



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

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

Από το πρακτικό αριθμός της υπ' αριθμ. **14 /2020** της Τακτικής Συνεδρίασης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Ωραιοκάστρου.

Αριθμ. Συνεδρίασης : **14 /2020**

Αριθμ. Απόφασης : **74 /2020**

**ΘΕΜΑ: Λήψη απόφασης για γνωμοδότηση και παραλαβή του Β1 σταδίου της μελέτης « Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Ωραιοκάστρου, Ν. Θεσσαλονίκης»**

Στο Ωραιοκάστρο σήμερα, , 30-9-2020, ημέρα Τετάρτη και ώρα 17:30, συνήλθε σε **τακτική συνεδρίαση** σύμφωνα α) με το άρθρου 10 της από 11-03-2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ 55/Α/11-3-2020) και β) την υπ'αρ. 40/31-03-2020 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών «Ενημέρωση για την εφαρμογή του κανονιστικού πλαισίου αντιμετώπισης του κορωνοϊού COVID-19, η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Ωραιοκάστρου ύστερα από την υπ'αριθμ. πρωτ. 16767/30-09-2020 πρόσκληση της Προέδρου, που επιδόθηκε νόμιμα στα μέλη.

Η συνεδρίαση πραγματοποιήθηκε με τηλεδιάσκεψη και με τη χρήση της υπηρεσίας τηλεδιάσκεψων e:[Presence.gov.gr](https://presence.gov.gr) του ΕΔΥΤΕ.

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

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ**

1. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΥ ΣΟΦΙΑ
2. ΣΑΡΑΜΟΥΡΤΣΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
3. ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ
4. ΖΑΠΡΑ ΧΡΙΣΤΙΝΑ
5. ΠΑΝΙΩΡΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ

**ΑΠΟΝΤΕΣ**

1. ΤΖΙΚΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
2. ΙΩΣΗΦΙΔΗΣ ΔΑΜΙΑΝΟΣ
3. ΠΟΛΥΧΡΟΝΙΔΗΣ  
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
4. ΚΑΝΤΑΡΤΖΗΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ

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

Η Πρόεδρος, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγούμενη το 1ο θέμα της ημερήσιας διάταξης ανέφερε τα εξής:

Η μελέτη «Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Ωραιοκάστρου Νομού Θεσσαλονίκης» αφορά στον πρώην Δήμο και νυν Δημοτική Ενότητα Ωραιοκάστρου. Εκπονείται σύμφωνα με τη με αρ.πρωτ. 19295/10-11-2008 σχετική σύμβαση που υπογράφηκε μεταξύ των αναδόχων της μελέτης, «ΓΑΙΑ Α.Ε. ΜΕΛΕΤΩΝ - DELCO ΕΠΕ – ΠΗΧΑ ΜΑΡΙΑ – ΤΖΗΡΙΝΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ», και του πρώην Δήμου Ωραιοκάστρου. Επιβλέπουσα Υπηρεσία ορίστηκε η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας του Δήμου Ωραιοκάστρου, ενώ την εποπτεία της μελέτης ασκεί το Τμήμα Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Θεσσαλονίκης το οποίο

εισηγείται στο Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού του Υπουργείου την έγκριση της μελέτης.

Η μελέτη εκπονείται βάσει του Ν. 2508/1997 και σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές (αποφάσεις Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. σχετικά με τις τεχνικές προδιαγραφές μελετών, αποφ.9572/1845/6-4-2000, ΦΕΚ 209Δ'7-4-2000 και σχετικά με την έγκριση πολεοδομικών σταθερότυπων, αποφ.10788/5-3-2004, ΦΕΚ 285Δ'2004). Στόχος της μελέτης είναι η τροποποίηση του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 996Δ'26-9-2003), με την ενσωμάτωση των νέων δεδομένων που έχουν προκύψει την τελευταία πενταετία (π.χ. καθορισμός αρχαιολογικών ζωνών), αλλά και η κάλυψη της εδαφικής επικράτειας της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου με χρήσεις γης και λοιπές προτάσεις, καθώς το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. είχε εκπονηθεί βάσει του Ν.1337/1983 και καλύπτει με προτάσεις μόνο τον αστικό χώρο.

Το Γ.Π.Σ. εκπονείται σε δύο στάδια. Το πρώτο στάδιο (Στάδιο Α') περιλαμβάνει την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων της περιοχής μελέτης και τη διατύπωση της κατ' αρχήν πρότασης ή των εναλλακτικών προτάσεων ρύθμισης της περιοχής. Το δεύτερο στάδιο (Στάδιο Β) περιλαμβάνει 2 υποστάδια. Κατά το Β1' Στάδιο γίνεται η λεπτομερής επεξεργασία της πρότασης του Γ.Π.Σ. με βάση τις κατευθύνσεις της Διευθύνουσας Υπηρεσίας. Το Β2' Στάδιο οριστικοποιεί την πρόταση μετά από τη διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης.

Το Α' στάδιο της μελέτης υποβλήθηκε εμπρόθεσμα με το υπ' αριθμ. 8596/9-3-2009 έγγραφο των αναδόχων, εγκρίθηκε με την με αρ.πρωτ.Τ.Υ. 111/28-03-2013 απόφαση έγκρισης της Τεχνικής Υπηρεσίας Δ. Ωραιοκάστρου και παρελήφθη στις 07-10-2013 με την 314/2013 απόφαση Δ.Σ. Δήμου Ωραιοκάστρου.

Στις 05-03-2015 (αρ.πρωτ.4659 Δ. Ωραιοκάστρου) δόθηκε εντολή έναρξης Β1' Σταδίου της μελέτης του θέματος από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας Δήμου Ωραιοκάστρου που ασκεί την επίβλεψη της μελέτης.

Το Β1' Στάδιο της μελέτης παραδόθηκε εμπρόθεσμα από την ανάδοχη σύμπραξη στις 04-05-2015 (αρ.πρωτ.19421 ΓΑΙΑ ΑΕ), ενώ παράλληλα παραδόθηκαν η Β' φάση της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας και Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Κατά την εκπόνηση του Β1' Σταδίου λήφθηκε υπόψη και το υπ' αρ.8173/30-04-2015 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας με το οποίο ζητήθηκε αναπροσαρμογή του εν λόγω σταδίου, λαμβάνοντας υπόψη και το Ν.4315/2014 «Πράξη Εισφοράς σε γη και χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις». Μετά την παράδοση του Β1' Σταδίου από τους μελετητές, ακολούθησαν έγγραφα του Δήμου Ωραιοκάστρου με τα οποία ζητήθηκαν διορθώσεις επί του εν λόγω Σταδίου της μελέτης (τα με αρ.πρωτ.21088/25-09-2017 και 26248/14-11-2017 έγγραφα της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών Δ. Ωραιοκάστρου) προκειμένου να διαμορφωθεί το τελικό Β1' Στάδιο το οποίο θα τεθεί σε διαβούλευση. Το αναθεωρημένο Β1' Στάδιο της μελέτης παραδόθηκε από τη σύμπραξη των αναδόχων στις 28-11-2017 (αρ.πρωτ.24248 ΓΑΙΑ Α.Ε.).

Το Β1' Στάδιο στάλθηκε από το Δήμο Ωραιοκάστρου (αρ.πρωτ.5244/19-03-2018 έγγραφο του) σε 53 φορείς, για να γνωμοδοτήσουν επ' αυτού, στο πλαίσιο της διαβούλευσης επί της μελέτης «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δ. Ωραιοκάστρου, Ν. Θεσσαλονίκης», ενώ, παράλληλα, στάλθηκε (με το με

αρ.πρωτ.5243/19-03-2018 έγγραφο του Δήμου) στο Τμήμα Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Θεσσαλονίκης, που ασκεί την εποπτεία της μελέτης, προκειμένου να εκφράσει τις απόψεις του.

Από τους 53 φορείς γνωμοδότησαν οι 25. Από αυτούς οι 11 δεν είχαν παρατηρήσεις ή αντιρρήσεις επί των προτάσεων της μελέτης, ενώ, οι υπόλοιποι 14 εξέφρασαν κάποιες παρατηρήσεις. Η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας του Δήμου Ωραιοκάστρου, με το με αρ.πρωτ.8626/18-04-2019 έγγραφο της διαβίβασε τις απόψεις των φορέων στους μελετητές για να εκφράσουν την άποψή τους επ' αυτών. Αναλυτικά παραθέτουμε τα όσα είπαν οι εν λόγω φορείς – υπηρεσίες, καθώς και την άποψη του μελετητή επί των απόψεών τους:

#### **ΦΟΡΕΙΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΧΟΥΝ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ Ή ΑΝΤΙΡΡΗΣΕΙΣ**

1. **Η Διεύθυνση Τεχνικών Έργων Π.Ε. Υποδιεύθυνση Τεχνικών Έργων Μ.Ε.Θ.** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 165473/4899/12-04-2018 έγγραφο με το οποίο δεν εξέφρασε αντιρρήσεις για τη μελέτη τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού, επισημαίνοντας τα εξής: α) δεν γίνεται κάποια ειδική αναφορά στο επαρχιακό ή εθνικό οδικό δίκτυο αρμοδιότητας της ΥΤΕΜΕΘ και σε περίπτωση που προταθούν αλλαγές σε αυτό θα πρέπει να τεθούν υπόψη της Υπηρεσίας, β) δεν γίνεται ειδική αναφορά για την Οδό Θερμαϊκού όπου βρίσκεται το εργοτάξιο της Υπηρεσίας και σε περίπτωση που προκριθούν αλλαγές στο τμήμα αυτό θα πρέπει να ενημερωθεί η Υπηρεσία, γ) Αναφορικά με τα ρέματα, προτείνεται η διαδικασία οριοθέτησης να γίνει και στα υπόλοιπα ρέματα της περιοχής μελέτης όπως επίσης να ελεγχθεί η παροχρητευτικότητα των ήδη οριοθετημένων ρεμάτων.
2. **Η Δ/ση Περιβάλλοντος και υδροοικονομίας Π.Κ.Μ.** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 165998(685)/13-04-2018 έγγραφο όπου αναφέρεται ότι αρμόδια υπηρεσία είναι η Δ/ση Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος ΠΕ Θεσσαλονίκης, στην οποία ο Δήμος έχει ήδη διαβιβάσει το σχετικό έγγραφο.
3. **Η Διεύθυνση τεχνικού ελέγχου, τμήμα φυσικών πόρων Κεντρικής Μακεδονίας** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 20546/20-04-2018 έγγραφο αναφέροντας ότι δεν είναι αρμόδιοι για τα λατομεία της συγκεκριμένης Δ.Ε.
4. **Ο ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε./Διεύθυνση Περιφέρειας Μακεδονίας-Θράκης** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 4096/13-04-2018, δεν εκφράζει αντιρρήσεις για τη μελέτη τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού, και επισημαίνει διάφορα θέματα σχετικά με τις αρμοδιότητές του, την πολιτική του για την υπογείωση υφιστάμενων εναέριων δικτύων, καθώς και για υφιστάμενους Υποσταθμούς Διανομής και την πρόβλεψη για νέους σε νεοαναγειρόμενες οικοδομές (όγκου μεγαλύτερου από 2.500μ<sup>3</sup>) τονίζοντας ότι δεν θα γίνεται δέσμευση εσωτερικών χώρων σε κτίρια περιοχών με εγκαταστάσεις κοινωνικών υποδομών.
5. **Η ΔΕΣΦΑ** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 114836/08-04-2018 έγγραφο, αναφέροντας ότι από τα όρια του Δήμου Ωραιοκάστρου δεν διέρχεται αγωγός φυσικού αερίου υψηλής πίεσης ευθύνης του ΔΕΣΦΑ.
6. **Η Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης Αποχέτευσης Ωραιοκάστρου** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 440/04-04-2018 έγγραφο στο οποίο αναφέρουν ότι δεν έχουν αρμοδιότητα να εκφράσουν τις απόψεις τους.

7. **Η Γενική Διεύθυνση Περιφερειακής Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής, Διεύθυνση πολιτικής γης, τμήμα τοπογραφίας** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 171053(1826)/16-04-2018 έγγραφο όπου αναφέρει ότι δεν έχει παρατηρήσεις επί του θέματος.
8. **Η Γενική Διεύθυνση Συγκοινωνιακών Υποδομών, Γεν. Διεύθυνση υδραυλικών, λιμενικών, κτηριακών υποδομών, Ειδική Υπηρεσία Δημοσίων Έργων Μακεδονίας** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 871/17-04-2018 έγγραφο με το οποίο διαβίβασε το έγγραφο του Δήμου στην Γενική Διεύθυνση Υδραυλικών, Λιμενικών και Κτηριακών υποδομών, Δ/ση αντιπλημμυρικών και εγγειοβελτιωτικών έργων επειδή αυτή η υπηρεσία αποτελεί διευθύνουσα υπηρεσία της «διευθέτησης, οριοθέτησης ρεμάτων περιοχής Ωραιοκάστρου και κατασκευή απαραίτητων δικτύων ομβρίων».
9. **Ο Α.Δ.Μ.Η.Ε.** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 21145/30-05-2018 έγγραφο αναφέροντας ότι δεν προβλέπονται μελλοντικά υπόγεια ή εναέρια Έργα Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας 150 KV και 400 KV στην υπόψη περιοχή.
10. **Η Υπηρεσία Νεοτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΥΝΜΤΕΚΜ/147340/15629/1350/23-05-2018 με το οποίο αναφέρει ότι δεν υπάρχουν «ιστορικοί τόποι» ούτε «νεώτερα ακίνητα μνημεία» στην ΔΕ Ωραιοκάστρου, επομένως δεν έχουν αρμοδιότητα. Επιπρόσθετα αναφέρουν ότι για την περιοχή «Παιδόπολης» θα πρέπει να κατατεθεί φάκελος με τις απαιτούμενες μελέτες προκειμένου να εξεταστεί ο τυχόν χαρακτηρισμός της ή όχι.
11. **Το Τμήμα Κτηνιατρικής Δημόσιας Υγείας της Διεύθυνσης Κτηνιατρικής Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσ/νίκης** γνωμοδότησε ότι δεν έχει αρμοδιότητα.

#### **ΦΟΡΕΙΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΕ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ**

12. **Η Γενική Διεύθυνση Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς, Εφορεία Αρχαιοτήτων Περιφέρειας Θεσσαλονίκης** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. ΥΠΠΟΑ/ ΓΔΑΠΚ/ ΕΦΑΠΕΘ/ 150893/105642/1547/20-04-2018 έγγραφο αναφέροντας ότι η απάντησή θα καθυστερήσει επειδή επεξεργάζονται τις συντεταγμένες των κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων. Επισήμαναν δε ότι θα πρέπει να αναμείνει ο Δήμος την απάντησή τους καθώς το ζήτημα είναι μείζονος σημασίας.
13. **Η Γενική Διεύθυνση Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς, Εφορεία Αρχαιοτήτων Περιφέρειας Θεσσαλονίκης απευθύνθηκε στο Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, Γενική Διεύθυνση Αρχαιοτήτων** με το υπ' αριθμ. ΥΠΠΟΑ/ ΓΔΑΠΚ/ ΕΦΑΠΕΘ/ 383665/ 274668/4455/02-08-2018 έγγραφο ζητώντας γνωμοδότηση προκειμένου να ενσωματωθούν στην μελέτη τροποποίησης του Γ.Π.Σ. για τους τρεις κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους που εμπίπτουν στην περιοχή μελέτης (Τούμπα Ακμπουνάρ, Τούμπα Δαούμπαλη, υπό κήρυξη Αγρέπαυλη Παλαιοκάστρου) οι χρήσεις γης και ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης όπως περιγράφονται στην ΥΠΠΟ.ΑΡΧ/Α1/Φ16/8025/383/21.2.2000 με ορισμένες αλλαγές σε σχέση α) με την κατάτμηση (να οριστεί στα 4 στρέμματα το κατώτατο όριο) β) με τον συντελεστή δόμησης και κάλυψης για κατοικίες.

Επίσης, με το ίδιο έγγραφο ζητούν τον χαρακτηρισμό χρήσης της περιοχής όπου εκτείνονται οι ανεσκαμμένες και υπό ανασκαφή αρχαιοτήτες του μνημειακού συνόλου «Αγρεπαύλεως Παλαιοκάστρου» ως «Αρχαιολογικού Χώρου – Υπαίθριου Μουσείου».

**Αποψη Μελετητή:** Οι προτάσεις της Εφορεία Αρχαιοτήτων είναι μείζονος σημασίας και μόλις ολοκληρωθεί η διαδικασία γνωμοδότησης τόσο του ΚΑΣ όσο και της Υπηρεσίας, οι τελικές προτάσεις θα ενσωματωθούν στην μελέτη στο Β2 Στάδιο. Σημειώνεται ότι η Γενική Διεύθυνση Αρχαιοτήτων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού απάντησε ζητώντας επιπλέον στοιχεία και με προχώρησε στην έκδοση της Απόφασης Α.Π.:ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΒΜΑ/ΤΒΜΑΧΜΑΕ/92505/63560/1065/437/22-02-2018 για την προσωρινή οριοθέτηση του μνημειακού συνόλου «Αγρεπαύλεως Παλαιοκάστρου». Εκκρεμεί παρόλα αυτά η τελική γνωμοδότηση του Υπουργείου επί των ειδικών ζητημάτων που έχει θέσει η Εφορεία Αρχαιοτήτων Θεσσαλονίκης.

14. **Η Κτηματική Υπηρεσία Θεσσαλονίκης** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 31814/17-04-2018 με το οποίο διαβίβασε μία λίστα με τα καταγεγραμμένα δημόσια και ανταλλάξιμα κτήματα όπου έχει σημειωθεί η χρήση που προτείνεται στα πλαίσια της μελέτης Τροποποίησης Γ.Π.Σ., ζητώντας να ληφθεί υπόψη στο ΓΠΣ χωρίς να γίνεται κάποια πιο συγκεκριμένη πρόταση.

**Αποψη Μελετητή:** Οι ήδη θεσμοθετημένες χρήσεις σύμφωνα το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 996/Δ'/26-09-03) καθώς και με την ισχύουσα Πολεοδομική Μελέτη (ΦΕΚ 1237/Δ'/25-11-94) και το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, έχουν μελετηθεί στα πλαίσια εκπόνησης του Β1' Σταδίου της μελέτης και έχουν αναθεωρηθεί σύμφωνα με την ισχύουσα κατάσταση, με τις μελλοντικές ανάγκες του Δήμου, με το πληθυσμιακό σενάριο μελλοντικής ανάπτυξης της μελέτης αλλά και με την άποψη/κρίση της μελετητικής ομάδας. Οι προτεινόμενες αλλαγές των θεσμοθετημένων χρήσεων έχουν σημειωθεί με ειδικό σύμβολο στον χάρτη Π.3.1. και οι αλλαγές τεκμηριώνονται στο τεύχος της Τεχνικής Έκθεσης της μελέτης. Τα δημόσια και ανταλλάξιμα κτήματα έχουν ληφθεί υπόψη αλλά στο επόμενο Στάδιο της μελέτης θα γίνει εκ νέου έλεγχος σύμφωνα με την λίστα που μας διαβίβασε η Κτηματική προκειμένου να αξιοποιηθούν στο μέγιστο βαθμό.

15. **Η Ε.Υ.Α.Θ.** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 15032/ΔΣΕ1546/18-05-2018 έγγραφο με το οποίο έστειλαν στοιχεία σχετικά με υποδομές ύδρευσης και αποχέτευσης (CD με σκαναρισμένους χάρτες). Αναλυτικότερα:

I. Έχουν αποσταλεί στοιχεία σχετικά με τις θέσεις των υφιστάμενων αντλιοστασίων, δεξαμενών και γεωτρήσεων και σχολιάζεται παράλληλα αν έχουν αποτυπωθεί στους σχετικούς χάρτες υποδομών της μελέτης.

II. Σχολιάζεται ότι στους χάρτες Π.2.2. και Π.3.3. δεν περιλαμβάνονται οι θέσεις των προβλεπόμενων δεξαμενών Ν1, Ν2, Ν3 και Ν4, ενώ οι εκτάσεις για την κατασκευή τους έχουν ήδη παραχωρηθεί κατά χρήση προς την ΕΥΑΘ με την υπ' αριθμ. 218/2017 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Ωραιοκάστρου. Οι δεξαμενές χωροθετούνται εντός περιοχών που σύμφωνα με το σχέδιο πολεοδομικής οργάνωσης Π.3.1. είναι χαρακτηρισμένες ως «Ελεύθερος χώρος – Αστικό πράσινο».

- III. Στο Σχέδιο Π.2.2. σημειώνεται η θέση προτεινομένου αγωγού ύδρευσης (από ΑΥ «Καρύδια» σε ΑΥ Γαλήνη) και στο σχέδιο Π.3.3. η συνέχειά του (από ΑΥ Γαλήνη μέχρι Δεξαμενή Γαλήνη). Οι αγωγοί αυτοί έχουν ήδη υλοποιηθεί, οπότε δεν πρέπει να χαρακτηρίζονται ως προβλεπόμενοι. Κατά τα άλλα στους χάρτες θα μπορούσαν να περιληφθούν οι κύριοι αγωγοί μεταφοράς, που εξυπηρετούν την σύνδεση μεταξύ εγκαταστάσεων της Ε.Υ.Α.Θ.
- IV. Έχουν αποστείλει υφιστάμενες εγκαταστάσεις αποχέτευσης (αντλιοστάσια) και σχολιάζεται παράλληλα αν έχουν αποτυπωθεί στους σχετικούς χάρτες υποδομών της μελέτης.
- V. Στον χάρτη Π.3.3. σημειώνονται οι θέσεις των βασικών αγωγών ακαθάρτων και όμβριων. Τα δίκτυα αυτά χρειάζεται να επικαιροποιηθούν.
- VI. Σχετικά με τα ρέματα, έχουν αποσταλεί τα ΚΑΕΚ των ρεμάτων τα οποία αποτελούν ιδιοκτησία της ΕΥΑΘ Παγίων σύμφωνα με τα ΦΕΚ 1009/Β/2001 και ΦΕΚ264/Β/2003, τα οποία ζητείται να απεικονιστούν στους χάρτες.
- VII. Σχετικά με τις Χρήσεις Γης, αναφέρουν ότι οι εγκαταστάσεις της ΕΥΑΘ έχουν εγκατασταθεί εντός Κοινόχρηστων Χώρων και η προβλεπόμενη χρήση σε όλες τις δεξαμενές και αντλιοστάσια οφείλει να διατηρείται ως Κοινόχρηστος Χώρος. Παρακάτω αναφέρεται ότι ο Αντλιοστάσιο ύδρευσης ΑΥ68 βρίσκεται εντός ευρύτερης οικιστικής περιοχής προς ένταξη και εμφανίζεται στο χάρτη Π.3.1. ως «Αμιγής Κατοικία». Στην Οριστική Διανομή του Αγροκτήματος Ωραιοκάστρου το συγκεκριμένο σημείο βρίσκεται μέσα στο 584 αγροτεμάχιο (κοινόχρηστο χέρσο). Ζητούν να υπάρξει διόρθωση του τεμαχίου ώστε να χαρακτηριστεί «Ελεύθερος Χώρος – Αστικό Πράσινο». Αντίστοιχα η Δεξαμενές Δ50 και Δ52 εμφανίζονται στον Π.3.1. εντός περιοχών με χρήση «Αμιγής Κατοικία». Οι εγκαταστάσεις βρίσκονται εντός των 56 και 320 τεμαχίων της Διανομής Συνοικισμού Ωραιοκάστρου και ήταν κοινόχρηστος χώρος ύδρευσης και οικόπεδο ΟΤΑ. Ζητούν να γίνει διόρθωση των τεμαχίων 56 και 320 ώστε να χαρακτηριστούν «ελεύθερος Χώρος – Αστικό Πράσινο».

**Αποψη Μελετητή:** Σχετικά με το (i) οι υφιστάμενες υποδομές ύδρευσης και αποχέτευσης θα ενημερωθούν στα παραδοτέα της μελέτης (χάρτες υποδομών) σύμφωνα με τις υποδείξεις του εγγράφου της ΕΥΑΘ. Σχετικά με το (ii) οι προβλεπόμενες δεξαμενές θα απεικονιστούν στους χάρτες υποδομών, η χρήση στην οποία εμπíπτουν (Ελεύθερος χώρος – Αστικό πράσινο) είναι συμβατή καθώς αποτελεί Κοινόχρηστο Χώρο. Σχετικά με το (iii), (iv) και (v) θα επικαιροποιηθούν οι σχετικοί χάρτες υποδομών συμπεριλαμβάνοντας τα στοιχεία τα οποία έχουν προσκομισθεί για τους αγωγούς ύδρευσης, τις εγκαταστάσεις αποχέτευσης (αντλιοστάσια) και τους αγωγούς ομβρίων – ακαθάρτων.

Σχετικά με το (vi) αναφέρεται ότι όλα τα ρέματα εντός της περιοχής μελέτης (οριοθετημένα και μη οριοθετημένα) έχουν ψηφιοποιηθεί με σχετική ακρίβεια από το υπόβαθρο που έχει χρησιμοποιηθεί (ΓΥΣ 1:5000 και ορθοφωτοχάρτης) και απεικονίζονται στους σχετικούς χάρτες της μελέτης του Γ.Π.Σ. καθώς επίσης εξετάζονται και στα πλαίσια της μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας. Στα

πλαίσια της μελέτης τροποποίησης του Γ.Π.Σ. Ωραιοκάστρου δεν απεικονίζεται το Ιδιοκτησιακό Καθεστώς της περιοχής μελέτης ή συγκεκριμένων χρήσεων. Επίσης, το Αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο δεν δύναται να χορηγήσει χωρικά στοιχεία για συγκεκριμένα ΚΑΕΚ που εμπίπτουν στην περιοχή μελέτης.

Σχετικά με το (vii) αναφέρεται ότι στα πλαίσια της μελέτης του Γ.Π.Σ. όταν προτείνεται μία περιοχή ως επέκταση του σχεδίου πόλης, απεικονίζεται εκτατικά η προτεινόμενη χρήση και με κυκλάκι οι ενδεικτικές θέσεις όπου θα χωροθετηθούν Κοινόχρηστες/Κοινοφελείς χρήσεις. Πιο συγκεκριμένα οι θέσεις των χώρων πρασίνου, των Κοινοφελών και των Κοινοχρήστων καθορίζονται με ακρίβεια στις περιοχές επέκτασης από τις πολεοδομικές μελέτες και μπορούν να προκύψουν και επιπλέον κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου από την εισφορά σε γη των ιδιοκτησιών. Στα πλαίσια αυτά δεν απαιτείται σε αυτή τη φάση να τροποποιηθούν οι χάρτες της μελέτης του Γ.Π.Σ.

16. **Η Γεν. Διεύθυνση Προγραμματισμού και Υποδομών, Διεύθυνση Τεχνικών έργων της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 165487/2423/21-05-2018 έγγραφο με το οποίο ανέφεραν ότι ως προς το Οδικό δίκτυο δεν υπάρχει οδικό τμήμα στην περιοχή μελέτης αρμοδιότητας της Υπηρεσίας τους. Ως προς τα υδατορέματα της περιοχής μελέτης, αναφέρει ότι θα πρέπει να οριοθετηθούν σε όλο το μήκος τους και να υπάρχει σαφής όρος στο ΓΠΣ για την τήρηση των όρων δόμησης πλησίον των ρεμάτων.

**Αποψη Μελετητή:** Σχετικά με τα ρέματα, στον Ν.4258/2014 αναφέρονται ρητά οι περιπτώσεις κατά τις οποίες απαιτείται οριοθέτηση ρεμάτων π.χ. όταν είναι αναγκαία έργα διευθέτησης ή σε περιπτώσεις ένταξης σε πολεοδομικό σχεδιασμό νέων περιοχών. Συνεπώς, η ανάγκη οριοθέτησης όλων των υδατορευμάτων, όπως υποστηρίζει η υπηρεσία, δεν προκύπτει ως προϋπόθεση των προδιαγραφών του Ν. 2508/1997 για την σύνταξη των μελετών Γ.Π.Σ. οι οποίες ισχύουν για την υπό εκπόνηση μελέτη, παρά μόνο κατά την επόμενη Φάση του πολεοδομικού σχεδιασμού και άρα, όταν και αν αποφασίσει ο Δήμος να πολεοδομήσει την περιοχή που προτείνεται από το Γ.Π.Σ. ως επέκταση του σχεδίου πόλης, τότε μόνο θα απαιτηθεί η οριοθέτηση των υδατορευμάτων που υπάρχουν σε αυτήν. Οι όροι δόμησης όταν θεσμοθετηθεί το ΓΠΣ θα πρέπει να τηρούνται συνολικά, δεν υπάρχει λόγος να διαχωριστεί η περιοχή πλησίον των ρεμάτων.

17. **Το Δασαρχείο Θεσσαλονίκης** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 21053/22-05-2018 έγγραφο με το οποίο αναφέρει στο έγγραφό του όλες τις πράξεις χαρακτηρισμού του Δασάρχη Θεσσαλονίκης που έχουν εκδοθεί στη Δ.Ε. Ωραιοκάστρου. Επιπρόσθετα αναφέρει τις ισχύουσες προστατευτικές διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας (Ν. 998/1979) για τις υπό ένταξη στο σχέδιο πόλης εκτάσεις και για τις εντός σχεδίου πόλης εκτάσεις που πρόκειται να χαρακτηριστούν ως χώροι πρασίνου, πάρκα και άλση. Ακόμη σχολιάζει ότι δεν είναι δυνατή ή έκδοση Πράξης Χαρακτηρισμού για τις κηρυγμένες ως αναδασωτέες εκτάσεις και ορίζει την σχετική νομοθεσία για τις επιτρεπόμενες επεμβάσεις εντός αυτών. Τέλος, όσον αφορά τις αλλαγές που προτείνονται στη μελέτη, προτείνουν να μην γίνει μείωση και τροποποίηση των υφιστάμενων χώρων πρασίνου με σκοπό την διάθεσή τους σε ετερόκλητες χρήσεις και ότι σε

περίπτωση τροποποίησης θα απαιτείται γνωμοδότηση της αρμόδιας δασικής αρχής.

**Αποψη Μελετητή:** Όπως αναφέρεται και στο σχετικό έγγραφο του Δασαρχείου Θεσσαλονίκης, οι μελετητές είχαν λάβει επίσημα τα σχετικά στοιχεία με την έναρξη του Α΄ Σταδίου της μελέτης. Σχετικά με την προτεινόμενη επέκταση, όταν και αν πολεοδομηθεί η περιοχή αυτή (όχι στο πλαίσιο εκπόνησης του Γ.Π.Σ.), τότε θα απαιτηθεί Πράξη Χαρακτηρισμού από το Δασαρχείο Θεσσαλονίκης, εφόσον δεν έχει μέχρι τότε κυρωθεί δασικό κτηματολόγιο. Επίσης, κατά την εκπόνηση της μελέτης του Γ.Π.Σ., λήφθηκε υπόψη η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, σύμφωνα με την οποία δεν επιτρέπεται η μείωση κοινόχρηστων χώρων εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης και ειδικότερα, δεν επιτρέπεται μείωση των χώρων πρασίνου εντός αυτού. Οι τροποποιήσεις των χρήσεων γης, που έχουν προταθεί από τη μελέτη του Γ.Π.Σ. σε οικοδομικά τετράγωνα του σχεδίου πόλης, δεν αφορούν σε χώρους πρασίνου, ούτε κοινόχρηστους χώρους εν γένει, αλλά σε άλλες κατηγορίες χρήσεων γης, προκειμένου να εναρμονιστεί το σχέδιο πόλης με την υφιστάμενη κατάσταση του οικισμού, να διασφαλιστεί η ποιότητα ζωής των κατοίκων και να προστατευθούν περιοχές στις πολεοδομικές ενότητες, οι οποίες είναι δομημένες με κατοικίες, από ενδεχόμενες «οχλούσες» χρήσεις. Συνεπώς, δεν έχει γίνει, μέσω της μελέτης Γ.Π.Σ., μείωση των « υφιστάμενων χώρων πρασίνου», όπως αναφέρεται στο έγγραφο του Δασαρχείου.

18. **Το εμπορικό και βιομηχανικό επιμελητήριο Θεσσαλονίκης** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 6616/30-05-2018 έγγραφό του με το οποίο προτείνουν:
- I. Να ενταχθεί η περιοχή ΠΠΔ1 που συνορεύει προς δυσμάς με την περιοχή που χαρακτηρίζεται ως Επιχειρηματικό Πάρκο τύπου Β, στο προαναφερόμενο Επιχειρηματικό Πάρκο.
  - II. Να επιτρέπεται η εγκατάσταση μεταποιητικών μονάδων Μέσης Όχλησης στην περιοχή ΠΠΔ1, που εκτείνεται νοτίως της εξωτερικής περιφερειακής οδού.
  - III. Να επιτραπεί η χρήση των εγκαταλειμμένων και κενών βιομηχανικών κελυφών για την εγκατάσταση αντίστοιχου με τις προηγούμενες χρήσεις βαθμού όχλησης μεταποιητικών δραστηριοτήτων.
  - IV. Τέλος, προτείνουμε να αναδιατυπωθεί το κείμενο του σημείου 3, των γενικών διατάξεων (σελίδα 34) της μελέτης του Β1 Σταδίου ως εξής: «Νομίμως υφιστάμενα κτίρια και εγκαταστάσεις δραστηριοτήτων κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας και των οποίων η χρήση δεν επιτρέπεται από τις διατάξεις της παρούσας, δύνανται να διατηρήσουν τη χρήση τους στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί, να επισκευάζονται για λόγους χρήσης και υγιεινής, να αδειοδοτούνται περιβαλλοντικά και να εκσυγχρονίζονται.» και «ειδικά τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις δραστηριοτήτων που υπάγονται στις διατάξεις του αρ. 18 του Ν. 3982/2011 (ΦΕΚ143 Α) δύνανται να επεκτείνονται μέσα σε χώρο ή στο γήπεδο που λειτουργούν πριν την δημοσίευση της παρούσας.

**Αποψη Μελετητή:** Στην εν λόγω περιοχή ΠΠΔ1 που προτείνεται να ενταχθεί στο επιχειρηματικό πάρκο, πέρα από τα χέρσα και αγροτικά εδάφη, απαντώνται λιγιστές κατοικίες, βιοτεχνίες, χονδρεμπορικές μονάδες, εμπορικά καταστήματα,



πρατήρια υγρών καυσίμων και εγκαταστάσεις αποθήκευσης. Δεδομένης της διέλευσης της περιφερειακής οδού και της δυσκολίας σύνδεσης των περιοχών εκατέρωθεν, προτείνεται, η περιοχή να μην συμπεριληφθεί στον προτεινόμενο οργανωμένο υποδοχέα (επιχειρηματικό Πάρκο τύπου Β), αλλά να διατηρήσουν τον υφιστάμενο χαρακτήρα τους (συνύπαρξη ποικίλων επαγγελματικών κυρίως χρήσεων). Προτείνεται να επιτρέπονται εξυπηρετήσεις (όπως τράπεζες, ξενοδοχεία κ.α.) και αστικές λειτουργίες που θα εξυπηρετούν ενδεχομένως τον οργανωμένο υποδοχέα, αλλά και παραγωγικές δραστηριότητες ήπιας έντασης και όχλησης για λόγους συμβατότητας με την εκτός σχεδίου κατοικία και με δεδομένη τη δυνατότητα λειτουργία μονάδων μέσης όχλησης εντός του επιχειρηματικού πάρκου.

Σχετικά με την πρόταση του Επιμελητηρίου να συμπεριληφθούν οι εγκαταστάσεις μέσης όχλησης στην περιοχή ΠΠΔ1, που εκτείνεται νοτίως της εξωτερικής περιφερειακής οδού θα εξετασθεί σε συνεργασία με το Τμήμα Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Θεσσαλονίκης, το οποίο θα εισηγηθεί τις προτάσεις του Γ.Π.Σ. για να εγκριθεί αυτό με υπουργική απόφαση.

Τέλος, η πρόταση του Επιμελητηρίου για αναδιατύπωση του όρου των γενικών διατάξεων ουσιαστικά αποτελεί αναδιατύπωση του όρου όπως προτείνεται από την μελέτη όπου έχει απαληφθεί η φράση «χωρίς αύξηση της δυναμικότητας». Θεωρούμε ότι θα πρέπει να παραμείνει ως έχει, για να διαφυλάξει την προτεινόμενη από την μελέτη χρήση της περιοχής από μη συμβατές χρήσεις που υφίστανται σήμερα.

19. **Η Διοίκηση Πυροσβεστικών Υπηρεσιών Θεσσαλονίκης** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 8447/17-5-2018 έγγραφο κάνοντας τις εξής επιστημονικές: α) Υπάρχει δυσκολία διέλευσης – κίνησης βαρέων υδροφόρων οχημάτων στο πολεοδομικό συγκρότημα και β) στον οικισμό που βρίσκεται έναντι του σούπερ μάρκετ «MyMarket» οι δρόμοι είναι πολύ στενοί. Επίσης αναφέρουν ότι οι προτάσεις για τοποθέτηση υδροστομίων της μελέτης καλύπτουν επαρκώς την περιοχή μελέτης. **Αποψη μελετητή:** Το πρόβλημα διέλευσης – κίνησης των οχημάτων που οφείλεται αφενός στο πλάτος των Οδών και στην γενικότερη υφιστάμενη κυκλοφοριακή οργάνωση και αφετέρου στο ανάγλυφο του εδάφους, αποτελεί ένα σημαντικό ζήτημα που θα μπορούσε να επιλυθεί στα πλαίσια εκπόνησης της Πολεοδομικής Μελέτης, αλλά δεν αποτελεί αντικείμενο της μελέτης τροποποίησης του Γ.Π.Σ. Δήμου Ωραιοκάστρου.
20. **Η Διεύθυνση Αγροτικής Οικονομίας και Αλιείας Μ.Ε. Θεσσαλονίκης** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 168984(7529)/20-04-18 έγγραφο με το οποίο συμφωνούν με την μελέτη τροποποίησης του Γ.Π.Σ. με τις προϋποθέσεις: α) στις Π.Ε.Π να δοθεί σύμφωνη γνώμη του Δασαρχείου και της Εφορίας Αρχαιοτήτων, β) να καθοριστούν οριογραμμές των ρεμάτων και να γίνει η διευθέτησή τους, γ) Στις (Π.Π.Δ.) 1 και 2 να διατηρηθεί το υφιστάμενο καθεστώς και ο χαρακτήρας τους και ειδικά όπου υπάρχουν γραμμές υψηλής τάσης και παραγωγικά αγροτεμάχια να περιοριστεί η πολεοδόμηση και να παραμείνει αγροτικός χαρακτήρας, με εξαίρεση την προσθήκη για κτίρια, εγκαταστάσεις και υποδομές αγροτικών εκμεταλλεύσεων, και δ) να εφαρμοστεί η περιβαλλοντική νομοθεσία. **Αποψη μελετητή:** Η μελέτη έχει αποσταλεί προς γνωμοδότηση σε μία σειρά φορέων και υπηρεσιών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται και το Δασαρχείο και η

Αρχαιολογία των οποίων οι γνωμοδοτήσεις θα έχουν βαρύνουσα σημασία. Όσον αφορά τα ρέματα, έχει απαντηθεί παραπάνω (βλ. 15).

Σχετικά με τις ΠΕΠΔ1 και ΠΕΠΔ2 θα θέλαμε να τονίσουμε αρχικά ότι στα πλαίσια της μελέτης δεν προτείνεται πολεοδομία στις εν λόγω περιοχές, αλλά προτείνεται να συνεχίσουν να ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση. Σχετικά με τις χρήσεις, θεωρούμε ότι θα ήταν περιοριστικό να επιτρέπονται μόνο «κτίρια, εγκαταστάσεις και υποδομές αγροτικών εκμεταλλεύσεων» στις περιοχές δεδομένου ότι αφενός δεν είναι γη υψηλής παραγωγικότητας και αφετέρου ήδη υπάρχουν διάφορων ειδών επιχειρήσεις (εμπορικές, βιοτεχνικές, κτλ.) που λειτουργούν διάσπαρτα στην περιοχή. Πιο αναλυτικά, οι δύο περιοχές δεν παρουσιάζουν όμοια χαρακτηριστικά όσον αφορά την υφιστάμενη δόμηση και δραστηριότητες επομένως θεωρούμε ότι πρέπει να διαφοροποιηθούν όσον αφορά τις προτάσεις μας δίνοντας κίνητρα για ανάπτυξη και άλλων δραστηριοτήτων (εκτός από τις αγροτικές) κυρίως στην ΠΕΠΔ1, και διατηρώντας περισσότερο τον αγροτικό χαρακτήρα στην ΠΕΠΔ2. Στην ΠΕΠΔ1, πέρα από τα χέρσα και αγροτικά εδάφη, απαντώνται λιγοστές κατοικίες, βιοτεχνίες, χονδρεμπορικές μονάδες, εμπορικά καταστήματα, πρατήρια υγρών καυσίμων και εγκαταστάσεις αποθήκευσης. Προτείνεται να επιτρέπονται εξυπηρετήσεις (όπως τράπεζες, ξενοδοχεία κ.α.) και αστικές λειτουργίες που θα εξυπηρετούν ενδεχομένως τον οργανωμένο υποδοχέα (Επιχειρηματικό Πάρκο), αλλά και παραγωγικές δραστηριότητες ήπιας έντασης και όχλησης για λόγους συμβατότητας με την εκτός σχεδίου κατοικία και με δεδομένη τη δυνατότητα λειτουργία μονάδων μέσης όχλησης εντός του επιχειρηματικού πάρκου. Επίσης στην ΠΕΠΔ1 ανήκει και η περιοχή, που εκτείνεται στα νοτιοδυτικά, εκατέρωθεν της συμμαχικής οδού. Στην εν λόγω περιοχή απαντώνται βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις, χονδρεμπορικές μονάδες, ξενοδοχειακή μονάδα, κατοικίες, καθώς και το κέντρο διαλογής των ΕΛΤΑ. Αντίθετα, η ΠΕΠΔ2 δεδομένης της πυκνής συγκέντρωσης πυλώνων σε μικρής σχετικά έκτασης περιοχή, της αραιής δόμησης (παραγωγικές μονάδες, κυρίως στα νότια, πάνω στη συμμαχική οδό) και του αγροτικού χαρακτήρα, προτείνεται να παραμείνει ως εκτός σχεδίου περιοχή με τον υφιστάμενο χαρακτήρα της.

21. **Η Διεύθυνση Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος ΜΕΘ Τμήμα Περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 165617/3949 έγγραφό της αναφέροντας ότι πρέπει να ληφθούν υπόψη όλα τα αξιόλογα συστήματα, το φυσικό τοπίο και οι εξωαστικές περιοχές της ΔΕ Ωραιοκάστρου, ιδιαίτερα στα πλαίσια χωροθέτησης χρήσεων (όπως το Επιχειρηματικό Πάρκο) που πιθανώς να αποτελέσει εστία ρύπανσης. Επίσης να δοθεί έμφαση στην προστασία της Τεχνικής λίμνης.

**Αποψη μελετητή:** Στα πλαίσια εκπόνησης της μελέτης Γ.Π.Σ. έχουν ληφθεί υπόψη όλα τα αξιόλογα συστήματα, οι περιοχές προστασίας καθώς και η Τεχνητή λίμνη Ωραιοκάστρου και έχουν ενταχθεί στις Περιοχές Ειδικής Προστασίας. Όσον αφορά τις δραστηριότητες που πιθανώς αποτελέσουν εστία ρύπανσης, αυτό θα ληφθεί υπόψη κατά την Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Τονίζεται επίσης ότι για την ορθή λειτουργία των βιοτεχνικών και βιομηχανικών μονάδων καθώς και για την ορθή διαχείριση των

λυμάτων τους υπάρχουν ειδικές διατάξεις που καθορίζονται από την εκάστοτε Νομοθεσία, δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης.

22. **Η Γενική Γραμματεία Ενέργειας και Ορυκτών Πρώτων Υλών** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. Δ.Α.Π./Γ/Φ.6.2/1732297/882/25-06-2018 με το οποίο αναφέρει ότι τμήμα της περιοχής μελέτης εμπίπτει στην «εξηρημένη υπέρ του δημοσίου μεταλλευτική περιοχή Ν. Θεσσαλονίκης – Κιλκίς σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 32598/13.10.1982 απόφαση». Στην εν λόγω περιοχή υφίστανται δημόσια μεταλλευτικά δικαιώματα τα οποία δεν εμφανίζουν σήμερα ενεργές εκμεταλλεύσεις, εντούτοις η μελλοντική τυχόν ενεργοποίηση του δεν θα πρέπει να απαγορεύεται από το Γ.Π.Σ. Για το λόγο αυτό, προτείνεται στις γενικές διατάξεις να προστεθεί σχετικό εδάφιο ως εξής: «Οι μεταλλευτικές και λατομικές δραστηριότητες επιτρέπεται να χωροθετούνται σε όλες τις περιοχές εφόσον είναι σύμφωνες με την ισχύουσα μεταλλευτική και λατομική νομοθεσία και εξασφαλίζονται οι απαραίτητες τεχνικές και περιβαλλοντικές εγκρίσεις».

**Άποψη μελετητή:** Συμφωνούμε ότι θα πρέπει να γίνει ειδική αναφορά στο Γ.Π.Σ. σύμφωνα με την 32598/13.10/1982 απόφαση. Θα εξετασθεί σε συνεργασία με το Τμήμα Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Θεσσαλονίκης, το οποίο θα εισηγηθεί τις προτάσεις του Γ.Π.Σ. για να εγκριθεί αυτό με υπουργική απόφαση.

23. **Η Γενική Διεύθυνση Προγραμματισμού και Υποδομών, Τμήμα Χωρικού Σχεδιασμού της ΠΚΜ** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 168914/697/15-06-2018 έγγραφο με το οποίο επισημαίνεται ότι κατά την εκπόνηση της μελέτης θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τυχόν εκδοθείσες δικαστικές αποφάσεις με τις οποίες αίρεται η απαλλοτρίωση ή δέσμευση ακινήτων που είναι χαρακτηρισμένα ως κοινόχρηστοι ή κοινωφελής χώροι από το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο και για τα οποία ο Δήμος προτίθεται να τα αποδεσμεύσει. Ομοίως πρέπει να ληφθούν υπόψη αιτήσεις πολιτών προς τον Δήμο σε εφαρμογή του άρθρου 3 του Ν. 4315/2014 σύμφωνα με το οποίο αίρεται η απαλλοτρίωση ακινήτου που δεν έχει αποζημιωθεί. Στην συνέχεια αναφέρει ότι στο τεύχος της μελέτης θα έπρεπε να γίνεται αναφορά στην υπό έγκριση Υπουργική Απόφαση του ΠΠΧΣΑΑ Κεντρικής Μακεδονίας όπως άλλωστε γίνεται στο Α' Στάδιο και στις κατευθύνσεις της δηλαδή:

«...κάθε υποκείμενος σχεδιασμός καθώς και σχέδιο, ρύθμιση ή πολεοδομική παρέμβαση...επιδιώκει την ανάσχεση των τάσεων κατάληψης αγροτικής και αδόμητης γης από συνεχείς οικιστικές επεκτάσεις..»

«...η διασφάλιση της λειτουργικότητας οικολογικών διαδρομών εντός αστικών περιοχών (κυρίως ρέματα), οι οποίοι θα συνδέουν το αστικό πράσινο με περιαστικούς οικοτόπους και παράκτιες περιοχές. Στις ήδη διαμορφωμένες αστικές περιοχές τέτοια εναπομείναντα στοιχεία θα πρέπει να αναδειχθούν και κάθε περαιτέρω υποβάθμισή τους να σταματήσει..»

«..Για τις οικιστικές επεκτάσεις δημόσιας πολεοδόμησης σε οικισμούς πρώτης κατοικίας δίνονται οι εξής κατευθύνσεις: Η μεικτή πυκνότητα (brutto), άτομα/ha θεσμοθετημένης οικιστικής έκτασης πρέπει να κινείται μεταξύ 40-200..»

**Άποψη μελετητή:** Συμφωνούμε ότι αν υπάρχουν παρόμοιες εκδοθείσες δικαστικές αποφάσεις για άρση απαλλοτρίωσης κοινόχρηστης/κοινωφελούς έκτασης θα πρέπει να μας χορηγηθούν από τον Δήμο προκειμένου να ληφθούν

υπόψη από την μελέτη. Ομοίως και για τις αιτήσεις πολιτών για άρση της απαλλοτρίωσης. Παρόλα αυτά, πρέπει να αναφερθεί ότι στις μελέτες Γ.Π.Σ. δεν υπάρχει γνώση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και οι κοινωφελείς και κοινόχρηστοι χώροι θα προκύψουν από την εισφορά σε γη των ιδιοκτητών κυρίως, κατά τη φάση της πολεοδόμησης και αφού έχει προηγηθεί η κτηματογράφηση κατά την οποία προσδιορίζονται τα όρια των ιδιοκτησιών και οι ιδιοκτήτες. Συνεπώς, δεν υπάρχει δυνατότητα στην παρούσα φάση για τον ακριβή προσδιορισμό της θέσης τους, ο οποίος θα προκύψει από την πολεοδομική μελέτη. Σχετικά την υπό έγκριση Υπουργική Απόφαση του ΠΠΧΣΑΑ Κεντρικής Μακεδονίας, είναι ορθή η παρατήρηση και θα προστεθεί η σχετική αναφορά στο τεύχος του Β1 Σταδίου της μελέτης. Οι κατευθύνσεις του ΠΠΧΣΑΑ που αναφέρονται στην γνωμοδότηση είναι γενικές και σύμφωνες με την πρόταση της μελέτης του Β1 Σταδίου όπως έχει διαμορφωθεί μέχρι τώρα.

24. **Η Γενική Διεύθυνση Χωροταξικής & Περιβαλλοντικής Πολιτικής, Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού Κ.Μ, Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών** γνωμοδότησε με το υπ' αριθμ. 4996/30-07-2018 έγγραφο. Με αυτό στο πρώτο σκέλος του εγγράφου γίνεται αναφορά στο αίτημα ενός πολίτη ο οποίος κατέχει ιδιοκτησία στην οποία προϋφίσταντο νομίμως κτιριακές εγκαταστάσεις με χρήση βιομηχανίας και στη συνέχεια μετά την θεσμοθέτηση του ισχύοντος Γ.Π.Σ., χαρακτηρίστηκε η περιοχή στην οποία εμπίπτουν «αστικό πράσινο – ρέματα – ελεύθεροι χώροι», καθώς ενέπιπτε σε περιοχή οικιστικής επέκτασης η οποία οριοθετήθηκε με την περιμετρική ζώνη πρασίνου. Στο δεύτερο σκέλος του ίδιου εγγράφου αναφέρεται ότι με αφορμή την παραπάνω περίπτωση, θα πρέπει η μελέτη τροποποίησης του ΓΠΣ να λάβει υπόψη της το υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα γενικότερα στην εκτός σχεδίου περιοχή. Αναλυτικότερα θα πρέπει να εξεταστεί το ενδεχόμενο αναπτύξεις «ειδικών κτιρίων» να τεθούν εκτός περιοχής πολεοδόμησης και με κατάλληλες χρήσεις (λ.χ. σαν θύλακες χονδρεμπορίου) σε συνεννόηση με τους ενδιαφερόμενους (στα πλαίσια της διαβούλευσης-ενημέρωσης του κοινού), ώστε να αποφεύγεται στο μέλλον παρόμοιες πολεοδομικές ασάφειες-αστοχίες και θα πρέπει να προβλεφθεί στις μεταβατικές διατάξεις η χρήση και λειτουργία τους στο μέλλον, μέχρις ότου ολοκληρωθεί ο υποκείμενος προτεινόμενος πολεοδομικός σχεδιασμός.

**Άποψη μελετητή:** Κατά το Α' Στάδιο της μελέτης έχει γίνει αναλυτική καταγραφή του κτιριακού αποθέματος και των χρήσεων γης τόσο εντός όσο και εκτός σχεδίου οικισμού. Τα στοιχεία αυτά έχουν ληφθεί υπόψη κατά τη διαμόρφωση της πρότασης του Β1 Σταδίου του Γ.Π.Σ.

Στις μελέτες Γ.Π.Σ. δεν υπάρχει γνώση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος επομένως δεν είναι εφικτό να εντοπιστούν με ακρίβεια οι ιδιοκτήτες ή τα όρια ιδιοκτησιών του εκάστοτε επαγγελματικού χώρου ή να γίνει συνεννόηση, το οποίο άλλωστε δεν εμπίπτει και στις προδιαγραφές εκπόνησης των μελετών Γ.Π.Σ. αλλά είναι αντικείμενο των πολεοδομικών μελετών. Επιπρόσθετα, στα πλαίσια της υπό εκπόνησης μελέτης τροποποίησης του Γ.Π.Σ., πολεοδόμηση στην εκτός σχεδίου περιοχή προτείνεται μόνο στην ζώνη «Περιοχή Χονδρεμπορίου» Π.Ε.15 και στην ζώνη «Επιχειρηματικό Πάρκο τύπου Β», όπου η πολεοδόμηση της περιοχής θα συμβάλει στην εξυγίανσή της.

Όσον αφορά την περίπτωση στην οποία αναφέρεται στο 1ο σκέλος το έγγραφο, καθώς και σε όλες τις παρόμοιες περιπτώσεις όπου υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις τέμνονται από το όριο του ισχύοντος ΓΠΣ, η πρόταση της Υπηρεσίας για εξαίρεση από πολεοδόμηση όλου του αγροτεμαχίου και η πρόταση για την απόδοση μίας ενιαίας συμβατής με την δραστηριότητα χρήσης (π.χ. χονδρεμπορίου, κέντρο πόλης, κτλ.) θεωρούμε ότι θα πρέπει να γίνει δεκτή.

Επίσης, σε τμήμα της Π.Ε.9 που βρίσκεται στο νότιο και δυτικό όριο αυτής με την Π.Ε.15, παρατηρήθηκε η ανάπτυξη επαγγελματικών χρήσεων ασύμβατων με την αμιγή κατοικία κατά τα τελευταία χρόνια, όπως για παράδειγμα αποθήκες, συνεργεία, αμαξοστάσιο, κλπ. Συγκεκριμένα πρόκειται για μία ζώνη πλάτους της τάξης των 200 μέτρων περίπου που οριοθετείται από τα δυτικά και νότια από την Π.Ε.15 και από τα ανατολικά από την Π.Ε.8. Υιοθετώντας στην παρούσα φάση την πρόταση της Υπηρεσίας, θεωρούμε ορθό να χωροθετηθεί στην εν λόγω περιοχή μία ζώνη συμβατών χρήσεων με τις ήδη υφιστάμενες (χονδρεμπόριο, βιοτεχνία, κλπ.), αφού ο χαρακτήρας της αμιγούς κατοικίας δεν συνάδει πλέον με την ανάπτυξη της συγκεκριμένης περιοχής.

Με αφορμή και άλλη παρόμοια περίπτωση «ασυμβατότητας» σε σχέση με το ισχύων Γ.Π.Σ. που έχει γίνει προς τον Δήμο Ωραιοκάστρου και μας έχει διαβιβαστεί (υπ' αριθμ. 6550/26-03-2019 αίτημα προς το Δήμο), ζητείται να τροποποιηθεί η ισχύουσα χρήση «Αμιγής Κατοικία» κατά το ισχύον Γ.Π.Σ. σε τμήμα της ζώνης που είναι πάνω στην Επαρχιακή Οδό Θεσσαλονίκης – Ωραιοκάστρου. Στην ζώνη αυτή απαντώνται σήμερα ασύμβατες με Αμιγή Κατοικία χρήσεις όπως Υπεραγορά Τροφίμων, Ξενοδοχείο, Εστιατόρια, κτλ. γεγονός που εισηγούμαστε ότι μπορεί να τεκμηριώσει την αλλαγή χρήσης σε Γενική Κατοικία, δεδομένου ότι υπάρχει η σύμφωνη γνώμη αφενός της Επιβλέπουσας Υπηρεσίας και αφετέρου του Τμήματος Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Θεσσαλονίκης, το οποίο θα εισηγηθεί τις προτάσεις του Γ.Π.Σ.

Στο σημείο αυτό αναφέρεται ότι στις μεταβατικές διατάξεις της μελέτης, έχει ληφθεί μέριμνα για την χρήση και λειτουργία των ήδη υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων.

25. **Η Γενική Δ/ση Χωρ/κής & Περ/κής Πολιτικής, Διεύθυνση Υδάτων Κεντρικής Μακεδονίας** γνωμοδότησε με το υπ'αριθμ. 20992/30-08-2018 έγγραφό της με το οποίο συμφωνεί με την μελέτη τροποποίησης του Γ.Π.Σ. επισημαίνοντας τα εξής: 1) να ληφθεί υπόψη όπου απαιτείται το εγκεκριμένο Σχέδιο Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας, 2) Να γίνει αναφορά στις υφιστάμενες ανάγκες σε νερό για κάθε χρήση, 3) Να προβλεφθούν κατάλληλα μέτρα ώστε τα έργα και οι δράσεις του Γ.Π.Σ. να μην προκαλέσουν ποιοτική και ποσοτική επιβάρυνση των υδάτων, 4) Να προβλεφθούν τα απαραίτητα μέτρα ώστε από την εφαρμογή του τροποποιημένου ΓΠΣ να μην υπάρξει επιδείνωση του πλημμυρικού κινδύνου και 5) Να προβλεφθούν γενικότερα όλα τα απαραίτητα μέτρα έτσι ώστε η εφαρμογή του τροποποιημένου ΓΠΣ να γίνει με ασφαλή τρόπο για τους ανθρώπους, το περιβάλλον, την πανίδα, τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποδομές.

**Αποψη μελετητή:** Τα στοιχεία που αναφέρονται στο έγγραφο της Υπηρεσίας έχουν ληφθεί υπόψη τόσο στην μελέτη του ΓΠΣ όσο και στην Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Κατά το επόμενο Στάδιο (B2) θα γίνει επανέλεγχος ό,τι το τροποποιημένο ΓΠΣ συνάδει με το Σχέδιο Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής των ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας. Όσον αφορά τις προτεινόμενες δραστηριότητες, έργα και δράσεις του ΓΠΣ και τις επιπτώσεις τους στα ύδατα, στην χλωρίδα-πανίδα, και στο περιβάλλον γενικά, αυτό αποτελεί αντικείμενο μελέτης και ελέγχου της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που συνοδεύει το ΓΠΣ. Τέλος, θα γίνει έλεγχος στο επόμενο στάδιο προκειμένου να προβλεφθούν τα απαραίτητα μέτρα (στον βαθμό που είναι εφικτό στα πλαίσια των προδιαγραφών αυτής της μελέτης) ώστε από την εφαρμογή του τροποποιημένου ΓΠΣ να μην υπάρξει επιδείνωση του πλημμυρικού κινδύνου.

Επί του Β1' σταδίου της μελέτης, γνωμοδότησε και το Τμήμα Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Θεσσαλονίκης, με το με αρ.πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/86923/1039/10-09-2020 έγγραφό του, μετά από διαδοχικές συναντήσεις που πραγματοποιήθηκαν στα γραφεία της Υπηρεσίας τους, με τους επιβλέποντες – στελέχη της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου Ωραιοκάστρου, με μέλη της ομάδας μελέτης και στελέχη του Τμήματος Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Θεσσαλονίκης στις οποίες διεξοδικά συζητήθηκαν οι προτάσεις του Β1' Σταδίου, καθώς και οι απόψεις των φορέων στο πλαίσιο της διαβούλευσης του Γ.Π.Σ. Συγκεκριμένα οι απόψεις του Τμήματος Μητροπολιτικού Σχεδιασμού είναι:

1. Το όριο του ισχύοντος Γ.Π.Σ. (γ σχετ.) ιδιαίτερα στις πολεοδομικές ενότητες Π.Ε. 8 και Π.Ε. 9 τέμνει υφιστάμενα επαγγελματικά κτίρια μεγάλου όγκου, για κάποια από τα οποία η Υπηρεσία μας έχει γίνει, κατά το παρελθόν, δέκτης ερωτήσεων ως προς τις ισχύουσες χρήσεις γης. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες υφιστάμενη κτιριακή εγκατάσταση τέμνεται από όρια χρήσεων γης, προτείνεται η εξαίρεση του συνόλου της εγκατάστασης από τις υφιστάμενες πολεοδομικές ενότητες και η ένταξή του στις νέες προτεινόμενες Π.Ε. και με κατάλληλη χρήση γης π.χ. χονδρεμπορίου, κεντρικών λειτουργιών πόλης κ.λπ. Αυτό έχει ήδη γίνει στην πρόταση του Γ.Π.Σ. σε ιδιοκτησίες νότια και νοτιοανατολικά της Π.Ε. 8 που εντάχθηκαν σε ζώνη πολεοδομικού κέντρου και ομοίως, σε ιδιοκτησία στα νότια της Π.Ε. 9, που εντάχθηκε στη ζώνη χονδρεμπορίου της όμορης πολεοδομικής ενότητας Π.Ε. 15. Συνεπώς, θα πρέπει κατά την επόμενη φάση του Γ.Π.Σ. να ελεγχθούν προσεκτικά όλες οι συναφείς περιπτώσεις, στα όρια των Π.Ε.
2. Να γίνει έλεγχος των προτεινόμενων χρήσεων γης της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου στα όρια με τις όμορες δημοτικές ενότητες (Ευκαρπίας, Εχεδώρου και Μυγδονίας), ώστε να διαπιστωθεί η συμβατότητα των χρήσεων.
3. Τμήμα της νοτιοδυτικής επέκτασης του Ωραιοκάστρου, και συγκεκριμένα το νότιο τμήμα της Π.Ε. 13, το οποίο εμπίπτει μεταξύ των Περιοχών Παραγωγικών Δραστηριοτήτων 1 και 2 (ΠΕΠΔ 1, ΠΕΠΔ 2) προτείνεται να απαλειφθεί, ώστε και μετά την έγκρισή του Γ.Π.Σ. να διατηρηθεί ο υφιστάμενος χαρακτήρας της περιοχής ως εκτός σχεδίου περιοχή παραγωγικών και αγροτικών δραστηριοτήτων. Προτείνεται η έκταση

- αυτή να ενσωματωθεί στην Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων 1 ή 2, μετά από διερεύνηση των υφιστάμενων χρήσεων γης.
4. Στο τμήμα βόρεια του οικισμού της Γαλήνης και έως τον κόμβο της οδού Κονταξοπούλου, εκατέρωθεν της οδού Θεσσαλονίκης, προτείνεται να διερευνηθεί η δυνατότητα χωροθέτησης γενικής κατοικίας. Αντίστοιχη ρύθμιση, εξάλλου, έχει ήδη προταθεί με χρήση γενικής κατοικίας, εκατέρωθεν της οδού Θεσσαλονίκης, νότια του οικισμού της Γαλήνης.
  5. Η Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων 1 (ΠΕΠΔ 1), στα ανατολικά του προτεινόμενου Επιχειρηματικού Πάρκου Τύπου Β, προτείνεται από το Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Θεσσαλονίκης να ενταχθεί και αυτή στο προτεινόμενο Επιχειρηματικό Πάρκο. Η Υπηρεσία μας κρίνει ότι είναι σκόπιμο να παραμείνει η περιοχή αυτή ως Περιοχή Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης, σύμφωνα με την πρόταση του Β1' Σταδίου του Γ.Π.Σ., καθώς η περιοχή αυτή γεινιάζει με οικιστική περιοχή της Δ.Ε. Ευκαρπίας του Δήμου Παύλου Μελά, οπότε δεν θα ήταν σκόπιμο να επεκταθεί το Επιχειρηματικό Πάρκο.
  6. Στις γενικές και μεταβατικές διατάξεις που διατυπώθηκαν στο Β1' Στάδιο του Γ.Π.Σ. να προστεθεί η διευκρίνιση ότι σε οικοδομικά τετράγωνα του σχεδίου πόλης τα οποία τέμνονται από δύο ή περισσότερες χρήσεις, η κάθε χρήση που απεικονίζεται σχηματικά στο «πρόσωπο» μίας ιδιοκτησίας, να ισχύει για όλο το «βάθος» της. Αντίστοιχα, για τα αγροτεμάχια εκτός σχεδίου να εφαρμόζεται το άρθρο 16, παρ.4 του Ν.4164/2013, σύμφωνα με το οποίο γεωτεμάχια που τέμνονται από όρια ζωνών με διαφορετικούς όρους και περιορισμούς δόμησης και χρήσεις, μπορεί να ισχύουν όροι, περιορισμοί και χρήσεις οποιασδήποτε των άνω ζωνών σε τμήμα αυτών μέχρι του ορίου κατάτμησης που ισχύει στην περιοχή.
  7. Κατά το Β2' Στάδιο να ενσωματωθούν τυχόν ρυθμίσεις/απαγορεύσεις που θα προκύψουν από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού για το μνημειακό σύνολο της Αγρέπαυλης Παλαιοκάστρου, το οποίο οριοθετήθηκε προσωρινά ως αρχαιολογικός χώρος (ΦΕΚ 129/Δ'/22-3-2019).
  8. Κατά το Β2' Στάδιο να ενσωματωθούν στο Χάρτη Π.3.3.α-3.3.β τα στοιχεία της Ε.Υ.Α.Θ. Α.Ε. σχετικά με νέα έργα ύδρευσης και αποχέτευσης στη Δ.Ε. Ωραιοκάστρου και να εξεταστεί η τροποποίηση της χρήσης γης των εντός σχεδίων οικοπέδων, στα οποία προγραμματίζεται η εγκατάσταση δεξαμενών και αντλιοστασίων, ώστε να διασφαλιστεί ο κοινόχρηστος χαρακτήρας τους.
  9. Να διασφαλιστεί ότι τηρείται η υποχρέωση που απορρέει από την με αριθμό 5430/2017 Απόφαση Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, αναφορικά με το με αρ.539 οικόπεδο του Ο.Τ. 107 της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου, καθώς και κάθε άλλη σχετική υποχρέωση από δικαστική απόφαση.
  10. Κατά το Β2' Στάδιο να γίνει η επικαιροποίηση – εναρμόνιση των κατηγοριών χρήσεων γης με το νέο Π.Δ.59/2018.

Σύμφωνα με την αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/86923/1039-10/09/2020 γνωμοδότηση του τμήματος Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Θεσσαλονίκης (Β) αναφέρονται τα κάτωθι:

Λαμβάνοντας υπόψη:

α) Το έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομίας του Δήμου Ωραιοκάστρου προς την

Υπηρεσία μας με συνημμένη μία πλήρη σειρά του φακέλου του Β1 σταδίου της

μελέτης του θέματος (Α.Π.ΤΜΣΘ:69/11-4-2018).

β) Ηλεκτρονική αλληλογραφία με το Τμήμα Πολεοδομίας του Δήμου Ωραιοκάστρου (τα από 24/5/2018, 19/6/2018, 16/7/2018, 29/8/2018, 16/10/2018, 18/3/2019 και 2/4/2019 e-mail).

γ) Η με αρ.30872/31-7-2003 Υ.Α. «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου

(Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ωραιοκάστρου (Ν. Θεσσαλονίκης).» (Δ' 996).

δ) Ο Ν.2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (Α' 124).

ε) Η με αρ.9572/1845/6-4-2000 Υ.Α. «Τεχνικές Προδιαγραφές Μελετών Γενικών

Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση αυτών» (Δ' 209).

[2]

Με το ανωτέρω (α) σχετικό έγγραφο διαβιβάστηκε ο φάκελος του Β1 Σταδίου της μελέτης Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου του Δήμου Ωραιοκάστρου προκειμένου να υπάρξει γνωμοδότηση για την ολοκλήρωση της παραλαβής του εν λόγω σταδίου από τον Δήμο και την έναρξη του Β2 σταδίου. Για την προώθηση της ανωτέρω διαδικασίας και μετά από:

α) μελέτη του σχετικού φακέλου και των σχετικών γνωμοδοτήσεων όλων των εμπλεκόμενων φορέων και υπηρεσιών για το θέμα, όπως μας τις απέστειλε ο Δήμος Ωραιοκάστρου με σειρά συνεχιζόμενης αλληλογραφίας (β σχετ.) και β) διαδοχικές συναντήσεις στα γραφεία της Υπηρεσίας μας με τους επιβλέποντες – στελέχη της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου Ωραιοκάστρου, μέλη της ομάδας μελέτης και στελέχη της Υπηρεσίας μας στις οποίες αναλύθηκαν διεξοδικά οι προτάσεις του Β1' Σταδίου και συζητήθηκαν οι απόψεις των φορέων, στο πλαίσιο της διαβούλευσης του Γ.Π.Σ., διαμορφώθηκαν οι κάτωθι απόψεις από την Υπηρεσία, οι οποίες οφείλουν να ληφθούν υπόψη στη σύνταξη του Β2' Σταδίου του Γ.Π.Σ.:

1. Το όριο του ισχύοντος Γ.Π.Σ. (γ σχετ.) ιδιαίτερα στις πολεοδομικές ενότητες Π.Ε. 8 και Π.Ε. 9 τέμνει υφιστάμενα επαγγελματικά κτίρια μεγάλου όγκου, για κάποια από τα οποία η Υπηρεσία μας έχει γίνει, κατά το παρελθόν, δέκτης ερωτήσεων ως προς τις ισχύουσες χρήσεις γης. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες υφιστάμενη κτιριακή εγκατάσταση τέμνεται από όρια χρήσεων γης, προτείνεται η εξαίρεση του συνόλου της εγκατάστασης από τις υφιστάμενες πολεοδομικές ενότητες και η ένταξή του στις νέες προτεινόμενες Π.Ε. και με κατάλληλη χρήση γης π.χ. χονδρεμπορίου, κεντρικών λειτουργιών πόλης κ.λπ.. Αυτό έχει ήδη γίνει στην πρόταση του Γ.Π.Σ. σε ιδιοκτησίες νότια και νοτιοανατολικά της Π.Ε. 8 που εντάχθηκαν σε ζώνη πολεοδομικού κέντρου και ομοίως, σε ιδιοκτησία στα νότια της Π.Ε. 9, που εντάχθηκε στη ζώνη χονδρεμπορίου της όμορης πολεοδομικής ενότητας Π.Ε. 15..

Συνεπώς, θα πρέπει κατά την επόμενη φάση του Γ.Π.Σ. να ελεγχθούν προσεκτικά όλες οι συναφείς περιπτώσεις, στα όρια των Π.Ε..

2. Να γίνει έλεγχος των προτεινόμενων χρήσεων γης της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου στα όρια με τις όμορες δημοτικές ενότητες (Ευκαρπίας, Εχεδώρου και Μυγδονίας), ώστε να διαπιστωθεί η συμβατότητα των χρήσεων.



3. Τμήμα της νοτιοδυτικής επέκτασης του Ωραιοκάστρου, και συγκεκριμένα το νότιο τμήμα της Π.Ε. 13, το οποίο εμπίπτει μεταξύ των Περιοχών Παραγωγικών Δραστηριοτήτων 1 και 2 (ΠΕΠΔ 1, ΠΕΠΔ 2) προτείνεται να απαλειφθεί, ώστε και μετά την έγκρισή του Γ.Π.Σ. να διατηρηθεί ο υφιστάμενος χαρακτήρας της περιοχής ως εκτός σχεδίου περιοχή παραγωγικών και αγροτικών δραστηριοτήτων. Προτείνεται η έκταση αυτή να ενσωματωθεί στην Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων 1 ή 2, μετά από διερεύνηση των υφιστάμενων χρήσεων γης.
4. Στο τμήμα βόρεια του οικισμού της Γαλήνης και έως τον κόμβο της οδού Κονταξοπούλου, εκατέρωθεν της οδού Θεσσαλονίκης, προτείνεται να διερευνηθεί η δυνατότητα χωροθέτησης γενικής κατοικίας. Αντίστοιχη ρύθμιση, εξάλλου, έχει ήδη προταθεί με χρήση γενικής κατοικίας, εκατέρωθεν της οδού Θεσσαλονίκης, νότια του οικισμού της Γαλήνης.
5. Η Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων 1 (ΠΕΠΔ 1), στα ανατολικά του προτεινόμενου Επιχειρηματικού Πάρκου Τύπου Β, προτείνεται από το Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Θεσσαλονίκης να ενταχθεί και αυτή στο προτεινόμενο Επιχειρηματικό Πάρκο. Η Υπηρεσία μας κρίνει ότι είναι σκόπιμο να παραμείνει η περιοχή αυτή ως Περιοχή Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης, σύμφωνα με την πρόταση του Β1' Σταδίου του Γ.Π.Σ., καθώς η περιοχή αυτή γεινιάζει με οικιστική περιοχή της Δ.Ε. Ευκαρπίας του Δήμου Παύλου Μελά, οπότε δεν θα ήταν σκόπιμο να επεκταθεί το Επιχειρηματικό Πάρκο.
6. Στις γενικές και μεταβατικές διατάξεις που διατυπώθηκαν στο Β1' Στάδιο του Γ.Π.Σ. να προστεθεί η διευκρίνιση ότι σε οικοδομικά τετράγωνα του σχεδίου πόλης τα οποία τέμνονται από δύο ή περισσότερες χρήσεις, η κάθε χρήση που απεικονίζεται σχηματικά στο «πρόσωπο» μίας ιδιοκτησίας, να ισχύει για όλο το «βάθος» της. Αντίστοιχα, για τα αγροτεμάχια εκτός σχεδίου να εφαρμόζεται το άρθρο 16, παρ.4 του Ν.4164/2013, σύμφωνα με το οποίο γεωτεμάχια που τέμνονται από όρια ζωνών με διαφορετικούς όρους και περιορισμούς δόμησης και χρήσεις, μπορεί να ισχύουν όροι, περιορισμοί και χρήσεις οποιασδήποτε των άνω ζωνών σε τμήμα αυτών μέχρι του ορίου κατάτμησης που ισχύει στην περιοχή.
7. Κατά το Β2' Στάδιο να ενσωματωθούν τυχόν ρυθμίσεις/απαγορεύσεις που θα προκύψουν από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού για το μνημειακό σύνολο της Αγρέπαυλης Παλαιοκάστρου, το οποίο οριοθετήθηκε προσωρινά ως αρχαιολογικός χώρος (ΦΕΚ 129/Δ'/22-3-2019).
8. Κατά το Β2' Στάδιο να ενσωματωθούν στο Χάρτη Π.3.3.α-3.3.β τα στοιχεία της Ε.Υ.Α.Θ. Α.Ε. σχετικά με νέα έργα ύδρευσης και αποχέτευσης στη Δ.Ε. Ωραιοκάστρου και να εξεταστεί η [3] τροποποίηση της χρήσης γης των εντός σχεδίων οικοπέδων, στα οποία προγραμματίζεται η εγκατάσταση δεξαμενών και αντλιοστασίων, ώστε να διασφαλιστεί ο κοινόχρηστος χαρακτήρας τους.
9. Να διασφαλιστεί ότι τηρείται η υποχρέωση που απορρέει από την με αριθμό 5430/2017 Απόφαση Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, αναφορικά με το με αρ.539 οικόπεδο του Ο.Τ. 107 της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου, καθώς και κάθε άλλη σχετική υποχρέωση από δικαστική απόφαση.
10. Κατά το Β2' Στάδιο να γίνει η επικαιροποίηση - εναρμόνιση των κατηγοριών χρήσεων γης με το νέο Π.Δ.59/2018.

Η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας με το υπ' αριθμ 16583/23-09-2020 έγγραφό της αναφέρει:

Λαμβάνοντας υπόψη:

- Την από 10-11-2008 σύμβαση της μελέτης με τίτλο: «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Ωραιοκάστρου, Νομού Θεσσαλονίκης»
- Την με αρ. πρωτ. 4659/05-03-2015 εντολή έναρξης Β1 σταδίου της μελέτης του θέματος
- Το με αρ. πρωτ. 19421/04-05-2015 (αρ. πρωτ. 8768/05-05-2015 του Δ. Ωραιοκάστρου) διαβιβαστικό εμπρόθεσμης παράδοσης της ανάδοχης σύμπραξης για το Β1 Στάδιο της μελέτης του θέματος
- Την από 4-8-2020 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Ωραιοκάστρου (185-2020) αναφορικά με την έγκριση της παράτασης του χρονοδιαγράμματος της μελέτης «Τροποποίηση Γ.Π.Σ. Δ. Ωραιοκάστρου»
- Το με αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/86923/1039/10-09-2020 ΈΓΓΡΑΦΟ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Θεσσαλονίκης με το οποίο γνωμοδοτούν για το Β1 Στάδιο της μελέτης και δίνουν κατευθύνσεις για το επόμενο Β2 Στάδιο αυτής

Βεβαιώνεται ότι η ανάδοχη σύμπραξη παρέδωσε το Β1 Στάδιο της μελέτης εμπρόθεσμα και μέσα στον προβλεπόμενο χρόνο (σύμφωνα με το αρθρ. 5 «`

Μετά τα παραπάνω καλείται η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Ωραιοκάστρου να γνωμοδοτήσει για το Β1' Στάδιο της μελέτης «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Ωραιοκάστρου, Ν. Θεσσαλονίκης» και να εισηγηθεί στο Δ.Σ. για την παραλαβή του Β1' Σταδίου της μελέτης, όπως εκπονήθηκε και υποβλήθηκε από τους μελετητές, μαζί με τις συμπληρωματικές μελέτες αυτού: (1) Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας και (2) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Παράλληλα καλείται να δώσει Εντολή Εκπόνησης του Β2' Σταδίου της μελέτης, στο οποίο θα ληφθούν υπόψη οι ως άνω απόψεις των μελετητών επί των γνωμοδοτήσεων των φορέων για το Β1' Στάδιο της μελέτης, καθώς και οι κατευθύνσεις του Τμήματος Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Θεσσαλονίκης που ασκεί τη γενική εποπτεία της μελέτης.

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

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής λαμβάνοντας υπόψη

1. το άρθρο 73 του Ν. 3852/2010 για «τις αρμοδιότητες Επιτροπής Ποιότητας Ζωής»,
2. την 16585/23-09-2020 εισήγηση του αρμοδίου τμήματος
3. το υπ' αριθμ. 16583/23-09-2020 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων
4. την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/86923/1039-10/09/2020 γνωμοδότηση του τμήματος Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Θεσσαλονίκης (Β)

και μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών

**Αποφασίζει Ομόφωνα**

- Α) Γνωμοδοτεί θετικά για το Β1΄ Στάδιο της μελέτης «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Ωραιοκάστρου, Ν. Θεσσαλονίκης»
- Β) Εισηγείται στο Δ.Σ. για την παραλαβή του Β1΄ Σταδίου της μελέτης, όπως εκπονήθηκε και υποβλήθηκε από τους μελετητές, μαζί με τις συμπληρωματικές μελέτες αυτού: (1) Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας και (2) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών επιπτώσεων
- Γ) Δίνει Εντολή Εκπόνησης του Β2΄ Σταδίου της μελέτης, στο οποίο θα ληφθούν υπόψη οι ως άνω απόψεις των μελετητών επί των γνωμοδοτήσεων των φορέων για το Β1΄ Στάδιο της μελέτης, καθώς και οι κατευθύνσεις του Τμήματος Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Θεσσαλονίκης που ασκεί τη γενική εποπτεία της μελέτης.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό: 74/2020

Αφού εξαντλήθηκαν τα θέματα της ημερησίας διάταξης λύθηκε η συνεδρίαση.

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

#### Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
(υπογραφή)

ΤΑ ΜΕΛΗ  
(υπογραφές)

**ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΥ ΣΟΦΙΑ**  
Αντιδήμαρχος