



Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/32581/1930

Ημ/νία: 10/11/2025

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ (ΥΠΕΝ)  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΥΔΑΤΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ  
(ΔΙΠΑ)**

Τμήμα Δ

Ταχ. Δ/νση : Λ. Αλεξάνδρας 11  
Τ.Κ. : 114 73  
Πληροφορίες : Αικ. Παπανδρέου  
Τηλέφωνο : 210 6417712  
E-mail : sec.dipa@prv.ypeka.gr

**ΠΡΟΣ:** Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη  
Διεύθυνση Δόμησης και  
Πολεοδομικού Σχεδιασμού  
[e.akouloglou@pilea-hortiatis.gr](mailto:e.akouloglou@pilea-hortiatis.gr)  
(συν. φάκελος Περιβαλλοντικού  
Προελέγχου)

**ΚΟΙΝ:** ΥΠΕΝ  
Διεύθυνση Σχεδιασμού  
Μητροπολιτικών, Αστικών και  
Περιαστικών Περιοχών

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

**ΘΕΜΑ: Περιβαλλοντικός Προέλεγχος για τη σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δ.Ε. Πανοράματος του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη.**

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΤΟΥ ΥΠΕΝ**

Έχοντας υπόψη:

1. Το ν. 4014/2011 (Α' 209) «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων ...», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Το ν. 4042/2012 (ΦΕΚ 24/Α/2012) «Ποινική προστασία του περιβάλλοντος – Εναρμόνιση με την Οδηγία 2008/99/ΕΚ ... Ρύθμιση θεμάτων Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής».
3. Το ν. 3028/2002 (Α' 153) «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».
4. Το ν. 1561/1985 (Α' 148) «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και άλλες διατάξεις»
5. Το ν. 2508/1997 (Α' 124) «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», και ειδικότερα τις διατάξεις του άρθρου 24, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
6. Το ν. 4269/2014 (Α' 142) «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση-Βιώσιμη ανάπτυξη».
7. Το ν. 4447/2016 (Α' 241) «Χωρικός Σχεδιασμός Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».
8. Το ν. 4759/2020 (Α' 245) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.»
9. Το ν. 4819/2021 (Α' 129) «Ολοκληρωμένο πλαίσιο για τη διαχείριση των αποβλήτων - Ενσωμάτωση των Οδηγιών 2018/851 και 2018/852 .... διατάξεις για τα πλαστικά προϊόντα και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, χωροταξικές - πολεοδομικές, ενεργειακές και συναφείς επείγουσες ρυθμίσεις.»
10. Το ν. 4936/2022 (Α' 105) «Εθνικός Κλιματικός Νόμος - Μετάβαση στην κλιματική ουδετερότητα και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, επείγουσες διατάξεις για την αντιμετώπιση της ενεργειακής κρίσης και την προστασία του περιβάλλοντος»
11. Το υπ' αρ. 59/2018 Προεδρικό Διάταγμα (Α' 114) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»
12. Την Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου 39/31.08.2020 (Α' 185) «Έγκριση του Εθνικού Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων (Ε.Σ.Δ.Α)»

13. Την υπ' αρ. 12/29.04.2024 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου (Α' 70) «Έγκριση της 2ης Αναθεώρησης του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας».
14. Τη με α.π. ΥΠΕΝ/ΔΠΔΥΠ/53494/695/21.05.2025 (Β' 2480) Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση της 1ης Αναθεώρησης του Σχεδίου Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας (ΕΛ10) και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων»
15. Την κ.υ.α ΥΠΕΧΩΔΕ/ ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 (Β' 1225) «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 27<sup>ης</sup> Ιουνίου 2001», όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. οικ. 40238 ΚΥΑ (ΦΕΚ 3759/Β/2017) και εκάστοτε ισχύει.
16. Τη με αρ. πρωτ. ΔΙΠΑ/οικ. 37674/27.07.2016 υ.α «Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπουργικής απόφασης 1958/2012- Κατάταξη δημοσίων & ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1, παρ. 4 του ν. 4014/21.09.2011 (Α' 209) όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει» (Β' 2471), όπως εκάστοτε ισχύει.
17. Την υπ' αριθ. 54540/2063/31.03.1994 υ.α (Δ' 355) «Έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) οικισμού Πανοράματος (Ν. Θεσσαλονίκης)».
18. Το με α.π. ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/29442/296/20.03.2025 έγγραφο της Δ/νσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του ΥΠΕΝ, με το οποίο διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας ο Φάκελος Περιβαλλοντικού Προελέγχου (ΦΠΠ) του θέματος σε ψηφιακή μορφή (α.π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/32581/1930/26.03.2025)
19. Το με α.π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/44333/2824/25.04.2025 έγγραφο της ΔΙΠΑ για την πληρότητα του ΦΠΠ.
20. Το με α.π. 15436/28.04.2025 έγγραφο της Δ/νσης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, με το οποίο διαβιβάστηκαν στη ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ επιπλέον αντίγραφα του ΦΠΠ (α.π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/45281/2891/29.04.2025).
21. Το με α.π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/48370/3055/6.05.2025 έγγραφο της ΔΙΠΑ, με το οποίο διαβιβάστηκε από ένα αντίτυπο του Φακέλου Περιβαλλοντικού Προελέγχου προς τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ, την Εφορεία Αρχαιοτήτων Περιφέρειας Θεσσαλονίκης και την Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας του ΥΠ.ΠΟ., τη Διεύθυνση Οδικών Υποδομών του Υπ. Υποδομών & Μεταφορών, τη Διεύθυνση Υδάτων Κεντρικής Μακεδονίας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης, τη Διεύθυνση Ανάπτυξης & Περιβάλλοντος Μ.Ε. Θεσσαλονίκης και τη Διεύθυνση Τεχνικών Έργων της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.
22. Το με α.π. 326941(4306)/27.05.2025 έγγραφο της Δ/νσης Τεχνικών Έργων Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, με το οποίο εισηγείται θετικά ως προς το ΦΠΠ καθώς «δεν έχει να παρατηρήσει κάτι ως προς το μέγεθος και το είδος του έργου» (α.π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/62115/3885/27.05.2025).
23. Το με α.π. 203449/3.06.2025 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Πόλης Θεσσαλονίκης, με το οποίο εκφράζει τη σύμφωνη γνώμη της για την τροποποίηση το ΓΠΣ και ενημερώνει ότι σε άμεση γειτνίαση με την περιοχή μελέτης χωροθετούνται δύο θέσεις αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, ήτοι κατάλοιπα αρχαίου οικισμού (Εποχής Σιδήρου, αρχαϊκής και κλασικής περιόδου) στον Λόφο Ανάλληψης και κατάλοιπα δεύτερου αρχαίου οικισμού στην Τούμπα Κοιμητηρίων (αρχαϊκής και κλασικής περιόδου), ενώ στην ευρύτερη περιοχή του δομημένου οικιστικού συνόλου, στην οικοδομική νησίδα μεταξύ των οδών Σκρα – Ζάκκα – Ρόδων διατηρούνται τα ερείπια πρωτοβυζαντινής βασιλικής (α.π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/61251/2832/4.06.2025).
24. Το με α.π. 203362/10.06.2025 έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας, σύμφωνα με το οποίο «εντός του Ο.Τ.32 της περιοχής στην οποία προτείνεται η σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δ.Ε. Πανοράματος, βρίσκεται το κτίριο του παλαιού Δημοτικού Σχολείου του Δήμου Πανοράματος, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως «μνημείο», μαζί με τον αύλιο χώρο του, με την Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΔΙΝΕΣΑΚ/76508/1819/14-12-2004 (ΦΕΚ 1902/Β/22-12-2004), ενώ η υπόλοιπη περιοχή δεν χωροθετείται εντός ή πλησίον περιοχών οι οποίες να έχουν χαρακτηριστεί και

οριοθετηθεί από το ΥΠ.ΠΟ. ως «ιστορικοί τόποι» βάσει των διατάξεων του Νόμου 4858/2021 και δεν ενσωματώνει κτίρια ή κατασκευές που να έχουν χαρακτηριστεί μεμονωμένα από το ΥΠ.ΠΟ. ως «νέωτερα ακίνητα μνημεία» σύμφωνα με τις διατάξεις .... Στο πλαίσιο της προστασίας του παραπάνω «μνημείου», κατά τις σχετικές διατάξεις του νόμου 4858/2021 (αρ. 10) και όσον αφορά στην τροποποίηση της χρήσης γης, στο Ο.Τ. 32, από «Εκπαίδευση» σε «Πολοδομικό Κέντρο – Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης», η Υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση για την εν λόγω τροποποίηση, διότι αυτή δεν προδιαγράφει αλλοίωση, με άμεσο ή έμμεσο τρόπο, της μορφής του «μνημείου», με την επισήμανση, ωστόσο, ότι, σε σχέση με τις ακόλουθες ειδικότερες χρήσεις: (16.1) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινή χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων και (49) Περίπτερα ενημέρωσης / έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λ.π.) η Υπηρεσία μας έχει αντίρρηση για την αξιοποίηση του αύλειου χώρου του «μνημείου» ως υπέργειου χώρου στάθμευσης, καθώς και ως χώρου διευθέτησης αποχωρητηρίων, διότι οι συγκεκριμένες διευθετήσεις υποβαθμίζουν το άμεσο περιβάλλον του, και κατ' επέκταση τη φυσιογνωμία του...» (α.π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/63295/3952/10.06.2025).

25. Το με α.π. 326948/7511/11.06.2025 έγγραφο του Τμήματος Περι/ντος & Υδροοικονομίας της Δ/νσης Ανάπτυξης & Περιβάλλοντος Μ.Ε. Θεσσαλονίκης, με στοιχεία για την περιοχή του Σχεδίου και σύμφωνα με το οποίο «...δεδομένου ότι:

- υπάρχουν περιοχές σημαντικού περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος που βρίσκονται σε εγγύτητα με την περιοχή της προτεινόμενης σημειακής τροποποίησης (πχ Δάσος Σείχ Σου Θεσσαλονίκης),
- από την περιοχή διέρχεται η οδός Κομνηνών, η οποία είναι σημαντική οδός, συνδέοντας την περιοχή μελέτης με την Πυλαία, την πόλη της Θεσσαλονίκης, τους οικισμούς της περιφερειακής ζώνης δηλαδή το Ασβεστοχώρι και τον Χορτιάτη, όπως επίσης και το Γενικό Νοσοκομείο Παπανικολάου, ενώ παράλληλα και σύμφωνα με τη Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων παρατηρείται επί της οδού Κομνηνών σημαντική ζήτηση για στάθμευση λόγω και των παροδίων χρήσεων, γεγονός που επηρεάζει την κυκλοφοριακή οργάνωση και φόρτιση της περιοχής και κατά συνέπεια την ατμοσφαιρική ρύπανση,
- η περιοχή μελέτης, εκατέρωθεν της οδού Κομνηνών, είναι στρατηγικής σημασίας περιοχή, αποτελώντας την πλέον κεντρική περιοχή, που προσφέρεται για την άμεση εξυπηρέτηση των διερχόμενων χρηστών, όσον αφορά το εμπόριο, την παροχή υπηρεσιών, την αναψυχή κ.ά. υπάρχουν στην περιοχή μνημεία αρχαιολογικού ενδιαφέροντος (“υδρόμυλοι” Πλατανορέματος) και ιστορικής σημασίας (παλαιό Δημοτικό Σχολείο Πανοράματος),

η άποψη της υπηρεσίας μας είναι ότι στο πλαίσιο αναθεώρησης του Γ.Π.Σ ΔΕ Πανοράματος, στο οποίο πρέπει να ενταχθεί η τροποποίηση χρήσεων γης, καθίσταται αναγκαία η έγκριση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για την εκτίμηση της σημαντικότητας αυτών στο περιβάλλον της περιοχής» (α.π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/65210/4061/13.06.2025).

26. Το με α.π. 62347/21.07.2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Υδάτων Κεντρικής Μακεδονίας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης, με το οποίο γνωμοδοτεί θετικά επί του ΦΠΠ, λαμβάνοντας υπόψη ότι η σημειακή τροποποίηση δεν έρχεται σε αντίθεση με τις προβλέψεις του Σχέδιο Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών και του Σχεδίου Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας και με όρους που λήφθηκαν υπόψη στην παρούσα (α.π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/81436/5148/22.07.2025).
27. Το με α.π. 140042/1.09.2025 έγγραφο της Δ/νσης Οδικών Υποδομών του Υπ. Υποδομών & Μεταφορών, στο οποίο δίνονται στοιχεία για την περιοχή του σχεδίου και δεν εκφράζεται αντίρρηση για την σημειακή τροποποίηση από κυκλοφοριακή άποψη (α.π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/94625/6121/2.09.2025).
28. Το με α.π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/103312/6727/23.09.2025 έγγραφο της ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ, με το οποίο διαβιβάστηκαν στο Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη οι γνωμοδοτήσεις των συναρμόδιων υπηρεσιών για τυχόν απόψεις του.
29. Το με α.π. 37672/3.10.2025 έγγραφο της Δ/νσης Δόμησης και Πολοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, με απόψεις επί των γνωμοδοτήσεων της διαβούλευσης (α.π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/108479/7096/6.10.2025).
30. Το γεγονός ότι, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του ΦΠΠ, τα αναφερόμενα στις γνωμοδοτήσεις των συναρμόδιων

Δημόσιων Αρχών και το έγγραφο της Δ/σης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη (α.α 29):

α) Η σημειακή τροποποίηση του ΓΠΣ εγκρίθηκε με την υπ. αρ. 88/18.11.2024 Πράξη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, κατόπιν της από 14.11.2024 θετικής εισήγησης της Δ/σης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του ΥΠΕΝ.

β) Η προτεινόμενη τροποποίηση αφορά τροποποίηση των ρυθμίσεων του ισχύοντος ΓΠΣ, που προσδιορίζουν τις χρήσεις γης στην εντοπισμένη περιοχή μελέτης, περιορισμένης έκτασης και δεν επέρχεται καμία μεταβολή στους όρους και περιορισμούς δόμησης,

γ) Η περιοχή της προτεινόμενης σημειακής τροποποίησης είναι αστικοποιημένη και δεν εντοπίζονται εντός αυτής ή σε εγγύτητα εκτάσεις που υπάγονται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, σύμφωνα με την αριθμ. 372156/21-10-2022 Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δασών ΥΠΕΝ για την «Κύρωση δασικού χάρτη της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης» (ΦΕΚ 815/Δ/11-11-2022).

δ) Η περιοχή της προτεινόμενης σημειακής τροποποίησης δεν εντάσσεται σε έκταση που ανήκει στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών του Ν. 3937/2011 (Α' 60), όπως ισχύει. Η πλησιέστερη περιοχή είναι η «Λίμνες Κορώνειας -Βόλβης, Στενά Ρεντίνας και ευρύτερη περιοχή» σε απόσταση 6 χλμ. περίπου, ανατολικά. Επίσης, η μελετώμενη περιοχή απέχει απόσταση 4,9χλμ. από Καταφύγια Άγριας Ζωής και από το Εθνικό Πάρκο Υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας Βόλβης και των Μακεδονικών Τεμπών. Πλησιέστερα, σε απόσταση 130μ. περίπου βόρεια της ζητούμενης σημειακής τροποποίησης εντοπίζεται το Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) με ονομασία «Δάσος Σείχ Σου Θεσσαλονίκης».

ε) Εντός της έκτασης της σημειακής τροποποίησης βρίσκεται το κτίριο παλαιού Δημοτικού σχολείου το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως Νεότερο Μνημείο σύμφωνα με την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΝΕΣΑΚ/76508/1819 (ΦΕΚ: 1902/Β/2004-12-22). Σύμφωνα με το αρχαιολογικό κτηματολόγιο, εκτός της περιοχής της σημειακής τροποποίησης εντοπίζεται το σύστημα οκτώ βυζαντινών /μεταβυζαντινών νερόμυλων στο Πλατανόρεμα της Δ.Ε. Πανοράματος καθώς και δύο θέσεις αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, ήτοι κατάλοιπα αρχαίου οικισμού (Εποχής Σιδήρου, αρχαϊκής και κλασικής περιόδου) στον Λόφο Ανάληψης και κατάλοιπα δεύτερου αρχαίου οικισμού στην Τούμπα Κοιμητηρίων (αρχαϊκής και κλασικής περιόδου), ενώ στην ευρύτερη περιοχή του δομημένου οικιστικού συνόλου, στην οικοδομική νησίδα μεταξύ των οδών Σκρα – Ζάκκα – Ρόδων διατηρούνται τα ερείπια πρωτοβυζαντινής βασιλικής.

στ) Σύμφωνα με τη 2<sup>η</sup> Αναθεώρηση του Σχέδιου Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας, η εξεταζόμενη περιοχή υπάγεται στο Υπόγειο Υδατικό Σύστημα «EL1000193 – Υπ. Χολομώντα - Ωραιοκάστρου», το οποίο εκτιμάται ότι βρίσκεται σε καλή ποσοτική και χημική κατάσταση.

ζ) Σύμφωνα με τη 1<sup>η</sup> Αναθεώρηση του Σχέδιου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας, εξεταζόμενη περιοχή δεν περιλαμβάνεται στις Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας. Η πλησιέστερη στην περιοχή ΖΔΥΚΠ είναι η EL10APSF008, η οποία βρίσκεται περίπου 4,1χλμ, δυτικά νοτιοδυτικά της σημειακής τροποποίησης.

η) Η προτεινόμενη περιοχή σημειακής τροποποίησης βρίσκεται επί της οδού Κομνηνών, της πλέον κεντρικής περιοχής της Δ.Ε. Πανοράματος του Δήμου Πυλαίας – Χορτιάτη. Η περιοχή αποτελεί αστικοποιημένη περιοχή, η οποία εδώ και χρόνια λειτουργεί ως περιοχή γενικής κατοικίας με πλήθος δραστηριοτήτων, οι οποίες εξυπηρετούν τόσο τις ανάγκες των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής του Πανοράματος όσο και τους διερχόμενους από/προς την Πυλαία, την πόλη της Θεσσαλονίκης αλλά και τους οικισμούς της περιαστικής ζώνης, δηλαδή το Ασβεστοχώρι, τον Χορτιάτη αλλά και το Γενικό Νοσοκομείο Παπανικολάου. Το γεγονός αυτό έχει συμβάλει στη διαμόρφωση μίας υφιστάμενης κυκλοφοριακής κατάστασης και με την εξεταζόμενη σημειακή τροποποίηση δεν αναμένεται να μεταβληθεί προς το δυσμενέστερο.

θ) Με την τροποποίηση των χρήσεων στο ΟΤ 32, στο οποίο μεταξύ άλλων θα επιτρέπεται και η χρήση Στάθμευσης (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων, δίνεται η δυνατότητα στον Δήμο να δημιουργήσει χώρο στάθμευσης, γεγονός το οποίο θα επιδράσει θετικά στην κάλυψη των αναγκών για επιπλέον θέσεις στάθμευσης πλησίον της οδού Κομνηνών για να αποφευχθεί η συμφόρηση και η παράνομη στάθμευση στο παρακείμενο οδικό δίκτυο.

**ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ**

Αρνητικά, κατόπιν τήρησης της διαδικασίας Περιβαλλοντικού Προελέγχου του άρθρου 5 της ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006, ως προς την απαίτηση υποβολής σε Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (ΣΠΕ) της τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) της Δ.Ε Πανοράματος του Δ. Πυλαίας Χορτιάτη, όπως αυτή περιγράφεται στο σχετικό Φάκελο Περιβαλλοντικού Προελέγχου και συγκεκριμένα:

1. α) Για τα νότια τμήματα των **ΟΤ 9, 13 και 15**, ήτοι τα οικοπέδα με πρόσωπο επί της οδού «Κομνηνών» και σε μία ζώνη βάθους ενός οικοπέδου, β) για το ανατολικό τμήμα του **ΟΤ 30** με πρόσωπο επί της οδού «Σχολείου Α» και σε βάθος ενός οικοπέδου και γ) για το βόρειο τμήμα των **ΟΤ 33 και 34**, μέχρι την επαφή με το ήδη χαρακτηρισμένο από το ισχύον ΓΠΣ ως Γενική Κατοικία, νότιο τμήμα αυτών, εγκρίνεται η τροποποίηση από “Αμιγή Κατοικία” σε “Γενική Κατοικία” (άρθρο 3, Π.Δ.59/18 ΦΕΚ 114Α'/29-06-2018) με περιορισμούς χρήσεων γης, με επιτρεπόμενες τις χρήσεις:

(1) Κατοικία.

(2) Κοινωνική πρόνοια.

(8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1)

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα

(10.1) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) (ν. 4315/2014).

(11) Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας.

(12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ.

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

Στους όρους και περιορισμούς δόμησης δεν επέρχεται καμία μεταβολή.

2. Εντός του **ΟΤ32** εγκρίνεται η τροποποίηση της χρήσης από “Εκπαίδευση” σε “Πολεοδομικό Κέντρο-Κεντρικές λειτουργίες πόλης” (άρθρο 4, Π.Δ.59/18) με περιορισμούς χρήσεων γης, με επιτρεπόμενες χρήσεις :

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

(7) Διοίκηση.

(8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1)

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα.

(13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ.

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

Κατά τον σχεδιασμό και υλοποίηση έργων/ δραστηριοτήτων εντός του ΓΠΣ, να ληφθούν υπόψη τα εξής:

1.α. Για την εκτέλεση οποιουδήποτε έργου, δημοσίου, δημοτικού ή ιδιωτικού, το οποίο απαιτεί εκσκαφές, να υποβάλλεται σχετικό αίτημα συνοδευόμενο από τα απαραίτητα δικαιολογητικά

προς έγκριση από την αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων Πόλης Θεσσαλονίκης.

- β. Δεδομένου ότι εντός του Ο.Τ.32 της περιοχής στην οποία προτείνεται η σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δ.Ε. Πανοράματος, βρίσκεται το κτίριο του παλαιού Δημοτικού Σχολείου του Δήμου Πανοράματος, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως «μνημείο», μαζί με τον αύλιο χώρο του, με την Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΔΙΝΕΣΑΚ/76508/1819/14-12-2004 (ΦΕΚ 1902/Β/22-12-2004) και στο πλαίσιο προστασίας του, δεν επιτρέπεται η αξιοποίηση του αύλειου χώρου του ως υπέργειου χώρου στάθμευσης, καθώς και ως χώρου διευθέτησης αποχωρητηρίων, διότι οι συγκεκριμένες διευθετήσεις υποβαθμίζουν το άμεσο περιβάλλον του και κατ' επέκταση τη φυσιογνωμία του.
  - γ. Σε περίπτωση εκτέλεσης εργασιών ή ένταξης χρήσεων στο συγκεκριμένο ακίνητο, απαιτείται η προηγούμενη εξασφάλιση σχετικής έγκρισης της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων, βάσει αντίστοιχων μελετών, που υποβάλλονται σε δύο (2) πρωτότυπες σειρές, υπογεγραμμένες από κατά νόμο αρμόδιο μηχανικό.
2. Για την ορθολογική διαχείριση των υδάτινων πόρων της περιοχής να τηρούνται τα μέτρα του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας, με στόχο την προστασία, τη βελτίωση, αλλά και την αποτροπή τυχόν επιδείνωσης της κατάστασης των επιφανειακών και υπόγειων υδάτων της περιοχής καθώς και των εξαρτώμενων από αυτά οικοσυστημάτων και υδροτόπων. Να λαμβάνονται μέτρα ώστε από την υλοποίησή της σημειακής τροποποίησης: α) να μην υπάρξει ρύπανση των επιφανειακών και υπόγειων υδάτων και β) να μην προκληθεί πλημμυρικός κίνδυνος στην περιοχή.
  3. Κατά τη φάση εξειδίκευσης του σχεδίου, να λαμβάνονται υπόψη οι προβλεπόμενες δράσεις της Εθνικής Στρατηγικής για την Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή καθώς και το Περιφερειακό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή (ΠεΣΠΚΑ) της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.
  4. Λόγω του ότι ο κυκλοφοριακός φόρτος επί της οδού Κομνηνών προέρχεται κυρίως από την διαμπερή μετακίνηση των οχημάτων από/προς και μέσω του οικισμού Πανοράματος προς γειτονικές περιοχές, πριν την υλοποίηση των παρεμβάσεων, να εξετασθούν για όλους τους επηρεαζόμενους κόμβους της ευρύτερης περιοχής τα επίπεδα εξυπηρέτησης με τους επιπρόσθετους κυκλοφοριακούς φόρτους, προκειμένου να τεκμηριωθεί ότι δεν επηρεάζεται το οδικό δίκτυο της περιοχής. Στην αντίθετη περίπτωση θα πρέπει να προταθούν μέτρα διαχείρισης της κυκλοφορίας.

Η παρούσα Απόφαση, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 10 της κ.υ.α ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006, όπως ισχύει, δεν αίρει οποιοσδήποτε απαιτήσεις του Ν.4014/2011 και των εφαρμοστικών του Αποφάσεων, όπως εκάστοτε ισχύουν, για την υποβολή σε διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης έργων και δραστηριοτήτων που ενδεχομένως προκύψουν από την εφαρμογή του σχεδίου του θέματος.

Η παρούσα Απόφαση, συνοδευόμενη από το Φάκελο Περιβαλλοντικού Προελέγχου διαβιβάζεται στο Δήμο Πυλαίας Χορτιάτη (ως αρχή σχεδιασμού) προκειμένου να λάβει γνώση και εντός δέκα (10) ημερών από τη παραλαβή του να προβεί σε δημοσιοποίησή της για την ενημέρωση του κοινού, με την ανάρτησή της στην επίσημη ιστοσελίδα της, σύμφωνα με την παράγραφο 9, του άρθρου 5 της ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006, όπως ισχύει.

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ**