



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της 7^{ης}/2024 Τακτικής Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Προσοτσάνης.

Στη Προσοτσάνη και στο Δημοτικό Κατάστημα σήμερα την **12 Απριλίου** του έτους **2024** ημέρα **Παρασκευή** και ώρα **19:00** συνήλθε σε **Τακτική** συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο Προσοτσάνης, υπό την προεδρία του κ. Σταυρίδη Μάρκο, ύστερα από την με αρ. πρωτ. **6626/08-04-2024** πρόσκληση του, η οποία γνωστοποιήθηκε σε όλα τα μέλη του Συμβουλίου, στο Δήμαρχο, στους Προέδρους των Κοινοτήτων και δημοσιεύθηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου και στο Δημοτικό Κατάστημα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν.3852/2010 όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 6 του Ν.5056/2023 και του άρθρου 69 του Ν.3852/2010 και με τις διατάξεις των άρθρων 92, 95, 96 και 97 του Δ.Κ.Κ.(Ν.3463/2006). Στην συνεδρίαση παραβρέθηκε ο Δήμαρχος κ. Αθανασιάδης Θεόδωρος και διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία δεδομένου ότι επί συνόλου **25** μελών βρέθηκαν παρόντα τα κατωτέρω μέλη:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ Δ.Σ		ΠΑΡΟΝΤΕΣ ΠΡΟΕΔΡΟΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ	
1	ΣΤΑΥΡΙΔΗΣ ΜΑΡΚΟΣ (Πρόεδρος)	1	ΖΑΜΠΑΣ ΗΛΙΑΣ (ΠΡΟΣΟΤΣΑΝΗΣ)
2	ΑΥΓΟΥΣΤΑΤΟΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ	2	ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ (ΓΡΑΜΜΕΝΗΣ)
3	ΓΡΗΓΟΡΙΑΔΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	3	ΣΙΔΟΣ ΣΤΕΡΓΙΟΣ (ΚΑΛΗΣ ΒΡΥΣΗΣ)
4	ΚΙΛΑΤΖΙΔΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ	4	ΝΙΤΣΙΟΣ ΣΩΚΡΑΤΗΣ (ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ)
5	ΟΥΡΟΥΜΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	5	ΜΟΣΚΟΦΙΔΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ (ΑΝΘΟΧΩΡΙΟΥ)
6	ΣΥΡΤΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	6	ΣΠΥΡΙΔΟΠΟΥΛΟΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ (ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ)
7	ΧΑΤΖΗΓΕΩΡΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	7	ΒΑΪΤΣΙΔΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ (ΣΙΤΑΓΡΩΝ)
8	ΒΟΥΓΙΟΥΚΛΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	8	ΤΟΣΟΥΝΟΓΛΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ (ΜΙΚΡΟΚΑΜΠΟΥ)
9	ΒΟΥΓΙΟΥΚΛΗ ΕΛΕΝΗ		
10	ΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ ΘΩΜΑΣ		ΑΠΟΝΤΕΣ
11	ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ	1	ΤΣΙΡΚΟΥ ΘΕΟΔΩΡΟΣ (ΠΕΤΡΟΥΣΑΣ)
12	ΤΣΙΓΚΑΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	2	ΣΑΡΝΑΖΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ (ΠΕΡΙΧΩΡΑΣ)
13	ΤΣΟΛΑΚΙΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	3	ΜΠΑΤΣΙΟΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ (ΚΟΚΚΙΝΟΓΕΙΩΝ)
14	ΗΛΙΑΔΗΣ ΜΙΧΑΗΛ	4	ΤΣΑΝΝΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ (ΠΥΡΓΩΝ)
15	ΤΕΡΝΕΚΤΣΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	5	ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ ΣΟΥΛΤΑΝΑ (ΜΙΚΡΟΠΟΛΗΣ)
16	ΣΥΜΕΩΝΙΔΟΥ ΣΟΦΙΑ	6	ΜΑΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ (ΧΑΡΙΤΩΜΕΝΗΣ)
17	ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	7	ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ (ΦΩΤΟΛΙΒΟΣ)
18	ΠΑΠΑΖΟΓΛΟΥ ΚΑΛΛΙΟΠΗ	8	ΠΟΥΛΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ (ΜΑΥΡΟΛΕΥΚΗΣ)
19	ΣΑΡΙΔΗΣ ΑΛΚΗΣ	9	ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ ΕΛΕΝΗ (ΠΑΝΟΡΑΜΑΤΟΣ)
	ΑΠΟΝΤΕΣ	10	ΣΑΒΒΙΔΟΥ ΚΥΡΙΑΚΗ (ΜΕΓΑΛΟΚΑΜΠΟΣ)
1	ΝΟΥΣΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ		
2	ΣΥΜΕΩΝΙΔΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ		
3	ΤΣΑΟΥΣΙΔΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ		
4	ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ		
5	ΖΑΧΑΡΙΑΔΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ		
6	ΧΑΤΖΗΣΑΒΒΙΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ		

Στην συνεδρίαση παραβρέθηκε η τακτική υπάλληλος κα Αικατερίνη Ζιαμπάρη, γραμματέας του Δημοτικού Συμβουλίου.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ: 59/2024

ΘΕΜΑ: Αναθεώρηση Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου ΒΙ.ΠΕ. Δράμας.

Ο Πρόεδρος εισηγούμενος το 8^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη των μελών του σώματος την αριθ. 98/2024 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Προσοτσάνης στην οποία αναφέρονται τα παρακάτω:

«ΘΕΜΑ: Εισήγηση στο ΔΣ για Αναθεώρηση Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου ΒΙ.ΠΕ Δράμας.

Ο Πρόεδρος εισηγούμενος το 17^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης ανέφερε ότι η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 73 του Ν.3852/2010 εισηγείται στο δημοτικό συμβούλιο: βα. θέματα καθορισμού χρήσεων γης, ββ. τα θέματα εφαρμογής των σχεδίων πολεοδομικού (ρυθμιστικού) επιπέδου, ανάπλασης περιοχών, πολεοδομικών επεμβάσεων, χρηματοδότησης προγραμμάτων ανάπλασης, ανασυγκρότησης υποβαθμισμένων περιοχών, πολεοδομικής αναμόρφωσης προβληματικών περιοχών, αποζημίωσης ρυμοτομούμενων, πολεοδομικών ρυθμίσεων, εισφοράς σε γη ή σε χρήμα, περιοχών ιδιωτικής πολεοδόμησης, και έγκρισης πολεοδομικών μελετών.

Στο άρθρο 74^Α παρ.1 του Ν.3852/2010 όπως προστέθηκε από το άρθρο 9 του Ν.5056/2023, από 1-1-2024 η δημοτική επιτροπή αποφασίζει για τις αρμοδιότητες της επιτροπής ποιότητας ζωής.

Στη συνέχεια προσκόμισε την αριθ.πρωτ.6362/3-4-2024 εισήγηση της Προϊσταμένης Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών, στην οποία αναφέρονται τα παρακάτω:

ΘΕΜΑ: Αναθεώρηση Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου ΒΙ.ΠΕ. ΔΡΑΜΑΣ

Σχετικά έγγραφα: Το υπ' αρ. Πρωτ 162881 / 7-12-2023 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης / Γενική Δ/ση Χωροταξικής, Περιβαλλοντικής & Αγροτικής Πολίτικής / Διεύθυνση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης / Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Εφαρμογών μετά του φακέλου της μελέτης Αναθεώρησης του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου της ΒΙ.ΠΕ. ΔΡΑΜΑΣ.

Θέτουμε υπόψη της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Προσοτσάνης τα παρακάτω:

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε., που είναι ο φορέας ίδρυσης και λειτουργίας της ΒΙ.ΠΕ. ΔΡΑΜΑΣ, υπέβαλε στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης/Γενική Δ/ση Χωροταξικής, Περιβαλλοντικής & Αγροτικής Πολίτικής/Διεύθυνση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης/Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Εφαρμογών, την με αριθμ. πρωτ. 60645/15-11-2023 αίτηση για την Αναθεώρηση του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου της ΒΙ.ΠΕ. ΔΡΑΜΑΣ, συνοδευόμενη από πλήρη πολεοδομική μελέτη.

Η αιτούμενη αναθεώρηση σύμφωνα με την παρ. 2.α του άρθρου 51 του Ν.4178/2013 διέπεται από τις διατάξεις του Ν.3982/2011. Οι λεπτομέρειες σχετικά με την τηρούμενη διαδικασία καθώς και οι τεχνικές

προδιαγραφές της πολεοδομικής μελέτης καθορίζονται στην ΚΥΑ Φ/Α.15/3/2226/170/1-3-2012 των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και ΠΕΚΑ.

Επίσης με την παράγραφο 10 του άρθρου 47 του Ν.4982/2022 ρυθμίστηκε ότι οι υφιστάμενες Βιομηχανικές Περιοχές του Ν.4458/65, οι Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές (Β.Ε.ΠΕ.) του Ν.2545/1997, και τα επιχειρηματικά πάρκα του Ν.3982/2011, εξακολουθούν να διέπονται από τους νόμους αυτούς, τις κανονιστικές πράξεις που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση αυτών, καθώς και από τα άρθρα 5, 6, 9, 11, 17, 25, 28, 29, 30, 36 έως 44 του Ν.4982/22.

Η Δ/ση ΠΕΧΩ, αφού έλεγξε τον υποβληθέντα φάκελο σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 7 της ως άνω ΚΥΑ, τον διαβίβασε στον Δήμο Προσοτσάνης προκειμένου αφενός να τηρηθεί η διαδικασία δημοσιοποίησης, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 7 της ίδιας ως άνω ΚΥΑ και αφετέρου το Δ/Σ του Δήμου να γνωμοδοτήσει επί της αιτούμενης αναθεώρησης αλλά και των τυχόν ενστάσεων που θα υποβληθούν κατά την ανάρτησή της. Η δημοσιοποίηση της προτεινόμενης αναθεώρησης έγινε με την με Α.Π. 1147/18-1-2024 ανακοίνωση, η οποία δημοσιεύτηκε στο φύλλο 6880-13.002 της τοπικής εφημερίδας «ΠΡΩΪΝΟΣ ΤΥΠΟΣ» στις 20/1/2024 και στο φύλλο 31523 της ημερήσιας εφημερίδας πανελλήνιας κυκλοφορίας «Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ» στις 20/1/2024 και αναρτήθηκε, με το με το από 18-1-2024 αποδεικτικό τοιχοκολλήσεως, στον πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου Προσοτσάνης.

Κατά την ανάρτηση δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΗΣ ΒΙ.ΠΕ. ΔΡΑΜΑΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΒΛΗΘΕΝΤΟΣ ΦΑΚΕΛΟΥ

1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Η έκταση στην οποία έχει αναπτυχθεί η Βιομηχανική Περιοχή Δράμας βρίσκεται σε απόσταση περίπου 6 χλμ. βορειοδυτικά της Δράμας.

Διοικητικά υπάγεται στην Τοπική Κοινότητα Πετρούσσης της Δημοτικής Ενότητας Προσοτσάνης του Δήμου Προσοτσάνης και στην Τοπική Κοινότητα Ξηροποτάμου της Δημοτικής Ενότητας Δράμας, του Δήμου Δράμας, της Περιφερειακής Ενότητας Δράμας και η συνολική έκταση που καλύπτει το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο είναι 2.456,38 στρ.

Η συνολική έκταση της ΒΙ.ΠΕ. ΔΡΑΜΑΣ εμπίπτει εντός των αγροκτημάτων Πετρούσσας και Ξηροποτάμου στα οποία πραγματοποιήθηκαν διανομές κρατικών γαιών σε διάφορες χρονικές περιόδους από το 1929 έως το 1962.

Η έκταση οριοθετείται βόρεια της Εθνικής Οδού Δράμας-Νευροκοπίου με την οποία η σύνδεση γίνεται με ισόπεδο κόμβο.

Η ΒΙ.ΠΕ. Δράμας είναι από τις πρώτες ΒΙ.ΠΕ. που οριοθετήθηκαν στη χώρα και σ' αυτήν έχουν εγκατασταθεί και λειτουργούν περίπου 82 επιχειρήσεις όλων των ειδών όχλησης από τις οποίες οι 33 είναι προ-εγκατεστημένοι ιδιοκτήτες.

2. ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΒΙ.ΠΕ. ΔΡΑΜΑΣ

Η ΒΙ.ΠΕ. Δράμας οριοθετήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4458/1965 «Περί Βιομηχανικών Περιοχών», όπως αυτός τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το Νόμο 742/1977 «Περί Τροποποιήσεως και Συμπληρώσεως του Ν.4458/1965». Συγκεκριμένα:

- Με την υπ' αριθμόν 45 της από 10-4-1973 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου ΦΕΚ86/Α'/11-4-1973 «Περί δημιουργίας βιομηχανικών ζωνών εις την περιοχή Δ' και καθορισμού βιομηχανικών κλάδων, δυναμένων να εγκατασταθούν άνευ περιορισμών εντός της περιοχής ταύτης, συμφώνως προς τας διατάξεις του άρθρου 5 του Ν.Δ.1377/1973» αποφασίστηκε η δημιουργία βιομηχανικής ζώνης στην περιοχή Δ' της Δράμας.
- Με την Κοινή Απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Βιομηχανίας και Δημοσίων Έργων Αριθ. Ε1/1988/365/ΦΕΚ626/Β'/21-06-1974 «Περί καθορισμού θέσεων βιομηχανικών ζωνών περιοχής Δ' εις τας πόλεις Καλαμάτα, Τρίπολιν, Μεσολόγγι, Πρέβεζα, Ηγουμενίτσα, Ιωάννινα, Φλώρινα, Δράμα, Αλεξανδρούπολη και Ξάνθη» καθορίστηκε η θέση της Βιομηχανικής Περιοχής Δράμας.
- Με την Κοινή Απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Βιομηχανίας Αριθ. 33958/08-04-1975, ΦΕΚ 423/Β'/22-04-1975 «Περί καθορισμού ορίων Βιομηχανικής Ζώνης Δράμας» οριοθετήθηκε η ΒΙ.ΠΕ. Δράμας.

Για τους Οργανωμένους Υποδοχείς Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΟΥΜΕΔ) δηλαδή τις ΒΙΠΕ του ν.4458/65, τις ΒΕΠΕ του ν.2545/97 και τα Επιχειρηματικά Πάρκα του ν.3982/2011 η απόφαση ίδρυσης, αποτελεί χωροταξικό πλαίσιο με το οποίο προσδιορίζονται τα Χωροταξικά μεγέθη που αφορούν το μέγεθος και τα όρια του πάρκου καθώς και τις επιτρεπόμενες χρήσεις εντός αυτού. Μάλιστα όπως ρυθμίστηκε με την παρ. 9 του άρθρου 8 του ν.4447/2016 αποτελούν «Ειδικά Χωρικά Σχέδια».

Όπως ρητά προβλέπεται στο άρθρο 1 του ν.4458/65 η περιοχή οριοθετήθηκε «...για την εγκατάσταση πάσης φύσεως βιομηχανικών και βιοτεχνικών επιχειρήσεων, καθώς και επιχειρήσεων επεξεργασίας, αποθηκείσεως και εμπορίας αγροτικών προϊόντων».

Στη βάση αυτή μέσα στην έκταση που αφορά η προτεινόμενη αναθεώρηση είναι επιτρεπτές βιομηχανικές χρήσεις όλων των βαθμών όχλησης.

Η έκταση η οποία έχει οριοθετηθεί ως Βιομηχανική Περιοχή Δράμας είχε αποκτηθεί κατά το μεγαλύτερο μέρος της από την ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. με απαλλοτριώσεις, με συμβόλαια κατακυρωτικών εκθέσεων, με παραχωρήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο και με ελεύθερες αγορές.

Συγκεκριμένα αποκτήθηκε από την ΕΤΒΑ κατά κυριότητα ποσοστό 88.48% της συνολικής έκτασης (2.074,16 στρ), ενώ ποσοστό 11.52% (270,14 στρ) αφορούσε σε προ-εγκατεστημένες επιχειρήσεις και εκτάσεις που δεν αποκτήθηκαν.

Μετά την πολεοδόμηση της ΒΙΠΕ και την κατασκευή των έργων υποδομής η ΕΤΒΑ πραγματοποίησε πωλήσεις βιομηχανικών οικοπέδων. Συνολικά μεταβιβάστηκαν 78 οικόπεδα στα οποία εγκαταστάθηκαν και λειτουργούν βιομηχανικές αλλά και βιοτεχνικές μονάδες.

Σήμερα παραμένει στην ιδιοκτησία της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ συνολική έκταση περίπου 1398 στρεμμάτων που αφορά το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων καθώς και σημαντικό αριθμό οικοπέδων σε οικοδομικά τετράγωνα με χρήση «Βιομηχανία κλπ».

ΙΣΧΥΟΝ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΒΙ.ΠΕ. ΔΡΑΜΑΣ

Το ρυμοτομικό σχέδιο της ΒΙ.ΠΕ. Δράμας εγκρίθηκε με τις ειδικές διατάξεις που διέπουν τους οργανωμένους υποδοχείς και ειδικότερα τις διατάξεις του Ν.Δ.742/1977 «Περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του Ν.4458/1965 «Περί Βιομηχανικών Περιοχών και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων».

Συγκεκριμένα:

- Η έγκριση του πρώτου Ρυμοτομικού σχεδίου έγινε το 1977 με το Π.Δ.26-09-1977 (ΦΕΚ 454/Δ'/10-11-1977) «Περί εγκρίσεως των ρυμοτομικών σχεδίων της βιομηχανικής Ζώνης Δ' περιοχής των Κοινοτήτων Ξηροποτάμου και Πετρούσσης Νομού Δράμας».
- Στη συνέχεια, το 2013 με την απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης 4778/05-12-2013 (ΦΕΚ 477/Α.Α.Π./27-12-2013) «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στη ΒΙ.ΠΕ. Δράμας στα ΟΤ 29, Δ και Ε» εγκρίθηκε η 1^η Τροποποίηση που είχε τοπικό χαρακτήρα.
- Τέλος, το 2019 με την απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης 2246/12-7-2019 (ΦΕΚ477/Δ'/26-8-2019) «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στη ΒΙ.ΠΕ. Δράμας στα Οικοδομικά Τετράγωνα ΟΤ1.4, ΟΤ1.5, ΟΤ2.9.Β και ΟΤ2.9Γ.» εγκρίθηκε η πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της ΒΙ.ΠΕ. Δράμας.

ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Σύμφωνα με τα διατάγματα ρυμοτομίας οι ισχύοντες όροι δόμησης για τη ΒΙ.ΠΕ. ΔΡΑΜΑΣ φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΒΙ.ΠΕ. ΔΡΑΜΑΣ

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ σύμφωνα με Π.Δ. 26-09-1977 ΦΕΚ 454/Δ'/16-11-1977 και
 Απόφαση Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης 4778/05-12-2013 (ΦΕΚ 477/ΑΑΠ/27-12-2013)
 Απόφαση Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης 2246/12-7-2019 (ΦΕΚ 477/Δ'/26-8-2019)

	<u>ΤΟΜΕΑΣ Α</u>	<u>ΤΟΜΕΑΣ Β</u>
	(ΟΤ1.1,1.2,1.3,1.4-1.5,1.6,1.7,1.8,1.9,2.1,2.2,2.3,2.4, 2.5,2.6,2.7,2.8,2.9.Α,2.9.Β,3.1,3.2,3.3,3.4,4.1,4.2,5.1,5.2,6.1)	(ΟΤ 2.9.Γ,Β,Γ,Ζ,Η,Θ)
ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ (τμ)	3000	3000
ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΠΡΟΣΩΠΟ (μ)	30	30
ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΒΑΘΟΣ (μ)	50	50
ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ	40%	5%
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	1.2	0.05
ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ (μ)	11 μ.	4
ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΠΟ ΠΛΑΓΙΑ ΚΑΙ ΟΠΙΣΘΙΑ ΟΡΙΑ (μ)	7	
ΧΡΗΣΗ	Βιομηχανικά ή βιοτεχνικά κτίρια, ως και κτίρια εξυπηρετούντων καθ' οποιονδήποτε τρόπον την εύρυθμη λειτουργία των εντός της βιομηχανικής ζώνης εγκαθισταμένων βιομηχανιών ή βιοτεχνιών.	Κτίρια κοινής εξυπηρέτησεως
Κατά παρέκκλιση οι όροι δόμησης για ανέγερση κτιρίων κοινής εξυπηρέτησης: Α) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 5% Β) Μέγιστος συντελεστής δόμησης: 0.05 Γ) Μέγιστος αριθμός ορόφων: 1 Δ) Μέγιστο ύψος κτιρίου : 4 μ.		

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ

Η προτεινόμενη αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της ΒΙΠΕ ΔΡΑΜΑΣ αποσκοπεί αποκλειστικά στην βελτίωση της πολεοδομικής και κυκλοφοριακής οργάνωσης, στην κάλυψη των απαιτήσεων/ δεσμεύσεων που προσδιορίζει το ισχύον νομικό πλαίσιο και κυρίως στην εξασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης γης που θα καλύψει τις ανάγκες υλοποίησης νέων επενδύσεων αλλά και μετεγκατάστασης υφιστάμενων μονάδων που λειτουργούν σε εκτός σχεδίου περιοχές με ότι συνεπάγεται αυτό στο αυξημένο κόστος λειτουργίας τους αλλά και στην Χωροταξική οργάνωση της Χώρας.

Οι κεντρικές επιλογές που καθόρισαν τον ανασχεδιασμό της ΒΙΠΕ όπως αυτός περιγράφεται στη συνέχεια είναι:

- a. Η επικαιροποίηση του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου αυτό να μην παρουσιάζει ασυμβατότητες με την διαμορφωμένη κατάσταση.
- b. Η εξασφάλιση του ελαχίστου ισοζυγίου κοινοχρήστων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 52 του Ν.3982/2011 σε συνδυασμό με την με την παρ. 2.α του άρθρου 51 του Ν.4178/2013 αλλά και το άρθρο 11 του ν.4982/2011 που διατήρησε αναλλοίωτες τις σχετικές απαιτήσεις.
- c. Ο καθορισμός των χρήσεων γης σύμφωνα με το Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).
- d. Η αναδιάταξη των κοινοχρήστων χώρων με στόχο την καλύτερη αξιοποίηση των αδόμητων χώρων, στο βαθμό που το επιτρέπει το ισοζύγιο κοινοχρήστων και μέσω αυτής την αλλαγή χρήσης σε τμήματα που σήμερα αποτελούν ελεύθερους χώρους –χώρους πρασίνων και την δημιουργία σ' αυτά νέων οικοδομικών τετραγώνων με βιομηχανική χρήση. Αντίστοιχα αποχαρακτηρίζονται τμήματα που σήμερα αποτελούσαν βιομηχανικά οικόπεδα και δημιουργούνται κοινόχρηστοι χώροι.
- e. Ο ανασχεδιασμός των ΟΤ της Β' φάσης που στη σημερινή τους μορφή δεν είναι αξιοποιήσιμα.
- f. Η μείωση του πλάτους του προκηπίου σε όσα οικοδομικά τετράγωνα αυτό είναι αναγκαίο ώστε να μην ρυμοτομούνται ήδη κατασκευασμένα κτίρια.
- g. Η πρόβλεψη παρεκκλίσεων για την εξασφάλιση της αρτιότητας στα οικόπεδα που έχουν μεταβιβαστεί ως σήμερα και εντός αυτών έχουν ανεγερθεί κτίρια.
- h. Ο διαχωρισμός των χώρων πρασίνου από τα βιομηχανικά οικοδομικά τετράγωνα με πεζόδρομο (σήμερα είναι σε επαφή).
- i. Επιμέρους αλλαγές στον ισχύοντα πολεοδομικό κανονισμό.
- j. Η προσαρμογή της πολεοδόμησης στην οριοθετημένη ΒΙ.ΠΕ. Στο ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο έχουν πολεοδομηθεί εκτάσεις που βρίσκονται εκτός αυτής συνολικού εμβαδού 112,08στρ. Πρόκειται για το νότιο μισό των χώρων πρασίνου που καλύπτουν το νότιο τμήμα της ΒΙ.ΠΕ. καθώς και το δυτικό τμήμα των ΟΤ2.1 και ΟΤ2.2 και με την προτεινόμενη αναθεώρηση το πολεοδομούμενο τμήμα ταυτίζεται με την οριοθετημένη ΒΙ.ΠΕ. διαμορφώνοντας το συνολικό εμβαδό της στα 2344,30στρ.
- k. Η ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης στην ανάπτυξη της βιομηχανικής δραστηριότητας, με την συγκέντρωση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων σε συγκεκριμένες περιοχές με οργανωμένες υποδομές, για τη δημιουργία «πράσινων» οικοσυστημάτων επιχειρήσεων. Αυτό επιτυγχάνεται τροποποιώντας τη σημερινή σχέση ελκυστικότητας μεταξύ της οργανωμένης και διάσπαρτης χωροθέτησης της βιομηχανίας υπέρ της πρώτης.

Η προτεινόμενη αναθεώρηση περιλαμβάνει αλλαγές τόσο στο Ρυμοτομικό Σχέδιο, όσο και στον Πολεοδομικό Κανονισμό. Συγκεκριμένα:

Α. ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ

Αναθεωρείται ο εγκεκριμένος πολεοδομικός κανονισμός που συνοδεύει το ρυμοτομικό σχέδιο με βασικούς άξονες:

✓ ΑΛΛΑΓΗ ΤΟΜΕΩΝ

Στον υφιστάμενο πολεοδομικό κανονισμό προβλέπονται δυο (2) τομείς. Ο τομέας Α για την εγκατάσταση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων και ο τομέας Β για την εγκατάσταση κοινωφελών εξυπηρετήσεων.

Στον προτεινόμενο κανονισμό προβλέπεται ένας τομέας, ο τομέας Α για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης.

✓ **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ**

Καθορίζεται συντελεστής κάλυψης 60%, όσο είναι το μέγιστο επιτρεπτό σύμφωνα με άρθρο 12 του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ).

✓ **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Ο συντελεστής δόμησης καθορίζεται στο 1.6, σε κάθε περίπτωση μικρότερος από το μέγιστο επιτρεπτό, τόσο του άρθρου 52 του Ν.3982/2011, όσο και του αρ.11 του Ν.4982/2022.

✓ **ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ**

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων καθορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ) σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης και δη για τον τομέα Α' για συντελεστή δόμησης 1.6 το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι 19.50μ.

✓ **ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ**

Καταργείται ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων, καθώς σύμφωνα με το Ν.4067/2012 (ΝΟΚ) πολεοδομικό μέγεθος δεν αποτελεί ο αριθμός των ορόφων αλλά το ύψος του κτιρίου.

✓ **ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ**

Η ελάχιστη επιτρεπόμενη απόσταση των κτιρίων από τα πλάγια και οπίσθια όρια του οικοπέδου, καθώς και η ελάχιστη απόσταση μεταξύ κτιρίων του ιδίου οικοπέδου καθορίζεται σε Δ σύμφωνα με ΝΟΚ ως ισχύει εκάστοτε, ενώ ως ελάχιστη απόσταση ορίζονται τα 5.00μ.

✓ **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΤ' ΟΓΚΟ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ**

Καθορίζεται συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης σύμφωνα με το εδάφιο (γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 11 του Ν.4982/22 (ΦΕΚ195Α).

✓ **ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ**

Καθορίζονται χρήσεις γη με βάση τις διατάξεις του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).

✓ **ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ**

Τα ελάχιστα εμβαδά αρτιότητας των οικοπέδων, καθώς και τα ελάχιστα πρόσωπα αρτιότητας αυτών, προσαρμόζονται έτσι ώστε οι τιμές τους να μην δημιουργούν ζητήματα αρτιότητας στα υφιστάμενα οικοπέδα. Σε κάθε περίπτωση, το ελάχιστο εμβαδό αρτιότητας δεν προσδιορίζεται μικρότερο των 1000 τμ, όσο δηλαδή είναι το ελάχιστο επιτρεπτό που ορίζει το άρθρο 8 της ΚΥΑ Φ/Α.15/3/2226/170/1-3-2012 (ΦΕΚ583/Β/2-3-2012).

✓ **ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΕΙΣ**

Προβλέπονται οι αναγκαίες παρεκκλίσεις σε όσα από τα πολεοδομικά μεγέθη κρίθηκε αναγκαίο προκειμένου να εξασφαλιστεί η νομιμότητα των υφιστάμενων οικοπέδων και κτιρίων.

Β. ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΤΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Με την προτεινόμενη αναθεώρηση τροποποιούνται οι ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές των ΟΤ της ΒΙ.ΠΕ. Δράμας.

Οι προτεινόμενες τροποποιήσεις ανά ομάδα οικοδομικών τετραγώνων έχουν ως εξής:

1. Στα **ΟΤ1.4-1.5, ΟΤ1.9, ΟΤ2.4, ΟΤ2.5 και ΟΤ6.1** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές επί σύγχρονων υποβάθρων, χωρίς ουσιαστικά να γίνεται ουδεμία τροποποίηση επ' αυτών.

2. Στα **ΟΤ1.1, ΟΤ1.2, ΟΤ1.3, ΟΤ1.6, ΟΤ1.7, ΟΤ1.8 και ΟΤ2.7** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και μεταβάλλεται το πλάτος του προκηπίου προκειμένου να μη ρυμοτομούνται τα ήδη υφιστάμενα βιομηχανικά κτίρια.
3. Για τα **ΚΧ12 και ΟΤΑ** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα στα πλαίσια αναδιάταξης των κοινοχρήστων το αρχικό ΟΤΑ που προβλεπόταν ως χώρος πρασίνου διαχωρίζεται σε δυο οικοδομικά τετράγωνα εκ των οποίων το δυτικό, από το οποίο διέρχονται αγωγοί αποχέτευσης ομβριών, παραμένει ως χώρος πρασίνου (ΚΧ12) και το ανατολικό μετατρέπεται σε βιομηχανικό οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤΑ) για εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης. Ο διαχωρισμός γίνεται με πεζόδρομο. Στο ΟΤΑ όπως τελικά διαμορφώνεται επιβάλλεται γύρωθεν προκήπιο πλάτους 10,00μ.
4. Για τα **ΚΧ13 και ΟΤΒ** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα στα πλαίσια αναδιάταξης των κοινοχρήστων αναδιαμορφώνεται η έκταση του αρχικού ΟΤΒ που προβλεπόταν ως χώρος για κοινωφελείς εγκαταστάσεις, με την ενσωμάτωση χώρου πρασίνου και χώρου στάθμευσης. Επιπλέον στη συνέχεια διαχωρίζεται σε δυο οικοδομικά τετράγωνα εκ των οποίων το δυτικό, από το οποίο διέρχονται αγωγοί αποχέτευσης ομβριών, μετατρέπεται σε χώρο πρασίνου (ΚΧ13) και το ανατολικό μετατρέπεται σε βιομηχανικό οικοδομικό τετράγωνο για εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης (ΟΤΒ). Ο διαχωρισμός γίνεται με πεζόδρομο. Στο ΟΤΒ όπως τελικά διαμορφώνεται επιβάλλεται γύρωθεν προκήπιο πλάτους 10,00μ.
5. Για τα **ΚΧ14 και ΟΤΓ** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα στα πλαίσια αναδιάταξης των κοινοχρήστων το αρχικό ΟΤΓ, που προβλεπόταν ως χώρος Αθλητικών εγκαταστάσεων, διαχωρίζεται σε δυο οικοδομικά εκ των οποίων το δυτικό, από το οποίο διέρχονται αγωγοί αποχέτευσης ομβριών, μετατρέπεται σε χώρο πρασίνου (ΚΧ14) και το ανατολικό μετατρέπεται σε βιομηχανικό οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤΓ) για εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης. Ο διαχωρισμός γίνεται με πεζόδρομο. Στο ΟΤΓ όπως τελικά διαμορφώνεται επιβάλλεται γύρωθεν προκήπιο πλάτους 10,00μ.
6. Για τα **ΚΧ16 και ΟΤΖ** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα στα πλαίσια αναδιάταξης των κοινοχρήστων το αρχικό ΟΤΖ, που προβλεπόταν ως χώρος Κοινωφελών Εξυπηρετήσεων, διαχωρίζεται σε δυο οικοδομικά εκ των οποίων το δυτικό, από το οποίο διέρχονται αγωγοί αποχέτευσης ομβριών, μετατρέπεται σε χώρο πρασίνου (ΚΧ16) και το ανατολικό μετατρέπεται σε βιομηχανικό οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤΖ) για εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης. Ο διαχωρισμός γίνεται με πεζόδρομο. Στο ΟΤΖ όπως τελικά διαμορφώνεται επιβάλλεται γύρωθεν προκήπιο πλάτους 10,00μ.
7. Για τα **ΟΤΗ, ΚΧ17 και ΚΧ18** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα στα πλαίσια αναδιάταξης των κοινοχρήστων το αρχικό ΟΤΗ, που προβλεπόταν ως χώρος Αθλητικών εγκαταστάσεων, διαχωρίζεται σε τρία οικοδομικά εκ των οποίων το ανατολικό και το νότιο, από το οποίο διέρχονται αγωγοί αποχέτευσης ομβριών, μετατρέπονται σε χώρους πρασίνου (ΚΧ18 και ΚΧ17) και το δυτικό μετατρέπεται σε βιομηχανικό οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤΗ) για εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης. Ο διαχωρισμός γίνεται με πεζοδρόμους. Στο ΟΤΗ όπως τελικά διαμορφώνεται επιβάλλεται γύρωθεν προκήπιο πλάτους 10,00μ.
8. Για τα **ΟΤΘ, ΟΤΙ, ΚΧ19 και ΚΧ20** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα στα πλαίσια αναδιάταξης των κοινοχρήστων αναδιαμορφώνεται η έκταση του αρχικού ΟΤΘ που προβλεπόταν ως χώρος κοινωφελών εξυπηρετήσεων, με την ενσωμάτωση χώρου

πρασίνου, οδών και χώρου στάθμευσης. Επιπλέον στη συνέχεια διαχωρίζονται τα οικοδομικά τετράγωνα εκ των οποίων τα ανατολικά, από το οποία διέρχονται αγωγοί αποχέτευσης ομβριών, μετατρέπονται σε χώρους πρασίνου (ΚΧ19 & ΚΧ20) και τα δυτικά μετατρέπονται σε βιομηχανικά οικοδομικά τετράγωνα για εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης (ΟΤΘ και ΟΤΙ). Ο διαχωρισμός γίνεται με πεζοδρόμους και την επέκταση υφισταμένης οδού. Στα ΟΤΘ και ΟΤΙ όπως τελικά διαμορφώνονται επιβάλλεται γύρωθεν προκήπιο πλάτους 10,00μ.

9. Για τα **ΟΤ2.1, ΟΤ2.2 και ΚΧ3** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα οι τροποποιήσεις της συγκεκριμένης περιοχής στοχεύουν κυρίως στην εξαίρεση της πολεοδόμησης της έκτασης που βρίσκεται εκτός οριοθετημένης ΒΙ.ΠΕ στο δυτικό τμήμα των αρχικών ΟΤ2.1 και ΟΤ2.2. Στη βάση αυτή, από το εναπομείναν τμήμα τους εντός ΒΙ.ΠΕ., ένα μέρος τους δυτικά χρησιμοποιείται για την δημιουργία περιμετρικού χώρου πρασίνου (ΚΧ3) και έτερο για τη δημιουργία οδών και πεζοδρόμων για το διαχωρισμό του περιμετρικού πράσινου από την εναπομένουσα έκταση των ΟΤ2.1 και ΟΤ2.2. Στα ΟΤ2.1 και ΟΤ2.2 όπως τελικά διαμορφώνονται επιβάλλεται γύρωθεν προκήπιο πλάτους 10,00μ.
10. Για το **ΟΤ2.3** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα: (α) Ένα τμήμα του ΟΤ στο μέσο περίπου της νότιας πλευράς του εξαιρείται του ΟΤ καθώς σε αυτό υπάρχει εναπομένουσα ιδιοκτησία της ΕΤΒΑ μη άρτια και η οποία δεν δύναται να τακτοποιηθεί και στα πλαίσια της παρούσας κρίθηκε σκόπιμο να εξαιρεθεί από αυτό και (β) μεταβάλλεται το πλάτος του προκηπίου στην δυτική και στη νότια πλευρά του προκειμένου να μη ρυμοτομούνται τα ήδη υφιστάμενα βιομηχανικά κτίρια.
11. Για το **ΟΤ2.6** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα σε ένα τμήμα της ανατολικής πλευράς του ΟΤ, μετακινείται παράλληλα η ρυμοτομική γραμμή του κατά 1 μ ανατολικότερα και έτσι αυξάνεται η έκταση του εις βάρος της οδού Γ, προκειμένου να συμπεριληφθεί σε αυτό το σύνολο ιδιοκτησίας της ΕΤΒΑ εντός της οποίας υπάρχει κατασκευασμένη γεώτρηση και η οποία σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό ήταν ρυμοτομούμενη. Στη βάση αυτή στο σημείο αυτό μειώνεται το πλάτος της οδού Γ από 16.00μ σε 15.00μ. Το προκήπιο στην ανατολική πλευρά του ΟΤ με πρόσωπο στην οδό Γ παραμένει ως έχει εγκριθεί με πλάτος 10μ. με εξαίρεση το σημείο στο οποίο τροποποιείται η ρυμοτομική γραμμή του που το προκήπιο έχει πλάτος 11.00μ.
12. Για τα **ΟΤ2.8, ΟΤ2.9 και ΚΧ1** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα στην περιοχή αυτή γίνεται ανασχεδιασμός των εγκεκριμένων ΟΤ2.8, ΟΤ2.9Α, ΟΤ2.9Β, ΟΤ2.9Γ και του περιμετρικού πρασίνου που βρίσκεται βόρεια αυτών αλλά και αναδιάταξη των χρήσεων αυτών. Βασικός στόχος του ανασχεδιασμού των ΟΤ είναι η κατάργηση της εγκεκριμένης οδού 9, που προβλεπόταν βόρεια σε επαφή με το περιμετρικό πράσινο, με μηδενική λειτουργικότητα και χρησιμότητα και ταυτόχρονα την μεταφορά της οδού 8 σε βορειότερη θέση προκειμένου να εξυπηρετεί καλύτερα τόσο την κυκλοφορία όσο και την κατάτμηση των μελλοντικών οικοπέδων. Στην κατεύθυνση αυτή επανα – προσεγγίζεται η πολεοδομική οργάνωση της έκτασης των αρχικών οικοδομικών τετραγώνων ΟΤ2.8, ΟΤ2.9Α, ΟΤ2.9Β και ΟΤ2.9Γ και στη θέση τους πλέον προτείνεται η δημιουργία του νέου ΟΤ2.9 αλλά και του ΟΤ2.8 του οποίου τα όρια επεκτείνονται, τα οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους με νέα οδό εξασφαλίζοντας μεγαλύτερη ευελιξία στην οικοπεδοποίηση της έκτασης σε μικρά αλλά και μεγάλα οικοπέδα. Στα ΟΤ2.8 και ΟΤ2.9 όπως τελικά διαμορφώνονται επιβάλλεται γύρωθεν προκήπιο πλάτους 10,00μ.
13. Για τα οικοδομικά τετράγωνα **ΟΤ3.1, ΟΤ3.2, Ο.Τ3.3, ΟΤ3.4, ΚΧ2, ΚΧ7, ΚΧ8 και ΚΧ9** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα γίνεται ριζική αλλαγή της

πολεοδομικής οργάνωσης της έκτασης που καλύπτουν τα ΟΤ3.1, ΟΤ3.2, ΟΤ3.3 και ΟΤ3.4, προκειμένου να εξασφαλιστεί μεγαλύτερη ευελιξία στα μεγέθη των δημιουργούμενων οικοπέδων και κυρίως οι προϋποθέσεις για την βελτίωση των δυνατοτήτων ανοικοδόμησης και γενικότερα αξιοποίησης τους. Στην κατεύθυνση αυτή μετατοπίζονται εγκεκριμένοι οδοί σε θέση που θα υποστηρίξει τη νέα οργάνωση και παράλληλα επαναπροσδιορίζονται ως προς το μέγεθος και το σχήμα τα οικοδομικά τετράγωνα ΟΤ3.1, ΟΤ3.2, ΟΤ3.3 και ΟΤ3.4, τμήματα τους αλλάζουν χρήση από βιομηχανικά σε κοινόχρηστους χώρους (ΚΧ2, ΚΧ7, ΚΧ8, ΚΧ9) και τμήματα τους χρησιμοποιούνται για τη δημιουργία δρόμων και πεζοδρόμων. Στα ΟΤ3.1, ΟΤ3.2, ΟΤ3.3 και ΟΤ3.4 όπως αυτά τελικά διαμορφώνονται επιβάλλεται γύρωθεν προκήπιο πλάτους 10.00μ.

14. Για τα οικοδομικά τετράγωνα **ΟΤ4.1, ΟΤ4.2, Ο.Τ5.1, ΟΤ5.2 και ΚΧ21** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και ταυτόχρονα πραγματοποιείται συνολική αναδιάταξη της έκτασης τους. Πιο συγκεκριμένα η έκταση που καλύπτουν τα ΟΤ4.1, ΟΤ4.2, Ο.Τ5.1 και ΟΤ5.2, αποτελεί την Β φάση ανάπτυξης της ΒΙ.ΠΕ., η οποία δεν έχει αναπτυχτεί, είναι αδόμητη και σ' αυτή δεν έχουν κατασκευαστεί έργα υποδομής. Ο υφιστάμενος σχεδιασμός είναι ασύμβατος με το μορφολογικό ανάγλυφο και δεν μπορεί να εφαρμοστεί. Ο προτεινόμενος σχεδιασμός εξασφαλίζει διαμορφώσεις με λίγους χωματισμούς, μηκοτομές οδών που επιτρέπουν την λειτουργία του δικτύου ομβρίων χωρίς αντλιοστάσια και κυρίως την διαμόρφωση οικοπέδων άμεσα αξιοποιήσιμων, χωρίς απαιτήσεις για σημαντικές διαμορφώσεις και τοιχία αντιστήριξης. Η υφιστάμενη αγροτική οδός είναι σε πολύ κακή κατάσταση και δεν προκύπτει κανένα όφελος από την αξιοποίησή της. Ο ανασχεδιασμός περιλαμβάνει αφενός αλλαγές στο σχήμα και στο μέγεθος των παραπάνω ΟΤ, αλλαγή της κυκλοφοριακής οργάνωσης, αύξηση των χώρων (περιμετρικού) πρασίνου. Στα ΟΤ4.1, ΟΤ4.2, ΟΤ5.1 και ΟΤ5.2 όπως αυτά τελικά διαμορφώνονται επιβάλλεται γύρωθεν προκήπιο πλάτους 10.00μ.
15. Για τα οικοδομικά τετράγωνα **ΚΧ4, ΚΧ5 και ΚΧ11** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές και ταυτόχρονα το νότιο και τμήμα του δυτικού και ανατολικού ορίου αντίστοιχα των ΚΧ4 και ΚΧ5 μετατοπίζεται βορειότερα, απομειώνοντας κατά αυτόν τον τρόπο την έκταση τους προκειμένου το νότιο τμήμα τους που βρίσκεται εκτός των ορίων της οριοθετημένης ΒΙ.ΠΕ. και δεν έχει αποκτηθεί από την ΕΤΒΑ να εξαιρεθεί της πολεοδόμησης. Επιπλέον στα πλαίσια βελτίωσης της πολεοδομικής οργάνωσης το βόρειο όριο τους μετακινείται βορειότερα μειώνοντας το πλάτος της οδού 1 προκειμένου να ταυτιστεί με το ήδη κατασκευασμένο πλάτος στο σημείο αυτό. Τέλος δημιουργείται στο δυτικό πέρας της οδού 1 και στο βορειοδυτικό τμήμα του ΚΧ4 πλατεία αναστροφής (τύπου round-about) με σκοπό την καλύτερη κυκλοφορία της ΒΙ.ΠΕ. με ταυτόχρονη δημιουργία νησίδας πρασίνου (ΚΧ11).
16. Για τα οικοδομικά τετράγωνα **ΚΧ6 και ΚΧ10** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές και ταυτόχρονα προσαρμόζεται η έκταση τους προκειμένου το πλάτος των οδών στις οποίες έχουν πρόσωπο, να ταυτιστούν με το κατασκευασμένο στα σημεία αυτά.
17. Για το οικοδομικό τετράγωνο **ΚΧ15** επικαιροποιούνται οι ήδη εγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές και ταυτόχρονα μετονομάζεται ο χώρος πρασίνου από ΚΧΝ σε ΚΧ15 στα πλαίσια της νέας ονοματοδοσίας των ΚΧ.

Τέλος, επειδή η σημερινή ονοματολογία παρουσιάζει ασάφειες και δεν είναι εύκολος ο εντοπισμός μιας οδού για ένα επισκέπτη ονοματίζονται εκ νέου όλες οι οδοί με βάση κανόνα που καθιέρωσε η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ για όλες τις ΒΙΠΕ και προβλέπει οι οδοί από ανατολικά προς δυτικά να έχουν ονόματα από Α έως Η και οι οδοί από νότο προς βορρά να συνεχίσουν να έχουν ονόματα από 1 έως 10. Στις περιγραφές των τροποποιήσεων που προηγήθηκαν γίνεται χρήση της νέας ονομασίας των οδών.

Επισημαίνεται ότι η παραπάνω περιγραφή είναι συνοπτική, η πλήρης περιγραφή των τροποποιήσεων αποτυπώνεται στα συνημμένα διαγράμματα καθώς και στην τεχνική έκθεση που συνοδεύουν την μελέτη που υποβλήθηκε.

Η περιγραφή των προτεινόμενων τροποποιήσεων του ρυμοτομικού σχεδίου της ΒΙΠΕ ΔΡΑΜΑΣ τεκμηριώνεται με ακρίβεια και πληρότητα στα συνημμένα διαγράμματα (Π.3.1 έως Π.3.10 και Π.5.1 έως Π.5.4) και στην τεχνική έκθεση που συνοδεύει την πρόταση αναθεώρησης.

7. ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ – ΧΡΗΣΕΙΣ – ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

7.1 Ισοζύγιο Κοινοχρήστων

Σύμφωνα με το άρθρο 52 του Ν.3982/2011 αλλά και το άρθρο 11 του ν.4982/2011 που διατήρησε αναλλοίωτες τις σχετικές απαιτήσεις, σε μια βιομηχανική περιοχή το συνολικό εμβαδόν των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων δεν πρέπει να υπολείπεται από το 25% της συνολικής έκτασης της ΒΙΠΕ και το εμβαδόν του περιμετρικού πρασίνου από το 6% της συνολικής έκτασης της ΒΙΠΕ. Επίσης η συνολική έκταση των οικοδομικών τετραγώνων με κοινωφελή χρήση δεν μπορεί να ξεπερνά το 3% της έκτασης της ΒΙΠΕ.

Για τη ΒΙΠΕ ΔΡΑΜΑΣ η πολεοδομούμενη έκταση είναι 2344.30 στρ

Η προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση εξασφαλίζει:

- 588,50 στρέμματα κοινοχρήστων χώρων (χώροι πρασίνου και οδοί) που αποτελούν το 25,10% της έκτασης της ΒΙΠΕ.
- 218,23 στρέμματα περιμετρικού πρασίνου, που αποτελούν το 9,31% της έκτασης της ΒΙΠΕ.

7.2 Χρήσεις

Με την ψήφιση του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», και σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 17 αυτού, η έγκριση της αναθεώρησης των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων γίνεται με τις διατάξεις του ως άνω διατάγματος.

Στη βάση αυτή στην προτεινόμενη αναθεώρηση καθορίζονται οι χρήσεις γης με τις διατάξεις του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018) όπως αυτές τεκμηριώνονται στα διαγράμματα Π.5.1 έως Π.5.4 σε κλίμακα 1:2000.

Συνοπτικά για τη ΒΙ.ΠΕ. ΔΡΑΜΑΣ σε σύνολο 54 οικοδομικών τετραγώνων:

- Σε τριάντα τρία (33) οικοδομικά προβλέπεται η εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης και εγκρίνεται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 11 «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).
- Σε δεκαπέντε (15) οικοδομικά τετράγωνα προβλέπονται ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι και εγκρίνεται το σύνολο των χρήσεων του άρθρου 7 «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ – ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ» του ΠΔ 59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/2018).
- Σε έξι (6) οικοδομικά τετράγωνα που καλύπτουν την περιμετρική ζώνη της ΒΙΠΕ προβλέπεται η δημιουργία περιμετρικού πρασίνου με φύτευση ψηλών δέντρων και εγκρίνεται το σύνολο των χρήσεων του άρθρου 7 «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ – ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ» του ΠΔ 59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/2018).

7.3 Όροι Δόμησης – Παρεκκλίσεις & Μεταβατικές Διατάξεις

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων των ΟΤ της ΒΙ.ΠΕ. ΔΡΑΜΑΣ καθορίζονται ως εξής:

Περιλαμβάνει τα Οικοδομικά Τετράγωνα ΟΤ1.1, ΟΤ1.2, ΟΤ1.3, ΟΤ1.4-1.5, ΟΤ1.6, ΟΤ1.7, ΟΤ1.8, ΟΤ1.9, ΟΤ2.1, ΟΤ2.2, ΟΤ2.3, ΟΤ2.4, ΟΤ2.5, ΟΤ2.6, ΟΤ2.7, ΟΤ2.8, ΟΤ2.9, ΟΤ3.1, ΟΤ3.2, ΟΤ3.3, ΟΤ3.4, ΟΤ4.1, ΟΤ4.2, ΟΤ5.1, ΟΤ5.2, ΟΤ6.1, ΟΤΑ, ΟΤΒ, ΟΤΓ, ΟΤΖ, ΟΤΗ, ΟΤΘ, ΟΤΙ για τα οποία καθορίζονται :

α.	Ελάχιστο Εμβαδόν	Δυο χιλιάδες (2000) τμ Κατά παρέκκλιση: α) Το εμβαδόν αρτιότητας ορίζεται στα 1000 τ.μ. για τα οικόπεδα που έχουν δημιουργηθεί πριν την δημοσίευση του παρόντος. β) Το εμβαδόν αρτιότητας ορίζεται στα 20 τ.μ. για τα οικόπεδα που προορίζονται για την εγκατάσταση κοινωφελών εγκαταστάσεων (πχ αντλιοστάσια, εγκαταστάσεις φυσικού αερίου κτλ).
β.	Ελάχιστο Πρόσωπο	Εικοσιπέντε (25) μ. Κατά παρέκκλιση: Το πρόσωπο αρτιότητας ορίζεται στα 5μ. για τα οικόπεδα που προορίζονται για την εγκατάσταση κοινωφελών εγκαταστάσεων (πχ αντλιοστάσια, εγκαταστάσεις φυσικού αερίου κτλ).
γ.	Μέγιστο ποσοστό Κάλυψης	60% της επιφάνειας των οικοπέδων
δ.	Συντελεστής Δόμησης	Ένα και έξι δέκατα (1.6) Ο Συντελεστής Δόμησης μειώνεται σε ένα και τέσσερα δέκατα (1.4) για τις «υπόλοιπες χρήσεις», όπως αυτές αναφέρονται στην παρ.2β του άρθρου 52 του Ν.3982/11 (ΦΕΚ 143 Α) και στην παρ.2β του άρθρου 11 του Ν.4982/22 (ΦΕΚ195 Α)
ε.	Μέγιστο ύψος κτιρίων	Δέκα εννέα και πενήντα (19.50) μ. Το μέγιστο ύψος κτιρίων μειώνεται σε δέκα επτά και είκοσι πέντε (17.25) μ. για τις «υπόλοιπες χρήσεις», όπως αυτές αναφέρονται στην παρ.2β του άρθρου 52 του Ν.3982/11 (ΦΕΚ 143 Α) και στην παρ.2β του άρθρου 11 του Ν.4982/22 (ΦΕΚ195 Α) Παρεκκλίσεις: Κατά παρέκκλιση το μέγιστο ύψος παραμένει ως έχει για τα κτίρια που έχουν κατασκευαστεί πριν την έγκριση της παρούσας.
ζ.	Χρήσεις γης:	«ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ (Υ.Ο.)» Επιτρέπονται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 11 «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).
η.	Ελάχιστη απόσταση κτιρίων από πλαγία και οπίσθια όρια	Απόσταση Δ σύμφωνα με ΝΟΚ ως ισχύει εκάστοτε, με ελάχιστη τα 5.00μ. Παρεκκλίσεις: Τα υφιστάμενα κτίρια πριν την ισχύ της παρούσας κατά παρέκκλιση θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα ως έχουν.
θ.	Ελάχιστη απόσταση των	Απόσταση Δ σύμφωνα με ΝΟΚ ως ισχύει εκάστοτε, με ελάχιστη τα

	ανεγερθησομένων εντός του αυτού οικοπέδου κτιρίων	5.00μ	ΑΔΑ: ΨΔΔΔΩΞΖ-ΟΚΒ
Ι.	Συντελεστής κατ' όγκο (μ3/μ2)	7,00 x (σ.δ.), όπου (σ.δ.) ο συντελεστής δόμησης.	

2. Επιτρέπεται η έγκριση παρεκκλίσεων τόσο ως προς το μέγιστο ύψος όσο και ως προς τον μέγιστο συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

3. Κτίρια και εγκαταστάσεις νομίμως υφιστάμενα, διατηρώντας τα πολεοδομικά μεγέθη της αδειοδότησης τους , αναθεωρούν - τροποποιούν τις αδειοδοτήσεις τους ως προς τις χρήσεις με βάση τις διατάξεις της παρούσας.

4. Οικόπεδα που αφορούν στην εγκατάσταση κοινωφελών εγκαταστάσεων και έχουν δημιουργηθεί ή θα δημιουργηθούν με απόφαση απαλλοτρίωσης θεωρούνται άρτια ως έχουν.

5. Οι υφιστάμενες κοινωφελείς εγκαταστάσεις (πχ αντλιοστάσια, εγκαταστάσεις φυσικού αερίου κτλ) που βρίσκονται εντός εγκεκριμένων οδών στην ζώνη κίνησης των πεζών (πεζοδρόμια) διατηρούνται σε λειτουργία ως έχουν σύμφωνα με την παράγραφο 2α του άρθρου 20 του ν.4067/2012 (ΝΟΚ).

6. Τα πολεοδομικά μεγέθη που δεν ρυθμίζονται με την παρούσα, ορίζονται με τις διατάξεις του ν.4067/2012 (ΝΟΚ) και την κείμενη νομοθεσία όπως ισχύει.

7. Στα οικοδομικά τετράγωνα ΚΧ1, ΚΧ2, ΚΧ3, ΚΧ4, ΚΧ5 και ΚΧ6 εγκρίνεται χρήση «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ (Περιμετρικό Πράσινο)», και επιτρέπεται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 7 «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).

8. Στα οικοδομικά τετράγωνα ΚΧ7, ΚΧ8, ΚΧ9, ΚΧ10, ΚΧ11, ΚΧ12, ΚΧ13, ΚΧ14, ΚΧ15, ΚΧ16, ΚΧ17, ΚΧ18, ΚΧ19, ΚΧ20 και ΚΧ21 εγκρίνεται χρήση «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ», και επιτρέπεται το σύνολο των χρήσεων του ΑΡΘΡΟΥ 7 «ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ» του Π.Δ.59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018).

8. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΟΥ ΔΙΕΠΕΙ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ

Η αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της ΒΙ.ΠΕ. ΔΡΑΜΑΣ γίνεται με βάση τις ειδικές διατάξεις για την Βιομηχανία.

Με την παρ. 2.α του άρθρου 51 του Ν.4178/2013 ρυθμίστηκε ότι οι τροποποιήσεις των εγκεκριμένων ρυμοτομικών τόσο στις ΒΙ.Π.Ε του Ν.4458/65 όσο και στις ΒΕΠΕ του Ν.2545/97 θα γίνονται με τις διατάξεις του Ν.3982/2011.

Επίσης με την παράγραφο 10 του άρθρου 47 του Ν.4982/2022 ρυθμίστηκε ότι οι υφιστάμενες Βιομηχανικές Περιοχές του Ν.4458/65 οι Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές (Β.Ε.ΠΕ.) του Ν.2545/1997, και τα Επιχειρηματικά Πάρκα του Ν.3982/2011, εξακολουθούν να διέπονται από τους νόμους αυτούς, τις κανονιστικές πράξεις που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση αυτών, καθώς και από τα άρθρα 5, 6, 9, 11, 17, 25, 28, 29, 30, 36 έως 44 του Ν.4982/22.

Στη βάση αυτή για την αιτούμενη αναθεώρηση έχουν εφαρμογή:

α. Ο Ν.3982/2011 σε συνδυασμό με το άρθρο 11 του Ν.4982/2022 που βρίσκονται σε απόλυτη συμβατότητα και δεν έχουν διαφορές ως προς τα ζητήματα που άπτονται της πολεοδόμησης και των πολεοδομικών μεγεθών που εγκρίνονται μέσω αυτής.

β. Η ΚΥΑ Φ/Α.15/3/2226/170/1-3-2012 (ΦΕΚ583Β/2-3-2012) των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και ΠΕΚΑ, που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του Ν.3982/2011 και η οποία εξειδικεύει περεταίρω το περιεχόμενο του άρθρου 52 και ρυθμίζει:

✓ Τις προδιαγραφές καθώς και το περιεχόμενο της πολεοδομικής μελέτης (άρθρο 7).

- ✓ Την διαδικασία υποβολής και ελέγχου της πολεοδομικής μελέτης καθώς και την αρμόδια υπηρεσία για την διενέργεια του ελέγχου. Επισημαίνεται ότι προβλέπονται όλως συγκεκριμένες προθεσμίες για τον έλεγχο και την ανάρτηση τις οποίες οι εμπλεκόμενες υπηρεσίες οφείλουν σύμφωνα με τις επιταγές του νόμου να τηρούν (άρθρο 7).
 - ✓ Τα επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη, που δύναται να εγκριθούν, καθώς και τα ελάχιστα όρια αρτιότητας των οικοπέδων αλλά και τα υποχρεωτικά πλάτη οδών και πεζοδρομίων/πεζοδρόμων (άρθρο 8).
 - ✓ Την διαδικασία ανάρτησης, υποβολής εντάσεων και τα όργανα που γνωμοδοτούν (άρθρο 9).
 - ✓ Την διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, την αρμοδιότητα έγκρισης καθώς και τον τύπο των γνωμοδοτήσεων, απλή ή δέσμια (άρθρο 10).
- γ. Η ΚΥΑ 79347/6021 (ΦΕΚ674Δ/9-12-1990) των Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ και Βιομηχανίας Ενέργειας και Τεχνολογίας η οποία παρέμεινε σε ισχύ με την παρ. 1 του άρθρου 7 της ΚΥΑ Φ/Α.15/3/2226/170/1-3-2012 (ΦΕΚ583Β/2-3-2012) και συνεχίζει να ρυθμίζει τις τεχνικές προδιαγραφές και το περιεχόμενο των διαγραμμάτων της πολεοδομικής μελέτης.

9. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ

Η προτεινόμενη αναθεώρηση έχει αποκλειστικό σκοπό:

- την βελτίωση της πολεοδομικής οργάνωσης της ΒΙ.ΠΕ.,
- την εξασφάλιση συμβατότητας μεταξύ των κατασκευασμένων οδών και του ρυμοτομικού σχεδίου,
- την αποφυγή της ρυμοτόμησης υφιστάμενων βιομηχανικών κτιρίων,
- την επίλυση των όποιων πολεοδομικών ασυμβατοτήτων είχαν εντοπιστεί, όπως αναλυτικά παρουσιάστηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια,
- την εξασφάλιση των ελαχίστων απαιτήσεων στα πολεοδομικά μεγέθη του ρυμοτομικού σχεδίου (ισοζύγιο κοινοχρήστων, περιμετρικό πράσινο), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3982/2011 και του ν.4982/2011,
- Την εξαίρεση της πολεοδομούμενης έκτασης των τμημάτων που βρίσκονται εκτός της οριοθετημένης ΒΙΠΕ .
- την αναδιάταξη των κοινοχρήστων χώρων και την καλύτερη αξιοποίηση των αδόμητων εκτάσεων στα πλαίσια μιας σύγχρονης και βελτιωμένης πολεοδομικής οργάνωσης που εκτός των άλλων εξασφαλίζει και την δημιουργία νέων βιομηχανικών οικοπέδων στο βαθμό που το ισοζύγιο κοινοχρήστων το επιτρέπει. Στα δημιουργούμενα οικοπέδα θα υλοποιηθούν νέες επενδύσεις σε μια περιοχή με οργανωμένες υποδομές με θετικές συνέπειες στο περιβάλλον,
- τον καθορισμό χρήσεων γης σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ 59/21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/29-6-2018),
- την ενίσχυση της βιομηχανικής επιχειρηματικότητας και την ανάπτυξη της περιοχής, με την εξασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης γης, επιτρέποντας την ανάπτυξη νέων καθώς και τη μετεγκατάσταση υφιστάμενων μονάδων, που λειτουργούν σε εκτός σχεδίου περιοχές με ότι αυτό συνεπάγεται στο αυξημένο κόστος λειτουργίας τους αλλά και στην χωροταξική οργάνωση της Χώρας,

- τον εξορθολογισμό και την εξυγίανση της χωροθέτησης της βιομηχανίας συνδυάζοντας τη σημερινή σχέση ελκυστικότητα μεταξύ οργανωμένης και διάσπαρτης χωροθέτησης της βιομηχανίας υπέρ της πρώτης,
- την ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης στην ανάπτυξη της βιομηχανικής δραστηριότητας, με την συγκέντρωση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων σε ρυθμισμένες περιοχές (ΒΙΠΕ) με οργανωμένες υποδομές, για τη δημιουργία «πράσινων» οικοσυστημάτων επιχειρήσεων,
- την ασφάλεια της ΒΙ.ΠΕ.,
- την μετονομασία των εγκεκριμένων οδών στη βάση ενιαίου κανόνα που πλέον ισχύει για όλες τις ΒΙΠΕ και προβλέπει την απόδοση ονομάτων με τα γράμματα της αλφαβήτου Α,Β,Γ κλπ για τις οδούς που έχουν κατεύθυνση βοράς νότος με την οδό Α να ταυτίζεται με την ανατολικότερη οδό και την απόδοση ονομάτων με αριθμούς 1,2,3 κλπ για τις οδούς που έχουν κατεύθυνση δύση-ανατολή με την οδό 1 να ταυτίζεται με την νοτιότερη οδό.

Συμπερασματικά η προτεινόμενη τροποποίηση :

- Είναι επιτρεπτή τόσο γιατί πληρεί όλες τις προϋποθέσεις του ν.3982/2011 και του ν.4982/2022 όσο και γιατί είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού.
- Κατά την σύνταξη της πολεοδομικής μελέτης έχουν τηρηθεί οι ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές.
- Συμβάλει στην ανάπτυξη και την βελτίωση της τοπικής οικονομίας γιατί εξασφαλίζει τις προϋποθέσεις για την υλοποίηση νέων σημαντικών επενδύσεων.

10. ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ

Κατά την ανάρτηση της προτεινόμενης Αναθεώρησης του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου της ΒΙ.ΠΕ. ΔΡΑΜΑΣ δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις.

Μετά τα παραπάνω εισηγούμαστε: Την θετική γνωμοδότηση επί της προτεινόμενης αναθεώρησης της ΒΙ.ΠΕ. ΔΡΑΜΑΣ όπως αυτή αναλυτικά τεκμηριώνεται στα διαγράμματα Π.3.1 έως Π.3.10 και Π.5.1 έως Π.5.4.

Σας διαβιβάζουμε το ανωτέρω θέμα προκειμένου να εισηγηθείτε στο Δημοτικό Συμβούλιο για την λήψη σχετικής απόφασης.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ, η οποία καλείται να γνωμοδοτήσει σχετικά, αφού έλαβε υπόψη:

- την ανωτέρω εισήγηση
- τις διατάξεις του άρθρου 72,73,74,74^Α και 75 του Ν.3852/2010 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει

Μετά από διαλογική συζήτηση

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Γνωμοδοτεί θετικά επί της προτεινόμενης αναθεώρησης της ΒΙ.ΠΕ. ΔΡΑΜΑΣ όπως αυτή αναλυτικά τεκμηριώνεται στα διαγράμματα Π.3.1 έως Π.3.10 και Π.5.1 έως Π.5.4. που αναφέρονται στο σκεπτικό της παρούσας απόφασης.

Παραπέμπει την απόφαση στο Δημοτικό Συμβούλιο για τη λήψη σχετικής απόφασης.»

Ο Δήμαρχος εισηγήθηκε και ανέλυσε το θέμα.

Το **Δημοτικό Συμβούλιο** ύστερα από διαλογική συζήτηση και ανταλλαγή απόψεων μεταξύ των μελών του, των οποίων οι απόψεις και τοποθετήσεις αναλυτικά είναι καταγεγραμμένες στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της συνεδρίασης και αφού έλαβε υπόψη:

1. τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει
2. το άρθρο 65 του Ν. 3852/2010 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 72 του Ν. 4555/2018
3. την αριθ. 98/2024 απόφαση της ΔΕ

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει την αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της ΒΙ.ΠΕ. Δράμας, όπως αυτή αναλυτικά τεκμηριώνεται στα διαγράμματα Π.3.1 έως Π.3.10 και Π.5.1 έως Π.5.4 που αναφέρονται στο σκεπτικό της παρούσας απόφασης.

Η παρούσα απόφαση έλαβε αριθμό 59/2024

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως κατωτέρω :

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου	Ο Ειδικός γραμματέας	Τα Μέλη
-------------------------------------	----------------------	---------

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ**

Αθανασιάδης Θεόδωρος