

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Καθορισμός χρήσεων γης Δήμου Μίκρας
Ν.Θεσσαλονίκης

Σας αποστέλλουμε το Προεδρικό Διάταγμα που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 537/13-12-2007 τ.Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και πολεοδομικών θεμάτων και αφορά τον «Καθορισμό χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 περιοχή του Δήμου Μίκρας στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης», για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρυσάλα-Μπιλίση

Πολυξένη Παρατήρα



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ Αρ. Φύλλου 537

13 Δεκεμβρίου 2007

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ

Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 περιοχή του Δήμου Μίκρας στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 25, 26, 27, 36, 183 και 184 του από 14.7.1999 π.δ/τος «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» (Δ' 580)».
2. Τις διατάξεις του άρθρου 25 της παρ. 5 του ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (Α' 124).
3. Τις διατάξεις του άρθρου 90 του «Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα Κυβερνητικά Όργανα», που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ/τος 63/2005 (Α' 98).
4. Τις υπ' αριθμ. 143/2001 και 171/2005 γνωμοδοτήσεις του δημοτικού συμβουλίου του Δήμου Μίκρας.
5. Το υπ' αριθμ. 07/6627/3.8.2001 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης.
6. Το υπ' αριθμ. 3/1639/26.9.2001 έγγραφο της Δ/σης Προγραμματισμού

της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης.

7. Το υπ' αριθμ. 8312/2.10.2001 έγγραφο της ΙΣΤ' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων.

8. Το υπ' αριθμ. 3262/27.8.2001 έγγραφο της 9Η Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων.

9. Το υπ' αριθμ. 4387/7.11.2001 έγγραφο της Δ/σης Δημοσίων Έργων της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

10. Το υπ' αριθμ. 24974/Φ.704.1/27.8.2001 έγγραφο της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.

11. Το υπ' αριθμ. ΑΘ/φ.288.6/1689/7.8.2001 έγγραφο της Δ.Ε.Η.

12. Το υπ' αριθμ. 9842/3222/10.9.2001 έγγραφο της Ε.Υ.Α.Θ.

13. Την υπ' αριθμ. 4/19/14.11.2003 γνωμοδότηση της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Θεσσαλονίκης.

14. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτού του διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του οικείου Ο.Τ.Α.

15. Την υπ' αριθμ. 316/2005 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 περιοχή των Δημοτικών Διαμερισμάτων Καρδίας, Πλαγιαρίου, Τριλόφου και Κάτω Σχολαρίου του Δήμου Μίκρας της ευρύτερης περιοχής Θεσσαλονίκης, περιοχή η οποία εμπίπτει εντός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου του Νομού Θεσσαλονίκης, που εγκρίθηκε με το από 21.11.1985 Π.Δ/γμα (Δ'689), καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά περιοχές Β., Γ.Α., Γ.Β., Δ. και Ε.Β. που φαίνονται στα δύο (2) σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα σε κλίμακα 1:25.000, που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 51882 /2005 πράξη του και που αντίτυπα τους σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύονται με το παρόν διάταγμα, όπως στα επόμενα άρθρα.

Άρθρο 2

Α. Περιοχή με στοιχείο Β επιχειρηματικής δραστηριότητας και υπηρεσιών υψηλής στάθμης

α) Η παραπάνω περιοχή βρίσκεται βόρεια του άξονα Θεσσαλονίκης – Ν. Μηχανιάνας, μεταξύ των ορίων Αεροδρομίου Μακεδονία και Δήμου Θερμαϊκού και επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- Ξενοδοχεία-Ξενώνες-Τουριστικές εγκαταστάσεις
- Εγκαταστάσεις (Υ/Τ) υψηλής τεχνολογίας, σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 2601/1998 και ειδικότερα επιτρέπονται οι επιχειρήσεις που περιγράφονται στις παραγράφους β, γ, δ, ε, στ, θ, ι, κ, λ, ο και χ του παραπάνω άρθρου και βεβαιώνονται σε κάθε περίπτωση από την Γενική Γραμματεία Έρευνας και Τεχνολογίας (Γ.Ε.Γ.Ε.Τ).
- Αθλητικές Εγκαταστάσεις (διαδημοτικής εκμετάλλευσης)
- Εκπαίδευση (τριτοβάθμια)

- Τράπεζες, Ασφαλιστικές εταιρείες, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, κτίρια γραφείων.

- Πρόνοια

β) Για τους όρους και περιορισμούς δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 24.5.1985 π.δ/τος (Δ'270) και του από 6.10.1978 π.δ/τος (Δ'538), όπως ισχύουν, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.

Είναι δυνατή η εφαρμογή των διατάξεων περί τεχνοπόλεων, (άρθρο 1, παρ. 2 περ. δ, του ν. 2545/15.2.1997 (Α' 254).

Β. Περιοχές με στοιχείο ΓΑ με χρήση κατοικίας

α) Στις παρακάτω περιοχές επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- 1) Κατοικία.
- 2) Εγκαταστάσεις κοινωνικής μέριμνας.
- 3) Αθλητικές υπαίθριες εγκαταστάσεις με μέγιστο όγκο κτιρίων: 2000 κυβικά.

4) Εστιατόρια – αναψυκτήρια με μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια: 600 τ.μ.

5) Πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις.

6) Εκπαίδευση.

β) Για τους όρους και περιορισμούς δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 24.5.1985 π.δ/τος (Δ'270) και του από 6.10.1978 π.δ/τος (Δ'538), όπως ισχύουν, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.

Στις περιοχές αυτές περιλαμβάνονται και εκτάσεις ΠΕΡΠΟ σύμφωνα με το άρθρο 24 του ν. 2508/97 (Α' 124) καθώς επίσης και εκτάσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών.

Γ. Περιοχή με στοιχείο ΓΒ αστικών κεντρικών λειτουργιών και υποδομών.

α) Η παραπάνω περιοχή βρίσκεται στην έκταση μεταξύ Ν. Ρυσίου και Μηδέν (στροφή προς Τρίλοφο) καθώς και στην έκταση που ορίζεται μεταξύ των ανισόπεδων κόμβων Καρδίας και Κάτω Σχολαρίου και επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- 1) Καταστήματα.

2) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (άρθρο 1 του από 24.5.1985 (Δ'270).

3) Πρατήρια καυσίμων.

4) Γραφεία - Γραφεία Διοίκησης.

5) Τράπεζες, Ασφαλιστικές εταιρείες, Χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, περίθαλψη - πρόνοια.

6) Εγκαταστάσεις αναψυχής (εστιατόρια - αναψυκτήρια).

7) Αθλητικές εγκαταστάσεις.

8) Ξενώνες, Ξενοδοχεία.

9) Εμπορικές Εκθέσεις.

Τα παραπάνω ισχύουν για τις ιδιοκτησίες με πρόσωπο στο παράπλευρο εθνικό δίκτυο και σε βάθος ιδιοκτησίας 100μ. Στο τμήμα της ιδιοκτησίας πέραν των 100 μ. επιτρέπεται η κατοικία.

β) Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων καθορίζονται ως εξής:

Μέγιστη επιτρεπόμενη συνολική δομήσιμη επιφάνεια για τα καταστήματα, επαγγελματικά εργαστήρια και εγκαταστάσεις αναψυχής: 600 τμ.

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 24.5.1985 (Δ'270) και 6.10.1998 (Δ'538) π.δ/των, όπως ισχύουν, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.

Στην παραπάνω περιοχή δύναται να εφαρμοστούν οι διατάξεις των άρθρων 4 και 7 του ν. 2508/1997.

Δ. Περιοχές με στοιχείο Δ ανάπτυξης δραστηριοτήτων πρωτογενούς τομέα.

α) Στην παραπάνω περιοχή επιτρέπονται:

- Εγκαταστάσεις γεωργικών – δασικών – κτηνοτροφικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων.

- Κοινοφελείς υποδομές και εγκαταστάσεις διαδημοτικού συμφέροντος (νεκροταφεία, κοινωφελή δίκτυα, εγκαταστάσεις μαζικής μεταφοράς).

- Κατοικία μέγιστης δομήσιμης επιφάνειας 200 τ.μ. στην οποία περιλαμβάνονται και οι γεωργικές αποθήκες μαζί και με κάθε άλλη υποστηρικτική εγκατάσταση για τη

στέγαση των δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα.

- Γήπεδα γκολφ - ιππικοί όμιλοι - γήπεδο τοξοβολίας.

β) Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων καθορίζονται ως εξής:

Για τις αγροτικές εκμεταλλεύσεις – εγκαταστάσεις, εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 24.5.1985 π.δ/τος (Δ'270) με επιπλέον περιορισμούς ως κάτωθι:

1) Σε περίπτωση εγκατάστασης σε περίοπτα και ιδιαίτερου φυσικού ενδιαφέροντος σημεία, λόγω της ιδιότυπης γεωμορφολογίας της περιοχής απαιτείται ο έλεγχος και η έγκριση από την Ε.Π.Α.Ε.

2) Έλεγχος από Επιτροπή της Δ/νσης Γεωργίας του μεγέθους του εμβαδού των εγκαταστάσεων, ανάλογα της χρήσης, και έλεγχος ως προς την αναγκαιότητα αυτής. Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια 1000 τ.μ.

3) Για τις κοινοφελείς εγκαταστάσεις και υποδομές, διαδημοτικού συμφέροντος, επιτρέπεται η δόμηση, κατόπιν προέγκρισης της χωροθέτησης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3010/2002.

Για τις αθλητικές εγκαταστάσεις Ολυμπιακών προδιαγραφών, γήπεδο Γκολφ, εγκαταστάσεις ιππασίας, γήπεδο τοξοβολίας, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 9 του από 6.10.1978 π.δ/τος (Δ' 538), όπως ισχύει.

Για την κατοικία στην περιοχή αγροτικής γης εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 24/5-85 π.δ/τος (Δ'270), όπως ισχύει, με εξαίρεση τη μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια ορόφων του κτιρίου, η οποία ορίζεται στην παραπάνω παράγραφο Δα.

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των 24/5-85 (Δ' 270) και 6/10-78 (Δ' 538) π.δ/των, όπως ισχύουν, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.

Επιπλέον στη περιοχή αυτή περιλαμβάνονται τα ρέματα και οι αρχαιολογικοί χώροι.

Οι περιοχές των οριοθετημένων ρεμάτων χρήζουν απόλυτης προστασίας, με εξαίρεση τις παρεμβάσεις που προβλέπονται από τον σχεδιασμό και ειδικότερα:

- προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος.
- έργα υποδομής οργανισμών κοινής ωφέλειας.

Για τους αρχαιολογικούς χώρους εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν.3028/02 (Α' 153).

Ε. Περιοχές με στοιχείο ΕΒ προστασίας και οικοανάπτυξης.

α) Οι παραπάνω περιοχές οριοθετούνται:

1) βόρεια του άξονα Θεσσαλονίκης – Ν. Μηχανιώνας και του διοικητικού ορίου του οικισμού «Λειβαδίκι» που ανήκει στον όμορο Δήμο Θερμαϊκού και μεταξύ των ορίων του αεροδρομίου Μακεδονία (ανατολικά) και του Δήμου Θερμαϊκού – Δ.Δ. Περαίας (δυτικά).

2) βορειοδυτικά του οικισμού Κάτω Σχολαρίου, στην ευρύτερη περιοχή της Καρδίας, όπου υπάρχουν δημοτικές ιδιοκτησίες.

β) Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται:

- Αθλητικές εγκαταστάσεις διαδημοτικού χαρακτήρα.
- Ξενώνες – εστιατόρια – camping.
- Επαγγελματικές σχολές σχετικές με τον πρωτογενή τομέα.
- Studio Κινηματογραφίας.
- Πυροσβεστικός Σταθμός (Π.Σ.).
- Σταθμός εξυπηρέτησης δημοτικών οχημάτων και χώρος δημοτικών αποθηκών.
- Θερμοκήπια.

γ) Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων καθορίζονται ως εξής:

- Για τις αθλητικές εγκαταστάσεις και εστιατόρια: Συντελεστής δόμησης: 0,05, Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 7,5 μ και μέγιστο ποσοστό κάλυψης 3%.

- Για ξενώνες και camping μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 7,5 μ.

Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 8 του από 6.10.1978 π.δ/τος (Δ' 538), όπως ισχύει.

Για τις επαγγελματικές σχολές εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 1 του από 24/5.1985 π.δ/τος (Δ' 270), όπως ισχύει.

Για τις υπόλοιπες χρήσεις που αφορούν εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 1337/1983 (Α'33), όπως ισχύει.

Άρθρο 3

Γενικές διατάξεις

1. Το κατώτατο όριο αρτιότητας των γηπέδων για όλες τις περιοχές ορίζεται σε 10.000 τετραγωνικά μέτρα.

2. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα τα οποία πληρούσαν στις 21.11.1985 ημερομηνία δημοσίευσης του από 10.10.1985 π.δ/τος (Δ'689) τις αρτιότητες του από 24.5.1985 π.δ/τος (Δ'270).

3. Οι αποστάσεις των κτιρίων ή εγκαταστάσεων από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές, κατά περίπτωση και κατά χρήση, διατάξεις του από 24.5.1985 π.δ/τος (Δ'270), όπως ισχύει.

4. Οι εγκαταστάσεις και τα δίκτυα διανομής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, ύδατος, καθώς και εγκαταστάσεις και δίκτυα συλλογής – μεταφοράς – επεξεργασίας λυμάτων και στερεών αποβλήτων, δύνανται να χωροθετούνται σε όλες τις περιοχές του άρθρου 1 ύστερα από την διαδικασία που προβλέπει ο ν. 3010/2002 και οι σχετικές αποφάσεις εφαρμογής του.

Επίσης πρέπει να τηρείται η διαδικασία του ν. 3010/ 2002 για τις λοιπές δραστηριότητες που επιτρέπονται από τις διατάξεις του παρόντος π.δ/τος και, τυχόν, εμπίπτουν

στο πεδίο εφαρμογής του ως άνω νόμου 3010/2002.

5. Μετεωρολογικοί, γεωδυναμικοί και συναφείς σταθμοί και εγκαταστάσεις λήψης ερευνητικών δεδομένων, επιτρέπεται να χωροθετούνται σε όλες τις περιοχές του άρθρου 1 του παρόντος Π.Δ., μετά από την τήρηση της προβλεπόμενης από την κείμενη νομοθεσία διαδικασίας.

6. Εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν την εθνική άμυνα, διέπονται από το δικό τους νομικό καθεστώς.

7. Ο καθορισμός των αρχαιολογικών χώρων καθώς και των ζωνών προστασίας τους εντός των περιοχών του άρθρου 1, ρυθμίζεται από τις κείμενες διατάξεις, όπως εκάστοτε ισχύουν, οι οποίες και κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος, υπό την προϋπόθεση ότι οι προβλεπόμενοι όροι, περιορισμοί και ρυθμίσεις είναι δυσμενέστερες του παρόντος.

8. Ιδιοκτησίες που έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εμπίπτουν σε περισσότερες της μίας περιοχές χρήσεων, θεωρείται ότι εμπίπτουν στο σύνολο τους στη περιοχή όπου βρίσκεται το μεγαλύτερο τμήμα τους.

9. Δεν επιτρέπεται να μεταβάλλεται ή σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού, χωρίς προηγούμενη σχετική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Η αλλαγή χρήσης πρέπει να συμφωνεί με τις διατάξεις του παρόντος και να προσαρμόζεται με τους-κατά περιοχή και χρήση-περιορισμούς και όρους δόμησης που τίθενται από τις διατάξεις του παρόντος π.δ/τος.

Κατ' εξαίρεση, προκειμένου για κελύφη κτιρίων που έχουν κηρυχθεί ως

διατηρητέα, δεν ισχύει ο περιορισμός της συμμόρφωσης ως προς τους όρους δόμησης της περιοχής -και μόνον-, προκειμένου για αλλαγή χρήσης.

10. Εφόσον στα προηγούμενα άρθρα δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν οι γενικές διατάξεις του άρθρου 1 του από 24.5.1985 π.δ/τος (Δ' 270) καθώς και οι διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, όπως εκάστοτε ισχύει.

Στις περιπτώσεις όπου γίνεται ρητή αναφορά στην εφαρμογή συγκεκριμένων άρθρων της εκτός σχεδίου δόμησης, αυτά εφαρμόζονται όπως εκάστοτε ισχύουν.

11. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας στο σύνολο των περιοχών του άρθρου 1, η ακάλυπτη επιφάνεια του γηπέδου, τουλάχιστον κατά τα δύο τρίτα (2/3) αυτής, οφείλει να μείνει χωρίς επίστρωση και να φυτευτεί με υψηλό πράσινο.

Άρθρο 3

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης. Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 26 Νοεμβρίου 2007

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΑΡΟΛΟΣ ΓΡ. ΠΑΠΟΥΛΙΑΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ
ΕΡΓΩΝ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΟΥΦΛΙΑΣ