



ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το υπ αριθμ. 5/5-2-2025 πρακτικό συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Θέρμης

Αριθμ.Αποφ. 55/2025

ΘΕΜΑ: Εισηγήση προς το Δημοτικό Συμβούλιο για σημειακή τροποποίηση του χάρτη Π.2.α του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης του Δήμου Θέρμης, το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 66266/29.11.2013 Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ (ΦΕΚ 451 ΑΑΠ/13.12.13)

Στη Θέρμη, σήμερα την 5η-2-2025 ημέρα Τετάρτη και ώρα 9:00 π.μ. συνεδρίασε η Δημοτική Επιτροπή Δήμου Θέρμης, στην αίθουσα του Πολιτιστικού Κέντρου του Δήμου, μετά από την υπ' αριθμ. 6125/31-1-2025 πρόσκληση συνεδρίασης του Προέδρου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87/τεύχος Α) περί «Νέας Αρχιτεκτονικής της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, Πρόγραμμα Καλλικράτης» όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 77 του Ν. 4455/2018, και ισχύει. Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία γιατί σε σύνολο 9 μελών βρέθηκαν παρόντα 9 μέλη, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Παπαδόπουλος Θεόδωρος (Πρόεδρος)
2. Γκιζάρης Στέργιος
3. Γαντάς Σπυρίδωνας
4. Τσολάκης Απόστολος
5. Αποστόλου Στυλιανός
6. Σαμαράς Σωκράτης
7. Τσιφτελίδου Άννα
8. Καρακώττας Αστέριος (Αντιπρόεδρος)
9. Καρκατζούνης Θεοφάνης (αναπλ. Μέλος)

ΑΠΟΝΤΕΣ

κηρύχθηκε από τον Πρόεδρο η έναρξη της συνεδρίασης

Πρακτικά τηρήθηκαν από την υπάλληλο του Δήμου, Μαρία Καλαφάτη (σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 10361/9-2-2024 απόφαση Δημάρχου Θέρμης).

Η λήψη της σχετικής απόφασης αποτελεί αρμοδιότητα πλέον της Δημοτικής Επιτροπής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 72 του Ν.3852/10, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν, Ν. 5056/2023 (ΥΠ.ΕΣ. εγκ.1237/94548/06.11.2023).

Στη συνεδρίαση κλήθηκαν με πρόσκληση και οι Πρόεδροι των Κοινοτήτων Ν. Ρυσίου κ. Δημητριάδης Γεώργιος και Ταγαράδων κ. Καλαθάς Δημήτριος από τους οποίους παραβρέθηκε ο κ. Δημητριάδης Γεώργιος.

Ο Πρόεδρος εισηγούμενος το 2^ο της ημερησίας διατάξεως θέμα έθεσε υπόψη της επιτροπής την υπ' αριθμ. 74312/10.12.2024 εισήγηση της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών, σύμφωνα με την οποία και λαμβάνοντας υπόψη:

A. ΣΧΕΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Το ΓΠΣ της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης εγκρίθηκε με την Υ.Α. 66266/2013 «Έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης του Δήμου Θέρμης (ν. Θεσσαλονίκης)» (ΦΕΚ 451 ΑΑΠ/13-12-2013) και συμπληρώθηκε με την Υ.Α. 10255/2014 «Συμπλήρωση δημοσίευσης της υπ' αριθμ. 66266/29.11.2013 απόφασης του Υπουργού και Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής : Έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης του Δήμου Θέρμης (Ν. Θεσσαλονίκης)» (ΦΕΚ 84 ΑΑΠ/19-03-2014).

Έχοντας υπόψη:

1. Τα άρθρα 7 και 8 του ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις.» (Α' 241)
2. Το άρθρο 5 του π.δ. 90/2018 «Αρμόδια διοικητικά όργανα, διαδικασίες και προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016 (Α' 241), καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών» (Α'162)
3. Το άρθρο 5 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42//ΕΚ "σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων" του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001.» (Β' 1225) απόφασης
4. Την υπ' αριθμ. 37691/12.09.2007 «Έγκριση προδιαγραφών για την εκπόνηση Μελετών Γεωλογικής Καταλληλότητας που συντάσσονται στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ - ΣΧΟΟΑΠ.» (Β'1902) απόφαση
5. Την Εγκύκλιο 36639/1411/04.04.2023 του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος με θέμα: «Εγκύκλιος - Οδηγία για την επιλογή εφαρμογής ενός εκ των πολεοδομικών σχεδίων των άρθρων 7 και 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241) για την κατά προτεραιότητα αντιμετώπιση αναγκαίων χωρικών επεμβάσεων και ρυθμίσεων είτε με σημειακή τροποποίηση ισχυόντων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ είτε με Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ)».

προκύπτει ότι επιτρέπεται η σημειακή τροποποίηση ισχυόντων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ σύμφωνα με τις διαδικασίες των άρθρων 4 και 5 του ν. 2508/1997 (Α'124), προκειμένου να αντιμετωπιστούν πολεοδομικές ανάγκες που χρήζουν άμεσης και ταχείας αντιμετώπισης. Οι σημειακές τροποποιήσεις ισχυόντων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, όπως αναλυτικά περιγράφεται στην παράγραφο Α της ως άνω εγκυκλίου, αφορούν κυρίως μεμονωμένα θέματα αλλαγών χρήσεων γης είτε άλλες ρυθμίσεις περιορισμένης έκτασης ή και αναγκαίες διορθώσεις για την αποσαφήνιση αντιφατικών ή ασαφών διατυπώσεων που έχουν διαπιστωθεί στο κείμενο, στα διαγράμματα ή στη μεταξύ τους ανάγκη εναρμόνισης και συμφωνίας, που δεν προκύπτει από τα ισχύοντα κείμενα και διαγράμματα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και η μεμονωμένη έγκριση των οποίων δεν ανατρέπει τη συνολική φιλοσοφία και τους βασικούς στόχους σχεδιασμού του ισχύοντος ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.

B. ΠΡΟΤΑΣΗ

Με τις υπ'αρ. 31855/09.05.2024 και 41552/20.06.2024 αιτήσεις και τη συνημμένη σ' αυτές μελέτη Πολεοδομικής τεκμηρίωσης, **προτείνεται η σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης, του Δήμου Θέρμης, στην ΠΕΔΠ ΕΒ1 Περιοχή Προστασίας και Οικοανάπτυξης, με την προσθήκη στις επιτρεπόμενες χρήσεις, σε ολόκληρη την ΠΕΔΠ ΕΒ1, της ειδικής κατηγορίας 11. Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων (Π.Δ. 59/2018), καθώς και την τροποποίηση του ορίου της.**

Η πρόταση αφορά ιδιοκτησίες στις Κοινότητες Ν. Ρυσίου και Ταγαράδων της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης.

Ειδικότερα, προτείνεται:

α] στην περιοχή **Προστασίας και Οικοανάπτυξης** και συγκεκριμένα στην κατηγορία με στοιχεία **(ΠΕΠΔ ΕΒ1)** όπου επιτρέπονται – με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης - οι εξής δραστηριότητες :

Έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης

Εγκαταστάσεις και έργα περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, έρευνας και παρατήρησης της φύσης

Κατοικία. Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 200 τ.μ. και απαγόρευση ανέγερσης περισσότερων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου

Κτίρια πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και λοιπής εκπαίδευσης

Εγκατάσταση “Ειδικού Γυμνασίου – Λυκείου και Εργαστηρίου επαγγελματικής εκπαίδευσης – κατάρτισης”

Εγκαταστάσεις αναψυχής με μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 600τ.μ.

Εγκαταστάσεις έρευνας, ερευνητικά κέντρα, ινστιτούτα

Εγκαταστάσεις περίθαλψης και κοινωνικής πρόνοιας – μέριμνας

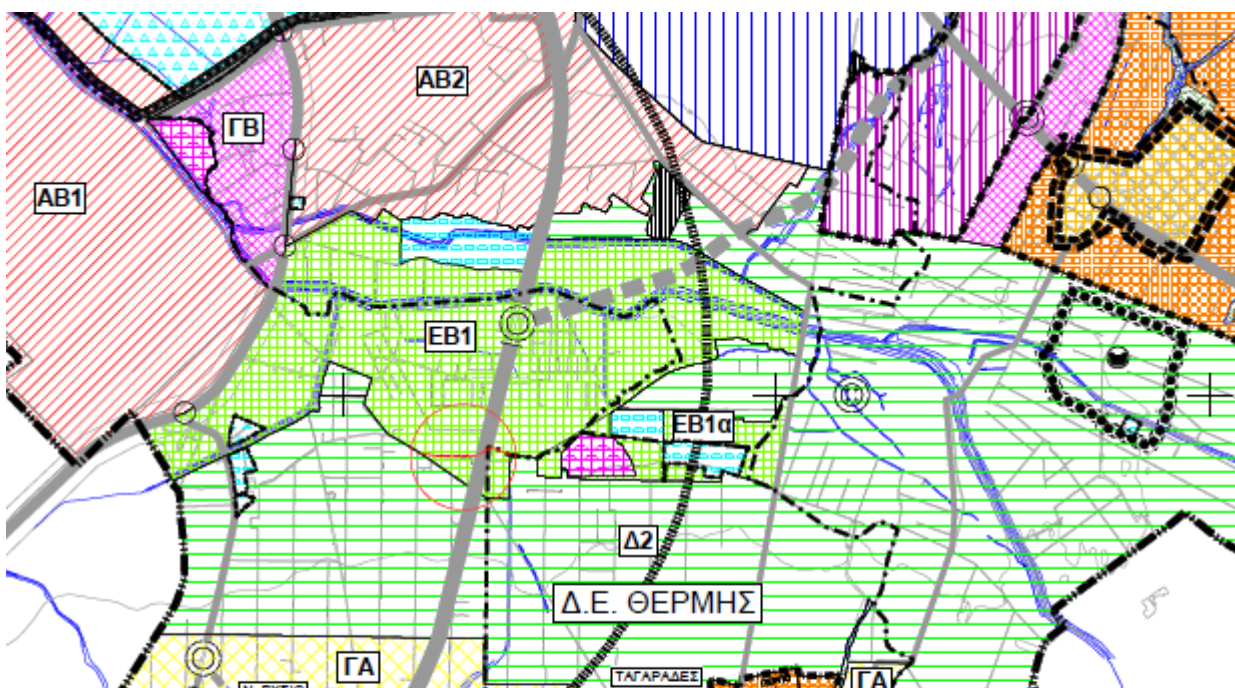
Ξενώνες, ξενοδοχεία και οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις

Αθλητικές εγκαταστάσεις κτιριακού όγκου μικρότερου των 2.000 κμ

η προσθήκη της ειδικής κατηγορίας

Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων

β] η τροποποίηση του ορίου της περιοχής **Προστασίας και Οικοανάπτυξης** και συγκεκριμένα της κατηγορίας με στοιχεία **(ΠΕΠΔ ΕΒ1)** όπως φαίνεται στον προτεινόμενο χάρτη:



Επειδή

Κάθε πολεοδομική ρύθμιση που γίνεται στον οικείο Δήμο απαιτεί δημοσιοποίηση της διαδικασίας έγκρισης. Αυτό γίνεται σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 3 του Ν.Δ. της 17.7.1923 (ΦΕΚ 228Α/16.8.1923) σύμφωνα με το οποίο: “ 2. Τα κατά τα ανωτέρω σχέδια πόλεων, κωμών κ.λ.π. μετά των επεξηγηματικών αυτών πινάκων και υπομνημάτων εγκρίνονται δια Β.Δ. εκδιδομένου προτάσει του επί της Συγκοινωνίας Υπουργού, **κατόπιν προηγουμένης γνωμοδοτήσεως του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του συμβουλίου των Δημοσίων Έργων. Η γνωμοδότησις του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου είναι μόνο συμβουλευτική,**”.

Στα ανωτέρω προστίθενται οι διατάξεις των Ν. 1337/1983 (άρθρο 42) και Ν. 4067/2012 (άρθρο 31), βάσει των οποίων ορίζονται τρόποι έγκρισης πολεοδομικών ρυθμίσεων, της εγκυκλίου ΔΤΕ/δ/43511/161/55/13.6.1988 “Οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις, επεκτάσεις κ.λ.π. ρυμοτομικών σχεδίων”, του Ν. 3852/2010 καθώς και του Ν. 3044/2002 (ΦΕΚ197Α/27.8.2002).

Το νομοθετικό πλαίσιο, βάσει του οποίου καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο Θέρμης να γνωμοδοτήσει σε θέματα πολεοδομικού σχεδιασμού συμπληρώνεται με το άρθρο 75 §9, το άρθρο 77§2 και το άρθρο 93§2 του Ν. 3463/8.6.2006 σε συνδυασμό με το άρθρο 73 του Ν. 3852/2010, η υπηρεσία εισηγείται θετικά σχετικά με τη σημειακή τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης του Δήμου Θέρμης, το οποίο εγκρίθηκε με την υπ’ αριθμ. 66266/29.11.2013 Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ (ΦΕΚ 451 ΑΑΠ/13.12.2013) και συγκεκριμένα του χάρτη Π.2.α, που αφορά τις χρήσεις γης της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης, ως εξής:

προσθήκη στις επιτρεπόμενες χρήσεις, σε ολόκληρη την ΠΕΔΠ ΕΒ1 *Περιοχή Προστασίας και Οικοανάπτυξης*, της ειδικής κατηγορίας 11. Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων

τροποποίηση του ορίου της περιοχής ΠΕΔΠ ΕΒ1 *Περιοχή Προστασίας και Οικοανάπτυξης* όπως προτείνεται στον συνημμένο χάρτη (πρόταση Π.2.α.)

Με την υπ’αριθμ. 1/2025 απόφασή της η κοινότητα Ν. Ρυσίου, γνωμοδότησε θετικά, υπέρ της σημειακής τροποποίησης του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης του Δήμου Θέρμης, το οποίο εγκρίθηκε με την υπ’ αριθμ. 66266/29.11.2013 Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ (ΦΕΚ 451 ΑΑΠ/13.12.2013) και συγκεκριμένα του χάρτη Π.2.α, που αφορά τις χρήσεις γης της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης, ως εξής:

➤ προσθήκη στις επιτρεπόμενες χρήσεις, σε ολόκληρη την ΠΕΔΠ ΕΒ1 *Περιοχή Προστασίας και Οικοανάπτυξης*, της ειδικής κατηγορίας 11. Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων

➤ τροποποίηση του ορίου της περιοχής ΠΕΔΠ ΕΒ1 *Περιοχή Προστασίας και Οικοανάπτυξης* όπως προτείνεται στον συνημμένο χάρτη (πρόταση Π.2.α.) και

με την υπ’αριθμ. 2/2025 απόφασή της η κοινότητα Ταγαράδων , γνωμοδότησε θετικά στη ΠΕΔΠ ΕΒ1 (*Περιοχή Προστασίας και οικοανάπτυξης*) του ΓΠΣ και σε ολόκληρη τη περιοχή (για το τμήμα εντός των ορίων της Κοινότητας Ταγαράδων) προσθήκη στις επιτρεπόμενες χρήσεις της ειδικής κατηγορίας 11.Γραφεία/Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων καθώς και τροποποίηση των ορίων της εν

λόγω περιοχής σύμφωνα με το συνημμένο χάρτη (πρόταση Π.2.α) του σχετικού επισυναπτόμενου εγγράφου με αριθμό 2.

Στη συνέχεια ο πρόεδρος κάλεσε τα μέλη της Επιτροπής να αποφασίσουν σχετικά

Η Δημοτική Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη της, την εισήγηση του Προέδρου και της υπηρεσίας, τις γνωμοδοτήσεις των Κοινοτήτων, την υπ' αριθμ. 66266/29.11.2013 Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ (ΦΕΚ 451 ΑΑΠ/13.12.2013), τις διατάξεις του Ν.2508/1997, του Ν. 1337/1983, του Ν. 4067/2012, του Ν.3463/2006, του Ν.3852/2010 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, καθώς και του Ν. 5056/2023,

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι Ομόφωνα

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την σημειακή τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης του Δήμου Θέρμης, το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 66266/29.11.2013 Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ (ΦΕΚ 451 ΑΑΠ/13.12.2013) και συγκεκριμένα του χάρτη Π.2.α, που αφορά τις χρήσεις γης της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης, και συγκεκριμένα:

Α. Προσθήκη στις επιτρεπόμενες χρήσεις, σε ολόκληρη την ΠΕΔΠ ΕΒ1 Περιοχή Προστασίας και Οικοανάπτυξης, της ειδικής κατηγορίας 11. Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων

Β. Τροποποίηση του ορίου της περιοχής ΠΕΔΠ ΕΒ1 Περιοχή Προστασίας και Οικοανάπτυξης όπως προτείνεται στον συνημμένο χάρτη (πρόταση Π.2.α.)

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 55/2025

Αφού τελείωσαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, λύνεται η συνεδρίαση.

Για το παραπάνω θέμα συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως εξής:

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

**ΤΑ ΜΕΛΗ
Υ Π Ο Γ Ρ Α Φ Ε Σ**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΔΗΜΑΡΧΟΣ**

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ