



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
Τηλ: 2103291200

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΠΥΛΑΙΑΣ-ΧΟΡΤΙΑΤΗ (ΔΕ
ΠΑΝΟΡΑΜΑΤΟΣ, ΠΥΛΑΙΑΣ, ΧΟΡΤΙΑΤΗ)

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 Πυλαίας - Χορτιάτη είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου στην έκταση των ΔΕ Πανοράματος, Πυλαίας, Χορτιάτη, που περιλαμβάνει 7 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 Πυλαίας - Χορτιάτη (ΔΕ Πανοράματος, Πυλαίας, Χορτιάτη) 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 Πυλαίας - Χορτιάτη 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^ο Στάδιο: Διάγνωση – Εναλλακτικά Σενάρια – Αρχική Πρόταση

Το 1^ο 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^ο Στάδιο: Πρόταση

Το 2^ο 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^{ης} 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^ο 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 Υ.Α. 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 Πυλαίας - Χορτιάτη (ΔΕ Πανοράματος, Πυλαίας, Χορτιάτη) αναφέρονται:

- Η Έγκριση Αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Κεντρικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 485/Δ/2020)
- Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Πυλαίας - Χορτιάτη περιόδου 2016-2019: Α΄ και Β΄ Φάση
- Καθορισμός Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) στην Κοινότητα Χορτιάτη Θεσσαλονίκης, ΦΕΚ 721/Δ/8-9-1986
- Έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας στην κοινότητα Χορτιάτη Θεσσαλονίκης, ΦΕΚ 382/Δ/31-5-1988 και Τροποποίηση ρυθμίσεων στη Ζ.Ε.Π. Κοινότητας Χορτιάτη (νομού Θεσσαλονίκης), ΦΕΚ 576/Δ/4-8-1995.
- «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) οικισμού Πανοράματος της Κοινότητας Πανοράματος (Ν. Θεσσαλονίκης)», (ΦΕΚ 355/Δ΄/14.04.1994).
- Καθορισμός ζωνών προστασίας στην περιαστική ζώνη Θεσσαλονίκης (Ν. Θεσσαλονίκης) και όρων και περιορισμών δόμησης αυτών, ΦΕΚ 561/Δ/6-6-1994
- Χαρακτηρισμός των λιμναίων χερσαίων και υδάτινων περιοχών του υδροτοπικού συστήματος των λιμνών Βόλβης - Κορώνειας και Μακεδονικών Τεμπών ως «Εθνικό Πάρκο Υδροτόπων των λιμνών Κορώνειας - Βόλβης και των Μακεδονικών Τεμπών» και καθορισμός ζωνών προστασίας και καθορισμός χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης», ΦΕΚ 248/Δ/2004
- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Πυλαίας (ΦΕΚ 47/Δ/26-1-1988)
- ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ του Ν2508/97: Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας - Χορτιάτη (Ν. Θεσσαλονίκης) (ΥΑ 19663/2017, (ΦΕΚ 123 ΑΑΠ/9-6-2017)

- Έγκριση Γ.Π.Σ του οικισμού Φιλύρου του δήμου Χορτιάτη (ν. Θεσσαλονίκης), ΦΕΚ 372/Δ/8-5-2002.
- Υπό εκπόνηση Μελέτη «Κτηματογράφηση – Πολεοδόμηση – Πράξη Εφαρμογής στην ΠΕ 15 της ΔΕ Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη».
- Υπό εκπόνηση Μελέτη «Αποχέτευση οικισμών ΔΕ Χορτιάτη»
- Υπό εκπόνηση Μελέτη «Διευθέτηση ρέματος Σταγειρίτη από το σημείο κατάντη της οδού Γρηγορίου Λαμπράκη μέχρι την Περιφερειακή Τάφρο».
- Υπό εκπόνηση Μελέτη «Διαμόρφωση χώρων πρασίνου στην επέκταση Πυλαίας (Περιοχή Δελφών)»
- Υπό εκπόνηση Μελέτη Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας Δήμου Πυλαίας – Χορτιάτη.
- Υπό εκπόνηση Μελέτες «Σύνταξη Τοπογραφικών Διαγραμμάτων στις Δ.Κ. Χορτιάτη, Ασβεστοχωρίου, Εξοχής Φιλύρου σε σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87» και «Σύνταξη Τοπογραφικών Διαγραμμάτων στις Δημοτικές Ενότητες Πυλαίας και Πανοράματος σε σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87»

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

Διοικητική οργάνωση και βασικά χαρακτηριστικά περιοχής μελέτης

Ο Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη καλύπτει το δυτικό τμήμα της χωρικής ενότητας που αποτελούν το Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ) και η Περιαστική του Ζώνη (ΠΖΘ), αποτελεί υποενότητα της ενότητας Μητροπολιτικού Κέντρου, όπως ορίζεται από το Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης. Αναλυτικότερα, η χωρική ενότητα του ΠΣΘ και ΠΖΘ περιλαμβάνει την εδαφική έκταση των Δήμων Θεσσαλονίκης, Κορδελιού-Ευόσμου, Νεάπολης-Συκεών, Παύλου Μελά, Αμπελοκήπων-Μενεμένης, Καλαμαριάς, Πυλαίας-Χορτιάτη και των δημοτικών ενοτήτων Ωραιοκάστρου και Καλλιθέας (Δήμου Ωραιοκάστρου), Εχεδώρου (Δήμου Εχεδώρου) και Θέρμης (Δήμου Θέρμης).

Ο Δήμος Πυλαίας – Χορτιάτη συγκροτήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/2010) Πρόγραμμα «Καλλικράτης» κατά την οποία συνενώθηκαν σε έναν ενιαίο Δήμο οι πρώην Δήμοι Πυλαίας, Πανοράματος και Χορτιάτη. Πλέον αποτελείται από τις τρεις Δημοτικές Ενότητες: Πανοράματος, Πυλαίας και Χορτιάτη.

Με βάση λοιπόν το εν λόγω χωρικό επίπεδο αναφοράς, ο Δήμος Πυλαίας - Χορτιάτη χωρικά περιβάλλει το μεγαλύτερο τμήμα του ΠΣΘ και βρίσκεται κεντρικά στο Νομό Θεσσαλονίκης, σε απόσταση 8 χλμ. βορειοανατολικά του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ) μέσα στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης (ΕΠΘ). Οι Δημοτικές Ενότητες Πανοράματος και Πυλαίας αποτελούν τμήμα του ΠΣΘ, ενώ η Δημοτική Ενότητα Χορτιάτη αποτελεί το ανατολικό τμήμα της περιαστικής ζώνης (ΠΖ) της πόλης. Ο Δήμος Πυλαίας – Χορτιάτη συνορεύει με το Δήμο Λαγκαδά στα βόρεια και βορειοανατολικά, με το Δήμο Θέρμης στα νότια και νοτιοανατολικά και στα δυτικά με τους Δήμους Καλαμαριάς, Θεσσαλονίκης, Νεάπολης – Συκεών και Παύλου Μελά. Τμήμα του βρέχεται από το Θερμαϊκό Κόλπο στα νοτιοδυτικά, ενώ στο ανατολικό τμήμα του περιλαμβάνονται ορεινές εκτάσεις με έντονο φυσικό ανάγλυφο και

αξιόλογους φυσικούς πόρους, (το όρος Χορτιάτη, τα δάση Σείχ- Σου, Κουρί – Ασβεστοχωρίου και το άλσος Φιλύρου).

Το μεγαλύτερο υψόμετρο καταγράφεται στο όρος Χορτιάτη (1.201μ.), στους πρόποδες του οποίου είναι κτισμένος ο ομώνυμος οικισμός. Οι οικισμοί Ασβεστοχωρίου, Εξοχής και Φιλύρου βρίσκονται στη λοφοσειρά Ασβεστοχωρίου, σε υψόμετρο περίπου 600μ., στην οποία ξεχωρίζει το ύψωμα του Προφήτη Ηλία (738μ.). Το υψόμετρο του οικισμού Πανοράματος είναι 380 μ. Η δε παραθαλάσσια περιοχή του, ανήκε στον πρώην Δήμο Πυλαίας. Ο Δήμος έχει εξαιρετικά μεγάλη εξωαστική περιοχή, όπου τα φυσικά του χαρακτηριστικά και ιδιαίτερα αυτά της ημιορεινής του ζώνης αποτελούν τον κυριότερο «πνεύμονα» οξυγόνου για την πόλη της Θεσσαλονίκης. Όσον αφορά στις οικιστικές του περιοχές, αυτές αναπτύσσονται ακτινωτά και περιμετρικά της δασικής περιοχής του Σείχ Σου, ακολουθώντας το τόξο Φίλυρο (βόρεια), Ασβεστοχώρι, Χορτιάτης (ανατολικά), Πανόραμα, οικιστική περιοχή Πυλαίας (νοτιοδυτικά). Ο Δήμος Πυλαίας – Χορτιάτη γειτνιάζει με το Αεροδρόμιο Μακεδονίας και τους μεγάλους οδικούς άξονες της Θεσσαλονίκης.

Η περιοχή του Δήμου χαρακτηρίζεται από την διέλευση σημαντικών οδικών αξόνων υπερτοπικής εμβέλειας που επηρεάζουν με τη σειρά τους τον σχεδιασμό και την χωροθέτηση των χρήσεων γης που αρκετές φορές δημιουργούν αλληλοσυγκρουόμενες πιέσεις.

Πίνακας 1: Δημοτικές/Τοπικές Κοινότητες και οικισμοί Δήμου Πυλαίας - Χορτιάτη (ΔΕ Πανοράματος, Πυλαίας, Χορτιάτη)

ΔΗΜΟΣ	Δημ. Ενот.	Δημ. Κοινότητα - Τοπική Κοινότητα	ΟΙΚΙΣΜΟΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ-ΧΟΡΤΙΑΤΗ	Δ.Ε. ΠΑΝΟΡΑΜΑΤΟΣ	Δ.Κ. ΠΑΝΟΡΑΜΑΤΟΣ	Πανόραμα,το
	Δ.Ε. ΠΥΛΑΙΑΣ	Δ.Κ. ΠΥΛΑΙΑΣ	Πυλαία,η
	Δ.Ε. ΧΟΡΤΙΑΤΗ	Δ.Κ. ΑΣΒΕΣΤΟΧΩΡΙΟΥ	Ασβεστοχώριον,το
			Κράνος,το
		Τ.Κ. ΕΞΟΧΗΣ	Εξοχή,η
		Δ.Κ. ΦΙΛΥΡΟΥ	Φίλυρον,το
		Δ.Κ. ΧΟΡΤΙΑΤΗ	Χορτιάτης,ο

Αναπτυξιακά χαρακτηριστικά

Η αναπτυξιακή δραστηριότητα του Δήμου Πυλαίας – Χορτιάτη πέρα από τις εξυπηρετήσεις που αναπτύσσονται για την κάλυψη των αναγκών των κατοίκων του, σχετίζεται άμεσα και με αυτές της πόλης της Θεσσαλονίκης λόγω γειτνίασης, με σημαντική επίδραση στην τοπική οικονομία καθώς δημιουργεί αλληλεξαρτήσεις σε εξυπηρετήσεις ανώτερου και ανώτατου βαθμού, σε τομείς όπως: οι υπηρεσίες υγείας, σίτισης και διαμονής, ψυχαγωγίας, μεταφορών κ.ά. Τις τελευταίες τρεις δεκαετίες παρουσιάζεται σημαντική οικιστική ανάπτυξη και σταθερές τάσεις συγκέντρωσης του πληθυσμού, φαινόμενο άμεσα σχετιζόμενο με την αποαστικοποίηση της πόλης της Θεσσαλονίκης.

Δημογραφικά δεδομένα

Ο Δήμος Πυλαίας – Χορτιάτη παρουσιάζει τις τελευταίες τρεις δεκαετίες σημαντική οικιστική ανάπτυξη και σταθερές τάσεις συγκέντρωσης πληθυσμού και σύμφωνα με τα στοιχεία της τελευταίας απογραφής 2011 ανέρχεται σε 70.110 κατοίκους γεγονός που τον καταδεικνύει στην 4η θέση σε εθνικό επίπεδο, μεταξύ των δήμων που παρουσίασαν τη μεγαλύτερη αύξηση πληθυσμού, με αύξηση σε ποσοστό 41% από την προηγούμενη απογραφή του 2001.

Πίνακας 2: Πληθυσμιακή μεταβολή 1991 - 2011

Έτος Απογραφής	1991	Μεταβολή %	2001	Μεταβολή %	2011	Μεταβολή από το 1991
Δ.Ε. Πανοράματος	9.438	53,16%	14.456	20,67%	17.444	84,83%
Δ.Ε. Πυλαίας	20.785	9,42%	22.744	52,24%	34.625	66,59%
Δ.Ε. Χορτιάτη	8.299	51,08%	12.538	43,89%	18.041	117,39%
Σύνολο Δήμου	38.522	29,12%	49.738	40,96%	70.110	82,00%

Όσον αφορά στην πυκνότητα του πληθυσμού αυτή έχει αυξηθεί από την τελευταία απογραφή του 2001 (σε 0,45 από 0,32), γεγονός που δείχνει τη μεγάλη αύξηση των αναγκών σε εξυπηρετήσεις (δίκτυα, σχολεία, ύδρευση), τους κινδύνους για το περιβάλλον (ρύπανση, πυρκαγιές), την αστικοποίηση του πληθυσμού, και τυχόν αλλοιώσεις των κοινωνικών χαρακτηριστικών και των πολιτισμικών παραδόσεων του Δήμου. Από την άλλη, αυτή η συγκέντρωση πληθυσμού καταδεικνύει περαιτέρω προοπτικές τοπικής ανάπτυξης.

Φυσικό Περιβάλλον

Σύμφωνα με τον ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60/Α/31-3-2011) Αρθ. 5, ως σημαντικά στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος (οικοτόπων και ειδών) είναι οι περιοχές Natura, τα Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ), τα Εθνικά Πάρκα, οι Εθνικοί Δρυμοί κ.λπ. Εντός των ορίων του Δήμου Πυλαίας – Χορτιάτη εντοπίζονται τα εξής σημαντικά στοιχεία και προστατευόμενες περιοχές φυσικού περιβάλλοντος:

Δίκτυο προστατευόμενων περιοχών Natura 2000 με Φορέα Διαχείρισης (ΦΔ) Κορώνειας – Βόλβης – Χαλκιδικής

- GR1220009 – SPA: ΛΙΜΝΕΣ ΚΟΡΩΝΕΙΑΣ - ΒΟΛΒΗΣ, ΣΤΕΝΑ ΡΕΝΤΙΝΑΣ ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ, ΛΙΜΝΕΣ ΚΟΡΩΝΕΙΑΣ - ΒΟΛΒΗΣ, ΣΤΕΝΑ ΡΕΝΤΙΝΑΣ ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ
- Περιοχή RAMSAR: Λίμνες ΒΟΛΒΙ και ΚΟΡΩΝΕΙΑ
- ΚΑΖ: Κωδικός Κ872, Χορτιάτης Κοινότητα Χορτιάτη, ΦΕΚ 810/Β/27-06-2001

Πολιτιστικό Περιβάλλον

Στο Δήμο Πυλαίας – Χορτιάτη δεν εντοπίζεται κάποιος παραδοσιακός οικισμός ή ιστορικός τόπος. Οι σημαντικοί αρχαιολογικοί χώροι είναι:

- Ι. Μονή Χορταΐτου, Χορτιάτης, Θεσσαλονίκη, ΥΑ ΥΠΠΟ/ ΓΔΑΠΚ/ ΑΡΧ/Β1/ Φ34/107125/ 5286, ΦΕΚ: 1917/Β/30-12-2005
- Ελαιώνες Πυλαίας Θεσσαλονίκης, ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ16/14096/597, ΦΕΚ: 353/Β/6-7-1987
- Υδραγωγείο Χορτιάτη, Θεσσαλονίκη, ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ34/40110/848/30-7-1984, ΦΕΚ: 846/Β/29-11-1984, ΥΑ 27702/25-1-1969, ΦΕΚ: 84/Β/5-2-1969.

Οικιστική και Πολεοδομική οργάνωση

Όπως προαναφέρθηκε, υπάρχουν δύο ΓΠΣ για τον Δήμο. Το πρώτο αποτελεί το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δημοτικής Ενότητας Πανοράματος το οποίο εγκρίθηκε με την Υπουργική Απόφαση αρ. 54540/2063/31.03.1994 (ΦΕΚ 355/Δ'/14.04.1994) «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) οικισμού Πανοράματος της Κοινότητας Πανοράματος (Ν. Θεσσαλονίκης)». Το Δεύτερο αποτελεί την Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας - Χορτιάτη (Ν. Θεσσαλονίκης) με αριθμό ΦΕΚ 123/ΑΑΠ/9-6-2017 το οποίο είχε αρχικά το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Πυλαίας (ΦΕΚ 47/Δ/26-1-1988).

Η Δημοτική Ενότητα Πανοράματος αποτελείται, κυρίως βάσει των γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών της περιοχής προσαρμοσμένων στο νομοθετημένο πλαίσιο διαφόρων φάσεων ανάπτυξης του αρχικού οικισμού, από 5 πολεοδομικές ενότητες:

- **Παλιός οικισμός.** 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 259Β'/14-4-1970) Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης, με Σ.Δ. 0,6.
- Τμήμα του **οικισμού πολεμιστών Ν.751 και δραμινών πυροπαθών** βρίσκεται δυτικά της ΠΕ.1 και μέχρι του φυσικού ορίου του ρέματος Κιλκί Ντερέ, το υπόλοιπο τμήμα του οικισμού βρίσκεται από το ρέμα και Ν-Δ της ΠΕ-2 όπως εγκρίθηκαν με το από 26-8-1959 Βασιλικό Διάταγμα (ΦΕΚ 154Α'/6-8-1959) με Σ.Δ. 0,4.
- **Οικισμός έφεδρων αξιωματικών** που βρίσκεται δυτικά της ΠΕ-3 και εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 117054/15-12-1969 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 9Δ'/21-1-1970) με Σ.Δ. 0,4.
- **Οικισμός τοπογράφων** όπως εγκρίθηκε με το από 22-11-1968 Βασιλικό Διάταγμα (ΦΕΚ 206Δ'/31-12-1965) με Σ.Δ. 0,4.

Οι εντός σχεδίου περιοχές, έχουν πλέον ελάχιστες αδόμητες εκτάσεις. Στις εκτός σχεδίου περιοχές παρατηρήθηκε έντονη δόμηση στις προηγούμενες δεκαετίες.

Η Δημοτική Ενότητα Πυλαίας είναι μια ιδιαίτερα αναπτυσσόμενη περιοχή που λειτουργεί ως υποδοχέας σημαντικών εγκαταστάσεων διαφόρων κλάδων του τριτογενούς τομέα, κυρίως όμως της κατοικίας, στα πλαίσια της διαδικασίας προαστιοποίησης που χαρακτηρίζει ευρύτερα την ελληνική κοινωνία. Το γεγονός αυτό αποτυπώνεται στο ρυθμό αύξησης του πληθυσμού του, ο οποίος είναι προϊόν του ρεύματος μετεγκατάστασης κατοίκων από άλλους δήμους, λόγω των ευκαιριών για υψηλού επιπέδου κατοικία και καλύτερη ποιότητα διαβίωσης που παρέχει το φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας.

Η υφιστάμενη οικιστική διάρθρωση της Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας συγκροτήθηκε διαχρονικά και αποτελείται από τέσσερα τμήματα που αποτελούν την εντός σχεδίου περιοχή της Δημοτικής Ενότητας. Πρόκειται για τρεις περιοχές (οικιστικές ενότητες) που εντάχθηκαν με διατάγματα ρυμοτομίας κατά τα έτη 1954, 1958 και 1965, καθώς και από μία επέκταση που θεσμοθετήθηκε με το ΓΠΣ του 1987 συνολικής έκτασης 291,72 Ha. Επιπλέον, υπάρχουν ακόμα δύο οικιστικές περιοχές με εγκεκριμένο σχέδιο με τοπικά ρυμοτομικά σχέδια σε απόσταση 1,5 χλμ. από τον κύριο οικισμό της Πυλαίας.

Οι οικισμοί αποτελούν τις κατεχοχήν οργανωμένα δομημένες περιοχές της ΔΕ Χορτιάτη. Οι τρεις οικισμοί, το Ασβεστοχώρι, η Εξοχή και ο Χορτιάτης, βρίσκονται στην στενή πεδινή ζώνη που διαμορφώνεται κατά μήκος του οδικού άξονα της επαρχιακής οδού 2. Ο δε οικισμός του Φιλύρου αναπτύσσεται στην πεδινή ζώνη βόρεια του ίδιου οδικού άξονα.

Δόμηση εκτός σχεδίου εντοπίζεται στην περιοχή κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων. Πρόκειται κυρίως για νεόδμητες κατοικίες με κάποια επαγγελματική δραστηριότητα. Ιδιαίτερα στο δρόμο από Ασβεστοχώρι για Ρετζίκι (Πεύκα) έχει αναπτυχθεί στη βόρεια πλευρά του ένα συνεχές μέτωπο κατοικιών. Επίσης στο πλάτωμα της γεωργικής γης, βόρεια του οικισμού Χορτιάτη, εντείνεται τα τελευταία χρόνια η ανέγερση κατοικιών. Στην περιοχή Ισενλί υπάρχει η έκταση του Οικοδομικού Συνεταιρισμού των Μηχανικών «Κισσός Α.Ε.» με εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη και υλοποιημένη ρυμοτομία, αλλά λόγω νομικών προβλημάτων έχουν κατασκευασθεί ελάχιστα κτίρια.

Το μικρό παράκτιο τμήμα του Δήμου και ειδικότερα η έκταση μέχρι την παλιά εθνική οδό Θεσσαλονίκης-Θέρμης, έχει σημασία σε σχέση με το μέγεθός του, όσον αφορά τις χρήσεις γης που συγκεντρώνει και που το καθιστούν σημείο αναφοράς για το σύνολο της χωρικής ενότητας ΠΣΘΠΣΘ, αποτελώντας τον κυριότερο πόλο συγκέντρωσης χρήσεων του τριτογενή τομέα της Θεσσαλονίκης (υπηρεσίες, γραφεία, αστικές εξυπηρετήσεις, μεγάλα εμπορικά κέντρα και πολυκαταστήματα, αναψυχή, Τεχνόπολη, μεγάλες μονάδες περίθαλψης, ξενοδοχεία κοκ) με υπερτοπική εμβέλεια και έντονες ροές επισκεψιμότητας και προσέλευσης κοινού. Επιπρόσθετα, από το νότιοδυτικό τμήμα διέρχονται και οι βασικοί οδικοί άξονες από και προς την Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής, καθιστώντας την νότια είσοδο του ΠΣΘ και δημιουργώντας ταυτόχρονα τους αντίστοιχους υψηλούς κυκλοφοριακούς φόρτους.

Η παραπάνω περιοχή συγκέντρωσης υπερτοπικών χρήσεων εμπίπτει χωρικά στην Δημοτική Ενότητα Πυλαίας, η οποία είναι και η μόνη ΔΕ του Δήμου που συγκεντρώνει αντίστοιχες χρήσεις, καθώς οι άλλες δύο ΔΕ αποτελούν κατά κύριο λόγο περιοχές κατοικίας. Όπως έχει ήδη αναφερθεί ο Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη στο σύνολό του υπήρξε ο υποδοχέας σημαντικού ποσοστού πληθυσμού του ΠΣΘ που μετακινήθηκε εσωτερικά από τις κεντρικότερες περιοχές του ΠΣΘ προς τους περιμετρικούς Δήμους, γεγονός που οδήγησε σε έντονες πιέσεις για δόμηση κατοικίας στους οικισμούς του Δήμου και ενέτεινε τις καθημερινές ροές κυκλοφορίας και μετακινήσεων από και προς το υπόλοιπο ΠΣΘ. Τα παραπάνω οδήγησαν με τη σειρά τους και σε σημαντική αύξηση των αξιών γης, κατά κύριο λόγο στις ΔΕ Πανοράματος και Πυλαίας, και δευτερευόντως στους οικισμούς της ΔΕ Χορτιάτη, σε συνάρτηση με την προφανή μείωση της διαθέσιμης γης μετά τους έντονους ρυθμούς ανοικοδόμησης και την εξάντληση των εντός ορίων οικισμών διαθέσιμων εκτάσεων για δόμηση κατοικίας, κυριότερα στους οικισμούς Πυλαίας και Πανοράματος.

Δημ. Ενот.	Δημ. Κοινότητα - Τοπική Κοινότητα	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΦΕΚ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΕΩΝ
Δ.Ε. ΠΑΝΟΡΑΜΑΤΟΣ	Δ.Κ. ΠΑΝΟΡΑΜΑΤΟΣ	Πανόραμα,το	ΦΕΚ 440/Δ/29-8-1979 ΦΕΚ 303/Δ/3-4-2003
Δ.Ε. ΠΥΛΑΙΑΣ	Δ.Κ. ΠΥΛΑΙΑΣ	Πυλαία,η	ΦΕΚ 310/Δ/22-5-1989 ΦΕΚ 1108/Δ/22-12-1997
Δ.Ε. ΧΟΡΤΙΑΤΗ	Δ.Κ. ΑΣΒΕΣΤΟΧΩΡΙΟΥ	Ασβεστοχώριον,το	ΦΕΚ 440/Δ/29-8-1979 ΦΕΚ 576/Δ/14-10-1981
		Κράνος,το	ΦΕΚ 1011/Δ/15-12-1998
	Τ.Κ. ΕΞΟΧΗΣ	Εξοχή,η	1011/Δ/22-10-1986
	Δ.Κ. ΦΙΛΥΡΟΥ	Φίλυρον,το	ΦΕΚ 1110/Δ/12-11-1987 ΦΕΚ 99/Δ/13-2-2002 ΦΕΚ 372/Δ/8-5-2002 1439/Δ/30-12-2005
	Δ.Κ. ΧΟΡΤΙΑΤΗ	Χορτιάτης,ο	ΦΕΚ 183/Α/16-7-1948 ΦΕΚ 318/Δ/21-5-1980 ΦΕΚ 576/Δ/14-10-1981 ΦΕΚ 588/Δ/7-11-1985 ΦΕΚ 1150/Δ/27-11-1986 ΦΕΚ 561/Δ/6-6-1994 ΦΕΚ 605/Δ/10-8-1995 ΦΕΚ 1204/Δ/9-10-1996

Παρακάτω δίνονται διάφορες σημειακές θεσμοθετημένες πολεοδομικές ρυθμίσεις εντός της περιοχής μελέτης:

- Υπουργική Απόφαση 50282/2402/8-5-2002 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Πυλαίας για την ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων «Πειραματικού Γυμνασίου-Λυκείου (με τμήματα αθλητικής διευκόλυνσης)» και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού», (ΦΕΚ 449/Δ/29-5-2002).
- Υπουργική Απόφαση 1093/240/06-02-1996 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του Δήμου Πυλαίας (Ν. Θεσσαλονίκης) για τον καθορισμό «χώρου ανέγερσης ξενώνας-αναρρωτηρίου για καρκινοπαθείς» και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού», (ΦΕΚ 183/Δ/27-2-1996).
- Υπουργική Απόφαση 106763/7423/20-12-1996 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Πυλαίας (Ν. Θεσσαλονίκης) για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης κέντρου επαγγελματικής κατάρτισης της εταιρείας Σπαστικών Βορ. Ελλάδος και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού», (ΦΕΚ 96/Δ/14-2-1997).
- Π.Δ. 28-7-1989 «Καθορισμός χώρου στην εκτός σχεδίου περιοχή Δήμου Πυλαίας (Ν. Θεσσαλονίκης) για την ανέγερση κτιρίου Ινστιτούτου Τεχνικής Σεισμολογίας και Αντισεισμικών Κατασκευών (Ι.Τ.Σ.Α.Κ.) και αθλητικών εγκαταστάσεων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού», (ΦΕΚ 530/Δ/25-8-1989).
- Π.Δ. 4-7-1980 «Περί καθορισμού χώρου για την ανέγερση κτιρίου Ιδρύματος Αναπήρων Παίδων στην Πυλαία Θεσσαλονίκης», (ΦΕΚ 424/Δ/9-8-1980).

- Υπουργική Απόφαση 74168/3603/13-6-1996 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Πυλαίας (Ν. Θεσσαλονίκης) για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης κτιριακών εγκαταστάσεων Ε.Κ.Α.Β. (Εθνικό Κέντρο Άμεσης Βοήθειας), παιδικού σταθμού και γηπέδου καλαθοσφαίρας και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού», (ΦΕΚ 764/Δ/19-7-1996).
- Π.Δ. 5-9-2001 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του Δήμου Πυλαίας για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης κτιριακών εγκαταστάσεων 2ης Ειδικής Μονάδας Αντιμετώπισης Καταστροφών (Ε.Μ.Α.Κ.) θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης στο χώρο αυτό και τροποποίηση του εγκεκριμένου τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου του χώρου ανέγερσης των εγκαταστάσεων του Εθνικού Κέντρου Άμεσης Βοήθειας (Ε.Κ.Α.Β.)», (ΦΕΚ 770/Δ/18-9-2001).
- Π.Δ. 19-10-2011 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου σε εκτός σχεδίου περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη (Ν.Θεσ/νίκης) για τον καθορισμό χώρου εγκαταστάσεων δημοτικών υπηρεσιών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης», (ΦΕΚ 317/ΑΑΠ/9-11-2011).
- Υπουργική Απόφαση 77635/5367/21-9-1995 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός (77635/5367/21-09-95) σχεδίου περιοχή του Δήμου Πυλαίας (Ν. Θεσσαλονίκης) για τον καθορισμό χώρου μετεγκατάστασης Ευρωπαϊκού Κέντρου Ανάπτυξης Επαγγελματικής Κατάρτισης (CEDEFOP) και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού», (ΦΕΚ 844/Δ/25-10-1995).
- Π.Δ. 25-5-1989 «Έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή δήμου Πυλαίας (Ν. Θεσσαλονίκης) για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης Ανωτέρας Σχολής Πολέμου και του 424 Γενικού Στρατιωτικού Νοσοκομείου Εκπαίδευσης και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού», (ΦΕΚ 413/Δ/16-6-1989).
- Απόφαση Νομάρχη 29/28686/ΠΣΚ/1323/2-10-1998 «Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης γηπέδου για την ανέγερση αθλητικών εγκαταστάσεων στην εκτός σχεδίου περιοχή Δήμου Πυλαίας (Ν. Θεσσαλονίκης)», (ΦΕΚ 850/Δ/23-10-1998).
- Υπουργική Απόφαση 6292/18-4-2012 «Χωροθέτηση Τουριστικού Λιμένα Πυλαίας», (ΦΕΚ 160/ΑΑΠ/8-5-2010).
- Π.Δ. 7-8-2001 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή των Δήμων Πυλαίας και Θέρμης για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης κτιριακών εγκαταστάσεων του Εθνικού Κέντρου Έρευνας και Τεχνολογικής Ανάπτυξης», (ΦΕΚ 750/Δ/12-9-2001).
- Υπουργική Απόφαση 16965/2002 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου σε εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του δήμου Χορτιάτη (Ν. Θεσ/κης) για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης δημοτικού σχολείου και χώρου στάθμευσης και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού», ΦΕΚ 876/Δ/9-10-2002.
- ΚΥΑ 16966/2002 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου σε εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του δήμου Χορτιάτη (ν. Θεσ/κης) για τον καθορισμό χώρων ανέγερσης

γυμνασίου - λυκείου, δημοτικού γυμναστηρίου, χώρου στάθμευσης και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης», ΦΕΚ 881/Δ/10-10-2002.

- Απόφαση Νομάρχη ΔΠ/ΠΜ/ΟΙΚ.46081 «Χαρακτηρισμός χώρου για ανέγερση 2θέσιου Νηπιαγωγείου στο Ασβεστοχώρι Ν. Θεσ/νίκης», ΦΕΚ 78/Δ/19-2-1986.
- Απόφαση Νομάρχη Δ.Π.40107 «Περί χαρακτηρισμού χώρων για την ανέγερση βιβλιοθήκης Πολιτιστικού Κέντρου και Κοινοτικού Καταστήματος Κοινότητας Φιλύρου Ν.Θεσ/νίκης», ΦΕΚ 57/Δ/4-2-1981.

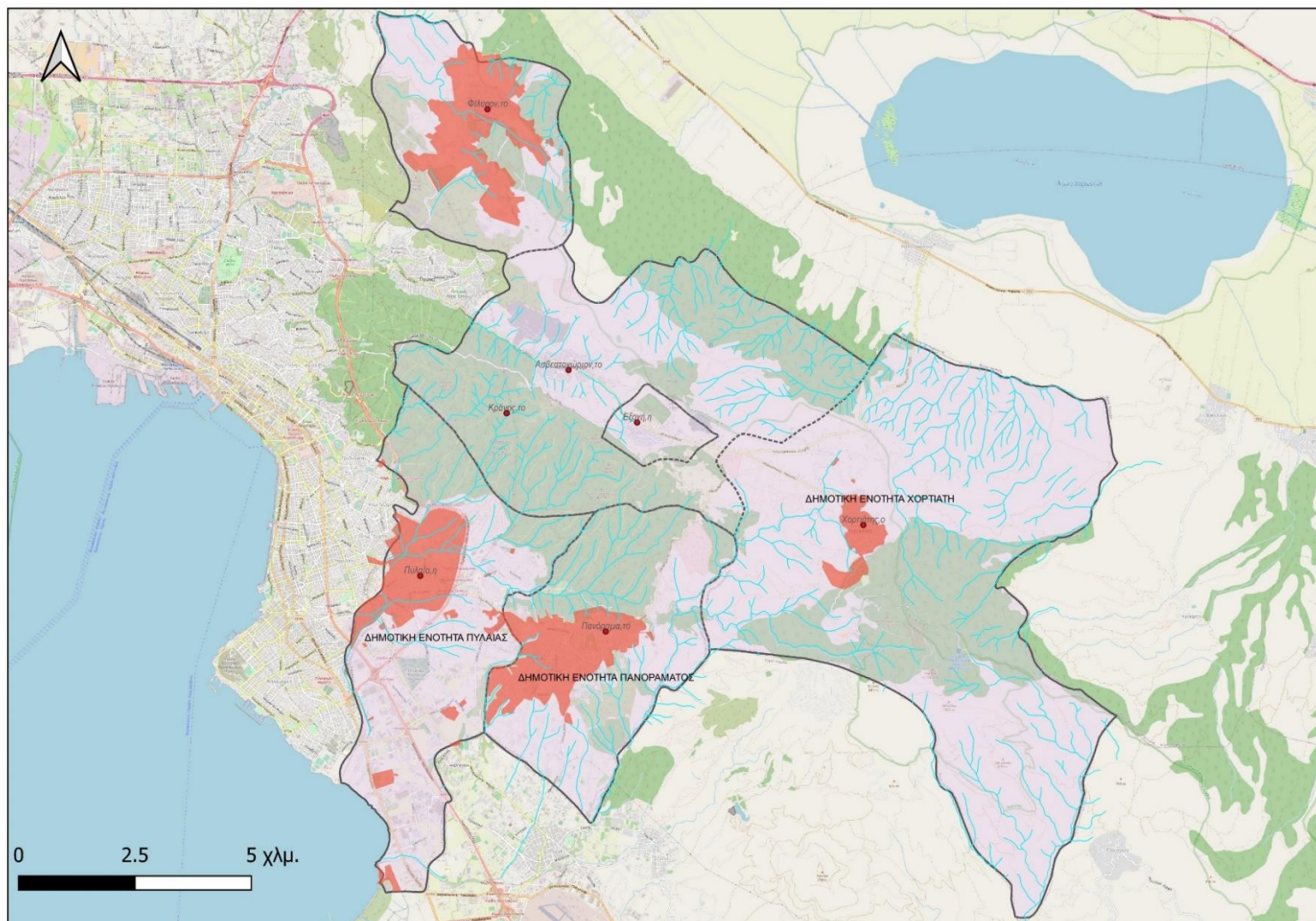
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ

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: Διοικητική Διάρθρωση της περιοχής του έργου