

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ

ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ - ΕΠΕΚΤΑΣΗ
ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΒΟΛΟΥ
(Δημοτικές Ενότητες Βόλου, Ν. Ιωνίας, Αγριάς, Αισωνίας, Ιωλκού, Πορταριάς)

Β2' ΣΤΑΔΙΟ : ΠΡΟΤΑΣΗ
ΙΟΥΛΙΟΣ 2015

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελίδα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.0
ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.1
ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΒΟΛΟΥ

Π.1.1	Βασικές Αρχές της Πρότασης	Π1-1
Π.1.1.1	Βασικά Δεδομένα της Πρότασης	Π1-1
Π.1.1.2	Στόχοι της Πρότασης	Π1-2
Π.1.2	Προγραμματικά Μεγέθη	Π1-3
Π.1.2.1	Εκτίμηση Μελλοντικού Πληθυσμού	Π1-3
Π.1.2.2	Εκτίμηση Χωρητικότητας Υφιστάμενων Οικιστικών Υποδοχέων	Π1-6
Π.1.3	Πρότυπο Χωρικής Οργάνωσης του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου	Π1-17
Π.1.3.1	Βασικές Αρχές Οργάνωσης του Χώρου	Π1-17
Π.1.3.2	Οικιστικό Δίκτυο - Ρόλοι και Ιεραρχήσεις	Π1-19
Π.1.3.3	Σχέσεις του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου με τους Ευρύτερους Άξονες Ανάπτυξης	Π1-21
Π.1.4	Ανάδραση προς τον Χωροταξικό – Αναπτυξιακό Σχεδιασμό	Π1-21

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.2

ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΒΟΛΟΥ

	Π2-1
Π.2.1 Γενικές Αρχές – Βασικοί Στόχοι	Π2-1
Π.2.2 Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ)	Π2-3
Π.2.2.1 Καθορισμός Επεκτάσεων και Νέων Οικιστικών Υποδοχέων	Π2-3
Π.2.3 Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΠΔ)	Π2-15
Π.2.3.1 Βιομηχανία – Βιοτεχνία – Χονδρεμπόριο και Περιοχές Εξυπηρέτησης Αστικών Λειτουργιών	Π2-15
Π.2.3.2 Τουρισμός	Π2-21
Π.2.3.3 Κτηνοτροφία	Π2-25
Π.2.4 Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)	Π2-27
Π.2.4.1 Περιοχές Ειδικής Προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος (ΠΕΠ-ΦΠ)	Π2-27
Π.2.4.2 Περιοχές Ειδικής Προστασίας Αρχαιολογικών Χώρων (ΠΕΠ-ΑΧ)	Π2-32
Π.2.5 Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ)	Π2-46
Π.2.5.1 Ζώνη ΠΕΠΔ-1Α	Π2-51
Π.2.5.2 Ζώνη ΠΕΠΔ-1Β	Π2-56
Π.2.5.3 Ζώνη ΠΕΠΔ-2Α	Π2-58
Π.2.5.4 Ζώνη ΠΕΠΔ-2Β	Π2-59
Π.2.5.5 Ζώνη ΠΕΠΔ-3 (ΖΟΕ 1γ)	Π2-60
Π.2.5.6 Ζώνη ΠΕΠΔ-3 (ΖΟΕ 2)	Π2-61
Π.2.5.7 Ζώνη ΠΕΠΔ-3 (ΖΟΕ 3α)	Π2-62
Π.2.5.8 Ζώνη ΠΕΠΔ-3 (ΖΟΕ 3β)	Π2-62
Π.2.5.9 Ζώνη ΠΕΠΔ-3 (ΖΟΕ 3δ)	Π2-63
Π.2.6 Περιοχές Ειδικών Χρήσεων	Π2-69
Π.2.7 Γενικές και Μεταβατικές Διατάξεις	Π2-74
Π.2.8 Συγκεντρωτική Παρουσίαση των Προτεινόμενων Ρυθμίσεων	Π2-78
Π.2.9 Προτεινόμενες Τροποποιήσεις ΖΟΕ	Π2-79
Π.2.10 Βασικά Δίκτυα Υποδομής	Π2-85
Π.2.10.1 Μεταφορικό Δίκτυο	Π2-85
Π.2.10.2 Ύδρευση	Π2-94
Π.2.10.3 Αποχέτευση Ακαθάρτων – Ομβρίων – Αντιπλημμυρική Προστασία	Π2-96
Π.2.10.4 Άρδευση	Π2-98
Π.2.10.5 Διαχείριση Απορριμμάτων	Π2-99
Π.2.10.6 Ενέργεια	Π2-100

Π.2.10.7 Τηλεπικοινωνίες	Π2-99
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.3	
<u>ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ</u>	Π3-1
Π.3.1 Πρόταση Πολεοδομικής Οργάνωσης	Π3-1
Π.3.1.1 Πολεοδομική Οργάνωση Βόλου – Ν. Ιωνίας	Π3-1
Π.3.1.2 Πολεοδομική Οργάνωση Αγριάς	Π3-8
Π.3.1.3 Πολεοδομική Οργάνωση Οικισμών	Π3-9
Π.3.2 Θεσμικό Πλαίσιο - Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης	Π3-12
Π.3.2.1 Χρήσεις Γης	Π3-13
Π.3.2.2 Όροι Δόμησης	Π3-28
Π.3.2.3 Τελική Εκτίμηση Χωρητικότητας	Π3-29
Π.3.3 Θεσμικό Πλαίσιο - Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων	Π3-35
Π.3.3.1 Χρήσεις Γης	Π3-35
Π.3.3.2 Όροι Δόμησης	Π3-35
Π.3.4 Ζώνες Κινήτρων και εν γένει Πολεοδομικών Μηχανισμών	Π3-38
Π.3.5 Δίκτυα Αστικής Υποδομής	Π3-40
Π.3.5.1 Κυκλοφοριακή Οργάνωση	Π3-40
Π.3.6 Ασφάλεια και Προστασία	Π3-47
Π.3.7 Προγραμματικά Μεγέθη – Ανάγκες σε Γη Πολεοδομικών Λειτουργιών	Π3-49
Π.3.7.1 Εκπαίδευση	Π3-52
Π.3.7.2 Αθλητισμός	Π3-56
Π.3.7.3 Πρόνοια	Π3-58
Π.3.7.4 Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις	Π3-59
Π.3.7.5 Πράσινο – Ελεύθεροι Χώροι	Π3-60
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.4	
<u>ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ</u>	Π4-1
Π.4.0 Όραμα για την πόλη του Βόλου και το Πολεοδομικό Συγκρότημα	Π4-1
Π.4.1 Ίδρυση Φορέα Εφαρμογής	Π4-2
Π.4.1.1 Νομικό Πλαίσιο – Ρόλος και Αρμοδιότητες	Π4-2
Π.4.1.2 Προσδιορισμός Πλαισίου Συντονισμού με Άλλους Φορείς	Π4-2

Π.4.2 Απαιτούμενες Μελέτες – Έργα – Θεσμικές Παρεμβάσεις	Π4-2
Π.4.2.1 Μελέτες και Έργα Πολεοδομικού Σχεδιασμού	Π4-3
Π.4.2.2 Μελέτες και Έργα Περιβαλλοντικού και Αναπτυξιακού Σχεδιασμού	Π4-4
Π.4.2.3 Μελέτες και Έργα Τεχνικής Υποδομής	Π4-4
Π.4.2.4 Μελέτες και Έργα Κοινωνικής Υποδομής	Π4-7
Π.4.2.5 Απαιτούμενες Θεσμικές Ρυθμίσεις	Π4-10
Π.4.2.6 Χρηματοδότηση	Π4-11

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

Αναλυτική Καταγραφή Κοινοχρήστων και Κοινωφελών Χώρων (Αποδεκτή Γη)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Τουρισμού (ΦΕΚ 3155/Β/2013)

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Σελίδα

Κεφάλαιο Π1

ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.1	ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΒΟΛΟΥ ΑΝΑ ΔΗΜΟ	Π1-4
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.2	ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ – ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	Π1-7
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.3	ΜΕΣΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	Π1-9
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.4	ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ	Π1-11
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.5	ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	Π1-12
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.6	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΕΞΟΧΙΚΩΝ / ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2001	Π1-13
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.7	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ / ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ	Π1-14
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.8	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ (2031)	Π1-16
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.3.1	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΒΟΛΟΥ	Π1-20

Κεφάλαιο Π2

ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.2.1	ΕΠΙΛΟΓΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ / ΕΠΕΚΤΑΣΗ	Π2-9
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.2.2	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΒΟΛΟΥ	Π2-14
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.4.1	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ (ΠΕΠ/ΦΠ)	Π2-31
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.4.2	ΜΗ ΚΗΡΥΓΜΕΝΕΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΕΣ ΘΕΣΕΙΣ	Π2-38
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.4.3	ΚΗΡΥΓΜΕΝΑ ΝΕΩΤΕΡΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	Π2-41
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.4.4	ΣΠΗΛΑΙΑ – ΒΑΡΑΘΡΑ – ΒΡΑΧΟΣΚΕΠΕΣ	Π2-44
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.5.1	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΕΠΔ)	Π2-65
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.5.2	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΕΠΔ-3 (ΖΟΕ)	Π2-67
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.2.8.1	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΒΟΛΟΥ	Π2-78

Κεφάλαιο Π3

ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.1	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΒΟΛΟΥ – ΠΑΛΑΙΟ ΣΧΕΔΙΟ	Π3-20
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.2	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΒΟΛΟΥ – Β. ΣΥΝΟΙΚΙΕΣ, ΘΥΛΑΚΕΣ, Ν. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΑ, ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ	Π3-21
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.3	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΒΟΛΟΥ – Ν. ΠΑΓΑΣΕΣ, ΑΙΒΑΛΙΩΤΙΚΑ	Π3-22
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.4	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΒΟΛΟΥ – ΝΕΑΠΟΛΗ, ΑΓ. ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ	Π3-23

ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.5	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΒΟΛΟΥ – ΠΑΛΑΙΑ	Π3-24
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.6	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ Ν. ΙΩΝΙΑΣ	Π3-25
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.7	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΑΓΡΙΑΣ	Π3-26
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.8	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ	Π3-27
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.9	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΕΣΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΝΑ ΠΕ	Π3-29
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.10	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΑΝΑ ΠΕ	Π3-30
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.11	ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ – ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	Π3-31
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.12	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ - ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΙΙ	Π3-33
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.13	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ (2031)	Π3-34
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.3.1	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	Π3-37
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.7.1	ΠΣ ΒΟΛΟΥ: ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΑΝΑ ΠΕ - ΟΙΚΙΣΜΟ	Π3-51
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.7.2 - Π.3.7.30	ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΑΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	Π3-64

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ

α/α	Αριθ. Σχεδίου	Τίτλος Σχεδίου		Κλίμακα
1	Π.1	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΒΟΛΟΥ	Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης ΟΤΑ	1 : 25.000
2	Π.2	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΒΟΛΟΥ	Οργάνωση Χρήσεων Γης και Προστασία Περιβάλλοντος	1 : 25.000
3 4 5 6	Π.3.1	ΒΟΛΟΣ, Ν. ΙΩΝΙΑ, ΑΓΡΙΑ ΑΝΑΚΑΣΙΑ, ΑΓ. ΟΝΟΥΦΡΙΟΣ	Γενική Πολεοδομική Οργάνωση	1 : 5.000
7 8 9 10	Π.3.1-α	ΒΟΛΟΣ, Ν. ΙΩΝΙΑ, ΑΓΡΙΑ ΑΝΑΚΑΣΙΑ, ΑΓ. ΟΝΟΥΦΡΙΟΣ	Γενικές Αστικές Υποδομές	1 : 5.000
11	Π.3.2	ΣΕΣΚΛΟ, ΔΙΜΗΝΙ, ΠΑΛΙΟΥΡΙΟΝ, ΧΡΥΣΗ ΑΚΤΗ	Γενική Πολεοδομική Οργάνωση / Γενικές Αστικές Υποδομές	1 : 5.000
12	Π.3.3	ΜΕΛΙΣΣΑΤΙΚΑ, ΦΥΤΟΚΟ, ΓΛΑΦΥΡΑ	Γενική Πολεοδομική Οργάνωση / Γενικές Αστικές Υποδομές	1 : 5.000
13	Π.3.4	ΑΝΩ ΒΟΛΟΣ, ΑΛΛΗ ΜΕΡΙΑ, ΠΟΡΤΑΡΙΑ, ΚΑΤΩΧΩΡΙ, ΣΤΑΓΙΑΤΕΣ	Γενική Πολεοδομική Οργάνωση / Γενικές Αστικές Υποδομές	1 : 5.000
14	Π.3.5	ΧΑΝΙΑ, ΔΡΑΚΕΙΑ	Γενική Πολεοδομική Οργάνωση / Γενικές Αστικές Υποδομές	1 : 5.000