



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Αριθμός Απόφασης: **278 /2016**

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό αριθμός: **17/2016**

Τακτικής Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ωραιοκάστρου

ΘΕΜΑ: Αναθεώρηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (Αρ. απ. 66/2016 Ε.Π.Ζ.)

Στο Ωραιοκάστρο και στο Δημοτικό κατάστημα σήμερα, **την 29^η του μήνα Αυγούστου έτους 2016**, ημέρα της εβδομάδας Δευτέρα και ώρα 19:00, το Δημοτικό Συμβούλιο, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ. 17947/25-8-2016 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου, που επιδόθηκε σε καθένα από τα μέλη και δημοσιεύθηκε στον πίνακα ανακοινώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 67 του Ν.3852/2010.

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, αφού σε σύνολο τριάντα τριών (33) μελών, βρέθηκαν παρόντα τα είκοσι τέσσερα (24):

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. ΑΤΑΜΙΑΝ ΜΠΕΔΡΟΣ-ΕΣΑΗ
2. ΙΩΣΗΦΙΔΗΣ ΚΥΡΙΑΚΟΣ
3. ΔΙΓΚΑΛΗΣ ΘΩΜΑΣ
4. ΚΑΡΑΣΤΕΡΙΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
5. ΧΑΤΖΗΑΝΤΩΝΙΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
6. ΚΑΡΥΔΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
7. ΤΣΑΚΑΛΙΔΗΣ ΗΡΑΚΛΗΣ
8. ΧΑΤΖΗΑΓΟΡΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
9. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
10. ΖΙΑΚΟΥΛΗΣ ΗΛΙΑΣ
11. ΑΝΤΩΝΙΑΔΟΥ ΕΙΡΗΝΗ
12. ΓΕΡΑΚΗ ΒΙΚΤΩΡΙΑ
13. ΚΟΪΤΣΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
14. ΒΑΜΒΑΚΗ-ΛΙΜΠΑΤΕ ΧΡΙΣΤΙΝΑ
15. ΣΗΜΑΙΟΦΟΡΙΔΗΣ ΘΕΟΦΙΛΟΣ
16. ΠΟΡΦΥΡΙΑΔΗΣ ΠΑΝΤΕΛΗΣ
17. ΛΟΚΟΒΙΤΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
(Προσήλθε στο 2^ο Η.Δ.)
18. ΠΟΛΥΧΡΟΝΙΔΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
19. ΔΟΥΜΠΑΛΑΣ ΚΥΡΙΑΚΟΣ
(Προσήλθε στο 15^ο Η.Δ.)

20. ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
21. ΚΑΡΑΣΑΒΒΙΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
22. ΚΑΝΤΑΡΤΖΗΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
23. ΠΑΡΑΠΑΝΗΣΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
24. ΕΔΙΡΝΕΛΗΣ ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. ΕΥΘΥΜΙΟΥ ΘΕΟΦΙΛΟΣ
2. ΜΟΔΙΤΣΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
3. ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
4. ΣΑΡΑΜΑΝΤΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
5. ΠΑΡΙΣΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
6. ΔΕΛΗΠΑΛΑ ΔΑΦΝΗ
(Απουσιάζει δικαιολογημένα)
7. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ
8. ΤΕΡΖΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
9. ΘΕΜΕΛΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 67, 80 και 81 του Ν.3852/2010 οι Πρόεδροι των Δημοτικών και Τοπικών Κοινοτήτων του Δήμου:

ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ

ΔΡΥΜΟΥ	Πατσαλάς Κωνσταντίνος	Απών
ΛΗΤΗΣ	Χατζηαντωνίου Απόστολος	Παρών
ΜΕΛΙΣΣΟΧΩΡΙΟΥ	Γκάτσης Αθανάσιος	Παρών
ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ	Κουφουνάκης Μιχαήλ	Απών
ΠΕΝΤΑΛΟΦΟΥ	Τερζής Χρήστος	Παρών

ΤΟΠΙΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ

ΜΕΣΑΙΟΥ	Λαζαρίδης Αναστάσιος	Παρών
ΝΕΑΣ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ	Γιαϊλατζόγλου Νικόλαος	Παρών
ΝΕΟΧΩΡΟΥΔΑΣ	Ζέγος Χρήστος	Απών

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκε και ο Δήμαρχος Γαβότσης Αστέριος, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν.3852/2010, ο οποίος παρέστη.

Παρούσα στη συνεδρίαση ήταν και η Δημοτική Υπάλληλος Κλεισιάρη Ευαγγελία για την τήρηση των πρακτικών.

Πριν την έναρξη της συνεδρίασης ο Πρόεδρος έθεσε υπόψη των μελών του συμβουλίου **ένα (1) θέμα** εκτός ημερήσιας διάταξης και ζήτησε την έγκριση του Δημοτικού Συμβουλίου για τη συζήτηση του θέματος ως κατεπείγον, λόγω των χρονικών περιορισμών και τα μέλη αποφάσισαν ομόφωνα τη συζήτηση του θέματος.

Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Π. Κοϊτσίδης αποχώρησε μετά τη συζήτηση του 2^{ου} θέματος της Η.Δ. .Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Η. Ζιακούλης αποχώρησε μετά τη συζήτηση του 10^{ου} θέματος της Η.Δ. και η κα. Ε. Αντωνιάδου μετά το 14^ο θέμα Η.Δ. Ο Πρόεδρος της Τ.Κ. Μεσαιίου, κ. Α. Λαζαρίδης και ο Δ.Σ. κ. Ε. Χατζηαντωνίου αποχώρησαν μετά τη συζήτηση του 15^{ου} θέματος Η.Δ.

Μετά τη διαπίστωση της απαρτίας, ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγούμενος το **1ο** θέμα εκτός της ημερήσιας διάταξης, ανέφερε τα εξής:

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής με το από 29-07-2016 έγγραφό της μας απέστειλε την υπ' αριθμ. 66/2016 απόφασή της με θέμα «Αναθεώρηση Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου» και αναφέρει τα εξής:

“Το τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών και Πολεοδομίας με την υπ' αριθμ. 283ΔΤΥ &Π/11-07-2016 εισήγησή του αναφέρει τα εξής:

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ, που είναι ο φορέας ίδρυσης και λειτουργίας της ΒΙΠΕ Σίνδου, υπέβαλε στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας και Θράκης/ Γενική Διεύθυνση Χωροταξικής & Περιβαλλοντικής Πολιτικής/ Διεύθυνση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Κεντρικής Μακεδονίας/Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών αίτημα για την Αναθεώρηση του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου της ΒΙ.ΠΕ Σίνδου.

Η αιτούμενη αναθεώρηση διέπεται από τις διατάξεις του Ν.3982/2011, σε συνδυασμό με την παρ. 2.α του άρθρου 51 του Ν.4178/2013. Οι λεπτομέρειες σχετικά με την τηρούμενη

διαδικασία καθώς και οι τεχνικές προδιαγραφές της πολεοδομικής μελέτης καθορίζονται στην ΚΥΑ Φ/Α.15/3/2226/170/1-3-2012 των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και ΠΕΚΑ.

Η Δ/ση ΠΕΧΩ αφού έλεγξε τον υποβληθέντα φάκελο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 7 της ως άνω ΚΥΑ, τον διαβίβασε στον Δήμο Ωραιοκάστρου προκειμένου αφενός να τηρηθεί η διαδικασία δημοσιοποίησης, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 7 της ίδιας ως άνω ΚΥΑ και αφετέρου το Δ/Σ να γνωμοδοτήσει επί της αιτούμενης αναθεώρησης αλλά και των τυχών ενστάσεων που θα υποβληθούν κατά την ανάρτηση.

Η δημοσιοποίηση της προτεινόμενης αναθεώρησης έγινε με την με Α.Π. ΤΠΕ&Π:339/13130/25-5-2016 ανακοίνωση, η οποία δημοσιεύτηκε στην τοπική εφημερίδα ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ στις 27-5-2016 και στις 28-5-2016 και στην ημερήσια εφημερίδα πανελληνίας κυκλοφορίας ΗΧΩ ΤΩΝ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΩΝ στα φύλλα 13149/27-5-2016 & 13150/28-5-2016 και αναρτήθηκε, με την από 25/5/2016 Ανάρτηση, στον πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου Ωραιοκάστρου.

Κατά την ανάρτηση δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ

1. ΣΗΜΕΡΙΝΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΒΙ.ΠΕ.

Μεγάλο μέρος της ΒΙΠΕ έχει μεταβιβαστεί από την ΕΤΒΑ και σήμερα ανήκει σε τρίτους, που ίδρυσαν και λειτουργούν επιχειρήσεις. Στην ιδιοκτησία της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ παραμένει συνολική έκταση 2.209 στρέμματα που αφορά το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων καθώς και οικόπεδα σε οικοδομικά τετράγωνα με χρήση «Βιομηχανία κλπ».

ΙΣΧΥΟΝ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΒΙΠΕ ΣΙΝΔΟΥ

Το ρυμοτομικό σχέδιο της ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου εγκρίθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις Νόμου 4458/1965 «Περί Βιομηχανικών Περιοχών».

Συγκεκριμένα:

- Η έγκριση του πρώτου Ρυμοτομικού σχεδίου έγινε το 1969 με το Β.Δ. 12-11-1969/ΦΕΚ 231/Δ'/4-12-1969 «Περί εγκρίσεως του ρυμοτομικού (ρυθμιστικού) σχεδίου των Κοινοτήτων Σίνδου, Νεοχωρούδας και Νέας Μαγνησίας (Θεσσαλονίκης) της περιοχής

της Ελληνικής Τραπέζης Βιομηχανικής Αναπτύξεως», το οποίο κάλυπτε ένα τμήμα της οριοθετημένης ΒΙΠΕ.

- τα Το 1972 με το Β.Δ. 19-07-1972/ΦΕΚ 218/Δ'/29-08-1972 «Περί τροποποίησης του ρυμοτομικού (ρυθμιστικού) σχεδίου των Κοινοτήτων Σίνδου, Νεοχωρούδας και Νέας Μαγνησίας (Θεσσαλονίκης) της περιοχής της Ελληνικής Τραπέζης Βιομηχανικής Αναπτύξεως» εγκρίθηκε η 1η τροποποίηση.
- Το 1975 με το Π.Δ. 01-05-1975/ΦΕΚ 139/Δ'/18-06-1975 «Περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου των Κοινοτήτων Σίνδου, Νεοχωρούδας και Νέας Μαγνησίας (Θεσσαλονίκης) της περιοχής της Ελληνικής Τραπέζης Βιομηχανικής Αναπτύξεως» εγκρίθηκε η 2η τροποποίηση.
- Το 1980 με το Π.Δ. 29-07-1980/ΦΕΚ 498/Δ'/06-09-1980 «Περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου των Κοινοτήτων Σίνδου, Νεοχωρούδας και Νέας Μαγνησίας (Θεσσαλονίκης) της περιοχής της Ελληνικής Τραπέζης Βιομηχανικής Αναπτύξεως» εγκρίθηκε η 3η τροποποίηση.
- Το 1981 με το Π.Δ. 19-05-1981/ΦΕΚ 316/Δ'/16-06-1981 «Περί επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου της Βιομηχανικής Περιοχής της Ελληνικής Τραπέζης Βιομηχανικής Αναπτύξεως της Κείμενης εντός των ορίων των κοινοτήτων Σίνδου, Νεοχωρούδας και Νέας Μαγνησίας του Νομού Θεσσαλονίκης» εγκρίθηκε η πολεοδόμηση του υπολοίπου τμήματος της σημερινής Βιομηχανικής Περιοχής (επέκταση- 4η τροποποίηση).
- Το 1994 με το Π.Δ. 12-09-1994/ΦΕΚ 1053/Δ'/11-10-1994 εγκρίθηκε η 5η τροποποίηση.
- Το 1994 με το Π.Δ. 22-12-1994/ΦΕΚ 1390/Δ'/30-12-1994 εγκρίθηκε η κατασκευή εναέριας γέφυρας για την σύνδεση οικοδομικών τετραγώνων, 6η τροποποίηση.
- Το 1999 με την υπ' αριθμόν 5537/25-10-1999/ΦΕΚ 865/Δ'/1-12-1999 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας εγκρίθηκε η 7η και τελευταία τροποποίηση.

ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Σύμφωνα με τα διατάγματα ρυμοτομίας οι ισχύοντες όροι δόμησης για την ΒΙΠΕ Σίνδου φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ σύμφωνα με το ΒΔ 12-11-1969/ΦΕΚ 231/Δ'/4-12-1969 όπως τροποποιήθηκε με το ΒΔ 19-07-1972/ΦΕΚ 218/Δ'/29-08-1972, με το Π.Δ. 01-05-1975/ΦΕΚ 139/Δ'/18-06-1975, με το Π.Δ. 29-07-1980/ΦΕΚ 498/Δ'/06-09-1980, με το Π.Δ. 19-05-1981/ΦΕΚ 316/Δ'/16-06-1981, με το Π.Δ. 12-09-1994/ΦΕΚ 1053/Δ'/11-10-1994 και με την υπ' αριθμόν 5537/25-10-1999/ΦΕΚ 865/Δ'/1-12-1999 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.							
	ΟΤ 31, 33B, 52A, 52B, 52Γ, 52Δ, 56A, 56B, 56Γ, 56Δ, 59, 60	ΟΤ 33A, 52E, 52ΣΤ, 52Z, 57, 58	ΟΤ 31	ΟΤ 52H	ΟΤ 1, 2, 3, 4, 6, 7, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25A-26, 25B, 27-28, 30, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 44, 46, 47, 49, 50, 51, 51A, 51B, 53A, 53B, 54, 55, 61	ΟΤ 5A, 5B, 8, 10, 13, 14, 18, 19, 20, 39A, 39B, 43, 48A, 48B	ΟΤ 9,11,11A, 12, 45
ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ (τμ)	2000	1000	2000	2000	2000	1000	1000
ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΠΡΟΣΩΠΟ (μ)	30	20	30	30	30	20	20
ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ	60%	40%	60%	60%	60%	60%	30%
ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	1.6	0.8	1	1.6	2	2.4	0.8
ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ (μ)	24	11	15	24	24	20	11
ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΠΟ ΠΛΑΓΙΑ ΚΑΙ ΟΠΙΣΘΙΑ ΟΡΙΑ	ως NOK	ως NOK	ως NOK	ως NOK	ως NOK και > 5	ως NOK	ως NOK και > 5
ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΑΝΕΓΕΡΘΗΣΟΜΕΝΩΝ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΑΥΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΚΤΙΡΙΩΝ	5	ως NOK	ως NOK και > 5	3	ως NOK και > 5	ως NOK και > 5	ως NOK και > 5
ΧΡΗΣΗ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΕΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	ΜΟΝΑΔΑ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΥ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΕΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ
<p>Στους οικοδομήσιμους χώρους όλων των οικοδομικών τετραγώνων επιτρέπεται η ανέγερση κτισμάτων κοινωφελών εγκαταστάσεων με τους κάτωθι όρους δόμησης:</p> <p>Α) Ελάχιστο πρόσωπο: 10 μ. Β) Ελάχιστο εμβαδόν: 100 τμ. Γ) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 70% Δ) Μέγιστος συντελεστής δόμησης: 1.6 Ε) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 15 μ. ΣΤ) Ελάχιστη απόσταση κτιρίων από τα όρια του οικοπέδου: ως NOK</p>							

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ

Οι βασικοί άξονες της προτεινομένης αναθεώρησης είναι :

- Η επικαιροποίηση του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου αυτό να μην παρουσιάζει ασυμβατότητες με τα σημερινά τοπογραφικά υπόβαθρα (διαμορφωμένη κατάσταση).
- Η προσαρμογή του ρυμοτομικού της ΒΙΠΕ με τρόπο ώστε να μην περιλαμβάνεται σ' αυτό έκταση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Σίνδου.
- Η ικανοποίηση των απαιτήσεων του νέου νόμου για την βιομηχανία (Ν.3982/2011), τόσο σχετικά με το ισοζύγιο κοινοχρήστων χώρων όσο και σχετικά με την έκταση του περιμετρικού πρασίνου.
- Ο καθορισμός των χρήσεων γης σύμφωνα με τις απαιτήσεις του νέου νομοθετικού πλαισίου (Ν.4269/2014/ΦΕΚ142/Α/28-6-2014), σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 238 παρ. 2 του ν. 4389/2015).

Αν και με την παράγραφο 1 του άρθρου 238 του ν.4389/2016 καταργήθηκαν τα άρθρα 14 έως 33 του ν.4269/14 , με την παράγραφο όμως 2 του άρθρου 238 του ν.4389/2016 αντιμετωπίστηκαν οι εκκρεμείς διαδικασίες σχεδιασμού και δη όπως αναφέρεται *«Εκκρεμείς διαδικασίες σχεδιασμού χωροταξικού - πολεοδομικού επιπέδου οι μελέτες των οποίων εκπονήθηκαν με εφαρμογή των διατάξεων του Κεφαλαίου Β΄ του ν. 4269/2014 ολοκληρώνονται σύμφωνα με αυτές, εφόσον κατά το χρόνο θέσης σε ισχύ της παρούσας διάταξης, έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος στην αρμόδια υπηρεσία.»*, ήτοι κατ' απαίτηση του νόμου οι εκκρεμείς διαδικασίες ολοκληρώνονται με βάση τις διατάξεις του ν. 4289/2014, υπό την προϋπόθεση ότι είχε υποβληθεί πλήρης φάκελος κατά τη θέση σε ισχύ της ως άνω διάταξης.

- Ο αποχαρακτηρισμός εκτάσεων που βρίσκονται εντός αρχαιολογικού χώρου και δεν έχουν οικοδομηθεί από οικόπεδα με βιομηχανική χρήση για να αποτραπεί η εγκατάσταση σ' αυτά νέων βιομηχανικών δραστηριοτήτων.
- Η έγκριση παρεκκλίσεων που να εξασφαλίζουν την αρτιότητα στα οικόπεδα που είχαν νομίμως δημιουργηθεί τόσο πριν την τροποποίηση του 1994 όσο και με την τροποποίηση του 1994 και για τα οποία δεν υπήρξε αντίστοιχη πρόβλεψη στις τροποποιήσεις του ρυμοτομικού.
- Οι εκτάσεις που βρίσκονται εντός της ζώνης λειτουργίας των σιδηροδρομικών γραμμών ΟΣΕ όπως αυτή έχει καταγραφεί από σχετική μελέτη του ΟΣΕ, να αποτελέσουν ξεχωριστά οικοδομικά τετράγωνα και σ' αυτά να εγκριθούν

χρήσεις σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις ειδικότερες διατάξεις του Ν. 3891/2010.

- Η βελτίωση της κυκλοφοριακής οργάνωση της ΒΙΠΕ μέσα από (α) την διαπλάτυνση της οδού Γοργοποτάμου (β) την δημιουργία χώρων στάθμευσης και (γ) την δημιουργία των πολεοδομικών προϋποθέσεων ώστε η ενωτική οδός να λειτουργεί ως υπερτοπικός οδικός άξονας και όχι ως δρόμος της ΒΙΠΕ.
- Η μείωση του πλάτους του προκηπίου σε ορισμένα οικοδομικά τετράγωνα ώστε να μην ρυμοτομούνται ήδη κατασκευασμένα κτίρια.

Αναλυτικά οι προτεινόμενες τροποποιήσεις ανά ομάδα οικοδομικών τετραγώνων έχουν ως εξής:

- I. **Στα ΟΤ7, ΟΤ12, ΟΤ33Α, ΟΤ45, ΟΤ52Η, ΟΤ53Α, ΟΤ54, ΟΤ57, ΟΤ60, ΚΧ3** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές επί σύγχρονων υποβάθρων, χωρίς ουσιαστικά να γίνεται ουδεμία τροποποίηση επ' αυτών.
- II. **Στα ΟΤ1, ΟΤ2, ΟΤ3, ΟΤ4, ΟΤ5Α, ΟΤ5Β, ΟΤ6, ΟΤ8, ΟΤ10, ΟΤ13, ΟΤ14, ΟΤ15, ΟΤ16, ΟΤ17, ΟΤ18, ΟΤ19, ΟΤ20, ΟΤ21, ΟΤ22, ΟΤ24, ΟΤ25Β, ΟΤ33Β, ΟΤ34, ΟΤ35, ΟΤ36, ΟΤ37, ΟΤ39Α, ΟΤ39Β, ΟΤ40, ΟΤ42, ΟΤ43, ΟΤ48Α, ΟΤ48Β, ΟΤ49, ΟΤ50**, επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές και μειώνεται το πλάτος του προκηπίου, ώστε να μη ρυμοτομούνται τα ήδη υφιστάμενα βιομηχανικά κτίρια.
- III. **Στα ΟΤ9, ΚΧ30** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές και πραγματοποιούνται , στα πλαίσια της αναδιάταξης των κοινοχρήστων χώρων , αλλαγές χρήσης, δηλαδή στο ΟΤ9 από «Εγκατάσταση κοινόχρηστων και κοινωφελών εξυπηρετήσεων» σε «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ(ΥΟ)», στο δε ΚΧ30 από κοινωφελή χώρο σε χώρο με χρήση «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ (ΠΡ)».
- IV. **Στα ΟΤ 11 – ΟΤ11Α – ΟΤ11Β** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) αυξάνεται η έκταση του ΟΤ11Α εις βάρος του ΟΤ11, β) ένα τμήμα του ΟΤ11 διαχωρίζεται και δημιουργείται το νέο ΟΤ11Β στο οποίο ορίζεται χρήση «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΧΑΜΗΛΗΣ ΚΑΙ ΜΕΣΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ (ΧΜΟ)» και γ) στο ΟΤ11 μειώνεται το πλάτος του προκηπίου ώστε να μη ρυμοτομούνται τα ήδη υφιστάμενα βιομηχανικά κτίρια.

- V. **Στα ΟΤ 23 και ΟΤ65** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) το βόρειο τμήμα του ΟΤ23 διαχωρίζεται με πεζόδρομο και δια του τρόπου τούτου δημιουργείται το νέο ΟΤ65 με χρήση χώρος στάθμευσης, ο οποίος θα εξυπηρετεί τις λειτουργικές ανάγκες της περιοχής για την στάθμευση μεγάλων οχημάτων, που σήμερα επιβαρύνουν τις υφιστάμενες οδούς δημιουργώντας προξενώντας κυκλοφορικά ζητήματα.
- VI. **Στο ΟΤ 25Α-26** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα τμήμα του ισχύοντος οικοδομικού τετραγώνου ενσωματώνεται στο ΚΧ6 αυξάνοντας δια του τρόπου τούτου την έκταση του περιμετρικού πρασίνου το οποίο βρίσκεται σε επαφή με την ζώνη προστασίας του Γαλλικού ποταμού.
- VII. **Στο ΟΤ 27-28** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα τμήμα του ισχύοντος οικοδομικού τετραγώνου ενσωματώνεται στο ΚΧ4 αυξάνοντας δια του τρόπου τούτου την έκταση του περιμετρικού πρασίνου.
- VIII. **Στα ΟΤ 30 και ΟΤ30Α** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα διαχωρίζεται έκταση από το ΟΤ30 για την δημιουργία του ΟΤ30Α. Ο διαχωρισμός αυτός , ο οποίος γίνεται με πεζόδρομο, κρίθηκε αναγκαίος διότι στην έκταση αυτή υφίστανται κοινωφελείς εγκαταστάσεις (αντλιοστάσιο) οι οποίοι διαχωρίζονται. Στο νέο ΟΤ30Α ορίζεται χρήση «ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ) ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ(ΚΩ)».
- IX. **Στα ΟΤ 31, ΟΤ31Α και ΟΤ31Β** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα:
- α) διαχωρίζεται έκταση από το ΟΤ31 για την δημιουργία του ΟΤ31Β. Ο διαχωρισμός αυτός γίνεται με πεζόδρομο που κρίθηκε αναγκαίος διότι στην έκταση αυτή υφίστανται κοινωφελείς εγκαταστάσεις (αντλιοστάσιο). Στο νέο ΟΤ31Β ορίζεται χρήση «ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ) ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ(ΚΩ)»
- β) Δημιουργείται η οδός 5 με μεταβλητό πλάτος από 14.46μ. έως 14.93μ. επί των υφιστάμενων μαντρότοιχων και δια του τρόπου τούτου διαχωρίζεται η ανατολική έκταση του ΟΤ31 δημιουργώντας νέο οικοδομικό τετράγωνο το ΟΤ31Α. Στην έκταση που καταλαμβάνει η οδός 5 μεταξύ των ΟΤ31 και του νέου ΟΤ31Α διέρχεται υπογείως ο αγωγός ύδρευσης του Αλιάκμονα και η ανέγερση κτιρίων επ' αυτής είναι απαγορευτική. Ταυτόχρονα η δημιουργία της νέας οδού βελτιώνει την

πολεοδομική και κυκλοφοριακή οργάνωση της ΒΙΠΕ. Στο νέο ΟΤ31Α ορίζεται χρήση «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ(ΥΟ)».

γ) Ενσωματώνονται στη νότια πλευρά του ΟΤ31Α τμήματα ιδιοκτησιών τα οποία σήμερα ρυμοτομούνται.

- X. **Στα ΟΤ 32, ΟΤ38, ΟΤ41, ΟΤ47 και ΟΤ66** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) Δημιουργείται πεζόδρομος στη δυτική πλευρά τους αφενός για το διαχωρισμό τους από το χώρο πρασίνου και αφετέρου για να υπάρξει αυτονομία στην κυκλοφοριακή οργάνωση της ΒΙΠΕ από την Ενωτική οδό β) μειώνεται το πλάτος του προκηπίου ώστε να μη ρυμοτομούνται τα ήδη υφιστάμενα βιομηχανικά κτίρια και γ) Στο ΟΤ41 το βόρειο τμήμα του διαχωρίζεται με πεζόδρομο δια του τρόπου τούτου προκύπτει το νέο ΟΤ66 με χρήση χώρου στάθμευσης που θα εξυπηρετεί τις λειτουργικές ανάγκες της περιοχής για την στάθμευση μεγάλων οχημάτων τα οποία σήμερα επιβαρύνουν τις υφιστάμενες οδούς επιφέροντας κυκλοφοριακά προβλήματα.
- XI. **Στα ΟΤ 44 και ΚΧ29** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) διαχωρίζεται έκταση, ιδιοκτησίας ΕΤΒΑ, στο βορειοδυτικό άκρο του ΟΤ44 με τη δημιουργία πεζόδρομου και δια του τρόπου τούτου προκύπτει νέο οικοδομικό τετράγωνο το ΚΧ29 (χώρος πρασίνου). Η ενέργεια αυτή κρίνεται σκόπιμη διότι στην έκταση αυτή διέρχονται γραμμές υψηλής τάσης της ΔΕΗ οι οποίες της αναιρούν την όποια δυνατότητα αξιοποίησης και ταυτόχρονα υπάρχουν εγκαταστάσεις φυσικού αερίου β) στο ΟΤ44 μειώνεται το πλάτος του προκηπίου ώστε να μη ρυμοτομούνται τα ήδη υφιστάμενα βιομηχανικά κτίρια.
- XII. **Στο ΟΤ 46** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα στα πλαίσια αναδιάταξης των κοινοχρήστων καταργείται ο χώρος πρασίνου ιδιοκτησίας ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ συνολικού εμβαδού 14,6 στρ δυτικά του ΟΤ46 και συνενώνεται με το ΟΤ46.
- XIII. **Στα ΟΤ51, ΟΤ51Α, ΟΤ51Β, ΚΧ23 & ΚΧ28** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα στα πλαίσια αναδιάταξης των κοινοχρήστων α) ενοποιούνται τα οικοδομικά τετράγωνα ΟΤ51, ΟΤ51Α, ΟΤ51Β και τμήμα του χώρου πρασίνου ΚΧ23 σε ένα ενιαίο οικοδομικό τετράγωνο το ΟΤ51 και β) δημιουργούνται δυο νέα οικοδομικά τετράγωνα χώροι πρασίνου τα ΚΧ23 και ΚΧ28. Ο διαχωρισμός τους από το ΟΤ51 γίνεται με τη δημιουργία πεζοδρόμων πλάτους 6.00μ.

- XIV. Στα **i) ΟΤ 52Α και ΟΤ52Κ, ii) ΟΤ52Β, ΟΤ52Ε, ΟΤ52Λ, ΚΧ25 & ΚΧ26, iii) ΟΤ 52Γ , ΟΤ52Μ & ΚΧ27, iv) ΟΤ 52Δ, ΟΤ52Ο και ΟΤ52Ν** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) επειδή η περιοχή στην οποία βρίσκονταν τα αρχικά οικοδομικά τετράγωνα, ΟΤ52Α, ΟΤ52Β, ΟΤ52Γ και ΟΤ52Δ, έχει χαρακτηριστεί ως αρχαιολογικός χώρος, με την ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/20186/1149/26-6-1997/ ΦΕΚ577/Β/14-7-1997, κρίνεται σκόπιμο οι εναπομείνασες αδόμητες ιδιοκτησίες της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ σε αυτά να μην αποτελούν χώρο εγκατάστασης βιομηχανικής δραστηριότητας και δια του λόγου τούτου μετατρέπονται σε χώρους πρασίνου και κοινωφελής χώρους, β) στο ΟΤ52Β μειώνεται το πλάτος του προκηπίου ώστε να μη ρυμοτομούνται τα ήδη υφιστάμενα βιομηχανικά κτίρια.
- XV. Δημιουργείται το **ΚΧ31** από την ενοποίηση των ΟΤ52Ζ και ΟΤ52ΣΤ με την κατάργηση του μεταξύ τους πεζοδρόμου και ειδικότερα σε ένα οικοδομικό τετράγωνο με χρήση πρασίνου, σύμφωνα με τον πίνακα συντεταγμένων των κορυφών των οικοδομικών τετραγώνων που συνοδεύει την παρούσα.
- XVI. Στα **i) ΟΤ 53Β & ΟΤ63, ii) ΟΤ 55 & ΟΤ67 και iii) ΟΤ 61 και ΟΤ62** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) ένα τμήμα των αρχικών ΟΤ53Β, ΟΤ55 και ΟΤ61 διαχωρίζεται και δημιουργούνται τα ΟΤ63 , ΟΤ67 και ΟΤ62 αντίστοιχα με χρήση χώρος στάθμευσης προκειμένου όπως επέλθει αποσυμφόρηση των οδών που ανήκουν στο πρωτεύον οδικό δίκτυο και β) στα ΟΤ53Β, ΟΤ55 και ΟΤ61 μειώνεται το πλάτος του προκηπίου ώστε να μη ρυμοτομούνται τα ήδη υφιστάμενα βιομηχανικά κτίρια.
- XVII. Στα **ΟΤ 56Α & ΚΧ35** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) κατά μήκος της ανατολικής και βορειοανατολικής ρυμοτομικής γραμμής του ΟΤ56 δημιουργείται η οδός 12 πλάτους 10.00μ και 20.00μ αντίστοιχα δια του τρόπου τούτου και δε θεσμοθετώντας την υφιστάμενη οδό, εξασφαλίζεται πολεοδομικό πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό (και φυσικά αρτιότητα) στα οικόπεδα που έχουν μεταβιβαστεί, β) Τμήμα του ΟΤ56Α μετά την δημιουργία της οδού 12 διαχωρίζεται και δημιουργείται το ΚΧ35 το οποίο αποτελεί περιμετρικό πράσινο της ΒΙΠΕ. γ) κατά μήκος της νότιας ρυμοτομικής γραμμής του ΟΤ56Α δημιουργείται πεζόδρομος πλάτους 4.00μ., σε βάρος του ΚΧ38 (τμήμα του αρχικού ΚΧ20) για το διαχωρισμό του ΟΤ56Α από το ΚΧ38, με το οποίο σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό είναι σε επαφή.

- XVIII. **Στα ΟΤ 56B & ΚΧ34** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) θεσμοθετείται η οδός Γοργοποτάμου ως οδός του ρυμοτομικού της ΒΙΠΕ με σταθερό πλάτος 15.00 μ. κατά μήκος της βορειοδυτικής πλευράς του ΟΤ56B. Δια του τρόπου τούτου τα οικόπεδα που έχουν μεταβιβαστεί αποκτούν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό, β) δημιουργείται το ΚΧ34 βορειανατολικά του ΟΤ56B καθώς και πεζόδρομος πλάτους 4μ για το διαχωρισμό των ΚΧ34 και ΟΤ56B, γ) στη νότια πλευρά του ΟΤ56B ονομάζεται η οδός σε «οδό 13» πλάτους 18.00μ. καθώς στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο δεν είχε δοθεί σε αυτήν όνομα και δ) μειώνεται το πλάτος του προκηπίου προκειμένου να μην ρυμοτομούνται ήδη υφιστάμενα βιομηχανικά κτίρια.
- XIX. **Στα ΟΤ 56Γ, ΚΧ30, ΚΧ38 & ΚΧ20** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) θεσμοθετείται η οδός Γοργοποτάμου ως οδός του ρυμοτομικού της ΒΙΠΕ με σταθερό πλάτος 15.00 μ. κατά μήκος της βορειοδυτικής πλευράς του ΟΤ56Γ. Δια του τρόπου τούτου τα οικόπεδα που έχουν μεταβιβαστεί έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό, β) κατά μήκος της νότιας ρυμοτομικής γραμμής του ΟΤ56Γ δημιουργείται πεζόδρομος πλάτους 4.00μ. εις βάρος του ΚΧ38 (τμήμα του αρχικού ΚΧ20), για το διαχωρισμό του ΟΤ56Γ από το ΚΧ38 (τμήμα του αρχικού ΚΧ20), με το οποίο σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό είναι σε επαφή, γ) κατά μήκος της δυτικής ρυμοτομικής γραμμής του ΟΤ56Γ δημιουργείται πεζόδρομος πλάτους 4.00μ. εις βάρος του ΚΧ30, για το διαχωρισμό του ΟΤ56Γ από το ΚΧ30 με το οποίο, σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό, είναι σε επαφή, δ) μειώνεται το πλάτος του προκηπίου από 10.00 μ σε 7.00μ. κατά μήκος της βορειοδυτικής πλευράς του οικοδομικού τετραγώνου με πρόσωπο στην οδό Γοργοποτάμου προκειμένου να μην ρυμοτομούνται ήδη υφιστάμενα βιομηχανικά κτίρια.
- XX. **Στο ΟΤ 56Δ** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) θεσμοθετείται η οδός Γοργοποτάμου ως οδός του ρυμοτομικού της ΒΙΠΕ με σταθερό πλάτος 15.00 μ. κατά μήκος της βόρειας πλευράς του ΟΤ56Δ. Δια του τρόπου τούτου το οικόπεδο που έχει μεταβιβαστεί έχει πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό, β) κατά μήκος της νότιας ρυμοτομικής γραμμής του ΟΤ56Δ δημιουργείται πεζόδρομος μεταβλητού πλάτους από 5.03μ έως 6.91μ. εις βάρος του ΟΤ74 (τμήμα του αρχικού ΚΧ20), για το διαχωρισμό τους καθώς, σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό, είναι σε επαφή και γ) κατά μήκος της ανατολικής ρυμοτομικής γραμμής του ΟΤ56Δ δημιουργείται πεζόδρομος πλάτους 4.00μ. εις βάρος του ΚΧ30 για το διαχωρισμό του ΟΤ56Δ από το ΚΧ30, με το οποίο, σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό, είναι σε επαφή.

- XXI. **Στα ΟΤ 58 και ΟΤ64** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) απομειώνεται η έκταση του ΟΤ58 κατά μήκος της δυτικής και νότιας πλευράς του έτσι ώστε τμήματα του να χρησιμοποιούνται για τη δημιουργία νέου χώρου στάθμευσης (ΟΤ64) και τμήματά του να χρησιμοποιούνται για την αύξηση της ζώνης πρασίνου περιμετρικά της ΒΙΠΕ, και έτσι επέρχεται μεγαλύτερη προστασία της αστικής περιοχής (ΠΕ 95) που είναι σε επαφή με τη ΒΙΠΕ, β) στα πλαίσια της αναδιάταξης των κοινοχρήστων χώρων στην έκταση που καλύπτει το ΟΤ58 πραγματοποιείται αλλαγή χρήσης «Εγκατάσταση κοινοχρήστων και κοινωφελών εξυπηρετήσεων» σε «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΧΑΜΗΛΗΣ ΚΑΙ ΜΕΣΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ (ΧΜΟ)»
- XXII. **Στα ΟΤ59 και ΚΧ22** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) μετατοπίζεται η νότια ρυμοτομική γραμμή του ΟΤ59 βορειότερα προκειμένου να ταυτιστεί με το όριο της «ΜΕΤΑΛΙΚΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ», με ταυτόχρονη μετατόπιση του πεζοδρόμου βορειότερα και αύξηση του πλάτους αυτού σε τμήμα του από 5.00μ σε 6.00μ ενώ σε τμήμα του έχει μεταβλητό πλάτος από 6.00μ. έως 6.94μ. Το τμήμα του ισχύοντος ΟΤ59 που απομένει νότια του δημιουργούμενου πεζοδρόμου ενσωματώνεται στο ΚΧ22 αυξάνοντας δια του τρόπου τούτου την έκταση του Περιμετρικού Πρασίνου, β) κατά μήκος της δυτικής ρυμοτομικής γραμμής του ΟΤ59 δημιουργείται πεζοδρόμος πλάτους 6.00 μ., για το διαχωρισμό του από το ΚΧ22., γ) το ΚΧ22 δημιουργείται μεταξύ των ΟΤ59 και ΟΤ27-28 από τα οποία και διαχωρίζεται με πεζοδρόμους πλάτους 6.00μ. Η δημιουργία του κρίνεται απαραίτητη καθώς εντός αυτού διέρχεται η σιδηροδρομική γραμμή της ΒΙΠΕ και δ) μειώνεται το πλάτος του προκηπίου από 10.00 μ σε 5.00μ. κατά μήκος της βόρειας και της ανατολικής πλευράς του οικοδομικού τετραγώνου προκειμένου να μην ρυμοτομούνται ήδη υφιστάμενα βιομηχανικά κτίρια. Κατά μήκος της δυτικής και της νότιας ρυμοτομικής γραμμής το πλάτος του προκηπίου παραμένει 5.00μ.
- XXIII. **Στα ΚΧ1 και ΚΧ2** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα διαχωρίζεται το οικοδομικό τετράγωνο ΚΧ1 σε δύο νέα οικοδομικά τετράγωνα τα ΚΧ1 και ΚΧ2 με τη ταυτόχρονη επέκταση της οδού 14α, η οποία στο σημείο αυτό, είναι κατασκευασμένη.
- XXIV. **Στα ΚΧ4, ΚΧ5, ΚΧ9, ΚΧ21, ΚΧ24, ΚΧ33, ΟΤ58Α και ΟΤ72** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) στο ισχύον ρυμοτομικό το σύνολο της έκτασης που καλύπτουν το ΚΧ4, το ΚΧ9 και το ΟΤ58Α αποτελούσε χώρο πρασίνου. Με την πρόταση αναθεώρησης

δημιουργούνται i) το ΚΧ4 και το ΟΤ58Α, τα οποία διαχωρίζονται με πεζόδρομο πλάτους 5.00μ καθώς και με την οδό Κ3 πλάτους 12.50μ. (η προαναφερόμενη οδός Κ3 αποτελεί προέκταση της υφιστάμενης οδούς Κ3) και στο ΟΤ58Α ορίζεται χρήση «ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ) ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ(ΚΩ)» , ii) το ΚΧ9 που διαχωρίζεται από το ΚΧ4 με πεζόδρομο πλάτους 5.00, iii) το ΚΧ33 που χρησιμεύει για το διαχωρισμό της οδού Γοργοποτάμου από την οδό 4, στο οποίο επίσης μετατοπίζεται η δυτική ρυμοτομική γραμμή του, προς τα ανατολικά εις βάρος του ΚΧ33, προκειμένου η οδός Γοργοποτάμου να αποκτήσει ενιαίο πλάτος 18.00 σε όλο το μήκος που διασχίζει την ΒΙΠΕ και δια του τρόπου τούτου να αυξηθεί η κυκλοφοριακή ικανότητα αυτής και να ανταποκριθεί επιτυχώς στην απορρόφηση του υπερτοπικού φόρτου που καλείται να εξυπηρετήσει , iv) Το ΚΧ24, το οποίο διαχωρίζεται από το ΚΧ4 και το ΟΤ57 με πεζόδρομο πλάτους 5.00μ., β) στο οικοδομικό τετράγωνο ΚΧ4 ενσωματώνονται τμήματα του ΟΤ58, από το οποίο διαχωρίζεται με πεζόδρομο πλάτους 5.00μ., των οδών Κ1 και Κ2 καθώς και τμήματα του ΟΤ27-28, από το οποίο διαχωρίζεται με πεζόδρομο πλάτους 6.00μ., γ) μετατοπίζεται η νοτιοανατολική ρυμοτομική γραμμή του ΚΧ4 για τη δημιουργία του round-about στην οδό 2 κατά 23.50μ περίπου βορειότερα στη θέση που έχει κατασκευαστεί., δ) κατά μήκος του νότιου ορίου του ΚΧ4 δημιουργείται πεζόδρομος πλάτους 4.00μ. για το διαχωρισμό του από το νέο δημιουργούμενο ΟΤ72. Στο ΟΤ72 ενσωματώνεται και τμήμα των καταργούμενων ΚΧ5 και ΚΧ21. Το ΟΤ72 αποτελεί χώρο που βρίσκεται στη ζώνη λειτουργίας του ΟΣΕ και κρίθηκε σκόπιμο να αποτελεί ξεχωριστό ΟΤ στο οποίο καθορίζονται χρήσεις σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις Ν.3891/2010 και ε) προσαρμόζεται ο χώρος πρασίνου στο όριο της ΠΕ95, με την οποία είναι σε επαφή, με ταυτόχρονη εξαίρεση της πολεοδομούμενης έκτασης και απένταξη από το ρυμοτομικό της ΒΙΠΕ έκτασης 206,81 στρ που εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης της Σίνδου αν και είχε οριοθετηθεί ως ΒΙΠΕ και αποτελούσε μέρος του περιμετρικού πρασίνου αυτής.

- XXV. **Στα ΚΧ6 και ΟΤ73** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) το ΚΧ6 διαχωρίζεται σε δυο νέα οικοδομικά τετράγωνα τα ΚΧ6 και ΟΤ73, τα οποία διαχωρίζονται με πεζόδρομο πλάτους 4.00μ. Ο διαχωρισμός αυτός είναι απαραίτητος καθώς το ΟΤ73 αποτελεί έκταση που βρίσκεται στη ζώνη λειτουργίας του ΟΣΕ και κρίθηκε σκόπιμο να αποτελεί ξεχωριστό ΟΤ στο οποίο καθορίζονται χρήσεις σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις Ν.3891/2010., β) στα σημεία που το ΚΧ6 ήταν σε επαφή με τα ΟΤ24, ΟΤ25Β, ΟΤ25Α-26 δημιουργείται πεζόδρομος πλάτους 5.00μ για τον διαχωρισμό

του από αυτά και γ) τμήμα του ΚΧ6 στο βόρειο όριο του ενσωματώνεται στα νέο δημιουργούμενα ΟΤ74 και ΚΧ38.

- XXVI. **Στα ΚΧ7 και ΚΧ8** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα μετατοπίζεται η δυτική ρυμοτομική γραμμή τους προς τα ανατολικά σε βάρος τους προκειμένου η οδός Γοργοποτάμου να αποκτήσει ενιαίο πλάτος 18.00 σε όλο το μήκος που διασχίζει την ΒΙΠΕ και δια του τρόπου τούτου να αυξήσει την κυκλοφοριακή ικανότητα αυτής και να ανταποκριθεί επιτυχώς στην απορρόφηση του υπερτοπικού φόρτου που καλείται να εξυπηρετήσει.
- XXVII. **Στα ΚΧ11, ΚΧ12, ΚΧ13 και ΚΧ14** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα μετατοπίζονται η δυτική και βόρεια ρυμοτομική γραμμή των ΟΤ, για την δημιουργία πεζοδρόμων με σκοπό να βελτιωθεί η κυκλοφοριακή οργάνωση της ΒΙΠΕ, καθώς και οι δρόμοι της ΒΙΠΕ να μην συμβάλλουν στην ενωτική οδό αλλά σε παράπλευρη οδό.
- XXVIII. **Στα ΚΧ10, ΚΧ32, ΟΤ31Γ και ΟΤ71** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) ένα τμήμα του χώρου πρασίνου διαχωρίζεται και δημιουργείται i) Το οικοδομικό τετράγωνο ΟΤ31Γ το οποίο οριοθετείται βόρεια από την Οδό ΔΑ13 και από τις άλλες πλευρές από πεζόδρομο πλάτους 5.00μ. Στο ΟΤ31Γ ορίζεται χρήση «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΧΑΜΗΛΗΣ ΚΑΙ ΜΕΣΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ(ΧΜΟ)». Η τροποποίηση αυτή γίνεται στα πλαίσια της αναδιάταξης των κοινοχρήστων χώρων που γίνεται με την παρούσα. ii) Το ΚΧ32 το οποίο διαχωρίζεται από τα ΟΤ30, ΟΤ31 και ΚΧ10 με πεζόδρομους πλάτους 5.00μ. στα πλαίσια της αναδιάταξης των κοινοχρήστων χώρων που γίνεται με την παρούσα. iii) Το ΟΤ71 κατά μήκος του νότιου ορίου του με το οποίο διαχωρίζεται με πεζόδρομο πλάτους 4.00μ. Ο διαχωρισμός αυτός είναι απαραίτητος καθώς η έκταση αυτή βρίσκεται στη ζώνη λειτουργίας του ΟΣΕ και κρίθηκε σκόπιμο να αποτελεί ξεχωριστό ΟΤ στο οποίο καθορίζονται χρήσεις σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις Ν.3891/2010., β) μετατοπίζεται η δυτική ρυμοτομική γραμμή του χώρου πρασίνου ΚΧ10 δυτικότερα ώστε η Ενωτική οδός να έχει σταθερό πλάτος ίσο με 42.00μ., γ) μετακινούνται παράλληλα δύο τμήματα της βόρειας ρυμοτομικής γραμμής του ΚΧ10 νοτιότερα κατά 5.00μ. με ταυτόχρονη παράλληλη μετακίνηση του πεζοδρόμου.
- XXIX. **Στα i)ΚΧ15 & ΟΤ69, ii) ΚΧ16 & ΟΤ68 και iii) ΚΧ18 & ΟΤ70** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα τμήμα των ΚΧ15, ΚΧ16 και ΚΧ18 διαχωρίζεται και δημιουργούνται τα νέα οικοδομικά

τετράγωνα ΟΤ69, ΟΤ68 και ΟΤ70, αντίστοιχα με τα οποία διαχωρίζονται με πεζοδρόμους πλάτους 4.00μ. Η έκταση αυτή βρίσκεται στη ζώνη λειτουργίας του ΟΣΕ και κρίθηκε σκόπιμο να αποτελεί ξεχωριστό ΟΤ στο οποίο καθορίζονται χρήσεις σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις Ν.3891/2010.

XXX. **Στα ΚΧ17, ΚΧ19 & ΚΧ36** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) στην έκταση που καλύπτει ο αρχαιολογικός χώρος πραγματοποιείται αλλαγή χρήσης σε «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ (ΠΡ)» με την ονομασία του οικοδομικού τετραγώνου σε ΚΧ19 και δημιουργείται πεζόδρομος πλάτους 5.00μ. που θα διαχωρίζει τα ΚΧ17 και ΚΧ19, β) μετατοπίζεται η δυτική και βορειοδυτική ρυμοτομική γραμμή του ΚΧ19 ανατολικότερα και ενσωματώνεται μεγάλο τμήμα του αρχαιολογικού χώρου στο ΚΧ17 το οποίο επίσης θα έχει χρήση ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ. , γ) επεκτείνεται το ΚΧ17 νοτιότερα έως τα όρια του Α τομέα, δ) η δυτική ρυμοτομική γραμμή του ΚΧ17 προσαρμόζεται στα όρια της Ενωτικής οδού, όπως αυτή έχει σχεδιαστεί, η οποία έχει σταθερό πλάτος 32.00μ. , ε) η βόρεια ρυμοτομική γραμμή του ΚΧ36 προσαρμόζεται στα όρια του Τομέα Δ σε επαφή με το ΚΧ 17 , ζ) η δυτική ρυμοτομική γραμμή του ΚΧ36 προσαρμόζεται στα όρια της Ενωτικής οδού, όπως αυτή έχει σχεδιαστεί με σταθερό πλάτος 32.00μ. στο βόρειο τμήμα, 42.00μ στο νότιο και μεταβλητό πλάτος στο ενδιάμεσο. η) διαχωρίζεται το ΚΧ36 από τα ΚΧ14, ΟΤ47, ΚΧ13, ΟΤ41, ΚΧ12, ΟΤ38, ΚΧ11, ΟΤ32 με πεζοδρόμους. Με την τροποποίηση – επέκταση – δημιουργία των ΚΧ17 και ΚΧ36 εξασφαλίζεται στο δυτικό τους όριο η έκταση που έχει απαλλοτριωθεί από το Ελληνικό Δημόσιο για την κατασκευή της Ενωτικής οδού που συνδέει την ΠΑΘΕ75 με την Εθνική Οδό Θεσσαλονίκης Εδέσσης προκειμένου αυτή να μην αποτελεί μέρος οικοδομικών τετραγώνων και να παραμένει ελεύθερη. Επίσης με την δημιουργία πεζοδρόμων στο δυτικό τους όριο προσαρμόζεται η πολεοδομική οργάνωση των όμορων οικοδομικών τετραγώνων προκειμένου κανένα οικοπέδο να μην έχει πρόσωπο στην υπό κατασκευή οδό. Ταυτόχρονα με την προτεινόμενη κυκλοφοριακή οργάνωση οι δρόμοι της ΒΙΠΕ δεν συμβάλουν στην ενωτική οδό αλλά σε παράπλευρη οδό. Δια του τρόπου τούτου επιτυγχάνεται η τοπική κυκλοφορία της ΒΙΠΕ να είναι ανεξάρτητη της υπερτοπικής, που εξυπηρετεί η ενωτική οδός. Η σύνδεση του εσωτερικού οδικού δικτύου με την ενωτική οδό γίνεται με ένα κόμβο στη θέση της υφιστάμενης εισόδου Ε.

XXXI. **Στα ΚΧ20, ΚΧ37, ΚΧ38, ΚΧ39 και ΟΤ74** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) Το ΚΧ20 διαχωρίζεται και δημιουργούνται τα νέα οικοδομικά τετράγωνα ΚΧ20, ΚΧ37, ΚΧ38, ΚΧ39 και

ΟΤ74., β) η έκταση που καλύπτει το ΟΤ74 βρίσκεται στη ζώνη λειτουργίας του ΟΣΕ και κρίθηκε σκόπιμο να αποτελεί ξεχωριστό ΟΤ στο οποίο καθορίζονται χρήσεις σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις Ν.3891/2010. Το ΟΤ74 διαχωρίζεται από τα ΚΧ37, ΚΧ38, ΚΧ39, ΚΧ20 ΟΤ56Δ και ΚΦ1 με πεζοδρόμους, γ) μετατοπίζεται η νότια ρυμοτομική γραμμή του ΚΧ20, στο τμήμα έναντι του ΟΤ61, νοτιότερα για την δημιουργία πεζοδρόμου πλάτους 4.00μ μεταξύ των ΚΧ20 και ΟΤ61, δ) καταργείται τμήμα της ρυμοτομικής γραμμής στην βορειοδυτική πλευρά του αρχικού ΚΧ20 (νυν ΚΧ37) για τη δημιουργία απότμησης εις βάρος του ΚΧ20, ε) δημιουργείται οδός (οδός Γοργοποτάμου) σταθερού πλάτους ίσου με 15.00 μ. κατά μήκος της βόρειας πλευράς του ΚΧ20 (νυν ΚΧ37).

XXXII. **Στο ΚΦ1** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα α) μετατοπίζεται η βόρεια ρυμοτομική γραμμή του ΚΦ1 νοτιότερα, για να ταυτιστεί με τον υλοποιημένο μαντρότοιχο της ιδιοκτησίας που έχει παραχωρηθεί από την ΕΤΒΑ στην ΔΕΗ για τη δημιουργία υποσταθμού, β)στη βόρεια , δυτική και ανατολική πλευρά του ΚΦ1 δημιουργούνται πεζόδρομοι ή επεκτείνονται οι υφιστάμενοι για τον διαχωρισμό του από τα όμορα ΟΤ ενώ η νότια ρυμοτομική γραμμή του ΚΦ1 μετατοπίζεται 5.00μ νοτιότερα έτσι ώστε το ΚΦ1 να έχει πρόσωπο στην οδό Δ6.

Η προτεινόμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της ΒΙΠΕ Σίνδου αποτυπώνεται αναλυτικά στα διαγράμματα Π.3.1 έως Π.3.12 και Π.4.1 έως Π.4.12 σε κλίμακα 1:2000 του φακέλου που αναρτήθηκε.

5. ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ – ΧΡΗΣΕΙΣ - ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

5.1 Ισοζύγιο Κοινοχρήστων

Σύμφωνα με το άρθρο 52 του Ν.3982/2011 σε μια βιομηχανική περιοχή το συνολικό εμβαδόν των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων δεν πρέπει να υπολείπεται από το 25% της συνολικής έκτασης της ΒΙΠΕ και το εμβαδόν του περιμετρικού πρασίνου από το 6% της συνολικής έκτασης της ΒΙΠΕ. Επίσης η συνολική έκταση των οικοδομικών τετραγώνων με κοινωφελή χρήση δεν μπορεί να ξεπερνά το 3% της έκτασης της ΒΙΠΕ. Η πολεοδομούμενη έκταση της ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου είναι 9705,36 στρέμματα.

Η προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση εξασφαλίζει:

- 2481,12 στρέμματα κοινοχρήστων χώρων (χώροι πρασίνου, χώροι στάθμευσης, σιδηροδρομική οδός μεταφοράς και οδοί), που αποτελούν το 25,56% της έκτασης της ΒΙΠΕ

- 615,99 στρέμματα περιμετρικού πρασίνου, που αποτελούν το 6,35% της έκτασης της ΒΙΠΕ
- 240,14 στρέμματα κοινωφελών χώρων, που αποτελούν το 2.47% της έκτασης της ΒΙΠΕ

Επομένως καλύπτονται απόλυτα με την προτεινόμενη οργάνωση οι απαιτήσεις του Ν.3982/11 σχετικά με το ισοζύγιο κοινοχρήστων και το περιμετρικό πράσινο.

5.2 Χρήσεις

Οι χρήσεις αποτελούν ένα μέγεθος που για πρώτη φορά προσδιορίστηκε ρητά με το Π.Δ.23.2/6.3.1987/ΦΕΚ166Δ. Μετά από 27 χρόνια εφαρμογής του το 2014 ψηφίστηκε ο νόμος 4269/14 με τον οποίο έγινε προσπάθεια να εκσυγχρονιστεί η νομοθεσία για τις χρήσεις γης και να προβλεφτούν κατηγορίες χρήσεων σε νέες δραστηριότητες, που δεν υπήρχαν στο ΠΔ του 1987, όπως για παράδειγμα τα logistics.

Επειδή ο πολεοδομικός κανονισμός της ΒΙΠΕ ΣΙΝΔΟΥ εγκρίθηκε το 1981 (Π.Δ. 19-05-1981/ΦΕΚ 316/Δ'/16-06-1981) σε μια εποχή δηλαδή που δεν υπήρχε νομικό πλαίσιο για την κατηγοριοποίηση των χρήσεων οι χρήσεις εγκρίθηκαν περιγραφικά. Συγκεκριμένα στα οικοδομικά τετράγωνα που προβλέπεται η ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων επιτρέπεται *«Πάσης φύσεως Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Επιχειρήσεων, ως και επιχειρήσεων επεξεργασίας, αποθήκευσης και εμπορίας αγροτικών προϊόντων και κτιρίων κοινοχρήστων εξυπηρετήσεων οι οποίες απαιτούνται δια την παροχή υπηρεσιών εις τας εγκατεστημένας εντός της βιομηχανικής περιοχής επιχειρήσεις.»*

Από την διατύπωση αυτή είναι προφανές ότι επιτρέπεται η εγκατάσταση όλων των βιοτεχνικών και βιομηχανικών δραστηριοτήτων όλων των βαθμών όχλησης.

Με την εξεταζόμενη αναθεώρηση δεν διαφοροποιούνται επί της ουσίας οι ισχύουσες χρήσεις, όμως αυτές πλέον προσδιορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν4269/2014, οι οποίες έχουν ενσωματώσει νεώτερες δραστηριότητες και έχουν λάβει υπόψη τους υφιστάμενους ΚΑΔ (της εφορίας).

Με το ν.4389/2016 που ψηφίστηκε πρόσφατα καταργήθηκε μεν ο ν.4269/14 προκειμένου αυτός να βελτιωθεί περαιτέρω, ωστόσο σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 238 του ν.4389/2016) *«Εκκρεμείς διαδικασίες σχεδιασμού χωροταξικού - πολεοδομικού επιπέδου οι μελέτες των οποίων εκπονήθηκαν με εφαρμογή των διατάξεων του Κεφαλαίου Β΄ του ν. 4269/2014 ολοκληρώνονται σύμφωνα με αυτές, εφόσον κατά το χρόνο θέσης σε ισχύ της παρούσας διάταξης, έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος στην αρμόδια υπηρεσία.»*

Με βάση την ως άνω νομοθετική πρόβλεψη για τη προτεινόμενη αναθεώρηση απαιτείται η ολοκλήρωσή της να γίνει με βάση τις διατάξεις του ν. 4269/2014 και να θεσμοθετηθούν οι προτεινόμενες χρήσεις, όπως αυτές τεκμηριώνονται στα διαγράμματα Π.5.1 έως Π.5.4 σε κλίμακα 1:5000.

Συνοπτικά σε σύνολο 135 οικοδομικών τετραγώνων:

- Τα 53 έχουν χρήση «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ» , και επιτρέπονται οι χρήσεις του ΑΡΘΡΟΥ 29 του Ν. 4269/2014(ΦΕΚ142/Α/28-6-2014)
- Τα 17 έχουν χρήση «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΧΑΜΗΛΗΣ & ΜΕΣΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ» , και επιτρέπονται οι χρήσεις του ΑΡΘΡΟΥ 25 του Ν. 4269/2014(ΦΕΚ142/Α/28-6-2014)
- Τα 15 έχουν χρήση «ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ) ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ», και επιτρέπονται οι χρήσεις του ΑΡΘΡΟΥ 20 του Ν. 4269/2014(ΦΕΚ142/Α/28-6-2014) ή και του ΑΡΘΡΟΥ 24 του Ν. 4269/2014(ΦΕΚ142/Α/28-6-2014)
- Τα 15 έχουν χρήση «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ» , και επιτρέπονται οι χρήσεις του ΑΡΘΡΟΥ 21 του Ν. 4269/2014(ΦΕΚ142/Α/28-6-2014)
- Τα 15 έχουν χρήση «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ (Περιμετρικό Πράσινο)» , και επιτρέπονται οι χρήσεις του ΑΡΘΡΟΥ 21 του Ν. 4269/2014(ΦΕΚ142/Α/28-6-2014)
- Τα 6 έχουν χρήση «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ-ΣΙΔΗΡ.ΓΡΑΜΜΕΣ (Περιμετρικό Πράσινο)» , και επιτρέπονται οι χρήσεις του ΑΡΘΡΟΥ 21 του Ν. 4269/2014(ΦΕΚ142/Α/28-6-2014) σε συνδυασμό με το ΑΡΘΡΟ 20 του Ν. 4067/2012.
- Το 1 έχει χρήση «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ-ΣΙΔΗΡ.ΓΡΑΜΜΕΣ» , και επιτρέπονται οι χρήσεις του ΑΡΘΡΟΥ 21 του Ν. 4269/2014(ΦΕΚ142/Α/28-6-2014) σε συνδυασμό με το ΑΡΘΡΟ 20 του Ν. 4067/2012.
- Τα 6 έχουν χρήση «ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ» , και επιτρέπονται οι χρήσεις της παραγρ. 9 του ΑΡΘΡΟΥ 23 του Ν. 4269/2014(ΦΕΚ142/Α/28-6-2014).
- Τα 7 έχουν χρήση «ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗ ΟΔΟΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ - ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ-ΕΝΕΡΓΟ ΔΙΚΤΥΟ» , και επιτρέπονται οι χρήσεις «σιδηροδρομικών μεταφορών» του άρθρου 6α παρ. 1 στοιχ. ε του ν.

3891/2010 εξαιρουμένων των υπολοίπων χρήσεων που προβλέπονται στην ίδια διάταξη. Εξαιρούνται τόσο οι εγκαταστάσεις παροχής σιδηροδρομικών υπηρεσιών όσο και οι χρήσεις που προβλέπεται να εγκρίνονται κατά περίπτωση, δηλαδή «οι χρήσεις μεταφορών, οι χρήσεις κοινωφελών λειτουργιών, οι χρήσεις χονδρεμπορίου και οι εγκαταστάσεις αστικών υποδομών».

Συγκεκριμένα επιτρέπεται η κατασκευή σιδηροδρομικών γραμμών (ν.3891/2010) για τη διενέργεια σιδηροδρομικών μεταφορών και την εκτέλεση των απαιτούμενων δράσεων και διαδικασιών προς εξασφάλιση της κυκλοφορίας των συρμών, σύμφωνα με τις υφιστάμενες εθνικές και κοινοτικές προδιαγραφές, κανόνες και νομοθεσία.

5.3 Όροι Δόμησης – Παρεκκλίσεις & Μεταβατικές Διατάξεις

Με την προτεινόμενη αναθεώρηση οι όροι δόμησης παραμένουν ίδιοι με τους σήμερα ισχύοντες ως προς τα πολεοδομικά μεγέθη που αφορούν στην κάλυψη, στην δόμηση, αλλά και στα ελάχιστα μεγέθη αρτιότητας και εγκρίνονται παρεκκλίσεις στην αρτιότητα για τα προϋφιστάμενα οικοπέδα καθώς και μεταβατικές διατάξεις στον πολεοδομικό κανονισμό για την νομιμότητα των ήδη υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων. Αναλυτικά οι προτεινόμενοι όροι δόμησης φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ													
	ΤΟΜΕΑΣ Α			ΤΟΜΕΑΣ Β			ΤΟΜΕΑΣ Γ		ΤΟΜΕΑΣ Δ				ΤΟΜΕΑΣ Ε
	ΟΤ52Α ΟΤ52Β ΟΤ52Γ ΟΤ52Δ ΟΤ52Λ ΟΤ52Ν	ΟΤ52Η	ΟΤ52Ε ΟΤ52Κ ΟΤ52Μ ΟΤ52Ο	ΟΤ5Α ΟΤ5Β ΟΤ8 ΟΤ10 ΟΤ13 ΟΤ14 ΟΤ18 ΟΤ19 ΟΤ20	ΟΤ11Β ΟΤ58	ΟΤ11 ΟΤ11Α ΟΤ12 ΟΤ57 ΟΤ58Α	ΟΤ39Α ΟΤ39Β ΟΤ43 ΟΤ48Α ΟΤ48Β	ΟΤ33Α ΟΤ45	ΟΤ1 ΟΤ2 ΟΤ3 ΟΤ4 ΟΤ6 ΟΤ7 ΟΤ15 ΟΤ16 ΟΤ17 ΟΤ21 ΟΤ22 ΟΤ23 ΟΤ24 ΟΤ25Α-26 ΟΤ25Β ΟΤ27- 28 ΟΤ30 ΟΤ32 ΟΤ34 ΟΤ35 ΟΤ36 ΟΤ37 ΟΤ38 ΟΤ40 ΟΤ41 ΟΤ42 ΟΤ44 ΟΤ47 ΟΤ49 ΟΤ50 ΟΤ51 ΟΤ53Α ΟΤ53Β ΟΤ54 ΟΤ55 ΟΤ61	ΟΤ9 ΟΤ31 ΟΤ31Α ΟΤ33Β ΟΤ46 ΟΤ56Α ΟΤ56Β ΟΤ56Γ ΟΤ56Δ ΟΤ59 ΟΤ60	ΟΤ31Γ	ΚΦ1	ΟΤ30Α ΟΤ31Β
ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ	2000 τμ			1000 τμ			1000 τμ		2000 τμ Κατά παρέκκλιση το ελάχιστο εμβαδό είναι 1000 τμ για τα οικοπέδα που δημιουργήθηκαν πριν την 11-10-1994				100τμ
ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΠΡΟΣΩΠΟ	30μ			20 μ Κατά παρέκκλιση το ελάχιστο πρόσωπο είναι 15 μ για τα οικοπέδα που δημιουργήθηκαν πριν την 11-10-1994			20 μ		30μ Κατά παρέκκλιση το ελάχιστο πρόσωπο είναι 15 μ για τα οικοπέδα που δημιουργήθηκαν πριν την 11-10-1994				10μ
ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ	60%			60%			60%		60%				70%
ΑΝΩΤΑΤΟ ΥΨΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	24μ			20μ	19.50 μ	11μ	20μ	11μ	24μ				12μ
	Σε τμήμα των εγκαταστάσεων (πχ καμινάδες, σίλο , κατασκευές για την τοποθέτηση ή την διέξοδο υψιγών μηχανημάτων) επιτρέπεται η υπέρβαση του μέγιστου ύψους έως το ύψος των 32 μ. είτε μετά από σύμφωνη γνώμη της Διεύθυνσης Βιομηχανίας Ενέργειας και Φυσικών Πόρων ΠΚΜ είτε εαν αυτό επιβάλλεται για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος στην απόφαση έγκρισης των περιβαλλοντικών όρων.												
ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	1.6			1.2	2.4	1.6	0.8	2.4	0.8	2.0	1.6	1.2	1.2
ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΠΟ ΠΛΑΠΑ ΚΑΙ ΠΙΣΩ ΟΡΙΑ	Απόσταση Δ σύμφωνα με ΝΟΚ	3μ	Απόσταση Δ σύμφωνα με ΝΟΚ	Απόσταση Δ σύμφωνα με ΝΟΚ Κατά παρέκκλιση η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα πλάγια και τα πίσω όρια είναι 3μ για κτίρια ή εγκαταστάσεις προϋφιστάμενα του παρόντος			Απόσταση Δ σύμφωνα με ΝΟΚ		Απόσταση Δ σύμφωνα με ΝΟΚ Κατά παρέκκλιση η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα πλάγια και τα πίσω όρια είναι 3μ για κτίρια ή εγκαταστάσεις προϋφιστάμενα του παρόντος				Απόσταση Δ σύμφωνα με ΝΟΚ
	Σύμφωνα με ΝΟΚ			Σύμφωνα με ΝΟΚ			Σύμφωνα με ΝΟΚ		Σύμφωνα με ΝΟΚ				Σύμφωνα με ΝΟΚ
ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΑΝΕΓΕΡΘΗΣΟΜΕΝΩΝ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΑΥΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΚΤΙΡΙΩΝ	Σύμφωνα με ΝΟΚ			Σύμφωνα με ΝΟΚ			Σύμφωνα με ΝΟΚ		Σύμφωνα με ΝΟΚ				Σύμφωνα με ΝΟΚ
ΧΡΗΣΗ σύμφωνα με το Ν.4269/2014 (ΦΕΚ142/Α/28-6-2014)	ΑΡΘΡΟ 29 ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ(ΥΟ)	ΑΡΘΡΟ 20 ή και ΑΡΘΡΟ 24 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ) ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ(ΚΩ)	ΑΡΘΡΟ 20 ή και ΑΡΘΡΟ 24 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ) ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ(ΚΩ)	ΑΡΘΡΟ 25 ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΧΑΜΗΛΗΣ ΚΑΙ ΜΕΣΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ(ΧΜΟ)	ΑΡΘΡΟ 20 ή και ΑΡΘΡΟ 24 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ) ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ(ΚΩ)	ΑΡΘΡΟ 25 ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΧΑΜΗΛΗΣ ΚΑΙ ΜΕΣΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ(ΧΜΟ)	ΑΡΘΡΟ 20 ή και ΑΡΘΡΟ 24 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ) ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ(ΚΩ)	ΑΡΘΡΟ 29 ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ(ΥΟ)		ΑΡΘΡΟ 25 ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΧΑΜΗΛΗΣ ΚΑΙ ΜΕΣΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ(ΧΜΟ)	ΑΡΘΡΟ 20 ή και ΑΡΘΡΟ 24 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ) ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ(ΚΩ)	ΑΡΘΡΟ 20 ή και ΑΡΘΡΟ 24 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ) ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ(ΚΩ)	ΑΡΘΡΟ 20 ή και ΑΡΘΡΟ 24 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ) ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ(ΚΩ)

6. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ

Η προτεινόμενη αναθεώρηση έχει αποκλειστικό σκοπό να βελτιώσει την πολεοδομική οργάνωση της ΒΙ.ΠΕ., να επιλύσει τις όποιες πολεοδομικές ασυμβατότητες υπάρχουν, να καταστήσει συμβατά τα χωροταξικά μεγέθη του ρυμοτομικού σχεδίου με τις προβλέψεις και τις απαιτήσεις του Ν.3982/2011 και να προσδιορίσει τις χρήσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4269/2014.

Συμπερασματικά η προτεινόμενη τροποποίηση :

- Είναι νόμιμη αφού πληροί όλες τις προϋποθέσεις του Ν3982/2011, που διέπει και τη ΒΙΠΕ Σίνδου και
- Συμβάλει στην ανάπτυξη και την βελτίωση της τοπικής οικονομίας γιατί εξασφαλίζει τις προϋποθέσεις για την υλοποίηση νέων σημαντικών επενδύσεων.

7. ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ

Κατά την ανάρτηση της προτεινόμενης Αναθεώρησης του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου της ΒΙΠΕ Σίνδου δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις.΄΄

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής με την 66/2016 απόφασή της εγκρίνει την προτεινόμενη αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της ΒΙΠΕ Σίνδου σύμφωνα με τα υποβληθέντα διαγράμματα και τον πολεοδομικό κανονισμό

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος κάλεσε το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο μετά από διαλογική συζήτηση, η οποία έχει καταγραφεί (και με τεχνικά μέσα) και καταχωρηθεί στα πρακτικά μετά την απομαγνητοφώνηση, αφού έλαβε υπόψη του:

1. Την παραπάνω εισήγηση
2. Τις απόψεις των Δημοτικών Συμβούλων
3. Την υπ' αριθμ. 66/2016 απόφαση ΕΠΖ
4. Την υπ' αριθμ. 283 ΔΤΥ&Π/11-07-2016 εισήγηση του τμήματος πολεοδομικών εφαρμογών και πολεοδομίας

Αποφασίζει ΟΜΟΦΩΝΑ

Γνωμοδοτεί υπέρ της προτεινόμενης αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της ΒΙΠΕ Σίνδου, σύμφωνα με τα υποβληθέντα διαγράμματα και τον πολεοδομικό κανονισμό, όπως αναφέρονται στην υπ' αριθμ. 66/2016 απόφαση της ΕΠΖ και στο εισηγητικό μέρος της παρούσης.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό: **278/2016**

Μετά την εξάντληση των θεμάτων και της ημερησίας διάταξης ο Πρόεδρος κήρυξε τη λήξη της συνεδρίασης.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό, υπογράφεται ως κατωτέρω.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
υπογραφή

ΤΑ ΜΕΛΗ
υπογραφές

Ακριβές Απόσπασμα

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου

Καρύδης Αθανάσιος