

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το Πρακτικό της αριθ. 3/05-10-2020

Συνεδρίασης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Θερμαϊκού

Αριθ. Απόφασης : 09/2020

Περίληψη : Καθορισμός ειδικών όρων δόμησης και ελαχίστων αποστάσεων από τα γύρω όρια των κατασκευών στο Ο.Τ. Γ236 επέκτασης Επανομής, Δήμου Θερμαϊκού.

Στους Νέους Επιβάτες και στο Δημοτικό Κατάστημα επί της οδού Λογοθέτου 1, σήμερα 5^η Οκτωβρίου 2020, ημέρα Δευτέρα και ώρα 09:00', η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Θερμαϊκού συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση (κεκλεισμένων των θυρών), μετά την υπ' αριθ. Πρωτ. 17.619/01.10.2020 έγγραφη πρόσκληση, του Προέδρου **κ. Χρήστου Βογιατζή**, που επιδόθηκε και γνωστοποιήθηκε και τηλετυπικά (email), νόμιμα με αποδεικτικό σε κάθε μέλος, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 67, 73 και 75 του Ν. 3852/2010, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης η Πρόεδρος διαπίστωσε ότι από τα 9 μέλη βρέθηκαν παρόντα τα 5, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

ΑΠΟΝΤΕΣ

1.	Χρήστος Βογιατζής	1.	Ιωσήφ Μισαλέμη
2.	Κωνσταντίνος Μπάρμπας	2.	Γραμματάς Χάκης
3.	Ιωάννης Βογιατζής	3.	Κωνσταντίνος Μαργαρίτης
4.	Κωνσταντίνος Πριμεράκης	4.	Παναγιώτης Μήλιος
5.	Ιωάννης Μαυρομάτης		

Αρχισε η συνεδρίαση υπό την Προεδρία του Προέδρου της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής **κ. Χρήστου Βογιατζή**.

Την τήρηση των πρακτικών ανέλαβε η Δημοτική Υπάλληλος **κ. Δρακάκη Μαρία**.

Μετά τη διαπίστωση της νόμιμης απαρτίας, ο Πρόεδρος της Ε.Π.Ζ **κ. Χρήστος Βογιατζής**, εισηγούμενος το 1^ο θέμα της Ημερήσιας Διάταξης, έθεσε υπόψη της Επιτροπής την εισήγηση του Επιστημονικού Συνεργάτη του Δημάρχου **κ. Τζανετή Βογιατζή**, η οποία έχει ως εξής:

Έχοντας υπόψη:

α. Το υπ' αριθ. 23925/15-04-2020 έγγραφο του Υπουργείου Εσωτερικών για την ένταξη Πράξης του Δήμου Θερμαϊκού στο πρόγραμμα «ΦΙΛΟΔΗΜΟΣ II», (ΑΔΑ: ΨΗΗΕ46ΜΤΛ6-2Ε3)

β. Την πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης τμημάτων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του (πρώην) Δήμου Επανομής (ΦΕΚ 578Δ'/06-08-1998)

γ. Την μεταγενέστερη τροποποίηση όρων δόμησης της πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης του Δήμου Επανομής (ΦΕΚ 130Δ/18-02-2004)

δ. Το υπ' αριθμ. 6406/27-02-2008 έγγραφο Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

ε. Το υπ' αριθ. 5117/05-02-2020 έγγραφό της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Δήμου Θέρμης, (θεώρηση ισχύουσας ρυμοτομίας και ισχυόντων όρων δόμησης όρων δόμησης)

στ. Το υπ' αριθ. Απ.7485/08-05-2020 έγγραφο του Γραφείου Περιουσίας Δήμου Θερμαϊκού, (Βεβαίωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος στο Ο.Τ.236 Επανομής)

ζ. Το από 31/01/2020 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικών Αθλητικών Έργων & Υποδομών της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού, (σύμφωνη γνώμη για υποβολή στο πρόγραμμα «ΦΙΛΟΔΗΜΟΣ ΙΙ»)

η. Το άρθρο 73 του ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», (ΦΕΚ 87 Α/7-6-2010)

ΙΣΤΟΡΙΚΟ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα εισήγηση αφορά την πρόταση για καθορισμό ειδικών όρων δόμησης για την προσθήκη στεγάστρου, αποδυτηρίων και βοηθητικών χώρων (προκάτ) και τουαλετών στο χώρο του δημοτικού γηπέδου τένις Θερμαϊκού στο οικοπέδο που βρίσκεται στο οικοδομικό τετράγωνο με αριθμό Γ236 το οποίο εντοπίζεται μεταξύ των οδών Παύλου Μελά, ανώνυμης δημοτικής οδού και ανώνυμης μη διανοιγμένης οδού.

Σημειώνεται πως για την κατασκευή αυτή της προσθήκης στεγάστρου, όπως αναφέρεται παραπάνω, έχει γίνει πρόταση και υπάρχει απόφαση ένταξης της πράξης στο πρόγραμμα «ΦΙΛΟΔΗΜΟΣ ΙΙ» στο πλαίσιο της Πρόσκλησης ΙV «Κατασκευή, επισκευή και συντήρηση αθλητικών εγκαταστάσεων των Δήμων» (ΑΔΑ: 6ΠΕΜ465ΧΘ7-ΙΟ4), με δέσμευση κεφαλαίου ίσο με 590.000 ευρώ με προϋπόθεση ολοκλήρωσης των διαδικασιών μέχρι τις 31-12-202, (α) σχετικό. **Για αυτόν τον λόγο και κρίνεται ως μεγάλης σπουδαιότητας η επιτάχυνση των διαδικασιών και η όσο το δυνατόν ταχύτερη έκδοση ειδικών όρων δόμησης.**

Το ρυμοτομικό σχέδιο της υπόψη περιοχής εγκρίθηκε με την πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης τμημάτων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του (Πρώην) Δήμου Επανομής (ΦΕΚ 578Δ'/06-08-1998), (β) σχετικό). Με το ΦΕΚ 130Δ/18-02-2004, (γ) σχετικό, εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης τμημάτων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του (πρώην) Δήμου Επανομής με την οποία καθορίστηκαν το πολεοδομικό σχέδιο, η χρήση και οι όροι δόμησης της περιοχής στην οποία ανήκει και το εν λόγω οικοδομικό τετράγωνο (Τομέας ΙΙΓ, Π.Ε. 2, Τμήμα ΙΙ), ως εξής:

Ελάχιστα όρια: Πρόσωπο = 20,00μ. - Εμβαδόν = 700,00τ.μ.

Συντελεστής δόμησης: 0,60

Μέγιστη Κάλυψη: 40%

Μέγιστο ύψος: 8,50μ. + 2μ. Στέγη

Ωστόσο το Ο.Τ. Γ236 περιβάλλεται μόνο από ρυμοτομική γραμμή και δεν γίνεται μνεία ειδικών όρων δόμησης και ελαχίστων αποστάσεων από τα όρια του κοινωφελή χώρου με αποτέλεσμα να απαιτείται ξεχωριστή διοικητική πράξη, βάσει του (δ) σχετικού στο οποίο αναφέρεται ότι: «Όταν το κοινωφελές κτίριο αναγείρεται σε αυτοτελές ΟΤ το οποίο περιβάλλεται από Ρ.Γ., με χαρακτηρισμό του χώρου για την κοινωφελή λειτουργία και δεν έχουν καθοριστεί ειδικότεροι όροι δόμησης με την πράξη καθορισμού του χώρου, απαιτείται καθορισμός ειδικών όρων δόμησης και ελαχίστων αποστάσεων του κτιρίου από τα όρια του χώρου με ξεχωριστή διοικητική πράξη».

Τέλος, το Ο.Τ. Γ236 της επέκτασης Επανομής της ΔΕ Επανομής, σύμφωνα με τη Πολεοδομική Μελέτη αναθεώρησης τμημάτων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Επανομής (ΦΕΚ 130Δ/18-02-2004), έχει χαρακτηριστεί ως «χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων». Εν συνεχεία σύμφωνα με το ΦΕΚ 590 Δ'/1989, όπως τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 633Δ'/1992, ΦΕΚ 998Δ'/1992 και ΦΕΚ 101ΑΑΠ/26.03.10 με το οποίο εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Επανομής προβλέπονται οι χρήσεις γης «χώρος πρόνοιας και γηπέδου».

ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θερμαϊκού εκπόνησε την υπ. αριθμ 85/2019 μελέτη «Βελτίωσης και Στέγασης παλαιού γηπέδου αντισφαίρισης στην Επανομή στον Δήμο Θερμαϊκού». Η Σύμφωνα λοιπόν με την ολοκληρωμένη πλέον αρχιτεκτονική μελέτη η οποία έχει λάβει υπ' όψιν της τις υφιστάμενες κατασκευές εντός του Ο.Τ. Γ236 και έχει εγκριθεί με σύμφωνη γνώμη της Δ/σης Τεχνικών Αθλητικών Έργων & Υποδομών, προέκυψαν τα εξής μεγέθη όπως αναγράφονται αναλυτικά στο συνημμένο διάγραμμα δόμησης και στο πινακάκι που ακολουθεί.

Σημειώνεται πως όσον αφορά τα υφιστάμενα κτίρια αυτά βρίσκονται σε διαδικασία υπαγωγής αυθαιρέτων με το ν.4495/17. (Α/Α Δήλωσης: 11418106). Αφού υπάρξει η έγκριση των ειδικών όρων δόμησης θα είναι δυνατή και η οριστική νομιμοποίησή τους.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΜΒΑΔΩΝ

A/A	Συνολικά Μεγέθη	Επιτρεπόμενα	Υφιστάμενα	Προσθήκες	Σύνολο Τελικά
1	Κάλυψη	12.138,70	327,03	1025	1352,03
2	Δόμηση	18.208,05	327,03	1025	1352,03
3	Ημιυπαίθριοι Χώροι	7.283,22	0,00	0,00	0,00
4	Όγκος	91.040,25	981,09	9.985,00	10.966,00

Αναλυτικά όσον αφορά τα μεγέθη των προσθηκών, αυτά προκύπτουν ως εξής:

- Προκάτ διαστάσεων που αφορούν τα αποδυτήρια, βοηθητικούς χώρους και WC διαστάσεων 25,00 x 6,00 = 150,00τ.μ.
- Εύλινο Στέγαστρο με χρήση ειδικής μεμβράνης, διαστάσεων 25,00 x 35,00 = 875,00τ.μ. με μέγιστο ύψος 10,30μ.

Άρα δόμηση: 150,00τ.μ. και όγκος 150,00 x 2,40 = 360,00κ.μ.

Το στέγαστρο δεν προσμετράτε ούτε στη δόμηση (ΝΟΚ §6.ιστ άρθρο 11), ούτε στην κάλυψη (ΝΟΚ §4.δ άρθρο 12), ούτε στον όγκο (ΝΟΚ §2.β άρθρο 13), αλλά επειδή στη συγκεκριμένη περίπτωση περιβάλλει συγκεκριμένη λειτουργία αθλητικής χρήσης θεωρούμε ότι προσμετρά, γεγονός που δεν επηρεάζει τη δυνατότητα δόμησης μιας και το σύνολο είναι μικρότερο της επιτρεπόμενης. Άρα έχουμε δόμηση 25 x 35 = 875,00τ.μ. και όγκο 25 x 35 x 11,00=9.625κ.μ.

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ

1. Τον καθορισμό όρων δόμησης για το εν λόγω κοινωφελές οικόπεδο ως εξής:

Ελάχιστα όρια: Πρόσωπο = **20,00μ**, - Εμβαδόν = **700,00τ.μ**.

Συντελεστής δόμησης: **0,60**
 Μέγιστη Κάλυψη: **40%**
 Μέγιστο ύψος: **8,50μ. + 2μ. Στέγη**

2. Τον καθορισμό ελάχιστων αποστάσεων στο ΟΤ Γ236 από τα γύρω όρια ως εξής:
- 4,00μ. από τη ρυμοτομική γραμμή της πλευράς T2-T3-T4-T5-T6-T7 (ανώνυμη δημοτική οδός).
 - 4,00μ. από τη ρυμοτομική γραμμή της πλευράς T8-T9 (ανώνυμη δημοτική οδός).
 - 4,00μ. από τη ρυμοτομική γραμμή της πλευράς T9-T1 (οδός Παύλου Μελά) διότι σε αυτή την απόσταση υπάρχουν υφιστάμενα στοιχεία περιφραξής.
 - 4,00μ. από τη ρυμοτομική γραμμή στο βόρειο όριο T1-T2(ανώνυμη οδός μη διανοιγμένη) λόγω ύπαρξης υφιστάμενου μαντρότοιχου που περιβάλλει το υπάρχον γήπεδο ποδοσφαίρου.

Όσον αφορά το ύψος του στεγάστρου επειδή αυτό θα καλύψει ανάγκες ενόργανης γυμναστικής και συγκεκριμένα θα τοποθετηθεί τραμπολίνο ολυμπιακών προδιαγραφών λαμβάνοντας υπόψη τις προδιαγραφές που υπάρχουν από τη ΓΓΑ βέλτιστο ύψος και αυτό που συστήνεται είναι αυτό των 10,00μ άρα προτείνεται στους όρους έγκρισης δόμησης το ύψος των 10,50 μέτρων ώστε να καλύπτεται η ανάγκη αυτή σε κάθε περίπτωση δεδομένου και των μέτρων ασφαλείας που απαιτούνται για τους αθλητές του τραμπολίνο.

Τέλος, προτείνουμε υποβολή στο Δημοτικό Συμβούλιο για λήψη απόφασης λόγω αρμοδιότητας.

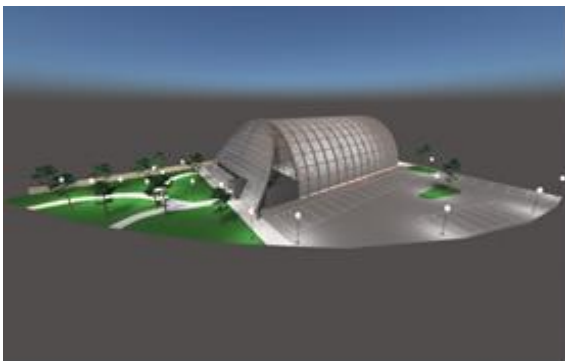
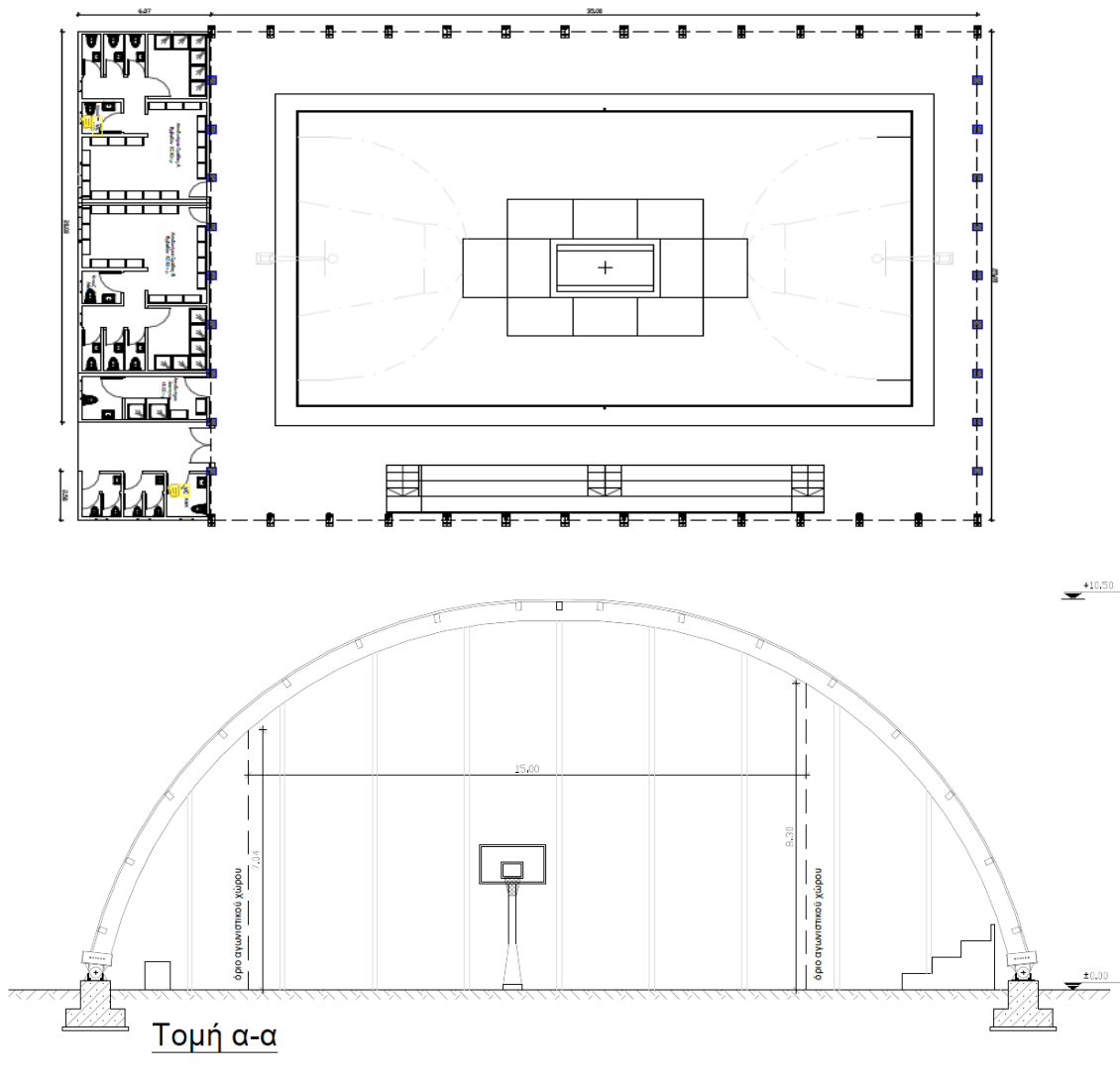
Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής Επιτροπή, μετά από διαλογική συζήτηση και αφού έλαβε υπόψη:

1. Την εισήγηση του Προέδρου.
2. Τις διατάξεις του άρθρου 73 του Ν. 3852/2010.
3. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. **Εγκρίνει** τον καθορισμό όρων δόμησης για το εν λόγω κοινωφελές οικοπέδο ως εξής:
 Ελάχιστα όρια: Πρόσωπο = **20,00μ.**, - Εμβαδόν = **700,00τ.μ.**
 Συντελεστής δόμησης: **0,60**
 Μέγιστη Κάλυψη: **40%**
 Μέγιστο ύψος: **8,50μ. + 2μ. Στέγη**
2. Εγκρίνει τον καθορισμό ελάχιστων αποστάσεων στο ΟΤ Γ236 από τα γύρω όρια ως εξής :
 - 4,00μ. από τη ρυμοτομική γραμμή της πλευράς T2-T3-T4-T5-T6-T7 (ανώνυμη δημοτική οδός).
 - 4,00μ. από τη ρυμοτομική γραμμή της πλευράς T8-T9 (ανώνυμη δημοτική οδός).
 - 4,00μ. από τη ρυμοτομική γραμμή της πλευράς T9-T1 (οδός Παύλου Μελά) διότι σε αυτή την απόσταση υπάρχουν υφιστάμενα στοιχεία περιφραξής.
 - 4,00μ. από τη ρυμοτομική γραμμή στο βόρειο όριο T1-T2(ανώνυμη οδός μη διανοιγμένη) λόγω ύπαρξης υφιστάμενου μαντρότοιχου που περιβάλλει το υπάρχον γήπεδο ποδοσφαίρου.

Όσον αφορά το ύψος του στεγάστρου επειδή αυτό θα καλύψει ανάγκες ενόργανης γυμναστικής και συγκεκριμένα θα τοποθετηθεί τραμπολίνο ολυμπιακών προδιαγραφών λαμβάνοντας υπόψη τις προδιαγραφές που υπάρχουν από τη ΓΓΑ βέλτιστο ύψος και αυτό που συστήνεται είναι αυτό των 10,00μ άρα προτείνεται στους όρους έγκρισης δόμησης το ύψος των 10,50 μέτρων ώστε να καλύπτεται η ανάγκη αυτή σε κάθε περίπτωση δεδομένου και των μέτρων ασφαλείας που απαιτούνται για τους αθλητές του τραμπολίνου.



Β. Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο το θέμα για λήψη σχετικής απόφασης, λόγω αρμοδιότητας.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό 09/2020.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΒΟΓΙΑΤΖΗΣ

ΤΙΘΕΝΤΑΙ ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ