

Εισαγωγή – Στόχοι Αναθεώρησης ΓΠΣ

Σημαντικές παράμετροι της πρότασης Αναθεώρησης του ΓΠΣ του πρώην Δήμου Μενεμένης (και νυν Δημοτικής Ενότητας Μενεμένης) αποτέλεσαν η διαχρονική ανάγκη για τη βέλτιστη αντιμετώπιση των σημερινών αναγκών και των πολεοδομικών προβλημάτων της οικιστικής περιοχής, καθώς και η προσπάθεια περιορισμού ή/και εξάλειψης των δυσμενών συνθηκών που επιφέρουν διάφορες κατηγορίες χρήσεων γης της εξωαστικής περιοχής της Δ.Ε. Ειδικότερα για την εξωαστική περιοχή, αυτή δεν αντιμετωπίστηκε ούτε με το αρχικό Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (1986) ούτε και με την τροποποίησή του (1995), καθώς η χωρική εμβέλεια των παραπάνω περιοριζόταν θεσμικά στην εντός σχεδίου πόλης περιοχή του τέως Δήμου Μενεμένης, δηλαδή την οικιστική περιοχή και κάποιες ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων περιμετρικά αυτής (ζώνες ΕΜΟ και Λαχαναγορά). Όμως σήμερα, με βάση τον ισχύοντα οικιστικό νόμο Ν.2508/97, που θεσμικά διευρύνει και προσδιορίζει ως χωρική εμβέλεια των ΓΠΣ το σύνολο των διοικητικών ορίων ενός ΟΤΑ (ενσωματώνοντας παράλληλα την περιβαλλοντική και γεωλογική διάσταση στο μελετητικό αντικείμενο), η παρούσα μελέτη Αναθεώρησης του ΓΠΣ -που ξεκίνησε το 2006- συμπεριλαμβάνει πλέον και την εξωαστική περιοχή της Μενεμένης, όπως ορίζεται με το όριο του Καποδιστριακού Δήμου Μενεμένης (νυν Δ.Ε.)

Στο πλαίσιο αυτό, θεωρήθηκε σκόπιμο καταρχήν να επαναπροσδιοριστούν οι χρήσεις του εξωαστικού χώρου της Δ.Ε. Μενεμένης, ώστε να ανταποκρίνονται στα νέα δεδομένα της σύγχρονης πραγματικότητας και στην παραπάνω στόχευση περί ορθολογικής χωρικής διάρθρωσης των χρήσεων και αντιμετώπισης των όποιων υφιστάμενων προβλημάτων και συγκρούσεων εμφανίζει η σημερινή κατάσταση, ενώ παράλληλα για την εντός σχεδίου πόλης περιοχή (που στο μεγαλύτερο μέρος της αποτελεί οικιστική περιοχή) επιχειρήθηκε η προσαρμογή, αναδιοργάνωση και επικαιροποίηση των χρήσεων γης σύμφωνα με τις σημερινές συνθήκες και ανάγκες του οικισμού.

Εξωαστικός χώρος Δημοτικής Ενότητας Μενεμένης

Όσον αφορά στον εξωαστικό χώρο, η πρόταση λαμβάνει υπόψη όλες τις ιδιομορφίες και ειδικές συνθήκες που προκύπτουν από τη συγκέντρωση ποικίλων τύπων παραγωγικών δραστηριοτήτων, στο δυτικό και νότιο τμήμα της εκτός σχεδίου περιοχής. Σημαντικότερη (και λιγότερο συνηθισμένη) εξ' αυτών είναι η παρουσία εγκαταστάσεων αποθήκευσης και διακίνησης πετρελαιοειδών, καθώς και άλλες εγκαταστάσεις στις οποίες γίνεται αποθήκευση ή διακίνηση μεγάλων ποσοτήτων ουσιών που είναι τοξικές, εύφλεκτες ή εκρηκτικές, και μπορούν να προκαλέσουν Βιομηχανικά Ατυχήματα Μεγάλης Έκτασης (BAME), πλήττοντας εκτεταμένες εκτάσεις με σημαντικό τμήμα της παρακείμενης οικιστικής περιοχής. Επιπλέον, η παρουσία τέτοιων εγκαταστάσεων πρακτικά «αποτρέπει» την πρόσβαση και συνακόλουθα την αξιοποίηση της παραλιακής ζώνης του Δήμου (για ανάπτυξη οποιασδήποτε μορφής δραστηριότητας σχετικής με το κοινό). Παράλληλα, επιβάλλει διαχρονικά μια συντηρητική πολεοδομική προσέγγιση της ευρύτερης εξωαστικής περιοχής λόγω της αποφυγής χωροθέτησης χρήσεων εξυπηρέτησης ή συνάθροισης κοινού και ευαίσθητων κατηγοριών του πληθυσμού, λόγω της παρουσίας των Ζωνών Επικινδυνότητας των παραπάνω εγκαταστάσεων.

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις της μελέτης Αναθεώρησης ΓΠΣ για την εξωαστική περιοχή επικεντρώνονται στην διερεύνηση της δυνατότητας χωρικής συγκέντρωσης ομοειδών παραγωγικών δραστηριοτήτων (όπου φυσικά κάτι τέτοιο είναι εφικτό), καθώς και τον αποσαφηνισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, με στόχο την οργανωμένη και ορθολογική λειτουργία της εν λόγω εξωαστικής ζώνης, διατηρώντας κατά κύριο λόγο τον χαρακτήρα της ως περιοχής υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Οικιστική περιοχή Δημοτικής Ενότητας Μενεμένης

Ταυτόχρονα, στην εντός σχεδίου περιοχή του Δήμου, όπου κυριαρχεί η οικιστική χρήση, επιχειρείται η μερική αναδιάταξη-αναδιοργάνωση των επιμέρους χρήσεων γης και η επιβολή των απαραίτητων όρων-περιορισμών δόμησης που θα επιτρέψουν μια ορθολογικότερη οικιστική ανάπτυξη και σταδιακή εξυγίανση των υφιστάμενων κορεσμένων περιοχών. Η αναδιοργάνωση και λειτουργική αξιοποίηση των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων, η εξασφάλιση κοινοχρήστων-κοινωφελών χώρων στις περιοχές επέκτασης, μαζί με την σημειακή αλλαγή θεσμοθετημένων χρήσεων που δεν υλοποιήθηκαν ουδέποτε και σύμφωνα με τα σημερινά δεδομένα χρήζουν αλλαγής, αποτελούν τις κύριες κατευθύνσεις της πρότασης για το εντός σχεδίου τμήμα της Δ.Ε. Μενεμένης. Η κυριότερη ανάγκη αλλαγής χρήσης εντοπίστηκε στις πρώην θεσμοθετημένες περιοχές Ε.Μ.Ο. (περιοχές επαγγελματικών μη οχλουσών εγκαταστάσεων) που δεν υλοποιήθηκαν ποτέ ως τέτοιες ή μετατράπηκαν με το πέρασμα του χρόνου σε περιοχές άλλων χρήσεων γης, και συνεπώς δεν υφίσταται πλέον ανάγκη να συνεχίσουν να ορίζονται ως περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων. Αντίθετα, η πρόταση διατηρεί όσες από αυτές συνεχίζουν και σήμερα να αποτελούν ζώνες υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων και δεν προβλέπεται αλλαγή αυτής της κατάστασης στο άμεσο μέλλον.

Επιπρόσθετα, σημαντικό παράγοντα διαμόρφωσης της πρότασης Αναθώρησης αποτελεί και η εκτιμώμενη πληθυσμιακή αύξηση που έχει συντελεστεί την τελευταία δεκαετία, η οποία προκαλεί και διαρκή αύξηση των αναγκών σε κοινωφελείς-κοινόχρηστους χώρους και αστικές υποδομές, αναδεικνύοντας ελλείψεις σε αντίστοιχους χώρους κύρια στις κεντρικές (και περισσότερο πυκνοδομημένες) πολεοδομικές ενότητες.

Πρόταση Αναθώρησης ΓΠΣ

Εξειδικεύοντας τα παραπάνω, η πρόταση Αναθώρησης ΓΠΣ περιλαμβάνει τις ρυθμίσεις και τους όρους-περιορισμούς που αφορούν τις χρήσεις γης στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες περιοχών:

- Τις Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης (ΠΟΑ)
- Τις Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ)

Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης (ΠΟΑ)

Είναι οι περιοχές που στα πλαίσια του ΓΠΣ είναι ήδη θεσμοθετημένες ή προς θεσμοθέτηση για πολεοδόμηση Α' κατοικίας, καθώς και οι περιοχές που προορίζονται για πολεοδόμηση ως υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων. Διακρίνονται σε:

Περιοχές με κωδικό ΠΟΑ - ΑΚ 1

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως περιοχές Κατοικίας και λοιπών αστικών χρήσεων και περιλαμβάνουν:

- τις Πολεοδομικές Ενότητες 1 έως 6, όπως οριοθετούνται στο ΓΠΣ 1995, δηλαδή τις εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές και την περιοχή της Π.Ε. 6 που εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το ΓΠΣ 1995 αλλά στερείται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Περιοχές με κωδικό ΠΟΑ – ΑΚ 2

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως περιοχές Κατοικίας και λοιπών αστικών χρήσεων και περιλαμβάνουν:

- τις προτεινόμενες προς επέκταση περιοχές νοτίως της Π.Ε. 4 (περιοχή Λαχανόκηπων).
- την πολύ μικρή επέκταση της Π.Ε. 1

Περιοχές με κωδικό ΠΟΑ – ΠΔ 1

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, βρίσκονται εντός του ορίου σχεδίου πόλης του ΓΠΣ 1995, και περιλαμβάνουν:

- την περιοχή των εγκαταστάσεων της Κεντρικής Λαχαναγοράς – Κρεαταγοράς Θεσσαλονίκης.
 - τις περιοχές Ε.Μ.Ο. (όπως είχαν χαρακτηριστεί στο ΓΠΣ 1995) που εφάπτονται της Λαχαναγοράς στη βόρεια πλευρά της.
 - το επίμηκες τμήμα που αποτελεί το βορειοανατολικό όριο της Π.Ε. 5 (συνοικισμός Δενδροποτάμου), μεταξύ της σιδηροδρομικής γραμμής και της οδού Μοναστηρίου, το οποίο σύμφωνα με το ΓΠΣ 1995 αποτελεί περιοχή Ε.Μ.Ο. και παραμένει ως έχει.
- Οι παραπάνω περιοχές διατηρούν τον χαρακτήρα τους ως περιοχές υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Περιοχές με κωδικό ΠΟΑ – ΠΔ 2:

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, ως τώρα βρίσκονταν εκτός του ορίου σχεδίου πόλης, και περιλαμβάνουν:

- Ζώνη μεταφορών και διαμετακόμισης (συνολικής έκτασης 210 στρεμ.), νοτίως του οδικού άξονα της Π.Α.Θ.Ε. και εκατέρωθεν της οδού Καλοχωρίου, όπου βρίσκεται και ο οργανωμένος σταθμός εμπορευματικών μεταφορών που κατασκεύασε ο Δήμος σε συνεργασία με την ένωση πρακτορείων εμπορευματικών μεταφορών. Η λειτουργία αυτής της Ζώνης θα βελτιώσει τις συνθήκες διαμετακομιστικού εμπορίου και θα αποκαταστήσει σε σημαντικό βαθμό την άναρχη κατάσταση που επικρατεί σήμερα σχετικά με τις εγκαταστάσεις μεταφορικών εταιρειών.
- Δύο Ζώνες υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων, η μία στο δυτικό όριο του Δήμου και βορείως της οδού Πόντου (210 στρεμ.) και η δεύτερη (160 στρεμ.) στην περιοχή που ορίζεται από την εσωτερική περιφερειακή οδό, το όριο της Δ.Ε. και το όριο σχεδίου πόλης.

Οι τρεις παραπάνω περιοχές προτείνονται από την μελέτη Αναθεώρησης ως περιοχές που δύνανται να πολεοδομηθούν ως υποδοχείς Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, με χρήσεις των άρθρων 5 και 7 του Π.Δ. 3-3-1987 (ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987), ώστε να λειτουργήσουν ως οργανωμένοι θύλακες εγκατάστασης παραγωγικών δραστηριοτήτων με οργανωμένο ρυμοτομικό σχέδιο και τεχνικές υποδομές. Επισημαίνεται ότι οι προτεινόμενες θέσεις των παραπάνω περιοχών ΠΟΑ ΠΔ2 βρίσκονται εκτός των Ζωνών Επικινδυνότητας των εγκαταστάσεων που μπορούν να προκαλέσουν τεχνολογικά ατυχήματα μεγάλης έκτασης (κατά Seveso II).

Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)

Για την λοιπή εκτός σχεδίου περιοχή της Δ.Ε. Μενεμένης ορίζονται κατά ζώνες οι επιτρεπόμενες χρήσεις και όροι-περιορισμοί δόμησης με στόχο την εξασφάλιση δυνατότητας για χωροθέτηση-ανάπτυξη των παραγωγικών χρήσεων του δευτερογενούς τομέα (βιοτεχνία-επαγγελματικά εργαστήρια) και τριτογενούς τομέα (μεταφορές, χονδρεμπόριο, κεντρικές λειτουργίες και εξυπηρετήσεις αστικού πληθυσμού) ώστε να προστατευτεί η ευρύτερη περιοχή της Δ.Ε.

Περιοχές με κωδικό ΑΒ:

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως περιοχές Εγκατάστασης Χονδρεμπορίου και Μεταφορών. Πρόκειται για παραγωγικές ζώνες εγκατάστασης μονάδων χονδρεμπορίου και επαγγελματικών εργαστηρίων, καθώς επίσης και εξυπηρετήσεων του τριτογενή τομέα (μεταφορές, γραφεία κλπ). Δεν επιτρέπεται κατοικία.

Περιοχές με κωδικό ΓΒ:

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως περιοχές Εγκατάστασης Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών και Υποδομών. Πρόκειται για παραγωγικές ζώνες εγκατάστασης δραστηριοτήτων και εξυπηρετήσεων του τριτογενή τομέα προς εξυπηρέτηση του αστικού πληθυσμού (λιανικό εμπόριο, γραφεία κλπ). Ομοίως με τις περιοχές ΑΒ, δεν επιτρέπεται η κατοικία.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Σύμφωνα με το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (αναθεώρηση 1995), η οικιστική περιοχή της Δ.Ε. αποτελείται από έξι (6) Πολεοδομικές Ενότητες (τέσσερις συγκροτούν τον συνοικισμό Μενεμένης και δύο τον συνοικισμό Αγίου Νεκταρίου-Δενδροποτάμου). Η Δ.Ε. χαρακτηρίζεται επίσης από την ύπαρξη σημαντικού ποσοστού παραγωγικών χρήσεων (βιοτεχνίες, εγκαταστάσεις αποθήκευσης - χονδρεμπορίου, επαγγελματικά εργαστήρια κλπ). Βέβαια τα τελευταία χρόνια οι πιέσεις για οικιστική ανάπτυξη και η ζήτηση για κατοικία ολοένα και αυξάνονται με αποτέλεσμα να διογκώνονται οι ανάγκες για νέες περιοχές κατοικίας αλλά και να εμφανίζονται συχνότερα περιπτώσεις συγκρούσεων με χρήσεις που δεν συνάδουν με αυτήν. Από την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης που προηγήθηκε (Α' Στάδιο μελέτης ΓΠΣ), διαπιστώθηκε ότι οι υπάρχουσες πληθυσμιακές πυκνότητες είναι υψηλές στα κεντρικά τμήματα του οικισμού, όπου η κατάσταση είναι πλέον διαμορφωμένη και η δόμηση κορεσμένη (δηλαδή στις Π.Ε. 1 έως 4). Επιπλέον, λόγω της ολοένα αυξημένης ζήτησης για κατοικία διαπιστώνονται πολλές φορές συγκρούσεις χρήσεων γης κυρίως στις περιοχές που είναι θεσμοθετημένες ως χώροι εγκατάστασης επαγγελματικών δραστηριοτήτων (περιοχές ΕΜΟ).

Έτσι λοιπόν οι προβλέψεις της πρότασης κατευθύνονται καταρχήν σε μικρές σημειακές αλλαγές και μεταθέσεις χρήσεων στις ήδη διαμορφωμένες περιοχές, αλλά κυρίως στην εξεύρεση νέων περιοχών κατοικίας και ζωνών υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων, όπου αυτό είναι εφικτό στα περιμετρικά τμήματα της οικιστικής περιοχής. Προτείνεται επομένως η οργάνωση του οικισμού σε 6 Πολεοδομικές Ενότητες, με τις προτεινόμενες επεκτάσεις να αφορούν τις Π.Ε. 1 και 4 στον συνοικισμό της Μενεμένης και τις Π.Ε. 5 και 6 στον συνοικισμό του Αγ. Νεκταρίου. Οι υπόλοιπες πολεοδομικές ενότητες χωρικά παραμένουν ως έχουν.

Γενικά, η μελέτη αναθεώρησης του ΓΠΣ διατηρεί τους ίδιους συντελεστές δόμησης με το ΓΠΣ του 1995. Οι προτεινόμενοι από τη μελέτη Μέσοι Συντελεστές Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) εκφράζουν την πρόθεση να διατηρηθούν ή να μειωθούν οι υπάρχουσες πληθυσμιακές πυκνότητες. Οι Μ.Σ.Δ. (διατηρούμενοι και προτεινόμενοι) προτείνονται βάσει της πυκνότητας δόμησης, των αναγκών σε κοινωνική υποδομή-κοινόχρηστους χώρους και την τάση ανάπτυξης επιθυμητών ή ανεπιθύμητων χρήσεων ανάλογα με την περίπτωση.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι προτεινόμενοι μέσοι συντελεστές δόμησης των 6 πολεοδομικών ενοτήτων καθώς και η μέση πυκνότητα:

Πολεοδομική Ενότητα	Έκταση (Ha)	Πληθυσμός	Πυκνότητα (κατ/Ha)	Μέσος Συντελεστής Δόμησης
1	8,58	3.370	393	2,1
2	8,25	4.200	509	2,1
3	15	2.670	178	1,18
4	50	7.130	142	1,66
5	56	4.600	82	0,77
6	12,5	1.156	92	0,68

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ 1, 2 και 3

Οι Π.Ε. 1, 2 και 3 αποτελούν τον κεντρικό πυρήνα της οικιστικής περιοχής. Λόγω του μεγέθους τους (σαφώς μικρότερο από τις υπόλοιπες Π.Ε.) , αλλά και του σαφούς διαχωριστικού ορίου των σιδηροδρομικών γραμμών, αντιμετωπίζονται στα πλαίσια της μελέτης Αναθεώρησης ως ένα ενιαίο οικιστικό σύνολο, με κοινές ανάγκες και αλληλοσυμπληρούμενες εξυπηρετήσεις. Αποτελούν το κυρίως οικιστικό και

ταυτόχρονα το πολυπληθέστερο τμήμα της Δ.Ε., που ως εκ τούτου χαρακτηρίζεται από έντονα φαινόμενα κορεσμού. Έτσι το πληθυσμιακό προγραμματικό μέγεθος διατηρείται το ίδιο με αυτό του Γ.Π.Σ. 1995, με εξαίρεση την Π.Ε. 1, στις οποίες το προγραμματικό μέγεθος προστίθενται 100 επιπλέον κάτοικοι λόγω της πολύ μικρής επέκτασης που προβλέπεται με την παρούσα Αναθεώρηση.

Συγκεκριμένα, στην Π.Ε. 1 προτείνεται μικρή επέκταση 4,5 στρεμμάτων στο όριο επαφής με τις εγκαταστάσεις του Ο.Σ.Ε και σε τμήμα που σήμερα ανήκει σε αυτόν (οδός Έλλης Αλεξίου και Περικλέους), με Σ.Δ. 0,8 ενώ προτείνεται επιπλέον Κοινωνικός Σ.Δ. 0,8 με στόχο την εξασφάλιση του απαραίτητου χώρου για παιδικό σταθμό (κάλυψη αναγκών πρόνοιας).

Η παρούσα Αναθεώρηση διατηρεί ως έχουν τους υφιστάμενους Μ.Σ.Δ., όπως θεσμοθετήθηκαν με το προηγούμενο Γ.Π.Σ. του 1995. Επιπρόσθετα, προτείνονται σημειακές αλλαγές χρήσεων γης (σε μικρό αριθμό επιλεγμένων Ο.Τ.), οι οποίες κρίνονται επιβεβλημένες σε συγκεκριμένα Ο.Τ. όπου, σύμφωνα με τα δεδομένα της επιτόπιας καταγραφής κατά τη διαδικασία ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης, διαπιστώθηκε σημαντική απόκλιση των υλοποιημένων χρήσεων με τις αντίστοιχες θεσμοθετημένες χρήσεις. Οι εν λόγω αλλαγές (σε σχέση με το Γ.Π.Σ. 1995) αφορούν μετατροπή από Αμιγή Κατοικία (χρήσεις άρθρου 2 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987) σε Γενική Κατοικία (χρήσεις άρθρου 3), και από Γενική Κατοικία σε χρήσεις Τοπικού Κέντρου (χρήσεις άρθρου 4), *αλλά και το αντίστροφο* (δηλαδή μετατροπή σε περισσότερο «φιλοπεριβαλλοντική» κατηγορία χρήσεων γης), με στόχο την διατήρηση του ίδιου ισοζυγίου μεταξύ των παραπάνω κατηγοριών χρήσεων όπως αυτό προέκυπτε με το θεσμοθετημένο ΓΠΣ 1995.

Επιπλέον, στον χώρο πρασίνου-αθλητισμού (ανατολικά της οδού Κυρίμη) ο οποίος εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το ΓΠΣ 1995, προβλέπεται χωρική αναδιάταξη των χρήσεων κοινόχρηστου χώρου πρασίνου και αθλητισμού, διατηρώντας το ίδιο περιεχόμενο χρήσεων και ίσα μεγέθη έκτασης για κάθε χρήση όπως προτεινόταν στο ΓΠΣ 1995.

Το ισοζύγιο ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου συνολικά για τις τρεις Π.Ε. είναι θετικό, καθώς η επάρκεια σε πάρκα – πλατείες αντισταθμίζουν το έλλειμμα σε παιδικές χαρές. Η διαπιστωθείσα έλλειψη χώρων δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης στο σύνολο των τριών Π.Ε. καλύπτεται από τις αντίστοιχες δομές της Π.Ε. 3, και τις προτεινόμενες αντίστοιχες δομές στην Π.Ε. 4. Απαραίτητη είναι και η εξεύρεση νέων χώρων πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης, η οποία λόγω έλλειψης διαθέσιμων χώρων αναγκαστικά αναμένεται να γίνει επίσης στην Π.Ε. 4. Το πολιτιστικό κέντρο της Π.Ε. 3 και ο χώρος του ιστορικού Κινηματοθεάτρου «Αστρον» στην Π.Ε.1 καλύπτουν τις αντίστοιχες ανάγκες. Αντίθετα παρατηρείται μεγάλη έλλειψη σε χώρους αθλητισμού, η οποία όμως προβλέπεται να καλυφθεί με το κλειστό γυμναστήριο της Π.Ε. 1 και με την δημιουργία αθλητικού πυρήνα τύπου Β' στην Π.Ε. 6, που θα εξυπηρετεί το σύνολο της Δ.Ε. Μενεμένης.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 4

Η Π.Ε. 4 («Βόσπορος») είχε αρχικά χαρακτηριστεί στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχή Ε.Μ.Ο. Σταδιακά μετατράπηκε σχεδόν εξ' ολοκλήρου σε περιοχή με χρήσεις Γενικής Κατοικίας και Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης. Αυτό, σε συνδυασμό με τον κορεσμό στις Π.Ε. 1,2,3, είχε ως αποτέλεσμα τον τριπλασιασμό του προγραμματικού πληθυσμιακού μεγέθους του ΓΠΣ 1995. Υπολογίζεται ότι η «καθαρή» περιοχή κατοικίας, αν εξαιρέσουμε τους κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους, καλύπτει 160 στρεμ., με εκτιμώμενο πληθυσμό 6.275 κατ. Για το λόγο αυτό, αλλά κυρίως για το γεγονός ότι η συγκεκριμένη πολεοδομική ενότητα είναι η μόνη που μπορεί να καλύψει τις διαπιστωμένες ανάγκες σε κοινωνική υποδομή που καταγράφηκαν στις κορεσμένες Π.Ε. 1,2,3, προτείνεται επέκταση 170 στρεμμάτων, νοτιοδυτικά της Π.Ε.4 στην περιοχή των Λαχανόκηπων, με χρήσεις Γενικής Κατοικίας.

Ειδικότερα, στο νότιο τμήμα αυτής (που περικλείεται από το διοικητικό όριο, τον οδικό άξονα της Δυτικής Εισόδου και τις σιδηροδρομικές γραμμές νοτίως της

οδού Γιαννιτών), έκτασης 50 στρέμμ., επιτρέπονται ορισμένες μόνο από τις κατηγορίες χρήσεων του άρθρου 3 του Π.Δ. 3-3-1987, καθώς λόγω εγγύτητας σε εγκαταστάσεις επικινδυνότητας εξαιρούνται η κατοικία και οι χρήσεις κοινωνικής υποδομής. Αντίθετα, το σύνολο των κατηγοριών χρήσεων της Γενικής Κατοικίας προτείνεται να επιτρέπονται στο υπόλοιπο τμήμα των 120 στρεμμάτων, με υπολογιζόμενο πληθυσμιακό μέγεθος 855 κατ. Ο Μ.Σ.Δ. για το σύνολο της Π.Ε. 4 διαμορφώνεται σε 1,66 (επέκταση: 0,8 και υφιστάμενο τμήμα: 2,1).

Στην Π.Ε. 4 προβλέπεται ως κυρίαρχη χρήση η Γενική Κατοικία ενώ σε μικρό αριθμό Ο.Τ. παραμένουν οι χρήσεις Τοπικού Κέντρου. Η πρόταση καταλήγει στην επιλογή της Γενικής Κατοικίας καθώς η Π.Ε. 4 βρίσκεται εντός της Ζώνης Επικινδυνότητας II από Β.Α.Μ.Ε. (Βιομηχανικά Ατυχήματα Μεγάλης Έκτασης) που δεν επιτρέπουν την θεσμοθέτηση Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης (βάσει των προδιαγραφών της αντίστοιχης μελέτης του Ε.Μ.Π. «Βιομηχανική Επικινδυνότητα & Πολεοδομικές – Χωροταξικές Παρεμβάσεις»).

Όσον αφορά την κοινωνική υποδομή, σύμφωνα με τον συνολικό πληθυσμό που υπολογίστηκε παραπάνω, παρατηρούνται ελλείψεις σε χώρους αθλητισμού, εκπαίδευσης, πρόνοιας και πολιτισμού. Η μελέτη αναθεώρησης διατηρεί όλους τους θεσμοθετημένους ελεύθερους χώρους πρασίνου και τους χώρους κοινωφελών υποδομών. Επιπλέον, πέραν των υποδομών εκπαίδευσης και πρόνοιας που θα χωροθετηθούν σε Ο.Τ. της υφιστάμενης Π.Ε., προτείνεται και η εξασφάλιση αντίστοιχων χώρων κοινωνικής υποδομής στην περιοχή της επέκτασης.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 5

Προτείνεται η ενσωμάτωση στην Π.Ε. 5 της περιοχής Ε.Μ.Ο. που βρίσκεται στο νότιο τμήμα της και υπολογίζεται σε 68 στρέμ. Σε αυτό το τμήμα καθορίζονται ως επιτρεπόμενες χρήσεις γης ορισμένες μόνο από τις κατηγορίες χρήσεων της Γενικής Κατοικίας (εξαιρούνται κατοικία, ξενοδοχεία και όλες οι κοινωφελείς χρήσεις), δεδομένου ότι η περιοχή εμπίπτει εντός της Ζώνης Επικινδυνότητας II από Β.Α.Μ.Ε. (συνθήκη Seveso). Συνεπώς διατηρείται το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος του Γ.Π.Σ. 1995 (4.600 κατ.). Ο Μ.Σ.Δ. του τομέα II προτείνεται να είναι 0,8 (δηλαδή περίπου ο ίδιος με το Γ.Π.Σ. 1995: 0,77), ενώ και ο Μ.Σ.Δ. του τομέα III (πρώην περιοχή Ε.Μ.Ο.) παραμένει ως έχει (0,6).

Οι λοιπές αλλαγές που προτείνονται αφορούν κυρίως σε σημειακές αλλαγές και μεταθέσεις χρήσεων σύμφωνα με τις επίκαιρες ανάγκες της Π.Ε. 5. Τέλος, παραμένει ως περιοχή Ε.Μ.Ο (με Σ.Δ. 0,6) το επίμηκες τμήμα στη βορειοανατολική πλευρά της Π.Ε. 5.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 6

Η Π.Ε. 6 είχε ενταχθεί στο σχέδιο με το Γ.Π.Σ. 1995 με προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος 736 κατ. και τις εξής χρήσεις γης: α) Οικιστική: Αμιγής κατοικία (συμπεριλαμβανομένων χώρων πρασίνου και εκπαίδευσης), β) Επαγγελματική: μη οχλούσων επαγγελματικών εγκαταστάσεων (Ε.Μ.Ο), γ) Αθλητισμός: γήπεδο ποδοσφαίρου.

Η μελέτη Αναθεώρησης προτείνει την κατάργηση της περιοχής Ε.Μ.Ο και την μετατροπή της σε περιοχή Γενικής Κατοικίας, με διατήρηση του Σ.Δ. 0,6. Η νέα περιοχή κατοικίας υπολογίζεται σε 50 στρέμ., για τα οποία προκύπτει πληθυσμός 420 κατ. Ο χώρος αθλητισμού διατηρείται και πλέον μετατρέπεται σε αθλητικό πυρήνα τύπου Β', επιπέδου εξυπηρέτησης Δ.Ε. Η μικρή έκταση που απομένει μεταξύ του χώρου αθλητισμού και του ορίου του οικισμού προς βορρά προτείνεται επίσης να περιλάβει χρήσεις γενικής κατοικίας. Επίσης διατηρείται ως περιοχή Ε.Μ.Ο το εντός σχεδίου πόλης 1995 (αλλά εκτός ορίων Π.Ε. 6) τμήμα της Δ.Ε. που βρίσκεται βορείως της Λαχαναγοράς σε επαφή με αυτήν.

Σημειώνεται πως η Ζώνη Κοινωνικού Συντελεστή διατηρείται ως έχει ακριβώς για την ίδια περιοχή αμιγούς κατοικίας, όπως καθορίζονταν και στο ΓΠΣ 1995.

Προβλέπονται επίσης οι αναγκαίες υποδομές για ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου, καθώς επίσης και για χρήσεις εκπαίδευσης και πρόνοιας.

ΔΙΚΤΥΑ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ & ΥΠΟΔΟΜΩΝ

Η Δ.Ε. Μενεμένης δέχεται σημαντική διερχόμενη κυκλοφορία με υψηλό ποσοστό βαρέων οχημάτων, ιδιαίτερα στο τμήμα της Δυτικής Εισόδου αλλά και στην είσοδο από βορειοδυτικά επί της οδού Μοναστηρίου. Επιπρόσθετα, έντονος είναι ο κυκλοφοριακός φόρτος σε σημαντικούς οδικούς άξονες οι οποίοι εξυπηρετούν ολόκληρο το ΠΣΘ (λεωφόρος Δενδροποτάμου, οδοί Μοναστηρίου, Βενιζέλου, Γιαννιτσών), ενώ η παρουσία του σταθμού υπεραστικών λεωφορείων (ΚΤΕΛ), του εμπορικού κέντρου City Gate και της κεντρικής Λαχαναγοράς, μαζί με τα προσκωλύματα που δημιουργεί η παρουσία των σιδηροδρομικών γραμμών, επιτείνουν τα κυκλοφοριακά προβλήματα. Η αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου στις βασικές αρτηρίες σχετίζεται άμεσα και με την διαρκή ανάπτυξη δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα και κεντρικών λειτουργιών (εμπόριο, υπηρεσίες και εξυπηρετήσεις αστικού πληθυσμού, αναψυχή, ξενοδοχεία κλπ) που συγκεντρώνονται σταδιακά στην ευρύτερη περιοχή των Λαχανόκηπων και του δυτικού παραλιακού τμήματος της πόλης. Οι δραστηριότητες αυτές εξυπηρετούν ολόκληρη την δυτική ζώνη του ΠΣΘ, με αποτέλεσμα την έλξη μεγάλου αριθμού μετακινήσεων.

Οι προτάσεις της μελέτης Αναθεώρησης ΓΠΣ περιλαμβάνουν την αναβάθμιση ορισμένων τοπικών οδών σε δευτερεύοντες άξονες (π.χ. Κωνσταντινουπόλεως, Αγ. Νεκταρίου, Κολοκοτρώνη, Ελ. Βενιζέλου, Σοφοκλή Βενιζέλου). Επιπλέον, η μελέτη ενσωματώνει την επικείμενη κατασκευή της ανισόπεδης οδικής διάβασης που εκτρέπει υπογείως την οδό Αγ. Παρασκευής κάτω από τον χώρο των σιδηροδρομικών γραμμών στην οδό Σ. Καραντίνου, η οποία αναβαθμίζεται σε συλλεκτήρια οδό.

Για την εκτός σχεδίου πόλης περιοχή, η μελέτη συμπεριλαμβάνει τους δύο υπό μελέτη ανισόπεδους κόμβους της Λαχαναγοράς.

Η έλλειψη θέσεων στάθμευσης μπορεί να αντιμετωπιστεί με την δημιουργία υπογείων χώρων στάθμευσης κάτω από συγκεκριμένα Ο.Τ. με υπέργεια χρήση κοινόχρηστης ή κοινωφελούς εγκατάστασης, τόσο υφιστάμενες όσο και προτεινόμενες. Σε όλες τις περιοχές οικιστικών επεκτάσεων αλλά και στον υφιστάμενο οικιστικό ιστό (σε περιπτώσεις ανέγερσης νέων κτισμάτων), κρίνεται απαραίτητη η απαραίτητη η απαραίτητη εφαρμογή των διατάξεων του Π.Δ. 350/96 (ΦΕΚ 230 Α' /17-9-96) ώστε να προβλεφθούν οι απαραίτητοι υπέργειοι και υπόγειοι χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση του πληθυσμού και την αποφυγή επανάληψης των προβληματικών συνθηκών στάθμευσης που παρατηρούνται στον υφιστάμενο οικισμό.