, προβολής – ανάδειξης – ερμηνείας του φυσικού περιβάλλοντος, προαγωγής της περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, πολιτισμού, και ήπιας αναψυχής

Η παραπάνω ζώνη χαρακτηρίζεται για το ιδιαίτερο τοπίο που δημιουργεί η γεωμορφολογία της περιοχής. **Συμφωνούμε με την πρόταση της μελέτης και ως προς την τροποποίηση των ορίων της** ώστε αυτά να συμπίπτουν με σαφή γεωμορφολογικά όρια (όριο γεωργικής γης, φυσικές εκτάσεις όπως προκύπτουν από την δορυφορική εικόνα) και ως προς τις προτεινόμενες χρήσεις γης οι οποίες είναι ευμενέστερες των ισχυουσών καθόσον η πρόταση αφαιρεί από τις χρήσεις τα αναψυκτήρια και τα κοινωφελή κτίρια που επιτρέπονταν στην ισχύουσα ΖΟΕ. **Διαφωνούμε ωστόσο με την προτεινόμενη υποζώνη Α.ΙΙα.1** με χρήση κατοικίας. Θεωρούμε σκόπιμο η παραπάνω υποζώνη να ενσωματωθεί στην συνεχόμενη ζώνη Γ.Ι. με χρήση κατοικίας, καθόσον σύμφωνα με τη μελέτη έχει διαμορφωθεί μία κατάσταση η οποία δεν συμβαδίζει με τις ρυθμίσεις της ζώνης 2 της ΖΟΕ.

Α.ΙΙΙ Προστασία της Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας

Πρόκειται για την περιοχή μεταξύ του υφιστάμενου και προτεινόμενου στα βόρεια δακτυλίου και των ορίων της εγκεκριμένης ΖΟΕ και ο χαρακτήρας της είναι αυστηρά αγροτικός. **Συμφωνούμε με τις προτεινόμενες χρήσεις** που προτείνονται στη ζώνη αυτή και οι οποίες είναι ευμενέστερες ως προς το περιεχόμενο από τις ισχύουσες.

- **Β** για τις Περιοχές Ελέγχου ή Περιορισμού Δόμησης με τις υποζώνες

Β.Ι Ζώνη εμπορικών και γενικών αστικών χρήσεων – Επιχειρηματικό Πάρκο

Η μελέτη προτείνει δύο περιοχές υποδοχής των παραπάνω χρήσεων

1. Στα βόρεια της πόλης προς Καλαμπάκα όπου προτείνονται σε θεσμοθετημένες από τη ΖΟΕ γεωργική γη και γη υψηλής παραγωγικότητας όπου υπάρχουν ασύμβατες χρήσεις (βιοτεχνία, κατοικία, εμπόριο αυτοκινήτων).
2. στην έξοδο της πόλης προς Καρδίτσα σε γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας όπου δεν υπάρχουν πολλές ασύμβατες χρήσεις.

Συμφωνούμε με την τεκμηρίωση της μελέτης, δηλαδή ότι οι αστικές λειτουργίες υπερτοπικής σημασίας δεν μπορούν να εγκατασταθούν εντός σχεδίου, διότι είτε είναι ασύμβατες με τις χρήσεις γενικής κατοικίας και επιβαρύνουν το περιβάλλον είτε γενικότερα επιφέρουν σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην λειτουργία της πόλης προκαλώντας κυκλοφοριακά προβλήματα κλπ. Επιπλέον ο καθορισμός τέτοιων ζωνών σε εκτός σχεδίου περιοχές δίδεται και ως κατεύθυνση από το ΓΠΧΣΑΑ – ΦΕΚ 128/Α/2008, άρθρο 8 παρ.3.

<u>Β.ΙΙ Ζώνη βιοτεχνικών – βιομηχανικών χρήσεων **μέσης** όχλησης</u>

Συμφωνούμε με την πρόταση της μελέτης για την χωροθέτηση της παραπάνω ζώνης στην έξοδο προς Καρδίτσα σε ζώνη ΓΓΥΠ από την ισχύουσα ΖΟΕ, η οποία προτείνεται κατ' επέκταση υφιστάμενης ζώνης που προβλέπεται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ με χρήση βιομηχανία ελαφρώς οχλούσα – βιοτεχνία και προτείνεται να αλλάξει σε χαρακτήρα ως υποδοχέας βιοτεχνικών-βιομηχανικών εγκαταστάσεων μέσης όχλησης.

<u>Β.ΙΙΙ Ζώνη Οικοανάπτυξης, προβολής – ανάδειξης – ερμηνείας του φυσικού περιβάλλοντος, προαγωγής της περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, οικοτουρισμού και ήπιας ημερήσιας αναψυχής στη φύση</u>

Συμφωνούμε με το σκεπτικό της μελέτης για την παραπάνω ζώνη. Δηλαδή ο συνδυασμός των λειτουργιών και δραστηριοτήτων της γεωργίας με την ανάδειξη ταυτόχρονα του φυσικού τοπίου και περιβάλλοντος μεταξύ των ποταμών Κουμέρκη και Πηνειού. Επιπλέον οι χρήσεις που προτείνονται δεν θεωρούνται δυσμενέστερες των ισχυουσών στην ως άνω υποζώνη, γιατί επιτρέπονται, αντί της κατοικίας που ισχύει σήμερα, τα ήπια τουριστικά καταλύματα μέχρι 50 κλινών.

Τα οικοτουριστικά καταλύματα δεν θεωρούνται δυσμενέστερα των κατοικιών που προτείνονταν από την ισχύουσα υποζώνη 3 της εγκεκριμένης ΖΟΕ, διότι οι κατοικίες αναπτύσσονται συνήθως μαζικά σε μια περιοχή, σε αντίθεση με τα τουριστικά καταλύματα, και εν πάση περιπτώσει δεν συντελούν στην ανάπτυξη, έστω και ήπια, της αντίστοιχης περιοχής.

<u>Β.ΙV Περιαστική ζώνη λειτουργικής προστασίας του αγροτικού τοπίου, ανάπτυξης πολιτιστικών και κοινωφελών λειτουργιών.</u>

Η υποζώνη αυτή προτείνεται σε περιμετρικές θέσεις των οικισμών Ριζαρειό, Λογγάκι, Σωτήρα και Άγιοι Απόστολοι που βρίσκονται εκτός του εξωτερικού οδικού δακτυλίου και περιλαμβάνει τμήματα των υποζωνών 1, 1α, 3 και 4 της ισχύουσας ΖΟΕ και οι προτεινόμενες από τη μελέτη χρήσεις είναι δυσμενέστερες των ισχυουσών διότι <u>προτείνονται επιπλέον οι ξενώνες και ειδικά για τις υποζώνες Β.ΙVα.1 και Β.ΙVα.3 προτείνονται επιπλέον και τα στεγαστικά προγράμματα.</u> Οι εκτάσεις αυτές με το περιεχόμενο των χρήσεων που προτείνονται έχουν έναν χαρακτήρα ζωνών κοινωνικών εξυπηρετήσεων και μάλιστα υπερτοπικής εμβέλειας, συμβάλλοντας έτσι στη λειτουργία του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (γειτνιάζει με προτεινόμενη ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Πολεοδομικό Κέντρο).

Οι χρήσεις που προτείνονται, επιπλέον αυτών που ισχύουν από την εγκεκριμένη ΖΟΕ, είναι τα κτίρια κοινής ωφέλειας, τα πολιτιστικά κτίρια και οι ξενώνες μικρού δυναμικού έως 20 κλίνες. Οι χρήσεις αυτές είναι ήπιου χαρακτήρα και δεν δημιουργούν προϋποθέσεις για εκτεταμένη δόμηση στις περιοχές αυτές, όπως συμβαίνει με την κατοικία, η οποία ούτως ή άλλως επιτρέπεται ήδη από την ισχύουσα ΖΟΕ. Μετά από τα παραπάνω **συμφωνούμε με την χωροθέτηση της παραπάνω ζώνης.** Επισημαίνουμε ότι, λαμβάνοντας υπόψη ότι οι ανάγκες για κατοικία έχουν προσμετρηθεί κατά τον καθορισμό των προς πολεοδόμηση περιοχών, μπορεί να προταθεί κατοικία μόνο για την αποκλειστική εξυπηρέτηση αγροτικών εκμεταλλεύσεων (αγροικία), όπως άλλωστε το προτείνει και η μελέτη.

Β.V. Προστασία της απλής Γεωργικής γης

Η υποζώνη αυτή περιλαμβάνει τη γεωργική γη μεταξύ του ορίου του αστικού χώρου, όπως προκύπτει από τις προτεινόμενες εντάξεις στο σχέδιο πόλης, και του εξωτερικού οδικού δακτυλίου των Τρικάλων. Περιλαμβάνει τμήματα των υποζωνών 1α, 1β, 2 και 3 της ισχύουσας ΖΟΕ και οι προτεινόμενες από τη μελέτη χρήσεις είναι δυσμενέστερες των ισχυουσών, γιατί προτείνονται επιπλέον οι αγροικίες. **Συμφωνούμε με το σκεπτικό της μελέτης,** ότι της αποδίδεται ο χαρακτήρας ως απλή γεωργική γη με προτεινόμενες χρήσεις τις αγροικίες και τις κοινωφελείς εγκαταστάσεις, σε αντίθεση με τις ζώνες της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, όπου οι εν λόγω χρήσεις δεν επιτρέπονται, με το σκεπτικό ότι η ζώνη αυτή δέχεται τις μεγαλύτερες οικιστικές πιέσεις και αναμένεται να αποτελέσει τον προθάλαμο των μελλοντικών επεκτάσεων της πόλης. Όσον αφορά την επίκληση στον Ν. 3399/2005, που καταργεί τον χαρακτηρισμό της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας σε απόσταση 600 μ. εκατέρωθεν εθνικών οδών (όπως είναι το σύνολο του εξωτερικού οδικού δακτυλίου) , επισημαίνουμε ότι ο παραπάνω νόμος καταργήθηκε με την παρ.4, άρθρο31 του νόμου 3937/2011 και η Υπηρεσία μας, ζήτησε με το αρ.πρ. 1711/9.1.2013 έγγραφό της από την Δ/νση Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής της Περιφέρειας να γνωστοποιήσει αν οι απόψεις της ισχύουν και σήμερα, βάσει των νεοτέρων διατάξεων της οικείας νομοθεσίας. Η παραπάνω Δ/νση με το αρ.πρ. 836/31.1.2013 έγγραφο της (αρ.πρ. ΥΠΕΚΑ 9663/13.2.2013) μας διαβίβασε το **11/2013** πρακτικό, της επιτροπής Χωροταξίας & Περιβάλλοντος της Περιφερειακής Ενότητας Τρικάλων η οποία λαμβάνοντας υπόψη την κατάργηση της παρ. 23 άρθρο 20 του ν. 3399/2005 από το ν. 3937/2011και συγκεκριμένα την παρ.4 του άρθρου 21, γνωμοδότησε θετικά.

- Γ για τις περιοχές που προορίζονται για επέκταση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Γ.Ι Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Γενική κατοικία

Η μελέτη προτείνει οικιστικές επεκτάσεις 450 Ha περιμετρικά της πόλης και συγκεκριμένα

1. νότια του οικισμού Λεπτοκαρυάς, νοτιοανατολικά της Τρίκκης και στην έξοδο της πόλης βόρεια του εσωτερικού δακτυλίου προς Λάρισα όπου στις παραπάνω προτεινόμενες επεκτάσεις επισημαίνουμε ότι διέρχονται γραμμές υψηλής τάσης &
2. Δυτικά του σχεδίου πόλης σε θεσμοθετημένη από τη ΖΟΕ γεωργική γη και γη υψηλής παραγωγικότητας όπου ο χάρτης ασύμβατων χρήσεων που συνοδεύει την μελέτη δεν δείχνει στις περιοχές αυτές καμιά δόμηση. Την συγκεκριμένη περιοχή η μελέτη την θεωρεί την πλέον κατάλληλη για τις μεγάλες επεκτάσεις της πόλης για κατοικία δεδομένου ότι δεν έχουν αναπτυχθεί οχλούσες χρήσεις και δραστηριότητες ενώ περιλαμβάνει ελάχιστη εκτός σχεδίου δόμηση.

Τα στοιχεία της μελέτης αναθεώρησης του ΓΠΣ, αναφέρουν ότι ο θεσμοθετημένος οικιστικός υποδοχέας είναι 1.173,18 Ha και για το έτος στόχο των 71.281 κατοίκων προκύπτει ανάγκη οικιστικού ιστού της τάξης των 1.623,18 Ha, άρα οι νέες οικιστικές ανάγκες που προκύπτουν είναι 1.623,18 – 1.173,18 = 450 Ha. Επομένως οι προτεινόμενες επεκτάσεις για οικιστική χρήση, επιφέρουν αύξηση περίπου 40% στο ήδη εγκεκριμένο ΓΠΣ. Μετά από τα παραπάνω, και λαμβάνοντας υπόψη εκτός των παραπάνω και το γεγονός ότι ο στόχος των **78.000 κατοίκων (πληθυσμός σχεδιασμού)** του εγκεκριμένου ΓΠΣ δεν επετεύχθη (απογραφή της ΕΣΥΕ για το 2011 53.712 κάτ) θεωρούμε ότι όταν πρόκειται για οικιστικές επεκτάσεις που επιφέρουν αύξηση σχεδόν 40% στην έκταση του ισχύοντος ΓΠΣ (ως επί το πλείστον σε περιοχές που είναι αδόμητες και χαρακτηρισμένες σαν γη υψηλής παραγωγικότητας και γεωργική γη) πρέπει να είναι απολύτως αναγκαίες και αιτιολογημένες. **Ως εκ τούτου θεωρούμε σκόπιμο να επανεξεταστούν τα προγραμματικά μεγέθη** του σχεδιασμού (πληθυσμιακά), λαμβάνοντας υπόψη την επίσημη απογραφή της ΕΣΥΕ για το 2011 και τις δεκαετίες από 1991 -2011 προκειμένου να είναι πιο αντικειμενικός ο υπολογισμός του μέσου ετήσιου ρυθμού μεταβολής του πληθυσμού για το έτος στόχο

2023, καθόσον το μέγεθος του πληθυσμού για το έτος στόχο είναι πολύ σημαντικό γιατί αυτό καθορίζει το μέγεθος των επεκτάσεων.
Επιπλέον των παραπάνω θεωρούμε σκόπιμο για τις παραπάνω περιοχές, μέχρι την έγκριση της σχετικής πολεοδομικής μελέτης, με την οποία καθορίζονται το ρυμοτομικό σχέδιο και ο πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής επέκτασης, να εξακολουθούν να ισχύουν οι χρήσεις και οι όροι και περιορισμοί δόμησης που έχουν καθοριστεί με το Π. Δ/γμα της ΖΟΕ.

Γ.ΙΙ Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Πολεοδομικό Κέντρο

Η μελέτη προτείνει δύο περιοχές:

- Την περιοχή πέριξ του τοπικού ρυμοτομικού για την χωροθέτηση του Διοικητηρίου εκατέρωθεν του δρόμου προς Λογγάκι (Νέο διοικητικό – πολιτιστικό κέντρο πόλης)
- Μία μικρή περιοχή στην οδό Καρδίτσης κατ' επέκταση του πολεοδομικού κέντρου που προτείνεται από την μελέτη αναθεώρησης του ΓΠΣ στην εντός εγκεκριμένου ΓΠΣ περιοχή κατά μήκος της οδού (ειδικό επιχειρηματικό κέντρο πόλης)

σύμφωνα με το άρθρο 4 του από 23/2/1987 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ)

Όσον αφορά την πρόταση χωροθέτησης της παραπάνω ζώνης στα βόρεια της πόλης (Λογγάκι), συμφωνούμε με την τεκμηρίωση της πρότασης, ότι θα συμβάλει στην αποσυμφόρηση του υπάρχοντος κέντρου με την ανάπτυξη ενός πυρήνα κεντρικών λειτουργιών και υπηρεσιών.

- Επίσης συμφωνούμε με την πρόταση ενός πολεοδομικού κέντρου στην οδό Καρδίτσης κατ' επέκταση του πολεοδομικού κέντρου που προτείνεται από την μελέτη αναθεώρησης του ΓΠΣ στην εντός εγκεκριμένου ΓΠΣ περιοχή σαν επιχειρηματικό κέντρο πόλης, προκειμένου να συγκεντρωθούν επιχειρηματικές λειτουργίες του τριτογενή τομέα που να αναλογούν στο νέο ρόλο που καλείται να αναλάβει η πόλη ως σημαντικό αστικό κέντρο της περιφέρειας Θεσσαλίας, σε συνεργασία με το αστικό κέντρο της Καρδίτσας (δίπολο). Το μεγαλύτερο τμήμα αυτού του κέντρου περιλαμβάνεται στα όρια του εγκεκριμένου ΓΠΣ και μόνο ένα τμήμα του εμπίπτει στην ΖΟΕ, προκειμένου να εξορθολογιστούν τα όρια του σε συνάρτηση με τις προτεινόμενες επεκτάσεις (ζώνη Γ.Ι).

Γ.ΙΙΙ Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Πολεοδομικό Κέντρο – Ανώτατη Εκπαίδευση (Εκπαιδευτικό Πάρκο)

Συμφωνούμε καταρχήν με την πρόταση χωροθέτησης της παραπάνω ζώνης μεταξύ του εξωτερικού δακτυλίου, της σιδηροδρομικής γραμμής, των οικισμών Φλαμούλι – Καρυές και της οδού Καρδίτσας, σύμφωνα με το άρθρο 4 του από 23/2/1987 (ΦΕΚ 166 Δ), με αρκετές εξαιρέσεις, για να εξασφαλιστεί η ορθολογική οργάνωση της περιοχής. Όπως επίσης και να επιτρέπεται η δόμηση μετά την ένταξη στο σχέδιο πόλης με το οποίο θα καθοριστεί η χωροθέτηση των λειτουργιών που απαιτούνται για την οργάνωση του πανεπιστημιακού πάρκου. Επίσης η πρόταση για την παραπάνω χρήση υπαγορεύεται από το γεγονός ότι στην περιοχή υπάρχουν οι εγκαταστάσεις των ΤΕΦΦΑ και του ποδηλατοδρόμιου δυνάμενες να επεκταθούν σε μία ευρύτερη έκταση ώστε να υποδεχτούν και επιπλέον τμήματα του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και να λειτουργήσει σαν υποδοχέας δραστηριοτήτων τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.
Επισημαίνουμε όμως ότι λόγω των μεγάλων εκτάσεων που δεσμεύονται και μάλιστα για ειδικές χρήσεις (φοιτητικές εστίες Διοίκηση και κτίρια της Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης φοιτητική λέσχη κλπ), χωρίς να αναφέρεται στα στοιχεία της μελέτης κάποιος φορέας υλοποίησης του έργου και λαμβάνοντας υπόψη ότι από τα 114Ha που προτείνονται για την παραπάνω χρήση τα 24,4 είναι δημοτικές εκτάσεις δυνάμενες να χρησιμοποιηθούν για κοινωφελή σκοπό, η πρόταση της μελέτης θα πρέπει να επανεξεταστεί, ως προς τις προοπτικές υλοποίησης του σύμφωνα με τα παραπάνω.
Επίσης θεωρούμε ότι πρέπει να γνωμοδοτήσει και το υπουργείο παιδείας, σύμφωνα με τον προγραμματισμό του.

Γ.IV Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Βιοτεχνίας χαμηλής όχλησης
Η μελέτη προτείνει δύο ζώνες υποδοχής αυτών των χρήσεων
α. Στην έξοδο προς Πύλη σε ζώνη ΓΓΥΠ από την ισχύουσα ΖΟΕ
β. Στην έξοδο προς Λάρισα σε ζώνη ΓΓΥΠ από την ισχύουσα ΖΟΕ
Όσον αφορά την πρόταση χωροθέτησης ζώνης υποδοχής των παραπάνω χρήσεων στην έξοδο προς Λάρισα, προτείνεται κατ' επέκταση της ήδη υφιστάμενης ζώνης στην οδό Λαρίσης (ζώνες – πάρκα βιοτεχνίας από το εγκεκριμένο ΓΠΣ), συμφωνούμε με το σκεπτικό της μελέτης.

Όσον αφορά την πρόταση χωροθέτησης ζώνης υποδοχής των παραπάνω χρήσεων στην έξοδο προς Πύλη η οποία προτείνεται από την μελέτη να γειτνιάζει με ζώνη Οικοανάπτυξης, προβολής – ανάδειξης – ερμηνείας του φυσικού περιβάλλοντος, προαγωγής της περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, οικοτουρισμού και ήπιας ημερήσιας αναψυχής στη φύση, κατά την άποψη μας δεν τεκμηριώνεται επαρκώς.
Σύμφωνα με τα στοιχεία της μελέτης, προτείνεται κατ' επέκταση ισχύουσας από το εγκεκριμένο ΓΠΣ ζώνης βιοτεχνίας. Στο στάδιο Α' της μελέτης (κεφ. τεκμηρίωση των προτάσεων στον εξωαστικό χώρο), αναφέρει ότι οι εγκεκριμένες προαναφερθείσες αναπτυξιακές ζώνες βιοτεχνίας – χονδρεμπορίου (κατά μήκος Λαρίσης – **Πύλης** – Καρδίτσας) δεν υλοποιήθηκαν στα όρια των εκτάσεων που προβλέπονταν με εξαίρεση τη ζώνη στην οδό Λαρίσης. Στη Β' φάση της μελέτης αναθεώρησης του ΓΠΣ, η ομάδα μελέτης διατυπώνει τις επιφυλάξεις της διότι η χωροθέτηση της παραπάνω ζώνης κατά μήκος της Πύλης αφενός διασπά της ενιαιότητα της προτεινόμενης ζώνης Οικοανάπτυξης, αφετέρου υποβαθμίζει την είσοδο της πόλης από και προς τον τουριστικό άξονα Πύλης – Περτούλι, ενώ παράλληλα υπερβαίνει τα σταθερότυπα που αφορούν τις προς πολεοδόμηση περιοχές με χρήση βιοτεχνίας.
Μετά από τα παραπάνω θεωρούμε ότι η παραπάνω ζώνη είναι σκόπιμο να ενοποιηθεί με την προτεινόμενη συνεχόμενη ζώνη Οικοανάπτυξης, προβολής – ανάδειξης – ερμηνείας του φυσικού περιβάλλοντος, προαγωγής της περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, οικοτουρισμού και ήπιας ημερήσιας αναψυχής στη φύση.

Γ.V Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Χονδρεμπορίου – Εμπορευματικό Πάρκο
Η ζώνη αυτή αποτελεί επέκταση της προταθείσας ζώνης Χονδρεμπορίου από τη μελέτη αναθεώρησης του ΓΠΣ στην οδό Λαρίσης (η περιοχή ήδη είχε προβλεφθεί και στο ισχύον ΓΠΣ).
Προτείνονται οι ειδικές χρήσεις γης, σύμφωνα με το άρθρο 7 του Π.Δ. Φ.Ε.Κ./166/Δ/1987, με τις χρήσεις Γραφείων, Εστιατορίων, και Αναψυκτηρίων να προτείνονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου, ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές τις ζώνες.
Μετά από τα παραπάνω συμφωνούμε με την πρόταση της μελέτης για την χωροθέτηση της παραπάνω ζώνης.

Γ.VI Ζώνη προς πολεοδόμηση με τον μηχανισμό των ΠΕΡΠΟ με χρήση Τουρισμού – Αναψυχής

- Συμφωνούμε με την χωροθέτηση της παραπάνω ζώνης και τις προτεινόμενες ειδικές χρήσεις γης, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. Φ.Ε.Κ./166/Δ/1987 για Τουρισμό – Αναψυχή, η οποία προτείνεται στα νοτιο-δυτικά παρά τον Αγιαμονιώτη και είναι έκτασης 11,21Ha, προκειμένου η πόλη να ανταποκριθεί στο ρόλο της ως κέντρο υπηρεσιών στήριξης αστικού τουρισμού, όπως προβλέπεται τόσο από το εγκεκριμένο ΠΠΧΣΑΑΠ Θεσσαλίας, όσο και από το ΕΠΧΣΑΑ για τον τουρισμό.

Γ.VII Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Ελεύθερων χώρων – Αστικού πρασίνου

Συμφωνούμε με την πρόταση της μελέτης για τη δημιουργία με την ένταξη στο σχέδιο δύο νέων μεγάλων πάρκων επιπέδου πόλης , το ένα παρά τον Αγιαμονιώτη ποταμό σε συνέχεια της ζώνης Τουρισμού – Αναψυχής (Γ.VI) που προαναφέρθηκε και το δεύτερο στη θέση του ήδη υφιστάμενου πάρκου του Αγ. Γεωργίου επεκτεινόμενο προς βορρά ώστε να συμπεριλάβει και τμήμα της παραποτάμιας ζώνης της παλιάς κοίτης του Ληθαίου ποταμού. Όπως επίσης συμφωνούμε με τις προτεινόμενες ειδικές χρήσεις γης, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Π.Δ. Φ.Ε.Κ./166/Δ/1987 για τους Ελεύθερους χώρους – αστικό πράσινο

Τέλος σημειώνουμε ότι η νέα μελέτη αναθεώρησης του ΓΠΣ, δεν έχει υποβληθεί σε διαδικασία ΣΠΕ (Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση) επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225/Β), ήταν χρηματοδοτούμενη μελέτη του ΕΣΠΑ. Όμως , κατά την άποψη μας, οι προτάσεις τροποποίησης της ΖΟΕ, απαιτούν την προηγούμενη εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 7 της παραπάνω ΚΥΑ, ώστε να εξεταστούν οι επιπτώσεις στο περιβάλλον και να τεκμηριωθεί η νομιμότητα των προτεινόμενων ρυθμίσεων, όπως εξάλλου έχει κριθεί σε άλλες ανάλογες περιπτώσεις (ΣΧΟΟΑΠ Δ. Τεμπών).

Μετά από τα παραπάνω

Ε Ι Σ Η Γ Ο Υ Μ Α Σ Τ Ε

στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ

Την κατ' αρχάς έγκριση της τροποποίησης της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου κατώτατου ορίου κατάτμησης και λοιπόν όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Τρικκαίων (ν. Τρικάλων), η οποία εγκρίθηκε με το από 16.6.1990 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 363/Δ/13.7.1990), όπως φαίνεται στο διάγραμμα 1:15.000 που συνοδεύει την παρούσα εισήγηση, και συγκεκριμένα:

1. Τον εξορθολογισμό των εξωτερικών ορίων της εγκεκριμένης ΖΟΕ, ΦΕΚ Δ' 363/13-7-1990, **με τα διοικητικά όρια του ΟΤΑ,** όταν το όριο πρόκειται να ταυτιστεί με φυσικό στοιχείο – ρέμα ή τεχνικό έργο, με γνώμονα να μην περιορίζεται η προστατευόμενη περιοχή και να μην επεκτείνεται η ΖΟΕ.

2. Τον εξορθολογισμό των εσωτερικών ορίων, όπως περιγράφηκε στο σκεπτικό της παρούσας.

3. τη διατήρηση του ορίου κατάτμησης και αρτιότητας όπως ισχύει

4. Αναμόρφωση ζωνών και χρήσεων ως εξής:

Αποδοχή ζωνών Α, & Β , με τον καθορισμό χρήσεων γης ως εξής:

α) **Ζώνη Α,** Περιοχές Ειδικής Προστασίας, όπως αναλυτικά περιγράφηκε στο σκεπτικό της παρούσας, με την συμπλήρωση ζωνών προστασίας σε όλα τα ρέματα (και στα μικρά)

β) **Ζώνη Β,** Περιοχές Ελέγχου ή Περιορισμού Δόμηση, όπως αναλυτικά περιγράφηκε στο σκεπτικό της παρούσας.

γ) **Ζώνη Γ,** με μερική αποδοχή των **Ζωνών Γ** (μελλοντικών επεκτάσεων που προορίζονται για μελλοντική επέκταση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου) με περιορισμό της επιφάνειας τους και τήρηση των χρήσεων και της δόμησης, όπως

προβλέπεται από την ισχύουσα ΖΟΕ, για το μεγαλύτερο τμήμα της, σύμφωνα με το σκεπτικό της παρούσας και όπως θα προσδιοριστούν τα όρια της μετά από την τήρηση της διαδικασίας ΣΠΕ, σύμφωνα με το άρθρο 7 της ΚΥΑ 107017/06 και συγκεκριμένα

Περιοχές με στοιχείο Γ.Ι Ζώνη απλής γεωργικής γης, όπου επιτρέπεται η μελλοντική υποδοχή επεκτάσεων με χρήση Γενική κατοικία

Περιοχές με στοιχείο Γ.ΙΙ Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Πολεοδομικό Κέντρο

Περιοχές με στοιχείο Γ.ΙΙΙ Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Πολεοδομικό Κέντρο – Ανώτατη Εκπαίδευση (Εκπαιδευτικό Πάρκο)

Περιοχές με στοιχείο Γ.ΙV Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Βιοτεχνίας χαμηλής όχλησης

Περιοχές με στοιχείο Γ.ΙV Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Βιοτεχνίας χαμηλής όχλησης

Περιοχές με στοιχείο Γ.VΙΙ Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Ελεύθερων χώρων – Αστικού πρασίνου

όπως αναλυτικά περιγράφηκε στο σκεπτικό της παρούσας.

5. Υποβολή ερωτήματος στην ΕΥΠΕ και τη ΔΕΝ για το αν απαιτείται τήρηση της διαδικασίας ΣΠΕ κατά το άρθρο 7 της ΚΥΑ 107017/2006 για την παρούσα ρύθμιση.

6. Γνωμοδότηση του Υπουργείου Παιδείας, σύμφωνα με τον προγραμματισμό του, για το προτεινόμενο από τη μελέτη Εκπαιδευτικό Πάρκο στην **Γ.ΙΙΙ** Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Πολεοδομικό Κέντρο – Ανώτατη Εκπαίδευση (Εκπαιδευτικό Πάρκο)

Αθήνα 12.4.2013
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

Α. ΚΟΥΔΟΥΝΗ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ

Ακριβές αντίγραφο από τα πρακτικά του Συμβουλίου, που χορηγείται για κάθε νόμιμη χρήση.

Αθήνα 4/11/2014

Χ. ΚΑΣΑΠΗ

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

ΑΘΗΝΑ	:	**17.4.2013**
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ	:	**8η**
ΠΡΑΞΗ	:	**47**
ΠΡΟΕΔΡΟΣ	:	Σ. Αλεξιάδης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ	:	Α. Κουδούνη, Γ. Γκανασούλης, Π. Βενέρης (κωλυομένου του τακτικού μέλους), Ν. Κουρέτας
ΑΠΟΝΤΑ ΜΕΛΗ	:	Α. Κουτούκη & Α. Μουρμούρη, κωλυομένων αυτών και των αναπληρωτών τους.

ΘΕΜΑ : **Δήμος Τρικάλων**
Μελέτη τροποποίηση της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου κατώτατου ορίου κατάτμησης και λοιπόν όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Τρικκαίων (Ν.Τρικάλων), η οποία εγκρίθηκε με το από 16.6.1990 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 363 Δ/13.7.1990).

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Παρευρέθηκαν ο Βουλευτής κ. Ταμήλος, ο Αντιδήμαρχος κ. Ξάφος Αθ., η Δ/ντρια Πολεοδομίας κ. Πισκόϊα Ζωή, οι μελετήτριες κα Καραθανάση Ευφ. Και Κάργα Πατ. Οι ιδιοκτήτες κ.κ. Γαλάνης Γεωρ. & Σαραγιώτης Απ.

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του την από 12.4.2013 σχετική με το θέμα εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και άκουσε τους παρευρισκόμενους, γνωμοδότησε ομόφωνα ότι αναβάλει την λήψη απόφασης προκειμένου να γίνει ερώτημα περί υποχρέωσης ή μη ΣΠΕ και να γίνουν οι διορθώσεις του ορίου σύμφωνα με όσα συζητήθηκαν κατά την παρούσα συνεδρίαση.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
Σ. ΑΛΕΞΙΑΔΗΣ	Χ. ΚΑΣΑΠΗ

Αλιμός [illegible] από τα πρακτικά [illegible] που χορηγείται για κάθε νόμιμη χρήση.
Αθήνα 4/III/2014
Χ. ΚΑΣΑΠΗ