



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ  
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

Από το πρακτικό αριθμός της υπ' αριθμ. **6 /2016** της Τακτικής Συνεδρίασης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Ωραιοκάστρου.

Αριθμ. Συνεδρίασης : **6 /2016**

Αριθμ. Απόφασης : **27 /2016**

**ΘΕΜΑ: Γνωμοδότηση επί των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά τη δεύτερη ανάρτηση του ρυμοτομικού σχεδίου της μελέτης «Κτηματογράφηση – Πολεοδόμηση και Πράξη Εφαρμογής περιοχών επέκτασης Ωραιοκάστρου όπως εμφανίζονται στο διάγραμμα Π.1.1. του Γ.Π.Σ. Ωραιοκάστρου».**

Στο Ωραιοκάστρο σήμερα , 11-4-2016, ημέρα Δευτέρα και ώρα 16:00 ,στο Δημοτικό Κατάστημα του Δήμου Ωραιοκάστρου , συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση σύμφωνα με τα άρθρα 73-75 του Ν. 3852/2010 , η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Ωραιοκάστρου ύστερα από την υπ'αριθμ. πρωτ. 7149/11-04-2016 πρόσκληση του Προέδρου , που επιδόθηκε νόμιμα στα μέλη.

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, αφού σε σύνολο εννιά (9) μέλη, βρέθηκαν παρόντα τα πέντε (5):

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ**

1. ΙΩΣΗΦΙΔΗΣ ΚΥΡΙΑΚΟΣ
2. ΠΟΛΥΧΡΟΝΙΔΗΣ  
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
3. ΖΙΑΚΟΥΛΗΣ ΗΛΙΑΣ
4. ΒΑΜΒΑΚΗ-ΛΙΜΠΑΤΕ  
ΧΡΙΣΤΙΝΑ
5. ΘΕΜΕΛΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ

**ΑΠΟΝΤΕΣ**

1. ΕΥΘΥΜΙΟΥ ΘΕΟΦΙΛΟΣ
2. ΜΟΔΙΤΣΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
3. ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
4. ΕΔΙΡΝΕΛΗΣ ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ

Τα πρακτικά της συνεδρίασης τηρήθηκαν από τον δημοτικό υπάλληλο Ζαχαριάδη Πραξιτέλη.

Ο Πρόεδρος , κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγούμενος το **1ο** θέμα της ημερήσιας διάταξης ανέφερε τα εξής:

Το τμήμα Πολεοδομίας της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας με την υπ' αριθμ. **ΔΤΥ&Π 118/ 04-04-2016** εισήγησή του μας καλεί να γνωμοδοτήσουμε επί των ενστάσεων της δεύτερης ανάρτησης του ρυμοτομικού σχεδίου του Β<sub>2</sub>' Σταδίου της Πολεοδομικής Μελέτης του θέματος, καθώς και να εγκρίνουμε την εισήγηση επί των ενστάσεων της πρώτης ανάρτησης, επί των οποίων έχει ήδη γνωμοδοτήσει το δημοτικό συμβούλιο με την υπ' αρ. 171/2015 απόφασή του.

Παρόντες στη συνεδρίαση ήταν και δύο εκπρόσωποι της εταιρείας ΓΑΙΑ Α.Ε. , ο κ. Οικονόμου Στάθης και η κα Μαμουνή Ιφιγένεια, οι οποίοι παρουσίασαν όλες τις ενστάσεις αναλυτικά και εξήγησαν τους λόγους που πρέπει να αποδεχτούμε ή να απορρίψουμε τις ενστάσεις.

Πιο συγκεκριμένα η αρμόδια υπηρεσία αναφέρει τα εξής:

Η μελέτη «Κτηματογράφηση – Πολεοδόμηση και Πράξη Εφαρμογής περιοχών επέκτασης Ωραιοκάστρου όπως εμφανίζονται στο διάγραμμα Π.1.1. του Γ.Π.Σ. Ωραιοκάστρου» εκπονείται σύμφωνα με την από 26-1-2006 σύμβαση ανάμεσα στο Δήμο Ωραιοκάστρου και στη σύμπραξη των γραφείων «ΓΑΙΑ Α.Ε. ΜΕΛΕΤΩΝ Δ.ΜΑΜΟΥΝΗΣ & ΣΙΑ», «ΧΩΡΟΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.», «ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΑΡΑΜΟΣΧΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.», «ΚΑΚΑΝΗ ΜΑΡΙΑ» και «ΤΖΗΡΙΝΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ». Αντικείμενο της σύμβασης αποτελεί η μελέτη κτηματογράφησης, πολεοδόμησης και πράξης εφαρμογής των περιοχών επέκτασης του Ωραιοκάστρου, όπως εμφανίζονται στο Διάγραμμα Π.1.11 του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Ωραιοκάστρου. Για τη μελέτη του θέματος έχει ήδη ολοκληρωθεί η μελέτη της κτηματογράφησης και έχει εγκριθεί με απόφαση Γ.Γ. Περιφέρειας η μελέτη καθορισμού οριογραμμής ρεμάτων, ενώ έχει εκδοθεί πράξη χαρακτηρισμού από το Δασαρχείο Θεσσαλονίκης (αρ.πρωτ.4582/29-8-2007).

Στις 24-7-2008 παραδόθηκε από τη σύμπραξη των αναδόχων το Α΄ Στάδιο της μελέτης του θέματος, το οποίο και έγινε αποδεκτό από το 17-12-2009 Πρακτικό της Επιτροπής Επίβλεψης του τμήματος Πολεοδομικών Σχεδίων και Κανόνων της τότε Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Ν.Α.Θ. Για το Α΄ Στάδιο γνωμοδότησε και το Δημοτικό Συμβούλιο Ωραιοκάστρου με την 152/2010 Απόφασή του. Το Β<sub>1</sub>΄ Στάδιο ξεκίνησε στις 26-3-2013, σύμφωνα με την εντολή έναρξης Β<sub>1</sub>΄ Σταδίου από τους επιβλέποντες της μελέτης (αρ.πρωτ.8235/22-3-2013). Το Β<sub>1</sub>΄ Στάδιο παραδόθηκε εμπρόθεσμα στις 16-4-2013 και επαναυποβλήθηκε διορθωμένο στις 24-7-2013. Τα ρυμοτομικά σχέδια του Β<sub>1</sub>΄ Σταδίου της μελέτης αναρτήθηκαν στο Δήμο από τις 4-11-2013 έως 29-11-2013. Στις 16-1-2014 (αρ.πρωτ.1394 Δ. Ωραιοκάστρου) παραδόθηκαν στο μελετητή οι 115 ενστάσεις και δόθηκε εντολή να ενσωματωθούν κάποιες τροποποιήσεις στα ρυμοτομικά σχέδια, ακολούθησε υποβολή και των υπόλοιπων 10 εκπρόθεσμων ενστάσεων, οι οποίες και εκδικάστηκαν κανονικά από το μελετητή και την επιβλέπουσα Υπηρεσία. Στις 10-6-2014 υποβλήθηκε από το μελετητή, τεύχος με την εισήγησή του επί των εν λόγω 125 ενστάσεων, για τις οποίες είχαν προκύψει τα ακόλουθα:

- Οι 69/125 ενστάσεις αφορούσαν σε πολεοδομικές ρυθμίσεις.
- Οι 24/125 ενστάσεις αφορούσαν στη μελέτη πράξης εφαρμογής που θα ακολουθήσει μετά την έγκριση και θεσμοθέτηση του ρυμοτομικού σχεδίου με π.δ., καθώς και στην προείσπραξη του 10% της συνολικής εισφοράς σε χρήμα.
- Οι 9/125 ενστάσεις αφορούσαν σε θέματα κτηματογράφησης.
- Οι υπόλοιπες 23 ενστάσεις αφορούσαν σε περισσότερα του ενός θέματα.

Στη συνέχεια, γνωμοδότησε το Δ.Σ. με τη με αρ. 171/2015 απόφασή του (ΑΔΑ: Ω0Τ7ΩΗΖ-ΒΦΑ), μετά από σχετική εισήγηση της διευθύνουσας υπηρεσίας.

Το Β<sub>2</sub>΄ Στάδιο ξεκίνησε στις 2-7-2015, σύμφωνα με την εντολή έναρξης Β<sub>2</sub>΄ Σταδίου από τους επιβλέποντες της μελέτης (αρ.πρωτ. 15582/2-7-2015), με την οποία ζητήθηκε, εκτός των άλλων, επανασχεδιασμός της πολεοδομικής μελέτης. Το

Β<sub>2</sub>' Στάδιο παραδόθηκε εμπρόθεσμα στις 27-7-2015 και αναρτήθηκε (δεύτερη ανάρτηση πολεοδομικής μελέτης) από τις 7-12-2015 ως και τις 21-12-2015. Στις 12-1-2016 (αρ.πρωτ. 524 Δ. Ωραιοκάστρου) παραδόθηκαν στο μελετητή οι 55 ενστάσεις, οι οποίες και εκδικάστηκαν κανονικά από το μελετητή και την επιβλέπουσα Υπηρεσία. Για τις 55 ενστάσεις έχουν προκύψει τα ακόλουθα:

- Οι 27/55 ενστάσεις αφορούν σε πολεοδομικές ρυθμίσεις.
- Οι 7/55 ενστάσεις αφορούν στη μελέτη πράξης εφαρμογής, η οποία θα συνταχθεί μετά την κύρωση του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου με π.δ.
- Οι 10/55 ενστάσεις αφορούν σε θέματα κτηματογράφησης.
- Οι υπόλοιπες 12/55 ενστάσεις αφορούν σε περισσότερα του ενός θέματα.

Μετά την επεξεργασία των παραπάνω ενστάσεων από την επιβλέπουσα υπηρεσία, σας υποβάλλουμε την εισήγηση – γνωμοδότησή μας επ' αυτών, σύμφωνα με το συνημμένο τεύχος με θέμα «Ενστάσεις Δεύτερης ανάρτησης Πολεοδομικής Μελέτης επέκτασης Ωραιοκάστρου – Παλαιοκάστρου – Γαλήνης», το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της παρούσας εισήγησης. Στο τεύχος αυτό, παρουσιάζεται αναλυτικά η Εισήγηση του μελετητή για την κρίση της ένστασης και η εισήγηση της Επιβλέπουσας υπηρεσίας, ενώ στο τέλος, υπάρχουν συνημμένα διαγράμματα με τις τροποποιήσεις που προτείνονται να γίνουν με βάση της ενστάσεις που έγιναν δεκτές ή δεκτές εν μέρει.

Αναλυτικά, για τις υποβληθείσες ενστάσεις εισηγούμεστε τα ακόλουθα:

- Για τις 7 ενστάσεις που αφορούν στη μελέτη Πράξης Εφαρμογής, εισηγούμεστε την αναβολή της λήψης απόφασης επί αυτών, διότι δεν αποτελούν αντικείμενο της παρούσας ανάρτησης και θα επανεξεταστούν κατά τη μελέτη Πράξης Εφαρμογής που έπεται της έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου και της έκδοσης του σχετικού π.δ. Πρόκειται για τις υπ' αρ. ενστάσεις 4, 20, 26, 30, 43, 47, 49.
- Για τις 10 ενστάσεις που αφορούν σε θέματα κτηματογράφησης, προτείνονται να απορριφθούν οι 9 (υπ' αρ. 7, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 και 50 ενστάσεις) και να γίνει μία δεκτή (υπ' αρ. 2 ένσταση), σύμφωνα με την αιτιολόγηση που φαίνεται αναλυτικά στο συνημμένο τεύχος των ενστάσεων. Εξάλλου, οι υπ' αρ. 33, 34, 35, 36, 37, 38 και 39 ενστάσεις είχαν υποβληθεί και κατά την Α' ανάρτηση του ρυμοτομικού σχεδίου και είχαν απορριφθεί σύμφωνα με εισήγηση της επιβλέπουσας υπηρεσίας.
- Από τις 28 ενστάσεις που αφορούν σε πολεοδομικές ρυθμίσεις, αυτές ομαδοποιούνται περαιτέρω ως εξής:
  - ✓ 14 ενστάσεις αφορούν σε θέματα κυρίως ρυμοτομίας και προκηπίων και προτείνεται να γίνουν δεκτές ή εν μέρει δεκτές, τόσο από το μελετητή, όσο και από την επιβλέπουσα υπηρεσία (υπ' αρ. 1, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 22, 23, 24, 25, και 51 ενστάσεις).
  - ✓ 14 ενστάσεις αφορούν σε θέματα κυρίως χρήσεων γης, κατάργησης προτεινόμενων κοινόχρηστων χώρων, διαπλάτυνσης υφιστάμενων οδών, αλλά και σε αλλαγές στους προτεινόμενους όρους δόμησης (υπ' αρ. 5, 15, 19, 21, 32, 40, 41, 44, 45, 46, 48, 53, 54 και 55 ενστάσεις), και προτείνεται να απορριφθούν τόσο από το μελετητή, όσο και από την επιβλέπουσα υπηρεσία, καθώς για αυτά τα θέματα προκύπτουν δεσμεύσεις από το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΦΕΚ 996Δ'/2003). Οι εν λόγω δεσμεύσεις αφορούν στη χωροθέτηση των προτεινόμενων χρήσεων γης

(αμιγούς κατοικίας, γενικής κατοικίας, κεντρικών λειτουργιών κ.α.), στη χωροθέτηση των προτεινόμενων συλλεκτήριων οδών, στο μέσο συντελεστή δόμησης για κάθε πολεοδομική ενότητα κ.λπ.

- Για τις 10 ενστάσεις, οι οποίες άπτονται περισσότερων του ενός θεμάτων, προτείνονται να γίνουν εν μέρει δεκτές οι 5 ενστάσεις που αφορούν σε συνδυασμό πολεοδομικών ρυθμίσεων και ζητημάτων κτηματογράφησης ή πράξης εφαρμογής, για το πολεοδομικό σκέλος μόνο, το οποίο σχετίζεται με αλλαγές στη ρυμοτομία (υπ' αρ. 16, 17, 18, 27 και 29 ενστάσεις). Οι άλλες 5 ενστάσεις (υπ' αρ. 6, 28, 31, 42 και 52 ενστάσεις) προτείνεται να απορριφθούν και για το πολεοδομικό σκέλος, επειδή αυτό αφορά σε θέματα κυρίως χρήσεων γης, κατάργησης προτεινόμενων κοινόχρηστων χώρων, και σε αλλαγές στους προτεινόμενους όρους δόμησης, καθώς για αυτά τα θέματα προκύπτουν δεσμεύσεις από το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΦΕΚ 996Δ'/2003). Οι εν λόγω δεσμεύσεις αφορούν στη χωροθέτηση των προτεινόμενων χρήσεων γης (αμιγούς κατοικίας, γενικής κατοικίας, κεντρικών λειτουργιών κ.α.), στη χωροθέτηση των προτεινόμενων συλλεκτήριων οδών, στο μέσο συντελεστή δόμησης για κάθε πολεοδομική ενότητα κ.λπ.

Για τις ενστάσεις που γίνονται δεκτές ή δεκτές εν μέρει, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, έχουν κατατεθεί 9 διαγράμματα, κλίμακας 1:1000, και έχουν ενσωματωθεί στο τεύχος εκδίκασης των ενστάσεων, τα οποία αποτελούν αποσπάσματα του ρυμοτομικού σχεδίου και συνοδεύουν τις προτάσεις του μελετητή. Τα διαγράμματα αυτά γίνονται αποδεκτά από την επιβλέπουσα υπηρεσία και εισηγούμαστε να γίνουν οι εν λόγω τροποποιήσεις στα αναρτηθέντα ρυμοτομικά διαγράμματα.

Επιπλέον των ως άνω τροποποιήσεων του ρυμοτομικού σχεδίου που προτείνονται, βάσει των σχετικών ενστάσεων που υποβλήθηκαν, υιοθετείται η άποψη του μελετητή, ως προς την τροποποίηση της ρυμοτομίας παράπλευρα της Επαρχιακής Οδού Νεοχωρούδας – Ωραιοκάστρου, σύμφωνα με την απαλλοτρίωση που δημοσιεύθηκε στην υπ' αρ. 1404/25-11-1988 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 883Δ'), έτσι ώστε να υπάρχει πεζόδρομος παράπλευρα της ζώνης απαλλοτρίωσης, εντός της οποίας η πολεοδόμηση δεν παρεμβαίνει με προτάσεις. Οι εν λόγω αλλαγές απεικονίζονται σε διάγραμμα, κλίμακας 1:1000, που παραδόθηκε μαζί με το τεύχος εκδίκασης των ενστάσεων από το μελετητή και γίνεται αποδεκτό από την επιβλέπουσα υπηρεσία, με την επιπλέον εισήγηση να γίνουν οι εν λόγω τροποποιήσεις στα αναρτηθέντα ρυμοτομικά διαγράμματα.

Κατόπιν τούτων, και αφού λάβουμε απόφαση, καλούμαστε να εισάγουμε το σχετικό θέμα των ενστάσεων της δεύτερης ανάρτησης του ρυμοτομικού σχεδίου του Β<sub>2</sub>' Σταδίου της πολεοδομικής μελέτης στο δημοτικό συμβούλιο, μετά την απόφαση του οποίου θα συνταχθεί πλήρης φάκελος της μελέτης πολεοδόμησης για την αναγκαία γνωμοδότηση του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Θεσσαλονίκης.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος κάλεσε τα μέλη της Επιτροπής να αποφασίσουν σχετικά.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής λαμβάνοντας υπόψη το άρθρο 73 του Ν. 3852/2010 για «τις αρμοδιότητες Επιτροπής Ποιότητας Ζωής», την υπ' αριθμ. **ΔΤΥ&Π 118/ 04-04-2016** εισήγηση του τμήματος Πολεοδομίας της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας

και μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών

#### **Αποφασίζει Ομόφωνα**

**Α) Γνωμοδοτεί** θετικά υπέρ της κρίσης των ενστάσεων της δεύτερης ανάρτησης του ρυμοτομικού σχεδίου του Β<sub>2</sub>' Σταδίου της Πολεοδομικής Μελέτης όπως αυτές παρουσιάζονται στην εισήγηση της Επιβλέπουσας Υπηρεσίας

**Β) Εγκρίνει** την εισήγηση επί των ενστάσεων της πρώτης ανάρτησης, επί των οποίων έχει ήδη γνωμοδοτήσει το δημοτικό συμβούλιο με την υπ' αρ. 171/2015 απόφασή του

**Γ) Εισηγείται** το θέμα των ενστάσεων της δεύτερης ανάρτησης του ρυμοτομικού σχεδίου του Β<sub>2</sub>' Σταδίου της πολεοδομικής μελέτης στο δημοτικό συμβούλιο, μετά την απόφαση του οποίου θα συνταχθεί πλήρης φάκελος της μελέτης πολεοδόμησης για την αναγκαία γνωμοδότηση του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Θεσσαλονίκης.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό: **27/2016**  
Αφού εξαντλήθηκαν τα θέματα της ημερησίας διάταξης λύθηκε η συνεδρίαση.

#### **Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ**

Για το παραπάνω θέμα συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και αφού αναγνώστηκε υπογράφεται ως ακολούθως

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
(υπογραφή)

ΤΑ ΜΕΛΗ  
(υπογραφές)

**Ιωσηφίδης Κυριάκος**  
**Αντιδήμαρχος**