



ΔΗΜΟΣ ΛΑΜΙΕΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ
Γραφείο Πολεοδομικών Θεμάτων
Αρμόδιος: Στ. Μπάτρη
Τηλ 2231351094
e-mail: s.mpatri@lamia-city.gr

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ
Είδος πράξης : Κανονιστική
Θεμ. Ενот. : Πολιτική Ζωή

ΕΙΣΗΓΗΣΗ – ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Προς
Την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής
ΔΗΜΟΥ ΛΑΜΙΕΩΝ

ΘΕΜΑ: «Τοπικό Ρυμοτομικό σχέδιο (ΤΡΣ) για τη δημιουργία φοιτητικών εστιών και εκπαιδευτικών-ερευνητικών υποδομών του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας στη Λαμία»

Έχοντας υπόψη

- Τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας.
- Τις διατάξεις του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (Ν3463/2006).
- Τις διατάξεις του Ν. 3852/10 (ΦΕΚ 87/Α/7-6-2010).
- Το άρθρο 73 «Επιτροπή Ποιότητας Ζωής – Αρμοδιότητες» του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/7-6-2010).
- Την αριθμ.10816/28-02-2017 Απόφαση Δημάρχου Λαμιέων.
- Την αρ. 389/2019 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου περί Συγκρότησης Επιτροπής Πολεοδομίας
- Τις διατάξεις του από 17-7/1923 Ν.Δ (ΦΕΚ 228/Α/1923) «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών».
- Τις διατάξεις του άρθρου 21 του Π.Δ της 3-4-29 (ΦΕΚ 155/Α/29) που διατηρήθηκαν σε ισχύ με το άρθρ.31, παρ.3 του Ν.1577/85.
- Τις διατάξεις του Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33/Α) «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις».
- Τις διατάξεις του άρθρ. 29 του Ν.2831/00(ΦΕΚ140/Α/00) όπως αντικαταστάθηκαν από το άρθρο 10 του Ν. 3044/02 (ΦΕΚ197/Α/02).
- Τις διατάξεις του Ν.1577/85 (ΦΕΚ210/Α/85) «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και του Ν. 4067/12 (ΦΕΚ 79/Α/12) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» όπως ισχύουν.
- Την αριθμ. 61760/12080/85/2-10-87 εγκύκλιο (εγκύκλιος85/87) «Διευκρινίσεις του άρθρου 28 του Ν.1337/83».
- Τις αριθ. 1/61,8/75,84/00,43511/161/88,29454/03, 47/04 εγκυκλίου του ΥΠΕΧΩΔΕ καθώς και κάθε άλλη σχετική διάταξη.
- Την αριθμ.3352/136362/8-10-2012, Απόφαση της Γεν. Γραμ. Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας (ΦΕΚ 346/ΑΑΠ/5-11-2012) , έγκρισης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δημοτικής Ενότητας Λαμιέων ,Δήμου Λαμιέων όπως αυτή

- τροποποιήθηκε με την αριθμ.1725/65205/23-06-2014, Απόφαση της Γεν.Γραμ.Δ/νσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας –Στερεάς Ελλάδας (ΦΕΚ 200/ΑΑΠ/23-06-2014)
- Την αριθμ.. 2211/114507 Απόφαση του Συντονιστή Δ/νσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας –Στερεάς Ελλάδας (ΦΕΚ 210/ΑΑΠ/18-09-2017),σημειακής τροποποίησης και διόρθωσης σφάλματος του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δημοτικής Ενότητας Λαμιέων , Δήμου Λαμιέων
 - Το Ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α/2016) όπως τροποποιήθηκε και αντικαταστάθηκε με το Ν. 4759/2020
 - Τη με αρ. πρωτ. 37817/23-09-2022 αίτηση του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας με συνημμένα τεχνική έκθεση μετά των αντίστοιχων σχεδίων θεωρημένα από το τμήμα έργων και συντήρησης υποδομών του Πανεπιστημίου

Περιγραφή αιτήματος

Με την αρ. πρωτ. 37817/23-09-2022 αίτηση το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας διαβίβασε την τεχνική έκθεση , τον περιβαλλοντικό προέλεγχο και τους συνημμένους χάρτες (τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο , υφιστάμενες χρήσεις και θεσμοθετημένες χρήσεις) προκειμένου να εγκριθεί για τη φερόμενη ιδιοκτησία του Πανεπιστημίου (περιοχή μελέτης) το Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο ώστε να αναγερθούν φοιτητικές εστίες καθώς και εκπαιδευτικές-ερευνητικές υποδομές του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας , στην πόλη της Λαμίας.

Ιστορικό – Προβλεπόμενα Σχεδίου Πόλης

Με το από 8-7-1988 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 566/Δ/1988) εγκρίθηκε το τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο σε εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Λαμίας για καθορισμό χώρου ΤΕΙ και θεσπίστηκαν όροι και περιορισμοί δόμησης. Συγκεκριμένα θεσπίστηκαν οι παρακάτω όροι :

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 20 %
- Συντελεστής Δόμησης : 0.3
- Μέγιστο ύψος : 11,00μ
- Απόσταση κτισμάτων από τα όρια του γηπέδου : 10,00μ. τουλάχιστον

Με την αρ.3352/136362/2012 Απόφαση της Γεν. Γραμ. Δ/νσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας –Στερεάς Ελλάδας (ΦΕΚ 346/ΑΑΠ/5-11-2012) εγκρίνεται το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Λαμίας με το οποίο οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις του πρώην ΤΕΙ Στερεάς Ελλάδας και η περιοχή μελέτης – συνολικής έκτασης περίπου 158 στρ.- καθορίζονται ως «Περιοχές Ειδικών Χρήσεων» (ΠΕΧ- ΤΕΙ) με χρήση Τριτοβάθμια εκπαίδευση.

Διερεύνηση – έλεγχος υπηρεσίας

Η εν λόγω ευρύτερη περιοχή στην οποία βρίσκεται η φερόμενη ιδιοκτησία του Πανεπιστημίου υπό στοιχεία (Ρ1,Ρ2,Ρ3,Ρ4,Ρ5,Ρ6,Ρ7,Ρ8,Ρ9,Ρ10,Ρ11,Ρ1), εμβαδού Ε= 26.453,08μ² , όπως αποτυπώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα κλ.1:500, βρίσκεται εντός του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Λαμίας, ωστόσο δεν έχει εγκριθεί ρυμοτομικό σχέδιο , ούτε υφίσταται κυρωμένη πράξη εφαρμογής και ισχύουν τα οριζόμενα στο αρθ. 26 του Ν.1337/83 «περί θέσης κτιρίων δημόσιων ή κοινωφελών σκοπών εκτός σχεδίου».

Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ Λαμίας και το κεφάλαιο των Γενικών & Μεταβατικών Διατάξεων η πολεοδόμηση και η δόμηση στις εκτός σχεδίου ζώνες του ΓΠΣ, υπόκεινται στις δεσμεύσεις χρήσεων γης μηχανισμών και μέγιστων συντελεστών δόμησης που ορίζει το ΓΠΣ, επί πλέον δε προϋποθέτει την έκδοση των δικαιολογητικών που ορίζει η απόφαση 24745/5672 (ΦΕΚ 1971 Β/4.11.99), του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ήτοι την έκδοση πράξης χαρακτηρισμού του αρμόδιου Δασαρχείου, τη σύμφωνη γνώμη των λοιπών αρμόδιων φορέων, την έγκριση περιβαλλοντικής και γεωλογικής μελέτης και τα λοιπά δικαιολογητικά που ορίζει η απόφαση. Οι υπόλοιποι όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται από τις πολεοδομικές μελέτες και τη νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης.

Προτείνεται ο καθορισμός

- οικοδομικής γραμμής –ερυθρού περιγράμματος- υπό στοιχεία (Ο1,Ο2,Ο3,Ο4,Ο5,Ο6,Ο7,Ο8,Ο9,Ο10,Ο11,Ο12,Ο1) για τη διαμόρφωση των κτιριακών εγκαταστάσεων ήτοι των πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων, των φοιτητικών εστιών και λέσχης, των αθλητικών εγκαταστάσεων και των λοιπών χώρων
- των όρων δόμησης όπως παρακάτω
 - Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 40 %
 - Συντελεστής Δόμησης : 0.6
 - Μέγιστο ύψος : 11,00μ
- Προκηπίων
 - πλάτους 15,00μ επί της πλευράς Ρ5-Ρ6 της περιοχής μελέτης η οποία εφάπτεται της παλαιάς Εθνικής οδού Αθηνών –Λαμίας (σύμφωνα με την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας αρθ.2 παρ.στ του ΦΕΚ 169/Α/1998)
 - πλάτους 10,00μ επί των υπόλοιπων πλευρών

Σημειώνεται ότι κατά τα λοιπά θα τηρηθούν οι διατάξεις του Ν.4067/2012 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία Δόμησης προτείνει

την έγκριση του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου για τη φερόμενη ιδιοκτησία Πανεπιστημίου υπό στοιχεία (Ρ1,Ρ2,Ρ3,Ρ4,Ρ5,Ρ6,Ρ7,Ρ8,Ρ9,Ρ10,Ρ11,Ρ1) εμβαδού 26.453,08μ² σύμφωνα με τα συνημμένα σχέδια και την τεχνική έκθεση και τον καθορισμό

- οικοδομικής γραμμής –ερυθρού περιγράμματος- υπό στοιχεία (Ο1,Ο2,Ο3,Ο4,Ο5,Ο6,Ο7,Ο8,Ο9,Ο10,Ο11,Ο12,Ο1) για τη διαμόρφωση των κτιριακών εγκαταστάσεων ήτοι των πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων, των φοιτητικών εστιών και λέσχης, των αθλητικών εγκαταστάσεων και των λοιπών χώρων
- των όρων δόμησης όπως παρακάτω
 - Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 40 %
 - Συντελεστής Δόμησης : 0.6
 - Μέγιστο ύψος : 11,00μ
- Προκηπίων
 - πλάτους 15,00μ επί της πλευράς Ρ5-Ρ6 της περιοχής μελέτης η οποία εφάπτεται της παλαιάς Εθνικής οδού Αθηνών –Λαμίας (σύμφωνα με την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας αρθ.2 παρ.στ του ΦΕΚ 169/Α/1998)
 - πλάτους 10,00μ επί των υπόλοιπων πλευρών

Σημειώνεται ότι κατά τα λοιπά θα τηρηθούν οι διατάξεις του Ν.4067/2012 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής θα πρέπει να γνωμοδοτήσει σχετικά με τα παραπάνω και να εισηγηθεί προς το Δημοτικό Συμβούλιο για τη λήψη της Α' Απόφασης.

Λαμία 20 / 10 / 2022
Ο αρμόδιος υπάλληλος

Σταματίνα Μπάτρη
Πολιτικός μηχανικός ΤΕ

Λαμία 20 / 10 / 2022
Η πρ/νη τμήματος

Ευθυμία Καραγκούνη
Πολιτικός Μηχανικός ΠΕ

Συνημμένα

1. Τεχνική Έκθεση
2. Περιβαλλοντικός προέλεγχος
3. Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο κλ.1:500
4. Χάρτη Χάρτης Υφιστάμενων Χρήσεων Γης κλ.1:5.000
5. Χάρτης θεσμοθετημένων Χρήσεων Γης κλ.1:5.000