



ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το υπ αριθμ. 39/24-9-2025 πρακτικό συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Θέρμης

Αριθμ.Αποφ. 532/2025

ΘΕΜΑ: Απόψεις επί του φακέλου της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων της δραστηριότητας «Ξενοδοχείο ΡΟΥΑΓΙΑΛ- ROYAL HOTEL, 4*, δυναμικότητας 124 κλινών» της εταιρείας «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ – ΝΤΑΛΑΣΙΔΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΠΕΤ: 2404001329)

Στη Θέρμη, την 24^η -9-2025 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. 51598/19-9-2025 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 7 μέλη, δηλαδή:

	ΠΑΡΟΝΤΕΣ		ΑΠΟΝΤΕΣ
1.	Παπαδόπουλος Θεόδωρος (Πρόεδρος)	1	Καρακώττας Αστέριος (Αντιπρόεδρος)
2.	Γαντάς Σπυρίδων	2	Βογιατζή Φωτεινή
3.	Γκιζάρης Στέργιος		
4.	Αποστόλου Στυλιανός		
5.	Τσολάκης Απόστολος		
6.	Σαμαράς Σωκράτης		
7.	Τσιφτελίδου Άννα		

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).

Ο πρόεδρος εισηγούμενος το 13^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη της επιτροπής την υπ' αριθμ. 51726/22.9.2025 εισήγηση της Διεύθυνσης Ανακύκλωσης Καθαριότητας & Περιβάλλοντος του Δήμου Θέρμης σύμφωνα με την οποία :

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

- A.1** Με το υπ' αριθ. πρωτ. 637189 (143)/02-09-2025 (α σχετικό) έγγραφο μας διαβιβάστηκε η ταυτάριθμη Ανακοίνωση της Μητροπολιτικής Επιτροπής της Μητροπολιτικής Ενότητας (Μ.Ε.) Θεσσαλονίκης της Π.Κ.Μ., που αφορά στη δημοσιοποίηση του φακέλου της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.) της δραστηριότητας «Ξενοδοχείο ΡΟΥΑΓΙΑΛ-ROYALHOTEL, 4*, δυναμικότητας 124 κλινών» της εταιρείας «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ – ΝΤΑΛΑΣΙΔΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΠΕΤ: 2404001329).
Στο (β) σχετικό αναφέρεται ότι έγινε έλεγχος πληρότητας του φακέλου της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.) που υποβλήθηκε στο Ηλεκτρονικό Περιβαλλοντικό Μητρώο (ΗΠΜ) για την Περιβαλλοντική Αδειοδότηση της δραστηριότητας του θέματος και έλαβε Περιβαλλοντική Ταυτότητα (ΠΕΤ) 2404001329, καθώς και ότι ο φάκελος κρίθηκε πλήρης.
- A.2** Η δημόσια διαβούλευση άρχισε στις 09-09-2025 και λήγει στις 02-10-9-2025. Επίσης, ορίζεται ως λήξη της προθεσμίας για την υποβολή γνωμοδοτήσεων από αρμόδιους δημοσίου φορείς η αποκλειστική προθεσμία της **2^{ας} Οκτωβρίου 2025**.
- A.3** Το Συμβούλιο της Κοινότητας Πλαγιαρίου, η Δημοτική Επιτροπή και το Δημοτικό Συμβούλιο Θέρμης καλούνται να εκφράσουν τις απόψεις τους επί του φακέλου της ανωτέρω ΜΠΕ, σύμφωνα με την Κ.Υ.Α. με αριθ. οικ. 1649/45/14.1.2014 «*Εξειδίκευση των διαδικασιών γνωμοδοτήσεων και τρόπου ενημέρωσης του κοινού και συμμετοχής του ενδιαφερόμενου κοινού στη δημόσια διαβούλευση κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων της Κατηγορίας Α' της απόφασης Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής υπ' αριθμ. 1958/2012 (ΦΕΚ Α' 21), σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 19 παράγραφος 9 του ν. 4014/2011 (ΦΕΚ Α' 209), καθώς και κάθε άλλης σχετικής λεπτομέρειας*».

Β. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- B.1 Φορέας υλοποίησης** του έργου «Ξενοδοχείο ΡΟΥΑΓΙΑΛ- ROYALHOTEL, 4*, δυναμικότητας 124 κλινών» είναι η εταιρεία «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ – ΝΤΑΛΑΣΙΔΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» - υφιστάμενη δραστηριότητα.
- B.2** Το έργο κατατάσσεται στην υποκατηγορία έργων Α2, της 6^{ης} ομάδας (Τουριστικές εγκαταστάσεις και έργα αστικής ανάπτυξης, κτιριακού τομέα, αθλητισμού και αναψυχής με α/α 2 (Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα σε περιοχές εκτός σχεδίων πόλεων και εντός ορίων οικισμών – Εκτός περιοχών Natura 2000:100<K≤800).
- B.3 Συνοπτική περιγραφή έργου**
Η δραστηριότητα είναι υφιστάμενη σύμφωνα με την Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (αρ.πρωτ.6071/21-08-2004) και πρόκειται τουριστική εγκατάσταση που ανήκει στην κατηγορία κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων (ξενοδοχεία). Έχει συνολική δυναμικότητα 124 κλίνες στα συνολικά 60 δωμάτια, εκ των οποίων τα 5 είναι διαμερίσματα του καταλύματος.
Η υπό εξέταση Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.) υποβάλλεται λόγω: α) έκδοσης νέας άδειας περιβαλλοντικών όρων της υφιστάμενης μονάδας, γιατί η ισχύς της τελευταίας Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών όρων (Α.Ε.Π.Ο.) έχει λήξει λόγω παρέλευση δεκαετίας και β) αλλαγή δυναμικότητας του ξενοδοχείου από 55 δωμάτια και 113 κλίνες σε 60 δωμάτια και 124 κλίνες, χωρίς χωρική μεταβολή και επέκταση του γηπέδου από τη λήξη της προηγούμενης Α.Ε.Π.Ο.
Το τουριστικό συγκρότημα περιλαμβάνει επίσης χώρους εστίασης, κτήριο πολλαπλών χρήσεων, αποθήκες και βοηθητικούς χώρους.

Γεωγραφική θέση - Χωροθέτηση

Το ξενοδοχείο χωροθετείται εντός των διοικητικών ορίων του Δ.Θέρμης, στην Κοινότητα Πλαγιαρίου, Δημοτικής Ενότητας Μίκρας, στην τοποθεσία με την ιδιαίτερη ονομασία «Καράτσαλη». Το γήπεδο βρίσκεται περίπου 500m νοτίως της επαρχιακής οδού Ν.Μηχανιώνας –

Θεσσαλονίκης και η αγροτική οδός προσπέλασης συμβάλλει με την επαρχιακή οδό Ν.Μηχανιώνας – Θεσσαλονίκης σε απόσταση περίπου 600m δυτικά του κόμβου Πλαγιαρίου – Επανομής. Η έκταση του γηπέδου είναι 17.409,13 m² και με την υποχώρηση στο πρόσωπο του δρόμου είναι 16.856,20 m² (α/α αγροτεμαχίου 1301).

Β.4 Το εξεταζόμενο έργο περιλαμβάνει:

- α) την έκδοση νέας άδειας περιβαλλοντικών όρων της υφιστάμενης μονάδας, γιατί η ισχύς της τελευταίας Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών όρων (Α.Ε.Π.Ο.) έχει λήξει λόγω παρέλευση δεκαετίας και
- β) την αλλαγή δυναμικότητας του ξενοδοχείου από 55 δωμάτια και 113 κλίνες σε 60 δωμάτια και 124 κλίνες, χωρίς χωρική μεταβολή και επέκταση του γηπέδου από τη λήξη της προηγούμενης Α.Ε.Π.Ο.

Γ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΑΚΕΛΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

Γ.1 Η Μ.Π.Ε. εξέτασε όλα τα ζητήματα που άπτονται των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την αλλαγή της δυναμικότητας του ξενοδοχείου ως προς τον αριθμό των δωματίων και τις κλίνες στη δραστηριότητα του θέματος. Παρακάτω παρουσιάζονται περιληπτικά τα στοιχεία της Μ.Π.Ε. σχετικά με την εκτίμηση και αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, καθώς και τα προτεινόμενα μέτρα αντιμετώπισης αυτών.

Γ.2 Εκτίμηση και αξιολόγηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων

Τα συμπεράσματα της Μ.Π.Ε., για κάθε επιμέρους ζήτημα που εξετάστηκε και αξιολογήθηκε, είναι τα ακόλουθα:

α. Έδαφος:

Σε περίπτωση κακής λειτουργίας της Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) που διαθέτει το ξενοδοχείο, ενδεχομένως να προκληθεί ρύπανση του εδάφους του πεδίου διάθεσης από τα ανεπαρκώς επεξεργασμένα λύματα. Η μονάδα εξυπηρετεί στην αιχμή της λειτουργίας της 124 πελάτες και 10 άτομα προσωπικού. Επίσης εξυπηρετούνται 286 επισκέπτες από τις λοιπές χρήσεις του ξενοδοχείου. Υλοποιήθηκε λειτουργική αναβάθμιση της ΕΕΛ προκειμένου να ανταπεξέρχεται την αύξηση των πελατών (λόγω αύξησης δωματίων και κλινών) και τα επεξεργασμένα λύματα να πληρούν της προδιαγραφές της κείμενης νομοθεσίας.

β. Υδατικοί πόροι:

Η δραστηριότητα χρησιμοποιεί νερό για τη λειτουργία του ξενοδοχείου (κουζίνα, δωμάτια πελατών κá), για την άρδευση χώρων πρασίνου, την καθαριότητα εσωτερικών και εξωτερικών χώρων, την πλήρωση κολυμβητικής δεξαμενής και δεξαμενής πυρόσβεσης.

γ. Τοπίο και αισθητική του περιβάλλοντος:

Στην υφιστάμενη δραστηριότητα υπάρχουν χώροι πρασίνου που συντηρούνται τακτικά..

δ. Φυσικό περιβάλλον:

Η δραστηριότητα δεν επιδρά στο φυσικό περιβάλλον.

ε. Χρήσεις γης:

Σύμφωνα με το με αρ.πρωτ.21262/20-03-2024 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Θέρμης η δραστηριότητα είναι επιτρεπτή στο ανωτέρω αγροτεμάχιο, παρόλο ότι δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις του ΦΕΚ 537/ΑΑΠ/2007, διότι η οικοδομική άδεια με αριθμό 1212/2000 εκδόθηκε του νομίμως υφιστάμενου κτηρίου, πριν την επιβολής των χρήσεων γης (ΦΕΚ 537/ΑΑΠ/2007).

στ. Δίκτυα υποδομής:

Κατά τη λειτουργία της δραστηριότητας επιβαρύνεται ελαφρώς το οδικό δίκτυο από την καθημερινή μετακίνηση των οχημάτων ιδιωτικής χρήσης μεταφοράς πελατών, επισκεπτών αλλά και από την τακτική άφιξη επαγγελματικών οχημάτων τροφοδοσίας, προμήθειας άλλων υλικών και αποκομιδής απορριμμάτων.

ζ. Κοινωνικοοικονομικό περιβάλλον:

Η δραστηριότητα έχει θετική, συνεχή και μακροχρόνια επίδραση στην ενίσχυση της τοπικής κοινωνίας και τη διατήρηση θέσεων εργασίας. Η επέκταση της μονάδας με την προσθήκη κτηρίου πολλαπλών χρήσεων ως χώρου κοινωνικών και επαγγελματικών εκδηλώσεων ενισχύουν τη βιωσιμότητά της και ελαχιστοποιεί τις πιθανότητες παύσης της λειτουργίας της.

η. Πολιτιστικό περιβάλλον:

Το έργο δεν θίγει κηρυγμένα αρχαιολογικά μνημεία, ούτε μνημεία του ιστορικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της περιοχής ανάπτυξής του, συνεπώς δεν θα προκαλέσει επιπτώσεις στο πολιτιστικό περιβάλλον.

θ. Ατμοσφαιρικό περιβάλλον:

Το έργο ενδέχεται να προκαλέσει επιπτώσεις στην ποιότητα του αέρα από την έκλυση καυσαερίων των καυστήρων - λεβήτων για την παραγωγή ζεστού νερού και τη θέρμανση των χώρων. Επίσης ενδέχεται να εκλυθούν αέρια του θερμοκηπίου από τη διαδικασία παραγωγής της καταναλισκόμενης ηλεκτρικής ενέργειας.

ι. Ακουστικό περιβάλλον:

Αιτίες παραγωγής σημαντικά υψηλού θορύβου δεν υπάρχουν, καθώς στη δραστηριότητα δεν υπάρχουν ισχυρά θορυβώδεις δραστηριότητες. Οι κύριες πηγές θορύβου προέρχονται από μέρος του εγκατεστημένου ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού και από την κίνηση των οχημάτων.

κ. Ηλεκτρομαγνητική ακτινοβολία:

Κατά τη λειτουργία της δραστηριότητας δεν υφίστανται εκπομπές ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας.

λ. Στερεά απόβλητα – Ειδικά απόβλητα

Τα στερεά αστικά απόβλητα που παράγονται από τη λειτουργία της δραστηριότητας απορρίπτονται σε δημοτικούς κάδους (αστικά και ανακυκλώσιμα απόβλητα) και συλλέγονται από τα απορριμματοφόρα οχήματα του Δήμου Θέρμης.

Η υλύς της ΕΕΛ παραλαμβάνεται από ειδικό βυτιοφόρο όχημα από ειδικά αδειοδοτημένη εταιρεία διαχείρισης.

Τα μαγειρικά έλαια από τον χώρο της κουζίνας συλλέγονται χωριστά, δεν απορρίπτονται στην ΕΕΛ και διαχειρίζονται από ειδικά αδειοδοτημένη εταιρεία.

Γ.2 Μέτρα αντιμετώπισης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων:

Παρόλο που η δραστηριότητα είναι υφιστάμενη και είναι εναρμονισμένη με τους περιορισμούς και επιταγές της σχετικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας, θα πρέπει να ληφθούν μέτρα για τη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Σε κάθε περίπτωση βέβαια προτείνονται προληπτικά μέτρα για τη συνέχιση της ορθής λειτουργίας στα πλαίσια της περιβαλλοντικής διαχείρισης.

- Τακτική συντήρηση, έλεγχος οργανικού φορτίου και καλή λειτουργία της ΕΕΛ, προκειμένου να μην εξέρχονται μερικώς ή πλήρως μη επεξεργασμένα λύματα στο έδαφος και τον υδροφόρο ορίζοντα.
- Να προβλεφθούν στο σχεδιασμό της δραστηριότητας δράσης μείωσης κατανάλωσης ενέργειας, ώστε να μειωθεί περαιτέρω η έκλυση αερίου του θερμοκηπίου, όπως ενδεικτικά: χρήση ΑΠΕ, ενεργειακή αναβάθμιση των κτηριακών υποδομών.

Γ.3 Συμπεράσματα της Μ.Π.Ε.

Μετά την αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της υφιστάμενης δραστηριότητας, η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων συμπεραίνει ότι οι συνολικές επιπτώσεις θεωρούνται πολύ μικρές και αναστρέψιμες

Δ. ΑΠΟΨΕΙΣ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

Επειδή,

Από την εξέταση του περιεχομένου της Μ.Π.Ε. (ανάλυση, εκτίμηση και αξιολόγηση επιπτώσεων και προτεινόμενα μέτρα αντιμετώπισης αυτών) προκύπτει ότι η αύξηση των δωματίων και των κλινών της δραστηριότητας, προκαλεί ελάχιστες επιπτώσεις και μικρής έντασης στο περιβάλλον, ενώ αντίθεση αυξάνει την τοπική οικονομία και την απασχόληση επιπλέον προσωπικού, η υπηρεσία εισηγείται την προώθηση του φακέλου της δραστηριότητας «Ξενοδοχείο ΡΟΥΑΓΙΑΛ-ROYAL HOTEL, 4*, δυναμικότητας 124 κλινών» της εταιρείας «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ – ΝΤΑΛΑΤΣΙΔΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΠΕΤ: 2404001329), αποδεχόμενοι, εν γένει, το περιεχόμενο της, με τις προϋποθέσεις όπως περιγράφονται στο κεφάλαιο Γ.2 **Μέτρα αντιμετώπισης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της παρούσης.**

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

Η Δημοτική Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη της, την εισήγηση του Προέδρου, της υπηρεσίας, τις διατάξεις του Ν.4735/2020, του Ν. 4685/2020, του Ν.3463/2006, άρθρου 72 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

την προώθηση του φακέλου της δραστηριότητας «Ξενοδοχείο ΡΟΥΑΓΙΑΛ-ROYAL HOTEL, 4*, δυναμικότητας 124 κλινών» της εταιρείας «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ – ΝΤΑΛΑΤΣΙΔΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΠΕΤ: 2404001329), αποδεχόμενοι, εν γένει, το περιεχόμενο της, με τις προϋποθέσεις όπως περιγράφονται στο κεφάλαιο Γ.2 **Μέτρα αντιμετώπισης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της παρούσης.**

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 532/2025

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