



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

Αριθμός Απόφασης: **95 /2022**

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό αριθμός: **15/2022**

Τακτικής Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ωραιοκάστρου

ΘΕΜΑ: Λήψη απόφασης για την αναθεώρηση ως προς τις ισχύουσες χρήσεις γης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στη ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου.

Στο Ωραιοκάστρο και στο Δημοτικό κατάστημα σήμερα **22-6-2022**, ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 18:00, το Δημοτικό Συμβούλιο, συνήλθε σε **τακτική συνεδρίαση** ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ. 13240/17-6-2022 έγγραφη πρόσκληση της 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 ένα (21):

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

21. ΚΑΛΩΝΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ

1. ΚΑΡΑΣΑΒΒΙΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
2. ΖΑΠΡΑ ΧΡΙΣΤΙΝΑ
3. ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ
4. ΔΡΟΣΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ
5. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΥ ΣΟΦΙΑ
6. ΚΑΖΑΝΤΖΙΔΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ
7. ΜΑΡΜΑΡΙΔΗΣ ΣΤΑΥΡΟΣ
8. ΠΑΝΙΩΡΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
9. ΜΟΔΙΤΣΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
10. ΤΕΡΖΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
11. ΙΩΣΗΦΙΔΗΣ ΔΑΜΙΑΝΟΣ
12. ΣΑΡΑΜΟΥΡΤΣΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
13. ΚΥΡΙΑΚΙΔΟΥ-ΒΕΣΚΟΥ
ΕΥΔΟΞΙΑ
14. ΠΟΛΥΧΡΟΝΙΔΗΣ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
15. ΤΣΑΚΑΛΙΔΗΣ ΗΡΑΚΛΗΣ
16. ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΗΛΙΑΣ
17. ΜΑΝΤΑ ΒΑΣΙΛΕΙΑ
18. ΚΑΝΤΑΡΤΖΗΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
19. ΠΑΝΟΥΣΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ
20. ΠΑΡΑΠΑΝΗΣΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΑΠΟΝΤΕΣ

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| 1. ΧΑΤΖΗΑΝΤΩΝΙΟΥ
ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ | 7. ΤΖΙΚΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ |
| 2. ΖΙΑΚΟΥΛΗΣ ΗΛΙΑΣ | 8. ΠΑΡΙΣΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ |
| 3. ΚΑΡΑΣΤΕΡΙΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ | 9. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ |
| 4. ΣΚΑΡΛΑΤΟΣ ΠΑΝΤΕΛΗΣ | 10. ΣΥΜΕΩΝΙΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ |
| 5. ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ | 11. ΧΑΤΖΗΕΥΑΓΓΕΛΟΥ
ΠΑΣΧΑΛΗΣ |
| 6. ΜΑΤΣΟΥΚΑΤΙΔΗΣ
ΘΕΟΔΩΡΟΣ | 12. 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:

ΠΡΟΕΔΡΟΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ

ΔΡΥΜΟΥ	ΠΑΤΣΑΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	Παρών
ΛΗΤΗΣ	ΧΑΤΖΗΑΝΤΩΝΙΟΥ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ	Απών
ΜΕΛΙΣΣΟΧΩΡΙΟΥ	ΜΟΣΧΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	Απών
ΜΕΣΑΙΟΥ	ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Απών
ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ	ΓΙΑΪΛΑΤΖΟΓΛΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	Παρών
ΝΕΟΧΩΡΟΥΔΑΣ	ΣΑΡΑΜΟΥΡΤΣΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	Απών
ΠΕΝΤΑΛΟΦΟΥ	ΣΠΥΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΤΡΟΚΛΟΣ	Απών
ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ	ΑΡΑΜΠΑΤΖΙΔΟΥ ΜΑΡΙΑ	Απούσα

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

Παρών στη συνεδρίαση ήταν και ο Δημοτικός Υπάλληλος Πραξιτέλης Ζαχαριάδης για την τήρηση των πρακτικών.

Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Κανταρτζής Ε. αποχώρησε μετά την ψήφιση του 15^{ου} θέματος Η.Δ. και ο κ. Παραπανήσιος Γ. μετά το 20^ο.

Μετά τη διαπίστωση της απαρτίας, η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου, κα. **Ευαγγελία Δρόσου**, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγούμενη το **5ο** θέμα της ημερήσιας διάταξης, έδωσε το λόγο στον Δήμαρχο κ. Παντελεήμονα Τσακίρη ο οποίος ανέφερε 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 ως προς τις ισχύουσες χρήσεις γης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της ΒΙ.ΠΕ Σίνδου, προκειμένου ο πολεοδομικός κανονισμός του ρυμοτομικού σχεδίου που εγκρίθηκε με την υπ' αριθ.

2764/12-7-2017 Απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας και Θράκης και δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ178/ΑΑΠ/7-8-2017 να προσαρμοστεί στις διατάξεις του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ 114/Α'/29-06-2018).

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 τυχόν ενστάσεων που θα υποβληθούν κατά την ανάρτηση.

Η δημοσιοποίηση της προτεινόμενης αναθεώρησης έγινε με την με Α.Π. 26163/10-12-2021 ανακοίνωση, η οποία δημοσιεύτηκε στην τοπική εφημερίδα ΤΥΠΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ στο φύλλο 8185/ 23-12-2021 και στην ημερήσια εφημερίδα πανελλήνιας κυκλοφορίας ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ στο φύλλο 30904/23-12-2021 και αναρτήθηκε, με το από 10/12/2021 αποδεικτικό τοιχοκόλλησης στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημαρχείου Ωραιοκάστρου και στον πίνακα ανακοινώσεων του κτιρίου Ι. Καποδίστρια – Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Ωραιοκάστρου.

Κατά την ανάρτηση δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ

Α. ΓΕΝΙΚΑ

Το ισχύον Ρυμοτομικό Σχέδιο της ΒΙΠΕ Σίνδου και ο πολεοδομικός κανονισμός που το συνοδεύει εγκρίθηκαν με την υπ' αριθ. 2764/12-7-2017 Απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας και Θράκης και δημοσιεύτηκαν στο ΦΕΚ178/ΑΑΠ/7-8-2017.

Στον ισχύοντα πολεοδομικό κανονισμό οι χρήσεις γης έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» και ειδικότερα του Κεφαλαίου Β´ «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

Μετά την έκδοση του Π.Δ.59/21-6-2018 (ΦΕΚ114Α/29-6-2018) είναι επιβεβλημένη η τροποποίηση του πολεοδομικού κανονισμού προκειμένου οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης να καθοριστούν σύμφωνα με τις νεότερες διατάξεις.

Η προτεινόμενη τροποποίηση του πολεοδομικού κανονισμού συνοδεύεται από τα διαγράμματα στα οποία εμφανίζονται τροποποιούμενα στοιχεία του πολεοδομικού κανονισμού χωρίς να γίνεται καμία τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου. Συγκεκριμένα οι τροποποιήσεις αφορούν:

- Στο διάγραμμα Ρυμοτομικού Σχεδίου κλίμακας 1:2000 (πινακίδες Π.3.1 έως Π.3.12).
- Στο διάγραμμα Χρήσεων Γης και Πολεοδομικού Κανονισμού κλίμακας 1:5000 (πινακίδες Π.5.1 έως Π.5.4).

Β. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Η τροποποίηση του εν ισχύ Πολεοδομικού Κανονισμού που συνοδεύει το ρυμοτομικό σχέδιο της ΒΙΠΕ Σίνδου γίνεται με βάση τις ειδικές διατάξεις για την Βιομηχανία.

Με την παρ. 2.α του άρθρου 51 του Ν.4178/2013 ρυθμίστηκε ότι οι τροποποιήσεις των εγκεκριμένων ρυμοτομικών τόσο στις ΒΙΠΕ του ν. 4458/65 όσο και στις ΒΕΠΕ του ν.2545/97 θα γίνονται με τις διατάξεις του Ν. 3982/2011. Στη βάση αυτή για την αιτούμενη αναθεώρηση έχουν εφαρμογή:

- a. Ο Ν.3982/2011 που ισχύει σήμερα για την ίδρυση, οργάνωση και λειτουργία των Επιχειρηματικών Πάρκων και ειδικότερα το άρθρο 52 με το οποίο ρυθμίζονται τα ζητήματα της Πολεοδόμησης σχετικά τόσο με τα επιτρεπόμενα μεγέθη όσο και με υποχρεωτικές δεσμεύσεις που θα πρέπει να τηρηθούν. Στο ίδιο άρθρο προσδιορίζεται ο επισπεύδων της διαδικασίας που είναι η ΕΑΝΕΠ του πάρκου και δη για τη ΒΙΠΕ Σίνδου η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ αλλά και ο έχων την αρμοδιότητα έγκρισης

της πολεοδομικής μελέτης που είναι ο Γενικός Γραμματέας (πλέον Συντονιστής) της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

b. Η ΚΥΑ Φ/Α.15/3/2226/170/1-3-2012/ΦΕΚ583Β/2-3-2012 των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και ΠΕΚΑ, που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του Ν.3982/2011 και η οποία εξειδικεύει περαιτέρω το περιεχόμενο του άρθρου 52 και ρυθμίζει:

- ✓ Τις προδιαγραφές καθώς και το περιεχόμενο της πολεοδομικής μελέτης (άρθρο 7).
- ✓ Την διαδικασία υποβολής και ελέγχου της πολεοδομικής μελέτης καθώς και την αρμόδια υπηρεσία για την διενέργεια του ελέγχου. Επισημαίνεται ότι προβλέπονται όλως συγκεκριμένες προθεσμίες για τον έλεγχο και την ανάρτηση τις οποίες οι εμπλεκόμενες υπηρεσίες οφείλουν σύμφωνα με τις επιταγές του νόμου να τηρούν (άρθρο 7).
- ✓ Τα επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη, που δύναται να εγκριθούν, καθώς και τα ελάχιστα όρια αρτιότητας των οικοπέδων αλλά και τα υποχρεωτικά πλάτη οδών και πεζοδρομίων/πεζοδρόμων (άρθρο 8).
- ✓ Την διαδικασία ανάρτησης, υποβολής εντάσεων και τα όργανα που γνωμοδοτούν (άρθρο 9).
- ✓ Την διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, την αρμοδιότητα έγκρισης καθώς και τον τύπο των γνωμοδοτήσεων, απλή ή δέσμια. (άρθρο 10).

c. Η ΚΥΑ 79347/6021/ΦΕΚ674Δ/9-12-1990 των Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ και Βιομηχανίας Ενέργειας και Τεχνολογίας η οποία παρέμεινε σε ισχύ με την παρ. 1 του άρθρου 7 της ΚΥΑ Φ/Α.15/3/2226/170/1-3-2012/ΦΕΚ583Β/2-3-2012) και α συνεχίζει να ρυθμίζει τις τεχνικές προδιαγραφές και το περιεχόμενο των διαγραμμάτων της πολεοδομικής μελέτης .

d. Το ΠΔ59/2018 (ΦΕΚ 114Α/2018) «Κατηγορίες και Περιεχόμενο χρήσεων γης ως ισχύει σήμερα.

Γ. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ

Το ισχύον σήμερα Ρυμοτομικό Σχέδιο της ΒΙΠΕ Σίνδου και ο πολεοδομικός κανονισμός που το συνοδεύει εγκρίθηκαν με την υπ' αριθ. 2764/12-7-2017 Απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας και Θράκης και δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ178/ΑΑΠ/7-8-2017.

Το αίτημα για την έκδοση της ανωτέρω απόφασης υποβλήθηκε από την ΕΤΒΑ-ΒΙΠΕ τον Ιούνιο του 2015 (ΑΠ 37457/11-6-2015-αρ.πρωτ. ΔΙΠΕΧΩΣ 4788/15-6-2015). Κατά τον χρόνο υποβολής του αιτήματος ήταν σε ισχύ ο ν.4269/2014 και, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις αυτού, υποχρεωτικά ο πολεοδομικός κανονισμός που περιλαμβανόταν στην υποβληθείσα πολεοδομική μελέτη, είχε συνταχθεί με βάση τις χρήσεις γης του Κεφαλαίου Β` του ίδιου νόμου.

Τον Μάιο του 2016, και πριν την έγκριση της αναθεώρησης του τότε ισχύοντος ρυμοτομικού, ψηφίστηκε ο ν. 4389/2016 ο οποίος με την παρ. 1 του άρθρου 238 κατήργησε τα άρθρα 14 έως και 33 του ν. 4269/2014 (Α` 142), ωστόσο με την παρ. 2 του ίδιου άρθρου έδινε την δυνατότητα σε «Εκκρεμείς διαδικασίες σχεδιασμού χωροταξικού - πολεοδομικού επιπέδου οι μελέτες των οποίων εκπονήθηκαν με εφαρμογή των διατάξεων του Κεφαλαίου Β` του ν. 4269/2014 να ολοκληρώνονται σύμφωνα με αυτές, εφόσον κατά το χρόνο θέσης σε ισχύ της παρούσας διάταξης, έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος στην αρμόδια υπηρεσία. Οι ενδιαφερόμενοι του προηγούμενου εδαφίου με αίτησή τους στην αρμόδια υπηρεσία μπορούν να εξαιρεθούν από την εφαρμογή της παρούσας μεταβατικής διάταξης».

Με βάση τα ως άνω στοιχεία, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ δεν αιτήθηκε την προβλεπόμενη εξαίρεση της παρ. 2, αλλά επιβεβαίωσε και αιτήθηκε την συνέχιση και ολοκλήρωση της διαδικασίας έγκρισης της υποβληθείσας αναθεώρησης με την εφαρμογή των διατάξεων του Κεφαλαίου Β` του ν. 4269/2014.

Τελικά η έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου και του πολεοδομικού κανονισμού της ΒΙΠΕ Θεσσαλονίκης (Σίνδου) έγινε τον Ιούλιο του 2017 (ΑΠ2764/12.7.2017(ΦΕΚ 175 ΑΑΠ/2017). Ο πολεοδομικός κανονισμός, συνεπώς συντάχθηκε και εγκρίθηκε με βάση τις χρήσεις γης του Κεφαλαίου Β` του ν.4269/14.

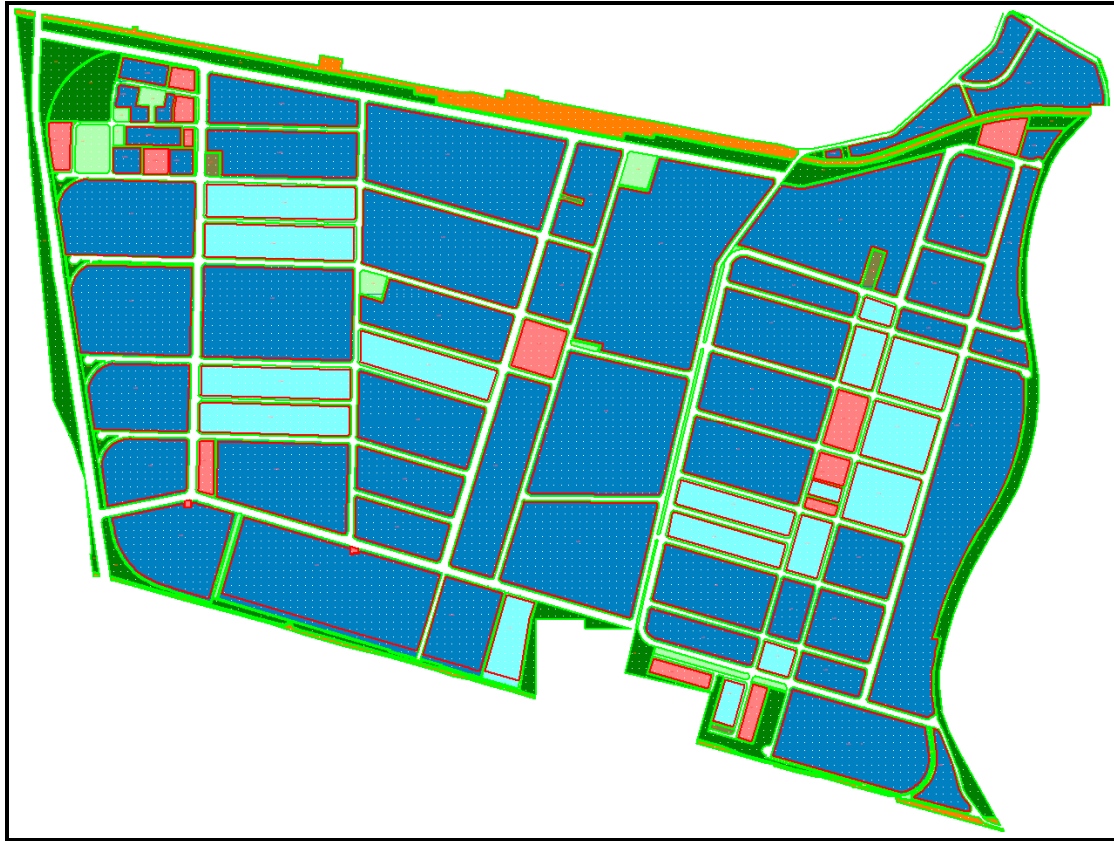
Εντωμεταξύ το Δεκέμβριο του 2016 ψηφίστηκε ο ν.4447/2016 στις μεταβατικές διατάξεις του οποίου (άρθρο 13) προβλέπονται τα εξής:
«...Παρ.6. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης, Πολεοδομικές Μελέτες και γενικότερα σχέδια Πολεοδομικού Σχεδιασμού, που εγκρίθηκαν ή τροποποιήθηκαν με τις μεταβατικές διατάξεις του Κεφαλαίου Α` του ν. 4269/2014 (Α` 142) και τις χρήσεις γης του Κεφαλαίου Β` του ν. 4269/2014, όσο αυτό ήταν σε ισχύ, αναθεωρούνται υποχρεωτικά ως προς τις χρήσεις γης εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του διατάγματος που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 238 του ν. 4389/2016 (Α` 94) διαφορετικά θεωρούνται άκυρα ως προς τις προβλεπόμενες χρήσεις γης. Η ανωτέρω προθεσμία μπορεί να παρατείνεται ύστερα από αίτημα του αρμόδιου για την τροποποίηση οργάνου και την αποδοχή του αιτήματος αυτού από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας με απόφασή του.

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ στο πλαίσιο της εφαρμοζόμενης πολιτικής ασφαλείας και προς αποφυγή ασυμβατοτήτων με το νέο διάταγμα που διέπει τις χρήσεις γης (ΠΔ59/21-6-2018/ ΦΕΚ114/Α/29-06-2018) κατά την αδειοδότηση δραστηριοτήτων εντός της ΒΙΠΕΘ, έκρινε σκόπιμο να ζητήσει την τροποποίηση του πολεοδομικού κανονισμού που εγκρίθηκε το 2017 προκειμένου αυτός να προσαρμοστεί στις μεταγενέστερες διατάξεις και για το λόγο τούτο στις 20-6-2019 (εντός του διαστήματος του ενός έτους που προβλεπόταν) υπέβαλλε φάκελο με την τροποποίηση αυτή.

Δ. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ

Ι. ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

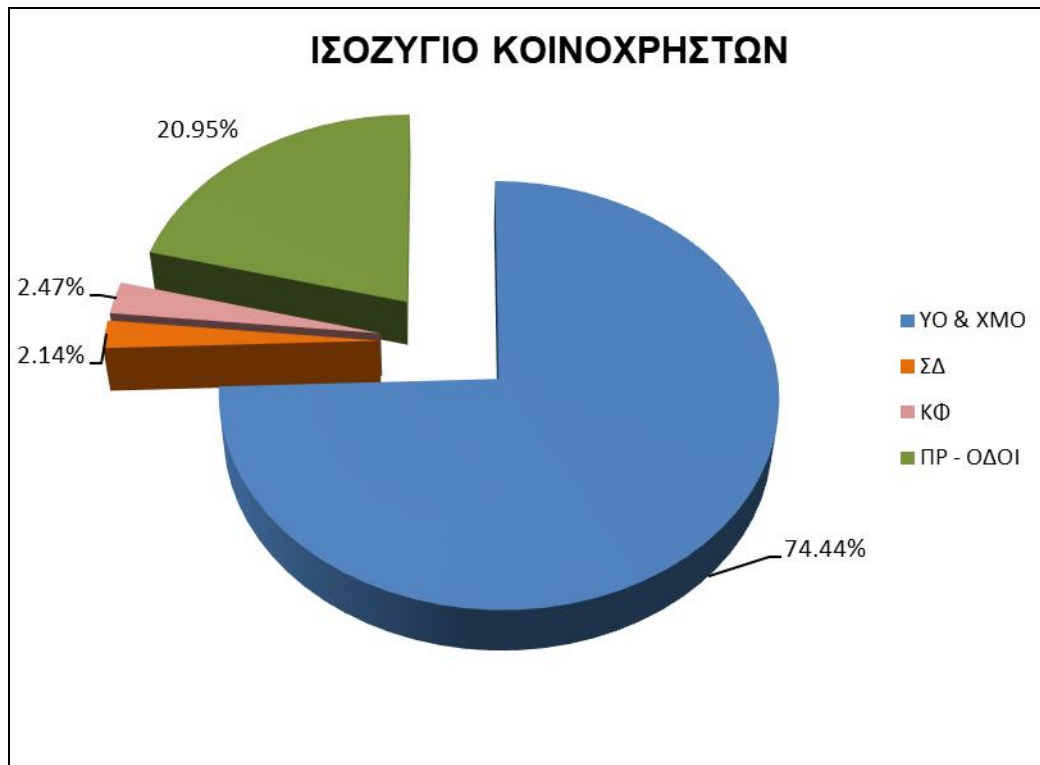
Η παρούσα δεν αφορά καμία τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της ΒΙΠΕ. Το σύνολο των οικοδομικών τετραγώνων παραμένει αμετάβλητο όπως εγκρίθηκε με την (ΑΠ.2764/12-7-2017/ΦΕΚ 175 ΑΑΠ/2017) τόσο ως προς την γεωμετρία τους όσο και ως προς τα προκήπια που έχουν εγκριθεί σ' αυτά και κατά συνέπεια και το ισοζύγιο των κοινοχρήστων παραμένει αμετάβλητο. Ακολουθούν πίνακες με τεκμηρίωση των παραπάνω.



Εποπτική εικόνα ρυμοτομικού σχεδίου

Τα οικοδομικά τετράγωνα με βιομηχανικές χρήσεις χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης καταλαμβάνουν το 74,44% της συνολικής έκτασης, τα οικοδομικά τετράγωνα με εγκαταστάσεις (αστικών υποδομών) κοινής ωφέλειας καταλαμβάνουν το 2,47 % της συνολικής έκτασης ενώ το υπόλοιπο 23,09% της έκτασης αφορά σε κοινόχρηστους χώρους (χώρους πρασίνου, χώρους στάθμευσης, σιδηροδρομική οδός μεταφοράς και οδούς).

ΥΟ & ΧΜΟ	7,224,241.65	74.44%
ΣΔ	207,340.06	2.14%
ΚΦ	240,136.33	2.47%
ΠΡ - ΟΔΟΙ	2,033,645.87	20.95%
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΒΙΠΕ	9,705,363.91	100.00%



Τέλος παραθέτουμε τους κάτωθι πίνακες ελέγχου του ισοζυγίου των κοινοχρήστων:

ΕΛΕΓΧΟΣ 1	
ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡ. 52 ΠΑΡΑΓΡ. 2γ ΤΟΥ Ν.3982/2011 =ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟ ΒΙΠΕ *6%	582,321.83
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ	615,992.73 > 582,321.83

ΕΛΕΓΧΟΣ 2	
ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΕΜΒΑΔΟ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡ. 52 ΠΑΡΑΓΡ. 2γ ΤΟΥ Ν.3982/2011 = ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟ ΒΙΠΕ * 25%	2,426,340.98
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ	2,481,122.26 > 2,426,340.98

ΕΛΕΓΧΟΣ 3	
ΑΝΩΤΑΤΟ ΕΜΒΑΔΟ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡ. 52 ΠΑΡΑΓΡ. 2γ ΤΟΥ Ν.3982/2011 = ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟ ΒΙΠΕ* 3%	291,160.92
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΩΝ	240,136.33<291,160.92

ΕΛΕΓΧΟΣ 4	
ΑΝΩΤΑΤΟ ΕΜΒΑΔΟ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΜΕ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ Χ , Μ , Υ ΟΧΛΗΣΗΣ = ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟ ΒΙΠΕ* 75%	7,279,022.93
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΜΕ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	7,224,241.65<7,279,022.93

II. ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΝ ΙΣΧΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ ΠΟΥ ΣΥΝΟΔΕΥΕΙ ΤΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΒΙΠΕ ΣΙΝΔΟΥ

Η προτεινόμενη τροποποίηση του πολεοδομικού κανονισμού που συνοδεύει το ρυμοτομικό σχέδιο της ΒΙ.ΠΕ Σίνδου, αφορά:

(α) Στην θεσμοθέτηση των χρήσεων γης σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ.59/21-6-2018 (ΦΕΚ114Α/29-6-2018) ως κάτωθι:

- «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ» στην οποία επιτρέπεται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 11 του ΠΔ59/2018.
- «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΧΑΜΗΛΗΣ ΚΑΙ ΜΕΣΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ» στην οποία επιτρέπεται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 8 του ΠΔ59/2018, και τέλος
- «ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ» στην οποία επιτρέπεται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 12 του ΠΔ59/2018.
- «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ –ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ» στην οποία επιτρέπεται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 7 του Π.Δ.59/2018.
- «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ–ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ–ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ» στην οποία επιτρέπεται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 7 του Π.Δ.59/2018 με εφαρμογή του ΑΡΘΡΟΥ 20 του Ν. 4067/2012.

- «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ (ΠΡΟΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΧΩΡΟΥ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ)» με επιτρεπόμενες τις χρήσεις της παραγράφου 1 του ΑΡΘΡΟΥ 7 «Ελεύθεροι Χώροι-Αστικό Πράσινο» του Π.Δ.59/2018.

(β) Στην θεσμοθέτηση των χρήσεων γης στα ακίνητα ιδιοκτησίας ΟΣΕ σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις που τα διέπουν ήτοι τις διατάξεις του Ν.3891/2010 ως κάτωθι:

- «ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗ ΟΔΟΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ –ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ –ΕΝΕΡΓΟ ΔΙΚΤΥΟ» με επιτρεπόμενες χρήσεις τις χρήσεις «σιδηροδρομικών μεταφορών» του άρθρου 6α παρ. 1 στοιχ. ε του Ν.3891/2010 (ΦΕΚ188Α) 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 για την εξασφάλιση της κυκλοφορίας των συρμών, σύμφωνα με τις υφιστάμενες εθνικές και κοινοτικές προδιαγραφές, κανόνες και νομοθεσία.

(γ) Στην προσαρμογή των πολεοδομικών μεγεθών (Συντελεστή Δόμησης (ΣΔ) και μέγιστο ύψος) στις προβλέψεις των οικείων διατάξεων σχετικά με τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη εντός των ΟΥΜΕΔ. Στην κατεύθυνση αυτή προτείνεται:

- Η μείωση του ισχύοντος ΣΔ όπου αυτός ξεπερνά τις προβλέψεις των διατάξεων το άρθρου 52 του ν.3982/2011.
- Η προσαρμογή του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 ν.4067/12 (ΝΟΚ) ως μέγεθος εξαρτώμενο του συντελεστή δόμησης.

(δ) Στην προσθήκη διάταξης σύμφωνα με την οποία η εγκατάσταση νέων δραστηριοτήτων που υπάγονται στην οδηγία Seveso θα επιτρέπεται αποκλειστικά και μόνο στα οικοδομικά τετράγωνα που προβλέπονται οι χρήσεις του ΑΡΘΡΟΥ 11 του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018) «Παραγωγικές Δραστηριότητες Υψηλής Όχλησης» εξαιρουμένων των ΟΤ 56Α, 56Β, 56Γ και 60 με την προϋπόθεση τήρησης των προβλεπόμενων στην ΚΥΑ 172058/11-02-2016 (ΦΕΚ354/Β/17-02-2016).

(ε) Στην προσαρμογή της προβλεπόμενης παρέκκλισης ως προς την δυνατότητα υπέρβασης του μέγιστου ύψους σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 52 του ν.3982/11.

(ζ) Στην προσαρμογή της επιτρεπόμενης κατ' όγκο εκμετάλλευσης σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 52 του ν.3982/2011 όπως διαμορφώθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 39 του ν.4759/2020.

III. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Ο πολεοδομικός κανονισμός διαμορφώνεται ως κάτωθι:

A. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ Α: Περιλαμβάνει τα ΟΤ52Α, ΟΤ52Β, ΟΤ52Γ, ΟΤ52Δ, ΟΤ52Ε, ΟΤ52Η, ΟΤ52Κ, ΟΤ52Λ, ΟΤ52Μ, ΟΤ52Ν, ΟΤ52Ο.

Ορίζονται για τα ΟΤ52Α, ΟΤ52Β, ΟΤ52Γ, ΟΤ52Δ, ΟΤ52Λ, ΟΤ52Ν το σύνολο των χρήσεων του άρθρου 11 «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).

Για τα ΟΤ52Ε, ΟΤ52Η, ΟΤ52Κ, ΟΤ52Μ, ΟΤ52Ο ορίζονται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 12 «ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).

Όροι δόμησης

Ελάχιστο Εμβαδό: 2000τμ

Ελάχ. Πρόσωπο: 30μ

Μέγιστη Κάλυψη: 60%

Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος Κτηρίων:

Για τα ΟΤ52Α, ΟΤ52Β, ΟΤ52Γ, ΟΤ52Δ, ΟΤ52Λ, ΟΤ52Ν ορίζονται τα 19.50μ.

Για τα ΟΤ52Η, ΟΤ52Ε, ΟΤ52Κ, ΟΤ52Μ, ΟΤ52Ο ορίζονται τα 17.25μ.

Μέγιστος σδ.:

Για τα ΟΤ52Α, ΟΤ52Β, ΟΤ52Γ, ΟΤ52Δ, ΟΤ52Λ, ΟΤ52Ν ορίζεται μέγιστος σδ 1,6. Για το ΟΤ52Η ορίζεται μέγιστος σδ 1,4. Για τα ΟΤ52Ε, ΟΤ52Κ, ΟΤ52Μ, ΟΤ52Ο ορίζεται μέγιστος σδ 1,2.

Ελάχιστη απόσταση κτηρίων από πλάγια και πίσω όρια:

Για τα ΟΤ52Α, ΟΤ52Β, ΟΤ52Γ, ΟΤ52Δ, ΟΤ52Λ, ΟΤ52Ν, ΟΤ52Ε, ΟΤ52Κ, ΟΤ52Μ, ΟΤ52Ο ορίζεται απόσταση Δ κατά Ν.4067/2012 ΝΟΚ (ΦΕΚ 79Α'), ενώ για το ΟΤ52Η ορίζεται ελάχιστη απόσταση 3μ.

Ελάχιστη απόσταση μεταξύ των κτηρίων στο ίδιο οικόπεδο: Σύμφωνα με τον Ν.4067/2012 ΝΟΚ (ΦΕΚ 79Α').

Επιτρεπόμενη κατ' όγκον εκμετάλλευση: Σύμφωνα με το εδάφιο (γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 52 του ν.3982/11.

ΤΟΜΕΑΣ Β: Περιλαμβάνει τα ΟΤ5Α, ΟΤ5Β, ΟΤ8, ΟΤ10, ΟΤ11, ΟΤ11Α, ΟΤ11Β, ΟΤ12, ΟΤ13, ΟΤ14, ΟΤ18, ΟΤ19, ΟΤ20, ΟΤ57, ΟΤ58, ΟΤ58Α.

Για τα ΟΤ5Α, ΟΤ5Β, ΟΤ8, ΟΤ10, ΟΤ11Β, ΟΤ13, ΟΤ14, ΟΤ18, ΟΤ19, ΟΤ20, ΟΤ58 ορίζονται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 8 «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΧΑΜΗΛΗΣ ΚΑΙ ΜΕΣΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).

Για τα ΟΤ11, ΟΤ11Α, ΟΤ12, ΟΤ57, ΟΤ58Α ορίζονται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 12 «ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).

Όροι δόμησης

Ελάχιστο Εμβαδό: 1000τμ

Ελάχ. Πρόσωπο: 20μ.

Κατά παρέκκλιση, το ελάχιστο πρόσωπο είναι 15μ για τα οικόπεδα που δημιουργήθηκαν πριν την 11-10-1994.

Μέγιστη Κάλυψη: 60%

Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος Κτηρίων:

Για τα ΟΤ5Α, ΟΤ5Β, ΟΤ8, ΟΤ10, ΟΤ13, ΟΤ14, ΟΤ18, ΟΤ19, ΟΤ20 ορίζονται τα 22.75μ. Για τα ΟΤ11Β, ΟΤ58 ορίζονται τα 19,50μ, ενώ για τα ΟΤ11, ΟΤ11Α, ΟΤ12, ΟΤ57, ΟΤ58Α ορίζονται τα 14μ.

Μέγιστος σδ.:

Για τα ΟΤ5Α, ΟΤ5Β, ΟΤ8, ΟΤ10, ΟΤ13, ΟΤ14, ΟΤ18, ΟΤ19, ΟΤ20 ορίζεται μέγιστος σδ 2,0. Για τα ΟΤ11Β, ΟΤ58 ορίζεται σδ. 1,6, ενώ για τα ΟΤ11, ΟΤ11Α, ΟΤ12, ΟΤ57, ΟΤ58Α ορίζεται σδ. 0,8.

Ελάχιστη απόσταση κτηρίων από πλάγια και πίσω όρια: Απόσταση Δ σύμφωνα με Ν.4067/2012 ΝΟΚ (ΦΕΚ 79Α')

Κατά παρέκκλιση, η ελάχιστη απόσταση των κτηρίων από τα πλάγια και τα πίσω όρια είναι 3μ για κτίρια ή εγκαταστάσεις προϋφιστάμενα του παρόντος.

Ελάχιστη απόσταση μεταξύ των κτηρίων στο ίδιο οικόπεδο: Σύμφωνα με τον Ν.4067/2012 ΝΟΚ (ΦΕΚ 79Α').

Επιτρεπόμενη κατ' όγκον εκμετάλλευση: Σύμφωνα με το εδάφιο (γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 52 του ν.3982/11.

ΤΟΜΕΑΣ Γ: Περιλαμβάνει τα ΟΤ33Α, ΟΤ39Α, ΟΤ39Β, ΟΤ43, ΟΤ45, ΟΤ48Α, ΟΤ48Β.

Για τα ΟΤ39Α, ΟΤ39Β, ΟΤ43, ΟΤ48Α, ΟΤ48Β ορίζονται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 8 «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΧΑΜΗΛΗΣ ΚΑΙ ΜΕΣΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).

Για τα ΟΤ33Α, ΟΤ45 ορίζονται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 12 «ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).

Όροι δόμησης

Ελάχιστο Εμβαδό: 1000τμ

Ελάχ. Πρόσωπο: 20μ

Μέγιστη Κάλυψη: 60%

Μέγιστο ύψος κτηρίων:

Για τα ΟΤ39Α, ΟΤ39Β, ΟΤ43, ΟΤ48Α, ΟΤ48Β ορίζονται τα 22.75μ, ενώ για τα ΟΤ33Α, ΟΤ45 ορίζονται τα 14μ.

Μέγιστος σδ.:

Για τα ΟΤ39Α, ΟΤ39Β, ΟΤ43, ΟΤ48Α, ΟΤ48Β ορίζεται μέγιστος σδ. 2,0, ενώ για τα ΟΤ33Α, ΟΤ45 ορίζεται σδ. 0,8.

Ελάχιστη απόσταση κτηρίων από πλάγια και πίσω όρια: Απόσταση Δ σύμφωνα με Ν.4067/2012 ΝΟΚ (ΦΕΚ 79Α')

Ελάχιστη απόσταση μεταξύ των κτηρίων στο ίδιο οικόπεδο: Σύμφωνα με τον Ν.4067/2012 ΝΟΚ (ΦΕΚ 79Α').

Επιτρεπόμενη κατ' όγκον εκμετάλλευση: Σύμφωνα με το εδάφιο (γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 52 του ν.3982/11.

ΤΟΜΕΑΣ Δ: Περιλαμβάνει τα ΟΤ1, ΟΤ2, ΟΤ3, ΟΤ4, ΟΤ6, ΟΤ7, ΟΤ9, ΟΤ15, ΟΤ16, ΟΤ17, ΟΤ21, ΟΤ22, ΟΤ23, ΟΤ24, ΟΤ25Α-26, ΟΤ25Β, ΟΤ27-28, ΟΤ30,

ΟΤ31, ΟΤ31Α, ΟΤ31Γ, ΟΤ32, ΟΤ33Β, ΟΤ34, ΟΤ35, ΟΤ36, ΟΤ37, ΟΤ38, ΟΤ40, ΟΤ41, ΟΤ42, ΟΤ44, ΟΤ46, ΟΤ47, ΟΤ49, ΟΤ50, ΟΤ51, ΟΤ53Α, ΟΤ53Β, ΟΤ54, ΟΤ55, ΟΤ56Α, ΟΤ56Β, ΟΤ56Γ, ΟΤ56Δ, ΟΤ59, ΟΤ60, ΟΤ61, ΚΦ1.

Για τα ΟΤ1, ΟΤ2, ΟΤ3, ΟΤ4, ΟΤ6, ΟΤ7, ΟΤ9, ΟΤ15, ΟΤ16, ΟΤ17, ΟΤ21, ΟΤ22, ΟΤ23, ΟΤ24, ΟΤ25Α-26, ΟΤ25Β, ΟΤ27-28, ΟΤ30, ΟΤ31, ΟΤ31Α, ΟΤ32, ΟΤ33Β, ΟΤ34, ΟΤ35, ΟΤ36, ΟΤ37, ΟΤ38, ΟΤ40, ΟΤ41, ΟΤ42, ΟΤ44, ΟΤ46, ΟΤ47, ΟΤ49, ΟΤ50, ΟΤ51, ΟΤ53Α, ΟΤ53Β, ΟΤ54, ΟΤ55, ΟΤ56Α, ΟΤ56Β, ΟΤ56Γ, ΟΤ56Δ, ΟΤ59, ΟΤ60, ΟΤ61 ορίζονται το σύνολο των χρήσεων του άρθρου 11 «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).

Για το ΟΤ31Γ ορίζονται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 8 «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΧΑΜΗΛΗΣ ΚΑΙ ΜΕΣΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018), ενώ για το ΚΦ1 ορίζεται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 12 «ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).

Όροι δόμησης

Ελάχιστο Εμβαδό: 2000 τμ.

Κατά παρέκκλιση, το ελάχιστο εμβαδό είναι 1000 τμ για τα οικόπεδα που δημιουργήθηκαν πριν την 11-10-1994.

Ελάχ. Πρόσωπο: 30μ.

Κατά παρέκκλιση, το ελάχιστο πρόσωπο είναι 15μ για τα οικόπεδα που δημιουργήθηκαν πριν την 11-10-1994.

Μέγιστη Κάλυψη: 60%

Μέγιστο ύψος κτηρίων:

Για τα 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 ορίζονται τα 22.75μ.

Για τα ΟΤ9, ΟΤ31, ΟΤ31Α, ΟΤ33Β, ΟΤ46, ΟΤ56Α, ΟΤ56Β, ΟΤ56Γ, ΟΤ56Δ, ΟΤ59, ΟΤ60, ΟΤ31Γ ορίζονται τα 19.50μ.

Για το ΚΦ1 ορίζονται τα 17.25μ.

Μέγιστος σδ.:

Για τα 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 ορίζεται μέγιστος σδ. 2,0.

Για τα ΟΤ9, ΟΤ31, ΟΤ31Α, ΟΤ33Β, ΟΤ46, ΟΤ56Α, ΟΤ56Β, ΟΤ56Γ, ΟΤ56Δ, ΟΤ59, ΟΤ60 ορίζεται σδ. 1,6. Για τις δραστηριότητες που αφορούν στην ειδική κατηγορία χρήσεων (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής του ΑΡΘΡΟΥ 11 «Παραγωγικές Δραστηριότητες Υψηλής Όχλησης (Υ.Ο.)» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018) ο συντελεστής δόμησης είναι 1,0.

Για το ΟΤ31Γ ορίζεται σδ. 1,6, ενώ για το ΚΦ1 ορίζεται σδ. 1,2.

Ελάχιστη απόσταση κτηρίων από πλάγια και πίσω όρια: Απόσταση Δ σύμφωνα με Ν.4067/2012 ΝΟΚ (ΦΕΚ 79Α').

Κατά παρέκκλιση, η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα πλάγια και τα πίσω όρια είναι 3μ για κτίρια ή εγκαταστάσεις προϋφιστάμενα του παρόντος. Ελάχιστη απόσταση μεταξύ των κτηρίων στο ίδιο οικόπεδο: Σύμφωνα με τον Ν.4067/2012 ΝΟΚ (ΦΕΚ 79Α').

Επιτρεπόμενη κατ' όγκον εκμετάλλευση: Σύμφωνα με το εδάφιο (γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 52 του ν.3982/11.

ΤΟΜΕΑΣ Ε: Περιλαμβάνει τα ΟΤ30Α, ΟΤ31Β

Για τα ΟΤ30Α, ΟΤ31Β ορίζονται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 12 «ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).

Όροι δόμησης

Ελάχιστο Εμβαδό: 1000τμ

Ελάχ. Πρόσωπο: 10μ

Μέγιστη Κάλυψη: 70%

Μέγιστο ύψος κτηρίων: 12μ.

Μέγιστος σδ.: 1,2

Ελάχιστη απόσταση κτηρίων από πλάγια και πίσω όρια: Απόσταση Δ σύμφωνα με Ν.4067/2012 ΝΟΚ (ΦΕΚ 79Α').

Ελάχιστη απόσταση μεταξύ των κτηρίων στο ίδιο οικόπεδο: Σύμφωνα με τον Ν.4067/2012 ΝΟΚ (ΦΕΚ 79Α').

Επιτρεπόμενη κατ' όγκον εκμετάλλευση: Σύμφωνα με το εδάφιο (γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 52 του ν.3982/11.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Οικοδομικές άδειες, οι οποίες έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και εξακολουθούν να ισχύουν:
 - A. εκτελούνται όπως εκδόθηκαν.
 - B. αναθεωρούνται εντός του χρόνου ισχύος τους σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, υπό την προϋπόθεση ότι με την αναθεώρηση τους δεν επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, του συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης, του ποσοστού κάλυψης και του επιτρεπόμενου ύψους που καθορίζονται από τις διατάξεις του παρόντος.
2. Τα πολεοδομικά μεγέθη που δεν αναφέρονται στην παρούσα ορίζονται με τις διατάξεις του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ) (ΦΕΚ 79Α) και την κείμενη νομοθεσία όπως ισχύει.
3. Ανεξαρτήτως τομέα επιτρέπεται η κατ' εξαίρεση υπέρβαση του μέγιστου προβλεπόμενου ύψους σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 52 του ν.3982/11.
4. Σε οικοδομικά τετράγωνα με χρήση «Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας (Κ.Φ.)» οι χρήσεις γης που προσδιορίζονται από τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις και δραστηριότητες θεωρούνται εν ισχύ και οι υφιστάμενες άδειες λειτουργίας δύναται να εκσυγχρονίζονται και να παρατείνονται αορίστως.
5. Κτίρια και εγκαταστάσεις νομίμως υφιστάμενα, διατηρώντας τα πολεοδομικά μεγέθη της αδειοδότησής τους δύνανται να αναθεωρούν -

- τροποποιούν τις αδειοδοτήσεις τους ως προς τις χρήσεις με βάσει τις διατάξεις της παρούσας.
6. Για κάθε έργο και δραστηριότητα εντός του αρχαιολογικού χώρου που βρίσκεται εντός της ΒΙΠΕ Σίνδου, πρέπει να εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων Περιφέρειας Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3028/2002 (ΦΕΚ 153Α/2002).
 7. Να μην γίνουν επεμβάσεις όπου ήδη υπάρχει φυσική ψηλή βλάστηση ιδιαίτερα στην ανατολική πλευρά της ΒΙΠΕ.
 8. Σε σημεία που δεν υπάρχει ψηλή βλάστηση, εάν γίνουν φυτεύσεις να χρησιμοποιηθούν μόνον ενδημικά είδη της περιοχής σε δύο σειρές φυτεύσεων λαμβάνοντας υπόψη τις προτάσεις του Φορέα Διαχείρισης της προστατευόμενης περιοχής.
 9. Επιτρέπεται η εγκατάσταση νέων δραστηριοτήτων που υπάγονται στην οδηγία Seveso αποκλειστικά και μόνο στα οικοδομικά τετράγωνα που προβλέπονται οι χρήσεις του ΑΡΘΡΟΥ 11 του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018) «Παραγωγικές Δραστηριότητες Υψηλής Όχλησης» εξαιρουμένων των ΟΤ 56Α, 56Β, 56Γ και 60 με την προϋπόθεση τήρησης των προβλεπόμενων στην ΚΥΑ 172058/11-02-2016 (ΦΕΚ354/Β/17-02-2016).

Ε. ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ Δ/ΝΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Μετά την συνάντηση στα γραφεία της Δ/σης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού και της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ οι χρήσεις γης στα Ο.Τ. 57 και 58Α του Τομέα Β προτείνεται να είναι αυτές του άρθρου 12: «Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας» του ΠΔ59/2018 (ΦΕΚ 114Α) εξαιρούμενης της ειδικής κατηγορίας (31) Χώρος Επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερών αποβλήτων /Χώρος επεξεργασίας, διάθεσης στερεών τοξικών αποβλήτων του ΠΔ59/18. Επισημαίνεται η ρητή πρόβλεψη ότι σε αυτά τα ΟΤ δεν είναι επιτρεπτή η εγκατάσταση δραστηριοτήτων διαχείρισης (αποθήκευσης, επεξεργασίας και διάθεσης) μολυσματικών και επικίνδυνων αποβλήτων, όταν η εν λόγω δραστηριότητα αποτελεί την κύρια δραστηριότητα της προς εγκατάσταση μονάδας. Στα λοιπά ΟΤ του Τομέα Β (ΟΤ 11, 11Α και 12) προτείνεται το σύνολο των χρήσεων του άρθρου 12 του ΠΔ59/2018.

ΣΤ. ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ

Κατά την ανάρτηση της προτεινόμενης Αναθεώρησης ως προς τις ισχύουσες χρήσεις γης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στη ΒΙ.ΠΕ Σίνδου δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις.

Καλούμαστε να αποφασίσουμε για την έγκριση ή μη της προτεινόμενης αναθεώρησης ως προς τις ισχύουσες χρήσεις γης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της ΒΙΠΕ Σίνδου σύμφωνα με τα υποβληθέντα διαγράμματα και τον πολεοδομικό κανονισμό και με την παρατήρηση της επαναδιατυπώσης των επιτρεπόμενων χρήσεων στα ΟΤ57 και ΟΤ58Α σύμφωνα με την πρόταση της ΠΕΧΩΣ.

Στη συνέχεια, η 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. 10225/17-05-2022 εισήγηση
4. Την υπ' αριθμ. 37-2022 (ΑΔΑ: 61ΧΠΩΗΖ-ΡΩΡ)

Αποφασίζει Ομόφωνα Επί των καταμετρημένων ψήφων

Εγκρίνει την προτεινόμενη αναθεώρηση ως προς τις ισχύουσες χρήσεις γης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της ΒΙΠΕ Σίνδου, σύμφωνα με τα υποβληθέντα διαγράμματα και τον πολεοδομικό κανονισμό και με την παρατήρηση της επαναδιατύπωσης των επιτρεπόμενων χρήσεων στα ΟΤ57 και ΟΤ58Α σύμφωνα με την πρόταση της ΠΕΧΩΣ.

Παρών δήλωσε ο κ. Καλώνης Χ.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό: **95/2022**

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

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

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ
υπογραφή

ΤΑ ΜΕΛΗ
υπογραφές

Ακριβές Απόσπασμα

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου

Ευαγγελία Δρόσου