

ΚΥΡΙΟΣ ΕΡΓΟΥ:

ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΛΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ



ΕΡΓΟ:

«ΣΗΜΕΙΑΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ, ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΚΟΜΝΗΝΩΝ ΤΗΣ ΠΛΕΟΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΣ Δ.Ε. ΠΑΝΟΡΑΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΥΛΛΙΑΣ-ΧΟΡΤΙΑΤΗ»

ΜΑΡΤΙΟΣ 2025

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΡΟΕΛΕΓΧΟΥ

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:

ΠΑΡΑΣΥΡΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

MSc Χωροτάκτης - Πολεοδόμος  
Μηχανικός

ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΠ. ΠΑΡΑΣΥΡΗΣ  
ΜΗΧ. ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
& ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΤΑΞ. ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 18-20 - ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ  
Τ.Κ. 71201 - ΚΙΝ. 6972 009405  
ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ Γ.Υ. Τ.Ε.Ε.: 111801  
Α.Φ.Μ. 123152315 - Γ.Υ. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

ΈΔΡΑ ΜΕΛΕΤΗΤΗ:

Δ/νση: Ταξ. Μαρκοπούλου 18 - 20, 71201, Ηράκλειο Κρήτης

Τηλ.: 2810332705

|   |   |  |  |   |
|---|---|--|--|---|
| Δ/ΝΣΗ<br>ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ<br>ΔΗΜΟΥ ΠΥΛΛΙΑΣ -<br>ΧΟΡΤΙΑΤΗ | ΕΛΕΓΘΗΚΕ & ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ  | Η Επιβλέπουσα<br><br><br><br>Ακοιτολόγος Έγγραφο<br>πρ. τ.ο.σ. κ.η.κ. 20' 6 | Ο Προϊστάμενος<br>Τ.Π.Σ.&Π.Ε.<br><br><br><br>Σταύρος Αναστασιάδης<br>Αγρονόμος και Τοπογράφος<br>Μηχανικός με ...Α...Βαθμό | Ο Προϊστάμενος Δ/νσης<br>Δόμησης & Πολεοδομικών<br>Εφαρμογών<br><br><br><br>ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΞΑΝΘΟΠΟΥΛΟΣ<br>ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ |
| ΔΙ.ΠΑ   | ΕΓΚΡΙΤΙΚΗ<br>ΑΠΟΦΑΣΗ<br><br> |  |  |   |

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΣΤΡΟΦΩΝ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
Η μελέτη θεωρείται σύμφωνα με τους  
όρους και περιορισμούς του εγγράφου  
της ΔΙ.ΠΑ. με  
Αριθ. πρωτοκόλλου ΔΙ.ΠΑ/32581/1930/10.11.25

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

|   |    |
|---|----|
| 1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....   | 3  |
| 2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....   | 4  |
| 2.1 Σύντομο Ιστορικό.....   | 4  |
| 2.2 Σκοπιμότητα Σημειακής Τροποποίησης.....   | 5  |
| 2.3 Αναλυτική Περιγραφή της αιτούμενης Σημειακής Τροποποίησης.....  | 9  |
| 3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.....  | 14 |
| 3.1 Προστατευόμενες Φυσικές Περιοχές.....   | 14 |
| 3.2 Δασικές εκτάσεις.....   | 18 |
| 3.3 Πολιτιστικό περιβάλλον.....   | 19 |
| 3.3 Χρήσεις Γης.....  | 20 |
| 3.4 Σχέδιο Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας (2η Αναθεώρηση) (ΕΛ10)..... | 38 |
| 3.5 1η Αναθεώρηση Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής Ποταμών ΥΔ Κρήτης (ΕΛ 13).....                        | 40 |
| 4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ/ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ.....                                      | 42 |
| 5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....  | 54 |

## 1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Στο πλαίσιο της μελέτης με τίτλο: «ΣΗΜΕΙΑΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ, ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΚΟΜΝΗΝΩΝ ΤΗΣ ΠΛΕΟΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΣ Δ.Ε. ΠΑΝΟΡΑΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΥΛΑΙΑΣ-ΧΟΡΤΙΑΤΗ» απαιτείται η υλοποίηση Περιβαλλοντικού Προελέγχου, βάσει του άρθρου 5 της υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 ΚΥΑ.

Σύμφωνα με την προαναφερθείσα ΚΥΑ κάθε σχέδιο ή πρόγραμμα υποβάλλεται σε διαδικασία περιβαλλοντικού προελέγχου προκειμένου η αρμόδια Αρχή να κρίνει εάν το εν λόγω σχέδιο ή πρόγραμμα ενδέχεται να επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και πρέπει κατά συνέπεια να υποβληθεί σε Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (ΣΠΕ).

Τα περιεχόμενα του Φακέλου «Διαδικασία Περιβαλλοντικού Προελέγχου» καθορίζονται στο Παράρτημα IV του άρθρου 11 της υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 ΚΥΑ.

Η Αρμόδια Αρχή Σχεδιασμού που αιτείται τη Σημειακή Τροποποίηση είναι:

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| Αρμόδια Αρχή Σχεδιασμού: | Δήμος Πυλαίας -Χορτιάτη |
| Οδός:                    | Αποστόλου Σαμανίδη 21   |
| Ταχ. Κωδ.:               | 552 36 Πανόραμα         |
| Τηλ.:                    | 2313 301000             |

Ο ενδιαφερόμενος - επισπεύδων Φορέας της Σημειακής Τροποποίησης είναι:

|                                     |                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Ενδιαφερόμενος - επισπεύδων Φορέας: | Δημοτικό συμβούλιο Πυλαίας - Χορτιάτη |
| Οδός:                               | Αποστόλου Σαμανίδη 21                 |
| Ταχ. Κωδ.:                          | 552 36 Πανόραμα                       |
| Τηλ.:                               | 2313 301000                           |

Ο ανάδοχος μελετητής είναι:

|                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Όνοματεπώνυμο:                  | Ιωάννης Παρασύρης           |
| Οδός (έδρα νόμιμου εκπροσώπου): | Ταξιάρχου Μαρκοπούλου 18-20 |
| Ταχ. Κωδ.:                      | 71201                       |
| Τηλ.:                           | 2810 332705                 |
| Κιν. Τηλ.:                      | 6972000405                  |
| E-mail:                         | johnparasiris@gmail.com     |

## 2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

### 2.1 Σύντομο Ιστορικό

Η προτεινόμενη περιοχή σημειακή τροποποίησης βρίσκεται επί της οδού Κομνηνών της πλέον κεντρικής και σημαντικής περιοχής της Δημοτικής Ενότητας (Δ.Ε.) Πανοράματος του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη και έχει συνολική έκταση 31,85 στρ. περίπου.

Η προτεινόμενη τροποποίηση αφορά μόνον πρόταση τροποποίησης των ρυθμίσεων του ισχύοντος ΓΠΣ που προσδιορίζουν τις χρήσεις γης στην εντοπισμένη περιοχή μελέτης, περιορισμένης έκτασης, και δεν θίγονται οι λοιπές ρυθμίσεις και κατευθύνσεις που αφορούν όρια Πολεοδομικών Ενοτήτων, όρους και περιορισμούς δόμησης, μεταφορικά τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές και δεν τίθεται ζήτημα ιεράρχησης του οδικού δικτύου της περιοχής μελέτης.

Η περιοχή μελέτης χωροθετείται νοτιοανατολικά της Θεσσαλονίκης, αποτελώντας τμήμα του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης. Σύμφωνα με το Πρόγραμμα Καλλικράτης (Ν. 3852/2010, ΦΕΚ 87/Α'/7-06/2010, Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης) η περιοχή μελέτης διοικητικά υπάγεται στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη (όπως διαμορφώθηκε μετά τη συνένωση των πρώην Δήμων Πανοράματος, Πυλαίας και Χορτιάτη), Δ.Ε. Πανοράματος.



Εικόνα 1. Ευρύτερη περιοχή σημειακής τροποποίησης

## 2.2 Σκοπιμότητα Σημειακής Τροποποίησης

Η περιοχή που μελετάται σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Πανοράματος (ΦΕΚ 355Δ/14.04.1994) έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή «Αμιγούς κατοικίας». Ωστόσο, στη συγκεκριμένη περιοχή, ήδη πριν και τη θεσμοθέτηση του ΓΠΣ, είχαν αρχίσει να αναπτύσσονται νόμιμες δραστηριότητες που συνάδουν με αυτές της γενικής κατοικίας, τάση που συνεχίστηκε και εντάθηκε τα επόμενα χρόνια.

Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση χρήσεων γης, επί της οδού Κομνηνών (μεταξύ των οδών Κοραή και Ακριτίδου) της πλέον κεντρικής και σημαντικής περιοχής της Δημοτικής Ενότητας (Δ.Ε.) Πανοράματος του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη είναι αναγκαία καθώς σύμφωνα με την παρ. 15 του άρθρου 51 του ν. 4178/2013 (Α 174), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αναφέρονται τα εξής:

*‘15. Από τη δημοσίευση του παρόντος οι χρήσεις γης που ορίζονται κατά τις ειδικές διατάξεις των Γ.Π.Σ., που εγκρίθηκαν πριν τη δημοσίευση του ν. 2508/1997 (Α’ 124), είναι δεσμευτικές για τη διοίκηση μόνο στην περίπτωση που κατόπιν αυτών εγκρίθηκαν πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης ή ένταξης, σύμφωνα με το Γ.Π.Σ.. Σε κάθε περίπτωση, εντός*

προθεσμίας ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος κινείται η διαδικασία αναθεώρησης των συγκεκριμένων Γ.Π.Σ., κατόπιν απόφασης του αρμόδιου Δημοτικού Συμβουλίου ή άλλου αρμόδιου οργάνου κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Η ως άνω αναθεώρηση του Γ.Π.Σ. θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί έως τις 31.3.2024, διαφορετικά από 1η.4.2024 εφαρμόζονται αυτοδικαίως δεσμευτικά οι διατάξεις των ως άνω Γ.Π.Σ.. Οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου ισχύουν και για τις περιπτώσεις όπου έχει κινηθεί η διαδικασία αναθεώρησης κατά τα ανωτέρω.

Επομένως έχει δημιουργηθεί μια τετελεσμένη κατάσταση που οφείλεται σε ανεπάρκεια του υφιστάμενου πολεοδομικού σχεδιασμού, καθιστώντας πλήθος νόμιμων υφιστάμενων δραστηριοτήτων μη συμβατές με τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης της περιοχής. Ουσιαστικά επιδιώκεται μια συνέχιση - διεύρυνση της ήδη υφιστάμενης από το ΓΠΣ περιοχής Γενικής Κατοικίας προς βορρά, προς τον άξονα της οδού Κομνηνών, όπου εγκαταστάθηκαν πριν από τη θεσμοθέτηση του ΓΠΣ χρήσεις γης που συνάδουν με την χρήση «Γενική Κατοικία» και όχι με την χρήση «Αμιγής κατοικία» του Π.Δ. 23-2-1987/1987.

Η περιοχή της σημειακής τροποποίησης φαίνεται στην παρακάτω εικόνα και περιλαμβάνει εκτάσεις εκατέρωθεν της οδού Κομνηνών και εκτάσεις σε ορισμένες οδούς κάθετες επί της οδού Κομνηνών με συνολικό εμβαδόν 31,85 στρ. περίπου. Πιο συγκεκριμένα περιλαμβάνει τμήματα χαρακτηρισμένα ως «αμιγής κατοικία» και ειδικότερα (α) 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) το ανατολικό τμήμα του ΟΤ 30 με πρόσωπο επί της οδού «Σχολείου Α» και σε βάθος ενός οικοπέδου και (γ) 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. Επιπλέον, η περιοχή σημειακής τροποποίησης περιλαμβάνει το ΟΤ 32 το οποίο είναι χαρακτηρισμένο ως περιοχή «Εκπαίδευση».

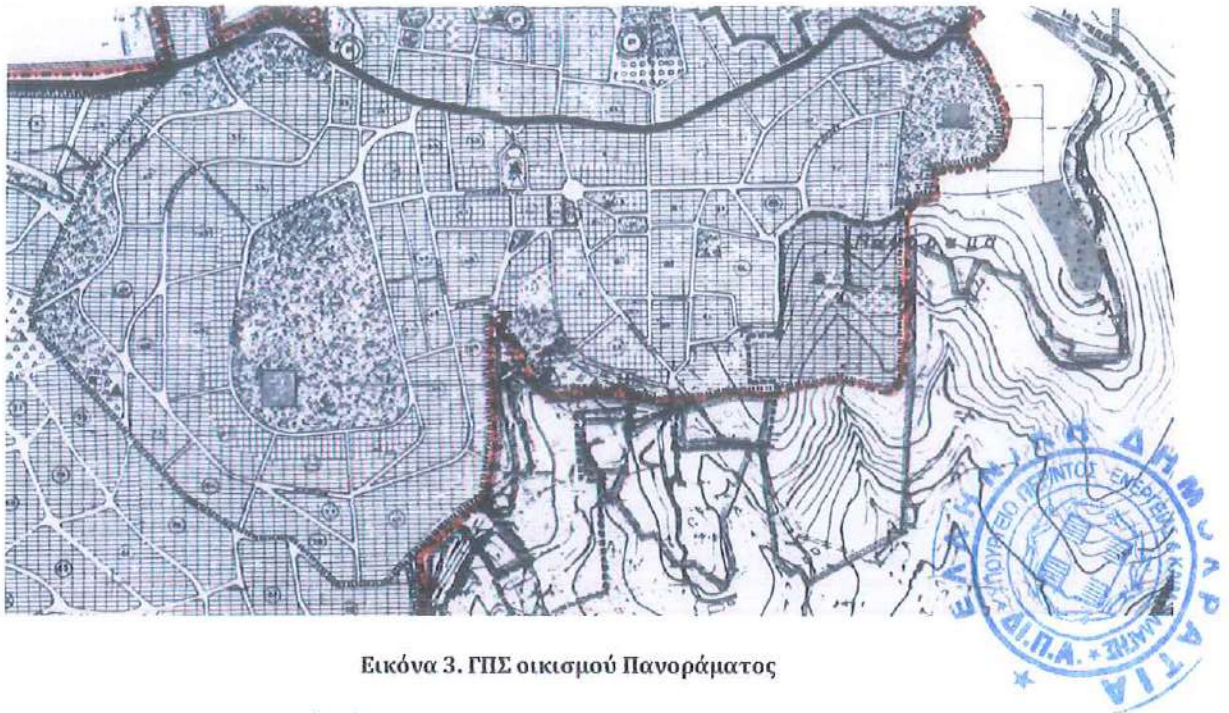


Εικόνα 2. Περιοχή σημειακής τροποποίησης

Η περιοχή μελέτης διέπεται από το εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) οικισμού Πανοράματος της Κοινότητας Πανοράματος (Ν. Θεσσαλονίκης) (ΦΕΚ 355/Δ/14-04-1994).

Στην περιοχή μελέτης καθορίζονται χρήσεις γης αμιγούς κατοικίας όπως προσδιορίζεται με το άρθρο 2 του από 23.2.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166). Πιο συγκεκριμένα, εντός της περιοχής μελέτης επιτρέπονται:

1. Κατοικία.
2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες).
3. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο κ.λπ.).
4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
5. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης.
6. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
7. Θρησκευτικοί χώροι.
8. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).



Εικόνα 3. ΓΠΣ οικισμού Πανοράματος

#### Όροι και περιορισμοί δόμησης:

Η περιοχή παρέμβασης εντάσσεται στον παλιό οικισμό του Πανοράματος και αποτελεί αστικοποιημένη περιοχή. Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 79374/18-8-1949 Απόφαση Υπουργού Γεωργίας (ΦΕΚ 138Β'/23-8-1949) κυρώθηκε η οριστική διανομή του συν/σμού Πανοράματος και συμπληρώθηκε με την υπ' αριθμ. 95212/5-11-1969 (ΦΕΚ 259 Β'/14-4-1970). Το 1972 με την υπ' αριθμ. 3046/20-1-1972 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 34Δ'/14-2-1972) καθορίστηκαν όροι και περιορισμοί δόμησης στον παλιό οικισμό Πανοράματος. Πιο συγκεκριμένα καθορίστηκαν τα εξής:

- Άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα: εφόσον διατηρούνται όπως παραχωρήθηκαν κατά τη διανομή
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 30%
- Μέγιστος αριθμός ορόφων: 2
- Μέγιστο ύψος: 8μ

Το 1979 με Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 440Δ'/29-08-1979) καθορίστηκε συντελεστής δόμησης (ΣΔ) στην περιοχή παρέμβασης 0,6.

Σύμφωνα με το ΓΠΣ οικισμού Πανοράματος το οποίο θεσμοθετήθηκε το 1994, η περιοχή μελέτης εντάσσεται στην Πολεοδομική Ενότητα 1, στην οποία καθορίστηκε ως μέσος Συντελεστής Δόμησης 0,58.

Από το 1994 έως σήμερα δεν έχει εκδοθεί άλλη απόφαση-διάταξη η οποία τροποποιηθεί τους όρους και περιορισμούς δόμησης

#### **Υφιστάμενες χρήσεις γης:**

Η περιοχή αποτελεί αστικοποιημένη περιοχή. Όπως έχει ήδη ειπωθεί το ΓΠΣ Πανοράματος θεσμοθετήθηκε το 1994 (ΦΕΚ 355Δ'/14.04.1994). Πριν τη θεσμοθέτηση του ΓΠΣ στην προτεινόμενη περιοχή σημειακής τροποποίησης υπήρχαν νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες, οι οποίες δεν καθιστούν την περιοχή ως περιοχή αμιγούς κατοικίας. Σήμερα στην περιοχή λειτουργούν 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.

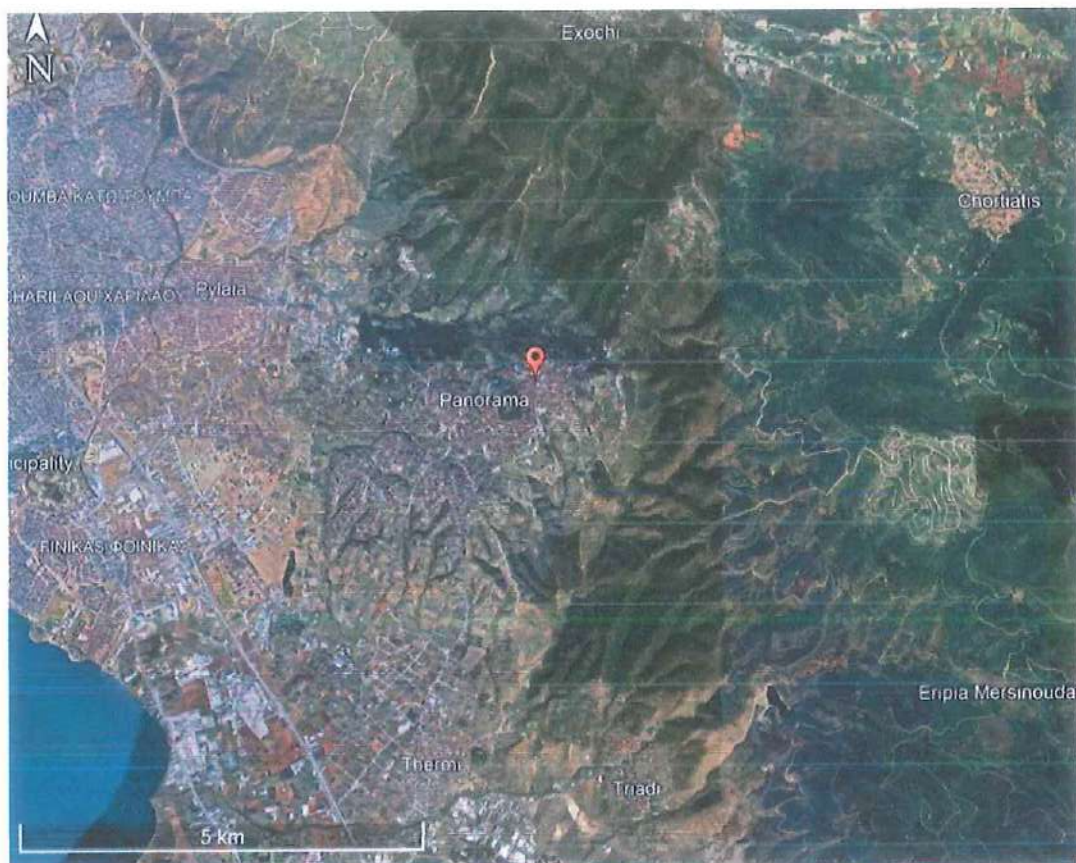
Πιο συγκεκριμένα, σχεδόν στο σύνολο της περιοχής παρέμβασης εντοπίζονται μεταξύ άλλων:

- Ιατρεία
- Γραφεία
- Καταστήματα εμπορίου και παροχής προσωπικών υπηρεσιών
- Καταστήματα εστίασης
- Αναψυκτήρια
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (πχ. φούρνοι)
- Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων
- Φροντιστήρια

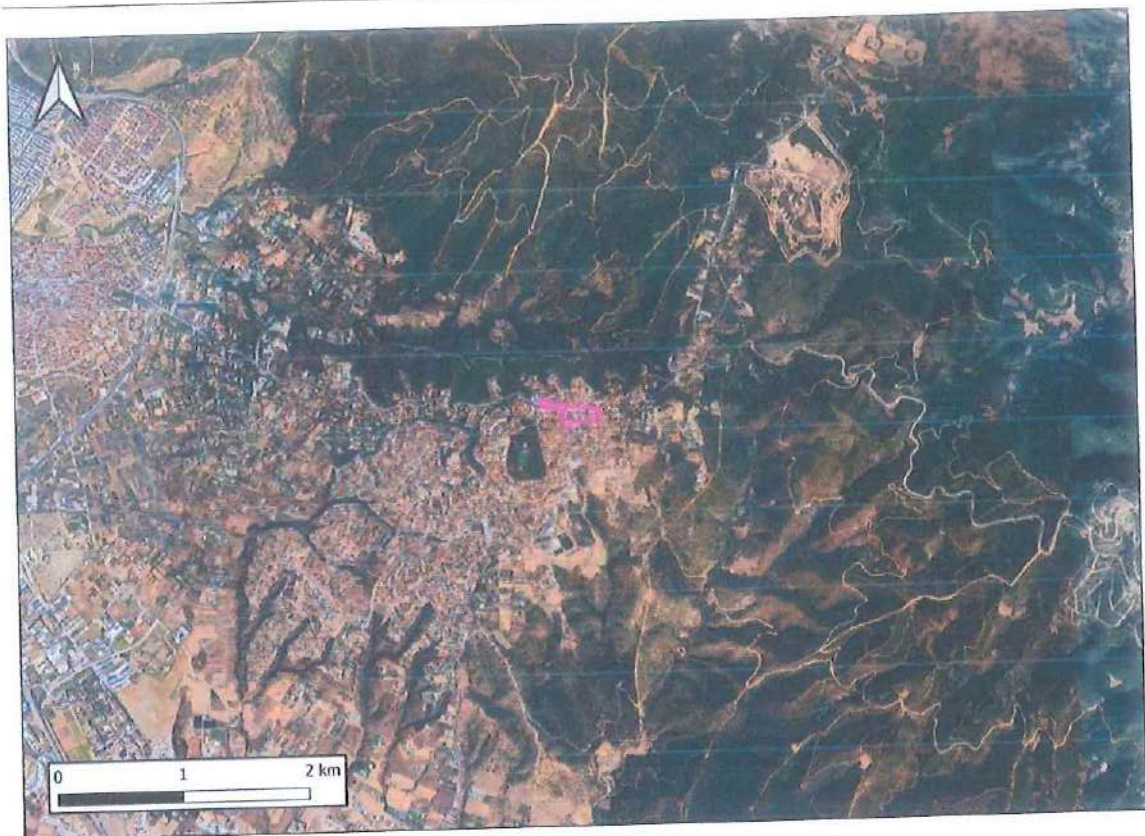
#### **2.3 Αναλυτική Περιγραφή της αιτούμενης Σημειακής Τροποποίησης**

Όπως προαναφέρθηκε, η προτεινόμενη περιοχή σημειακής τροποποίησης βρίσκεται επί της οδού Κομνηνών της πλέον κεντρικής και σημαντικής περιοχής της Δημοτικής Ενότητας (Δ.Ε.) Πανοράματος του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη (βλ. Εικόνα 1 και Εικόνα 2) και αφορά, όπως προαναφέρθηκε, στην τροποποίηση των χρήσεων γης σε έκταση συνολικού εμβαδού 31,85 στρ. περίπου. **Πιο συγκεκριμένα περιλαμβάνει τμήματα χαρακτηρισμένα ως «αμιγής κατοικία» και ειδικότερα (α) τα νότια τμήματα των ΟΤ 9, 13 και 15, ήτοι τα οικόπεδα με πρόσωπο επί της οδού «Κομνηνών» και σε μία ζώνη βάθους ενός οικοπέδου, (β) το ανατολικό τμήμα του ΟΤ 30 με πρόσωπο επί της οδού «Σχολείου Α»**

και σε βάθος ενός οικοπέδου και (γ) 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. Επιπλέον, η περιοχή σημειακής τροποποίησης περιλαμβάνει το ΟΤ 32 το οποίο είναι χαρακτηρισμένο ως περιοχή «Εκπαίδευση».



Εικόνα 4. Θέση σημειακής τροποποίησης ως προς την ευρύτερη περιοχή



Εικόνα 5. Έκταση σημειακής τροποποίησης ως προς την ευρύτερη περιοχή

Στην περιοχή μελέτης καθορίζονται χρήσεις γης «αμιγούς κατοικίας» και «εκπαίδευση» όπως προσδιορίζεται με το άρθρο 2 του από 23.2.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166).

Συνολικά η εξεταζόμενη περιοχή έχει εμβαδόν 32,7 στρ. περίπου.

Πιο συγκεκριμένα:

- (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, συνολικής έκτασης 28,85 στρ. περίπου, προτείνεται η τροποποίηση από «Αμιγή Κατοικία» σε «Γενική Κατοικία» (άρθρο 3, Π.Δ.59/18 ΦΕΚ 114 Α/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.**

- Εντός της περιοχής του ΟΤ 32, συνολικής έκτασης 3 στρ. περίπου, προτείνεται η τροποποίηση από χρήση «Εκπαίδευση» σε «**Πολεοδομικό Κέντρο- Κεντρικές λειτουργίες πόλης**» (άρθρο 4, Π.Δ.59/18 ΦΕΚ 114 Α/29-06-2018) με περιορισμούς χρήσεων γης, με επιτρεπόμενες τις χρήσεις:

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(7) Διοίκηση.

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.

(13) Αναψυκτήρια.

(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.).

**Στους όρους και περιορισμούς δόμησης δεν επέρχεται καμία μεταβολή.**

Σημειώνεται για την προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων & Αμφισβητήσεων αφού έλαβε υπόψη του την από 14.11.2024 εισήγηση της Δ/νσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών γνωμοδότησε ομόφωνα για την έγκριση της με την αρ. πράξη 88/18-11-2024 (Επισυνάπτεται).



### 3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Στόχος της παρούσας ενότητας είναι η καταγραφή όλων των αξιόλογων προστατευόμενων φυσικών περιοχών και πολιτιστικών στοιχείων στην άμεση και ευρύτερη περιοχή του σχεδίου ούτως ώστε να είναι δυνατή η διερεύνηση της επίδρασης των προτεινόμενων τροποποιήσεων στα φυσικά και ανθρωπογενή χαρακτηριστικά ευαίσθητων περιβαλλοντικά περιοχών.

#### 3.1 Προστατευόμενες Φυσικές Περιοχές

Σύμφωνα με τον Ν. 1650/1986, καθορίστηκαν πέντε (5) κατηγορίες προστατευόμενων φυσικών περιοχών:

1. Περιοχή απόλυτης προστασίας της φύσης
2. Περιοχή προστασίας της φύσης
3. Εθνικό πάρκο
4. Προστατευόμενος φυσικός σχηματισμός και προστατευόμενο τοπίο
5. Περιοχή οικοανάπτυξης



Με τον Ν. 3937/2011 (ΦΕΚ 60/Α/2011) για τη διατήρηση της Βιοποικιλότητας, οι κατηγορίες περιοχών προστασίας ορίζονται πλέον ως ακολούθως:

1. Περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης
2. Περιοχές προστασίας της φύσης
3. Φυσικά πάρκα (εθνικά ή περιφερειακά)
4. Περιοχές προστασίας οικοτόπων και ειδών (Ειδικές Ζώνες Διατήρησης, Ζώνες Ειδικής Προστασίας, Καταφύγια Άγριας Ζωής)
5. Προστατευόμενα τοπία και στοιχεία του τοπίου ή προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί.

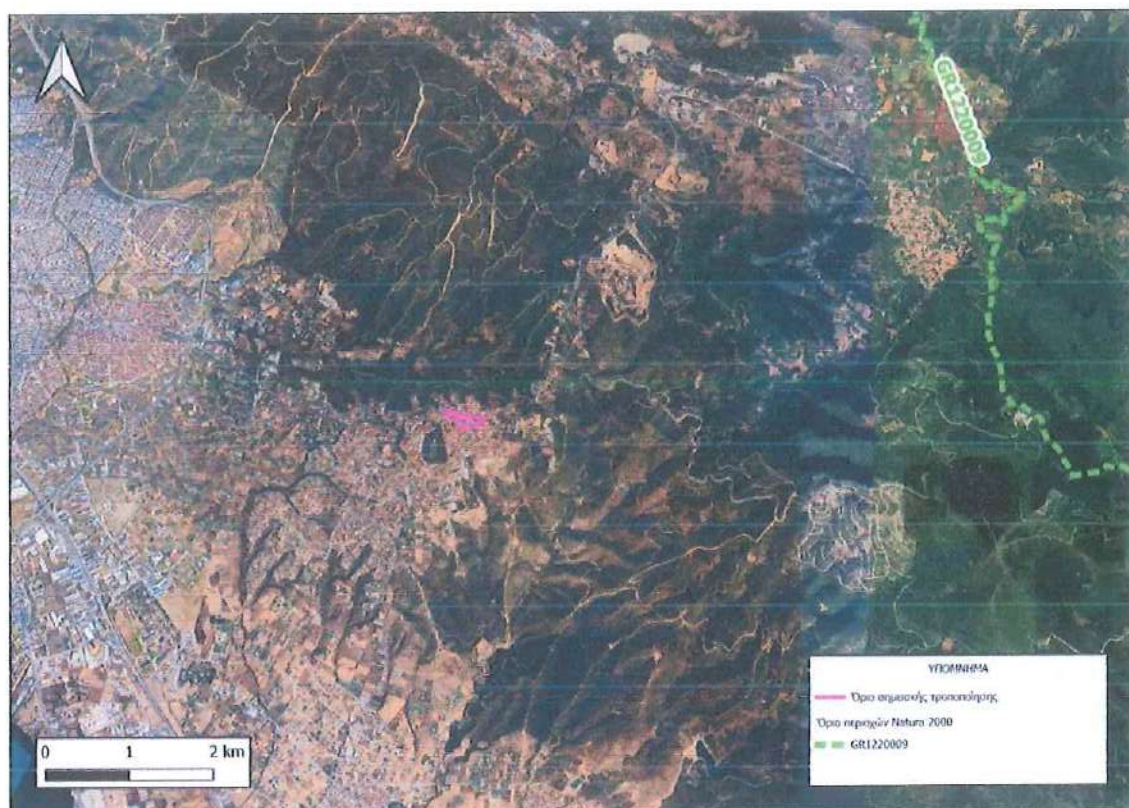
Επιπρόσθετα, στις κατηγορίες προστατευόμενων περιοχών φυσικού περιβάλλοντος, σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία, συγκαταλέγονται και:

1. Ελεγχόμενες κυνηγετικές περιοχές
2. Εκτροφεία θηραμάτων
3. Προστατευόμενα δάση

Επιπλέον, τα Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) προβλέπονται από τον Ν. 1465/1950 (χωρίς συγκεκριμένο πλαίσιο προστασίας).

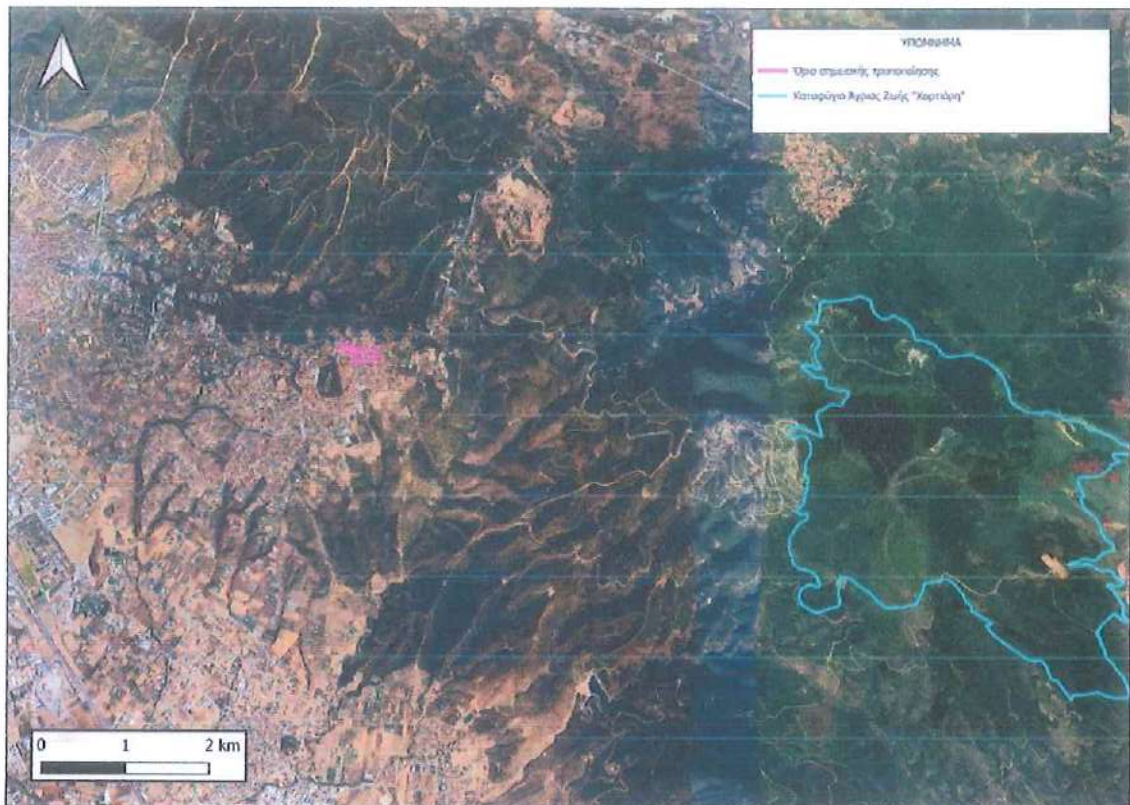
Τέλος, λοιπές αξιόλογες φυσικές περιοχές που προστατεύονται ή χρήζουν προστασίας είναι τα Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ), οι υγράτοποι Ramsar και οι μικροί νησιωτικοί υγράτοποι.

Στην περιοχή για την οποία ζητείται η σημειακή τροποποίηση δεν εντοπίζονται φυσικές προστατευόμενες περιοχές του δικτύου NATURA 2000 σε ιδιαίτερα κοντινή απόσταση. Η πλησιέστερη περιοχή είναι η: «Λίμνες Κορώνειας -Βόλβης, Στενά Ρεντίνας και ευρύτερη περιοχή» με κωδικό GR1220009 - SPA η οποία βρίσκεται σε απόσταση 6 χλμ. περίπου, ανατολικά της θέσης της σημειακής τροποποίησης αντίστοιχα. (βλ. Εικόνα 6).



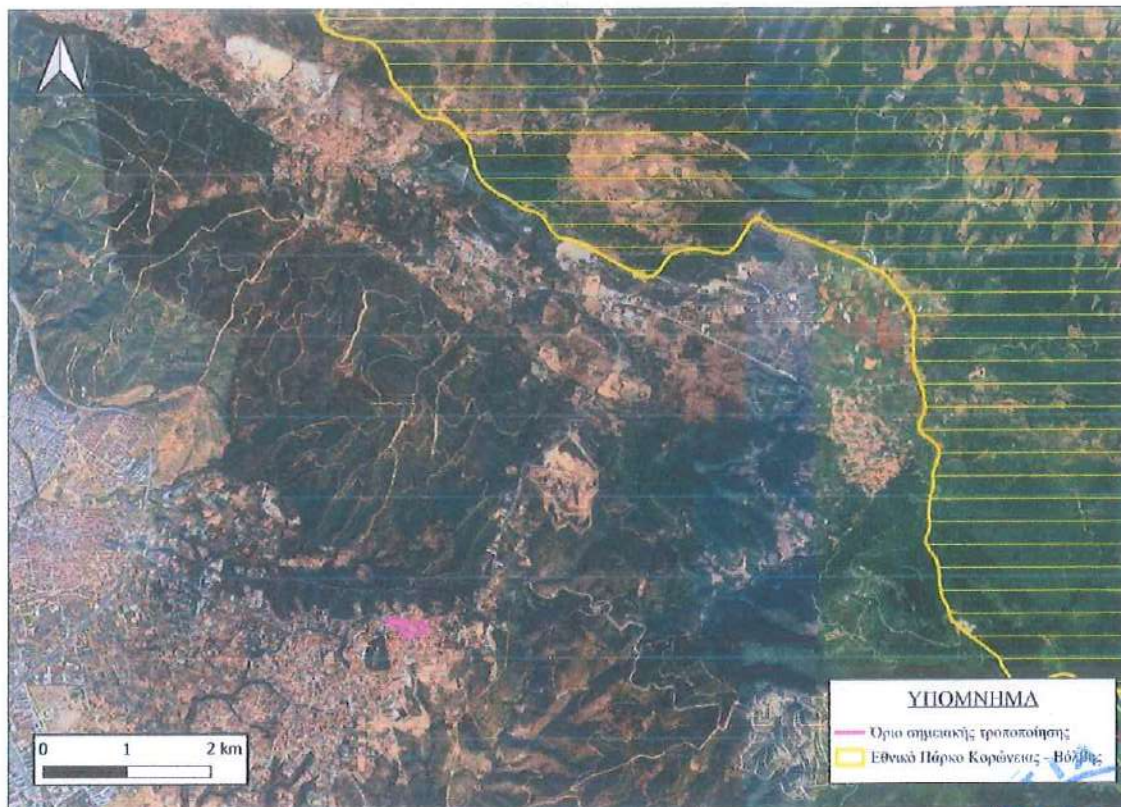
**Εικόνα 6. Πλησιέστερη περιοχή του δικτύου NATURA 2000 στην ευρύτερη Περιοχή Μελέτης**

Αντίστοιχα, το πλησιέστερο θεσμοθετημένο Καταφύγιο Άγριας Ζωής είναι το ΚΑΖ «Χορτιάρη» με κωδικό: K872 - ΦΕΚ (810/Β/27-06-2001), το οποίο απέχει απόσταση 4,9 χλμ ανατολικά της θέσης της σημειακής τροποποίησης. Τα όρια του Καταφυγίου παρουσιάζονται στην παρακάτω εικόνα.



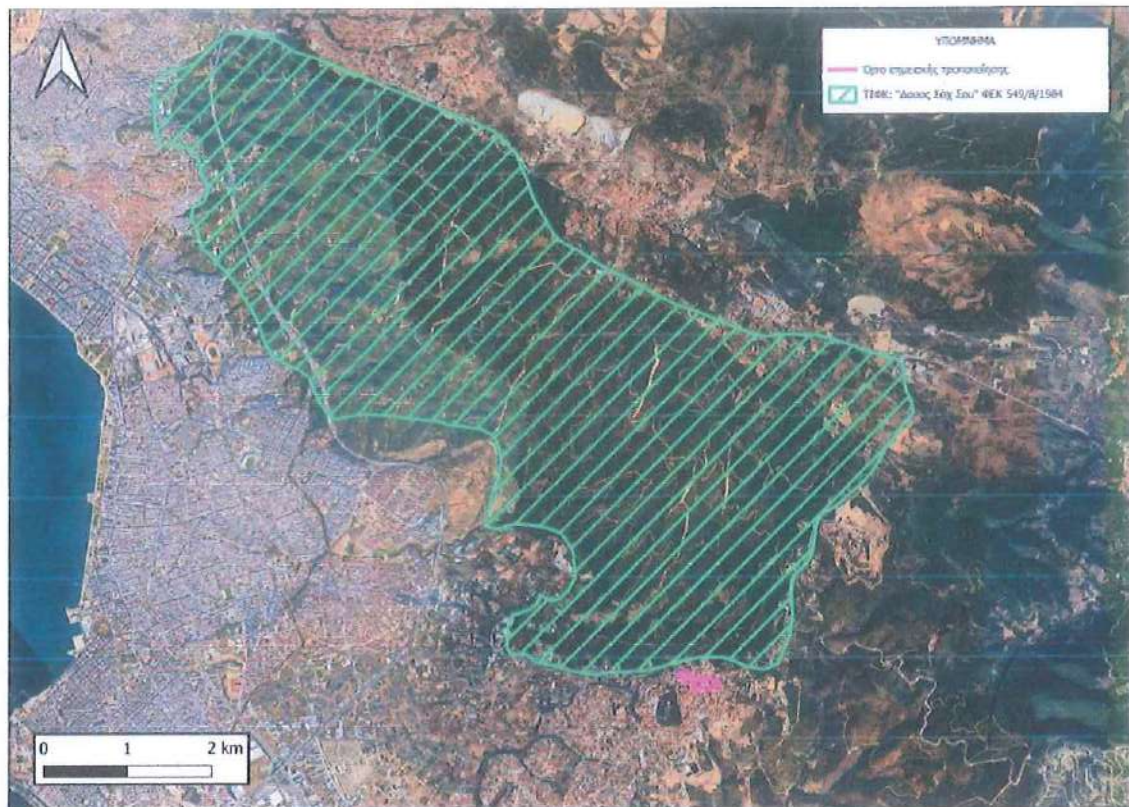
**Εικόνα 7. Πλησιέστερο Καταφύγιο Αγίας Ζωής στην ευρύτερη περιοχή της  
Σημειακής Τροποποίησης**

Επιπλέον, σε απόσταση περίπου 4,9χλμ. βορειοανατολικά της περιοχής σημειακής τροποποίησης εντοπίζεται το Εθνικό Πάρκο Υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας Βόλβης και των Μακεδονικών Τεμπών το οποίο θεσμοθετήθηκε με το ΦΕΚ 248 Δ'/5-3-04. Τα όρια του Εθνικού Πάρκου παρουσιάζονται στην παρακάτω εικόνα.



**Εικόνα 8. Εθνικό Πάρκο Υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας Βόλβης και των Μακεδονικών Τεμπών στην ευρύτερη περιοχή της Σημειακής Τροποποίησης**

Πλησιέστερα, σε απόσταση μόλις 130μ. περίπου βόρεια της ζητούμενης σημειακής τροποποίησης εντοπίζεται ο Τοπίο Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) με ονομασία «Δάσος Σείχ Σου Θεσσαλονίκης» σύμφωνα με την ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1834/37917(ΦΕΚ: 549/Β/1984-08-09). Συγκεκριμένα στο αρχαιολογικό κτηματολόγιο αναφέρεται: «Το δάσος του Σείχ Σου αποτελεί μοναδικό πνεύμονα της πόλης της Θεσσαλονίκης και των γειτονικών οικισμών. Πρόκειται για λοφώδη έκταση κατά βάση πευκόφυτη, αλλά και με αισθητή παρουσία από κυπαρίσσια, πλατάνια και λεύκες». Τα όρια του Δάσους παρουσιάζονται ενδεικτικά στην παρακάτω εικόνα.

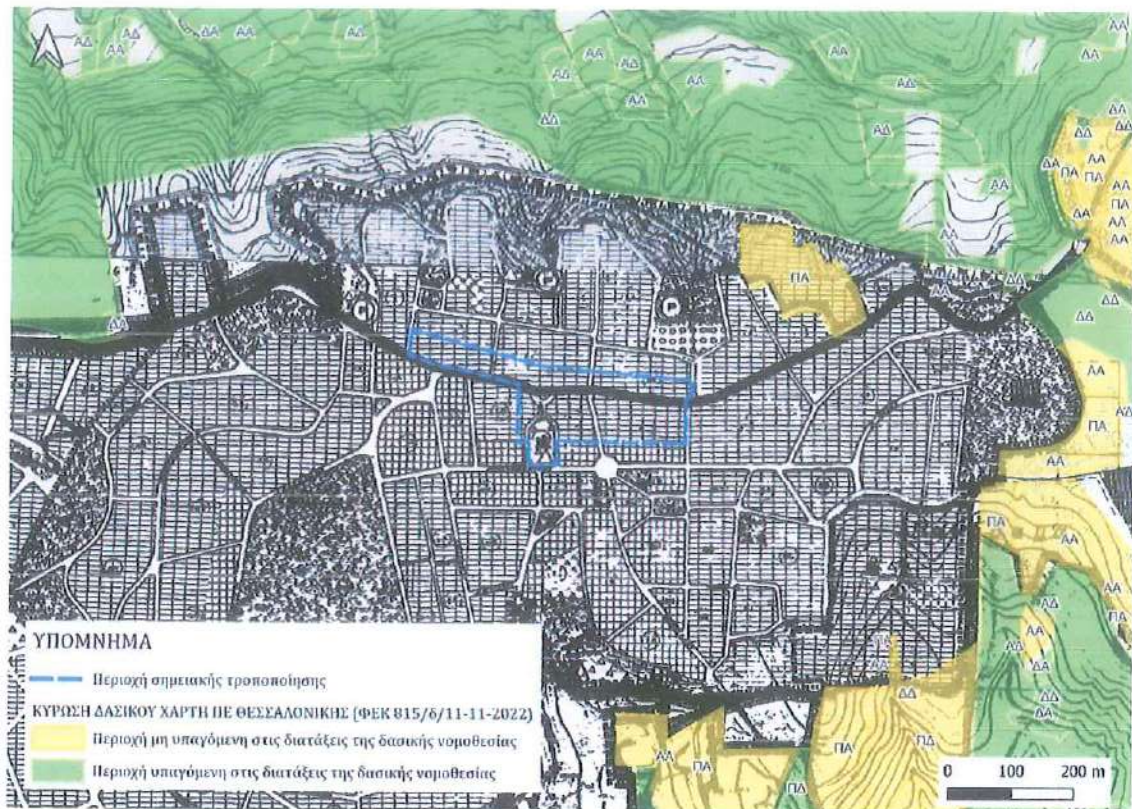


Εικόνα 9. Τοπίου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) «Δάσος Σέιχ Σου»

Όπως διαπιστώνεται από τα παραπάνω υπάρχουν περιοχές περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος που βρίσκονται σε απόσταση από την περιοχή της προτεινόμενης σημειακής τροποποίησης.

### 3.2 Δασικές εκτάσεις

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). Οι πλησιέστερα δασικές εκτάσεις εντοπίζονται βόρεια της περιοχής σημειακής τροποποίησης σε απόσταση περίπου 290μ.



Εικόνα 10. Δασικές και μη δασικές εκτάσεις (ΦΕΚ 815/Δ/11-11-2022)

### 3.3 Πολιτιστικό περιβάλλον

Εστιάζοντας στο ανθρωπογενές – πολιτιστικό περιβάλλον αναφέρεται ότι στην ευρύτερη περιοχή υφίστανται ορισμένες θέσεις αρχαιολογικού ενδιαφέροντος και ιστορικής σημασίας:

Σύμφωνα με το αρχαιολογικό κτηματολόγιο, σε απόσταση 1,1 χλμ από την θέση της σημειακής τροποποίησης εντοπίζεται το σύστημα υδρόμυλων σύμφωνα με την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ34/21818/667 (ΦΕΚ: 460/Β/1996-06-17). Εντός του αρχαιολογικού κτηματολογίου αναφέρεται: «Το σύστημα υδρόμυλων στο Πλατανόρεμα αποτελείται από 8 μύλους μαζί με τμήμα υδραγωγού. Από τους μύλους σώζεται το πηγάδι (πύργος) και σε μερικές περιπτώσεις η λεκάνη συλλογής του νερού και τα εργαστήρια. Χρονολογούνται στους βυζαντινούς χρόνους».

Επίσης, 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).

Συγκεκριμένα εντός του αρχαιολογικού κτηματολογίου αναφέρεται:

«Το κτίριο του παλιού δημοτικού σχολείου του Πανοράματος θεμελιώθηκε το 1926. Λειτούργησε ως διδακτήριο μέχρι την κατοχή και στη συνέχεια, μετά την

απελευθέρωση, μέχρι το 1993, ενώ μέχρι το 2003 ένα μέρος του συνέχισε να χρησιμοποιείται ως νηπιαγωγείο, ενώ είχε ήδη στεγαστεί εκεί η τεχνική υπηρεσία του δήμου. Στα τέλη της δεκαετίας του 1940, χρησιμοποιήθηκε τους καλοκαιρινούς μήνες για παιδικές κατασκηνώσεις του Υπουργείου Παιδείας. Πρόκειται για δώροφο κτίσμα με υπερυψωμένο ισόγειο που έχει απλή ορθογωνική κάτοψη. Οι δύο κύριες όψεις είναι οργανωμένες συμμετρικά. Στο μέσον τους υπάρχει είσοδος. Στην κάτοψη, ένας διάδρομος καταλαμβάνει το πίσω τμήμα του κτιρίου και οι αίθουσες διδασκαλίας διατάσσονται στη μία πλευρά του. Ο διάδρομος του ισόγειου έχει σχήμα T με τον πόδα στην κύρια είσοδο και με κλιμακοστάσιο στην ανατολική κεραία του. Σε παλιότερες φωτογραφίες η στέγη φαίνεται εγκιβωτισμένη σε στηθαίο με αέτωμα στο κέντρο, στοιχεία που λανθάνουν σήμερα, ενώ οι όψεις ήταν όλες επιχρισμένες.»

Οι θέσεις των παραπάνω αρχαιολογικών και ιστορικών μνημείων της περιοχής σε σχέση με τη θέση της προτεινόμενης σημειακής τροποποίησης παρουσιάζονται στην παρακάτω εικόνα.



Εικόνα 11. Θέσεις αρχαιολογικών μνημείων σύμφωνα με το αρχαιολογικό κτηματολόγιο (<https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr/>)

### 3.3 Χρήσεις Γης

#### 1) Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΠΧΠ – ΚΜ)

Σύμφωνα με την αναθεώρηση του ΠΧΠ – ΚΜ (ΦΕΚ 485/Δ/20-08-2020) το Πανόραμα αποτελεί οικισμό που εντάσσεται στην λειτουργική Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης. Η περιοχή μελέτης εντάσσεται στην Αναπτυξιακή Χωρική

Ενότητα Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης (ΑΧΕ 13). Η λειτουργική Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης (ΜΠΘ) συνιστά διακριτή Αναπτυξιακή Χωρική Ενότητα καθώς συνιστά το μητροπολιτικό κέντρο της Περιφέρειας και τη μοναδική περιοχή με ολοκληρωμένο, τομεακά/ κλαδικά, οικονομικό σύστημα και με επιρροή σε όλες τις υπόλοιπες χωρικές ενότητες.

Ως λειτουργική ΜΠΘ ορίζεται η περιοχή που περιλαμβάνεται εντός των εδαφικών - διοικητικών ορίων: α) των δήμων Θεσσαλονίκης, Θερμαϊκού, Κορδελιού - Ευόσμου, Νεάπολης - Συκεών, Παύλου Μελά, Αμπελοκήπων - Μενεμένης, Καλαμαριάς, και Πυλαίας - Χορτιάτη, β) των δημοτικών ενοτήτων: Μίκρας του δήμου Θέρμης, Ωραιοκάστρου και Καλλιθέας του δήμου Ωραιοκάστρου, Εχεδώρου του δήμου Δέλτα και Θέρμης του δήμου Θέρμης.

Στόχος καθορισμού της ΜΠΘ ως ενιαίας λειτουργικής χωρικής ενότητας είναι να οριστεί χωρικά το επίπεδο όπου - κυρίως και προνομιακά- θα εφαρμοσθεί μία συνεκτική αστική - μητροπολιτική πολιτική, τόσο γεωγραφικά όσο και θεματικά, για τα πεδία στα οποία απαιτείται προσέγγιση υπερδημοτικού επιπέδου. Ενδεικτικά, τέτοια πεδία είναι η μακρο-χωρική κατανομή των κύριων χρήσεων γης και η χωροθέτηση των στρατηγικών οικονομικών δραστηριοτήτων, η αστική αναζωογόνηση, οι συγκοινωνίες = μεταφορές και άλλα υπερτοπικά δίκτυα υποδομής, η διαχείριση απορριμμάτων, η οργάνωση του θαλάσσιου μετώπου, η κλιματική αλλαγή και η χωρική διακυβέρνηση.

Το πολυπολικό σύμπλεγμα ανάπτυξης της ΜΠΘ: περιλαμβάνει το ΠΣ Θεσσαλονίκης και ένα σύνολο δορυφορικών στοιχείων, οικιστικών κέντρων ή/και ισχυρών συγκεντρώσεων παραγωγικών δραστηριοτήτων, που λειτουργούν με συμπληρωματικότητες και συγκροτούν ένα αναπτυξιακό σύμπλεγμα με χωρική ολοκλήρωση.

Βασικό στοιχείο της θέσης της Περιφέρειας σε εθνικό επίπεδο είναι ο μητροπολιτικός ρόλος της Θεσσαλονίκης ο οποίος έχει διαπεριφερειακή, αλλά και εθνική, διάσταση. Η ΜΠΘ συνιστά το κέντρο της Περιφέρειας και τη μοναδική περιοχή με ολοκληρωμένο τομεακά/κλαδικά οικονομικό σύστημα η οποία ωστόσο αντιμετωπίζει οξυμένα προβλήματα που χρήζουν ιδιαίτερης αντιμετώπισης:

α) υπέρμετρη διόγκωση του αστικού ιστού, γεγονός που ισοδυναμεί με ανάλωση περιβαλλοντικών πόρων, δαπανηρή επέκταση υποδομών, υποβάθμιση του κυρίως αστικού πυρήνα,

β) συνεχής αποαστικοποίηση ώστε ο πληθυσμός του κεντρικού Δήμου Θεσσαλονίκης να σημειώνει μείωση την προηγούμενη δεκαετία (-18%), όπως αντίστοιχα και ο πληθυσμός άλλων κεντρικών Δ.Ε. (Τριανδρίας, Μενεμένης, Αμπελοκήπων, Νεάπολης),

γ) διαφορές στην ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος μεταξύ των δυτικών/βορειοδυτικών αφενός και των ανατολικών περιοχών κατοικίας αφετέρου, και

δ) συνεχής διατύπωση «οραματικών» σχεδίων για την πόλη και εξαγγελίες big projects με αμφισβητούμενες προϋποθέσεις εφικτότητας - βιωσιμότητας - περιβαλλοντικής σκοπιμότητας, σε συνδυασμό με την έλλειψη επικαιροποιημένου στρατηγικού σχεδιασμού για την ευρύτερη περιοχή Θεσσαλονίκης.

Η Θεσσαλονίκη, με την έννοια του «Μητροπολιτικού Κέντρου Θεσσαλονίκης» τοποθετείται στο 1ο επίπεδο του οικιστικού δικτύου. Αν και στην πραγματικότητα η χωρική επιρροή της δεν καλύπτει το σύνολο του εθνικού χώρου, ωστόσο η σημασία της είναι εθνικής κλίμακας.

#### Το ΠΧΠ - ΚΜ στοχεύει:

1. Στην προώθηση του διεθνούς και διαπεριφερειακού ρόλου της Κεντρικής Μακεδονίας, μέσω κατάλληλων χωρικών ρυθμίσεων και παρεμβάσεων. Στο πλαίσιο αυτό, καθοριστική σημασία έχει η ενίσχυση του μητροπολιτικού ρόλου της Θεσσαλονίκης, με παράλληλη ανάδειξη του διακριτού ρόλου των λοιπών αστικών κέντρων της Περιφέρειας.

2. Στην προώθηση της εδαφικής συνοχής της Περιφέρειας, και στο πλαίσιο αυτό στον περιορισμό των ενδοπεριφερειακών ανισοτήτων και την ενίσχυση της χωρικής ολοκλήρωσης, ενδο- και δια- περιφερειακά.

3. Στην ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής, και την συμβολή των χωρικών ρυθμίσεων και παρεμβάσεων.

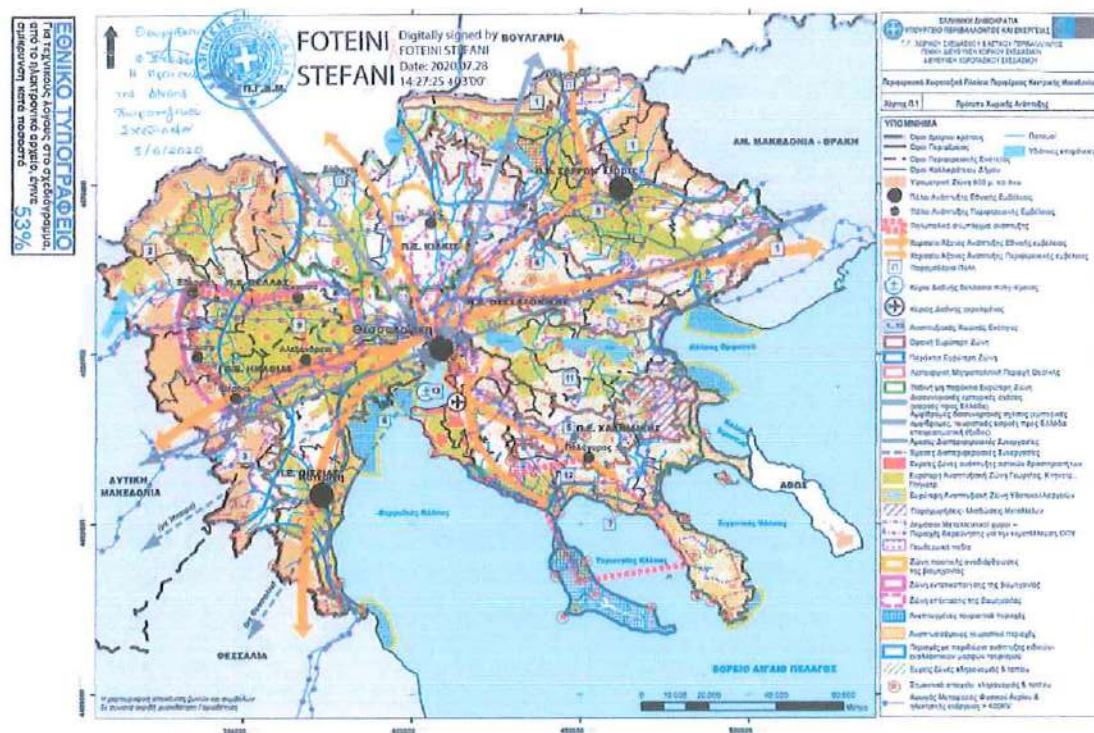
4. Στην προστασία, αξιοποίηση και βιώσιμη διαχείριση των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων της Περιφέρειας.

5. Στην ενσωμάτωση της προστασίας του φυσικού και αγροτικού περιβάλλοντος και του τοπίου σε όλες τις επιμέρους πολιτικές με χωρική διάσταση, και τη σταθμισμένη παράλληλη επίτευξη του παρόντος με τους προηγούμενους γενικούς στόχους.

6. Στον χωρικό συντονισμό των πολιτικών και προγραμμάτων εθνικού και περιφερειακού επιπέδου που επηρεάζουν τον περιφερειακό χώρο.

7. Στο συντονισμό και καθοδήγηση των υποκείμενων χωρικών σχεδίων και των αδειοδοτικών διαδικασιών με χωρική διάσταση.

Μεταξύ των στόχων και των προτεραιοτήτων που τίθενται για το χωρικό αναπτυξιακό πρότυπο της Περιφέρειας είναι ο αναπροσανατολισμός των χωρικών σχεδίων προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης).



Εικόνα 12. Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης ΠΧΠ - ΚΜ

Σύμφωνα με το ΠΧΠ - ΚΜ κάθε υποκείμενη διαδικασία σχεδιασμού και κάθε σχετικό σχέδιο, ρύθμιση ή πολεοδομική παρέμβαση:

α) εναρμονίζεται προς και ενσωματώνει τους τρεις πυλώνες της βιώσιμης ανάπτυξης,

β) παρέχει επαρκή και κατάλληλη γη για τη χωροθέτηση επενδύσεων,

γ) επιδιώκει την ανάσχεση των τάσεων κατάληψης αγροτικής και αδόμητης γης από συνεχείς οικιστικές επεκτάσεις,

δ) επιδιώκει την ενίσχυση της πολεοδομικής συνοχής και τη βελτίωση της λειτουργικότητας των αστικών κέντρων, μέσω παρεμβάσεων αναζωογόνησης των κέντρων πόλεων,

ε) στοχεύει στην προστασία και ανάδειξη παραδοσιακών οικισμών ή παραδοσιακών οικιστικών συνόλων καθώς και ιστορικών τόπων και μνημείων,

στ) επιδιώκει τη λειτουργική ενσωμάτωση ή αναβάθμιση συνόλων ή μεμονωμένων στοιχείων του τοπίου.

Για τον ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου προσδιορίζονται οι εξής κατευθύνσεις:

α) εκπόνηση ΤΠΣ ή σε ειδικές περιπτώσεις ΕΠΣ σε όλους τους Δήμους με προτεραιότητα σε εκείνους με δημοτικές ενότητες που εκτιμάται ότι θα παρουσιάσουν θετική πληθυσμιακή μεταβολή στην τρέχουσα δεκαετία ή/και αναμένεται να παρουσιάσουν αναπτυξιακές πιέσεις και ανάγκη χωροθέτησης νέων επενδύσεων. Μεταξύ αυτών, μεγαλύτερη προτεραιότητα έχουν οι περιπτώσεις με δημοτικές ενότητες που δεν διαθέτουν ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ του ν. 2508/97, ή διαθέτουν τέτοια σχέδια που έχουν εγκριθεί πριν το 2010.

β) Τα ΤΠΣ πρέπει να συμπεριλάβουν ειδικά τμήματα για (ι) την προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή, και (ιι) τη χωρική οργάνωση του σχεδιασμού αντιμετώπισης καταστροφών (σχέδιο Ξενοκράτης).

γ) Τα ΤΠΣ η περιοχή μελέτης των οποίων περιλαμβάνει οικισμούς μέχρι και 5ου επιπέδου, πρέπει να εκπονηθούν παράλληλα με κυκλοφοριακές μελέτες και μελέτες βιώσιμης αστικής κινητικότητας που θα καλύψουν την κατά περίπτωση δημοτική ενότητα.

δ) Σαφή προτεραιότητα πρέπει να δίδεται σε παρεμβάσεις αναζωογόνησης του υφιστάμενου οικιστικού ιστού (σε αντιδιαστολή προς επεκτάσεις μέσω δημόσιας πολεοδόμησης των υφιστάμενων οικισμών πρώτης κατοικίας).

ε) Στις οικιστικές επεκτάσεις δημόσιας πολεοδόμησης σε οικισμούς πρώτης κατοικίας:

- Η μεικτή πυκνότητα (brutto), άτομα/ha θεσμοθετημένης οικιστικής έκτασης πρέπει να κινείται μεταξύ 40-200.
- Επεκτάσεις σε φθίνοντες πληθυσμιακά οικισμούς δεν δικαιολογούνται, εκτός αν η υπάρχουσα μεικτή πυκνότητα βρίσκεται σε σαφώς υψηλό επίπεδο.
- Σε οικισμούς με όρια χωρίς σχέδια στους οποίους η μεικτή πυκνότητα δεν υπερβαίνει τους 10 κατ./ha. Πρέπει να επιδιωχθεί περιορισμός των ορίων.

Αυτοτελής παράγων επεκτάσεων είναι ο ταυτόχρονος δραστικός περιορισμός των δυνατοτήτων εκτός σχεδίου δόμησης, στη λογική της διατήρησης του υπάρχοντος ισοζυγίου στην αγορά γης/ακινήτων.

Οι προτεραιότητες που τίθενται για τη ΜΠΘ είναι:

- Κατά προτεραιότητα προώθηση και εφαρμογή στον κεντρικό αστικό πυρήνα της ειδικών παρεμβάσεων, όπως ΣΟΑΠ ή αναπλάσεις και αναμορφώσεις, με απώτερο στόχο την επανάκτηση της ελκυστικότητας του αστικού χώρου ως χώρου κατοικίας και ζωής. Στο πλαίσιο αυτό, προτεραιότητα έχουν η αξιοποίηση των ιστορικών αγορών του κέντρου της πόλης και του παράκτιου μετώπου.
- Κατά προτεραιότητα προώθηση και εφαρμογή ειδικής ρύθμισης (πλήρους κανονιστικού πλαισίου) στο σύνολο των ενδιάμεσων, εκτός σχεδίου, περιοχών κεντρικών λειτουργιών της Χωρικής Ενότητας, μεταξύ του κεντρικού αστικού πυρήνα και των περιμετρικών αστικών συγκεντρώσεων (από Πυλαία έως Θέρμη και έως Περαία-Αγία Τριάδα-Μηχανιώνα), με σκοπό την επιβολή ειδικών όρων, μορφολογικών κανόνων δόμησης, και ρυθμίσεων για την κατ' ελάχιστον εξασφάλιση υποδομών κυκλοφορίας, τεχνικών υποδομών και φύτευσης. Η ιδιωτική πολεοδόμηση θα πρέπει να ενθαρρυνθεί στο σύνολο της περιοχής.
- Στρατηγικός ανασχεδιασμός του θαλάσσιου μετώπου, από την περιοχή του Εθνικού Πάρκου έως και την Επανομή, με σκοπό την προστασία του, την αποκατάσταση και ανάδειξή του, την εξασφάλιση της συνέχειας και προσβασιμότητάς του, και με μέριμνα για τη μη διατάραξη της φυσικής ακτογραμμής. Προώθηση επιμέρους πολεοδομικού χαρακτήρα παρεμβάσεων (ανάπλασης ή/ και αναμόρφωσης) μεταξύ Καλαμαριάς και περιοχής



αεροδρομίου για τη δημιουργία ζώνης πρασίνου και ήπιας αναψυχής. Μέριμνα για τη διατήρηση ναυταθλητικών δραστηριοτήτων ή/και σχετικών οικονομικών δραστηριοτήτων, όπως η ναυπηγοεπισκευή αλιευτικών σκαφών και σκαφών αναψυχής, στη χερσαία ή θαλάσσια ζώνη, με σεβασμό στο οικοσύστημα του Θερμαϊκού κόλπου.

- Προώθηση μεγάλων εμβληματικών αναπλάσεων που θα συνδυάζουν, κατά περίπτωση, κοινωφελείς λειτουργίες, πολιτιστικές λειτουργίες, χώρους σε κοινή χρήση, και ενδεχομένως και άλλες δραστηριότητες, όπως η ανάπλαση της ΔΕΘ σε συνδυασμό με τη διατήρηση της εκθεσιακής δραστηριότητας, η δημιουργία Μουσείου Ολοκαυτώματος σε χώρο συνδεδεμένο με την ιστορική μνήμη (πχ. Σιδηροδρομικός Σταθμός), και η ανάπλαση του ιστορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης.
- Ενιαίος πολεοδομικός ανασχεδιασμός των δυτικών περιοχών της Μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης, με σκοπό την εξασφάλιση της συνέχειας του αστικού ιστού και την εξασφάλιση κεντρικών λειτουργιών και ελεύθερων δημόσιων χώρων, σε συνδυασμό με τοπιακές αναπλάσεις, περιμετρικά, για την προστασία των οικιστικών εκτάσεων.
- Κατά προτεραιότητα ανάδειξη και ένταξη στο αστικό περιαστικό περιβάλλον των ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων και μνημείων, κατά προτίμηση σε συνδυασμό με τον σχεδιασμό των ελεύθερων χώρων (υπαρχόντων και νέων όπως είναι τα παραχωρημένα Στρατόπεδα) και των χώρων πρασίνου.
- Ενιαίος φυσικός σχεδιασμός και ανασύνταξη των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου εντός της ΜΠΘ και σύνδεσή τους με τους χώρους προστασίας φυσικού περιβάλλοντος στις όμορες ζώνες. Στο πλαίσιο αυτό, προωθούνται επιμέρους παρεμβάσεις προς την κατεύθυνση: α) της θεσμοθέτησης, προστασίας και διαχείρισης του περιαστικού δάσους (Σείχ-Σου), β) της τοπιακής, περιβαλλοντικής εξυγίανσης και της ανάδειξης όλων των ρεμάτων, ως στοιχείου διατήρησης της αστικής οικολογίας.
- Χωροθέτηση ναυπηγοεπισκευαστικής εγκατάστασης για την εξυπηρέτηση της Βόρειας Ελλάδας και της ευρύτερης περιοχής της.

- Ενδυνάμωση της σύνδεσης της Θεσσαλονίκης με τα δυο Εθνικά Πάρκα της Περιφερειακής Ενότητας και των Εθνικών Πάρκων στην Περιφέρεια, αλλά και ανάδειξη αυτών ως περιοχών έντονου τουριστικού ενδιαφέροντος και πρωτογενούς παραγωγής. Γενικότερα, εφαρμογή πολιτικής πράσινου ως πολιτική πρώτης προτεραιότητας για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και του φαινομένου της αστικής νησίδας θερμότητας, από το τοπικό, έως το αστικό/μητροπολιτικό/περιφερειακό επίπεδο.
- Λαμβανομένης υπόψη της ύπαρξης πολλών Δήμων εντός της ΜΠΘ, είναι αναγκαία η πρόβλεψη ειδικού σχεδιαστικού εργαλείου για το συντονισμό των επιμέρους σχεδίων του πρώτου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού

## **2) Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Λειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ)**

Σύμφωνα με το ΓΠΧΣΑΑ το αστικό κέντρο της Θεσσαλονίκης αποτελεί μητροπολιτικό κέντρο και αποτελεί μαζί με το μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας κύριο αστικό πόλο-πύλη σε διεθνές επίπεδο. Ειδικότερα για τη Θεσσαλονίκη επιδιώκεται:

- Η ενίσχυση του ρόλου της Θεσσαλονίκης ως «πόλης-πύλης» και προκειμένου να λειτουργήσει ως περιφερειακός μητροπολιτικός πόλος της Ε.Ε.
- Η ενίσχυση του ρόλου της ως πολιτιστικής μητρόπολης, ως σημαντικού ιστορικού και διαχρονικού κέντρου της Μεσογείου και ως πόλου τουρισμού και αναψυχής με ακτινοβολία στα Βαλκάνια και στις χώρες του Ευξείνου Πόντου (αξιοποίηση της σχέσης της με τη Χαλκιδική, το Άγιο Όρος και άλλους τόπους ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και πολιτιστικής αξίας).
- Η ενίσχυση του ρόλου της ως επιχειρηματικού / εμπορικού συνδέσμου της Ε.Ε. με τα Βαλκάνια και τις χώρες του Ευξείνου Πόντου.
- Η ανάδειξή της σε βαλκανικό πόλο εκπαίδευσης, έρευνας και καινοτομίας, σε κόμβο μεταφορών και διαμετακόμισης, καθώς και σε κέντρο παροχής κοινωνικών υπηρεσιών (εκπαίδευση, υγεία).
- Η βελτίωση της λειτουργικότητάς της σε όλους τους τομείς (οικονομία, πολιτισμός, εκπαίδευση, υγεία, αναψυχή).
- Η βελτίωση της ελκυστικότητάς της, με την απόκτηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος.

➤ Η σταδιακή εξισορρόπηση με την Αθήνα

Όσον αφορά την οικιστική ανάπτυξη της χώρας, υιοθετούνται οι ακόλουθες γενικές κατευθύνσεις:

(α) Επιδιώκεται η δημιουργία πολυκεντρικής δομής με την ανάπτυξη ενός ιεραρχημένου οικιστικού δικτύου, εξαρτημένου από επιλεγμένους πόλους υπερεθνικής και εθνικής σημασίας.

(β) Υποστηρίζεται το οικιστικό δίκτυο και ιδιαίτερα οι επιλεγμένοι πόλοι υπερεθνικής και εθνικής σημασίας με δράσεις που στοχεύουν σε:

- Συμπληρωματικότητα των ρόλων των αστικών κέντρων.

- Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και του οικονομικού δυναμισμού τους.

- Βελτίωση της προσπελασιμότητάς τους.

- Προστασία και βελτίωση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος με μέτρα όπως: ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς, προστασία και ανάδειξη του δημόσιου χώρου με ενίσχυση των ζωνών πρασίνου και διαχείριση των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, ανάπλαση υποβαθμισμένων αστικών περιοχών, περιορισμό της ατμοσφαιρικής ρύπανσης με μέτρα για την ανανέωση του στόλου των οχημάτων και την ενθάρρυνση της χρήσης καθαρών οχημάτων (Περιβαλλοντικά τέλη Κυκλοφορίας), για τον περιορισμό της ρύπανσης από τις κεντρικές θερμάνσεις, για την αποθάρρυνση των μετακινήσεων με Ι.Χ. αυτοκίνητα στα κορεσμένα τμήματα των αστικών κέντρων με την ενίσχυση των μέσων μαζικής μεταφοράς και περιορισμό των συντελεστών δόμησης κατά περίπτωση.

- Υψηλό επίπεδο παρεχόμενων υπηρεσιών με έμφαση στην υγεία, στη γνώση, με περαιτέρω ενίσχυση της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και στην ανάπτυξη υποδομών έρευνας.

(γ) Αναπτύσσεται η συνεργασία πόλης-ύπαιθρου, με στόχο την αξιοποίηση της δυναμικής των αστικών κέντρων και τη διάχυσή της από τα μεγάλα αστικά κέντρα (πόλοι ανάπτυξης) στα μικρότερα και στην ύπαιθρο.

(δ) Προωθείται η συνεργασία μεταξύ πόλεων που ανήκουν στην ίδια γεωγραφική ενότητα, μέσα από δίκτυα, με σκοπό την ενίσχυση της αναπτυξιακής και εδαφικής συνοχής της.

Για τα μητροπολιτικά κέντρα (Αθήνα και Θεσσαλονίκη) υιοθετούνται οι ακόλουθες ειδικές κατευθύνσεις:

(α) Σταθεροποίηση του πληθυσμού τους με απώτερο στόχο τη μείωση τουλάχιστον του πληθυσμού του μητροπολιτικού κέντρου της Αθήνας, με ενίσχυση πρωτίστως της ισόρροπης περιφερειακής ανάπτυξης, με τον προσανατολισμό της αγοράς εργασίας σε επιλεγμένους κλάδους (ιδίως έρευνα και καινοτομία, υψηλή τεχνολογία, χρηματοπιστωτικό σύστημα, ναυτιλία, τουρισμό, πολιτισμό) και με την ανάπτυξη δορυφορικών αστικών κέντρων.

(β) Προώθηση του θεσμού της μητροπολιτικής αυτοδιοίκησης.

(γ) Ενίσχυση των δράσεων που αφορούν στη βελτίωση της λειτουργικότητάς τους και της ποιότητας ζωής, όπως:

- Ολοκλήρωση του διαχωρισμού και της συνάρθρωσης μεταξύ του αστικού και του υπεραστικού συστήματος διακίνησης προσώπων και αγαθών.
- Περιορισμός των αστικών μετακινήσεων, με την πολυκεντρική οργάνωση της πόλης και την ενίσχυση των εξυπηρετήσεων μέσω διαδικτύου.
- Αποθάρρυνση των μετακινήσεων με Ι.Χ. με παράλληλη ενίσχυση των μέσων μαζικών μεταφορών, ιδίως δε, με την κατασκευή – επέκταση του μετρό.
- Εφαρμογή περιορισμών στην κυκλοφορία των οχημάτων σε συνάρτηση με την περιβαλλοντική επιβάρυνση που προκαλεί ο κινητήρας του οχήματος.
- Περιορισμός των ρύπων, με την καλλιέργεια της περιβαλλοντικής ευαισθησίας, την εξοικονόμηση ενέργειας, την προώθηση φιλικών προς το περιβάλλον πηγών ενέργειας και την ορθολογική διαχείριση των αποβλήτων και απορριμμάτων με έμφαση στην ανακύκλωσή τους.
- Αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, κατά προτεραιότητα σε περιοχές με ιδιαίτερη τοπολογική σημασία (όπως στις εισόδους, στο κέντρο και στο παράκτιο μέτωπο της πόλης), με την ενίσχυση των ζωνών πρασίνου, τη βελτίωση της προσβασιμότητας και της ασφάλειας των πεζών (λαμβάνοντας ιδιαίτερη μέριμνα για τα άτομα με ειδικές ανάγκες) και την αναβάθμιση της αισθητικής του χώρου.
- Σύσταση «Ταμείου Γης» στις πόλεις.
- Ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος και ιδιαίτερα των ορεινών όγκων, των δασών και των ακτών.
- Ανάδειξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος με έμφαση στις δράσεις ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων.
- Σχεδιασμός της ανάπτυξης των χρήσεων γης στον αστικό και περιαστικό χώρο και αυστηρός περιορισμός της διάσπαρτης δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές.



- Ενθάρρυνση της εγκατάστασης, υπό προϋποθέσεις, επενδύσεων τριτογενούς χαρακτήρα σε περιοχές χαρακτηρισμένες με ειδικές κανονιστικές ρυθμίσεις ως υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων.

### 3) Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Τουρισμού (ΕΠΧΣΑΑ - Τ)

Σύμφωνα με το τροποποιημένο ΕΠΧΣΑΑ-Τ (ΦΕΚ 3155/Β'/12-12-2013), το οποίο ακυρώθηκε για τυπικούς λόγους από την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας με την υπ' αριθμ. 3632/2105 απόφαση, η ευρύτερη περιοχή μελέτης κατατασσόταν βάσει του άρθρου 4 στην κατηγορία Γ «Μητροπολιτικές περιοχές».

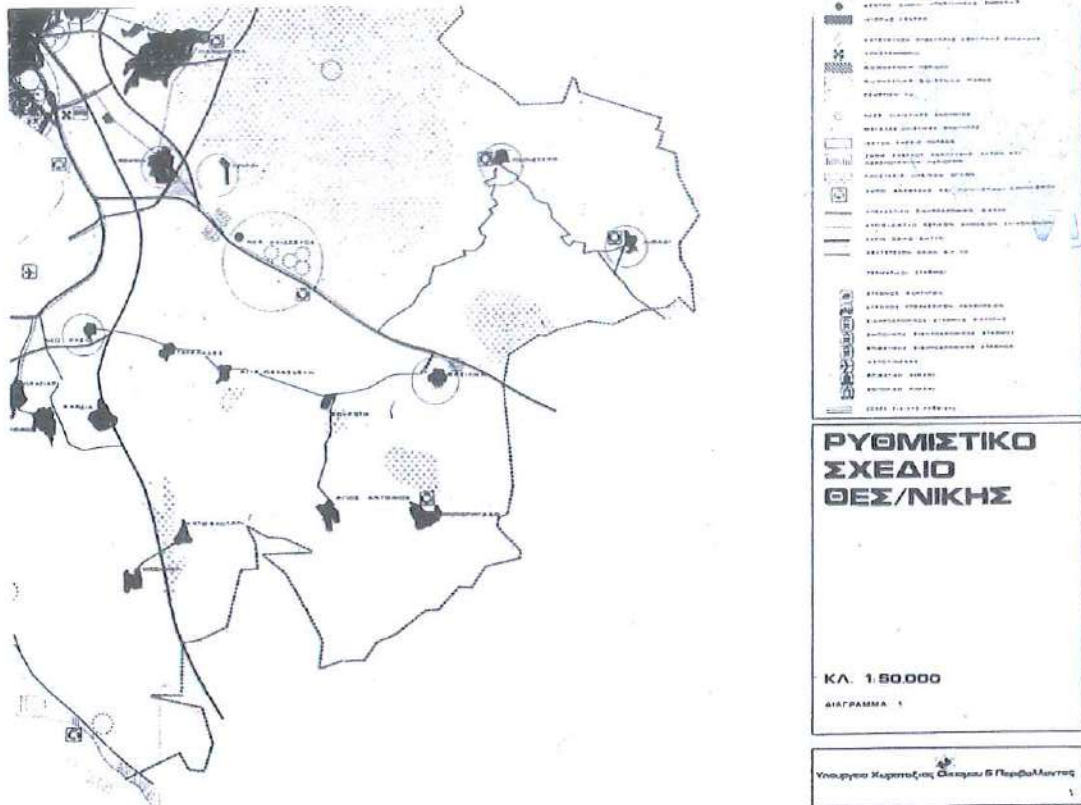


Εικόνα 13. ΕΠΧΣΑΑ - Τ 2013

Σύμφωνα με το με Α.Π. οικ. 28089/13-06-2017 Έγγραφο του Υ.Π.ΕΝ. ΕΠΧΣΑΑ-Τ, το ΕΠΧΣΑΑ-Τ του 2009 (ΦΕΚ 1138/Β'/11-06-2009) έχει πλήρως αντικατασταθεί με την Κ.Υ.Α. 67659/09-12-2013 (ΦΕΚ Β/3155) και δεν αναβίωσε μετά την ακύρωση της απόφασης (με την ΣτΕ 3632/2015) που την αντικατέστησε, έχει δε, παύσει να ισχύει και να επιφέρει έννομες συνέπειες. Μετά την ακύρωση του νεότερου ΕΠΧΣΑΑ-Τ και μέχρι την έγκριση νέου, (για το οποίο οι διαδικασίες έχουν ήδη δρομολογηθεί) ισχύουν οι προβλέψεις που τυχόν υπάρχουν σε υφιστάμενα περιφερειακά, καθώς και στα κατωτέρου ιεραρχικώς επιπέδου σχεδιασμού, σε σχέση με τα περιφερειακά, χωρικά σχέδια αλλά και βάσει της ισχύουσας τουριστικής νομοθεσίας και των επιμέρους νομοθετημάτων που ενδεχομένως υπάρχουν σε κάθε περιοχή. Η αναφορά στο ΕΠΧΣΑΑ - Τ γίνεται αποκλειστικά για λόγους πληρότητας της τεχνικής έκθεσης.

#### 4) Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης (ΡΣΘΕ)

Το ΡΣΘΕ θεσμοθετήθηκε με το 1985 με τον Νόμο 1561/1985. Σύμφωνα με το ΡΣΘΕ η περιοχή μελέτης περιλαμβάνεται στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης (Π.Σ.ΘΕ), το οποίο χαρακτηρίζεται από συνέχεια του οικιστικού ιστού. Ειδικότερα το Πανόραμα χαρακτηρίζεται ως κέντρο δήμου υπερτοπικής σημασίας.



Εικόνα 14. Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης

Το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος περιλαμβάνει τα μέτρα και τις κατευθύνσεις για την αναβάθμιση και προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και ιδίως περιλαμβάνει μέτρα για:

- Την οικολογική ανασυγκρότηση της Θεσσαλονίκης, την προστασία της γεωργικής γης, των δασών, των υδροβιοτόπων και των άλλων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος.
- Την προστασίαν του τοπίου, των ακτών και των ειδικών περιοχών φυσικού κάλλους.

- Την προστασία της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.
- Τον περιορισμό της ρύπανσης από κάθε πηγή και ιδίως την αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, της ρύπανσης του εδάφους και των νερών και της ηχορύπανσης.

Σύμφωνα με το ΡΣΘΕ οι γενικότεροι στόχοι που καθορίζονται για την ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης:

- Ανάδειξη ιστορικότητας Θεσσαλονίκης και αναβάθμιση του κέντρου της.
- Βελτίωση ποιότητας ζωής των κατοίκων και προστασία φυσικού περιβάλλοντος.
- Εξισορρόπηση κοινωνικών ανισοτήτων από περιοχή σε περιοχή.
- Διεύρυνση επιλογών κατοικίας, εργασίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας σε κάθε περιοχή της Θεσσαλονίκης.
- Ποιοτική αναβάθμιση κάθε γειτονιάς και προστασία περιοχών κατοικίας από οχληρές χρήσεις.
- Την αναβάθμιση ιδιαίτερα υποβαθμισμένων περιοχών.

Οι ειδικότεροι στόχοι που καθορίζονται για την εξέλιξη της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης σε σχέση με το εθνικό επίπεδο είναι οι ακόλουθοι:

- Στα πλαίσια της γενικότερης πολιτικής αποθάρρυνσης της εισροής πληθυσμού στην ευρύτερη περιοχή Θεσσαλονίκης, επιδιώκεται η μείωση του ρυθμού αύξησης του πληθυσμού για το πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης στο επίπεδο της φυσικής αύξησης, με απώτερη προοπτική τη σταθεροποίησή του. Επιδιώκεται επίσης η ενθάρρυνση της αποκέντρωσης πληθυσμού από το πολεοδομικό συγκρότημα στους οικισμούς της περιφερειακής ζώνης και της λοιπής περιοχής.

Πρέπει να σημειωθεί ότι ο εν λόγω στόχος δεν ανταποκρίνεται στα σημερινά δεδομένα, καθώς όπως αναφέρθηκε και παραπάνω σύμφωνα με το ΠΧΠ – ΚΜ ένα βασικό πρόβλημα που αντιμετωπίζει η ΜΠΘ είναι η συνεχής αποαστικοποίηση με αποτέλεσμα ο πληθυσμός του κεντρικού Δήμου Θεσσαλονίκης να έχει μειωθεί κατά 18% την προηγούμενη δεκαετία.

Αντίστοιχα προβλήματα αντιμετωπίζουν και λοιπές κεντρικές Δ.Ε.. Η προτεινόμενη τροποποίηση των χρήσεων γης στην περιοχή μελέτης αναμένεται να συμβάλει στην ανάσχεση αντίστοιχων φαινομένων αποαστικοποίησης και στη διατήρηση – σταθεροποίηση του πληθυσμού της Δ.Ε. Πανοράματος, καθώς οι υφιστάμενες δραστηριότητες θα συνεχίσουν την απρόσκοπτη λειτουργία τους.

- Ορθολογική ανάπτυξη όλων των οικονομικών δραστηριοτήτων με παράλληλη ενίσχυση επιλεγμένων κλάδων προηγμένης τεχνολογίας
- Γεωγραφική ανακατανομή ορισμένων οικονομικών δραστηριοτήτων στον νομό.
- Προγραμματισμός της Θεσσαλονίκης ως κέντρου επιπέδου περιφέρειας καθώς και παράλληλη ενίσχυση του ιδιαίτερου εθνικού και διεθνούς ρόλου της.

Οι ειδικότεροι στόχοι και κατευθύνσεις που καθορίζονται για την εξέλιξη της ίδιας της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης είναι οι ακόλουθοι:

- Η ανάδειξη και προστασία των ιστορικών στοιχείων, η οικολογική ανασυγκρότηση, η αποκατάσταση της σχέσης της πόλης με το θερμαϊκό κόλπο και η προστασία και ανάδειξη των ορεινών όγκων, των τοπίων φυσικού κάλλους και των ακτών.
- Η μείωση της ρύπανσης του περιβάλλοντος για να εξασφαλισθεί η επιθυμητή ποιότητα των φυσικών αποδεκτών, με λήψη μέτρων που αφορούν τις κάθε είδους πηγές εκπομπής ρύπων, με κατασκευή των απαραίτητων έργων υποδομής, με παροχή κινήτρων και επιβολή τελών και διοικητικών ποινών.
- Η βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής με ανακατανομή λειτουργιών και δραστηριοτήτων, ενίσχυση του συστήματος μαζικών μεταφορών, απομάκρυνση οχληρών εγκαταστάσεων και λειτουργιών από τις περιοχές κατοικίας.
- Η οικονομική ανασυγκρότηση της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης με ενίσχυση του πρωτογενούς τομέα, εκσυγχρονισμό και ορθολογική

ανάπτυξη της βιομηχανίας με αναπτυξιακά και περιβαλλοντικά κριτήρια και εκσυγχρονισμό του τριτογενούς τομέα με ενίσχυση ορισμένων κλάδων του.

- Η άμβλυνση των ανισοτήτων στην κατανομή του κοινωνικού εξοπλισμού και στην ποιότητα του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος με ανακατανομή χρήσεων, λειτουργιών και επενδύσεων προς όφελος κυρίως των δυτικών και των λοιπών υποβαθμισμένων περιοχών.
- Ο σχεδιασμός και ο προγραμματισμός της πολεοδομικής και οικιστικής ανάπτυξης με εφαρμογή κοινωνικής πολιτικής κατοικίας και γης και επέκταση του σχεδίου πόλης στις διαμορφωμένες περιοχές αυθαιρέτων, με στόχο την αναβάθμισή τους και την ενσωμάτωσή τους στον πολεοδομικό ιστό.
- Η διαφύλαξη της Θεσσαλονίκης από θεομηνίες και η λήψη των αναγκαίων μέτρων για αντισεισμική και αντιπλημμυρική προστασία και ο εξοπλισμός της με τα απαραίτητα δίκτυα υποδομής.

Οι ειδικότεροι στόχοι και κατευθύνσεις για τη χωροταξική οργάνωση της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και την νέα πολεοδομική της δομή είναι οι ακόλουθοι:

- Η μελέτη στο χώρο της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης, του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, της περιαστικής του ζώνης και της λοιπής περιοχής, για την εξειδίκευση των στόχων και κατευθύνσεων ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης.
- Ο προγραμματισμός της λοιπής περιοχής ως ενιαίου και κατά βάση αγροτικού χώρου και η οργάνωση συστήματος οικισμών και κέντρων υπερτοπικής σημασίας, που θα αναλάβουν την οικονομική και κοινωνική τόνωση της περιοχής επιρροής τους, με στόχο τη δημιουργία προϋποθέσεων για την υποδοχή νέου πληθυσμού, τη διοχέτευση της αναπτυξιακής προσπάθειας και την εξισορρόπηση των ανισοτήτων μέσα στα όρια της λοιπής περιοχής.
- Ο ενιαίος προγραμματισμός του πολεοδομικού συγκροτήματος και της περιαστικής του ζώνης σαν ζώνης δραστηριοτήτων, με στόχο τη διοχέτευση σε αυτή μέρους της πληθυσμιακής, οικονομικής και οικιστικής ανάπτυξης

του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, με μέριμνα για την εξασφάλιση των απαραίτητων για τον αστικό πληθυσμό της περιαστικής ζώνης και του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και με τρόπο που θα αξιοποιούνται τα υφιστάμενα οικιστικά κέντρα, να προστατεύεται η γεωργική γη και οι περιοχές φυσικού κάλλους.

- Ο σχεδιασμός του πολεοδομικού συγκροτήματος ως κατ' εξοχήν αστικού χώρου, με ειδικότερους στόχους την ανάσχεση της εξάπλωσης του αστικού ιστού, την πολυκεντρική δομή, τον έλεγχο των χρήσεων γης και των πυκνοτήτων, την ανασυγκρότηση της γειτονιάς καθώς και την αναβάθμιση και αποσυμφόρηση της κεντρικής περιοχής της Θεσσαλονίκης, με έμφαση στη διατήρηση και ανάδειξη του ιστορικού της χαρακτήρα.

Ακόμα στο ΡΣΘΕ περιλαμβάνονται ειδικότερες κατευθύνσεις και μέτρα για την οργάνωση και ανασυγκρότηση του Π.Σ.ΘΕ. Στα πλαίσια της οργάνωσης και ανασυγκρότησης του Π.Σ.ΘΕ. παίρνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την:

- ανάδειξη της φυσιογνωμίας της πόλης
- ανάσχεση εξάπλωσης του αστικού ιστού και ανάπτυξη περιαστικών κέντρων
- ανασυγκρότηση της γειτονιάς
- δημιουργία πολυκεντρικής δομής της πόλης
- ανακατανομή και χωροθέτηση ειδικών λειτουργιών κλίμακας πόλης
- δημιουργία της απαραίτητης κοινωνικής υποδομής
- οργάνωση συστήματος μεταφορών
- ποιοτική αναβάθμιση της πόλης
- δημιουργία αναγκαίας τεχνικής υποδομής.

Για την ανάδειξη της φυσιογνωμίας της πόλης οριοθετείται η κεντρική περιοχή Θεσσαλονίκης και με στόχο την ποιοτική αναβάθμισή της παίρνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την οργάνωση των κεντρικών λειτουργιών, απομάκρυνση του χονδρεμπορίου και της οχλούσας βιομηχανίας και τόνωση της κατοικίας για

ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής και του ρόλου της ως μητροπολιτικού κέντρου διεθνούς ακτινοβολίας.

Πρωθείται η συστηματική καταγραφή και εφαρμογή προγραμμάτων προστασίας και ανάδειξης αρχαιολογικών χώρων, μνημείων, παραδοσιακών συνόλων και ιστορικών χώρων. Ιεραρχείται το οδικό δίκτυο και δημιουργείται ενιαίο δίκτυο ροής πεζών, ελεύθερων και ιστορικών χώρων σε συνδυασμό με δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων. Ιδιαίτερη έμφαση αποδίδεται στην αναβάθμιση των δυτικών συνοικιών της Θεσσαλονίκης, στην ανάπλαση των περιοχών στο παλιό εμπορικό κέντρο και τη σύνδεσή τους με το σύστημα των αρχαιολογικών περιπάτων.

Η ανάσχεση της εξάπλωσης του αστικού ιστού επιδιώκεται με:

- Απαγόρευση των κατατμήσεων γης, περιορισμένες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης στις διαμορφωμένες περιοχές κατοικίας, ταυτόχρονη εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων κοινωνικής υποδομής και περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Ανάπλαση των υποβαθμισμένων περιοχών κατοικίας.
- Οργανωμένα στεγαστικά προγράμματα για κάλυψη στεγαστικών αναγκών και μεταφορά οικισμών από αναβαθμιζόμενες και απαλλοτριούμενες περιοχές με προτεραιότητα στο πρόγραμμα Πολίχνης, όπου μεταφέρονται οι θιγόμενοι από ρυμοτόμηση και από την εφαρμογή των όρων και περιορισμών δόμησης της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης, οι κατοικούντες στα πρανή του Δενδροποτάμου και άλλοι δικαιούχοι.
- Συσχετίσεις των εκτάσεων που ανήκουν σε υπάρχοντες οικοδομικούς συνεταιρισμούς με τις περιοχές επεκτάσεων και επιδίωξη συνενώσεως των οικοδομικών συνεταιρισμών ώστε να περιοριστεί η οικιστική εξάπλωση. Η σύσταση οικοδομικών συνεταιρισμών στην ευρύτερη περιοχή Θεσσαλονίκης εγκρίνεται μόνο αν οι εκτάσεις τους βρίσκονται στις περιοχές επεκτάσεων, αναπλάσεων και στις περιοχές για οικιστική ανάπτυξη.
- Προσανατολισμό της κάλυψης οικιστικών αναγκών στα καθοριζόμενα περιβάλλοντα κέντρα.



- Οργάνωση υφιστάμενων περιοχών παραθεριστικής κατοικίας με εξασφάλιση χώρων αναψυχής και ελεύθερης διακίνησης στις παραθαλάσσιες περιοχές. Προστασία των ακτών από την εξάπλωση της οικιστικής χρήσης και των περιφράξεων.
- Δημιουργία περιοχών παραθερισμού σε μη παραθαλάσσιες περιοχές. Τόνωση νέων μορφών ημερήσιας και ολιγοήμερης αναψυχής με δημιουργία κέντρων αναψυχής σε επιλεγμένες περιοχές της ευρύτερης περιοχής Θεσσαλονίκης που παρουσιάζουν πολιτιστική δραστηριότητα ή φυσικό κάλλος.

Η ανασυγκρότηση της γειτονιάς γίνεται με τη συλλογική δραστηριοποίηση των ίδιων των κατοίκων της και περιλαμβάνει την πολεοδομική, κοινωνική και λειτουργική της αναδιοργάνωση και την περιβαλλοντική της αναβάθμιση, με οργάνωση του κέντρου κάθε γειτονιάς και δημιουργία ενός ενιαίου δικτύου ροής πεζών, πράσινου, ελεύθερων χώρων καθώς και χώρων κοινωνικού εξοπλισμού.

Η δημιουργία πολυκεντρικής πόλης επιδιώκεται με:

- οργάνωση και ενίσχυση των σημερινών κέντρων δήμων, συνοικιών, γειτονιών
- καθορισμό στο Π.Σ.Θ.Ε. των ακόλουθων κατηγοριών κέντρων: μητροπολιτικό, δήμου ή κοινότητας με υπερτοπική σημασία, δήμου ή κοινότητας, συνοικίας, γειτονιάς
- ιδιαίτερη ενίσχυση των κέντρων δήμων υπερτοπικής σημασίας
- αποσυμφόρηση του μητροπολιτικού κέντρου της Θεσσαλονίκης
- έλεγχο χρήσεων γης, όπως χωροθέτηση νέων λειτουργιών στα κέντρα, προσαρμοσμένων στην κλίμακα επιρροής τους για να γίνουν πολυλειτουργικά και οργάνωση των δικτύων κυκλοφορίας και μαζικής μεταφοράς για τη σύνδεση των δευτερευόντων κέντρων.

Η ανακατανομή και χωροθέτηση ειδικών λειτουργιών κλίμακας πόλης επιδιώκεται με βελτίωση των συνθηκών ανάπτυξής τους και περιορισμό των επιπτώσεων στη ζωή των κατοίκων.

### 3.4 Σχέδιο Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας (2η Αναθεώρηση) (EL10)

Σύμφωνα με την 2η αναθεώρηση του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας (EL10) η περιοχή της σημειακής τροποποίησης δεν βρίσκεται εγγύτητα με κάποιο επιφανειακό Υδατικό Σύστημα είτε ποτάμιο είτε λιμναίο είτε μεταβατικό είτε παράκτιο.

Το Υδατικό Διαμέρισμα Κεντρικής Μακεδονίας έχει έκταση 10.157,28τ.χμλ. και εντός αυτού εντοπίζονται 124 επιφανειακά υδατικά συστήματα. Πιο συγκεκριμένα, εντοπίζονται 104 ποτάμια ΥΣ, 6 λιμναία ΥΣ, 3 μεταβατικά ΥΣ και 11 παράκτια ΥΔ.

Στην παρακάτω εικόνα φαίνεται η θέση της προτεινόμενης σημειακής τροποποίησης ως προς τα εντοπισμένα επιφανειακά υδατικά συστήματα της ευρύτερης περιοχής, από όπου προκύπτει ότι δεν επηρεάζει ότι επηρεάζεται από κάποιο από αυτά λόγω μη εγγύτητας.

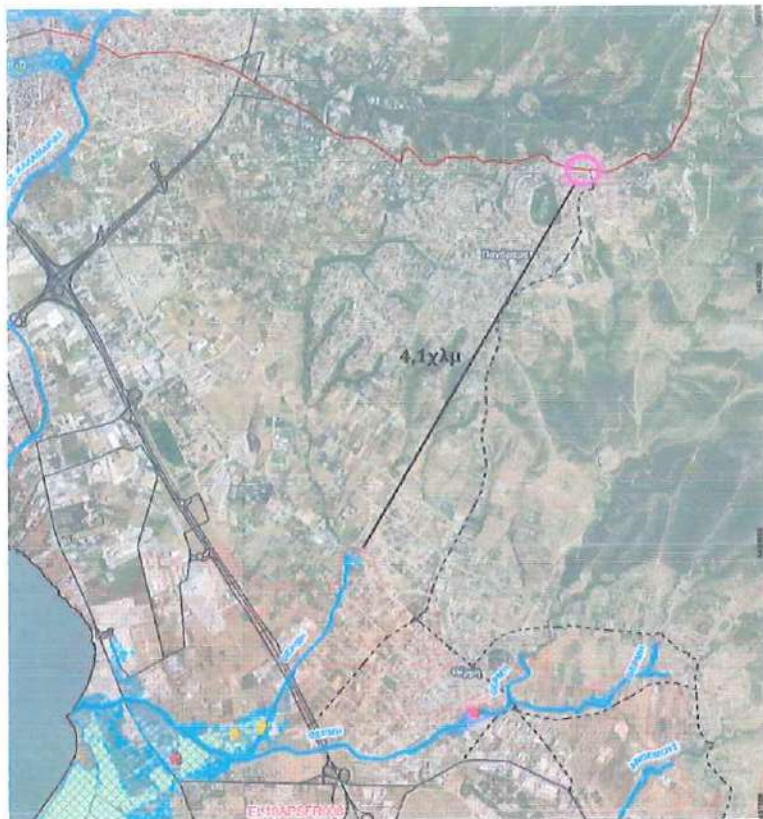


### 3.5 1η Αναθεώρηση Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής Ποταμών ΥΔ Κρήτης (EL 13)

Σύμφωνα με την 1η Αναθεώρηση του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας (EL10) καθορίζονται επτά(7) Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ) και πιο συγκεκριμένα:

1. EL10APSFR001 Παραθαλάσσια ζώνη περιοχών Χανιώτη-Πολύδροσο νότιου τμήματος χερσονήσου Κασσάνδρειας.
2. EL10APSFR002 Παραθαλάσσια ζώνη περιοχής Αγ. Νικολάου και λοιπές χαμηλές περιοχές Δ. Σιθωνίας.
3. EL10APSFR003 Χαμηλή ζώνη λεκανών ρεμάτων Ν. Μουδανιών, Αγ. Μάμα και βόρειου τμήματος χερσονήσου Κασσάνδρειας Χαλκιδικής.
4. EL10APSFR004 Χαμηλή ζώνη λεκάνης ρέματος Ν. Ηρακλείας-Ν. Καλλικράτειας και Παραθαλάσσια ζώνη Επανομής.
5. EL10APSFR006 Χαμηλές περιοχές λεκάνης απορροής Κορώνειας – Βόλβης και Ρήχιος Ποταμός.
6. EL10APSFR008 Χαμηλή ζώνη λεκανών περιφερειακής τάφρου Τ66, ποταμών Λουδία, Αξιού, συμπεριλαμβανομένης της περιοχής της πρώην λίμνης Αρτζάν, και Γαλλικού, παραλίμνιες εκτάσεις λίμνης Δοϊράνης, χαμηλές ζώνες Πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης και ρέματος Ανθεμούντας.
7. EL10APSFR009 Χαμηλές ζώνες λεκάνης απορροής Χαβρία και ρεμάτων του Δ. Αριστοτέλη.

Σε σχέση με την περιοχή σημειακής τροποποίησης η πλησιέστερη ΖΔΥΚΠ είναι η EL10APSFR008, η οποία βρίσκεται δυτικά νοτιοδυτικά, με την πλησιέστερη απόσταση να είναι περίπου 4,1χλμ, νοτιοδυτικά. Επομένως η περιοχή τροποποίησης δεν επηρεάζεται από πλημμυρικά φαινόμενα.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΥΔΑΤΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΔΑΤΩΝ

1<sup>ο</sup> ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ΠΛΗΜΜΥΡΑΣ  
ΛΕΚΑΝΩΝ ΑΠΟΡΡΟΗΣ ΠΟΤΑΜΩΝ ΤΩΝ ΥΔΑΤΙΚΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ  
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Υδατικό Διαμέρισμα Κεντρικής Μακεδονίας (EL10)  
Στάδιο 1<sup>ο</sup> - Παραδοτέο 7

ΧΑΡΤΗΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΠΛΗΜΜΥΡΑΣ ΑΠΟ ΠΟΤΑΜΙΕΣ ΡΟΕΣ / ΛΙΜΝΕΣ ΓΙΑ ΠΕΡΙΟΔΟ  
ΕΠΑΝΑΦΟΡΑΣ T=50 ΕΤΗ - ΖΑΥΚΠ ΕΛ10ΑΡ5FR008

FLUVIAL FLOOD RISK MAP FOR RETURN PERIOD T=50 YEARS - APSFR EL10AR5FR008

|               |                                 |         |                       |
|---------------|---------------------------------|---------|-----------------------|
| ΑΡΙΘΜΟΣ ΧΑΡΤΗ | EL10-07-FRSK-050-025-40-4485-02 | ΚΛΙΜΑΚΑ | 1:25.000 <sup>0</sup> |
| ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ    | 23-12-2023                      | ΕΚΔΟΣΗ  | 2.0                   |

Εικόνα 16. Απόσπασμα Χάρτη πλημμύρας για περίοδο επαναφοράς T = 50  
έτη

#### 4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ/ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Στόχος της παρούσας ενότητας είναι να διερευνηθεί η σημαντικότητα των δυνητικών επιπτώσεων των προτεινόμενων τροποποιήσεων στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον. Οι περιβαλλοντικοί παράμετροι που αξιολογούνται είναι οι εξής:

- Βιοποικιλότητα
- Πληθυσμός
- Ανθρώπινη υγεία
- Έδαφος
- Ύδατα
- Ατμόσφαιρα
- Κλιματικοί παράγοντες
- Υλικά περιουσιακά στοιχεία
- Πολιτιστική κληρονομιά - αρχιτεκτονική\*
- Τοπίο



Στη συνέχεια, αναφέρονται οι βασικές κρίσιμες ερωτήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για την καταρχήν εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων:

- **Βιοποικιλότητα - Χλωρίδα - Πανίδα**
  1. Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση αναμένεται να επηρεάσει τη βιοποικιλότητα, τη χλωρίδα και την πανίδα της περιοχής;
  2. Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση αναμένεται να επιφέρει αξιόλογες αλλαγές σε προστατευόμενες φυσικές περιοχές;
  3. Προτείνονται έργα/παρεμβάσεις που αναμένεται να καταλάβουν χώρο που μέχρι σήμερα αποτελούσε ενδιαίτημα διαφόρων ειδών πανίδας της περιοχής;
- **Πληθυσμός - Υγεία**
  1. Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση θα συμβάλει στη βελτίωση του ευρύτερου περιβάλλοντος διαβίωσης του πληθυσμού της πόλης;
  2. Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση συνδέεται με αύξηση ή μείωση των περιβαλλοντικών κινδύνων για την ανθρώπινη υγεία;
- **Κοινωνικές υποδομές - χώροι εκπαίδευσης**
  1. Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση θα επηρεάσει αρνητικά την επάρκεια των χώρος εκπαίδευσης του οικισμού Πανοράματος;
- **Οδικό δίκτυο**

1. Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση θα επηρεάσει την κυκλοφοριακή οργάνωση της περιοχής;
- **Έδαφος**
  1. Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση θα συμβάλλει στην προστασία των χαρακτηριστικών του εδάφους;
  2. Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση θα επιφέρει βελτίωση ή υποβάθμιση της ποιότητας των εδαφών;
- **Ύδατα**
  1. Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση θα επηρεάσει την ποιότητα των επιφανειακών /υπόγειων υδάτων;
  2. Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση θα επηρεάσει την αειφόρο χρήση των υδατικών πόρων;
- **Ατμόσφαιρα – Κλίμα**
  1. Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση θα οδηγήσει σε μεταβολή των εκπομπών αέριων ρύπων;
- **Υλικά περιουσιακά στοιχεία**
  1. Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση θα οδηγήσει σε αύξηση των υλικών περιουσιακών στοιχείων;
  2. Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση θα συμβάλλει στη βελτίωση του επενδυτικού κλίματος;
- **Πολιτιστική Κληρονομιά**
  1. Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση αναμένεται να επιδράσει θετικά ή αρνητικά στα προστατευόμενα πολιτιστικά στοιχεία της πόλης;
- **Τοπίο**
  1. Η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση θα συνεισφέρει στην προστασία/βελτίωση της αισθητικής του τοπίου στον δομημένο χώρο;



Πίνακας 1: Κριτήρια για την καταρχήν αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων

| Κριτήριο                     | Επεξήγηση  |
|------------------------------|--|
| Είδος                        | Αξιολογείται εάν οι επιπτώσεις είναι θετικές/αρνητικές/ουδέτερες.<br><br>Θετικές: οι μεταβολές που συνεπάγονται βελτίωση της κατάστασης του περιβάλλοντος.<br>Αρνητικές: οι επιπτώσεις που προκαλούν υποβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος<br>Ουδέτερες: οι μεταβολές που δεν επιφέρουν καμία επίδραση στην υφιστάμενη κατάσταση του περιβάλλοντος. |
| Ένταση                       | Το κριτήριο αυτό συνδέεται με το μέγεθος των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, είτε αυτές είναι αρνητικές είτε θετικές.<br><br>Ασθενείς: οι μεταβολές που είναι ανεπαίσθητες<br>Μέτριες: οι μεταβολές με μέτρια ένταση<br>Ισχυρές: οι μεταβολές με εκδηλώνονται με έντονες αλλαγές στο περιβάλλον.   |
| Χρονικός Ορίζοντας Εμφάνισης | Το κριτήριο αυτό συνδέεται με τον χρόνο εμφάνισης των επιπτώσεων στο περιβάλλον.<br><br>Βραχυπρόθεσμες<br>Μεσοπρόθεσμες<br>Μακροπρόθεσμες  |
| Διάρκεια                     | Το κριτήριο αυτό αφορά τη διάρκεια που θα έχουν οι επιπτώσεις στο περιβάλλον.<br><br>Μόνιμες<br>Προσωρινές   |
| Συσσώρευση                   | Το κριτήριο αυτό αξιολογεί εάν οι επιπτώσεις στο περιβάλλον έχουν σωρευτικό χαρακτήρα.   |
| Προέλευση                    | Το κριτήριο αυτό αξιολογεί εάν η επίπτωση είναι πρωτογενής ή δευτερογενής.   |
| Συνέργεια                    | Το κριτήριο αυτό αξιολογεί εάν υπάρχει συνδυαστική δράση με άλλους παράγοντες προς την ίδια κατεύθυνση.  |

Στο πλαίσιο του παρόντος κεφαλαίου παρατίθενται οι πίνακες των δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων στη βάση των προαναφερθέντων «κατηγοριών - πυλώνων».

Για την ανάγνωση και ερμηνεία του πίνακα θα προκύψει επισημαίνεται ότι η ένταση των επιπτώσεων (ασθενής, μέτρια, ισχυρή) απεικονίζεται με συγκεκριμένο χρωματισμό σύμφωνα με το εξής υπόμνημα:

| Ένταση  | Χρωματισμός |
|---------|-------------|
| Ασθενής | Κίτρινο     |
| Μέτρια  | Πορτοκαλί   |
| Ισχυρή  | Κόκκινο     |

Επιπλέον, το είδος των επιπτώσεων (θετικές, ουδέτερες, αρνητικές) συμβολίζεται με βάση το εξής υπόμνημα:

| Είδος     | Συμβολισμός |
|-----------|-------------|
| Θετικές   | +           |
| Ουδέτερες | 0           |
| Αρνητικές | -           |

Με βάση τα παραπάνω ακολουθεί μια καταρχήν αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που αναμένονται από την προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση.

Όπως προαναφέρθηκε η σημειακή τροποποίηση αφορά την τροποποίηση της χρήσης γης σε έκταση συνολικού εμβαδού 32,7 στρ. περίπου στον οικισμό Πανόμαρα. Τμήμα της παραπάνω έκτασης (29,7 στρ.) περίπου προτείνεται να τροποποιηθεί από «Αμιγής Κατοικία» σε «Γενική κατοικία» (Άρθρο 3 του Π.Δ.59/18 (ΦΕΚ 114 Α/29-06-2018): Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης), με περιορισμούς χρήσεων γης. Το υπόλοιπο Για το τμήμα των 3 στρ περίπου προτείνεται να τροποποιηθεί από «Εκπαίδευση» σε «Πολεοδομικό Κέντρο-Κεντρικές λειτουργίες πόλης» (Άρθρο 4 του Π.Δ.59/18 (ΦΕΚ 114 Α/29-06-2018): Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης), με περιορισμούς χρήσεων γης. Εντός των παραπάνω περιοχών θα επιτρέπονται οι χρήσεις που περιεγράφηκαν σε προηγούμενη ενότητα. Όπως προαναφέρθηκε η προτεινόμενη τροποποίηση αφορά μόνον πρόταση τροποποίησης των ρυθμίσεων του ισχύοντος ΓΠΣ που προσδιορίζουν τις χρήσεις γης στην εντοπισμένη περιοχή μελέτης, περιορισμένης έκτασης, και δεν θίγονται οι λοιπές ρυθμίσεις και κατευθύνσεις που αφορούν όρια Πολεοδομικών Ενοτήτων, όρους και περιορισμούς δόμησης, μεταφορικά τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές και δεν τίθεται ζήτημα ιεράρχησης του οδικού δικτύου της περιοχής μελέτης.

Στο Κεφάλαιο 3 περιεγράφηκε αναλυτικά ότι η προτεινόμενη τροποποίηση αφορά περιοχή στην οποία δεν υπάρχουν προστατευόμενες περιοχές του δικτύου Natura 2000. Επίσης, η μελετώμενη περιοχή απέχει μεγάλη απόσταση (4,9χλμ.) από Καταφύγια Άγριας ζωής και από το Εθνικό Πάρκο Υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας Βόλβης και των Μακεδονικών Τερμπών.

Ως εκ τούτου προτείνεται:

- Ο χαρακτηρισμός των νότιων τμημάτων των ΟΤ 9, 13 και 15, ήτοι τα οικοπέδα με πρόσωπο επί της οδού «Κομνηνών» και σε μία ζώνη βάθους ενός οικοπέδου, του ανατολικού τμήματος του ΟΤ 30 με πρόσωπο επί της οδού «Σχολείου Α» και σε βάθος ενός οικοπέδου και του βόρειου τμήματος των ΟΤ 33 και 34, μέχρι την επαφή με το ήδη χαρακτηρισμένο από το ισχύον ΓΠΣ ως Γενική Κατοικία, νότιο τμήμα αυτών, συνολικής έκτασης 29,7 στρ. περίπου, από περιοχή «αμιγούς κατοικίας» σε περιοχή «γενικής κατοικίας» (άρθρο 3 Π.Δ.59/18 ΦΕΚ 114 Α/29-06-2018) με περιορισμούς χρήσεων γης. Στην εν λόγω περιοχή χωροθετούνται νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες (εμπόριο, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, περίθαλψη, κ.ά) οι οποίες δεν συνάδουν με τη χρήση «Αμιγής κατοικία».
- Ο χαρακτηρισμός τμήματος συνολικής έκτασης 3 στρ. (Ο.Τ. 32), από περιοχή «Εκπαίδευση» σε περιοχή «Πολεοδομικό Κέντρο- Κεντρικές λειτουργίες πόλης» (άρθρο 4 Π.Δ.59/18 ΦΕΚ 114 Α/29-06-2018) με περιορισμούς χρήσεων γης. Στην εν λόγω περιοχή χωροθετείται το κτίριο του παλαιού Δημοτικού Σχολείου Πανοράματος, το οποίο έχει χαρακτηριστεί μαζί με τον αύλειο χώρο του ως μνημείο (ΦΕΚ 1902/Δ/22-12-2004). Σημειώνεται ότι με την 29/21765/ΠΣΚ/516/24-10-2005 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 1217/Δ/14-11-2005) τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της εν λόγω περιοχής αποχαρακτηρίζοντας την περιοχή από χώρο «Σχολείου» και χαρακτηρίζοντας τον ως «Χώρο πολιτιστικών λειτουργιών». Ωστόσο σύμφωνα με την υπ' αρ. 93/2016 Απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας η εν λόγω Απόφαση Νομάρχη ακυρώθηκε καθώς ο αποχαρακτηρισμός του χώρου σχολείου θα έπρεπε να γίνει μέσω τροποποίησης του ΓΠΣ και με την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος λόγω

της ύπαρξης του μνημείου (Σ.τ.Ε 4558/2005, Σ.τ.Ε. 2265/2007). Το εν λόγω κτίριο επιδιώκεται να αξιοποιηθεί για τη χωροθέτηση πολιτιστικών λειτουργιών για την κάλυψη των αναγκών της Δ.Ε. Πανοράματος, όπως είναι για παράδειγμα θέατρο, κινηματογράφος, αίθουσα εκδηλώσεων, μουσείο, βιβλιοθήκη και οποιαδήποτε άλλη πολιτιστική δραστηριότητα. Παράλληλα, επιδιώκεται και η δημιουργία χώρου στάθμευσης για την κάλυψη των αναγκών της Δ.Ε. Πανοράματος.

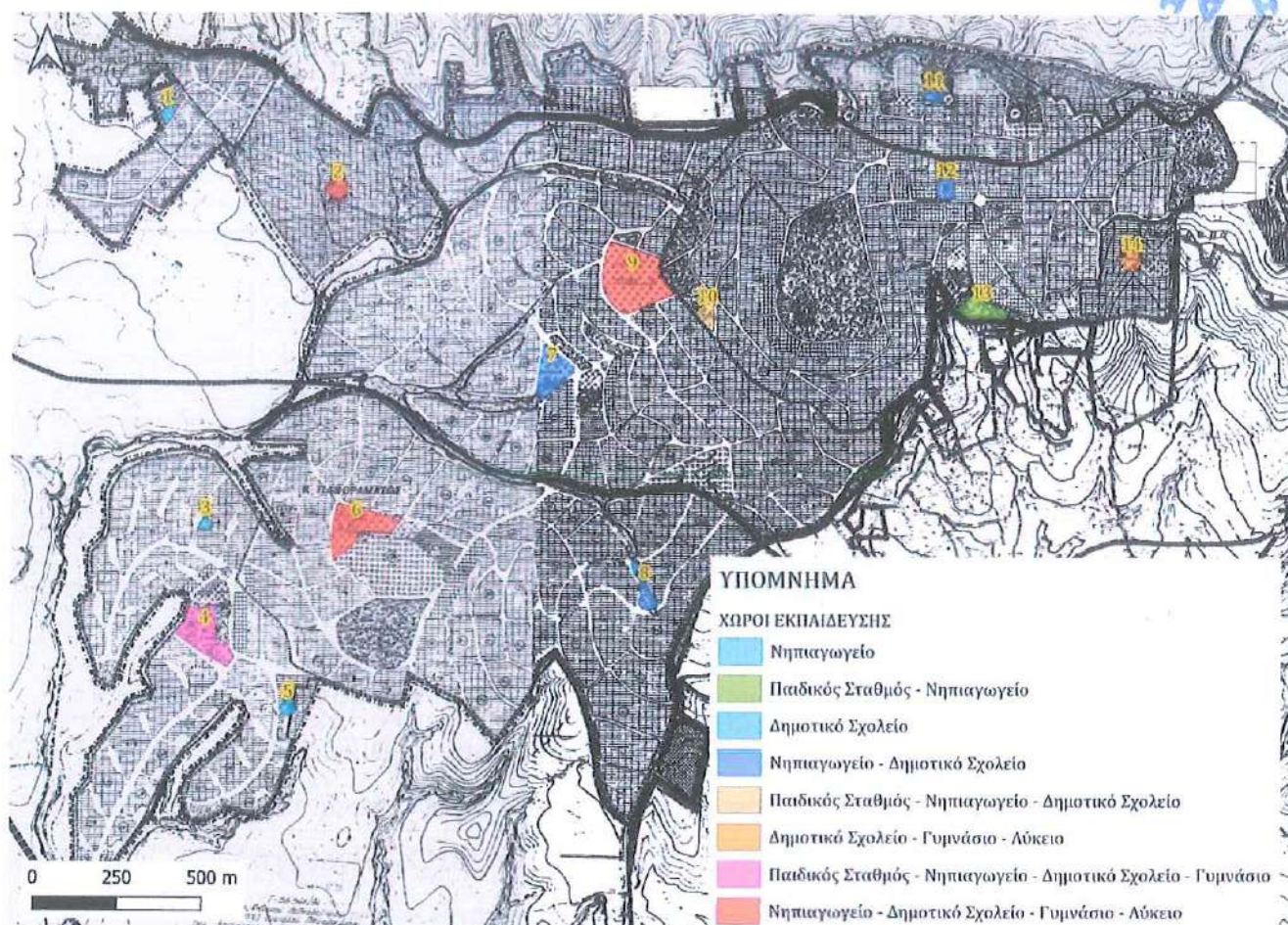
Με βάση τα παραπάνω πραγματοποιείται μια καταρχήν εκτίμηση των επιπτώσεων που πιθανόν να προκύψουν από την υλοποίηση της προτεινόμενης Τροποποίησης ως εξής:

- Η παράμετρος «βιοποικιλότητα -χλωρίδα-πανίδα» δεν αναμένεται να επηρεαστεί από την προτεινόμενη αλλαγή δεδομένου ότι το σύνολο της έκτασης βρίσκεται εντός οικισμού, είναι ήδη δομημένη και δεν εντοπίζονται προστατευόμενα είδη βιοποικιλότητας - χλωρίδας - πανίδας στην περιοχή.
- Η παράμετρος «πληθυσμός» αναμένεται να επηρεαστεί θετικά από την προτεινόμενη τροποποίηση καθώς η οικονομία - λειτουργία της περιοχής θα συνεχίσει απρόσκοπτα παραμένοντας στα ίδια επίπεδα, ίσως και να βελτιωθεί σε σχέση με τη λειτουργία των υφιστάμενων δραστηριοτήτων στην περιοχή. Συνοπτικά, οι εν λόγω **θετικές επιπτώσεις** αναμένεται να είναι **ήπιες έντασης, μακροπρόθεσμες και πρωτογενούς προέλευσης**. Επιπλέον, θα έχουν **μόνιμο** χαρακτήρα και θα είναι **αναστρέψιμες** (αν δεν εγκριθεί η αλλαγή χρήσης) χωρίς ωστόσο αυτό να είναι επιθυμητό λόγω της φύσης τους (ουδέτερες). Η έκταση των επιπτώσεων αναμένεται να είναι **υπερτοπικού χαρακτήρα**.
- Η παράμετρος «ανθρώπινη υγεία» αναμένεται να επηρεαστεί επίσης ουδέτερα από την προτεινόμενη τροποποίηση καθώς δεν επηρεάζονται τα Ιατρεία και γενικά οι εγκαταστάσεις του υγειονομικού ενδιαφέροντος γενικότερα που βρίσκονται στην περιοχή. Συνοπτικά, οι εν λόγω **ουδέτερη** επίπτωση αναμένεται να είναι **μέτριας έντασης, βραχυπρόθεσμες και πρωτογενούς προέλευσης**. Επιπλέον, θα έχει **μόνιμο** χαρακτήρα και θα είναι **αναστρέψιμη** (αν δεν εγκριθεί η αλλαγή χρήσης) χωρίς ωστόσο αυτό

να είναι επιθυμητό λόγω της φύσης τους (ουδέτερες). Η έκταση των επιπτώσεων αναμένεται να είναι **τοπικού χαρακτήρα**.

- Η παράμετρος «Κοινωνικές υποδομές – χώροι εκπαίδευσης» δεν αναμένεται να επηρεαστεί από την προτεινόμενη τροποποίηση καθώς κρίνεται ότι οι χωροθετημένοι από το ΓΠΣ χώροι εκπαίδευσης κρίνεται ότι επαρκούν.

Στην επόμενη εικόνα φαίνονται οι περιοχές όπου από το ΓΠΣ χωροθετείται χρήση εκπαίδευσης.



**Εικόνα 17. Χώροι εκπαίδευσης ΓΠΣ**

Στον επόμενο πίνακα φαίνονται τα αποτελέσματα της εμβαδομέτρησης που πραγματοποιήθηκε για τους χώρους εκπαίδευσης με τη χρήση γεωγραφικών συστημάτων πληροφοριών (QGIS), καθώς επίσης και η βαθμίδα εκπαίδευσης.

| Α/Α           | ΒΑΘΜΙΔΕΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ   | Έκταση (τμ)     |
|---------------|--|-----------------|
| 1             | Νηπιαγωγείο  | 1332.22         |
| 2             | Νηπιαγωγείο - Δημοτικό Σχολείο - Γυμνάσιο - Λύκειο           | 3081.37         |
| 3             | Νηπιαγωγείο  | 967.87          |
| 4             | Παιδικός Σταθμός - Νηπιαγωγείο - Δημοτικό Σχολείο - Γυμνάσιο | 14286.83        |
| 5             | Δημοτικό Σχολείο   | 1528.37         |
| 6             | Νηπιαγωγείο - Δημοτικό Σχολείο - Γυμνάσιο - Λύκειο           | 15545.94        |
| 7             | Νηπιαγωγείο - Δημοτικό Σχολείο                               | 9567.33         |
| 8             | Νηπιαγωγείο - Δημοτικό Σχολείο                               | 4106.75         |
| 9             | Νηπιαγωγείο - Δημοτικό Σχολείο - Γυμνάσιο - Λύκειο           | 28805.42        |
| 10            | Παιδικός Σταθμός - Νηπιαγωγείο - Δημοτικό Σχολείο            | 3335.04         |
| 11            | Νηπιαγωγείο - Δημοτικό Σχολείο                               | 1224.83         |
| 12            | Νηπιαγωγείο - Δημοτικό Σχολείο                               | 2996.1          |
| 13            | Νηπιαγωγείο  | 4895.82         |
| 14            | Δημοτικό Σχολείο - Γυμνάσιο - Λύκειο                         | 2756.33         |
| <b>Σύνολο</b> |  | <b>96010.06</b> |

Όπως φαίνεται συνολικά για εκπαίδευση (Παιδικός Σταθμός - Νηπιαγωγείο - Δημοτικό Σχολείο - Γυμνάσιο - Λύκειο) έχουν χωροθετηθεί χώροι συνολικής έκτασης 94430.22τμ (Σημειώνεται ότι ο Παιδικός Σταθμός κατατάσσεται στην κατηγορία Κοινωνική Πρόνοια). Δεδομένου ότι η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση περιλαμβάνει αποχαρακτηρισμό έκτασης από Εκπαίδευση (Νηπιαγωγείο και Δημοτικό Σχολείο) σε Κεντρικές Λειτουργίες εξετάζεται η επάρκεια των χώρων του ΓΠΣ για Εκπαίδευση και ειδικότερα για Νηπιαγωγείο και Δημοτικό Σχολείο.

Αρχικά γίνεται εκτίμηση των αναγκών για τους παραπάνω χώρους Εκπαίδευσης σήμερα, βάσει της Απογραφής Πληθυσμού 2021, καθώς επίσης και βάσει της Υ.Α. Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/28-03-2024 «Αναθεώρηση των Πολεοδομικών Σταθεροτύπων που έχουν εγκριθεί με την υπ' αρ. 10788/05.03.2004 (Δ' 285) απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και έγκριση νέων Πολεοδομικών Προτύπων, προς εναρμόνιση με τις διατάξεις του ν. 4447/2016 (Α' 241),

σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4447/2016» (ΦΕΚ 200/Δ/01-04-2024).

Σύμφωνα με την Απογραφή 2021 ο μόνιμος πληθυσμός του Πανοράματος είναι 17.680 άτομα. Σύμφωνα με την παρ. 7.2 του άρθρου 6 της ανωτέρω Υ.Α. το ποσοστό του πληθυσμού που αποτελεί χρήστες του νηπιαγωγείου εκτιμάται κατά κανόνα σε 2%, ενώ σύμφωνα με την παράγραφο 7.3 του ίδιου άρθρου το ποσοστό μαθητών του δημοτικού στον πληθυσμό εκτιμάται κατά κανόνα 6%. Επομένως με βάση τα παραπάνω οι χρήστες του νηπιαγωγείου εκτιμώνται σε  $17680 * 0,02 = 353,6$ , ήτοι 354 άτομα, ενώ οι χρήστες δημοτικού εκτιμώνται σε 1060,8, ήτοι 1061 άτομα.

Ενδεικτικά, η επιφάνεια του απαιτούμενου γηπέδου για ανέγερση νηπιαγωγείου υπολογίζεται σε περίπου 40 τ.μ. και 23,3 τ.μ. ανά νήπιο για 30 και 60 νήπια αντίστοιχα, ενώ ενδεικτικά, η επιφάνεια του απαιτούμενου γηπέδου για ανέγερση δημοτικού υπολογίζεται σε περίπου 20,5 τ.μ. και 10,5 τ.μ. ανά μαθητή για 90 και 360 μαθητές αντίστοιχα.

Με βάση τα παραπάνω ενδεικτικά οι ελάχιστες επιφάνειες είναι  $23,3\text{τμ} * 354$  άτομα = 8248,2τμ για νηπιαγωγεία και  $10,5\text{τμ} * 1061$  άτομα = 11.140,5τμ για δημοτικά.

Για την διερεύνηση της επάρκειας των χωροθετημένων εκτάσεων εκπαίδευσης γίνεται υπολογισμός των συνολικών αναγκών για εκπαίδευση με βάση τα σταθερότυπα. Όπως έχει ήδη ειπωθεί το ποσοστό του πληθυσμού που αποτελεί χρήστες του νηπιαγωγείου εκτιμάται κατά κανόνα σε 2%, ενώ το ποσοστό μαθητών του δημοτικού στον πληθυσμό εκτιμάται κατά κανόνα 6%. Αντίστοιχα το ποσοστό μαθητών Γυμνασίου και του Γενικού Λυκείου στον πληθυσμό εκτιμάται κατά κανόνα σε 3%. Για τους παιδικούς σταθμούς δεν υπάρχει εκτίμηση, ωστόσο σύμφωνα με την απογραφή του 2021 η ηλικιακή ομάδα 0-4 (βρέφη και νήπια) στο Πανόραμα έχει πληθυσμό 635 άτομα, το οποίο αντιστοιχεί σε ποσοστό 4,3%.

Όσον αφορά τους παιδικούς σταθμούς σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 6 της ανωτέρω Υ.Α. η υλοποίησή τους καθορίζεται από την Υ.Α. Δ22/οικ. 11828/293/03-03-2017 «Καθορισμός προϋποθέσεων για άδεια ίδρυσης και

λειτουργίας Μονάδων Φροντίδας, Προσχολικής Αγωγής και Διαπαιδαγώγησης (Βρεφικών - Παιδικών - Βρεφονηπιακών Σταθμών, Μονάδων Απασχόλησης βρεφών και νηπίων) από φορείς Ιδιωτικού Δικαίου, κερδοσκοπικού και μη χαρακτήρα» (ΦΕΚ 1157/Β/04-04-2017), όπως ισχύει. Στην εν λόγω Υ.Α. ωστόσο δεν καθορίζεται ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου αλλά κτιριολογικό πρόγραμμα και ελάχιστη επιφάνεια υπαίθριου χώρου. Πιο συγκεκριμένα, όπως προκύπτει για έναν παιδικό σταθμό 15 νηπίων απαιτούνται 201,5τμ επιφάνεια γηπέδου, τα οποία αντιστοιχούν σε 134τμ κτιρίου και 67,5τμ υπαίθριου χώρου. Η έκταση αυτή αντιστοιχεί σε 13,43τμ, το οποίο για την ανάγκες της παρούσας στρογγυλοποιείται σε 14τμ/άτομο.

Επομένως συγκεντρωτικά αναφέρεται ότι:

- Ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου για παιδικό σταθμό: 14τμ / άτομο
- Ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου για νηπιαγωγείο: 23,3τμ / άτομο
- Ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου για δημοτικό: 10,5τμ / άτομο
- Ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου για γυμνάσιο - λύκειο: 11,4τμ / άτομο

Με βάση την Απογραφή του 2021 υπολογίζεται ότι:

- Για παιδικούς σταθμούς απαιτούνται:  $14\tau\mu * 635 \text{ άτομα} = 8.890\tau\mu$
- Για νηπιαγωγεία απαιτούνται:  $23,3\tau\mu * 354 \text{ άτομα} = 8248,2\tau\mu$
- Για δημοτικά απαιτούνται:  $10,5\tau\mu * 1061 \text{ άτομα} = 11.140,5\tau\mu$
- Για γυμνάσια - λύκεια απαιτούνται:  $11,4\tau\mu * 441 \text{ άτομα} = 5.027,4\tau\mu$

**Επομένως συνολικά απαιτούνται:  $8.890\tau\mu + 8248,2\tau\mu + 11.140,5\tau\mu + 5.027,4\tau\mu = 33.306,10\tau\mu$  χώροι εκπαίδευσης.**

Με την προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση αποχαρακτηρίζεται χώρος εκπαίδευσης 3.000τμ περίπου. Επομένως λαμβάνοντας υπόψη (α) το γεγονός ότι από το ΓΠΣ έχουν χωροθετηθεί περίπου 96 στρ. χώρων εκπαίδευσης, (β) με βάση τα σταθερότυπα απαιτούνται περίπου 33,3στρ. χώρων εκπαίδευσης και (γ) με την προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση αφαιρούνται περίπου 3 στρ. από τους χώρους εκπαίδευσης κρίνεται ότι συνολικά στον οικισμό του Πανοράματος, οι εναπομείναντες χαρακτηρισμένοι από το ΓΠΣ χώροι εκπαίδευσης επαρκούν.

- Η παράμετρος «οδικό δίκτυο» δεν αναμένεται να επηρεαστεί από την προτεινόμενη αλλαγή καθώς οι προβλεπόμενες χρήσεις είναι ήδη χωροθετημένες, ενώ στην προτεινόμενη περιοχή κεντρικών λειτουργιών αναμένεται να δημιουργηθεί χώρος στάθμευσης συμβάλλοντας στην καλύτερη κυκλοφοριακή οργάνωση της περιοχής.
- Οι παράμετροι «έδαφος», «ύδατα», «ατμόσφαιρα» και «κλιματικοί παράγοντες» εκτιμάται ότι δεν θα υποστούν καμία επίπτωση από την ζητούμενη τροποποίηση καθώς η τελευταία δεν επιφέρει καμία αλλαγή στο υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον ή τις δραστηριότητες που ήδη λαμβάνουν χώρα στην περιοχή.
- Η παράμετρος «υλικά περιουσιακά στοιχεία» αναμένεται να επηρεαστεί θετικά από την προτεινόμενη τροποποίηση καθώς θα εξασφαλίσει την διατήρηση των δραστηριοτήτων που υπάρχουν στην περιοχή καθώς οι χρήσεις αυτών θα συμφωνούν με το πλέον τροποποιημένο Γ.Π.Σ.. Συνοπτικά, οι εν λόγω **θετικές** επιπτώσεις αναμένεται να είναι **ισχυρής έντασης, μεσοπρόθεσμες και πρωτογενούς προέλευσης**. Επιπλέον, θα έχουν **μόνιμο** χαρακτήρα και θα είναι **αναστρέψιμες** (αν δεν εγκριθεί η αλλαγή χρήσης) χωρίς ωστόσο αυτό να είναι επιθυμητό λόγω της φύσης τους (θετικές). Η έκταση των επιπτώσεων αναμένεται να είναι **υπερτοπικού χαρακτήρα**.
- Η παράμετρος «πολιτιστική κληρονομιά» και η παράμετρος «τοπίο» δεν αναμένεται να υποστούν καμία επίπτωση από την προτεινόμενη τροποποίηση η οποία στοχεύει στην αλλαγή της χρήσης γης σε ήδη δομημένο οικιστικό χώρο, γεγονός το οποίο σε καμία περίπτωση δεν επηρεάζει τα στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς της ευρύτερης περιοχής.

Συνολικά, η αξιολόγηση των πιθανών επιπτώσεων από την προτεινόμενη τροποποίηση παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΣ ΠΡΟΕΛΕΓΧΟΣ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΗΜΕΙΑΚΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ Γ.Π.Σ. ΠΑΝΟΡΑΜΑΤΟΣ

| Περιβαλλοντικές παράμετροι              | Είδος & ένταση επίπτωσης | Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης |               |                | Διάρκεια   |         | Έκταση/Εμβέλεια |            | Αναστρέψιμες | Προέλευση    |               |
|---|--------------------------|------------------------------|---------------|----------------|------------|---------|-----------------|------------|--------------|--------------|---------------|
|   |                          | Βραχυπρόθεσμες               | Μεσοπρόθεσμες | Μακροπρόθεσμες | Προσωρινές | Μόνιμες | Τοπική          | Υπερτοπική |              | Πρωτογενείς  | Δευτερογενείς |
| Βιοποικιλότητα - χλωρίδα - πανίδα       | 0                        |                              |               |                |            |         |                 |            |              |              |               |
| Πληθυσμός                               | +                        |                              |               | X              |            | X       |                 | X          | X            | Μη επιθυμητό |               |
| Ανθρώπινη υγεία                         | 0                        | X                            |               |                |            | X       |                 | X          | X            | Μη επιθυμητό |               |
| Κοινωνικές υποδομές - χώροι εκπαίδευσης | 0                        |                              |               |                |            |         |                 |            |              |              |               |
| Οδικό δίκτυο                            | 0                        |                              |               |                |            |         |                 |            |              |              |               |
| Έδαφος                                  | 0                        |                              |               |                |            |         |                 |            |              |              |               |
| Υδατα                                   | 0                        |                              |               |                |            |         |                 |            |              |              |               |
| Ατμόσφαιρα                              | 0                        |                              |               |                |            |         |                 |            |              |              |               |
| Κλιματικοί παράγοντες                   | 0                        |                              |               |                |            |         |                 |            |              |              |               |
| Υλικά περιουσιακά στοιχεία              | +                        |                              | X             |                |            |         |                 | X          | X            | Μη επιθυμητό |               |
| Πολιτιστική κληρονομιά                  | 0                        |                              |               |                |            |         |                 |            |              |              |               |
| Τοπία                                   | 0                        |                              |               |                |            |         |                 |            |              |              |               |

## 5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Με βάση όλα τα παραπάνω και δεδομένου ότι:

- Η σημειακή τροποποίηση αφορά σε περιοχή η οποία χαρακτηρίζεται από εκτεταμένη οικιστική ανάπτυξη νομίμως υφιστάμενων δραστηριοτήτων εντός του οικισμού Πανόραμα, οι οποίες προϋπήρχαν της θεσμοθέτησης του Γ.Π.Σ..
- Από την προτεινόμενη πρόταση δεν θίγεται το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, καθώς αφορά ήδη διαμορφωμένη αστικοποιημένη περιοχή, με τον χαρακτήρα της να μην μεταβάλλεται, εν δεν παράλληλα δεν επέρχονται μεταβολές στους υφιστάμενους όρους δόμησης.
- Δεν αναμένεται να προκαλεί αρνητικές περιβαλλοντικές και κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις, αλλά αντιθέτως, αναμένεται να έχει θετικές επιπτώσεις καθώς οι υφιστάμενες χρήσεις τις περιοχής θα καταστούν πλήρως συμβατές με τις κανονιστικές διατάξεις του χωρικού σχεδίου,

κρίνεται ότι η προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση του Γ.Π.Σ. Πανοράματος δεν απαιτείται να υποβληθεί σε στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση.

Ο μελετητής

ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΠ. ΠΑΡΑΣΥΡΗΣ  
ΜΗΧ. ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
& ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΓΛΩ. ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 18-20 - ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ  
Τ.Κ. 71201 - ΚΙΝ.: 6972 000405  
ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ ΕΕ: 111801  
Α.Φ.Μ. 123152310 - ΣΤ. ΔΕΛΤ. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

Ιωάννης Παρασύρης

MSc Μηχανικός Χωροταξίας,  
Πολεοδομίας και Περιφερειακής  
Ανάπτυξης