



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
Τηλ: 2103291200

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ  
ΔΗΜΟΥ ΘΕΡΜΗΣ  
(ΔΕ ΘΕΡΜΗΣ, ΒΑΣΙΛΙΚΩΝ,  
ΜΙΚΡΑΣ)

Χρηματοδότηση: Ευρωπαϊκή Ένωση –  
NextGenerationEU  
ΠΔΕ – ΣΑΤΑ 075 «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ  
ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ»  
Κωδ. CPV: 71320000-7, 71351910-5, 90712000-1,  
71410000-5

## ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

ΜΑΪΟΣ 2023

## ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

### 1.1. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΕ ΤΑ ΚΥΡΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Αντικείμενο του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ) του Δήμου Θέρμης είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου στην έκταση των ΔΕ Θέρμης, Βασιλικών και Μικράς του Δήμου, που περιλαμβάνει 18 οικισμούς.

Η Μελέτη θα συνταχθεί σύμφωνα με όσα αναφέρονται στον ν. 4759/2020 (ΦΕΚ Α' 245) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλων διατάξεων» για τις Μελέτες Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ) και στο Παράρτημα της εκτελεστικής απόφασης του Συμβουλίου για την έγκριση της αξιολόγησης του σχεδίου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας της Ελλάδας (ST 10152/21 ADD 1).

Κεντρικό πυρήνα της διαδικασίας αποτελεί η κατάρτιση της Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ) η οποία καθορίζει το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, τα όρια των πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, τις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης, τις σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, τα μεταφορικά (για την μηχανοκίνητη και τις ήπιες μορφές κινητικότητας), τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, την ιεράρχηση του οδικού δικτύου, τον σχεδιασμό πρόληψης και αντιμετώπισης έκτακτων συνθηκών και κινδύνων, την προσωρινή οριοθέτηση υδατορεμάτων εντός των προς πολεοδόμηση περιοχών και την γεωλογική καταλληλότητα για δόμηση στην περιοχή του έργου. Επιπλέον, τα ΤΠΣ θα περιλαμβάνουν ειδικό κεφάλαιο σχετικά με τα μέτρα αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής καθώς και σχετικά με την πρόληψη και τη διαχείριση των κινδύνων που σχετίζονται με το κλίμα.

Ανάλογα με τις τοπικές ανάγκες καθορίζονται και Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.), Ζώνες Ειδικών Πολεοδομικών Κινήτρων, περιοχές και ζώνες ήπιας κυκλοφορίας και χαμηλών εκπομπών ρύπων, μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρο ή περιορισμό που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής μελέτης. Ειδικά για τις περιπτώσεις όπου στην περιοχή μελέτης του ΤΠΣ υφίστανται θεσμοθετημένες ΖΥΣ βάσει εκδοθέντος σχετικού Προεδρικού Δ/γματος, οι εν λόγω ρυθμίσεις ενσωματώνονται στη μελέτη του ΤΠΣ, ενώ στις περιπτώσεις που μελέτες ΖΥΣ τελούν υπό εκπόνηση ή έγκριση, ο μελετητής του ΤΠΣ θα τις λάβει υπόψη του και θα ενσωματώσει τις προτεινόμενες ρυθμίσεις στην αντίστοιχη περιοχή αναφοράς, έτσι ώστε να θεσμοθετηθούν ενιαία με την έκδοση του Π.Δ. έγκρισης του ΤΠΣ (βλ. σχετικά την ΥΑ Τεχνικών Προδιαγραφών ΖΥΣ - ΦΕΚ 3544/Β/2021, παρ. 1.2 καθώς και την ΥΑ Ορισμού Αναθέτουσας αρχής μελετών ΖΥΣ - ΦΕΚ 6507/Β/2021, άρθρο 2 και άρθρο 4 παρ.10).

Επιπλέον, περιλαμβάνει ως υποστηρικτικές Μελέτες της ΜΠΣ την συνοδή Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) των προτεινόμενων ρυθμίσεων και κατευθύνσεων, την Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας στο σύνολο της έκτασης και για τις προς πολεοδόμηση περιοχές και τους οικισμούς που οριοθετούνται για πρώτη φορά (εφόσον η περιοχή δεν καλύπτεται από μελέτη της προηγούμενης περιόδου σχεδιασμού μέσω ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ), καθώς και την Μελέτη Προσωρινής οριοθέτησης των υφιστάμενων υδατορεμάτων, εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών.

Το ΤΠΣ Δήμου Θέρμης (ΔΕ. Θέρμης, Βασιλικών, Μικράς) εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Πλαισίου Κεντρικής Μακεδονίας και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους.

Η διαδικασία εκπόνησης και έγκρισης του ΤΠΣ Δήμου Θέρμης εκτυλίσσεται σε δύο Φάσεις: στην **Α' Φάση – Εκπόνηση** του ΤΠΣ και στη **Β' Φάση – Έγκριση** του ΤΠΣ.

Ειδικότερα η **Α' Φάση** του ΤΠΣ που περιλαμβάνει και την εκπόνηση της Συνολικής Μελέτης διαρθρώνεται σε **δύο (2) Στάδια** ως εξής:

### **1<sup>ο</sup> Στάδιο: Διάγνωση – Εναλλακτικά Σενάρια – Αρχική Πρόταση**

Το 1<sup>ο</sup> Στάδιο περιλαμβάνει δύο (2) Ενότητες:

- **Ενότητα 1.1: «Ανάλυση χωρικών δεδομένων»**

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται η διοικητική και χωροταξική ένταξη στον ευρύτερο χώρο, η αναπτυξιακή φυσιογνωμία της περιοχής, η χωρική οργάνωση ανά ΔΕ, η πολεοδομική οργάνωση των οικιστικών περιοχών και των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, η κυκλοφοριακή οργάνωση όλων των δικτύων μετακινήσεων των οικιστικών περιοχών, η καταγραφή χώρων πρασίνου, φυσικών σχηματισμών, υδάτινων διαδρομών, στοιχείων κλίματος – μικροκλίματος και προβλημάτων που οφείλονται στην κλιματική αλλαγή καθώς και η αναγνώριση δικτύου διαχείρισης εκτάκτων αναγκών.

Επίσης περιλαμβάνονται:

1. Η Α' Φάση της ΣΜΠΕ, που αφορά την «Ανάλυση κατάστασης φυσικού περιβάλλοντος – Πιέσεις / ρύπανση» της υπό ρύθμιση περιοχής του Κεφαλαίου ΣΤ των προδιαγραφών της ΣΜΠΕ (Κοινή Υπουργική Απόφαση 107017/2006).
2. Η Α' Φάση της Προκαταρκτικής Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας των προδιαγραφών του Παραρτήματος Ι της Υπουργικής Απόφασης οικ. 37691/2007 που αφορά στην «Οριοθέτηση κατ' αρχάς γεωλογικά κατάλληλων περιοχών για οικιστική και άλλη συναφή με δόμηση χρήση περιοχών, σε συνάρτηση με περιορισμούς από γεωλογικούς κινδύνους την προστασία του γεωπεριβάλλοντος και τη διατήρηση των αξιοποιήσιμων γεωλογικών πόρων» (κλ. 1:25.000).

- **Ενότητα 1.2: «Αξιολόγηση χωρικών, γεωλογικών και περιβαλλοντικών δεδομένων, διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και επιλογή του επικρατέστερου (αρχική πρόταση)»**

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται η αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης και τα συμπεράσματα, η ανάπτυξη εναλλακτικών σεναρίων και η επιλογή επικρατέστερου σεναρίου.

Επίσης περιλαμβάνονται:

1. Η Β' Φάση της ΣΜΠΕ, που αφορά την Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση των διατυπωμένων από την Κύρια Μελέτη εναλλακτικών σεναρίων για την υποστήριξη της λήψης αποφάσεων επιλογής σεναρίου του Δ.Σ. και του Εργοδότη / Φορέα.

### **2<sup>ο</sup> Στάδιο: Πρόταση**

Το 2<sup>ο</sup> Στάδιο περιλαμβάνει δύο (2) Ενότητες:

- **Ενότητα 2.1:** «Χωρικές κατευθύνσεις»

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται το χωρικό πρότυπο, τα προγραμματικά μεγέθη και το δομικό σχέδιο σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας.

Επίσης περιλαμβάνονται:

1. Η Β' Φάση της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας των προτεινόμενων από τη ΜΠΣ των περιοχών προς πολεοδόμηση η οποία εκπονείται με βάση το Παράρτημα ΙΙ των προδιαγραφών της Υπουργικής Απόφασης 37691/2007 και αφορά στον καθορισμό των οριστικά Γεωλογικά κατάλληλων περιοχών (κλ. 1:10.000).
2. Η προσωρινή οριοθέτηση των τυχόν υφιστάμενων υδατορεμάτων εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών της πρότασης του ΜΠΣ μέσω Τοπογραφικής Αποτύπωσης και Ειδικής Υδραυλικής Μελέτης μίας Φάσης.

- **Ενότητα 2.2:** «Αναλυτικές ρυθμίσεις – Πρόγραμμα εφαρμογής»

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται η χωρική οργάνωση κάθε ΔΕ, ο σχεδιασμός και οι ρυθμίσεις οικιστικών υποδοχέων και περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, ο σχεδιασμός προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή και αντιμετώπισης εκτάκτων αναγκών, οι κατευθύνσεις για άλλους σχεδιασμούς και πολιτικές και το πρόγραμμα εφαρμογής του ΤΠΣ.

Επίσης περιλαμβάνονται:

1. Η οριστική Φάση της ΣΜΠΕ (Σύνολο Μελέτης ως Κοινή Υπουργική Απόφαση 107017/2006), που αφορά την Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και τους Περιβαλλοντικούς Όρους επί της Πρότασης της ΜΠΣ του ΤΠΣ.

Η Μελέτη του ΤΠΣ θα περιλαμβάνει όλα όσα αναφέρονται στην Υ.Α ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 (ΦΕΚ 3545/Β/03-08-2021) «Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)» και στο Παράρτημα αυτής.

Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων εκπονείται με βάση τα αναφερόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225 Β'/5-9-2006) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27<sup>ης</sup> Ιουνίου 2001» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την Υ.Α. οικ. 40238/2017 (ΦΕΚ 3759/Β' 25.10.2017) «Τροποποίηση της κοινής υπουργικής απόφασης υπ' αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001».

Η Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας εκπονείται σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην Υ.Α. 37691/12-09-2007 (ΦΕΚ 1902 Β'/ 2007) «Έγκριση προδιαγραφών για την εκπόνηση Μελετών

Γεωλογικής Καταλληλότητας που συντάσσονται στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ» Παράρτημα Ι και Παράρτημα ΙΙ, με προσαρμογή των κλιμάκων των απαιτούμενων γεωλογικών χαρτών στις νέες κλίμακες του χωρικού σχεδιασμού και τις λεπτομερέστερες ρυθμίσεις του Ν4759/2020).

Η Τοπογραφική Μελέτη θα εκπονηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 696/74, του Ν. 4178/2013 και του Ν. 4030/2011.

Η Υδραυλική Μελέτη θα εκπονηθεί σύμφωνα με το ν. 4258/2014 «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» καθώς και την υπ' αριθμ. Οικ. 140055/13-01-2017 ΚΥΑ ΦΕΚ 428 Β'/15-02-2017 των Υπουργών Περιβάλλοντος & Ενέργειας και Υποδομών & Μεταφορών «Τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του περιεχομένου του φακέλου οριοθέτησης κατ' εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του ν. 4258/2014 – Διευκρινήσεις για την εφαρμογή της διαδικασίας οριοθέτησης».

Σύμφωνα με τα παραπάνω η Συνολική Μελέτη συνίσταται στις εξής κατηγορίες Μελετών, όπως αναλύεται και στο Τεύχος Προεκτιμώμενης Αμοιβής:

- **Κατηγορία 01** (Χωροταξικές και Ρυθμιστικές Μελέτες)
- **Κατηγορία 02** (Πολεοδομικές και Ρυμοτομικές Μελέτες)
- **Κατηγορία 27** (Περιβαλλοντικές Μελέτες)
- **Κατηγορία 20** (Γεωλογικές, Υδρογεωλογικές και Γεωφυσικές Μελέτες και Έρευνες)
- **Κατηγορία 13** (Μελέτες Υδραυλικών Έργων – μόνο εφόσον απαιτηθεί προσωρινή οριοθέτηση ρεμάτων)
- **Κατηγορία 16** (Μελέτες Τοπογραφίας – μόνο εφόσον απαιτηθεί προσωρινή οριοθέτηση ρεμάτων)

Σε σχέση με την Ομάδα Έργου για την εκπόνηση των μελετών και την συνολική προσέγγιση της ιδιαιτερότητας της περιοχής, εκτός του βασικού στελεχειακού δυναμικού εντάσσονται επιπλέον στην ομάδα μελέτης, ειδικοί συνεργάτες και εμπειρογνώμονες με το εξής αντικείμενο:

- **Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω:** Η συμμετοχή του στην μελετητική ομάδα αποσκοπεί στην διαμόρφωση και τροφοδότηση της κύριας μελέτης του ΤΠΣ με προτάσεις σχετικά με την επίλυση των αναγομένων στο θεσμικό επίπεδο προβλημάτων, τα οποία δύναται να αντιμετωπιστούν στο πλαίσιο της ισχύουσας νομοθεσίας, όπως και στη σύνταξη του σχεδίου Π. Δ/γματος που θα περιλαμβάνει τις προτεινόμενες ρυθμίσεις από τη μελέτη του ΤΠΣ.
- **Δασολόγος:** Η συμμετοχή του στην μελετητική ομάδα αποσκοπεί στην έρευνα σε θέματα δασικής οικονομίας, τον σχεδιασμό και την κατασκευή έργων στο δάσος για την πυροπροστασία, καθώς και τη σύνταξη εκθέσεων πραγματογνωμοσύνης σε σχέση με την πολυδιάστατη λειτουργικότητα των δασικών πόρων και τη συνεισφορά τους στην βιώσιμη ανάπτυξη και τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής. Η συμβολή του θα έχει να κάνει με την εξέταση της γενετικής διατήρησης των πόρων, την αισθητική βελτίωση του τοπίου, την αειφορική ανάπτυξη των ορεινών και αγροτικών περιοχών, τον προσδιορισμό των εκτάσεων με προστατευτικό χαρακτήρα (π.χ. στα ανάντι των οικισμών), στον περιορισμό ή απαγόρευση της βοσκής των καμένων δασικών εκτάσεων για ορισμένα χρόνια, στην πρόταση μέτρων για την αποτροπή διαβρωτικών και πλημμυρικών φαινομένων και στην χαρτογράφηση καμένων συστάδων με ηλικία μικρότερη των 20 ετών στις οποίες δεν αναμένεται φυσική αναγέννηση, προκειμένου να γίνει τεχνητή αναδάσωση κ.λπ.

- **Διπλωματούχος Μηχανικός (Συγκοινωνιολόγος):** Η συμμετοχή του στην μελετητική ομάδα αποσκοπεί στον ενιαίο πολεοδομικό και κυκλοφοριακό σχεδιασμό, με γνώμονα την αντιμετώπιση της κλιματικής και ενεργειακής κρίσης. Συγκεκριμένα, καλείται σε συνεργασία με τα υπόλοιπα στελέχη της μελετητικής ομάδας να βοηθήσει στη διαμόρφωση, του χωρικού προτύπου και τη χωρική οργάνωση ανά Δημοτική Ενότητα, όπως και να διερευνήσει, αξιολογήσει και προτείνει για την κύρια μελέτη του ΤΠΣ, την κατάλληλη κυκλοφοριακή οργάνωση και τα δίκτυα μεταφορών, συνυπολογίζοντας τις λειτουργικές και αισθητικές επιπτώσεις που αυτά επιφέρουν στο χώρο.
- **Διπλωματούχος Μηχανικός:** Η συμμετοχή του στην μελετητική ομάδα έχει ως αντικείμενο την καταγραφή, διερεύνηση, αξιολόγηση και τροφοδότηση της κύριας μελέτης με προτάσεις σχετικά με τους ισχύοντες όρους δόμησης στην περιοχή μελέτης και τη διασφάλιση του αναγκαίου και ασφαλούς θεσμικού πλαισίου δόμησης στην εκάστοτε περιοχή με την έγκριση του σχετικού Π. Δ/γματος έγκρισης του ΤΠΣ, για όπου αυτό κριθεί αναγκαίο. Ως περιπτώσεις διερεύνησης και συμβολής του αποτελούν κυρίως οι περιοχές όπου, α) οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί δόμησης εγκλωβίζουν την απαιτούμενη συνθετική ευελιξία του μελετητή κατά την εκπόνηση αρχιτεκτονικών μελετών, οδηγώντας στην ανέγερση κτιρίων με τυποποιημένη ογκοπλασία και περιορισμένο αρχιτεκτονικό λεξιλόγιο (π.χ. εξάντληση του θεσμοθετημένου Συντελεστή Δόμησης, αδυναμία εφαρμογής βιοκλιματικού σχεδιασμού των νέων κατασκευών) και β) σε βάθος χρόνου έχουν εφαρμοστεί διάφορα καθεστώτα δόμησης και όροι δόμησης και έχει παρατηρηθεί το φαινόμενο ακύρωσης μέσω δικαστικών αποφάσεων των νέων οικοδομικών αδειών, θέτοντας εν αμφιβόλω το ισχύον πλαίσιο δόμησης και τον πολεοδομικό κανονισμό.
- **Αρχιτέκτων Μηχανικός:** Η συμμετοχή του στην μελετητική ομάδα αποσκοπεί στην καταγραφή, διερεύνηση, αξιολόγηση και τροφοδότηση της κύριας μελέτης του ΤΠΣ αφενός με προτάσεις σχετικά με τους ισχύοντες ειδικούς όρους δόμησης και λοιπούς κανόνες και μορφολογικούς περιορισμούς των δομημένων συνόλων που εμπίπτουν στην περιοχή μελέτης και έχουν υπαχθεί σε καθεστώς προστασίας ως παραδοσιακοί οικισμοί, ιστορικά κέντρα (παραδοσιακά τμήματα πόλεων), ιστορικοί τόποι ή αρχαιολογικοί χώροι και αφετέρου με προτάσεις σχετικά με την ανάγκη υπαγωγής νέων περιοχών και συνόλων σε καθεστώς προστασίας και τις σχετικές ρυθμίσεις, όπως αυτά προσδιορίζονται στο άρθρο 6 παρ. 2 του ν.4067/2012.

Με την ολοκλήρωση της Α΄ Φάσης της Μελέτης ΤΠΣ μετά την ολοκλήρωση της Μελέτης και την οριστική παραλαβή του 2ου Σταδίου, η διαδικασία ολοκληρώνεται με τη **Β΄ Φάση – Έγκριση** που περιλαμβάνει ορισμένα βήματα για την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος που περιγράφεται στο άρθρο 7 του ν.4759/2021 (ΦΕΚ Α΄245) όπως περιγράφονται παρακάτω:

1. την εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ,
2. τη γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ
3. την οριστική έγκριση της Μελέτης και
4. τις προβλεπόμενες διαδικασίες έκδοσης Π.Δ.

Η έγκριση των κατευθύνσεων, όρων και μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος όπως εξειδικεύονται με τη ΣΜΠΕ, η προσωρινή οριοθέτηση των υφιστάμενων υδατορεμάτων εντός των προς πολεοδόμηση περιοχών και η Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας σύμφωνα με το ν. 4759/2020, που αφορά το ΤΠΣ γίνεται με το ΠΔ έγκρισης του ΤΠΣ.



## 1.2. ΠΑΡΑΔΟΤΕΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Τα παραδοτέα της Μελέτης θα είναι κείμενα, πίνακες, διαγράμματα και χάρτες σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.

Τα κείμενα, οι πίνακες και τα διαγράμματα θα παραδοθούν σε περιβάλλον συμβατό με Microsoft Office ή ισοδύναμο λογισμικό εφαρμογών γραφείου ανοικτού κώδικα. Τα κείμενα θα παραδοθούν σε μορφή Microsoft Word (ή ισοδύναμου λογισμικού επεξεργασίας κειμένου ανοικτού κώδικα) και σε αρχεία .pdf που θα δημιουργηθούν ψηφιακά (και όχι με σάρωση) και θα είναι επεξεργάσιμα, σε ένα ενιαίο αρχείο ανά παραδοτέο, μεταξύ των οποίων θα υπάρχει απόλυτη ταύτιση (π.χ. θα συμπεριλαμβάνονται τα εξώφυλλα, εσώφυλλα, περιεχόμενα, εσωτερικοί χάρτες κανονικού ή ακανόνιστου μεγέθους, κ.λπ.).

Στη Μελέτη του ΤΠΣ περιέχονται “υποχρεωτικοί” χάρτες με καθορισμένο αναλυτικό περιεχόμενο για τα κεφάλαια Α3, Α4, Α5, Α6, Α7, Α8, Π1, Π2, Π3 των οποίων το αναλυτικό περιεχόμενο επισυνάπτεται στο Παράρτημα της Υ.Α ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 (ΦΕΚ 3545/Β/03-08-2021) «*Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)*». Τα ΤΠΣ θα περιλαμβάνουν ειδικό κεφάλαιο σχετικά με τα μέτρα αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής καθώς και σχετικά με την πρόληψη και τη διαχείριση των κινδύνων που σχετίζονται με το κλίμα.

Για τα λοιπά κεφάλαια πέραν των υποχρεωτικών χαρτών η επιλογή είναι κατά περίπτωση, στη κρίση του μελετητή, με τον τρόπο που αναφέρεται στην ίδια Υ.Α. Οι χάρτες θα εκπονηθούν σε κλίμακα 1:50.000, 1:25.000, 1:10.000 ή 1:5.000 (κατά περίπτωση, κατά την κρίση του μελετητή και κατόπιν σύμφωνης γνώμης τη επίβλεψης) καθώς και χάρτες ελεύθερης κλίμακας κατά την κρίση του μελετητή.

Η χαρτογραφική απεικόνιση γίνεται με χρήση Συστήματος Γεωγραφικών Πληροφοριών (G.I.S) και σύμφωνα με την Υ.Α ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 (ΦΕΚ 3545/Β/03-08-2021) «*Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)*» και το Παράρτημα Δ αυτής. Το σύνολο των παραδοτέων θα πρέπει να διατίθενται με ανοικτά πρότυπα και να λαμβάνουν υπόψη τις διατάξεις του Ν.3882/2010 και το σύνολο της νομοθεσίας για τα δημόσια δεδομένα και την Ηλεκτρονική Διακυβέρνηση.

## 1.3. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ (όπως φαίνεται στο Παράρτημα)

Η συνολική προθεσμία για την περαίωση του αντικειμένου της σύμβασης (έκδοση ΠΔ) ορίζεται σε τριάντα έξι (36) μήνες από την υπογραφή της Σύμβασης. Στον καθαρό χρόνο ολοκλήρωσης του αντικειμένου της σύμβασης (μελετητικός χρόνος), δεν προσμετρώνται οι χρόνοι των καθυστερήσεων πέραν της ευθύνης του Αναδόχου. Επιπρόσθετος χρόνος ορίζεται ο χρόνος των καθυστερήσεων, πέραν της ευθύνης του Αναδόχου, όπως, οι χρόνοι ελέγχων, εγκρίσεων, αναρτήσεων κ.λπ.

Εκτός από τη συνολική προθεσμία των τριάντα έξι (36) μηνών, ορίζονται και τμηματικές προθεσμίες ως ακολούθως:

### Α΄ΦΑΣΗ - ΕΚΠΟΝΗΣΗ

- **1<sup>ο</sup> Στάδιο Μελέτης ΤΠΣ**
  - Εκπόνηση Κύριας Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ): δώδεκα (12) μήνες
  - Εκπόνηση ΣΜΠΕ: εννέα (9) μήνες

- Εκπόνηση Προκαταρκτικής Γεωλογικής Μελέτης (κλ. 1:25.000): οκτώ (8) μήνες
- **2ο Στάδιο Μελέτης ΤΠΣ**
  - Εκπόνηση Κύριας Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ): οκτώ (8) μήνες
  - Εκπόνηση Προκαταρκτικής Γεωλογικής Μελέτης (κλ. 1:10.000): δύο (2) μήνες
  - Έγκριση – Διαβούλευση ΣΜΠΕ: δύο (2) μήνες
  - Τοπογραφική Αποτύπωση: τρεις (3) μήνες
  - Μελέτη Προσωρινής οριοθέτησης υφιστάμενων υδατορεμάτων: πέντε (5) μήνες

Ενδέχεται κατά την ολοκλήρωση της Α' Φάσης να ακολουθήσει προσωρινή παραλαβή της Συνολικής Μελέτης, εφόσον υπάρχουν παρατηρήσεις, ώστε μετά την ενσωμάτωση των τυχόν τροποποιήσεων να γίνει η οριστική παραλαβή.

#### **Β' ΦΑΣΗ - ΕΓΚΡΙΣΗ**

- Εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ
- Γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ
- Έγκριση και οριστική παραλαβή της μελέτης
- Ακολουθούν οι προβλεπόμενες διαδικασίες έκδοσης Π.Δ.

Σε περίπτωση καθυστέρησης της έγκρισης, από την Αναθέτουσα Αρχή, ο χρόνος καθυστέρησης δεν συνυπολογίζεται και μετατίθενται οι επόμενες υποβολές των παραδοτέων για ίσο διάστημα με αυτό της καθυστέρησης.

Η Αναθέτουσα Αρχή διατηρεί το δικαίωμα να ορίσει, κατά την υπογραφή του συμφωνητικού, μεταγενέστερο χρόνο έναρξης των προθεσμιών της σύμβασης.

Υποχρέωση του Αναδόχου της Μελέτης είναι να υποστηρίζει, καθ' όλη τη διάρκεια της Μελέτης, την Αναθέτουσα Αρχή στις διαδικασίες ενημέρωσης - διαβούλευσης με τους εμπλεκόμενους φορείς.

Η Αναθέτουσα Αρχή έχει το δικαίωμα να προσκαλεί τον Ανάδοχο σε συσκέψεις με την παρουσία εκπροσώπων και άλλων Φορέων, κατά τις οποίες θα παρουσιάζει την πρόοδο της Μελέτης, θα συζητούνται προβλήματα ή γενικώς θέματα που ανακύπτουν κατά τη διάρκεια της Μελέτης και θα δίνονται οδηγίες, κατευθύνσεις και διευκρινίσεις εκατέρωθεν.

Με τη Σύμβαση που θα υπογραφεί μεταξύ της Αναθέτουσας Αρχής και του Αναδόχου μπορεί να εξειδικεύονται περαιτέρω τα ως άνω σχετικά με την εκτέλεση, παρακολούθηση, παράδοση και παραλαβή του έργου.

#### **1.4. ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ – ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ - ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ**

Η εκπόνηση της Μελέτης διέπεται από τις κάτωθι διατάξεις – κανονισμούς και προδιαγραφές:

- Τον ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241 Α') «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».



- Τον Ν.4579/2020 (ΦΕΚ 245 Α΄/09-12-2020) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».
- Την ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885, 28/7/2021 (ΦΕΚ 3545/Β/03-08-2021) «Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)» του ν. 4579/2020» (ΦΕΚ 245 Α΄).
- Την ΚΥΑ Αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β΄/05-09-2006) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» όπως αντικαταστάθηκε με την Υ.Α. οικ. 40238/2017 (ΦΕΚ 3759/Β΄ 25.10.2017).
- Την Υ.Α. Αριθμ. ΔΝΣγ /32129/ΦΝ 466/2017 (ΦΕΚ 2519Β΄/20-07-2017) «Έγκριση Κανονισμού Προεκτιμώμενων Αμοιβών μελετών και παροχής τεχνικών και λοιπών συναφών επιστημονικών υπηρεσιών κατά τη διαδικασία της παρ. 8 δ του άρθρου 53 του ν. 4412/2016 (Α΄147)».
- Το υπ΄ αριθμ. 90/26-7-2018 Π.Δ. (ΦΕΚ 162Α΄/03-09-2018) «Αρμόδια διοικητικά όργανα, διαδικασίες και προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016 (Α΄ 241), καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών».
- Την Υ.Α. 37691/12-09-2007 (ΦΕΚ 1902 Β΄/ 2007) «Έγκριση προδιαγραφών για την εκπόνηση Μελετών Γεωλογικής Καταλληλότητας που συντάσσονται στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ» Παράρτημα Ι και Παράρτημα ΙΙ.
- Τον ν. 4258/2014 «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»
- Τις διατάξεις του Ν.1650/1986 (ΦΕΚ Α-160/16-10-1986) για την προστασία του περιβάλλοντος
- Την ΚΥΑ Αριθμ. Οικ. 140055/13-01-2017 (ΦΕΚ 428 Β΄/15-02-2017) «Τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του περιεχομένου του φακέλου οριοθέτησης κατ’ εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του ν. 4258/2014 – Διευκρινίσεις για την εφαρμογή της διαδικασίας οριοθέτησης».
- Την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/71715/2675 (ΦΕΚ 3572 Β΄/04-08-2021) «Αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση των κύριων μελετών των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων του άρθρου 7 ν. 4447/2016».
- Την από 13 Ιουλίου 2021 εκτελεστική απόφαση του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, για την έγκριση της αξιολόγησης του σχεδίου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας για την Ελλάδα και το Παράρτημα αυτής (ST 10152/21, ST 10152/21 ADD 1).

Εκτός από τα παραπάνω μπορούν να χρησιμοποιηθούν και να περιλαμβάνονται και άλλες προδιαγραφές που κρίνονται ότι είναι συμβατές με την εκπονούμενη μελέτη.

### **1.5. ΙΣΧΥΟΝ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ, ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΥΛΙΚΟ**

Τα διαθέσιμα στοιχεία και μελέτες που πρέπει να ληφθούν υπόψη για την σύνταξη της Κύριας Μελέτης και των Υποστηρικτικών Μελετών του ΤΠΣ, θα χορηγηθούν στον Ανάδοχο κατά την υπογραφή της Σύμβασης.

Ενδεικτικές πηγές πληροφόρησης του αναδόχου θα αποτελέσουν: στοιχεία από αρμόδιους φορείς και υπηρεσίες του δημοσίου και ευρύτερου τομέα, τις τεχνικές υπηρεσίες του Δήμου και της Περιφέρειας, ΕΛΣΤΑΤ, Αρμόδιες Υπηρεσίες του ΥΠΠΟ (Εφορείες Αρχαιοτήτων, Νεοκλασικών, Βυζαντινών, Σπηλαιολογίας, κ.λπ), επιτόπια έρευνα, τυχόν διαθέσιμες αεροφωτογραφίες, άλλες εγκεκριμένες ή εν εξελίξει χωροταξικές μελέτες σε εθνικό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο που ενδεχόμενα επηρεάζουν και αφορούν την περιοχή του έργου, περιβαλλοντικές και άλλες μελέτες, τα κυκλοφοριακά δεδομένα και οδικά χαρακτηριστικά της περιοχής κ.ο.κ.

Ενδεικτικά για την περιοχή του ΤΠΣ Δήμου Θέρμης (ΔΕ. Θέρμης, Βασιλικών, Μικράς) αναφέρονται:

- Η Έγκριση αναθεώρησης του Αναθεώρηση του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Κεντρικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 485/Δ/2020)
- Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Θέρμης περιόδου 2011-2014: Σχέδιο Στρατηγικού Σχεδιασμού και Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Θέρμης περιόδου 2014-2019: Α΄ Φάση, Στρατηγικός Σχεδιασμός
- «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης του Δήμου Θέρμης» (ΦΕΚ 451/ΑΑΠ/13.12.2013)
- «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) των οικισμών Πλαγιαρίου, Τριλόφου, Καρδίας και Κάτω Σχολαρίου του Δήμου Μίκρας (Ν. Θεσσαλονίκης)» (ΦΕΚ 137 Δ/18.02.2004)
- «Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 περιοχή του Δήμου Μίκρας στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης», ΦΕΚ 537 ΑΑΠ/13.12.2007

## 1.6. ΤΟΠΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

### Διοικητική οργάνωση και βασικά χαρακτηριστικά περιοχής μελέτης

Ο Δήμος Θέρμης είναι δήμος της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας που συστάθηκε με το Πρόγραμμα Καλλικράτης, το 2011, από την συνένωση των προϋπαρχόντων δήμων Θέρμης, Βασιλικών και Μικράς. Η έκτασή του ανέρχεται σε 382,910 τ.χλμ. και ο πληθυσμός σε 53.201 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2011. Η Θέρμη είναι η έδρα του Δήμου, μόλις 15Km από τη Θεσσαλονίκη και σε κάθε Δημοτική και Τοπική Κοινότητα λειτουργεί το πρώην Κοινοτικό Κατάστημα που εξυπηρετεί και διευκολύνει τους πολίτες σε ένα πρώτο επίπεδο συνδιαλλαγής τους με το Δήμο.

Διοικητικά ανήκει στη Αποκεντρωμένη Περιφερειακή Διοίκηση Μακεδονίας - Θράκης και υποστηρίζεται από τα κέντρα διοίκησης με έδρα τη Θεσσαλονίκη. Ο Δήμος Θέρμης καλύπτεται πρωτοβάθμια με δύο αστυνομικά τμήματα της Θέρμης και των Βασιλικών εκτός από την Μικρά η αστυνόμευση της οποίας γίνεται από το αστυνομικό τμήμα Επανωμής. Στα Βασιλικά λειτουργεί Ειρηνοδικείο, Υποθηκοφυλακείο και Γραφείο Κτηματολογίου.

Γεωγραφικά ο Δήμος Θέρμης βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα του Νομού Θεσσαλονίκης. Εκτείνεται νότια του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης και νοτιοανατολικά γειτνιάζει με τον Νομό Χαλκιδικής Εκτείνεται από τις νοτιοανατολικές ακτές του Θερμαϊκού μέχρι τον ορεινό όγκο του Χορτιάτη και του Χολομώντα καταλαμβάνοντας το μεγαλύτερο μέρος της Λεκάνης του Ανθεμούντα. Η περιοχή αν και ιδιαίτερα εύφορη, ουσιαστικά έχει χαρακτηριστικά περιαστικής περιοχής της Θεσσαλονίκης που παρουσίασε αυξανόμενες οικιστικές τάσεις τα τελευταία χρόνια, συγκεντρώνοντας παράλληλα μεγάλες μονάδες του δευτερογενούς και κυρίως του τριτογενούς τομέα.

Ο Δήμος Θέρμης συνορεύει βόρεια με τον Δήμο Πυλαίας – Χορτιάτη, βορειοανατολικά με τον Δήμο Λαγκαδά, ανατολικά με τον Δήμο Πολυγύρου, νοτιοανατολικά με τον Δήμο Νέας Προποντίδας, νοτιοδυτικά με τον Δήμο Θερμαϊκού και δυτικά βρέχεται από τον Θερμαϊκό κόλπο.

Οικισμοί του Δήμου Θέρμης αποτελούν τις κυριότερες περιοχές που επιλέγονται τα τελευταία χρόνια ως τόπος πρώτης κατοικίας από τους κατοίκους του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, καθώς απέχουν μόλις 15- 20 χιλιόμετρα από το κέντρο της πόλης. Η ευρύτερη περιοχή διαθέτει αξιόλογο φυσικό περιβάλλον με γεωργικές καλλιέργειες στα ομαλά εδάφη, τα οποία περιβάλλονται από ρέματα με μεγάλες κλίσεις, ενώ το έντονο ανάγλυφο του εδάφους σε συνδυασμό με την έντονη βλάστηση των ρεμάτων, συντελούν στη δημιουργία πολύ καλού μικροκλίματος και προσδίδουν στην περιοχή ποικιλία ως προς τις εναλλαγές του τοπίου. Αρκεί να αναφερθεί ότι Δημοτική Ενότητα των Βασιλικών έχει 50,15% δασοκάλυψη, που αντιστοιχεί σε 100.350,15 στρέμ. σε σύνολο 200.100 στέρμ.

Επίσης στον Δήμο Θέρμης, στην περιοχή της Μίκρας βρίσκεται ο Διεθνής Κρατικός Αερολιμένας Θεσσαλονίκης «Μακεδονία». Από το Δήμο Θέρμης διέρχονται η Εθνική οδός Θεσσαλονίκης – Ν. Μουδανίων («Νέα Διαγώνιος»), η Εθνική οδός Θεσσαλονίκης – Αεροδρομίου και η Εθνική Οδός Θεσσαλονίκης – Πολυγύρου. Επίσης, είναι προγραμματισμένη η κατασκευή νέου οδικού άξονα (εξωτερικός οδικός δακτύλιος Θεσσαλονίκης ) ο οποίος θα εξασφαλίζει τη σύνδεση του Αερολιμένα «ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ», της Θέρμης, του Τριαδίου και της Ν. Ραιδεστού με την Εγνατία οδό και το οδικό δίκτυο του νομού, της Περιφέρειας και της ευρύτερης περιοχής.

Ο Δήμος ανήκει στο χαμηλό κατάντη τμήμα της λεκάνης του Ανθεμούντα και διαθέτει αξιόλογο γεωθερμικό πεδίο. Στην περιοχή των λουτρών Θέρμης έχουν εντοπιστεί θερμοκρασίες 36οC, επιφανειακές εκδηλώσεις θερμότητας (21-28οC) και ιδιαίτερο γεωθερμικό ενδιαφέρον σε αριθμό γεωτρήσεων στην περιοχή Αγίας Παρασκευής και Λουτρών Θέρμης.

Πρόκειται για μια δυναμική περιοχή η οποία συγκεντρώνει πολλά, διαφορετικά και σημαντικά αναπτυξιακά χαρακτηριστικά: έχει αναπτυχθεί ως χώρος οικιστικής επέκτασης του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, έχει αναπτυγμένη περιαστική γεωργία, λειτουργεί ως πόλος εγκατάστασης βιομηχανίας και βιοτεχνίας και στα όριά της εγκαθίστανται σύγχρονες υπηρεσίες υψηλής εξειδίκευσης καθώς και υπηρεσίες αναψυχής και εμπορίου. Πιο συγκεκριμένα:

Η τάση ανάπτυξης της περιοχής ως χώρου μόνιμης κατοικίας υπήρξε αυξητική τα τελευταία χρόνια έως και το 2010 περίπου. Κύριοι πόλοι οικιστικής ανάπτυξης ήταν η Δημοτική Κοινότητα Θέρμης και οι Κοινότητες Τριλόφου, Πλαγιαρίου, Ν. Ραιδεστού, Ν. Ρυσίου, Καρδίας, Ταγαράδων, Αγ. Παρασκευής και Σουρωτής.

Αγροτικές περιοχές με ιδιαίτερα αξιόλογη δραστηριότητα είναι οι Κοινότητες Βασιλικών, Τριλόφου, Αγ. Παρασκευής και Κάτω Σχολαρίου με ανεπτυγμένη την περιαστική γεωργία. Αγροτικές περιοχές επίσης είναι και οι κοινότητες Αγίου Αντωνίου, Σουρωτής, Περιστεράς και Λιβαδίου ενώ θερμοκηπιακές καλλιέργειες εντοπίζονται κυρίως στη περιοχή των Βασιλικών.

Έντονη βιομηχανική συγκέντρωση παρουσιάζεται ανατολικά του οικισμού της Θέρμης και από τις δύο πλευρές του άξονα Θέρμης – Νέας Ραιδεστού - Λακκιάς.

Περιοχές φυσικού κάλλους κατάλληλες για χώρους δασικής αναψυχής εντοπίζονται στους οικισμούς Θέρμης (Φράγμα), Τριαδίου, Λιβαδίου Περιστεράς και Αγίου Αντωνίου.

Η ύπαρξη των οδικών αυτών αξόνων, σε συνδυασμό με τη σημαίνουσα πληθυσμιακή οικονομική και παραγωγική βαρύτητα του ΠΣΘ, τους χωρικούς μετασχηματισμούς που αυτό υφίσταται και τη συνακόλουθη διάχυση της κατοικίας και χρήσεων του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, έχει συντελέσει σημαντικά στη διαμόρφωση του χωρικού προτύπου της περιοχής. Επίσης, ιστορικοί παράγοντες και το θεσμικό καθεστώς συμπληρώνουν το πρότυπο αυτό. Η επικοινωνία του Δήμου με τα σημαντικότερα κέντρα εμπορίου – επικοινωνίας – θέρετρων του προσδίδουν κομβικό αναπτυξιακό ρόλο.

Η πολύ μεγάλη οικιστική επέκταση που δρομολογήθηκε για το Δήμο Θέρμης εντάσσεται στα γενικότερα σχέδια για τη δημιουργία μιας Θεσσαλονίκης που θα έχει το ρόλο της «Μητρόπολης των Βαλκανίων», μαζί με τις δορυφορικές περιοχές – προάστια. Ο Δήμος Θέρμης επελέγη σαν ένας από τους βασικούς υποδοχείς της οικιστικής ανάπτυξης μέσα από έναν σχεδιασμό που προβλέπει αραιοδομημένες περιοχές με κατοικίες υψηλής ποιότητας. Αυτό διαφαίνεται από τις σχετικές επιλογές των εγκεκριμένων ΓΠΣ και ΖΟΕ του Δήμου.

### Αναπτυξιακά χαρακτηριστικά

Την τελευταία εικοσαετία 1991 - 2011 ο Δήμος Θέρμης και ειδικότερα οι πρώην Δήμοι Θέρμης και Μίκρας παρουσίασαν εκρηκτική πληθυσμιακή αύξηση. Η μικρή απόσταση από το ΠΣΘ υπήρξε

καθοριστική για τη διαχρονική εξέλιξη των οικονομικών δραστηριοτήτων της περιοχής και κατ' επέκταση για την πληθυσμιακή της αύξηση και την κοινωνική της φυσιολογία. Μεταποιητικές δραστηριότητες καθώς και δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα προσελκύστηκαν στην περιοχή ως αποτέλεσμα των τάσεων ανάπτυξης τέτοιων δραστηριοτήτων στον περιφερειακό χώρο και ειδικότερα στο νοτιοανατολικό τμήμα.

Οι νέες αυτές δραστηριότητες αναπτύχθηκαν σε βάρος του πρωτογενή τομέα. Ταυτόχρονα παρατηρήθηκε μείωση των γεωργικών εκτάσεων, λόγω του προστασιακού χαρακτήρα και της οικοπεδοποίησης. Ωστόσο παρατηρήθηκε μια ποιοτική αναβάθμιση του πρωτογενή τομέα, καθώς οι εναπομείναντες αγρότες στράφηκαν, όσον αφορά τη γεωργία, προς τα θερμοκήπια, την εκμηχάνιση των εκμεταλλεύσεων και τις δυναμικές καλλιέργειες, ενώ όσον αφορά την κτηνοτροφία προς την εισαγωγή βελτιωμένων ζώων και τον σταβλισμό των ζώων.

Στην περιοχή υφίσταται μεγάλος αριθμός δραστηριοτήτων του δευτερογενή τομέα. Στο Βιομηχανικό Πάρκο Ν. Ραιδεστού της Δ.Ε. Θέρμης, στο Βιομηχανικό Πάρκο (ΒΙΠΑ) Λακκιάς της Δ.Ε. Βασιλικών, και στην περιοχή Εγκαταστάσεων Μικρής Όχλησης (ΕΜΟ) Θέρμης- Τριαδίου, που λειτουργούν στην περιοχή, καταγράφονται μονάδες όλων σχεδόν των κλάδων βιομηχανικής – βιοτεχνικής δραστηριότητας. Παράλληλα με την εγκατάσταση μεγάλων μονάδων του δευτερογενή τομέα παρατηρήθηκε και μετεγκατάσταση στην έξοδο του οικισμού Θέρμης μικρών βιοτεχνιών (ύφασμά, ξύλο κλπ.). Σημειώνεται ότι στο εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δ.Ε. Θέρμης (ΦΕΚ 451ΤΑΑ&ΠΘ/13-12-2013) προβλέπεται επιπλέον των υφιστάμενων χώρων υποδοχής δραστηριοτήτων του δευτερογενή τομέα, η δημιουργία Επιχειρηματικού Πάρκου τύπου Β (χαμηλής και μέσης όχλησης) δυτικά της Ν. Ραιδεστού, έκτασης 145 Ηα περίπου. Σημαντική συμβολή στην οικονομία της περιοχής είχε η κατασκευαστική δραστηριότητα.

Κατά την περίοδο 1991 – 2011 ο τριτογενής τομέας υπήρξε ιδιαίτερα ενισχυμένος από δραστηριότητες υπεροπτικού χαρακτήρα (υπεραγορές τροφίμων και πολυκαταστήματα, διοίκηση, γραφεία και ερευνητικά κέντρα, τουρισμός, αναψυχή, αθλητισμός, υγεία – πρόνοια και σταθμοί / πρατήρια αυτοκινήτων). Σημαντικές εγκαταστάσεις υπεροπτικής εμβέλειας που αναπτύχθηκαν στον άξονα της οδού Θεσσαλονίκης (Χαριλάου) – Θέρμης και της Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Πολυγύρου είναι το ΕΚΕΤΑ, ο ΕΦΕΤ, το Τεχνολογικό Μουσείο, η Αμερικάνικη Γεωργική Σχολή, το ΕΘΙΑΓΕ, το Αγρόκτημά του ΑΠΘ, η ΠΑΣΕΓΕΣ, το Κέντρο Υγείας Θέρμης κ.λπ.

Η σημαντικότερη χρήση στην περιοχή είναι η λειτουργία του Αερολιμένα «Μακεδονία». Επιπλέον, η περιοχή αεροδρομίου αποτελεί σημείο συγκέντρωσης μεγάλου αριθμού Κέντρων διασκέδασης, καζίνο και μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων. Σε σχέση με τον τριτογενή τομέα, παράγοντες όπως η διαρκής αύξηση του πληθυσμού και η χωροθέτηση σημαντικών δραστηριοτήτων ενισχύουν την περαιτέρω εμφάνιση αστικών οικονομικών συσπείρωσης.

Όσον αφορά στην οικονομική δραστηριότητα του πληθυσμού του πρώην Δήμου Μίκρας, ένας πρώτος διαχωρισμός μπορεί να γίνει σε σχέση με την απασχόληση των γηγενών κατοίκων που είχαν ως κύριο αντικείμενο δραστηριότητας τον πρωτογενή τομέα (γεωργία), με ένα μικρό ποσοστό να απασχολείται στον δευτερογενή και τριτογενή τομέα και την απασχόληση των νέων κατοίκων που ασχολούνται κατά τη συντριπτική τους πλειοψηφία στον τριτογενή τομέα και μερικοί στον δευτερογενή.

Οι σημαντικότερες οικονομικές δραστηριότητες του πρώην δήμου Βασιλικών είναι δραστηριότητες του πρωτογενή τομέα με κυρίαρχη τη γεωργία. Κύρια χαρακτηριστικά του γεωργικού τομέα είναι η υψηλή εντατικοποίηση της γεωργίας, η μεγάλη ανάπτυξη των εντατικών μορφών γεωργίας με καλλιέργειες



κηπευτικών είτε σε ανοικτές εκτάσεις είτε σε θερμοκήπια, η εκμετάλλευση ακόμη και των λεγόμενων οριακών εκτάσεων δηλαδή περιοχών με λοφώδεις ανάγλυφο έδαφος και χαμηλής γενικά παραγωγικότητας με δενδροκαλλιέργειες και η συνεχώς αυξανόμενη επιφάνεια αρδευόμενων καλλιεργειών με χρήση νερού που προέρχεται από γεωτρήσεις.

Ανάπτυξη της κτηνοτροφίας - ειδικότερα η αιγοπροβατοτροφία- παρατηρείται σε μεγαλύτερο βαθμό στην Περιστερά, Λιβάδι και Αγ. Αντώνιο από αυτήν της γεωργίας. Κύρια χαρακτηριστικά του αγροτικού τομέα στις συγκεκριμένες περιοχές είναι η άσκηση παραδοσιακής γεωργίας, με τάσεις μονοκαλλιέργειας, κυρίως των σιτηρών ειδικά στον Άγιο Αντώνη και το Λιβάδι.

Μακροχρόνια ο αριθμός και το μέγεθος των αγροτικών εκμεταλλεύσεων παρουσίασε συνεχή μείωση, λόγω:

- της στροφής των γεωργών σε πιο εντατικές μορφές καλλιέργειας,
- της ενασχόλησής τους με αστικά επαγγέλματα ως αποτέλεσμα της μμετεγκατάστασής τους στο ΠΣΘ και
- της διάβρωσης των εδαφών που συντελείται στα ανώτερα τμήματα της λεκάνης απορροής.

Η κτηνοτροφία της περιοχής προσανατολίζεται κατά κύριο λόγο στην εκτροφή αιγοπροβάτων, ενώ στην Περιστερά και στα Βασιλικά εκτρέφονται όρνιθες.

Η ανάπτυξη του δευτερογενούς τομέα και ειδικότερα της μεταποίησης σχετίζεται σε μεγάλο βαθμό με τη διάχυση της αντίστοιχης δραστηριότητας από το βασικό πυρήνα της νοτιοανατολικής περιοχής της ΕΠΘ που είναι η περιοχή Θέρμης – Ν. Ραιδεστού. Για το λόγο αυτό ανάπτυξη ενός πυρήνα μεταποιητικής δραστηριότητας εντοπίζεται στην περιοχή Λακκιάς. Ωστόσο, αξιοσημείωτη είναι η ύπαρξη ορισμένων μονάδων που είναι σημαντικές για την τοπική οικονομία, όπως η Δημοτική Επιχείρηση Εμφιάλωσης Μεταλλικού Νερού Σουρωτής Α.Ε.

Αντίκτυπο στην οικονομία της περιοχής έχει η σημαντική κατασκευαστική δραστηριότητα. Ο τριτογενής τομέας υπερτοπικού χαρακτήρα δεν εμφανίζεται ενισχυμένος στην περιοχή του πρώην Δήμου Βασιλικών. Ένας βασικός λόγος που δεν παρατηρείται διάχυση αυτών των δραστηριοτήτων στην περιοχή είναι η μη διέλευση μεγάλων οδικών αξόνων. Ως προς το τοπικό εμπόριο και τις τοπικές υπηρεσίες η σημαντικότερη δραστηριότητα συγκεντρώνεται στον οικισμό Βασιλικών. Ενδεικτικά αναφέρεται η ύπαρξη ΕΛΤΑ, ΟΤΕ, Ειρηνοδικείου, Υποθηκοφυλακείου - Κτηματολογίου, καταστημάτων Τραπεζών κ.λπ. Τέλος με βάση την απογραφή του 2001 το ποσοστό ανεργίας στο σύνολο του πρώην Δήμου Βασιλικών παρουσιάζει αύξηση σε σχέση με αυτό του 1991.

### Δημογραφικά δεδομένα

- Ο πληθυσμός του Καλλικρατικού Δήμου Θέρμης, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή του 2011<sup>25</sup>, ανέρχεται σε 53.201 κατοίκους.
- Οι Δημοτικές και Τοπικές Κοινότητες που αποτελούν το Δήμο Θέρμης, χωροταξικά ανήκουν στην «Ανατολική λυιπή Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης» (στο εξής Ε.Π.Θ.). Η Ε.Π.Θ. αντιπροσωπεύει περισσότερο από 50% του πληθυσμού της Περιφέρειας. Το 1991 από στατιστική μελέτη στην Κεντρική Μακεδονία καταγράφονταν εννέα αστικά κέντρα (δηλαδή οικισμοί με πληθυσμό άνω των 10.000 κατοίκων), τα οποία περιλάμβαναν περίπου το 56% του πληθυσμού της Περιφέρειας. Κατά την απογραφή του 2001 καταγράφηκαν τρεις ακόμη οικισμοί με πληθυσμό άνω των 10.000



κατοίκων, οι οποίοι εντάσσονται στην Ε.Π.Θ. Έτσι, η συμμετοχή των αστικών κέντρων στον πληθυσμό της Περιφέρειας αυξήθηκε και ανέρχεται σε 65,40%. Στην πρόσφατη απογραφή του 2011, αν και ο αριθμός των αστικών κέντρων αυξάνεται σε συνολικά 17 οικισμούς, το ποσοστό των μόνιμων κατοίκων τους ανέρχεται μόλις στο 44,93% του συνολικού πληθυσμού της Περιφέρειας.

- Ο Δήμος Θέρμης ανήκει σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΕΤΑΑ στους 10 Δήμους πανελλαδικά που εμφάνισαν τη μεγαλύτερη πληθυσμιακή αύξηση κατά τη τελευταία δεκαετία. Ο πληθυσμός του Δήμου Θέρμης κατά τη δεκαετία 1981-1991 μεταβλήθηκε κατά 38 %, με μεγαλύτερη αύξηση κατά τη δεκαετία 1991-2001 (+63%), ενώ κατά τη δεκαετία 2001-2011 παρουσίασε αύξηση που έφτανε το 47% περίπου. Ο Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής του πληθυσμού του Δήμου Θέρμης για την τριακονταετία 1981 – 2011, είναι 2 φορές μεγαλύτερος από τον αντίστοιχο μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής του Νομού Θεσσαλονίκης και 4 φορές μεγαλύτερος από αυτόν της χώρας.
- Παρατηρείται αύξουσα πορεία του πληθυσμού στο σύνολο του Δήμου σε ποσοστά που αγγίζουν και το 95,7% σε κάποιες Δημοτικές Κοινότητες όπως το Πλαγιάρι για τη δεκαετία 1981 – 1991. Το ποσοστό αύξησης του πληθυσμού σε επίπεδο Δήμου συνεχίζει να είναι ιδιαίτερα υψηλό και κατά την τελευταία δεκαετία (2001 – 2011) με ποσοστό της τάξης του 47% περίπου. Ραγδαία αύξηση του πληθυσμού παρατηρείται στις Τοπικές Κοινότητες Νέας Ραιδεστού, Ταγαράδων, Τριλόφου και Καρδίας ενώ αξίζει να σημειωθεί η πτώση που παρατηρείται στον πληθυσμό της Τοπικής Κοινότητας Λιβαδίου για το ίδιο χρονικό διάστημα. Σε γενικές γραμμές, τη δεκαετία 2001-2011 ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού είναι ιδιαίτερα μεγάλος στις Δημοτικές Ενότητες Θέρμης και Μίκρας, ενώ στη Δημοτική Ενότητα Βασιλικών αύξηση παρατηρείται μόνο στις Κοινότητες Σουρωτής και Αγίας Παρασκευής, παραμένει σταθερός ο πληθυσμός της Κοινότητας Βασιλικών και παρουσιάζεται πτωτική τάση στις υπόλοιπες Κοινότητες.
- Η πληθυσμιακή αύξηση των τελευταίων χρόνων, σήμερα λόγω της οικονομικής κρίσης παρουσιάζει τάσεις συγκράτησης.
- Μελλοντικά με την ολοκλήρωση όλων των ενεργειών που έπονται της θεσμοθέτησης των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και στους τρεις πρώην Δήμους Θέρμης, Μίκρας και Βασιλικών (πολεοδομικές μελέτες και πράξεις εφαρμογής) ενδέχεται να υπάρξει περαιτέρω αύξηση του πληθυσμού, με μικρότερο όμως ρυθμό λόγω της οικονομικής κρίσης.
- Στο Δήμο Θέρμης ο πληθυσμός είναι νεαρός καθώς επικρατούν κυρίως τέσσερις (4) κατηγορίες ηλικιών, με πρώτες τις κατηγορίες 35-39 και 40-44 και ακολουθούν οι κατηγορίες ηλικιών 45-49 και 30-34.
- Από τη μελέτη των υπαρχόντων στοιχείων της απογραφής της ΕΣΥΕ για το 2001 προκύπτει ότι το ποσοστό ανεργίας στην περιοχή είναι χαμηλό. Λόγω έλλειψης στοιχείων από την ΕΣΥΕ για το 2011 δεν παρατίθενται συγκριτικά αποτελέσματα. Είναι όμως αναμενόμενο να υπάρχει μεγάλη αύξηση της ανεργίας, όπως προκύπτει εμπειρικά και από τη λειτουργία των κοινωνικών δομών του δήμου.

## Φυσικό Περιβάλλον

Μορφολογικά, η περιοχή ποικίλει και αποτελείται από διαφορετικές ενότητες οι οποίες βασίζονται στη διαφορετική λιθολογική και τεκτονική τους δομή. Γενικά η περιοχή χαρακτηρίζεται ως πεδινή – λοφώδης

δεδομένου ότι το μεγαλύτερο μέρος της επιφάνειάς της βρίσκεται σε ζώνη υψομέτρων 0-200m. Υψόμετρα μεγαλύτερα των 600m παρατηρούνται μόνο στα βορειοανατολικά των οικισμών Τριαδίου (Ισενλή) και Βασιλικών. Οι κλίσεις είναι σχετικά ήπιες, ενώ η συνέχεια της διακόπτεται κατά διαστήματα από ρέματα, τα περισσότερα από τα οποία ωστόσο δεν είναι οριοθετημένα ή αξιοποιημένα. Προς τα δυτικά το υψόμετρο κατεβαίνει σταδιακά και φτάνει έως το μηδέν από τη στάθμη της θάλασσας. Η περιοχή εκεί είναι απολύτως οριζόντια και ένα μικρού μήκους μέτωπο αυτής είναι παραθαλάσσιο (περίπου 5 χλμ.), και βρέχεται από το Θερμαϊκό Κόλπο.

Κλίμα: Από τα στοιχεία βροχόπτωσης και θερμοκρασίας αέρος το κλίμα της περιοχής μελέτης χαρακτηρίζεται ως "Μεσογειακό κλίμα Csa" κατά Corren. Με βάση το διάγραμμα Emberger ο χειμώνας χαρακτηρίζεται ως ψυχρός ημίξηρος. Ιδιαίτερα στη βορειοδυτική ευρύτερη περιοχή από τα τέλη του φθινοπώρου μέχρι τις αρχές της άνοιξης παρατηρείται συσσώρευση χαμηλής νέφωσης (ομίχλης), η οποία κατανέμεται στο χρονικό διάστημα από 6.00 π.μ. έως και 12.00 μ.μ. και επηρεάζει δυσμενώς την εναέρια κυκλοφορία του αεροδρομίου «Μακεδονία».

Χλωρίδα: Τα οικοσυστήματα της περιοχής του Δήμου διακρίνονται σε Παράκτιους και εσωτερικούς υγροβιότοπους (Μίκρα, κάτω ρους Ανθεμούντα), Γεωργικά οικοσυστήματα στα πεδινά καλλιεργούμενα εδάφη, τεχνητά δασικά, χορτολοβαδικά και δασικά οικοσυστήματα στις ημιορεινές ζώνες.

Η περιοχή φυτογεωγραφικά ανήκει στη παραμεσογειακή ζώνη βλάστησης (*Quercetalia rubescentis*). Η δασική βλάστηση συγκροτείται από τρεις φυτοκοινωνικές διαπλάσεις: των αείφυλλων πλατύφυλλων, των φυλλοβολούντων το χειμώνα πλατύφυλλων και των κωνοφόρων. Οι λοφώδεις πεδινές περιοχές, κοντά στην ακτογραμμή ανήκουν στη Ευμεσογειακή ζώνη βλάστησης *Quercetalia ilicis* και ανήκει στην θερμότερη και ξηρότερη υποζώνη (*Oleo – Ceratonia*).

Πανίδα: Η πυκνή κάλυψη που παρέχεται από την παρόχθια βλάστηση των ρεμάτων σε συνδυασμό με την εγγύτητα των καλλιεργημένων εκτάσεων προσφέρουν ιδανικές συνθήκες διαβίωσης για μεγάλο αριθμό εντόμων, αμφιβίων, ερπετών, μικροθηλαστικών, και εντομοφάγων στουθιόμορφων πουλιών. Δυστυχώς δεν υπάρχουν επαρκείς παρατηρήσεις πεδίων, ώστε να καταγραφούν όλα τα παρόντα είδη καθώς, όπως είναι προφανές, απαιτούνται επαναλαμβανόμενες και εποχιακές επισκέψεις για τέτοιου είδους καταγραφές.

Λατομεία – Ορυκτός Πλούτος: Στην περιοχή των Ταγαράδων υφίσταται ένα αδειοδοτημένο λατομείο . Ακόμη σε απόσταση 3 χλμ. από το οικισμό του Κάτω Σχολαρίου λειτουργεί λατομείο αδρανών υλικών. Επίσης υπάρχουν και κάποια ανενεργά στην ευρύτερη περιοχή που δεν έχουν αποκατασταθεί. Σε ότι αφορά τον ορυκτό πλούτο υπάρχουν κάποια μη αξιοποιήσιμα κοιτάσματα μαρμάρων καθώς και μικρή μεταλλοφορία χρωμίτη και μαγνησίτη.

Υδάτινο δυναμικό: Κύριος αποδέκτης των επιφανειακών υδάτων της λεκάνης είναι ο χείμαρρος Ανθεμούντας ο οποίος παρουσιάζει ένα μέτρια αναπτυγμένο σύστημα αποστράγγισης των επιφανειακών υδάτων της λεκάνης του Ανθεμούντα και εκβάλλει στον Θερμαϊκό κόλπο. Η μορφή του υδρογραφικού δικτύου είναι κυρίως δενδριτική, η δε διεύθυνση απορροής του είναι ΔΒΔ – ΑΝΑ. Η φυσιογνωμία της περιοχής μπορεί να διακριθεί σε μία σειρά υπολεκάνων οι οποίες αποστραγγίζονται

από χείμαρρους ή ρυάκια που τις διαρρέουν Τα ρέματα της περιοχής από άποψη υδατικού περιεχομένου είναι δευτερεύουσας σημασίας με πιο σημαντικά τα παρακάτω:

- Υδατόρευμα Άγριος Λάκκος και Βαθύς Λάκκος : που αποστραγγίζει τις νότιες παρυφές του ανατολικού τμήματος της λεκάνης απορροής

- Υδατόρευμα Μαυριδινό : το οποίο διασχίζει την περιοχή νοτίως των Βασιλικών και μαζί με τα προαναφερθέντα υδατορεύματα Άγιος Λάκκος και Βαθύς Λάκκος εκρέουν στον Ανθεμόντα εντός του οικιστικού συγκροτήματος των Βασιλικών
- Υδατόρευμα Ψιμιώτικος Λάκκος :το οποίο πηγάζει από τα ορεινά τμήματα της Περιστεράς και εκρέει στον Ανθεμόντα πλησίον του χωριού Λακκιά
- Υδατόρευμα Μαυρανέρι :το οποίο στραγγίζει την περιοχή μεταξύ Θέρμης και Λακκιάς
- Υδατόρευμα Λυκόρεμα :το οποίο διασχίζει την νότια περιοχή μεταξύ Ταγαράδων και της Αγ. Παρασκευής
- Υδατορευμα Τριαδίου
- Υδατόρευμα Πλαγιαρίου – Περαιάς
- Υδατόρευμα Πλαγιαρίου– Νέων Επιβατών (ρέμα Επανομής).

Τα τελευταία χρόνια εξαιτίας της αστικοποίησης (στεγάνωση) και κύρια της κλιματικής αλλαγής παρατηρείται αύξηση των πλημμυρικών φαινομένων. Στα φαινόμενα αυτά συντελούν και άλλες αλλαγές στην περιοχή (πχ. απομείωση βλάστησης).

**Φράγματα:** Στην περιοχή του Δήμου Θέρμης έχουν κατασκευαστεί μικρά φράγματα με κύριο σκοπό τον τεχνητό εμπλουτισμό του υπόγειου υδροφορέα. Το πρώτο από αυτά άρχισε να κατασκευάζεται στο χείμαρρο Βαθύλακο το 1993 με εμβαδόν λεκάνης κατάκλισης 28 στρέμματα. Το δεύτερο φράγμα κατασκευάστηκε σε κοντινή περιοχή (φράγμα Τριαδίου ) με εμβαδόν λεκάνης κατάκλισης 18 στρέμματα. Το τρίτο φράγμα κατασκευάστηκε στην περιοχή Βασιλικών με εμβαδόν λεκάνης κατάκλισης 15 στρέμματα. Τέλος αξίζει να αναφερθούν και τα φράγματα στη περιοχή του Κ. Σχολαρίου και του Αγίου Αντωνίου που στοχεύουν στην εξυπηρέτηση της άρδευσης.

**Ιαματικά νερά:** Αξίζει να αναφερθούν το όξινο πεδίο της Σουρωτής – Ταγαράδων και το θερμομεταλλικό των Ιαματικών πηγών (Λουτρών) της Θέρμης. Το νερό της Σουρωτής έχει χαρακτηριστεί ως ιαματικό με σημαντικό αριθμό πηγών - αναβλύσεων στην ευρύτερη περιοχή και την κύρια πηγή, με την μεγαλύτερη παροχή, να βρίσκεται στον χώρο εμφιάλωσης όπου και το εκμεταλλεύεται η ομώνυμη επιχείρηση. Το νερό της Σουρωτής χαρακτηρίζεται ως όξινο Υπόξινο Οξυανθρακούχο Ασβεστούχο Μαγνησιούχο Σιδηρούχο Φυσικό Μεταλλικό Νερό.

**Γεωθερμία:** Σε ότι αφορά την ύπαρξη γεωθερμικού πεδίου στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Θέρμης αυτή έχει διαπιστωθεί από την ύπαρξη θερμομεταλλικών πηγών , από έρευνες που έχουν γίνει από το ΙΓΜΕ, αλλά και από ερευνητική γεωθερμική γεώτρηση που έχει κάνει ο Δήμος σε περιοχή του αγροκτήματος των Ταγαράδων από την οποία πήρε αντλούμενο γεωθερμικό ρευστό θερμοκρασία 31,2 βαθμών C και παροχής 50 m3/hr. Τμήμα του είναι μισθωμένο, χωρίς όμως να έχει αξιοποιηθεί μέχρι και σήμερα το γεωθερμικό πεδίο. Αξιόλογο γεωθερμικό πεδίο υπάρχει στην περιοχή των Λουτρών της Θέρμης με θερμοκρασίες 36 βαθμών C όπου και λειτουργούν από την αρχαιότητα ιαματικά λουτρά

(Θέρμες) (ανήκουν στο Δήμο Θεσσαλονίκης).

**Προστατευόμενες περιοχές – περιβαλλοντικά αξιόλογες περιοχές:**

Το τμήμα του όρους Χορτιάτη με κωδικό AB4080153 είναι η μοναδική περιοχή με ενδιαφέρον για το φυσικό της περιβάλλον όπου όμως εκτός του χαρακτηρισμού της ως αναδασωτέας, δεν υπάρχουν στοιχεία ένταξης στο θεσμικό πλαίσιο. Η οικολογική αξία της περιοχής του Χορτιάτη κρίνεται παρά ταύτα σημαντική, καθώς σε αυτόν απαντώνται τρωτά και ενδημικά είδη χλωρίδας, ενώ αποτελεί σημαντικό καταφύγιο για την άγρια πανίδα της περιοχής.

Μία ζώνη στα βόρεια του οικισμού των Βασιλικών, και συγκεκριμένα τμήματα των Τοπικών Κοινοτήτων Περιστεράς και Λιβαδίου, ανήκει στον υδροβιότοπο των λινών Κορώνειας και Βόλβης. Είναι ένας από τους 11 ελληνικούς υδροβιότοπους διεθνούς σημασίας που προστατεύονται από τη συνθήκη Ramsar. Επίσης περιλαμβάνεται στις περιοχές του Ευρωπαϊκού Δικτύου «Φύση 2000» (NATURA 2000) και στις περιοχές οδηγίας 79/409 της Ε.Ε., αποτελώντας Ειδική Ζώνη Διατήρησης με κωδικό εθνικού Καταλόγου Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. GR 1270010.

Οι Δημοτικές Ενότητες Θέρμης και Βασιλικών διαθέτουν περιοχή ανάπτυξης του πρωτογενούς τομέα Δ9 εντός της οποίας οριοθετείται και μια ζώνη προστασίας και οικοανάπτυξης, η οποία καταλαμβάνει έκταση μεταξύ των δύο κοιτών του Ανθεμούντα (ΕΒ8). Μία δεύτερη περιοχή χαρακτηρισμένη ως ζώνη προστασίας και οικοανάπτυξης αναπτύσσεται δυτικά και βορείως του Δήμου και προσδιορίζεται από το όριο της αναδασωτέας ζώνης Θεσσαλονίκης (ΕΒ5). Τέλος, μια ζώνη στα βόρεια της Δ.Ε Θέρμης και μια ζώνη στα βόρεια της Δ.Ε. Βασιλικών, ανήκουν στο καταφύγιο άγριας ζωής Χορτιάτη (Κωδ. Κ872, ΦΕΚ 810Β/2001) και στο μόνιμο καταφύγιο θηραμάτων στην περιοχή Κοινοτήτων Ζαγκλιβερίου, Αδάμ, Πετροκεράσων, Λειβαδίου (Κωδ. Κ117, ΦΕΚ 673Β/1985) αντίστοιχα. Οι εν λόγω περιοχές έχουν ιδιαίτερη σημασία ως σημαντικοί τόποι ανάπτυξης της άγριας χλωρίδας και ως βιότοποι αναπαραγωγής, διατροφής, διαχείμασης ειδών της άγριας πανίδας.

Ρέματα: Όπως προαναφέρθηκε την περιοχή χαρακτηρίζει το έντονο ανάγλυφο. Έχει πολλά ρέματα που ποικίλουν σε βάθος και κλίσεις. Κοινό χαρακτηριστικό τους δυστυχώς, είναι ότι όλα αποτελούν εν δυνάμει χώρους παράνομης απόθεσης μπάζων και λοιπών απορριμμάτων.

Στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου, όμως, υπάρχουν αλσύλλια Πεύκης, όπως προαναφέρθηκαν και στην παράγραφο της χλωρίδας ενώ αξιόλογο είναι το Φράγμα της Θέρμης που αποτελεί έναν μαγευτικό χώρο με την τεχνητή λίμνη, τα δέντρα και τις διαδρομές. Το Φράγμα της Θέρμης αποτελεί εκτός από τόπο αναψυχής και μέτρο για την προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος.

Στις παραπάνω περιβαλλοντικές παρεμβάσεις έρχεται να προστεθεί ένα έργο πνοής που βρίσκεται στο συγκεκριμένο χώρο και απευθύνεται στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης. Πρόκειται για την ανάπλαση της χωματερής της Θέρμης. Ένα έργο που χρηματοδοτήθηκε από το Ταμείο Συνοχής της Ευρωπαϊκής Ένωσης με φορέα υλοποίησης το Σύνδεσμο ΟΤΑ Μείζονος Θεσσαλονίκης, συνολικού κόστους περίπου 3 εκ. €.

Δύο γνωστοί και πολυσύχναστοι χώροι αναψυχής, το Φράγμα της Θέρμης και τα Πλατανάκια του Πανοράματος, συνδέονται πλέον με μια μοναδική διαδρομή περιπάτου, δίνοντας έτσι τη δυνατότητα στους επισκέπτες και κυρίως στους λάτρεις της πεζοπορίας να διασχίσουν μια φυσική διαδρομή. Με τη δημιουργία του μονοπατιού και των βοηθητικών υποδομών αναδεικνύεται όλη η περιοχή από το φράγμα Θέρμης μέχρι τα όρια του Δήμου Πυλαίας - Χορτιάτη αφού η πορεία του συνδυάζει διάφορους χώρους φυσικής ομορφιάς καθώς και τα παλιά τεχνικά έργα, τα φράγματα, τους μικρούς καταρράκτες, την πλούσια βλάστηση. Σε αυτό το σημείο αξίζει να αναφερθούν μερικά από τα δασικά οικοσυστήματα του Δήμου:

- Το δασόκτημά Ισενλή, συνολικής έκτασης 11.735,188 στρ., το οποίο βρίσκεται ανατολικά του οικισμού Τριαδίου, στα βορειοανατολικά όρια του Δήμου Θέρμης.
- Το αλσύλλιο (παλιές αναδασώσεις) Θέρμης συνολικής έκτασης περίπου 1.050 στρ.
- Οι δασικές εκτάσεις (κυρίως αείφυλλα – πλατύφυλλα) Θέρμης συνολικής έκτασης περί τα 1.250 στρ.
- Οι Αναδασώσεις (κυρίως τραχείας πεύκης) Θέρμης – Τριαδίου συνολικής έκτασης περί τα 2.650 στρ.
- Οι δασικές εκτάσεις (κυρίως αείφυλλα – πλατύφυλλα) Θέρμης – Τριαδίου συνολικής έκτασης περί τα 3.400 στρ.
- Οι αναδασώσεις (κυρίως τραχείας πεύκης) Νέας Ραιδεστού συνολικής έκτασης περί τα 950 στρ.
- Το δασόκτημα Βασιλικών, συνολικής έκτασης 9.135,495 στρ., προστατευόμενο από τη Δασική Νομοθεσία
- Δημοτική δασική έκταση Δ.Κ. Αγ. Παρασκευής συνολικής έκτασης 3.840 στρ.
- Δασύλλιο Αγίας Κυριακής (7,3 στρ.) και Δασύλλιο Αγίου Παντελεήμονα (8,5 στρ.) Τριλόφου συνολικής έκτασης 15,8 στρ.
- Δασύλλιο Τούμπας (64,00 στρ.) και Αλσύλλιο Πλαγιαρίου (28,78 στρ.) συνολικής έκτασης 92,78 στρ.
- Δασύλλιο Τσαϊρία (33,532 στρ.) και Δασύλλιο Δεξαμενής Καρδίας (56,8 στρ.) συνολικής έκτασης 90,332 στρ.
- Δασύλλιο Προφήτη Ηλία (16,00 στρ.) και Δασύλλιο Εκκλησίας Αγίου Γεωργίου (16,40 στρ.) συνολικής έκτασης 32,40 στρ.

Αξιοσημείωτη τέλος είναι η ζώνη προστασίας φυσικού μμεταλλικού νερού Σουρωτής. Δύο ζώνες προστασίας έχουν οριοθετηθεί σύμφωνα με την αναγκαιότητα προστασίας πηγών φυσικού μμεταλλικού νερού που ορίζεται με το ΠΔ 433/83. Η ζώνη Α έχει διάμετρο περίπου 100 μ. και περιλαμβάνει την πηγή εμφιάλωσης και μμελλοντικές υδρομαστεύσεις. Η ζώνη Β έχει μέγιστη διάμετρο περίπου δύο χιλιόμετρα και περιλαμβάνει την υδροκριτική γραμμή των γύρω υψωμάτων καθώς και το παρακείμενο του εμφιαλωτηρίου ρέμα

## Οικιστική και Πολεοδομική οργάνωση

Παρακάτω παρουσιάζεται η κατάσταση οριοθετημένων οικισμών του Δήμου:



Δημ. Ενот.	Δημ. Κοινότητα - Τοπική Κοινότητα	1	2	5	6
		ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (2011)	Οριοθέτηση Οικισμού	έκταση
Δ.Ε. ΘΕΡΜΗΣ	Δ.Κ. ΘΕΡΜΗΣ	Θέρμη,η	16,004	ΦΕΚ 440Δ/29.08.1979, ΦΕΚ 1023Δ/27.11.1995,	56.399,000
	Τ.Κ. ΝΕΑΣ ΡΑΙΔΕΣΤΟΥ	Νέα Ραιδεστός,η	3,869	ΦΕΚ 1110Δ/12.11.1987,	14.592,000
		Φιλοθέη,η	232	ΦΕΚ 512Δ/21.09.1990,	
	Δ.Κ. ΝΕΟΥ ΡΥΣΙΟΥ	Νέον Ρύσιον,το	2,952	ΦΕΚ 1008Δ/22.10.1986,	14.819,000
	Τ.Κ. ΤΑΓΑΡΑΔΩΝ	Ταγαράδες,οι	2,088	ΦΕΚ 1007Δ/22.10.1986,	15.172,000
Δ.Ε. ΒΑΣΙΛΙΚΩΝ	Δ.Κ. ΒΑΣΙΛΙΚΩΝ	Βασιλικά,τα	3,762	ΦΕΚ 15Δ/1973,	56.977,000
		Λακκιά,η	438	αρ. πρωτ. 4286/19.10.1987 απ Ν Θεσσαλονίκης	
	Τ.Κ. ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ	Αγία Παρασκευή,η	2,244	ΦΕΚ 187Δ/1986,	15.836,000
	Τ.Κ. ΑΓΙΟΥ ΑΝΤΩΝΙΟΥ	Άγιος Αντώνιος,ο	647	ΦΕΚ 1114Δ/1987,	50.130,000
		Μονοπήγαδον,το	227	ΦΕΚ 1114Δ/1987,	
	Τ.Κ. ΛΙΒΑΔΙΟΥ	Λιβάδιον,το	263	ΦΕΚ 576Δ/1994,	40.012,000
	Τ.Κ. ΠΕΡΙΣΤΕΡΑΣ	Περιστερά,η	770	ΦΕΚ 38Δ/1990,	28.151,000
	Τ.Κ. ΣΟΥΡΩΤΗΣ	Σουρωτή,η	1,560	ΦΕΚ 1012Δ/11.03.1987, ΦΕΚ 1007Δ/1987	9.453,000
Δ.Ε. ΜΙΚΡΑΣ	Δ.Κ. ΤΡΙΛΟΦΟΥ	Τρίλοφον,το	7,227	ΦΕΚ 187Δ/11.03.1987,	35.391,000
		Άνω Σχολάριον,το	178	ΦΕΚ 31Δ/18.01.1988,	
	Τ.Κ. ΚΑΡΔΙΑΣ	Καρδιά,η	3,394	ΦΕΚ 1150Δ/27.11.1986,	9.598,000
	Τ.Κ. ΚΑΤΩ ΣΧΟΛΑΡΙΟΥ	Κάτω Σχολάριον,το	1,954	ΦΕΚ 1115Δ/19.10.1987,	24.018,000
	Δ.Κ. ΠΛΑΓΙΑΡΙΟΥ	Πλαγιάριον,το	5,392	ΦΕΚ 783Δ/09.09.1986,	12.362,000

\* Ο οικισμός Τριάδι δεν απογράφεται από την ΕΛΣΤΑΤ ΦΕΚ 1164Δ/02.12.1986

Στον Δήμο Θέρμης ο σχεδιασμός στις επιμέρους ΔΕ με ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ του Ν.2508/97 φαίνεται παρακάτω:

- Δημοτική Ενότητα Θέρμης: «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης του Δήμου Θέρμης» (ΦΕΚ 451/ΑΑΠ/13.12.2013)
- Δημοτική Ενότητα Μίκρας: «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) των οικισμών Πλαγιαρίου, Τριλόφου, Καρδιάς και Κάτω Σχολαρίου του Δήμου Μίκρας (Ν. Θεσσαλονίκης)» (ΦΕΚ 137/Δ/18.02.2004)

«Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 περιοχή του Δήμου Μίκρας στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης», ΦΕΚ 537 ΑΑΠ/13.12.2007.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ

### ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (Α' ΦΑΣΗ)

α\α	Εργασίες	Χρόνος σε Μήνες																							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
		1. Στάδιο														2. Στάδιο									
1	1ο ΣΤΑΔΙΟ ΜΠΣ																								
2	ΠΡΟΚΑΤΑΡΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ (κλ. 1:25.000)																								
3	ΣΜΠΕ																								
4	ΕΛΕΓΧΟΣ- ΠΑΡΑΛΑΒΗ 1ου ΣΤΑΔΙΟΥ																								
5	2ο ΣΤΑΔΙΟ ΜΠΣ																								
6	ΠΡΟΚΑΤΑΡΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ (κλ. 1:10.000)																								
7	ΕΓΚΡΙΣΗ - ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΣΜΠΕ																								
8	ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ																								
9	ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΥΔΑΤΟΡΕΜΑΤΩΝ (εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών)																								
10	ΈΓΚΡΙΣΗ / ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΛΑΒΗ 2ου ΣΤΑΔΙΟΥ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ																								

ΜΠΣ: Μελέτη Πολεοδομικού Σχεδιασμού

ΣΜΠΕ: Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

## Χάρτης Διοικητικής Διάρθρωσης της περιοχής του έργου

