



04005610606940008



5479

# ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 561

6 Ιουνίου 1994

### ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

### ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Καθορισμός ζωνών προστασίας στην περιαστική ζώνη Θεσσαλονίκης (Ν. Θεσσαλονίκης) και όρων και περιορισμών δόμησης αυτών. .... 1

#### Διορθώσεις Σφαλμάτων

Διόρθωση σφάλματος στην απόφαση 1242/6.4.94 του Νομάρχη Πειραιά «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στον Όρμο Φελλήρου, από Κηφισό Ποταμό μέχρι Δέλτα Παλ. Φαλήρου». .... 2

### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

### ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

(1)  
Καθορισμός ζωνών προστασίας στην περιαστική ζώνη Θεσσαλονίκης (Ν. Θεσσαλονίκης) και όρων και περιορισμών δόμησης αυτών.

#### Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 29 παρ. 1 του Ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Α' 33) όπως τροποποιήθηκαν με την παρ. 14 του άρθρου 8 του Ν. 1512/1985 «Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων, ρύθμιση συναφών θεμάτων και θεμάτων του Ταμείου Νομικών» (Α' 4).
2. Τις διατάξεις του άρθρου 21 (παρ. 1 και 2) του Ν. 1650/1986 «Για την προστασία του Περιβάλλοντος» (Α' 160).
3. Τις διατάξεις του άρθρου 23 παρ. 1 (εδ. ιδ) του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137).
4. Τα 1056/23.5.91 και 2444/3.10.91 έγγραφα του Οργανισμού Θεσσαλονίκης προς τους αρμόδιους φορείς.
5. Την 141/1991 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου

Νέας Ιωνίας.

6. Το 1679/12.11.1991 έγγραφο της Κοινότητας Ασβεστοχωρίου.

7. Τις 68/1991 και 117/1991 γνωμοδοτήσεις του Κοινοτικού Συμβουλίου Εξοχής.

8. Την 140/1991 γνωμοδότηση του Κοινοτικού Συμβουλίου Καλοχωρίου.

9. Την 402/1991 γνωμοδότηση του Δήμου Ευόσμου.

10. Την 89/1991 γνωμοδότηση του Κοινοτικού Συμβουλίου Πενταλόφου.

11. Την 65/1991 γνωμοδότηση του Κοινοτικού Συμβουλίου Νέας Ραιδεστού.

12. Την 123/1991 γνωμοδότηση του Κοινοτικού Συμβουλίου Πανοράματος.

13. Την 174/1991 γνωμοδότηση του Δήμου Αγίου Παύλου.

14. Την 170/1991 γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου Τριανδρίας.

15. Τη 224/1991 γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου Πυλαίας.

16. Το 1602/30.11.1991 έγγραφο της Κοινότητας Νεοχωρούδας.

17. Το 3244/25.10.1991 έγγραφο του Δήμου Σίνδου.

18. Τη 1654/1990 γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου Θεσσαλονίκης.

19. Το γεγονός ότι οι υπόλοιποι φορείς δεν απάντησαν μέχρι σήμερα.

20. Την 3/συν.28η/4.9.1992 γνωμοδότηση της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Θεσσαλονίκης.

21. Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του Ν. 1558/1985 όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/92 (Α' 154) και το γεγονός ότι από τις διατάξεις αυτού του Διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου ΟΤΑ.

22. Τις 683/1993 και 717/1993 γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Καθορίζονται ζώνες προστασίας στην περιαστική ζώνη Θεσσαλονίκης με στοιχεία Δ.1.1 και Δ.1.2 περικλειόμενες με κόκκινη γραμμή και με στοιχεία 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,

10, 1 και 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 1, αντίστοιχα, όπως φαίνονται στο σχετικό ένα (1) πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:50.000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 109990/1993 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν Διάταγμα.

Τα όρια των περιοχών Δ.1.1 και Δ.1.2 ορίζονται ως εξής:

**Α. Περιοχή με στοιχείο Δ.1.1**

1. Περιλαμβάνει εκτάσεις του Γαλλικού ποταμού και ακολουθεί προς νότο το δυτικό όριο, του 23ου τεμαχίου του αναδασμού 1966 του Πενταλόφου, εν συνεχεία το δυτικό όριο του 641 τεμαχίου οριστικής διανομής Ν. Μαγνησίας και τέλος το δυτικό όριο του 715 τεμαχίου της ίδιας διανομής μέχρι τη σιδηροδρομική γραμμή προς Ευζώνους (όριο 1, 2, 3, 4). Από τη σιδηροδρομική γραμμή προς Ευζώνους ορίζεται προς νότο επί του δυτικού αναχώματος του Γαλλικού Ποταμού (στο δυτικό όριο του 712 τεμαχίου οριστικής διανομής Ν. Μαγνησίας) το οποίο ανάχωμα ακολουθεί συνεχώς μέχρι τις εκβολές του ποταμού (όριο 4-5) κατόπιν περικλείει την ευρεία κοίτη πλημμυρών νότια της σιδηροδρομικής γραμμής προς Ευζώνους ακολουθώντας προς βορρά το ανατολικό ανάχωμα του Γαλλικού Ποταμού μέχρι την παραπάνω σιδηροδρομική γραμμή (όριο 5-6-7). Ακολουθεί προς βορρά το ανατολικό όριο των 715 και 641 τεμαχίων της οριστικής Διανομής Ν. Μαγνησίας και τέλος το ανατολικό όριο του 23 τεμαχίου του Αναδασμού 1966 του Πενταλόφου έως τα όρια της περιστατικής ζώνης Θεσσαλονίκης (όρια Ο.Τ.Α. Πενταλόφου).

2. Στην περιοχή αυτή επιτρέπονται μετά από έγκριση του Οργανισμού Θεσσαλονίκης και της αρμόδιας Δ/νσης Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, οι εξής χρήσεις:

α. Εγκαταστάσεις και έργα κοινής ωφελείας: ΔΕΗ, ΟΤΕ, Ύδρευση, Αποχέτευση και Φυσικού Αερίου.

β. Διαμόρφωση χώρων ημερησίας αναψυχής (υπαίθρια καθιστικά, χώροι υγιεινής) μετά από έγκριση και της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας.

3. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παραπάνω χρήσεων καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των από 6.10.78 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) Π. Δ/γμάτων.

**Β. Περιοχή με στοιχείο Δ.1.2**

1. Η περιοχή αυτή περιλαμβάνει εκτάσεις βορειοανατολικά του πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης της οποίας τα όρια της συμπίπτουν με τα όρια της Αναδασωτέας έκτασης του Δημοσίου Δάσους, Πάρκου Θεσσαλονίκης, όπως καθορίστηκαν με τις Γ.Δ. 2193/9.10.1973 (Β' 1322, και Γ.Δ. 405/11.5.1992 αποφάσεις του Νομάρχη Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει δάση δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις που διέπονται από τις διατάξεις του Ν. 998/1979 (Α' 210), χορτολιβαδικές εκτάσεις, γεωργοδενδρομικά καλλιεργούμενες εκτάσεις και γεωργικές εκτάσεις, επιπλέον περιέχονται και ιδιοκτησίες προερχόμενες εκ παραχώρησης ή εξαγοράς και εκτάσεις για τις οποίες υφίστανται αναγνωριστικές της κυριότητας αποφάσεις της Διοικήσεως ή των αρμοδίων Δικαστηρίων.

2. Στην παραπάνω περιοχή καθορίζονται οι εξής χρήσεις:

α. Στα τμήματα που περιλαμβάνουν Δάση - Δασικές και Αναδασωτέες εκτάσεις επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις:

1. Στρατιωτικές εγκαταστάσεις υψηλής ασφάλειας.

2. Δημόσιες, δημοτικές και κοινοτικές εγκαταστάσεις κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνίας και τηλεοράσεως (σταθμοί) μετά από έγκριση του Οργανισμού Θεσσαλονί-

κης.

3. Δημόσια έργα αναγκαία για την εξασφάλιση και προστασία της χλωρίδας και πανίδας.

4. Κτίρια οργανισμών κοινής ωφελείας, ΔΕΗ, ΟΤΕ, Ύδρευση, Αποχέτευση, Φυσικό Αέριο, Δασοφυροσβεστικό σταθμό, παρατηρητήρια μετά από έγκριση του Οργανισμού Θεσσαλονίκης.

5. Δημόσια υπαίθρια και εστεγασμένα καθιστικά (ημερησίας αναψυχής) μετά από έγκριση και της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας.

6. Υπόγειες υδατοδεξαμενές και υπόγεια αντλιοστάσια, μετά από έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας ως προς την αναγκαιότητα και τη χωρητικότητά τους.

β. Στα τμήματα των ιδιοκτησιών που αναφέρονται ως εξαιρουμένων στην παρ. 2 της Γ.Δ. 2193/9.10.73 απόφασης του Νομάρχη Θεσσαλονίκης επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις:

1. Αθλητικού Κέντρου της Κοινότητας Αγίου Παύλου.

2. Υδραγωγείου Κοινότητας Αγίου Παύλου.

3. Νεκροταφείου Κοινότητας Αγίου Παύλου.

4. Δημοτικού Σχολείου Κοινότητας Αγίου Παύλου.

5. Νέου και Παλαιού Αναψυκτηρίου του Δήμου Θεσσαλονίκης.

6. Υπαίθριου Κρατικού Θεάτρου Βορείου Ελλάδος.

7. Υδραγωγείου Συνοικισμού 40 Εκκλησιών Θεσ/νίκης.

8. Δεξαμενής - Υδραγωγείου της Κοινότητας Τριανδρίας.

9. Παρεκκλησίου Αγ. Γεωργίου Συνοικισμού Άνω Τούμπας Θεσ/νίκης.

10. Ιερά Μονή Ζωοδόχου Πηγής - Πανοράματος.

11. Νεκροταφείου της Κοινότητας Εξοχής.

12. Συμμαχικού Νεκροταφείου Κοινότητας Εξοχής.

13. Εγκαταστάσεις ΟΤΕ.

14. Ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων «ΤΟ ΦΙΛΙΠΠΕΙΟ».

γ. Στα τμήματα των εκτάσεων που αναφέρονται ως χορτολιβαδικές, γεωργοδενδρομικά καλλιεργούμενες εκτάσεις και γεωργικές και μέχρι την ημερομηνία εκδόσεως του παρόντος Π. Δ/τος είχαν εκδοθεί παραχωρητήρια με συγκεκριμένη χρήση, επιτρέπονται εγκαταστάσεις με χρήση κατά το παραχωρητήριο μετά τις κατά νόμο εγκρίσεις του Υπουργείου Γεωργίας και τη σύμφωνη γνώμη του Οργανισμού Θεσσαλονίκης για την αναγκαιότητα και το μέγεθός τους.

δ. Στα τμήματα των εκτάσεων των ιδιοκτησιών που προέρχονται εκ παραχώρησης ή εξαγοράς ή υφίστανται σ' αυτές αναγνωριστικές της κυριότητας αποφάσεις της Διοικήσεως ή των αρμοδίων δικαστηρίων επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις της παραγρ. 3γ του παρόντος.

Γ. 1. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων για τις επιτρεπόμενες χρήσεις της παρ. 2 του παρόντος, εκτός των περιπτώσεων 2β.10 και 2 δ, καθορίζονται σύμφωνα με το από 24.5.1985 Π. Δ/γμα (Δ' 270).

2. Για τη χρήση Ιερά Μονή Ζωοδόχου Πηγής - Πανοράματος οι όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται ως εξής:

α. Μέγιστο εμβαδόν καλυπτόμενης επιφάνειας: Χίλια οκτακόσια (1.800 τ.μ.) συμπεριλαμβανομένης και της ήδη πραγματοποιηθείσης.

β. Μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων όλων των κτιρίων: Δύο χιλιάδες οκτακόσια (2.800) τ.μ. (συμπεριλαμβανομένης και της ήδη πραγματοποιηθείσης).

γ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων: Εννέα (9)

μέτρα. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων επιτρέπεται η κατασκευή στέγης ύψους ένα μέτρο και μισό (1.50 μ.).

3. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων της παρ. γ του παρόντος καθορίζονται σύμφωνα με το από 24.5.1985 Π. Δ/γμα (Δ' 270).

4. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων της χρήσης κατοικίας της παρ. δ του παρόντος καθορίζονται σύμφωνα με το από 24.5.1985 Π. Δ/γμα (Δ' 270) με τους εξής επιπλέον περιορισμούς.

α. Επιτρέπεται μόνο ισόγειο κτίσμα.

γ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων: Τέσσερα μέτρα (4.00 μ.) το οποίο προσαυξάνεται κατά ένα και μισό μέτρα (1,50 μ.) σε περίπτωση κατασκευής στέγης.

γ. Επιβάλλεται υποχρεωτική φύτευση δένδρων στον ακάλυπτο χώρο των γηπέδων και σε ποσοστό σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφανείας τους. Η φύτευση αυτή να ολοκληρωθεί ταυτόχρονα με την ολοκλήρωση του σκελετού των κτιρίων.

δ. Πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας απαιτείται γνωμοδότηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας σχετικά με το χαρακτήρα της έκτασης.

Δ. Επιπλέον των ανωτέρω ισχύουν και τα παρακάτω:

α. Επιτρέπεται η λειτουργία, συντήρηση και επισκευή των εγκαταστάσεων κοινής ωφελείας των χρήσεων της παρ. β του παρόντος, εκτός της χρήσης Ιερά Μονή Ζωοδόχου Πηγής - Πανοράματος, μόνο για λόγους χρήσεως και υγιεινής.

β. Κτίρια και εγκαταστάσεις νομίμως υφιστάμενα που η χρήση τους επιτρέπεται από τις διατάξεις του παρόντος ή που η δόμησή τους υπερβαίνει τους όρους δόμησης που

καθορίζονται με το παρόν, δύνανται να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση στο γήπεδο εντός του οποίου έχουν ανεγερθεί και να επισκευάζονται για λόγους χρήσεως και υγιεινής.

γ. Δεν επιτρέπεται στο αυτό γήπεδο η εκμετάλλευση περισσότερων από μία εκ των περιγραφομένων χρήσεων του παρόντος.

#### Άρθρο 2

Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος Π. Δ/τος ή άδειες για τις οποίες έχει υποβληθεί ο πλήρης φάκελλος στην πολεοδομική υπηρεσία μέχρι την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος δύναται να εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή να εκδοθούν με τις προϊσχύουσες διατάξεις βάσει των υποβληθέντων στοιχείων.

#### Άρθρο 3

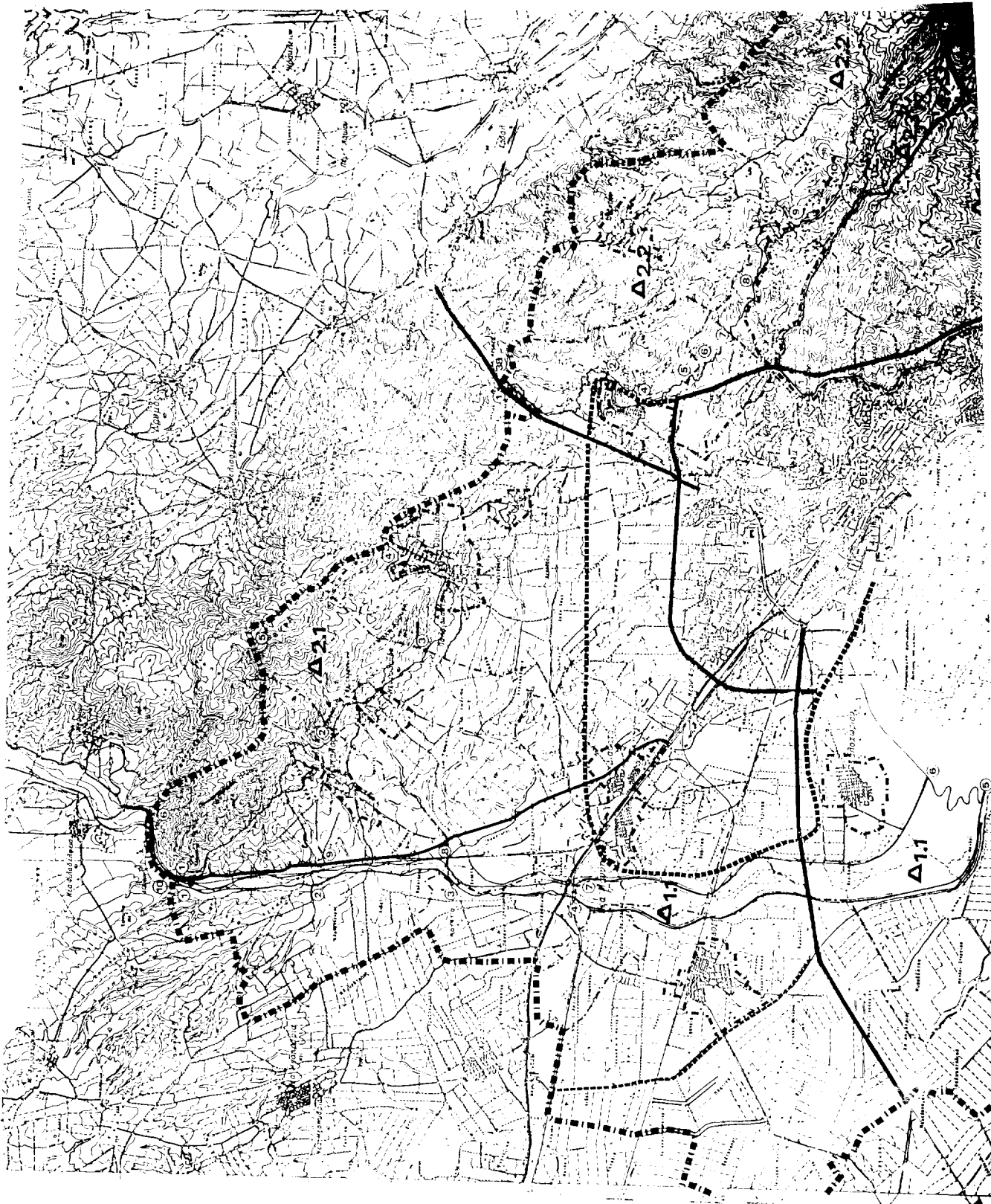
Η ισχύς του παρόντος Διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

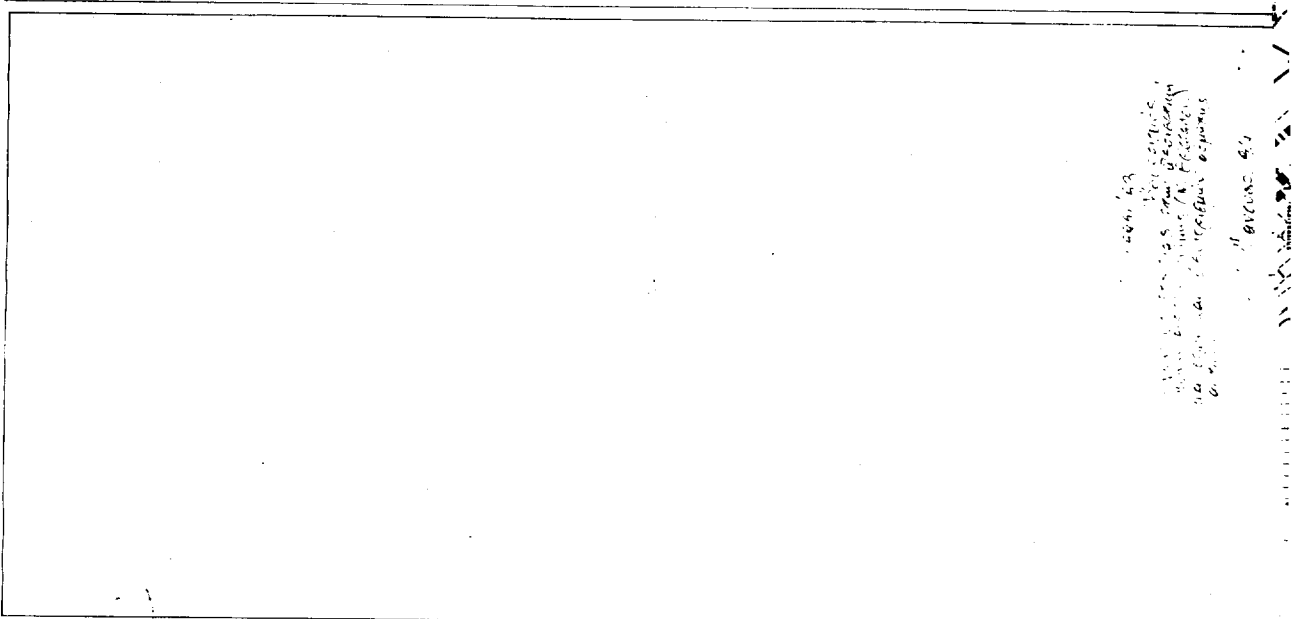
Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος Διατάγματος.

Αθήνα, 17 Ιανουαρίου 1994

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ  
**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ**

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ  
**ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ**





Handwritten notes in the bottom right corner of the upper rectangular area, including the word "ΒΥΖΑΝΣ" and other illegible text.







ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

**υπομνημα:**

- οριο περιστατικής ζώνης βοσσαλονικής
- οριο δημων-κοινωτητων
- οριο ΓΠΣ
- οριο αναδοσώτεας
- ζωνη **Δ**: προστασίας
- Δ** 11 Γαλλικος, πασχαλιος
- Δ** 12 Αεροβιο-περιοχη (Σελιν-Σου)

**Ζ.Ο.Ε.** ΖΩΝΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ Π.Δ.Φ. ΚΑΙ ΠΕΡΙΣΤΙΤΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

κλίμακα: 1:50.000

εδαωρηθι: ο προϊσταμενος

βοσσαλονικη 1992

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΣΥΝΔΕΣΜΟΥ ΦΥΛΑΧΩΝ

1:50.000

ΚΙΝΗΣ. ΜΑΖΑΡΟΙ	40' 47"
ΒΕΛΟΝΗ ΦΥΛΑΧΩΝ	40' 25"
ΕΡΕΥΝΗΤΗΡΙΑ	

**ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ ΣΦΑΛΜΑΤΩΝ**

(2)

Στη 1242/6.4.94 απόφαση του Νομάρχη Πειραιά «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στον Όρμο Φαλήρου, από Κηφισό Ποταμό μέχρι

Δέλτα Παλ. Φαλήρου», που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 375/19.4.94 τ. Δ', προστίθεται στο τέλος της απόφασης το τρίτο μέλος που εκ παραδρομής παραλείφθηκε: «ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΜΑΡΤΙΝΟΣ».

(Από το Εθνικό Τυπογραφείο)