



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΤΡΙΚΑΛΩΝ  
ΔΗΜΟΣ ΤΡΙΚΚΑΙΩΝ  
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ  
ΤΜΗΜΑ : ΥΠ/ΡΙΞΗΣ ΔΗΜ. ΕΡΓΟΥ  
ΑΙΡΕΤΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ & ΔΗΜ. ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ  
ΓΡΑΦΕΙΟ: ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ Ε.Π.Ζ.  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ: Ε. ΜΑΝΤΑ  
ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ: ΑΣΚΛΗΠΙΟΥ 22  
Τ.Κ. 42100  
ΤΗΛ. 2431 3 51184  
FAX. 2431 0 77569

Τρίκαλα 8 / 6 / 2011  
Αριθ. Πρωτ. 31630

Π Ρ Ο Σ

Την Γραμματεία Δημοτικού  
Συμβουλίου  
Ενταύθα

ΚΟΙΝ/ΣΗ:

1. Γραμματεία Ε. ΠΟΙ.ΖΩ.
2. Δ/νση Πολεοδομίας (κ. Πισκόϊα)
3. Αρχείο

ΘΕΜΑ: «Αποστολή της υπ' αριθ. 68/2011 απόφασης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Τρικκαίων»

Σας διαβιβάζουμε την αριθ. 68/2011 απόφασης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Τρικκαίων με θέμα «Τροποποίηση – Αναθεώρηση Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) Δήμου Τρικκαίων».

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΤΡΙΚΚΑΙΩΝ**

**ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΛΑΠΠΑΣ**

**Συνημμένα:**

Απόφαση Ε. ΠΟΙ.ΖΩ.



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΤΡΙΚΑΛΩΝ  
ΔΗΜΟΣ ΤΡΙΚΚΑΙΩΝ  
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

**Από τα πρακτικά της με αριθ. 10/2011 συνεδρίασης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Τρικκαίων.  
Αριθμ. Απόφ. 68 /2011**

**ΠΕΡΙΛΗΨΗ**

**«Σχετικά με την τροποποίηση – Αναθεώρηση  
Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) Δήμου  
Τρικκαίων.**

Στα Τρίκαλα σήμερα την 31<sup>η</sup> του μηνός Μαΐου του έτους 2011, ημέρα Τρίτη και ώρα 11:00 π.μ., συνήλθε σε τακτική δημόσια συνεδρίαση στο δημοτικό κατάστημα η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Τρικκαίων, ύστερα από την με αριθ. πρωτ. 27822/26-5-2011 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της, που επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ. 4 και 75 του Ν. 3852/2010, όπως ισχύουν.

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο εννέα (9) μελών βρέθηκαν παρόντα εννέα (9) μέλη

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ**

- |                              |              |
|------------------------------|--------------|
| 1. Κολότσιος Απόστολος       | Πρόεδρος     |
| 2. Πολυμερόπουλος Αλέξανδρος | Αντιπρόεδρος |
| 3. Καραγιώργος Ηλίας         | Μέλος        |
| 4. Τσίνας Δημήτριος          | »            |
| 5. Τσιάνας Βασίλειος         | »            |
| 6. Μισυρλής Αχιλλέας         | »            |
| 7. Τσόγιας Δημήτριος         | »            |
| 8. Αναστασίου Χρήστος        | »            |
| 9. Τσιτσιούλας Χρήστος       | »            |

**ΑΠΟΝΤΕΣ**

Τα πρακτικά τηρήθηκαν από την δημοτική υπάλληλο Μαντά Ευαγγελή.

Ο κ. Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγούμενος το 15<sup>ο</sup> θέμα της ημερησίας διάταξης, το οποίο συζητήθηκε πρώτο κατά σειρά, έθεσε υπόψη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής την εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομίας (κ. Ζωής Πισκόια), στην οποία αναφέρονται τα εξής:

**ΕΙΣΗΓΗΣΗ**

**ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ**

Για την πορεία της μελέτης του θέματος σας γνωρίζουμε τα παρακάτω:

Με τις υπ. αριθμ. 358/2008 , 123/2009 , 254/2009 αποφάσεις του Δ.Σ. Τρικκαίων εγκρίθηκε το Β2 στάδιο της μελέτης «Αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Τρικκαίων» και αποφασίστηκε να προωθηθεί η μελέτη στις αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ και της Περιφέρειας Θεσσαλίας για έγκριση.

Προκειμένου να εγκριθεί η μελέτη «Αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Τρικκαίων» , πρέπει να προηγηθεί με έκδοση Προεδρικού Διατάγματος η τροποποίηση - αναθεώρηση της ΖΟΕ.

Η υπηρεσία μας προέβη στις ακόλουθες ενέργειες :

1. Με την υπ. αριθμ. 194/2010 απόφαση της Δημαρχιακής Επιτροπής του Δήμου Τρικκαίων ανατέθηκε η εκπόνηση της μελέτης «Τροποποίηση ΖΟΕ Δήμου Τρικκαίων» στο μελετητικό γραφείο «Μελέτες Χώρου και Περιβάλλοντος Α.Ε.» και στις 11/5/2010 υπογράφηκε η σχετική σύμβαση.
2. Με το υπ. αριθμ. πρωτ.11561/4-2-2010 έγγραφο του Δήμου Τρικκαίων διαβιβάστηκε η μελέτη «Τροποποίηση ΖΟΕ Δήμου Τρικκαίων» στη Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ (πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ) συνοδευόμενη από έναν φάκελο της μελέτης «Αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Τρικκαίων» και τις γνωμοδοτήσεις των φορέων επί αυτού, δεδομένου ότι σύμφωνα με τις απόψεις της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού αυτές είναι επαρκείς αν και στην γνωμοδότηση δεν ονοματίζεται ειδικώς η ΖΟΕ.
3. Στις 20-5-2010 υποβλήθηκε στον Δήμο το Α και Β1 στάδιο της μελέτης «Τροποποίηση ΖΟΕ Δήμου Τρικκαίων» , η οποία και διαβιβάστηκε στο ΥΠΕΚΑ.

Ακολούθως με το υπ. αριθμ. πρωτ. 26845/4-11-2010 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ ζητήθηκαν ορισμένα επιπλέον στοιχεία και διαγράμματα για την μελέτη «Τροποποίηση ΖΟΕ Δήμου Τρικκαίων», τα οποία αφού συνετάχθησαν από το μελετητικό γραφείο απεστάλησαν στο ΥΠΕΚΑ με το υπ. αριθμ. πρωτ. 2974/6-3-2011 έγγραφο του Δήμου Τρικκαίων.

Κρίθηκε αναγκαίο μετά από συνεργασία της Υπηρεσίας , των μελετητών και αρμόδιων υπηρεσιακών παραγόντων του ΥΠΕΚΑ να ληφθεί νέα απόφαση του Δημ. Συμβουλίου του Δήμου Τρικκαίων με την οποία να γνωμοδοτεί επί της μελέτης για την πρόταση τροποποίηση - αναθεώρηση της ΖΟΕ Δ. Τρικκαίων η οποία περιλαμβάνει τη δημιουργία νέων ζωνών με στοιχεία:

- **A** για τις Περιοχές Ειδικής Προστασίας
- **B** για τις Περιοχές Ελέγχου ή Περιορισμού Δόμησης
- **Γ** για τις περιοχές που προορίζονται για επέκταση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου

Πιο συγκεκριμένα προτείνονται οι εξής νέες υποζώνες:

**A.I Προστασία υδάτινων οικοσυστημάτων ποταμών - ρεμάτων και παραποτάμιων - παραρεμάτων περιοχών**

Οι προτεινόμενες υποζώνες με στοιχείο A.I περιλαμβάνουν τμήματα των υποζωνών 1, 1β, 2 και 3 της ισχύουσας ΖΟΕ με προτεινόμενες χρήσεις που είναι ευμενέστερες των

ισχυουσών στις ως άνω υποζώνες. Το ότι η νέα ζώνη Α.Ι δεν ταυτίζεται απόλυτα με τη ζώνη 2 της ισχύουσας ΖΟΕ οφείλεται στο ότι δεν καλύπτονταν όλα τα ρέματα του Δήμου από η εγκεκριμένη ΖΟΕ 2 όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται ο ποταμός Κουμέρκης δυτικά της οδού Πύλης καθώς και τμήματα της παλιάς κοίτης του ποταμού Ληθαίου ανατολικά του οικισμού Ριζαριό. Επίσης η νέα ζώνη Α.Ι σε αρκετές περιπτώσεις είναι πιο διευρυμένη της ζώνης 2 της ΖΟΕ, η οποία δεν παρουσιάζει σταθερό πλάτος σε όλο το μήκος των ποταμών. Από την ισχύουσα ΖΟΕ εξάλλου δεν είχαν προβλεφθεί ειδικές διατάξεις προστασίας για τις ζώνες αυτές, ενώ με την παρούσα μελέτη τροποποίησης της ΖΟΕ, εντάσσονται σε καθεστώς ειδικής προστασίας και με ειδικές χρήσεις για την ανάδειξη του τοπίου και του οικοσυστήματος. Ωστόσο η προτεινόμενη υποζώνη Α.Ι.2 είναι δυσμενέστερη ως προς το όριο κατάτμησης το οποίο προτείνεται να είναι 6 στρ. αντί των 10 στρ. που ισχύει στις υποζώνες 1, 2 και 3 για να μπορεί να εξυπηρετείται η οικοπολιτιστική λειτουργία των ρεμάτων με την διαμόρφωση περιπατητικών μονοπατιών, παρατηρητηρίων, κίσκια, κτλ. που προτείνονται στη συνέχεια.

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

Οι προτεινόμενες υποζώνες με στοιχείο Α.ΙΙ περιλαμβάνουν τμήματα των υποζωνών 1, 1β, 2 και 3 της ισχύουσας ΖΟΕ. Ειδικότερα στην προτεινόμενη υποζώνη με στοιχείο Α.ΙΙ.1 οι προτεινόμενες χρήσεις είναι ευμενέστερες των ισχυουσών στις ως άνω υποζώνες. Ωστόσο η προτεινόμενη υποζώνη Α.ΙΙ.1 είναι δυσμενέστερη ως προς το όριο κατάτμησης το οποίο προτείνεται να είναι 4 στρ. αντί των 10 στρ. που ισχύει στις υποζώνες 1, 2 και 3. Η προτεινόμενη υποζώνη Α.ΙΙα.1 περιλαμβάνει τμήμα της υποζώνης 2 της ισχύουσας ΖΟΕ και είναι δυσμενέστερη ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις (διότι σε αυτή προτείνεται η κατοικία), η οποία δεν επιτρέπεται στην ισχύουσα ΖΟΕ 2. Ως προς τα όρια κατάτμησης τροποποιούνται, 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.

**A.III Προστασία της Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας**

Οι προτεινόμενες υποζώνες με στοιχείο Α.ΙΙΙ περιλαμβάνουν τμήματα των υποζωνών 1, 1β, 2 και 3 της ισχύουσας ΖΟΕ. Ειδικότερα στις υποζώνες με στοιχείο Α.ΙΙΙ.1 και Α.ΙΙΙ.2 οι προτεινόμενες χρήσεις είναι ευμενέστερες των ισχυουσών στις ως άνω υποζώνες με εξαίρεση τη χρήση της κατοικίας η οποία δεν επιτρέπεται στις ισχύουσες υποζώνες 1β και 2. Επίσης οι προτεινόμενες υποζώνες Α.ΙΙΙ.1 και Α.ΙΙΙ.2 είναι δυσμενέστερες ως προς το όριο κατάτμησης το οποίο προτείνεται να είναι 4 και 6 στρ. αντίστοιχα αντί των 10 στρ. που ισχύει στις υποζώνες 1, 2 και 3.

**B.I Ζώνη εμπορικών και γενικών αστικών χρήσεων – Επιχειρηματικό Πάρκο**

Οι προτεινόμενες υποζώνες με στοιχείο Β.Ι περιλαμβάνουν τμήματα των υποζωνών 1, 1β και 3 της ισχύουσας ΖΟΕ και οι προτεινόμενες χρήσεις είναι δυσμενέστερες των ισχυουσών στις ως άνω υποζώνες. Επίσης οι προτεινόμενες υποζώνες Β.Ι.1 και Β.Ι.2 είναι δυσμενέστερες ως προς το όριο κατάτμησης το οποίο προτείνεται να είναι 4 και 6 στρ. αντίστοιχα αντί των 10 στρ. που ισχύει στις υποζώνες 1 και 3.

#### **Β.ΙΙ Ζώνη βιοτεχνικών – βιομηχανικών χρήσεων μέσης όχλησης**

Η προτεινόμενη υποζώνη με στοιχείο Β.ΙΙ περιλαμβάνει τμήμα της υποζώνης 3 της ισχύουσας ΖΟΕ και οι προτεινόμενες χρήσεις είναι δυσμενέστερες των ισχυουσών στην ως άνω υποζώνη.

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

Η προτεινόμενη υποζώνη με στοιχείο Β.ΙΙΙ περιλαμβάνει τμήμα της υποζώνης 3 της ισχύουσας ΖΟΕ και οι προτεινόμενες χρήσεις δεν θεωρούνται δυσμενέστερες των ισχυουσών στην ως άνω υποζώνη, διότι επιτρέπονται αντί της κατοικίας που ισχύει σήμερα, τα ήπια τουριστικά καταλύματα μέχρι 50 κλινών. Επίσης η υποζώνη Β.ΙΙΙ.2 είναι δυσμενέστερη και ως προς το όριο κατάτμησης το οποίο προτείνεται να είναι 6 στρ. αντί των 10 στρ. που ισχύει στις υποζώνες 2 και 3

#### **Β.ΙV Περιαστική ζώνη λειτουργικής προστασίας του αγροτικού τοπίου, ανάπτυξης πολιτιστικών και κοινωφελών λειτουργιών.**

Η προτεινόμενη υποζώνη με στοιχείο Β.ΙV περιλαμβάνει τμήματα των υποζωνών 1, 1α, 3 και 4 της ισχύουσας ΖΟΕ και οι προτεινόμενες σε αυτή χρήσεις είναι δυσμενέστερες των ισχυουσών στην ως άνω υποζώνη, διότι προτείνονται επιπλέον οι ξενώνες και ειδικά για τις υποζώνες Β.ΙVα.1 και Β.ΙVα.3. επιτρέπονται επιπλέον και τα στεγαστικά προγράμματα. Επίσης οι υποζώνες Β.ΙV.1 και Β.ΙVα.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. Επίσης στις υποζώνες Β.ΙVα.1 και Β.ΙVα.3 στην περιαστική ζώνη της Σωτήρας και της ζώνης όπου διαμένουν οι Τσιγγάνοι, προτείνονται επιπλέον προγράμματα κοινωνικής κατοικίας που μπορούν, αν τεκμηριώνεται η αντίστοιχη ανάγκη, να υλοποιηθούν σύμφωνα με το Ν.1337/83 – άρθρο 26, ενώ παράλληλα επιτρέπονται κατοικίες και όχι υποχρεωτικά αγροικίες.

#### **Β.V Ζώνη προστασίας της απλής γεωργικής γης**

Η προτεινόμενη υποζώνη με στοιχείο Β.V περιλαμβάνει τμήματα των υποζωνών 1α, 1β, 2 και 3 της ισχύουσας ΖΟΕ και οι προτεινόμενες χρήσεις είναι δυσμενέστερες των ισχυουσών στην ως άνω υποζώνη, διότι 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.

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. Πιο συγκεκριμένα:

- **Γ.Ι** Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Γενική κατοικία
- **Γ.ΙΙ** Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Πολεοδομικό Κέντρο
- **Γ.ΙΙΙ** Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Πολεοδομικό Κέντρο – Ανώτατη Εκπαίδευση (Εκπαιδευτικό Πάρκο)
- **Γ.ΙV** Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Βιοτεχνίας χαμηλής όχλησης
- **Γ.V** Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Χονδρεμπορίου – Εμπορευματικό Πάρκο
- **Γ.VI** Ζώνη προς πολεοδόμηση με τον μηχανισμό των ΠΕΡΠΟ με χρήση Τουρισμού – Αναψυχής
- **Γ.VII** Ζώνη υποδοχής των επεκτάσεων με χρήση Ελεύθερων χώρων – Αστικού πρασίνου

Σε συνέχεια της ανωτέρω διαδικασίας και επειδή η Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ζήτησε την γνωμοδότηση του Δ.Σ. Τρικκαίων για την υποβληθείσα  
εισηγούμεθα

Την θετική γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου επί του υποβληθέντος σταδίου της μελέτης «Τροποποίηση ΖΟΕ Δήμου Τρικκαίων», το οποίο ενσωματώνει την οριστική πρόταση του Β2 σταδίου της μελέτης «Αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Τρικκαίων», όπως τελικώς εγκρίθηκε με την υπ. αριθμ. 254/2009 απόφαση του Δ.Σ. Τρικκαίων, έχοντας συμπεριλάβει τις διορθώσεις που υποδείκνυε η απόφαση αυτή.

Ο Πρόεδρος κάλεσε την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής να αποφασίσει σχετικά, προτείνοντας την έγκριση της εισήγησης της αρμόδιας Υπηρεσίας.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής μετά από διαλογική συζήτηση και αφού έλαβε υπ' όψη της την εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομίας Σχεδιασμού της Δ/σης Πολεοδομίας, την πρόταση του Προέδρου της καθώς και τις διατάξεις του άρθρου 73 του Ν. 3852/2010

### **ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ**

Κάνει δεκτή την εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομίας και εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο:

Την θετική γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου επί του υποβληθέντος σταδίου της μελέτης «Τροποποίηση ΖΟΕ Δήμου Τρικκαίων», το οποίο ενσωματώνει την οριστική πρόταση του Β2 σταδίου της μελέτης «Αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου

Δήμου Τρικκαίων», όπως τελικώς εγκρίθηκε με την υπ. αριθμ. 254/2009 απόφαση του Δ.Σ. Τρικκαίων, έχοντας συμπεριλάβει τις διορθώσεις που υποδείκνυε η απόφαση αυτή.

Γίνεται μνεία ότι το μέλος της Επιτροπής κ. Τσίνας Δημήτριος δεν ήταν παρών κατά την συζήτηση του θέματος αυτού.

**Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξ. αριθμό 68/2011**

**Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΚΟΛΟΤΣΙΟΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

**Ακριβές αντίγραφο  
Τρίκαλα 8 / 6 / 2011**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΚΟΛΟΤΣΙΟΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ  
ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ**