



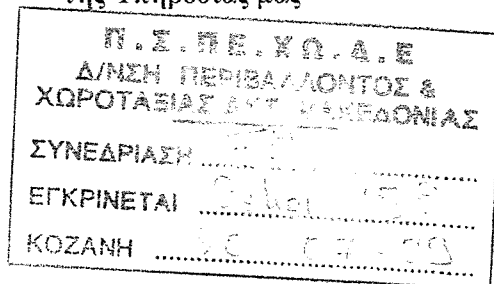
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

Κοζάνη, 27 Ιουλίου 2009

Αριθμ. Πρωτ.: 35200/1098
Σχετ.: 73727/2525

Ταχ. Δ/ση : Περιοχή Ζ.Ε.Π.
50100 ΚΟΖΑΝΗ
Πληροφορίες : Α. Σαμαράς
Τηλέφωνο : 24610-53384
Fax : 24610-53387

Προς : Το Περιφερειακό Συμβούλιο
ΧΟΠ (Π.Σ.ΧΟΠ)
της Υπηρεσίας μας



ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΘΕΜΑ : «Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης Επεκτάσεων στις περιοχές 3, 5, 7
Πόλης Πτολεμαΐδας, Ν. Κοζάνης»

ΣΧΕΤ: α) ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

1. Το Ν.Δ.17-7-23 (Α'223), τα άρθρα 3, 9, 11, 70 περί «σχεδίων πόλεων, κωμών κ.λπ.», όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε.
2. Το Ν.3200/55, άρθρο 8 περί «διοικητικής αποκεντρώσεως».
3. Το Ν.1337/83 (ΦΕΚ 33Α'/14-3-83) περί «επέκτασης των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις».
4. Το Ν.1512/85 (ΦΕΚ 4Α'/11-01-85) περί «Τροποποίησης και συμπλήρωσης πολεοδομικών διατάξεων κ.λπ.», και ειδικότερα το άρθρο 8 αυτού.
5. Το Ν.1577/85 (ΦΕΚ 210Α'/18-12-86) περί «Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού», όπως αυτός τροποποιήθηκε με το Ν.2831/2000 (ΦΕΚ 140Α'/13-6-2000) και ειδικότερα το άρθρο 29 αυτού.
6. Το Π.Δ.24-5-85 (ΦΕΚ 270 Δ'/31-5-85) περί «Τροποποίησης των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κείμενων εκτός ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών».
7. Το Π.Δ.23-2-87 (ΦΕΚ 166Δ'/6-3-87) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».
8. Το Π.Δ.51/1987 (ΦΕΚ 26Α'/6-3-87) για τον «καθορισμό των περιφερειών της χώρας κ.λπ.».
9. Το Ν.2503/97 (ΦΕΚ 107Α'/30-5-97) περί «Διοίκησης, Οργάνωσης, στελέχωσης της Περιφέρειας, ρύθμιση θεμάτων για την Τοπική Αυτοδιοίκηση και άλλων διατάξεων».

10. Το Ν.2508/97 (ΦΕΚ 124Α'/13-6-97) περί «βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλων διατάξεων».
11. Το Π.Δ.209/98 (ΦΕΚ 169Α'/15-7-98) περί «Λήψης μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας. Βασικό. Δευτερεύον. Τριτεύον Εθνικό Οδικό Δίκτυο. Πρωτεύον. Δευτερεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο. Ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τους άξονες των οδών ή τα όριά τους εντός και εκτός σχεδίου».
12. Το Ν.2690/99 (ΦΕΚ 45Α'/9-3-99) περί «Κύρωσης του κώδικα διοικητικής διαδικασίας και άλλων διατάξεων».
13. Το Ν.2831/00 (ΦΕΚ 140Α'/13-06-00) περί τροποποίησης των διατάξεων του Ν.1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και άλλων πολεοδομικών διατάξεων. Άρθρο 29. παρ.Α3, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 10 του Ν.3044/02 (ΦΕΚ 197Α'/27-08-02) περί «Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων».
14. Το Ν.3212/03 (ΦΕΚ 308Α'/31-12-03) περί «Άδειας δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων».
15. Η υπ' αριθμ.33730/1691/3-6-1987 (ΦΕΚ/644/Δ/13-7-1987) Απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ με την οποία έγινε η «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Πτολεμαΐδας (Ν.Κοζάνης)».
16. Το Π.Δ. 29-9-88 (ΦΕΚ897Δ'/27-12-88) περί «Έγκρισης πολεοδομικής μελέτης επέκτασης του Δήμου Πτολεμαΐδας (Ν. Κοζάνης)».
17. Η υπ' αριθμ.95265/6292/29-10-1991 (ΦΕΚ/870/Δ/28-11-1991) Απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ με την οποία έγινε η «Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Πτολεμαΐδας (Ν.Κοζάνης)».
18. Τη με αριθμό 340/30-11-93 (ΦΕΚ1428Δ'/9-12-93) απόφαση Νομάρχη Κοζάνης περί «Αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου (Πτολεμαΐδας Ν. Κοζάνης)».
19. Τις με αριθμ.73813/6630/94 (ΦΕΚ 606 Β'/5-8-94), 8646/2116/95 (ΦΕΚ218 Β'/27-3-95) και 21465/4697/98 (ΦΕΚ626 Δ'/21-8-98) Αποφάσεις Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.
20. Τη με αριθμ.5731/1146/23-2-00 (ΦΕΚ 329 Β'/15-3-00) Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. περί «Τεχνικών Προδιαγραφών εκπόνησης πολεοδομικών μελετών και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση αυτών».
21. Την με αριθμ.πρωτ.20164/4044/12-3-84 εγκύκλιο 38 του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.
22. Την με αριθμ.πρωτ.18894/5-5-06 εγκύκλιο 6 του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. περί άσκησης αρμοδιοτήτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού και ειδικότερα τις παραγράφους Β εδ. 4. Γ και ΣΤ.
23. Την με αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017 (ΦΕΚ 1225Β'/5-9-06) Κοινή Υπουργική Απόφαση περί «Εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της

οδηγίας 2001/42/EK "σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων" του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001».

24. Την με αριθμ.πρωτ.οικ.129756 Εγκύκλιο της ΕΥΠΕ του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

β) ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν.2831/2000 (ΦΕΚ 140Α'/13-6-00). όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 και ειδικότερα την παρ.2, εδαφ. β και γ του Ν.3044/2002 (ΦΕΚ 197 Α' /27-08-02) και την Εγκύκλιο 6/06, η έγκριση των πολεοδομικών μελετών γίνεται με έκδοση Προεδρικού Διατάγματος.

γ) ΕΙΓΤΡΑΦΑ

1. Η με αριθμ.πρωτ.35918/6-9-07 βεβαίωση της Δ/σης Περιβαλλοντικών Υπηρεσιών του Δήμου Πτολεμαΐδας περί μη ύπαρξης ρεμάτων.
2. Οι με αριθμ. 247/2000, 395/2006, 231/2009 και 232/2009 Αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Πτολεμαΐδας.
3. Τα αποδεικτικά τοιχοκόλλησης της πολεοδομικής μελέτης.
4. Οι με αριθμ.πρωτ.25102/3-12-99, 25103/3-12-99, 25107/3-12-99, 25108/3-12-99, 25383/8-12-99, 25384/8-12-99, 25385/8-12-99, 25500/9-12-99, 25696/13-12-99, 25757/14-12-99, 6266/22-3-00, 6537/27-3-00, 25996/16-12-99 ενστάσεις.
5. Η με αριθμ. πρωτ.16073/6-7-00 προσφυγή.
6. Η με αριθμ.πρωτ.26939/29-07-09 βεβαίωση του Δημάρχου Πτολεμαΐδας για τη μη υποβολή ενστάσεων κατά της υπ'αριθμ.395/2006 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία εγκρίθηκε η Β' Φάση της πολεοδομικής Μελέτης των Επεκτάσεων Πόλεως Πτολεμαΐδας μετά την τροποποίηση που προήλθε από την εξέταση των προηγούμενων ενστάσεων.
7. Το με αριθμ.πρωτ.1786/04-05-07 έγγραφο της Λ' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων.
8. Το με αριθμ.πρωτ.685/15-5-07 έγγραφο της 17ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων.
9. Το με αριθμ.πρωτ.8868/21-6-07 έγγραφο της Δ/σης Αγροτικής Ανάπτυξης.
10. Η με αριθμ.πρωτ.25881/922/21-3-08 πράξη χαρακτηρισμού του Δασαρχείου.
11. Το με αριθμ.Φ.550/ΑΔ.692850 Σ.1940/23-10-07 έγγραφο του Γενικού Επιτελείου Αεροπορίας.
12. Το με αριθμ.πρωτ.11974/510/14-03-07 έγγραφο της Δ/σης Δημοσίων Έργων της Περιφέρειας Δυτ.Μακεδονίας.

13. Το με αριθμ.πρωτ.ΔΜΕΟ/8219/ε/1093π.ε./28-1-08 έγγραφο της Δ/σης Μελ. Έργων Οδοποιίας του ΥΠΕΧΩΔΕ σχετικά με τη μείωση της απόστασης της οικοδομικής γραμμής στα 10 μ. από τον άξονα της οδού.
14. Η τεχνική έκθεση του Αραϊλόπουλου Νικόλαου, Διπλ. Πολιτικού Μηχ/κού και της εταιρείας GEODATA Ε.Ε.
15. Η με αριθμ.πρωτ.106606/07-11-08 Απόφαση του Προϊσταμένου της ΕΥΠΕ του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. σχετικά με τη διαδικασία του άρθρου 7 της υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/28-8-2006 ΚΥΑ «Διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (Σ.Π.Ε.)».
16. Η μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας της ΥΕΤΟΣ Σπυρίδης Α. και Κουτάλου Β. Ο.Ε.

Δεδομένα-Υπάρχοντα στοιχεία

Η πολεοδομική μελέτη των επεκτάσεων της πόλης Πτολεμαΐδας αφορά στην εκπόνηση της Β' Φάσης δύο επιμέρους πολεοδομικών ενότητων:

1. Της περιοχής Καρδιάς και συγκεκριμένα:
 - του τμήματος που περικλείεται δυτικά από την εθνική οδό Πτολεμαΐδας – Περδίκκα, βόρεια από τους οικισμούς εργατικών κατοικιών (ΟΕΚ) και Καρδιάς, νότια από τον περιφερειακό δρόμο της Πτολεμαΐδας και ανατολικά από το δυτικό όριο της Καρδιάς. (Πολεοδομική Ενότητα 5. περιοχή κατοικίας με έκταση περίπου 136 στρέμματα)
 - του τμήματος που περικλείεται βόρεια από την Π.Ε. 5, νότια από το δρόμο προς Ανατολικό, δυτικά από τον περιφερειακό δρόμο της Πτολεμαΐδας και ανατολικά από το ανατολικό όριο της Π.Ε. 5. (Πολεοδομική Ενότητα 3. περιοχή κατοικίας με έκταση περίπου 42 στρέμματα)
2. Της περιοχής της εισόδου της πόλης από Κοζάνη και συγκεκριμένα:
 - του τμήματος που περικλείεται βόρεια από το όριο του σχεδίου πόλης Πτολεμαΐδας, δυτικά από το αγροκήπιο και την αποχετευτική τάφρο, νότια από τα φανάρια πριν τη γέφυρα ΑΕΒΑΛ και ανατολικά από τη νέα περιφερειακή εθνική οδό. (Πολεοδομική Ενότητα 7, βιομηχανική περιοχή με έκταση περίπου 267 στρέμματα)

Όσον αφορά τις 13 ενστάσεις και τη μία προσφυγή (4 και 5 σχετικά) επισημαίνεται ότι επειδή κάποιες από αυτές έγιναν δεκτές με την υπ'αριθμ.247/2000 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πτολεμαΐδας, ακολούθησε η τροποποίηση της Β' Φάσης της πολεοδομικής μελέτης με την οποία έγιναν οι απαραίτητες διορθώσεις και κατά της οποίας ουδεμία ένσταση ασκήθηκε σύμφωνα με το (6) σχετικό.

Πρόταση - Εισήγηση

Με την προτεινόμενη πολεοδομική παρέμβαση, την πολεοδομική μελέτη των επεκτάσεων και την έγκριση των περιοχών 3, 5, 7 των επεκτάσεων της πόλης Πτολεμαΐδας, επιτυγχάνεται αύξηση των κοινόχρηστων χώρων, περιορισμός στην άναρχη δόμηση και αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος σε μία πόλη που εξελίσσεται και αναπτύσσεται έντονα τα τελευταία χρόνια.

Στόχο έχει την εύρυθμη ανάπτυξη της πόλης και τη δυνατότητα λειτουργικότητας αυτής τόσο για τους κατοίκους της όσο και για τους επισκέπτες της. Αξίζει επίσης να σημειωθεί και ο ρόλος της ως ουσιαστικό οικιστικό κέντρο της περιοχής Εορδαίας και ως κέντρο της λιγνιτικής περιοχής που αποδίδει το 70% της παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας στη χώρα.

Έτσι κρίνεται απαραίτητη η διαδικασία επέκτασης της, η οποία έχει ξεκινήσει εδώ και αρκετά χρόνια για να καλύψει οικιστικές ανάγκες της.

Ειδικότερα όσον αφορά τις χρήσεις γης προτείνεται:

1. Στις πολεοδομικές ενότητες 3 και 5 – χρήση γενικής κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 3 του Π.Δ.23-2-87 (ΦΕΚ 166Δ'/6-3-87) με εξαίρεση:
 - Ο.Τ. 678α – Χώρος πλατείας, παιδικής χαράς και πρασίνου με έκταση περίπου 2 στρέμματα
 - Ο.Τ. 664α – Χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων – αθλοπαιδιών με χώρο στάθμευσης με έκταση περίπου 5 στρέμματα
 - Ο.Τ. 666α, 671α, 672α και 675α – Χώροι πρασίνου με έκταση περίπου 5 στρέμματα
2. Στην πολεοδομική ενότητα 7 – χρήση βιομηχανίας - βιοτεχνίας σύμφωνα με το άρθρο 6 του Π.Δ.23-2-87 (ΦΕΚ 166Δ'/6-3-87) και μόνο με την προϋπόθεση ότι ο βαθμός όχλησης των βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων και των επαγγελματιών εργαστηρίων θα είναι χαμηλός, όπως αυτός καθορίζεται με την υπ' αριθμ.13727/724/2003 Απόφαση (ΦΕΚ 1087/Β/5-8-03). Εξαιρούνται τα ακόλουθα:
 - Ο.Τ. 682, 686α και 691α – Χώροι πρασίνου
 - Ο.Τ. 688 – Χώρος πρασίνου – αναψυχής
 - Ο.Τ. 693α – Χώρος στάθμευσης βαρέων οχημάτων

Όσον αφορά τους όρους δόμησης, προτείνεται να ισχύσουν ως εξής:

- Τομέας Α: Περιλαμβάνει το τμήμα επέκτασης της Π.Ε. 3 και το νότιο τμήμα της Π.Ε.5
 1. Συντελεστής Δόμησης 0,8
 2. α) Αρτιότητα κατά κανόνα:
 - Πρόσωπο: 14 μ.

- b
- Εμβαδόν: 500 τ.μ.
 - β) Αρτιότητα κατά παρέκκλιση:
 - Πρόσωπο: 10 μ.
 - Εμβαδόν: 300 τ.μ.
 - 3. Κάλυψη: 50%
 - 4. Μέγιστο ύψος: 8.5 μ.

Σε περίπτωση κατασκευής στέγης, μέγιστη κλίση 35% πλέον των 8.5 μ.
Λοιποί όροι δόμησης κατά ΓΟΚ.

▪ Τομέας Β: Περιλαμβάνει το υπόλοιπο τμήμα επέκτασης της Π.Ε. 5

1. Συντελεστής Δόμησης: 0.8

2. α) Αρτιότητα κατά κανόνα:

- Πρόσωπο: 16 μ.
- Εμβαδόν: 600 τ.μ.

β) Αρτιότητα κατά παρέκκλιση:

- Πρόσωπο: 12 μ.
- Εμβαδόν: 400 τ.μ.

- 3. Κάλυψη: 50%
- 4. Μέγιστο ύψος: 8.5 μ.

Σε περίπτωση κατασκευής στέγης, μέγιστη κλίση 35% πλέον των 8,5 μ.
Λοιποί όροι δόμησης κατά ΓΟΚ.

▪ Τομέας Γ: Περιλαμβάνει την Π.Ε. 7

1. Συντελεστής Δόμησης: 0.8

2. α) Αρτιότητα κατά κανόνα:

- Πρόσωπο: 18 μ.
- Εμβαδόν: 600 τ.μ.

β) Αρτιότητα κατά παρέκκλιση:

- Πρόσωπο: 14 μ.
- Εμβαδόν: 400 τ.μ.

- 3. Κάλυψη: 60%
- 4. Μέγιστο ύψος: 11.00 μ.

Σε περίπτωση κατασκευής στέγης, μέγιστη κλίση 35% πλέον των 11.00 μ.
Λοιποί όροι δόμησης κατά ΓΟΚ.

Η απόσταση των κτιρίων θα πρέπει να είναι τουλάχιστον 10 μέτρα από τον άξονα της εθνικής οδού σύμφωνα με το (13) σχετικό και να δημιουργηθεί προκήπιο πλάτους 4 μέτρων.

Προτείνεται η έγκριση των ως άνω όρων δόμησης με ουσιαστικό στόχο την αναβάθμιση, του νέου περιβάλλοντος όσο και της ευρύτερης περιοχής και όπως επίσης αυτοί αναφέρονται στα διαγράμματα που συνοδεύουν την παρούσα σε κλίμακα 1:500.

Επισημαίνεται ότι πριν από την έναρξη των εκσκαπτικών εργασιών οφείλει η αρμόδια Υπηρεσία να ειδοποιήσει εγκαίρως την Α' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασσικών Αρχαιοτήτων και την 17η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων για την επίβλεψη αυτή.

Επισημαίνουμε πως σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 6/06 παρ. ΣΤ για όλες τις περιπτώσεις που θα προωθείται η έγκριση των προτεινόμενων πολεοδομικών ρυθμίσεων με έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, εκτός από την απαραίτητη γνωμοδότηση του Κ.ΣΧΟΠ, απαιτείται επεξεργασία του θέματος από τις Υπηρεσίες Πολεοδομίας της Νομαρχίας ή της Γενικής Γραμματείας Περιφέρειας (τυχόν γνωμοδότηση ΣΧΟΠ Νομού ή ΣΧΟΠ Περιφέρειας) ώστε να είναι πλέον τεκμηριωμένη η προώθηση των σχετικών Π. Δ/γμάτων από τον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Για τον παραπάνω λόγο το υπόψη θέμα προτείνεται για εισήγηση στο Περιφερειακό ΣΧΟΠ και στη συνέχεια με τη γνωμοδότηση του Περιφερειακού ΣΧΟΠ θα σταλεί στη αρμόδια Υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. για ολοκλήρωση της διαδικασίας έγκρισης αυτού.

Εισηγούμαστε

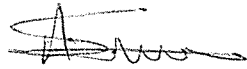
την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης επεκτάσεων στις περιοχές 3, 5 και 7 της πόλης Πτολεμαΐδας (Ν. Κοζάνης) και τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης στις περιοχές αυτές.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

**Ο Αν/της Προϊστάμενος
της Δ/νσης ΠΕ.ΧΩ**

ΓΚΑΣΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
Πολιτικός Μηχανικός
με Α' βαθμό.

Ο Εισηγητής


ΣΑΜΑΡΑΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ
Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας
& Περιφερειακής Ανάπτυξης
με Δ' βαθμό.