



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

22 Μαΐου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 416

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) στο ακίνητο της πρώην Βαμβακουργίας Βόλου της Δημοτικής Ενότητας Νέας Ιωνίας του Δήμου Βόλου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας, τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της ίδιας περιοχής στο οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) Γ384, καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης και περιβαλλοντική έγκριση του Ε.Π.Σ.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

- Τις διατάξεις:
 - των άρθρων 8 και 9 του ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α' 241), όπως ισχύει,
 - των άρθρων 11, 12, 15 και 31 του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79),
 - των άρθρων 3 και 4 του π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Α' 114),
 - του άρθρου 6 του π.δ. 90/2018 «Αρμόδια διοικητικά όργανα, διαδικασίες και προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016 (Α' 241), καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών» (Α' 162),
 - του άρθρου 93 του ν. 4611/2019 «Ρύθμιση οφειλών προς τους Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης, τη Φορολογική Διοίκηση και τους Ο.Τ.Α. α' βαθμού, Συνταξιοδοτικές Ρυθμίσεις Δημοσίου και λοιπές ασφαλιστικές και συνταξιοδοτικές διατάξεις, ενίσχυση της προστασίας των εργαζομένων και άλλες διατάξεις» (Α' 73).
- Την 74103/5569/08.07.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 4408).
- Την ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.08.2006 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ "σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων" του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» (Β' 1225), όπως ισχύει.
- Την ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136/20.01.2022 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ)» (Β' 510).
- Το από 17.02.1986 π.δ. «Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου γύρω από τα διοικητικά όρια των Δήμων Βόλου και Ν. Ιωνίας και των Κοινοτήτων Διμηνίου, Αγριάς, Άλλης Μεριάς, Άνω Βόλου, Ανακασιάς και Αγ. Ονουφρίου του Ν. Μαγνησίας και καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης» (Δ' 63), όπως ισχύει.
- Το από 14.03.1986 π.δ. «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της συνοικίας Αγίου Σπυρίδωνα του δήμου Ν. Ιωνίας (ν. Μαγνησίας)» (Δ' 377).
- Την 6876/4871/12.06.2008 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (Α' 128).



8. Την 3018/167095/05.10.2016 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας «Έγκριση Μελέτης “Αναθεώρηση και Επέκταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (Π.Σ.) Βόλου”» (ΑΑΠ 237).

9. Την ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/69722/1108/11.10.2018 κοινή απόφαση του Υπουργού και του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση Αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Θεσσαλίας και Περιβαλλοντική Έγκριση αυτού» (ΑΑΠ 269).

10. Την 18/29.04.2024 Πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου «Έγκριση της 2ης Αναθεώρησης του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Θεσσαλίας και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων» (Α' 83).

11. Το 30291/09.11.2004 έγγραφο της Διεύθυνσης Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Έγκριση Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας της πολεοδομούμενης έκτασης ιδιοκτησίας ΟΕΚ στο Δήμο Ν. Ιωνίας Βόλου, “ΒΟΛΟΣ XIII”».

12. Την ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/95186/2263/23.12.2019 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Προέγκριση της μελέτης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου στην περιοχή πρώην “Βαμβακουργιά” της ΔΕ Νέας Ιωνίας του Δήμου Βόλου» (ΑΔΑ:Ψ4364653Π8-Μ46).

13. Το ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/142288/9774/23.12.2024 έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Περιβαλλοντική έγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) στην περιοχή πρώην “Βαμβακουργιά” της Δ.Ε Νέας Ιωνίας του Δήμου Βόλου, για την ανάπτυξη πρότυπου Πανεπιστημιακού συγκροτήματος, κατόπιν αξιολόγησης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)».

14. Το ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/7308/122/20.02.2026 (ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ) έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

15. Την 280/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Βόλου.

16. Την 17/συν. 3η/06.03.2025 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

17. Το άρθρο 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133), και το γεγονός ότι από τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου Δήμου.

18. Το γεγονός ότι οι διατάξεις του παρόντος δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο Εθνικό Μητρώο Διοικητικών Διαδικασιών «Μίτος».

19. Την 153/2025 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Με πρόταση του Υπουργού και του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου

Εγκρίνεται Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.) στο ακίνητο της πρώην Βαμβακουργιάς που βρίσκεται στη Δημοτική Ενότητα Νέας Ιωνίας του Δήμου Βόλου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας, συνολικής επιφάνειας 88.402,77 τ.μ., στο οποίο καθορίζονται:

α) Ζώνη 1 και

β) Ζώνη 2, που διαιρείται στις Υποζώνες 2Α και 2Β, εντός των οποίων καθορίζονται Περιοχές Δόμησης Ι (Iα και Iβ), ΙV και V, που υπάγονται στην Υποζώνη 2Α, και Περιοχές Δόμησης ΙI, ΙΙI, ΙV, ΙVΙ, ΙVΙΙ, ΙVΙΙΙ και ΙX, που υπάγονται στην Υποζώνη 2Β,

όπως η έκταση αποτυπώνεται περικλειόμενη με κίτρινη γραμμή στον σχετικό πρωτότυπο χάρτη Π2 σε κλίμακα 1:2.000, ο οποίος θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την 6656/2026 πράξη του και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμί-κρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2

Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου

Εγκρίνεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Νέας Ιωνίας του Δήμου Βόλου στο οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) Γ384 με την κατάργηση της οικοδομικής γραμμής και τον καθορισμό αυτού ως Ζώνης 1 του Ε.Π.Σ. του άρθρου 1.



Άρθρο 3

Χρήσεις γης

Στην περιοχή του Ε.Π.Σ. του άρθρου 1 επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις γης του π.δ. 59/2018, ανά Ζώνες:

1. Στη Ζώνη 1, έκτασης 1.871,00 τ.μ. καθορίζεται η ειδική χρήση (16.1) Στάθμευση (μόνο γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

2. Στη Ζώνη 2, έκτασης 86.531,77 τ.μ., η οποία αποτελείται από τις Υποζώνες 2Α και 2Β, καθορίζονται οι εξής χρήσεις:

α. Στην Υποζώνη 2Α καθορίζονται οι παρακάτω χρήσεις γης του άρθρου 4 του π.δ. 59/2018 «Πολοδομικό Κέντρο - Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς»:

(1) Κατοικία.

(1α) Κοινωνική κατοικία.

(2) Κοινωνική πρόνοια.

(3) Εκπαίδευση.

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(7) Διοίκηση.

(8) Περίθαλψη.

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα.

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

(11) Γραφεία/Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

(12) Εστίαση.

(13) Αναψυκτήρια.

(16.1) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

(20) Αποθήκες. Επιτρέπονται μόνον αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης των κατηγοριών. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό (20.1) του άρθρου 17 του ν. 3982/2011, Α'143.

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. Επιτρέπονται μόνο:

(26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών.

(26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων) (δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας).

(26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας.

(26.12.3) Πεζόδρομοι.

(26.12.4) Ποδηλατόδρομοι.

(26.12.5) Πλατείες.

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (άρθρο 29 του ν. 4819/2021, Α'129). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.

(48) Κατασκευές.

(48.1) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ν. 4067/2012 για:

α. τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή και εμποδιζόμενων ατόμων,

β. τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και, γενικά, κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

γ. τις λυόμενες και προσωρινές κατασκευές,

δ. τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

β. Στην Υποζώνη 2Β, καθορίζονται οι παρακάτω χρήσεις γης του άρθρου 3 του π.δ. 59/2018 «Γενική Κατοικία»:

(1) Κατοικία.

(1α) Κοινωνική κατοικία.

(2) Κοινωνική πρόνοια.

(3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τ.μ.

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1).



- (11) Γραφεία/Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας.
- (12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (άρθρο 29 του ν. 4819/2021, Α'129).
- (46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.
- (48) Κατασκευές.
- (48.1) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ν. 4067/2012 για:
- τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή και εμποδιζόμενων ατόμων,
 - τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και, γενικά, κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,
 - τις λυόμενες και προσωρινές κατασκευές,
 - τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγα-στρα κ.λπ.).

Άρθρο 4

Όροι δόμησης

1. Στη Ζώνη 2 του Ε.Π.Σ. τίθενται οι παρακάτω όροι και περιορισμοί δόμησης:
- Μέγιστος συντελεστής δόμησης: εξήντα οκτώ εκατοστά (0,68), συμπεριλαμβανομένης της δόμησης των υφιστάμενων κτιρίων που διατηρούνται.
 - Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: σαράντα πέντε τοις εκατό (45%) της επιφάνειας του ακινήτου.
 - Μέγιστο ύψος ανεγερθησομένων κτιρίων: δεκατέσσερα (14) μ.
2. Στις καθοριζόμενες με το άρθρο 1 Περιοχές Δόμησης των Υποζωνών 2Α και 2Β της Ζώνης 2, εντός των οποίων αναπτύσσεται η δόμηση, τίθενται όροι και περιορισμοί δόμησης ως εξής:
- Υποζώνη 2Α (Πολοδομικό κέντρο):
 - Περιοχή Δόμησης Ια.
Σε υφιστάμενο κελύφος με χρήση Φοιτητικής Λέσχης - Εκθεσιακού Πολυχώρου - Αναψυχής επιτρέπεται η προσθήκη κατ' επέκταση του περιγράμματος δόμησης ή και καθ' ύψος με:
 - Συνολική δόμηση: 1.560 τ.μ.
 - Μέγιστο ύψος κτιρίου: δεκατέσσερα (14) μ.
 - Περιοχή Δόμησης Ιβ.
Τα υφιστάμενα κελύφη ή τμήματα αυτών, τα οποία διατηρούνται, μετατρέπονται σε κτίρια τριτοβάθμιας εκπαίδευσης με:
 - Συνολική δόμηση: 12.150 τ.μ.
 - Μέγιστο ύψος κτιρίων: δέκα (10) μ.
 - Περιοχή Δόμησης Ιν.
Νέο κτίριο με χρήση Τεχνολογικό κέντρο με:
 - Συνολική δόμηση: 3.960 τ.μ.
 - Μέγιστο ύψος ανεγερθησομένου κτιρίου: δώδεκα (12) μ.
 - Περιοχή Δόμησης Ιν.
Νέο κτίριο με χρήση Εμπορικό - Αθλητικό κέντρο με:
 - Συνολική δόμηση: 2.700 τ.μ.
 - Μέγιστο ύψος ανεγερθησομένου κτιρίου: δεκατέσσερα (14) μ.
 - Υποζώνη 2Β (Γενική Κατοικία)
 - Περιοχή Δόμησης Ια.
Τα υφιστάμενα κελύφη ή τμήματα αυτών, τα οποία διατηρούνται, μετατρέπονται σε φοιτητικές εστίες με:
 - Συνολική δόμηση: 13.410 τ.μ.
 - Μέγιστο ύψος κτιρίων: οκτώ μέτρα και πενήντα εκατοστά (8,50) μ.
 - Περιοχή Δόμησης Ιβ.



Νέα κτίρια για φοιτητικές εστίες με:

- i. Συνολική δόμηση: 16.000 τ.μ.
- ii. Μέγιστο ύψος ανεγερθησομένων κτιρίων: δώδεκα (12) μ.
- βγ. Περιοχή Δόμησης VI.

Νέα κτίρια για κατοικίες Erasmus με:

- i. Συνολική δόμηση: 1.970 τ.μ.
- ii. Μέγιστο ύψος ανεγερθησομένων κτιρίων: δεκατέσσερα (14) μ.
- βδ. Περιοχή Δόμησης VII.

Νέο κτίριο για χρήση Κέντρου Εκπαίδευσης Ατόμων με Αναπηρία (ΑμεΑ) με:

- i. Συνολική δόμηση: 1.200 τ.μ.
- ii. Μέγιστο ύψος ανεγερθησομένου κτιρίου: δέκα (10) μ.
- βε. Περιοχή Δόμησης VIII.

Νέα κτίρια για χρήση Σχολής κατάρτισης ΑμεΑ με:

- i. Συνολική δόμηση: 2.000 τ.μ.
- ii. Μέγιστο ύψος ανεγερθησομένων κτιρίων: δέκα (10) μ.
- βστ. Περιοχή Δόμησης IX.

Νέα κτίρια για χρήση Βρεφονηπιακού Σταθμού και Κέντρου Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών (ΚΔΑΠ) με:

- i. Συνολική δόμηση: 1.450 τ.μ.
- ii. Μέγιστο ύψος ανεγερθησομένων κτιρίων: δέκα (10) μ.

3. Γενικές Διατάξεις.

Επιπλέον των ανωτέρω, επιτρέπονται τα εξής:

α. Οι ελεύθεροι χώροι κοινής χρήσης μεταξύ των Περιοχών Δόμησης δύναται να διαμορφώνονται ενιαία με τον συνολικό ελεύθερο χώρο των Περιοχών Δόμησης, με τον οποίο έχουν φυσική και λειτουργική συνέχεια.

β. Επιτρέπεται η υπέρβαση της επιτρεπόμενης δόμησης στις Περιοχές Δόμησης μέχρι την εξάντληση του μέγιστου συντελεστή δόμησης (0,68) που ορίζεται στην παρ. 1, για τη λειτουργική βελτιστοποίηση των κτιρίων.

γ. Εντός των Περιοχών Δόμησης επιτρέπονται οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις αναψυκτηρίων, κυλικείων, χώρων εστίασης και χώρων συνάθροισης, για την καλύτερη λειτουργία των εγκαταστάσεων.

4. Πριν από την έναρξη των εργασιών κατασκευής των κτιριακών εγκαταστάσεων του πανεπιστημιακού συγκροτήματος υποβάλλεται από τον φορέα του έργου επικαιροποιημένη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας για όλη την περιοχή επέμβασης, με ιδιαίτερη αναφορά στην περιοχή χωροθέτησης του βρεφονηπιακού σταθμού.

Άρθρο 5

Περιβαλλοντική έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου

1. Εγκρίνεται περιβαλλοντικά το Ε.Π.Σ. του άρθρου 1, σύμφωνα με την ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.08.2006 κοινή υπουργική απόφαση, όπως ισχύει.

2. Για την προστασία και την ορθολογική διαχείριση του περιβάλλοντος τηρούνται οι όροι, οι περιορισμοί και οι γενικές κατευθύνσεις που παρατίθενται στο Παράρτημα Ι, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του παρόντος.

3. Η παρακολούθηση των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του Ε.Π.Σ. πραγματοποιείται σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο Παράρτημα ΙΙ, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του παρόντος.

Άρθρο 6

Έναρξη ισχύος

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα Ι - Όροι, περιορισμοί και γενικές κατευθύνσεις για την προστασία και την ορθολογική διαχείριση του περιβάλλοντος εντός του Ε.Π.Σ.

1. Κατά την εξειδίκευση του σχεδίου ανάπτυξης εντός του Ε.Π.Σ λαμβάνονται υπόψη τα εξής:

α. Ο περιορισμός των σκληρών επιφανειών στον περιβάλλοντα χώρο του Ε.Π.Σ, στις ελάχιστες απαιτούμενες για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών των εγκαταστάσεων που θα υλοποιηθούν στο πλαίσιο εφαρμογής του.

β. Η εξασφάλιση της λειτουργικής διασύνδεσης υποδομών, δικτύων, αρχιτεκτονικών συνόλων και αδόμητων ή ελεύθερων χώρων με την κατάλληλη οργάνωση των δρόμων και των πεζόδρομων.

γ. Η εναρμόνιση των αρχιτεκτονικών επιλογών στα κτιριακά έργα με τον ρόλο τους, συνδυάζοντας την εκπλήρωση των λειτουργικών αναγκών με τη δημιουργία μιας εικόνας που δεν αλλοιώνει τον ιδιαίτερο χαρακτήρα των διατηρούμενων κτιρίων του ακινήτου.



- δ. Η εφαρμογή των αρχών της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής στα νέα κτίρια.
- ε. Η διατήρηση και αξιοποίηση των φυσικών ρευμάτων δροσισμού και εν γένει αερισμού.
- στ. Η κατάλληλη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων ώστε να ενισχύεται η άνεση της κυκλοφορίας πεζών και ΑμεΑ.
- ζ. Η επάρκεια του συστήματος πυρόσβεσης των κτιριακών εγκαταστάσεων και του περιβάλλοντα χώρου του ακινήτου.
- η. Ο κατάλληλος σχεδιασμός για την πρόληψη και την αντιμετώπιση των επιπτώσεων που απορρέουν από την ευπάθεια του έργου σε κινδύνους σοβαρών ατυχημάτων ή καταστροφών και η αντιμετώπιση αυτών, κατ' εφαρμογή της 1915/24.01.2018 κοινής απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Ανάπτυξης και του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 304).
2. Η ένταξη νέων χρήσεων και η αναδιοργάνωση της περιοχής καθιστά επιβεβλημένη, στις επερχόμενες φάσεις σχεδιασμού, την εξειδικευμένη ανάλυση της πρόσθετης κυκλοφοριακής φόρτισης και της αυξημένης ζήτησης χώρων στάθμευσης, για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων και την αντιμετώπιση των όποιων κυκλοφοριακών δυσχερειών στο σύνολο της περιοχής επιρροής του Ε.Π.Σ., λαμβάνοντας υπόψη και τις προτάσεις του υπό εκπόνηση Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (Σ.Β.Α.Κ.) του Δήμου Βόλου. Ειδικότερα, η κυκλοφοριακή μελέτη περιλαμβάνει την καταγραφή των κυκλοφοριακών ρυθμίσεων και των υφιστάμενων φόρτων, βάσει της υφιστάμενης ιεράρχησης των οδών, ενώ διατυπώνονται προτάσεις σε σχέση με τον κυκλοφοριακό και συγκοινωνιακό σχεδιασμό για την αποσυμφόρηση της περιοχής, συνοδευόμενες από ποσοτικοποιημένη και ελέγξιμη τεκμηρίωση, στις εξής τουλάχιστον κατευθύνσεις:
- α. Υλοποίηση εύρυθμης διάταξης ελεγχόμενης εισόδου και εξόδου προς και από τους χώρους του Ε.Π.Σ..
- β. Συμβολή στη βιώσιμη αστική κινητικότητα.
- γ. Εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης, που συσχετίζονται και υπολογίζονται βάσει των χρήσεων που έλκουν μετακινήσεις, λαμβανομένων υπόψη: γα) του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου, γβ) του βαθμού επίπτωσης του κυκλοφοριακού φόρτου στο αστικό περιβάλλον των επηρεαζόμενων περιοχών και γγ) της συσχέτισης με τον βαθμό προσπελασιμότητας με τα μέσα μαζικής μεταφοράς.
- δ. Αποτροπή της παράνομης στάθμευσης στη γειτνιάζουσα περιοχή.
3. Για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αλλά και για τη διατήρηση και ενσωμάτωση της ιστορικής μνήμης - δεδομένου ότι τα υφιστάμενα κτίρια αποτελούν, τόσο μεμονωμένα όσο και ως σύνολο, δείγματα βιομηχανικής αρχιτεκτονικής - προηγείται της τελικής απόφασης για την κατεδάφισή τους η καταγραφή, αποτύπωση και αξιολόγησή τους, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 6 του ν. 4067/2012. Σε κάθε περίπτωση, τα σχετικά σχέδια, οι φωτογραφίες και οι βιντεοσκοπήσεις φυλάσσονται μαζί με όλο το ήδη υπάρχον αρχειακό υλικό.
4. Πριν από την έναρξη των εργασιών κατασκευής των έργων πραγματοποιείται ενδελεχής διερεύνηση της πιθανής ρύπανσης λόγω της προηγούμενης βιομηχανικής δραστηριότητας εντός του ακινήτου και εφαρμόζονται τα απαραίτητα μέτρα αντιμετώπισής της, βάσει ειδικής μελέτης που υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή και περιλαμβάνει τουλάχιστον τα ακόλουθα βήματα:
- α. Διερεύνηση της ποιοτικής κατάστασης του εδάφους και του υπεδάφους, μέσω της λήψης εδαφικών δειγμάτων, επί κατάλληλου καννάβου στο σύνολο της επιφάνειας του ακινήτου και πύκνωση, όπου απαιτηθεί, πριν και κατά τη διάρκεια των εργασιών κατεδάφισης των υφιστάμενων, μη διατηρητέων, βιομηχανικών κτιρίων.
- β. Εφαρμογή σχετικών μεθοδολογιών αποτίμησης της ρύπανσης και οριακών τιμών ποιότητας εδάφους που εφαρμόζονται σε άλλα κράτη - μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, μέχρι τη θέσπιση εθνικού πλαισίου για τη διαχείριση ρυπασμένων εδαφών.
- γ. Αποτίμηση των αποτελεσμάτων των δειγματοληψιών και τεκμηρίωση της αποτελεσματικότητας των προκρινόμενων μεθόδων απορρύπανσης, σε σχέση με τον τύπο των ρύπων που εντοπίζονται.
- δ. Σύνταξη, εφόσον απαιτηθεί, ειδικής μελέτης εξυγίανσης - αποκατάστασης ρυπασμένου χώρου από επικίνδυνα απόβλητα, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 12 της 13588/725/28.03.2006 κοινής υπουργικής απόφασης (Β' 383) και το Κεφ. 7 της 24944/1159/14.06.2006 κοινής υπουργικής απόφασης (Β' 791) πριν από την έναρξη εργασιών κατασκευής. Σε περίπτωση που δεν απαιτείται η ως άνω μελέτη, υποβάλλεται σχετική έκθεση τεκμηρίωσης πριν από την έναρξη εργασιών κατασκευής.
5. Βασικό στοιχείο του σχεδιασμού για την περιοχή του Ε.Π.Σ αποτελεί, επιπροσθέτως, η δημιουργία ικανής έκτασης κοινόχρηστων χώρων. Για τον λόγο αυτό, επιδιώκεται:
- α. Η επαύξηση των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων πρασίνου με τον χαρακτηρισμό οποιωνδήποτε διαθέσιμων εκτάσεων ως κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και την απόδοση αδόμητων χώρων σε δημόσια χρήση πρασίνου.
- β. Η λειτουργική διασύνδεση υποδομών, δικτύων, κτισμάτων και ελεύθερων χώρων.



- γ. Η εξασφάλιση της ελεύθερης πρόσβασης του κοινού στους κοινόχρηστους χώρους του Ε.Π.Σ..
6. Η δημιουργία χώρων πρασίνου εντός του Ε.Π.Σ. αποτελεί βασικό στοιχείο περιβαλλοντικής βελτίωσης της περιοχής επέμβασης αλλά και της ευρύτερης περιοχής. Για τον λόγο αυτό, ο σχεδιασμός του ακολουθεί τις παρακάτω κατευθύνσεις:
- α. Επιλογή των χαρακτηριστικών της φύτευσης μέσω εκπόνησης φυτοτεχνικής μελέτης, στην οποία προσδιορίζονται με λεπτομέρεια το είδος και η πυκνότητα εγκατάστασης δένδρων και θάμνων, το είδος του γρασιδιού, το πρόγραμμα άρδευσης κ.ά., ώστε να επιτυγχάνεται, εκτός των άλλων, και η ελαχιστοποίηση των αναγκών άρδευσης.
- β. Μεγιστοποίηση της φυλλικής επιφάνειας. Στην κατεύθυνση αυτή εξαντλείται κάθε δυνατότητα επαύξησης της συμμετοχής του υψηλού πρασίνου στη συνολική επιφάνεια των εκτάσεων που φυτεύονται. Στις θέσεις που δεν είναι δυνατή η εγκατάσταση υψηλών δένδρων εξετάζεται η δυνατότητα εγκατάστασης θάμνων με πυκνό φύλλωμα, αντί της ποώδους ή χλωώδους βλάστησης. Με τον τρόπο αυτό, είναι δυνατή η δημιουργία μιας κατηγορίας πρασίνου μεταξύ υψηλού και χαμηλού, που μπορεί να χαρακτηριστεί ως «μικτό πράσινο». Η μεγιστοποίηση του ποσοστού του μικτού πρασίνου σε βάρος του χαμηλού εντάσσεται στις επιδιώξεις της φυτοτεχνικής μελέτης.
- γ. Συνεκτικότητα των χώρων πρασίνου, ώστε οι πράσινες εκτάσεις να αποτελέσουν ένα, κατά το δυνατόν, ενιαίο και συνεκτικό δίκτυο και να εξασφαλίζονται οι βασικές οικολογικές λειτουργίες.
7. Για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, λαμβάνονται υπόψη τα εξής:
- α. Οι όροι που περιλαμβάνονται στις διατάξεις για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς του ν. 4858/2021 (Α' 220), όπως ισχύει.
- β. Τα νέα έργα και οι δραστηριότητες που χωροθετούνται εντός του Ε.Π.Σ δεν ενέχουν κινδύνους υποβάθμισης των στοιχείων του πολιτιστικού περιβάλλοντος.
8. Κατά το στάδιο σχεδιασμού, χωροθέτησης και περιβαλλοντικής αδειοδότησης των έργων που υλοποιούνται εντός της περιοχής του Ε.Π.Σ. εξασφαλίζεται ότι δεν προκύπτουν σημαντικές επιπτώσεις στο υδάτινο περιβάλλον λόγω ρύπανσης ή μεταβολών του υδρογραφικού δικτύου αλλά και ότι ελαχιστοποιείται ο κίνδυνος πρόκλησης ρύπανσης του λόγω αστοχίας ή έκτακτων αναγκών και συνθηκών. Κατά τον σχεδιασμό των έργων αποχέτευσης και απορροών ομβρίων υδάτων λαμβάνονται υπόψη τόσο η φυσική υδρολογία της περιοχής, με κατά το δυνατόν παροχέτευση των ομβρίων στους υφιστάμενους αποδέκτες, όσο και η παροχευετικότητα των τελευταίων.
9. Για την προστασία των υδάτων:
- α. Τηρούνται όλα τα σχετικά μέτρα που περιλαμβάνονται στη 2η Αναθεώρηση του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών (Σ.Δ.Λ.Α.Π.) του Υδατικού Διαμερίσματος Θεσσαλίας και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ώστε να μην επηρεάζονται οι περιβαλλοντικοί στόχοι των επιφανειακών και υπόγειων υδατικών συστημάτων του σχεδίου αυτού από την υλοποίηση του Ε.Π.Σ. Επίσης, εξασφαλίζεται η συμβατότητα με όλα τα μέτρα που περιλαμβάνονται στο Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Θεσσαλίας.
- β. Εφαρμόζονται, κατά την υλοποίηση των έργων του Ε.Π.Σ, ορθές εργοταξιακές πρακτικές για την αποφυγή ρύπανσης των υδάτων από τις εργασίες κατασκευής.
- γ. Απαγορεύεται η διάθεση αποβλήτων, υγρών και στερεών, κατά την υλοποίηση του έργου και μετέπειτα, σε επιφανειακό υδάτινο αποδέκτη (ρέμα, ποτάμι, λίμνη ή θάλασσα), υπόγειους υδροφορείς (υπεδάφια διάθεση) ή το έδαφος της περιοχής, για την αποφυγή της υποβάθμισης της ποιοτικής κατάστασης των συστημάτων αυτών. Τα κάθε είδους απόβλητα συλλέγονται κατάλληλα και απομακρύνονται μέσω εγκεκριμένου συλλέκτη, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ισχύουσα νομοθεσία.
- δ. Λαμβάνονται υπ' όψη οι απαιτήσεις του μέτρου M08B0401 της 2ης Αναθεώρησης του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του ΥΔ08/Υδατικού Διαμερίσματος Θεσσαλίας, αναφορικά με την προστασία έργων υδροληψίας ύδατος από υπόγεια υδατικά συστήματα στην περιοχή, που προορίζεται για ανθρώπινη κατανάλωση.
- ε. Λαμβάνονται υπ' όψη, κατά τον σχεδιασμό του Ε.Π.Σ., οι γενικοί στόχοι προστασίας από πλημμυρικά συμβάντα που τίθενται από το Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας και επιβάλλεται η ευθυγράμμιση με τους σχετικούς Άξονες Δράσης.
- στ. Εφαρμόζονται οι διατάξεις της 146896/17.10.2014 κοινής υπουργικής απόφασης (Β' 2878) κατά την εκτέλεση έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων και τη χρήση ύδατος για την κάλυψη των διαφόρων αναγκών του έργου.
- ζ. Εφαρμόζονται ειδικά μέτρα και πρακτικές για την εξοικονόμηση ύδατος. Η χρήση των ομβρίων υδάτων προς την κατεύθυνση αυτήν γίνεται με όλους τους κανόνες σωστής διαχείρισης, συλλογής και επεξεργασίας για την κάλυψη των προβλεπόμενων χρήσεων.

η. Ασκείται συστηματικός έλεγχος για την καλή λειτουργία του υδρευτικού και αρδευτικού δικτύου που εξυπηρετεί τις ανάγκες του έργου σε νερό.

θ. Γίνεται τακτικός έλεγχος και συντήρηση του δικτύου συλλογής και αποχέτευσης των ομβρίων και του δικτύου των ακαθάρτων, για την αποφυγή δυσμενών επιπτώσεων στα επιφανειακά και υπόγεια υδατικά συστήματα.

10. Για την ενίσχυση της αντιπλημμυρικής προστασίας της άμεσης και ευρύτερης περιοχής του Ε.Π.Σ εκπονούνται οι απαραίτητες υδραυλικές μελέτες και εξετάζεται η εκ νέου διαστασιολόγηση των διερχόμενων και περιμετρικών αγωγών ομβρίων, καθώς και το ενδεχόμενο έντασης πλημμυρικών φαινομένων, λόγω κλιματικής αλλαγής. Επιπρόσθετα, ο σχεδιασμός του Ε.Π.Σ. στοχεύει στην, κατά το δυνατόν, καθυστέρηση της απορροής των ομβρίων υδάτων, τη συγκράτηση και τη μεγαλύτερη απορρόφησή τους από το έδαφος, με στόχο τη μείωση της ποσότητας του νερού που καταλήγει στο δίκτυο ομβρίων υδάτων, στην περίπτωση έντονων καταιγίδων. Μια τέτοια προσέγγιση υλοποιείται με την, κατά το δυνατόν, περιορισμένη στεγανοποίηση του εδάφους, τη χρήση φυτεύσεων και υδατοπερατών υλικών, ανοιχτών χωμάτινων καναλιών κ.λπ.

11. Το σύστημα συλλογής και διάθεσης των ομβρίων υδάτων σχεδιάζεται με τρόπο ώστε να επιτυγχάνεται:

α. Μείωση της στερεομεταφοράς στους επιφανειακούς υδάτινους αποδέκτες, αξιοποιώντας πρόσφορες φυσικές διεργασίες, όπως παρεμβολή φυσικών αναχωμάτων και φίλτρων από πέτρες ή χαλίκι στις ανοικτές διαδρομές απορροής, λεκάνες ή υπόγειες κυψέλες προσωρινής συγκράτησης και καθίζησης κ.ά..

β. Αποφυγή πλημμυρικών φαινομένων εντός και γύρω από την περιοχή του Ε.Π.Σ..

γ. Αποφυγή επιβάρυνσης της ευρύτερης περιοχής επιρροής του Ε.Π.Σ με πλεονάζοντα ύδατα.

12. Η ορθολογική αξιοποίηση και η ελαχιστοποίηση της κατανάλωσης νερού εντάσσεται στις προτεραιότητες του σχεδιασμού και της εφαρμογής του Ε.Π.Σ. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται κατ' ελάχιστον:

α. Η μέγιστη δυνατή αξιοποίηση των ομβρίων υδάτων στην άρδευση του πρασίνου, με πρόβλεψη, στο στάδιο της μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.), των απαραίτητων έργων και των βασικών τους χαρακτηριστικών, όπως είδους, μεγέθους και τεχνικών στοιχείων για την εξασφάλιση της χωριστής συλλογής των ρυπασμένων ομβρίων υδάτων.

β. Η ελαχιστοποίηση απωλειών νερού αξιοποιώντας, στα μεν συστήματα άρδευσης, μεθόδους περιορισμού των απωλειών λόγω εξάτμισης, όπως σταλακτοφόρους αγωγούς, επικάλυψη ορισμένων θέσεων με φυσικά υλικά που μειώνουν την εξάτμιση-ξήρανση του εδάφους κ.ά, στα δε κτιριακά έργα, υδραυλικά στοιχεία περιορισμού της άσκοπης κατανάλωσης και προγράμματα καθαριότητας, με έμφαση στην αποτελεσματική χρήση νερού.

13. Γίνεται αποτύπωση των υφιστάμενων δικτύων κοινής ωφέλειας (ηλεκτροδότηση, ύδρευση, αποχέτευση) στην περιοχή μελέτης, έτσι ώστε κάθε είδους τροποποίηση ή επέμβαση σε υφιστάμενο δίκτυο υποδομής να επιτελείται σε συνεργασία με τους αρμόδιους φορείς και με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η απρόσκοπτη και ικανοποιητική λειτουργία του και να εξετάζεται αν απαιτείται τροποποίηση των αντίστοιχων αποφάσεων έγκρισης περιβαλλοντικών όρων των κεντρικών δικτύων.

14. Κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων αξιολογούνται τόσο οι επιπτώσεις τους στην ευπάθεια (τρωτότητα) και στην ικανότητα προσαρμογής της Περιφέρειας Μαγνησίας, και ειδικότερα του Δήμου Βόλου, έναντι της κλιματικής αλλαγής, όσο και η ευπάθεια των ίδιων των έργων στην κλιματική αλλαγή και, όπου απαιτείται, προτείνονται κατάλληλα μέτρα μείωσης της ευπάθειας και αύξησης της προσαρμοστικής ικανότητας.

15. Κατά τον σχεδιασμό και την υλοποίηση των κτιριακών εγκαταστάσεων του Ε.Π.Σ, υιοθετούνται οι αρχές της αειφόρου ή πράσινης δόμησης, ενσωματώνοντας τουλάχιστον τις ακόλουθες πρόνοιες:

α. Εξοικονόμηση ενέργειας.

Οι λειτουργικές απαιτήσεις σε ενέργεια κάθε κτιρίου ελαχιστοποιούνται με τον βέλτιστο κάθε φορά τρόπο, μέσω κατάλληλου συνδυασμού μεθόδων που αναφέρονται κυρίως στον βιοκλιματικό σχεδιασμό, τα υλικά, τις μονώσεις, τις σκιάσεις κ.ά. Εφαρμόζεται σύστημα σχεδιασμού και ενεργειακής διαχείρισης, πιστοποιημένο σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα πιστοποίησης κτιρίων LEED.

β. Χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ).

Επιδιώκεται η χρήση ΑΠΕ στο πλαίσιο εξοικονόμησης ενέργειας και προωθείται η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών συστημάτων στις στέγες των κτιρίων.

γ. Ορθολογική χρήση νερού.

Η κατανάλωση νερού είναι πλήρως εξορθολογισμένη, μέσω κατάλληλου συνδυασμού μεθόδων που αποβλέπουν σε ελαχιστοποίηση της κατανάλωσης, όπως δικτύων δεύτερης χρήσης (γκρι νερό), συστημάτων αποτελεσματικής άρδευσης και αξιοποίησης ομβρίων υδάτων.

δ. Περιβαλλοντική συμβατότητα υλικών και μεθόδων κατασκευής.

Για την επιλογή υλικών κατασκευής συνεκτιμάται η απόσταση της πηγής προέλευσής τους, προκειμένου να ελαχιστοποιούνται οι συνολικές επιπτώσεις του κύκλου παραγωγής, μεταφοράς και χρήσης των υλικών.



Ταυτόχρονα, εξασφαλίζεται, μέσω της κατάλληλης κάθε φορά μεθόδου, όπως πιστοποίησης, δοκιμών κ.ά. η περιβαλλοντική καταλληλότητα των υλικών, η απουσία επικίνδυνων ουσιών και η κατά το δυνατόν φυσική προέλευση των συστατικών τους. Οι μέθοδοι κατασκευής διαμορφώνονται συνεκτιμώντας, με αυξημένη βαρύτητα, την περιβαλλοντική διάσταση, ώστε να ελαχιστοποιούνται οι εκπομπές προς την ατμόσφαιρα, η παραγωγή αποβλήτων και η πρόκληση ρύπων.

16. Η διαχείριση των υγρών αποβλήτων από τη λειτουργία των χρήσεων εντός του Ε.Π.Σ. είναι σύμφωνη με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας, με την αξιοποίηση του υφιστάμενου αποχετευτικού δικτύου.

17. Η οργάνωση των κατασκευαστικών εργασιών εντός της έκτασης του Ε.Π.Σ., συμπεριλαμβανομένων της θέσης των εργοταξίων, του χρονικού προγραμματισμού των επιμέρους κατασκευών, των μεθόδων και υλικών κατασκευής, καθώς και του προγραμματισμού των δρομολογίων φορτηγών οχημάτων, γίνεται κατά τρόπο ώστε να ελαχιστοποιούνται η εκπεμπόμενη σκόνη, οι εκπομπές πτητικών ουσιών, οι ηχητικές οχλήσεις και η επιβάρυνση του δημόσιου οδικού δικτύου. Επιπλέον, στα σημεία που αναμένονται υψηλές στάθμες θορύβου, προτείνονται μέτρα τόσο για τον περιορισμό του, όσο και για την τήρηση των θεσμοθετημένων ορίων για τον εργοταξιακό θόρυβο.

18. Γίνεται αναλυτική καταγραφή και εκτίμηση των εργασιών κατεδάφισης και των υλικών που θα προκύψουν, ώστε να υπάρξει η κατάλληλη χρονική οργάνωση και ο εξειδικευμένος σχεδιασμός. Οι αποξηλώσεις ή καθαίρεσεις σκληρών επιφανειών περιορίζονται στις απολύτως απαραίτητες, ώστε να περιοριστούν η παραγωγή αποβλήτων κατεδαφίσεων, η κατανάλωση ενέργειας και η επιβάρυνση του ατμοσφαιρικού και ακουστικού περιβάλλοντος. Σε κάθε περίπτωση, η διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις (ΑΕΚΚ) πραγματοποιείται σύμφωνα με τον ν. 4819/2021 και την 36259/1757/Ε103/23.08.2010 κοινή υπουργική απόφαση (Β' 1312), ενώ η διαχείριση των ΑΕΚΚ που περιέχουν επικίνδυνα απόβλητα πραγματοποιείται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία περί επικίνδυνων αποβλήτων. Ειδικότερα, πριν από την κατεδάφιση και την αποξήλωση κτισμάτων και υποδομών, εξακριβώνεται η ύπαρξη ή μη υλικών αμιάντου, ώστε, στην περίπτωση που διαπιστωθεί η ύπαρξή του, να υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία της Περιφέρειας φάκελος για έγκριση σχεδίου εργασιών για την αποξήλωση και τη διαχείριση υλικών που περιέχουν αμιάντο, βάσει της 4229/395/15.02.2013 κοινής υπουργικής απόφασης (Β' 318) και του π.δ. 212/04.10.2006 (Α' 212), όπως ισχύουν.

19. Η διαχείριση των στερεών αποβλήτων, κατά τη λειτουργία του έργου, πραγματοποιείται με οργανωμένο και περιβαλλοντικά ορθό τρόπο και σύμφωνα με Σχέδιο Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων, το οποίο προσαρμόζεται και επικαιροποιείται, εφόσον απαιτείται. Μέσω του Σχεδίου Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (ΣΔΣΑ), επιτυγχάνεται και προωθείται:

α. Διαρκής συμμόρφωση με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί αποβλήτων.

β. Τήρηση της ιεράρχησης των αποβλήτων, σύμφωνα με την οποία δίνεται προτεραιότητα στην πρόληψη δημιουργίας αποβλήτων, ακολουθούμενη από την προετοιμασία για επαναχρησιμοποίηση, την ανακύκλωση, τις άλλες μορφές ανάκτησης και την ασφαλή διάθεση ως τελευταία επιλογή διαχείρισης.

γ. Ελαχιστοποίηση της παραγωγής αποβλήτων με τη χρησιμοποίηση υλικών πολλαπλών χρήσεων, μεγάλων ή επαναχρησιμοποιούμενων συσκευασιών και προϊόντων, με την πρόληψη δημιουργίας αποβλήτων τροφίμων κ.λπ.

δ. Χωριστή συλλογή ανακυκλώσιμων υλικών, όπως γυαλιού, μετάλλων, χαρτιού, πλαστικών, βιολογικών αποβλήτων κ.ά., προκειμένου να οδηγούνται προς ανακύκλωση.

ε. Διακριτή διαχείριση των βιολογικών αποβλήτων, σύμφωνα με το άρθρο 50 του ν. 4819/2021, με προτεραιότητα την παραγωγή κομπόστ προς αξιοποίηση.

στ. Χωριστή συλλογή επικίνδυνων αστικών αποβλήτων, σε συνδυασμό με το αντίστοιχο σύστημα συλλογής αποβλήτων του Δήμου.

ζ. Εφαρμογή πρακτικών ορθής διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ, που προκύπτουν από τις εργασίες κατασκευής, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

η. Ενημέρωση και ευαισθητοποίηση των χρηστών των εγκαταστάσεων εντός του ακινήτου σε θέματα ανακύκλωσης.

20. Για την προστασία του ατμοσφαιρικού και ακουστικού περιβάλλοντος και την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή:

α. Κατόπιν έγκρισης του Περιφερειακού Σχεδίου Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή (ΠεΣΠΚΑ) της Περιφέρειας Θεσσαλίας, βάσει της διαδικασίας του άρθρου 43 του ν. 4416/2016 (Α' 160), το προτεινόμενο σχέδιο αξιολογείται ως προς τη συμβατότητά του και αναθεωρείται, εφόσον κριθεί αναγκαίο.

β. Προωθούνται η χρήση καθαρών τεχνολογιών, η εγκατάσταση συστημάτων αντιρρύπανσης και η υιοθέτηση συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας.



γ. Προωθείται η μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος και των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, με εφαρμογή βιοκλιματικού σχεδιασμού των κτιριακών εγκαταστάσεων, χρήση ΑΠΕ για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας και ζεστού νερού χρήσης και αξιοποίηση της τεχνολογίας των γεωθερμικών αντλιών θερμότητας για την κάλυψη των αναγκών ψύξης και θέρμανσης.

δ. Τηρούνται τα επιτρεπόμενα όρια θορύβου.

21. Για την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων και δραστηριοτήτων που υλοποιούνται εντός των ορίων του Ε.Π.Σ. υποβάλλεται Μ.Π.Ε. για την εφαρμογή των προβλεπόμενων στο άρθρο 3 του ν. 4014/2011 (Α' 209), όπως ισχύει, λαμβανομένων υπόψη των όρων, περιορισμών και κατευθύνσεων του παρόντος.

Παράρτημα ΙΙ - Σύστημα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του Ε.Π.Σ.

1. Η παρακολούθηση των σημαντικότερων επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του Ε.Π.Σ. πραγματοποιείται ως εξής:

α. Στον σχεδιασμό της διαχείρισης και λειτουργίας του ακινήτου ενσωματώνεται συστηματικός τρόπος συλλογής και επεξεργασίας των απαραίτητων στοιχείων από όλους όσους συμμετέχουν στην αξιοποίηση του ακινήτου, με βάση λεπτομερές πρόγραμμα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του Ε.Π.Σ..

β. Ως βασικά μεγέθη της παρακολούθησης χρησιμοποιούνται αντιπροσωπευτικοί περιβαλλοντικοί δείκτες, όπως αναφέρονται στο κεφάλαιο 7.5 της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΣΜΠΕ). Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, καταγράφονται οι ακόλουθοι δείκτες:

βα. Δείκτες πληθυσμού.

Αναφέρονται στον αριθμό των ατόμων που διαβιούν, επισκέπτονται ή εργάζονται στα κτίρια εντός του Ε.Π.Σ., στον μέσο χρόνο παραμονής τους και στις εποχιακές διακυμάνσεις.

ββ. Δείκτες κυκλοφοριακής λειτουργίας.

Αναφέρονται, μεταξύ άλλων, στον βαθμό πληρότητας των χώρων στάθμευσης, στον βαθμό κορεσμού κρίσιμων οδών κ.ά. Περιλαμβάνουν, επίσης, πληροφορίες για τα έργα και τις δράσεις βελτίωσης της κυκλοφοριακής λειτουργίας της περιοχής, που υλοποιήθηκαν κατ'εφαρμογή της περ. 2 της παρ. 1 του Παραρτήματος Ι.

βγ. Δείκτες πρασίνου.

Αναφέρονται στην έκταση του υλοποιηθέντος πρασίνου και στα ποσοστά υψηλού, μικτού και χαμηλού πρασίνου, καθώς και στα έργα συντήρησης αυτού.

βδ. Δείκτες κλιματικών παραμέτρων.

Αναφέρονται στην παρακολούθηση τόσο των κλιματικών παραμέτρων που ενδέχεται να μεταβληθούν από την κλιματική αλλαγή και οι οποίες ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο Ε.Π.Σ., όσο και των επιπτώσεων από την εφαρμογή του Ε.Π.Σ. στις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου.

βε. Δείκτες περιβαλλοντικών επιδόσεων.

Αναφέρονται στις βελτιώσεις που επιφέρει η εφαρμογή των όρων του παρόντος και άλλων περιβαλλοντικών πρακτικών στους τομείς της διαχείρισης στερεών αποβλήτων, όπως ποσότητες αποβλήτων συνολικά, ποσοστό ανακύκλωσης συνολικά και ανά ρεύμα κ.ά., της διαχείρισης νερού, όπως συνολική κατανάλωση νερού, μεγέθη άρδευσης κ.ά., και της κατανάλωσης ενέργειας, όπως ηλεκτρισμός, καύσιμα, συνολικά και κατά κεφαλήν μεγέθη, σε σύγκριση με τυπικούς μέσους όρους.

2. Οι τιμές των δεικτών και άλλων μεγεθών παρακολούθησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, αποτυπώνονται σε ετήσια έκθεση, στην οποία περιλαμβάνονται η επεξεργασία και η αξιολόγηση των σχετικών αποτελεσμάτων, καθώς και προτάσεις για τις τυχόν απαιτούμενες διορθωτικές ενέργειες. Η έκθεση αυτή δημοσιοποιείται μέσω του διαδικτύου.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 12 Μαΐου 2026

Ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΑΝ. ΤΑΣΟΥΛΑΣ

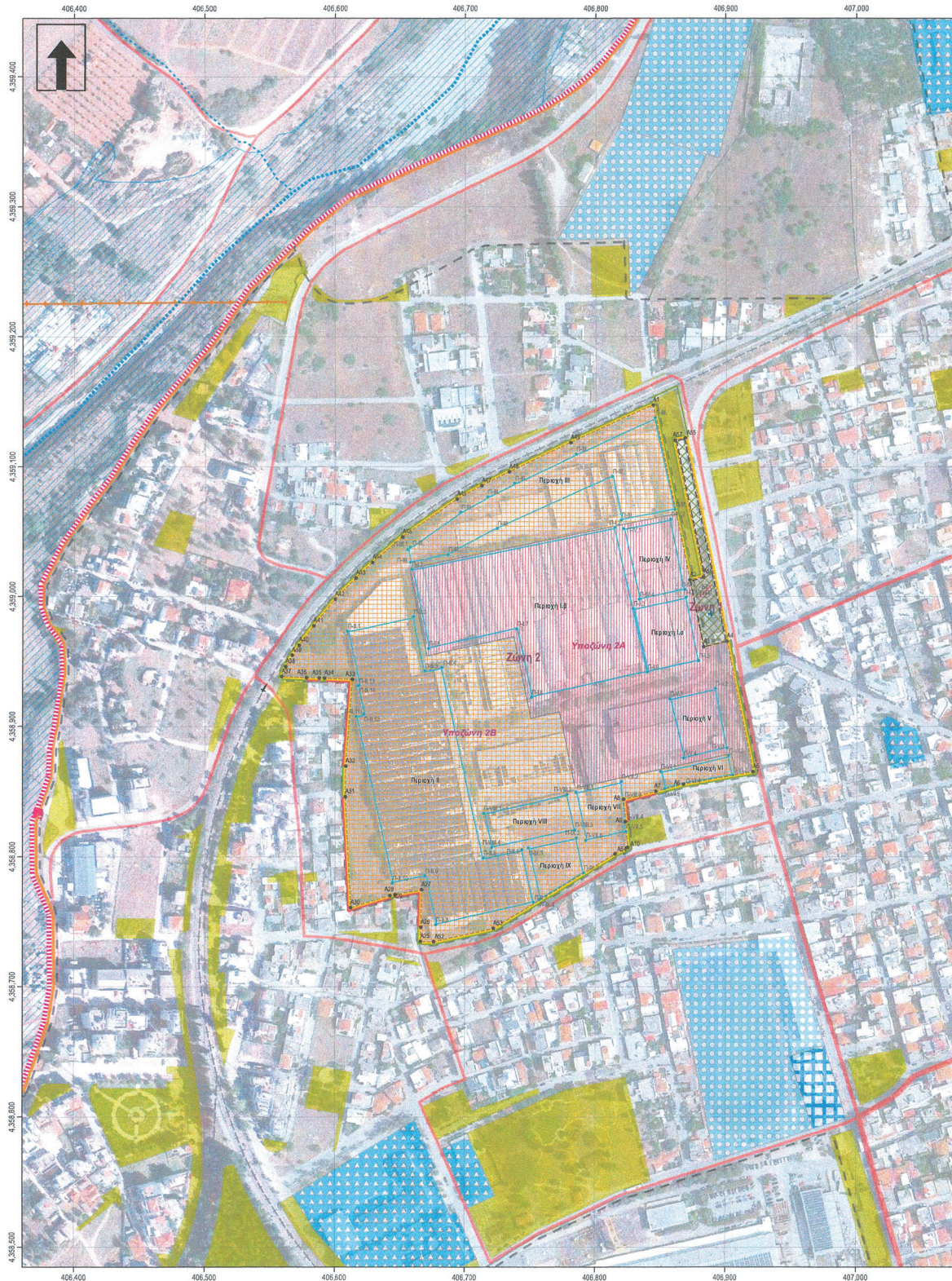
Οι Υπουργοί

Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΣΤΑΥΡΟΣ Ν. ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ

Υφυπουργός
Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε
σμίκρυνση κατά ποσοστό **42%**





ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΔΙΑΦΗΤΗΣΕΩΝ

Το παρόν σχεδιάγραμμα μελετήθηκε από το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. την 6.13.2025 και εγκρίθηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 11/2025 Γνωμοδότηση του ΠΡΕΣΒΕΥΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΠΛΑΝΗΣ Χ. ΚΑΖΑΝΗ

Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει την από 22.5.2025 εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομ. Σχ/σμού Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας.

Η ΑΝ. ΠΡΟΪ. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

Ε. ΠΑΠΑΦΑΝΑΣΙΟΥ



Περιοχή Επέμβασης

Table with columns for 'Συντεταγμένες κορυφών Δίκτυο 1', 'Συντεταγμένες κορυφών Δίκτυο 2', and 'Συντεταγμένες κορυφών Δίκτυο 3'. Each row lists a point ID, X (m), and Y (m) coordinates.

Περιοχές δόμησης

Table listing building zones (Περιοχές δόμησης I through IX) with columns for 'Συντεταγμένες κορυφών', 'Σημείο', 'X (μ)', and 'Y (μ)'. It details the boundaries and key points for each zone.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΗΡΩΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΣΗΣ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ
14/05/2025 13:52
ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΗΡΩΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ

Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς: Ε.Γ.Σ.Α. '87
Προβολή: Εγκρίσιμη Μετασχηματισμένη
Ελλειμματικές Αναφορές: GRS '80
(a=6.378,137 m, 1/f=298,2572236)
Τετημενή Κεντρικό Μεσημβρινού: +500.000 m
Γεωγραφικό Πλάτος Αναφοράς: 00 00' 00"
Υπόβαθρο: Google Earth (05/07/2023)

Υπόμνημα

Legend for the urban planning map. It includes symbols and descriptions for: Πολεοδομικό καθεστώς (Urban status), Τεχνικές υποδομές (Technical infrastructure), Μεταφορικό δίκτυο (Transport network), Οδικό δίκτυο (Road network), Βασικό υδρογραφικό δίκτυο (Basic hydrographic network), Πρόταση ΕΠΣ (EPAS proposal), Περιοχή Επέμβασης (Intervention area), Εμβάδο Περιοχής Παρέμβασης (Intervention area boundary), Προτεινόμενες Χρήσεις Γης (Proposed land uses), and Υποζώνες 2Α and 2Β (Sub-zones 2A and 2B).

Table with 2 columns: ΦΟΡΕΑΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ (Client) and ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ (Thessaly University); ΕΡΓΟ (Project) and ΜΕΛΕΤΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (Ε.Π.Σ.) ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΡΩΗΝ ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑΣ ΣΤΗ Δ.Ε. ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ ΤΟΥ Δ. ΒΟΛΟΥ (Study of approval of a special urban plan for real estate in the former cotton mill area of Nea Ionissa, Municipality of Volos); ΘΕΣΗ (Location) and ΠΕΡΙΟΧΗ ΞΗΡΟΚΑΜΠΟΥΣ, ΔΕ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ, ΔΗΜΟΥ ΒΟΛΟΥ (Area of Xerokampou, Nea Ionissa, Municipality of Volos).

Table with 2 columns: ΣΤΑΔΙΟ ΜΕΛΕΤΗΣ (Study stage) and ΕΓΚΡΙΣΗ Ε.Π.Σ. (Approval of EPAS); ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ (Plan number) and Π2; ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ (Plan title) and ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ (ΠΡΟΤΑΣΗ) (Spatial organization of the intervention area (proposal)); ΚΑΙΜΑΚΑ (Scale) and 1:2.000; ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ (Date) and ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2023.

Table with 2 columns: ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΟΥ (Working group) and Γεμεντζή Γεωργία, Τασοπούλου Αναστασία, Παναγιώτης Παναγιώτης; and Επικουρη Καθηγήτρια, Τμήμα ΠΤΠΑ - Πολυτεχνική Σχολή, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας (Associate Professor, Department of PTPA - Polytechnic School, Thessaly University).

Signatures and stamps. Includes the signature of the Urban Planning Director and the official stamp of the Thessaly University Urban Planning Council.

