

**ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ  
ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ  
ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ  
(πρώην Δήμου Μενεμένης),  
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ  
ΝΟΜΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

**ΠΡΟΤΑΣΗ**

**(Β1 ΣΤΑΔΙΟ)**

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.1: ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΔΗΜΟΥ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ

Σημαντική παράμετρο της πρότασης του παρόντος ΓΠΣ αποτέλεσε η διαχρονική ανάγκη για τη βέλτιστη αντιμετώπιση και εξάλειψη των δυσμενών συνθηκών που επιφέρουν διάφορες κατηγορίες χρήσεων, και που δεν κατάφερε να αντιμετωπίσει τόσο το αρχικό Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (1986) όσο και η τροποποίησή του (1995). Στο πλαίσιο αυτό, θεωρήθηκε σκόπιμο να επαναπροσδιοριστούν οι χρήσεις του εξωαστικού χώρου του Δήμου Μενεμένης ώστε να ανταποκρίνονται στα νέα δεδομένα και στην παραπάνω στόχευση, ενώ παράλληλα για την εντός σχεδίου πόλης περιοχή (κατά κύριο λόγο οικιστική) επιχειρήθηκε η προσαρμογή και επικαιροποίηση των χρήσεων γης σύμφωνα με τις σύγχρονες συνθήκες και ανάγκες του οικισμού.

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 του Δήμου Μενεμένης. 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 ατυχήματα μεγάλου μεγέθους, πλήττοντας εκτεταμένες εκτάσεις και σημαντικό τμήμα του παρακείμενου πληθυσμού. Η παρουσία τους στην περιοχή έχει πρακτικά «επιβάλλει» την αποτροπή πρόσβασης και συνακόλουθα αξιοποίησης της παραλιακής ζώνης του Δήμου (για ανάπτυξη οποιασδήποτε μορφής δραστηριότητας εξυπηρέτησης του κοινού). Παράλληλα, επιβάλλει και μια περισσότερο συντηρητική πολεοδομική προσέγγιση της ευρύτερης εξωαστικής περιοχής και προσπάθεια αποφυγής χωροθέτησης εγκαταστάσεων συνάθροισης μεγάλου αριθμού πολιτών, ή εγκαταστάσεων εξυπηρέτησης ευαίσθητων κατηγοριών του πληθυσμού, λόγω της παρουσίας των ζωνών επικινδυνότητας των εγκαταστάσεων που μπορούν να προκαλέσουν τεχνολογικά ατυχήματα μεγάλης έκτασης.

Σε γενικές γραμμές, οι ρυθμίσεις της πρότασης του ΓΠΣ για την εκτός σχεδίου πόλης περιοχή του Δήμου Μενεμένης επικεντρώνονται στην διερεύνηση της δυνατότητας χωρικής συγκέντρωσης ομοειδών παραγωγικών δραστηριοτήτων (όπου κάτι τέτοιο είναι εφικτό), καθώς και τον αποσαφηνισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων, με στόχο την οργανωμένη και ορθολογική λειτουργία της εν λόγω ζώνης, κατά κύριο λόγο ως περιοχής υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Ταυτόχρονα, στην εντός σχεδίου περιοχή του Δήμου, όπου κυριαρχεί η οικιστική χρήση, επιχειρείται η 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 των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων στις περιοχές υλοποίησης επέκτασης του εγκεκριμένου σχεδίου, μαζί με την σημειακή αλλαγή θεσμοθετημένων χρήσεων που δεν υλοποιήθηκαν (και χρήζουν αλλαγής σύμφωνα με τα σημερινά δεδομένα), αποτελούν τις κύριες κατευθύνσεις της πρότασης για το εντός σχεδίου τμήμα του Δήμου Μενεμένης. Επί παραδείγματι, η κυριότερη ανάγκη αλλαγής χρήσης εντοπίστηκε σε όποιες από τις πρώην θεσμοθετημένες περιοχές Ε.Μ.Ο. (περιοχές επαγγελματικών μη οχλουσών εγκαταστάσεων) δεν υλοποιήθηκαν ως τέτοιες και δεν υφίσταται πλέον ανάγκη για κάτι τέτοιο, ενώ η πρόταση διατηρεί όσες από αυτές συνεχίζουν και σήμερα να αποτελούν ζώνες υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Επιπρόσθετα, σημαντική παράμετρο διαμόρφωσης της πρότασης αποτελεί και η εκτιμώμενη πληθυσμιακή αύξηση, η οποία προκαλεί και αύξηση των αναγκών σε κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους και αστικές υποδομές, δημιουργώντας ελλείψεις σε αντίστοιχους χώρους στις κεντρικές πολεοδομικές ενότητες.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.2 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΔΗΜΟΥ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ**

Έχοντας υπόψη όλα τα δεδομένα της Α' Φάσης της μελέτης, συντάσσεται ο Χάρτης Π.2 με τίτλο «Χρήσεις Γης και Προστασία Περιβάλλοντος», στον οποίο διατυπώνονται οι ρυθμίσεις, οι όροι και οι περιορισμοί που αφορούν τις ακόλουθες χρήσεις:

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

### **Π.2.1 Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης (ΠΟΑ)**

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

#### **Π.2.1.1 - Περιοχές με κωδικό ΠΟΑ - ΑΚ 1**

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως περιοχές κύριας κατοικίας και λοιπών αστικών χρήσεων και περιλαμβάνουν:

- τις Πολεοδομικές Ενότητες 1 έως 6 όπως οριοθετούνται στο προηγούμενο ΓΠΣ του 1995. Ειδικότερα, πρόκειται για τις εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές του Δήμου (συνοικισμοί Μενεμένης και Αγ. Νεκταρίου - Δενδροποτάμου), καθώς και για την περιοχή της Π.Ε. 6 που εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το ΓΠΣ του 1995 αλλά στερείται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

#### **Π.2.1.2 - Περιοχές με κωδικό ΠΟΑ – ΑΚ 2**

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως περιοχές γενικής κατοικίας και περιλαμβάνουν:

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

## ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ - ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Αναλυτικά οι ρυθμίσεις και όροι-περιορισμοί για τις περιοχές ΠΟΑ ΑΚ διατυπώνονται στο Κεφάλαιο Π.3.

### Ειδικότερα για τις περιοχές ΠΟΑ – ΑΚ 2:

Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης επιτρέπονται οι χρήσεις γης της γενικής κατοικίας, όπως ορίζονται με το άρθρο 3 του Π.Δ. 3-3-1987 (ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987), και οι οποίες μπορούν να δομηθούν με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

#### **Π.2.1.3 - Περιοχές με κωδικό ΠΟΑ – ΠΔ 1**

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, βρίσκονται εντός του 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.

#### **Π.2.1.4 - Περιοχές με κωδικό ΠΟΑ – ΠΔ 2**

Οι περιοχές ΠΟΑ ΠΔ2 είναι οι ακόλουθες:

- 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 Μενεμένης 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 του Δήμου και το όριο σχεδίου πόλης. Στις ζώνες αυτές θα είναι δυνατή η πολεοδόμηση ώστε να λειτουργήσουν ως οργανωμένοι θύλακες εγκατάστασης παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Οι τρεις αυτές περιοχές προτείνονται από το παρόν ΓΠΣ 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). 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 (Seveso II).

- Επιτρεπόμενες χρήσεις ζώνης ΠΟΑ – ΠΔ1 και ΠΟΑ – ΠΔ2:

1. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
2. Εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης, χονδρικού εμπορίου και διαμετακόμισης, όπως σταθμίζονται ως προς την κατηγορία όχλησης βάσει του άρθρου 1 του Ν.3010/2002 (ΦΕΚ 91Α) και των κατ' εντολή του διατάξεων, όπως αυτές εκάστοτε ισχύουν.
3. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, οργανισμοί, κτίρια διοίκησης.
5. Κτίρια - γήπεδα στάθμευσης οχημάτων ιδιωτικής χρήσης.
6. Ως τμήμα των παραπάνω χρήσεων 1 έως 5, για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων σε αυτές και μόνο ως συνοδευτικές αυτών, επιτρέπονται επιπλέον και οι ακόλουθες χρήσεις:
  - Εστιατόρια, αναψυκτήρια, mini market
  - Κατοικία αποκλειστικά για προσωπικό ασφαλείας
  - Υπαιθριοί χώροι συνάθροισης κοινού
  - Κτίρια και εγκαταστάσεις περίθαλψης και κοινωνικής πρόνοιας.
  - Αθλητικές εγκαταστάσεις κτιριακού όγκου μικρότερου των 2.000 κ.μ.
7. Πρατήρια καυσίμων και πλυντήρια οχημάτων. Ως τμήμα αυτών επιτρέπονται επιπλέον και οι ακόλουθες συνοδευτικές χρήσεις:
  - Εστιατόρια, αναψυκτήρια, mini market
8. Χώροι εξυπηρέτησης οχημάτων μεταφοράς προϊόντων, που θα μπορούν να περιλαμβάνουν:
  - Πρατήρια καυσίμων και πλυντήρια οχημάτων
  - Εστιατόρια, αναψυκτήρια, mini market
  - Χώροι προσωρινής φιλοξενίας οδηγών (motel)

- Στεγασμένοι χώροι προσωρινής αποθήκευσης προϊόντων
  - Κτίρια συντήρησης και επισκευής μηχανικών βλαβών των οχημάτων
9. Χώροι στάθμευσης βαρέων οχημάτων. Ως τμήμα αυτών, για την εξυπηρέτηση των χρηστών και μόνο, επιτρέπονται επιπλέον και οι ακόλουθες χρήσεις:
- Πρατήρια καυσίμων και πλυντήρια οχημάτων
  - Εστιατόρια, αναψυκτήρια, mini market
10. Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής.

#### - Περιορισμοί δόμησης – Λοιπές ρυθμίσεις

- Μέχρι την πολεοδόμηση το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε δέκα (10,0) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- Μέχρι την πολεοδόμηση το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει.
- Ισχύουν οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Ορίζεται συντελεστής δόμησης 0,6
- Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος.
- Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης επιτρέπονται μόνο οι παραπάνω χρήσεις, οι οποίες μπορούν να δομηθούν με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Ειδικότερα για την περιοχή ΠΟΑ ΠΔ2, που βρίσκεται νοτίως της Π.Α.Θ.Ε., για τις επιτρεπόμενες χρήσεις εντός αυτής δεν επιτρέπεται η συνολική επιφάνεια εσωτερικών χώρων χρήσης από το ευρύ κοινό να υπερβαίνει τα 5.000 τ.μ. (λόγω περιορισμών της Seveso II).

## **Π.2.2 Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)**

### **Π.2.2.1 Γενικά - στόχοι**

Για την λοιπή περιοχή του Δήμου Μενεμένης που βρίσκεται εκτός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των προτεινόμενων στα πλαίσια του παρόντος Γ.Π.Σ. περιοχών προς πολεοδόμηση, ορίζονται κατά ζώνες οι επιτρεπόμενες χρήσεις και 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 του Δήμου Μενεμένης.

### **Π.2.2.2 - Περιοχές με κωδικό AB**

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.

#### - Επιτρεπόμενες χρήσεις περιοχών AB:

1. Εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης, χονδρικού εμπορίου και διαμετακόμισης, όπως σταθμίζονται ως προς την κατηγορία όχλησης βάσει του άρθρου 1 του Ν.3010/2002 (ΦΕΚ 91Α) και των κατ' εντολή του διατάξεων, όπως αυτές εκάστοτε ισχύουν. Ειδικότερα για την περιοχή με κωδικό AB1 (νοτίως της οδού Καλοχωρίου) επιτρέπονται, επιπλέον των παραπάνω, και οι εγκαταστάσεις αποθήκευσης μέσης όχλησης.
2. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
3. Τράπεζες, ασφάλειες, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί.
4. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
5. Βιοτεχνικές δραστηριότητες επιτρέπονται *αποκλειστικά και μόνο στην περίπτωση* που εγκαθίστανται σε υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις, δηλαδή επαναχρησιμοποιούν υφιστάμενες κτιριακές υποδομές, οι οποίες κατά το παρελθόν φιλοξενούσαν αντίστοιχες δραστηριότητες. Σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται η δημιουργία νέων εγκαταστάσεων βιοτεχνικών δραστηριοτήτων εκτός των καθορισμένων για τον σκοπό αυτό οργανωμένων ζωνών ΠΟΑ-ΠΔ2.
6. Κτίρια - γήπεδα στάθμευσης οχημάτων.
7. Πρατήρια καυσίμων, πλυντήρια οχημάτων.

8. Εγκαταστάσεις μεταφορών και εξυπηρετήσεις τους (περιλαμβανομένης και της συντήρησης και επισκευής οχημάτων κάθε είδους)
9. Χώροι στάθμευσης βαρέων οχημάτων.
10. Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής.
11. Ως τμήμα των παραπάνω χρήσεων 1 έως 7, για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων σε αυτές και μόνο ως συνοδευτικές αυτών (υπό την προϋπόθεση ότι η επιφάνειά τους προσμετράται στην κάλυψη και στον συντελεστή δόμησης του γηπέδου), επιτρέπονται επιπλέον και οι ακόλουθες χρήσεις:
  - Εστιατόρια, αναψυκτήρια, mini market
  - Κατοικία αποκλειστικά για προσωπικό ασφαλείας
  - Υπαίθριοι χώροι συνάθροισης κοινού
  - Κτίρια και εγκαταστάσεις περιθάλψης και κοινωνικής πρόνοιας.
  - Αθλητικές εγκαταστάσεις κτιριακού όγκου μικρότερου των 2.000 κ.μ.
12. Ως τμήμα των παραπάνω χρήσεων 8 και 9, για την εξυπηρέτηση των χρηστών και μόνο ως συνοδευτικές αυτών, επιτρέπονται επιπλέον και οι ακόλουθες χρήσεις:
  - Εστιατόρια, αναψυκτήρια, mini market
  - Χώροι προσωρινής φιλοξενίας οδηγών
  - Στεγασμένοι χώροι προσωρινής αποθήκευσης προϊόντων
  - Κτίρια επισκευής μηχανικών βλαβών των οχημάτων

- Περιορισμοί δόμησης – Λοιπές ρυθμίσεις περιοχών ΑΒ:

- Το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε δέκα (10,0) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- Το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει. Ισχύουν οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος.
- Για την επιτρεπόμενη χρήση 3 ισχύει ο περιορισμός μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης 600 τ.μ. κατά το άρθρο 5 παρ. 1 του Π.Δ. 24/31-5-1985, ΦΕΚ 270Δ'.
- Οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης της επιτρεπόμενης χρήσης 8 καθορίζονται ως εξής:
  - Μέγιστος Σ.Δ. 0,3
  - Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 30%
  - Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 7,5 μ.
  - Μέγιστος αριθμός ορόφων: δύο (2)

- Στην περιοχή ΑΒ1 έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 11, παρ. δ του Ν.2742/99 (ΦΕΚ 207Α').
- Για τις περιοχές ΑΒ που βρίσκονται εντός της Ζώνης Επικινδυνότητας 1 από Β.Α.Μ.Ε. (Βιομηχανικά Ατυχήματα Μεγάλης Έκτασης), βάσει των κατευθύνσεων και περιορισμών που θέτει η μελέτη του Ε.Μ.Π. «Βιομηχανική Επικινδυνότητα & Πολεοδομικές – Χωροταξικές Παρεμβάσεις», δεν επιτρέπεται οι εργασιακοί χώροι να συγκεντρώνουν περισσότερους από 100 εργαζομένους σε κάθε κτίριο, και τα κτίρια δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν τους 3 ορόφους κατειλημμένους από εργαζόμενους. Συνεπώς, όταν η εγκατάσταση υπερβαίνει τα παραπάνω όρια, τότε δεν επιτρέπεται η χωροθέτησή της εντός της Ζώνης Επικινδυνότητας Ι. Σε περίπτωση δε που η συνολική επιφάνεια εσωτερικών χώρων χρήσης από το ευρύ κοινό υπερβαίνει τα 5.000 τ.μ., η χωροθέτηση επιτρέπεται μόνο σε περιοχές που βρίσκονται και εκτός των ορίων της Ζώνης Επικινδυνότητας ΙΙ.
- Προτείνεται μεσοπρόθεσμα η σταδιακή και οριστική απομάκρυνση και μετεγκατάσταση όλων των παραπάνω χρήσεων που εγκυμονούν κινδύνους για Β.Α.Μ.Ε.

### **Π.2.2.3 - 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.

#### **- Επιτρεπόμενες χρήσεις περιοχών ΓΒ:**

1. Εγκαταστάσεις και καταστήματα λιανικού εμπορίου, πολυκαταστήματα–υπεραγορές, εμπορικές εκθέσεις (εκτός εμπορίας βαρέων οχημάτων άνω των 3,5 tn).
2. Γραφεία, Τράπεζες, ασφάλειες, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, κτίρια διοίκησης.
3. Εγκαταστάσεις αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης κλπ).
4. Κτίρια - γήπεδα στάθμευσης οχημάτων ιδιωτικής χρήσης.
5. Πρατήρια καυσίμων.
6. Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής.

- Περιορισμοί δόμησης – Λοιπές ρυθμίσεις περιοχών ΓΒ:

- Το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε δέκα (10,0) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- Το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει. Ισχύουν οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος.
- Οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων 1 και 3 καθορίζονται ως εξής:
  - Μέγιστος Σ.Δ. 0,2
  - Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 10%
  - Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 7,5 μ.
  - Επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων από ένα κτιρίων στο γήπεδο.
  - Δεν τίθεται περιορισμός μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης.
- Ομοίως, για την επιτρεπόμενη χρήση 2 *δεν ισχύει* ο περιορισμός μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης 600 τ.μ. κατά το άρθρο 5 παρ. 1 του Π.Δ. 24/31-5-1985, ΦΕΚ 270Δ'.

### Π.2.3 Γενικές Διατάξεις

α. Το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας στις εκτός σχεδίου περιοχές ορίζεται σε 10.000 τ.μ. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα τα οποία πληρούν κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας απόφασης τις αρτιότητες του από 24.5.85 π.δ/τος (Δ' 270).

β. Κτίρια και εγκαταστάσεις μονάδων παραγωγής και δίκτυα διανομής ενέργειας από ΑΠΕ, εγκαταστάσεις και δίκτυα τηλεπικοινωνιών και ύδρευσης, καθώς και κτίρια, εγκαταστάσεις και δίκτυα συλλογής – μεταφοράς – επεξεργασίας λυμάτων, στερεών αποβλήτων και ανακύκλωσης αδρανών δύνανται να χωροθετούνται σε όλες τις ζώνες ύστερα από τη διαδικασία που προβλέπει ο νόμος 3010/2002, οι σχετικές αποφάσεις εφαρμογής του και σύμφωνα με τους περιορισμούς και τα κριτήρια που απορρέουν από τα κατά περίπτωση ειδικά χωροταξικά σχέδια (ΑΠΕ, Βιομηχανίας κ.α).

γ. Μετεωρολογικοί, γεωδυναμικοί και συναφείς σταθμοί και εγκαταστάσεις προς διενέργεια ερευνών επιτρέπεται να χωροθετούνται σε όλες τις περιοχές.

δ. Εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν την Εθνική άμυνα διέπονται από ίδιον θεσμικό πλαίσιο.

ε. Οι ρυθμίσεις των αρχαιολογικών χώρων και των ζωνών προστασίας τους καθορίζονται από τις κείμενες περί αυτών διατάξεις, οι οποίες κασιχύουν των διατάξεων του παρόντος, εφόσον οι προβλεπόμενοι όροι, περιορισμοί και ρυθμίσεις είναι δυσμενέστεροι του παρόντος.

στ. Ιδιοκτησίες εκτός των πολεοδομημένων και προς πολεοδόμηση περιοχών που εμπίπτουν σε περισσότερες της μιας ζώνες χρήσεων θεωρείται ότι εμπίπτουν στο σύνολό τους στη ζώνη όπου βρίσκεται το μεγαλύτερο τμήμα τους.

ζ. Δεν επιτρέπεται να μεταβάλλεται η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού, χωρίς προηγούμενη σχετική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Η αλλαγή χρήσης οφείλει να συμφωνεί με τις διατάξεις της παρούσας απόφασης και να προσαρμόζεται με τους – κατά ζώνη και χρήση – περιορισμούς και όρους δόμησης που τίθενται από την παρούσα. Κατ' εξαίρεση, προκειμένου για κελύφη κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, δεν ισχύει ο περιορισμός της συμμόρφωσης ως προς τους όρους δόμησης της ζώνης – και μόνο – προκειμένου για αλλαγή χρήσης.

η. Εφόσον κατά τις προηγούμενες διατάξεις δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν οι γενικές διατάξεις του άρθρου 1 του από 24/31-5-85 π.δ/τος (Δ' 270) καθώς και οι διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, όπως εκάστοτε ισχύει. Στις περιπτώσεις όπου γίνεται ρητή αναφορά στην εφαρμογή συγκεκριμένων άρθρων του από 24/31-5-85 π.δ/τος (Δ' 270) αυτά εφαρμόζονται όπως εκάστοτε ισχύουν.

θ. Νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας απόφασης, που υπάγονται στις διατάξεις του ν. 3325/2005 (Α' 68) εξακολουθούν να λειτουργούν στο χώρο όπου βρίσκονται ακόμη και όταν η χρήση τους δεν επιτρέπεται από την παρούσα απόφαση. Οι δραστηριότητες αυτές δύνανται να επεκτείνονται μέσα στο χώρο ή στο γήπεδο που λειτουργούσαν πριν από τη δημοσίευση της παρούσας απόφασης. Για τη χορήγηση άδειας εγκατάστασης σε αυτές τις περιπτώσεις λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια της παρ. 2 του άρθρου 6 του ανωτέρω ν. 3325/2005.

ι. Νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες κατά την ημέρα δημοσίευσης της παρούσας απόφασης που δεν υπάγονται στις διατάξεις του ανωτέρω Ν. 3325/2005 (Α'68), και των οποίων η χρήση δεν επιτρέπεται από τις διατάξεις της παρούσας, δύνανται να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί. Επιτρέπεται η ανανέωση της άδειας λειτουργίας τους, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων και οι επισκευές για λόγους χρήσεως και υγιεινής, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από άλλες διατάξεις.

κ. Υφιστάμενες περιοχές διαταγμάτων ρυμοτομίας ή/και τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων στις εκτός σχεδίου περιοχές του Δήμου, εξακολουθούν να διέπονται από τους ειδικούς όρους τους. Ενδεχόμενη τροποποίηση των διαταγμάτων αυτών ή/και των τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων, οφείλει να συμμορφώνεται προς τις ρυθμίσεις της παρούσας απόφασης όσον αφορά στις επιτρεπόμενες χρήσεις.

λ. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με τις προγενέστερα ισχύουσες διατάξεις ή έχει υποβληθεί στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ο πλήρης φάκελος με τα απαραίτητα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας στοιχεία, μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας απόφασης, σε περιοχές όπου δεν επιτρέπεται η αναφερόμενη στην άδεια χρήση, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή εκδίδονται βάσει των υποβληθέντων στοιχείων σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ν.1577/1985 (Α' 210), όπως ισχύει, και μέσα στα όρια του χρόνου ισχύος των. Μετά το πέρας του χρόνου ισχύος των, δεν αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος πλην της περίπτωσης ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού. Σε κάθε άλλη περίπτωση αναθεώρησης, εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρούσας απόφασης.

μ. Ειδικότερα για τις εγκαταστάσεις υψηλής επικινδυνότητας για πρόκληση βιομηχανικών ατυχημάτων μεγάλης έκτασης, ισχύουν τα ακόλουθα: απαγορεύεται η εγκατάσταση οποιασδήποτε νέας μονάδας στα διοικητικά όρια του Δήμου Μενεμένης, καθώς και η επέκταση (εγκαταστάσεων και λειτουργίας) των υφιστάμενων εγκαταστάσεων πετρελαιοειδών και λοιπών εγκαταστάσεων που μπορούν να προκαλέσουν βιομηχανικά ατυχήματα μεγάλης έκτασης. Επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων μονάδων με την προϋπόθεση ότι βελτιώνει τις παραμέτρους προστασίας από ατυχήματα. Επιβάλλεται η υποχρεωτική μείωση των παραμέτρων επικινδυνότητας για όλες τις υφιστάμενες μονάδες, εντός δεκαετίας. Τέλος, θα πρέπει να συνταχθεί εντός πενταετίας ειδική μελέτη για το σύνολο των εν λόγω εγκαταστάσεων, που θα προωθεί μια βιώσιμη λύση από άποψη χωροταξική, περιβαλλοντική, κοινωνική και οικονομική.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.3 – ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

### Π.3.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

Σύμφωνα με το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (αναθεώρηση 1995), η εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή του Δήμου αποτελείται από έξι (6) Πολεοδομικές Ενότητες, εκ των οποίων οι τέσσερις πρώτες συγκροτούν τον συνοικισμό της Μενεμένης και οι υπόλοιπες δύο τον συνοικισμό του Αγίου Νεκταρίου (ή αλλιώς Δενδροποτάμου).

Ο Δήμος χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη σημαντικού ποσοστού χρήσεων που διαφέρουν της οικιστικής, όπως είναι οι βιοτεχνίες, οι εγκαταστάσεις αποθήκευσης και χονδρεμπορίου, επαγγελματικών εγκαταστάσεων, πετρελαιοειδών 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 Πολεοδομικές Ενότητες 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.

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.

Ειδικότερα όσον αφορά στις περιοχές επεκτάσεων ή αλλαγής χρήσης:

Στην Π.Ε. 1 προτείνεται πολύ μικρή επέκταση 4,5 στρεμμάτων στο νοτιοανατολικό άκρο της, στο όριο επαφής με τις εγκαταστάσεις του Ο.Σ.Ε και σε τμήμα που σήμερα ανήκει σε αυτόν (οδός Έλλης Αλεξίου και Περικλέους), με χρήση γενικής κατοικίας (άρθρο 3 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ’/6-3-1987) και με την

προϋπόθεση της εξασφάλισης ενός παιδικού σταθμού για την κάλυψη των αναγκών της πολεοδομικής ενότητας.

Στην Π.Ε. 4 προτείνεται επέκταση 170 στρεμμάτων στην περιοχή των Λαχανόκηπων, έως το διοικητικό όριο του Δήμου με το Δήμο Θεσσαλονίκης ανατολικά, τον οδικό άξονα της Δυτικής Εισόδου νότια και το σταθμό υπεραστικών λεωφορείων δυτικά. Η εν λόγω περιοχή της επέκτασης προτείνεται να λάβει τις χρήσεις της γενικής κατοικίας (άρθρο 3 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987).

Επιπλέον, προτείνεται η αλλαγή της Ε.Μ.Ο νοτίως του συνοικισμού του Αγ. Νεκταρίου (Δενδροποτάμου) και βορείως της Π.Α.Θ.Ε, σε περιοχή που θα περιλαμβάνει ορισμένες μόνο από τις χρήσεις γενικής κατοικίας του άρθρου 3 του Π.Δ. 3-3-1987 (ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987), *εξαιρουμένης πάντως της κατοικίας και των κοινωνικών υποδομών*, και η ένταξη της περιοχής αυτής στην Π.Ε. 5.

Τέλος, στην Π.Ε. 6 προτείνεται η αντικατάσταση της Ε.Μ.Ο με χρήσεις γενικής κατοικίας (άρθρο 3 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987) και η δημιουργία αθλητικού πυρήνα τύπου Β', ενώ διατηρείται ως περιοχή Ε.Μ.Ο το εντός σχεδίου πόλης 1995 (αλλά εκτός Π.Ε. 6) τμήμα του Δήμου που βρίσκεται βορείως της λαχαναγοράς σε επαφή με αυτήν.

### **Π.3.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ**

Σε γενικότερο πλαίσιο, οι προτεινόμενοι από τη μελέτη συντελεστές δόμησης εκφράζουν την πρόθεση να διατηρηθούν ή να μειωθούν οι υπάρχουσες πυκνότητες, ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες της κάθε πολεοδομικής ενότητας. Οι συντελεστές δόμησης στην συγκεκριμένη περίπτωση, αυτοί που διατηρούνται ως έχουν αλλά και οι προτεινόμενοι, προτείνονται βάσει της πυκνότητας δόμησης, των αναγκών σε κοινωνική υποδομή και κοινόχρηστα, και την τάση ανάπτυξης επιθυμητών ή ανεπιθύμητων χρήσεων ανάλογα με την περίπτωση.

Έτσι, στις περιοχές των επεκτάσεων προτείνεται συντελεστής δόμησης 0,8 (0,6 στην Π.Ε. 6, στο τμήμα όπου καταργείται η Ε.Μ.Ο.) Στην Π.Ε 4 προτείνεται συντελεστής δόμησης 2,1 όσο ήταν δηλαδή στις περιοχές με χρήση γενικής κατοικίας στην συγκεκριμένη πολεοδομική ενότητα σύμφωνα με το προηγούμενο Γ.Π.Σ. του 1995. Η περιοχή ανάμεσα στην Π.Α.Θ.Ε και τον συνοικισμό του Δενδροποτάμου (πρώην Ε.Μ.Ο) προτείνεται να διατηρήσει τον συντελεστή που είχε ως περιοχή Ε.Μ.Ο. (δηλαδή 0,6) ενώ για τις υπόλοιπες πολεοδομικές ενότητες, την ζώνη της λαχαναγοράς και τις περιοχές που παραμένουν ως Ε.Μ.Ο. διατηρούνται οι αντίστοιχοι συντελεστές δόμησης του Γ.Π.Σ. 1995.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι προτεινόμενοι μέσοι συντελεστές δόμησης των 6 πολεοδομικών ενότητων καθώς και η μέση πυκνότητα, ενώ στο χάρτη Π.3.2 εμφανίζονται οι επιμέρους τομείς όρων δόμησης με τους αντίστοιχους συντελεστές.

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

### Π.3.2.1 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ 1, 2 και 3

Οι πολεοδομικές ενότητες 1, 2 και 3 αποτελούν την λεγόμενη “Παλιά Μενεμένη”, τον κεντρικό πυρήνα του Δήμου. Λόγω του μεγέθους τους (το οποίο είναι σαφώς μικρότερο από τις πολεοδομικές ενότητες 4, 5 και 6) , αλλά και του γεγονότος ότι διαχωρίζονται από τον υπόλοιπο Δήμο λόγω της διέλευσης των σιδηροδρομικών γραμμών, αντιμετωπίζονται στα πλαίσια της μελέτης ως ένα ενιαίο οικιστικό σύνολο, με κοινές ανάγκες και αλληλοσυμπληρούμενες εξυπηρετήσεις.

Η περιοχή που συνθέτουν οι τρεις πολεοδομικές ενότητες αφορά επομένως το κυρίως οικιστικό και ταυτόχρονα το πολυπληθέστερο τμήμα του Δήμου, που ως εκ τούτου χαρακτηρίζεται από έντονα φαινόμενα κορεσμού. Έτσι το πληθυσμιακό προγραμματικό μέγεθος παραμένει το ίδιο με το Γ.Π.Σ. 1995, με εξαίρεση την πολεοδομική ενότητα 1, στις οποίας το προγραμματικό μέγεθος προστίθενται 100 επιπλέον κάτοικοι λόγω της πολύ μικρής επέκτασης.

Ειδικότερα, στην πολεοδομική ενότητα 1 προτείνεται επέκταση 4,5 στρεμμάτων με συντελεστή δόμησης 0,8. Επιπλέον προτείνεται κοινωνικός συντελεστής δόμησης 0,8 με στόχο την εξασφάλιση του απαραίτητου χώρου για τη δημιουργία παιδικού σταθμού. Το πληθυσμιακό προγραμματικό μέγεθος για την συγκεκριμένη περιοχή επεξεργάστηκε σε 100 κατοίκους με εξάντληση και του κοινωνικού συντελεστή. Έτσι για την πολεοδομική ενότητα 1 ο πληθυσμός από

3.270 κάτοικοι γίνεται 3.370 ενώ για τις πολεοδομικές ενότητες 2 και 3 παραμένουν 4.200 και 2.670 κάτοικοι αντίστοιχα.

Η διάρθρωση των πολεοδομικών ενοτήτων σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. 1995 παρουσιάζει τους παρακάτω μέσους συντελεστές δόμησης, οι οποίοι με το παρόν Γ.Π.Σ. προτείνεται να παραμείνουν ως έχουν:

- Πολεοδομική Ενότητα 1: μέσος Σ.Δ. 2,10
- Πολεοδομική Ενότητα 2: μέσος Σ.Δ. 2,10
- Πολεοδομική Ενότητα 3: μέσος Σ.Δ. 1,18

Επισημαίνεται ότι στην Π.Ε. 3 ο μέσος συντελεστής δόμησης είναι 1,18 καθώς στον λεγόμενο " Δυτικό Τομέα" της συγκεκριμένης πολεοδομικής ενότητας ο συντελεστής δόμησης είναι 0,8 και όχι 2,1 όπως είναι στην υπόλοιπη πολεοδομική ενότητα.

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 απόκλιση των υλοποιημένων χρήσεων με τις αντίστοιχες θεσμοθετημένες χρήσεις (βλ. Χάρτη Α.4.1). 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 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987), και από Γενική Κατοικία σε χρήσεις Τοπικού Κέντρου (χρήσεις άρθρου 4 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987), αλλά και το αντίστροφο (μετατροπή σε περισσότερο φιλοπεριβαλλοντική κατηγορία χρήσεων γης). Σε κάθε περίπτωση, από το περιεχόμενο των επιτρεπόμενων χρήσεων των άρθρων 3 και 4, και συγκεκριμένα από την κατηγορία των επαγγελματικών εργαστηρίων, *εξαιρούνται* τα βαφεία και τα φανοποιεία.

Πιο συγκεκριμένα, οι κυριότερες αλλαγές χρήσεων σε Ο.Τ. των τριών κεντρικών πολεοδομικών ενοτήτων είναι οι εξής: για τα οικοδομικά τετράγωνα με πρόσωπο επί της οδού Χατζίκου (συλλεκτήρια οδός), τα οποία είχαν χρήσεις αμιγούς κατοικίας σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. 1995, προτείνεται με το παρόν Γ.Π.Σ. να λάβουν χρήσεις γενικής κατοικίας. Το ίδιο προτείνεται και για τα αντίστοιχα οικοδομικά τετράγωνα εκατέρωθεν της συλλεκτήριας οδού Αγ. Παρασκευής, καθώς και για τα Ο.Τ. 47 και 51 επί του πεζόδρομου της οδού Κυριακίδη.

Επιπλέον, τα οικοδομικά τετράγωνα 48 και 49, δεδομένου ότι βρίσκονται επί του κεντρικού πεζόδρομου (οδός Κυριακίδη) και με πρόσωπο στην κεντρική πλατεία Τσομπάνογλου (Αγ. Παρασκευής) και στην οδό Μητρ. Αιμιλιανού που θα

πεζοδρομηθεί, προτείνεται να λάβουν χρήσεις τοπικού κέντρου συνοικίας – γειτονιάς και σε συνδυασμό με τα υπόλοιπα οικοδομικά τετράγωνα που περικλείουν την πλατεία και έχουν ήδη θεσμοθετημένη χρήση τοπικού κέντρου, θα αποτελέσουν τον πυρήνα κεντρικών λειτουργιών επιπέδου πολεοδομικής ενότητας (στη συγκεκριμένη περίπτωση ανάγεται στο σύνολο των τριών Π.Ε. 1, 2 και 3), που θα εξυπηρετεί το σύνολο της κεντρικής περιοχής του Δήμου Μενεμένης.

Στο ανατολικό τμήμα της Π.Ε.1 και πιο συγκεκριμένα στο οικοδομικό τετράγωνο που ορίζεται από την οδό Κυρίμη (δυτικά), το διοικητικό όριο του δήμου (βόρεια) και τις εγκαταστάσεις του Ο.Σ.Ε (νότια και ανατολικά), έγινε μετάθεση των χρήσεων κοινόχρηστου χώρου πρασίνου και αθλητισμού, με τον χώρο πρασίνου να περικλείει τον χώρο αθλητισμού και διατήρηση ίσου μεγέθους έκτασης με αυτήν που προτεινόταν στο Γ.Π.Σ. του 1995. Όσον αφορά στον χώρο αθλητισμού, καθορίζεται ως χώρος για τη δημιουργία κλειστού γυμναστηρίου με υπόγειους χώρους στάθμευσης (με συντελεστή δόμησης 0,6 και ποσοστό κάλυψης 70%).

Μικρότερης έκτασης σημειακές μετατροπές της αμιγούς σε γενική κατοικία προτείνονται και σε Ο.Τ. εκατέρωθεν των οδών Δελφών και Γραβιάς (στα πρόσωπα των οικοδομικών τετραγώνων επί των οδών αυτών), ενώ αντίθετα για τα τμήματα που είχαν θεσμοθετημένη χρήση τοπικού κέντρου από το Γ.Π.Σ. 1995, χωρίς ωστόσο να εξελιχθούν έως σήμερα σε κάτι τέτοιο, προτείνεται η αλλαγή χρήσης σε γενική κατοικία, διατηρώντας ως χώρο λειτουργιών τοπικού κέντρου μόνο το χώρο όπου βρίσκεται σήμερα το Δημαρχείο. Επισημαίνεται ότι στο παρόν ΓΠΣ οι χώροι του νηπιαγωγείου και του παιδικού σταθμού επί της οδού Γραβιάς εμφανίζονται στις πραγματικές τους θέσεις και όχι όπως στο Γ.Π.Σ. 1995 όπου ήταν αποτυπωμένες στις αντίθετες θέσεις. Επίσης, στην πολεοδομική ενότητα 3, πέρα της αλλαγής χρήσης από αμιγή σε γενική κατοικία στο Ο.Τ Γ129 και στο τμήμα του Ο.Τ Γ128 με πρόσωπο επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως, η μόνη αλλαγή σε σχέση με το Γ.Π.Σ. 1995 εντοπίζεται στο χώρο του Γυμνασίου – Λυκείου, όπου στο προηγούμενο Γ.Π.Σ. η έκταση που καταλάμβανε ήταν μικρότερη, ενώ υπήρχαν δίπλα σε αυτή δύο οικοδομικά τετράγωνα με χρήση κεντρικών λειτουργιών και χώρου πρασίνου αντίστοιχα, τα οποία σήμερα έχουν ενσωματωθεί στον χώρο εκπαίδευσης όπου στεγάζεται το 1ο Ενιαίο Λύκειο Μενεμένης. Τέλος, στο Ο.Τ. Γ138 που βρίσκεται μεταξύ του πολιτιστικού κέντρου και του ΚΑΠΗ, προβλέπεται χώρος πρασίνου και χώρος αθλητισμού, στον οποίο θα δημιουργηθεί κλειστό δημοτικό γυμναστήριο, ενώ για το σύνολο του ίδιου Ο.Τ. προτείνεται υπόγειος χώρος στάθμευσης. Για τον χώρο του κλειστού γυμναστηρίου προτείνεται συντελεστής δόμησης 0,7, ποσοστό

κάλυψης κατά ΓΟΚ, ενώ για τους λοιπούς όρους δόμησης ισχύουν όσα προβλέπει το ΦΕΚ 706Δ'/27-11-85 (δυτικός τομέας).

Το ισοζύγιο ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου συνολικά για τις τρεις παραπάνω πολεοδομικές ενότητες είναι θετικό, καθώς η επάρκεια σε πάρκα – πλατείες αντισταθμίζουν το έλλειμμα σε παιδικές χαρές. Συνεπώς καταγράφεται επάρκεια στους κοινόχρηστους χώρους (πάρκα – πλατείες – παιδικές χαρές) των πολεοδομικών ενοτήτων 1, 2 και 3.

Επισημαίνεται ότι στο νότιο τμήμα των Π.Ε. 1 και 3 και κατά μήκος των σιδηροδρομικών γραμμών του Ο.Σ.Ε, δημιουργείται ζώνη κοινόχρηστου χώρου πρασίνου.

Η διαπιστωθείσα έλλειψη χώρων δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (γυμνασίων – λυκείων) στο σύνολο των Πολεοδομικών Ενοτήτων 1, 2 και 3 καλύπτεται από τις αντίστοιχες δομές της Π.Ε. 3, και τις προτεινόμενες από το παρόν ΓΠΣ δομές δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης στην Π.Ε. 4 (τόσο στο Ο.Τ. 98 όπου προτείνονται γυμνάσιο και λύκειο, όσο και στην περιοχή της επέκτασης των Λαχανοκήπων). Απαραίτητη είναι και η εξεύρεση νέων χώρων πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης (νηπιαγωγεία – δημοτικά σχολεία) η οποία αναμένεται να γίνει επίσης στην πολεοδομική Ενότητα 4, ενώ ένας παιδικός σταθμός που θα καλύψει εν μέρει τις ανάγκες των τριών πολεοδομικών ενοτήτων προτείνεται, όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω, στην επέκταση της Π.Ε.1.

Όσον αφορά τους χώρους πολιτισμού, το πολιτιστικό κέντρο της Π.Ε.3 και ο χώρος του ιστορικού Κινηματοθεάτρου «Άστρον» (του οποίου η ανακαίνιση ολοκληρώνεται) στην Π.Ε.1 καλύπτουν πλήρως τις αντίστοιχες ανάγκες και των τριών πολεοδομικών ενοτήτων.

Στο σύνολο των τριών πολεοδομικών ενοτήτων παρατηρείται μεγάλη έλλειψη σε χώρους αθλητισμού, η οποία όμως προβλέπεται να καλυφθεί με την δημιουργία αθλητικού πυρήνα τύπου Β' στην Π.Ε. 6, που θα εξυπηρετεί το σύνολο του Δήμου Μενεμένης, καθώς και από το κλειστό γυμναστήριο της Π.Ε. 1.

Στους παρακάτω πίνακες φαίνονται οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή στις Π.Ε 1, 2 και 3:

Π.Ε 1		Προγραμματικό μέγεθος			Σταθερότυπο Γης (τ.μ/χρήστη)	Σύνολο Γης (τ.μ)	Αποδεκτή Γη 2007 (τ.μ)	Αναγκαία νέα Γη (τ.μ)	Παρατηρήσεις
ΚΑΤΟΙΚΟΙ	3.370	1	2	3 =1 x 2	4	5 =3 x 4	6	7 =6 - 5	8
Τοπικά Πλατείες-Πάρκα		3.370	1	3.370	1,5	5.055	9.375	-	Συμπεριλαμβάνεται η πλατεία Αγ.Παρασκευής
Αίθουσες πολιτιστικών και κοινωνικών εκδηλώσεων		3.370	1	3.370	0,2	674	417	257	Κινηματοθέατρο «ΑΣΤΡΟΝ»
Τοπικά αθλητικά κέντρα		3.370	1	3.370	2	6.740	6.580	160	
Νηπιαγωγεία		3.370	0,02	67	15	1.011	793	218	
Δημοτικά		3.370	0,1	337	12	4.044	4.300	-	
Γυμνάσια		3.370	0,05	169	12	2.022	-	2.022	Εξυπηρέτηση στην Π.Ε 3
Λύκεια		3.370	0,04	135	12	1.618	-	1.618	Εξυπηρέτηση στην Π.Ε 3
Παιδικοί σταθμοί		3.370	0,02	67	12	809	-	809	Προτείνεται παιδικός σταθμός στην επέκταση της Π.Ε. 1
Παιδικές χαρές		3.370	1	3.370	0,5	1.685	-	1.685	

Π.Ε 2		Προγραμματικό μέγεθος			Σταθερότυπο Γης (τ.μ/χρήστη)	Σύνολο Γης (τ.μ)	Αποδεκτή Γη 2007 (τ.μ)	Αναγκαία νέα Γη (τ.μ)	Παρατηρήσεις
ΚΑΤΟΙΚΟΙ	4.200	1	2	3 =1 x 2	4	5 =3 x 4	6	7 =6 - 5	8
Τοπικά Πλατείες-Πάρκα		4.200	1	4.200	1,5	6.300	4.810	1.490	
Αίθουσες πολιτιστικών και κοινωνικών εκδηλώσεων		4.200	1	4.200	0,2	840	-	840	
Τοπικά αθλητικά κέντρα		4.200	1	4.200	2	8.400	1.286	7.114	Εξυπηρέτηση στις Π.Ε. 1, 4 και 6
Νηπιαγωγεία		4.200	0,02	84	15	1.260	464	796	Προτείνεται λειτουργία Νηπιαγωγείου στο Ίδρυμα Γκροζούδη
Δημοτικά		4.200	0,1	420	12	5.040	-	5.040	Εξυπηρέτηση στις Π.Ε. 1, 3 και 4
Γυμνάσια		4.200	0,05	210	12	2.520	-	2.520	Εξυπηρέτηση στην Π.Ε 3
Λύκεια		4.200	0,04	168	12	2.016	-	2.016	Εξυπηρέτηση στην Π.Ε 3
Παιδικοί σταθμοί		4.200	0,02	84	12	1.008	1.100	-	
Παιδικές χαρές		4.200	1	4.200	0,5	2.100	-	2.100	

Π.Ε 3		Προγραμματικό μέγεθος			Σταθερότυπο Γης (τ.μ/χρήστη)	Σύνολο Γης (τ.μ)	Αποδεκτή Γη 2007 (τ.μ)	Αναγκαία νέα Γη (τ.μ)	Παρατηρήσεις
ΚΑΤΟΙΚΟΙ	2.670	1	2	3 =1 x 2	4	5 =3 x 4	6	7 =6 - 5	8
Τοπικά Πλατείες-Πάρκα	2.670	1	2.670	1,5	4.005	6.435	-		
Αίθουσες πολιτιστικών και κοινωνικών εκδηλώσεων	2.670	1	2.670	0,2	534	2.400	-		
Τοπικά αθλητικά κέντρα	2.670	1	2.670	2	5.340	2.212	3.128	Εξυπηρέτηση στις Π.Ε. 1, 4 και 6	
Νηπιαγωγεία	2.670	0,02	53	15	795	570	225	Εξυπηρέτηση στις Π.Ε. 1, 2 και 4	
Δημοτικά	2.670	0,1	267	12	3.204	1.785	1.419	Εξυπηρέτηση στις Π.Ε. 1 και 4	
Γυμνάσια	2.670	0,05	134	12	1.602	10.505	-		
Λύκεια	2.670	0,04	107	12	1.282				
Παιδικοί σταθμοί	2.670	0,02	53	12	641	-	641	Εξυπηρέτηση στις Π.Ε. 2 και 4	
Πρόνοια (ΚΑΠΗ)	2.670	1	2.670	0,1	267	1.556	-		
Παιδικές χαρές	2.670	1	2.670	0,5	1.335	-	1.335		

#### Π.3.2.2 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 4

Η πολεοδομική ενότητα 4 (ή αλλιώς «Βόσπορος»), η οποία εκτείνεται νοτίως των σιδηροδρομικών γραμμών και εκατέρωθεν της κεντρικής οδικής αρτηρίας της οδού Μοναστηρίου, είχε αρχικά χαρακτηριστεί στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχή Ε.Μ.Ο. Παρόλα αυτά, με την πάροδο του χρόνου μετατράπηκε σχεδόν εξ' ολοκλήρου σε περιοχή που συγκεντρώνει χρήσεις γενικής κατοικίας και κεντρικών λειτουργιών πόλης.

Η επικράτηση της γενικής κατοικίας στην περιοχή Ε.Μ.Ο., σε συνδυασμό με τον κορεσμό στις πολεοδομικές ενότητες 1, 2 και 3, είχε ως αποτέλεσμα τον τριπλασιασμό του προγραμματικού πληθυσμιακού μεγέθους του ΓΠΣ 1995 στην Π.Ε.4.

Υπολογίζεται ότι η «καθαρή» περιοχή κατοικίας στην πολεοδομική ενότητα 4, αν εξαιρέσουμε τους κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους, είναι της τάξεως των 160 στρεμμάτων, για την οποία (με συντελεστή δόμησης 2,1, βαθμό κορεσμού 0,8, 70% ποσοστό υλοποίησης κατοικίας στα δομήσιμα και επιθυμητή ωφέλιμη επιφάνεια ανά κάτοικο 30 τ.μ.) εκτιμάται ότι συγκεντρώνει πληθυσμιακό μέγεθος 6.275 κατοίκων.

Για το λόγο αυτό, αλλά και για το γεγονός ότι η συγκεκριμένη πολεοδομική ενότητα είναι η μόνη που μπορεί να καλύψει τις ανάγκες σε κοινωνική υποδομή που καταγράφηκαν στις κορεσμένες Π.Ε. 1, 2 και 3, προτείνεται επέκταση 170 στρεμμάτων, νοτιοδυτικά του συνοικισμού της Μενεμένης, στην περιοχή των Λαχανόκηπων.

Η περιοχή επέκτασης προτείνεται να έχει χρήσεις γενικής κατοικίας, δηλαδή τις χρήσεις του άρθρου 3 του Π.Δ. 3-3-1987 (ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987). Ειδικότερα, στο νότιο τμήμα αυτής που περικλείεται από το διοικητικό όριο του Δήμου Μενεμένης (με το Δήμο Θεσσαλονίκης), τον οδικό άξονα της Δυτικής Εισόδου (προέκταση ΠΑΘΕ) και τις σιδηροδρομικές γραμμές που διέρχονται ανάμεσα στις οδούς Γιαννιτών και Π.Α.Θ.Ε., και το οποίο υπολογίζεται περίπου στα 50 στρέμματα, επιτρέπονται ορισμένες μόνο από τις κατηγορίες χρήσεων του άρθρου 3 του Π.Δ. 3-3-1987. Συγκεκριμένα, εξαιρείται η κατοικία (κατηγ.1) και οι χρήσεις κοινωνικής υποδομής (κατηγ. 5,9,12,14).

Αντίθετα, το σύνολο των χρήσεων του άρθρου 3 προτείνεται να επιτρέπονται στο υπόλοιπο τμήμα των 120 στρεμμάτων (κεντρικό και βόρειο τμήμα της επέκτασης), και υπολογίζεται ότι με ποσοστό κοινόχρηστων – κοινωφελών 35%, συντελεστή δόμησης 0,8, βαθμό κορεσμού 0,8, ποσοστό υλοποίησης κατοικίας στα δομήσιμα 60% και επιθυμητή ωφέλιμη επιφάνεια ανά κάτοικο 35 τ.μ., προκύπτει

πληθυσμιακό μέγεθος 855 κατοίκων. Έτσι, εάν προστεθούν και οι 6.275 κάτοικοι που υπολογίζονται ως πληθυσμιακό μέγεθος για την υφιστάμενη Π.Ε 4, προκύπτει σύνολο 7.130 κατοίκων συνολικά για την συνολική Π.Ε 4 (υφιστάμενη και επέκταση).

Επομένως, ο μέσος συντελεστής δόμησης της Π.Ε.4 διαμορφώνεται σε 1,66 καθώς στο υπό ένταξη τμήμα (επέκταση) προτείνεται συντελεστής 0,8 ενώ στο υπόλοιπο υφιστάμενο τμήμα ο συντελεστής δόμησης παραμένει 2,1.

Στην Π.Ε 4 προτείνεται ως κυρίαρχη χρήση η γενική κατοικία (άρθρο 3 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987) ενώ σε ορισμένα οικοδομικά τετράγωνα παραμένουν οι χρήσεις τοπικού κέντρου (άρθρο 4 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987). Η πρόταση καταλήγει στην επιλογή της γενικής κατοικίας λόγω της ύπαρξης των Ζωνών Επικινδυνότητας από Β.Α.Μ.Ε. (Βιομηχανικά Ατυχήματα Μεγάλης Έκτασης) που δεν επιτρέπουν την θεσμοθέτηση κεντρικών λειτουργιών πόλης στην περιοχή των Λαχανοκήπων, καθώς αυτή βρίσκεται εντός της Ζώνης Επικινδυνότητας ΙΙ όπου βάσει των προδιαγραφών της αντίστοιχης μελέτης του Ε.Μ.Π. «Βιομηχανική Επικινδυνότητα & Πολεοδομικές – Χωροταξικές Παρεμβάσεις» δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση χρήσεων κεντρικών λειτουργιών πόλης εντός της Ζώνης Επικινδυνότητας ΙΙ.

Πιο συγκεκριμένα, στα οικοδομικά τετράγωνα εκατέρωθεν της οδού Μοναστηρίου προτείνεται χρήσεις γενικής κατοικίας, έως και το Ο.Τ. 92 με όριο στην οδό Σεφέρη (νοτίως της Μοναστηρίου) και έως το Ο.Τ. 96 με όριο στην οδό Αγ. Παρασκευής (βορείως της Μοναστηρίου). Στο υπόλοιπο τμήμα εκατέρωθεν της οδού Μοναστηρίου και μέχρι τα όρια με τον Δήμο Θεσσαλονίκης προτείνονται οι χρήσεις του τοπικού κέντρου συνοικίας-γειτονίας.

Ομοίως, για το οικοδομικό τετράγωνο 98 (μεταξύ των οδών Μουτάφη, Καραντινού, Μοναστηρίου και Πολυζοπούλου) προτείνονται οι ακόλουθες μόνο κατηγορίες χρήσεων της γενικής κατοικίας (άρθρο 3 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987): κτίρια εκπαίδευσης (κατηγ.5), θρησκευτικοί χώροι (κατηγ.8), κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (κατηγ.9), πολιτιστικά κτίρια (κατηγ.14). Στο εν λόγω Ο.Τ. ο σχεδιασμός του Δήμου προβλέπει ήδη την ανέγερση νέου Γυμνασίου – Λυκείου, με συντελεστή δόμησης 1,8, ενώ προβλέπεται και χώρος για την ανέγερση ιερού ναού σε συνολική έκταση 1.000 τ.μ. (και με τους εξής όρους δόμησης: Σ.Δ. 0,8, κάλυψη 50%, απόσταση 2μ. από όρια οικοπέδου και μέγιστο ύψος 17,5 μ.). Οι θέσεις τους όπως υποδεικνύονται στον Χάρτη Π.3.1 είναι ενδεικτικές και οι ακριβείς θέσεις των παραπάνω δομών θα προσδιοριστούν στα πλαίσια της πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης. Σε κάθε περίπτωση, προτείνεται η αντιμετώπιση της χωροθέτησης του συνολικού κτιριολογικού προγράμματος όλων των κοινωφελών και

κοινόχρηστων χρήσεων του Ο.Τ. 98 στα πλαίσια μιας ενιαίας αρχιτεκτονικής μελέτης που θα οργανώσει και θα διαμορφώσει τον δομημένο και αδόμητο ελεύθερο χώρο.

Επισημαίνεται ότι η πρόταση του προηγούμενου ΓΠΣ του 1995 χαρακτηρίζει το εν λόγω Ο.Τ. 98 ως χώρο αθλητισμού και εκπαίδευσης. Το παρόν ΓΠΣ διατηρεί μεν την εκπαίδευση στις επιτρεπόμενες χρήσεις αλλά διαπιστώνεται ανεπάρκεια του οικοπέδου να συμπεριλάβει και λειτουργικούς χώρους αθλητισμού, ιδιαίτερα εξαιτίας της επικείμενης διαπλάτυνσης της οδού Σ. Καραντινού λόγω της διέλευσης από αυτήν της υπόγειας οδικής διάβασης που θα εκτρέπει υπογείως την κυκλοφορία της οδού Αγ. Παρασκευής (βλ. και Κεφ. Π.3.3 *ακολουθως*). Συνεπώς κρίθηκε ως βέλτιστη λύση η μετάθεση της χωροθέτησης των νέων χώρων αθλητισμού εξ' ολοκλήρου στην περιοχή επέκτασης των Λαχανοκήπων, όπου προτείνεται να δημιουργηθεί ένας ενιαίος και συγκροτημένος αθλητικός πυρήνας που θα καλύπτει επαρκέστερα και συνολικά τις ανάγκες της Π.Ε. 4 για αθλητικές υποδομές.

Στην ίδια περιοχή, η ζώνη που ορίζουν τα Ο.Τ. 105, 105<sup>α</sup>, 107 και μικρό τμήμα πρασίνου (το οποίο βρίσκεται μεταξύ του Ο.Τ. 106 και των σιδηροδρομικών γραμμών) και που αποτυπώνεται αναλόγως στον Χάρτη Π.3.2, προτείνεται ως ζώνη όπου θα έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 15 του Ν.2508/1997.

Επιπλέον κρίνεται αναγκαία και προτείνεται η δημιουργία ενός παιδικού σταθμού και ενός νηπιαγωγείου στο Ο.Τ. 108. Στο ίδιο Ο.Τ. προτείνεται επίσης ο χώρος δημοτικής βιβλιοθήκης και δημοτικών υπηρεσιών. Νηπιαγωγείο προτείνεται επίσης και στον υφιστάμενο χώρο εκπαίδευσης του δημοτικού σχολείου στο Ο.Τ. 97.

Ακόμη, προτείνεται η μετάθεση των χώρων πρασίνου που ανήκουν στο οικοδομικό τετράγωνο 96<sup>Α</sup> (μεταξύ των σιδηροδρομικών γραμμών, την οδό Αγ. Παρασκευής και την οδό Ρόδων) και στα Ο.Τ. 89 και 90 (μεταξύ των οδών Αγ. Παρασκευής, Αφροδίτης, Κυρίμης και Μοναστηρίου), και η χωροθέτησή τους στο βόρειο τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου 91 (επί της οδού Αφροδίτης), διατηρώντας συνολικά ίσου μεγέθους χώρο πρασίνου με την αντίστοιχη έκταση που προέβλεπε για τα δύο ξεχωριστά τμήματα το ΓΠΣ του 1995. Τέλος, μετατρέπεται σε γενική κατοικία η πρόσοψη των Ο.Τ. 90<sup>Α</sup> και 90<sup>Β</sup> επί της οδού Αγ. Παρασκευής, ενώ το υπόλοιπο των Ο.Τ. παραμένει ως έχει (αμιγής κατοικία).

Νοτίως της οδού Μοναστηρίου και επί της οδού Αγ. Παρασκευής, στο Ο.Τ. 95 (όπου σήμερα βρίσκεται το κτίριο Αβράσογλου) προτείνεται η χωροθέτηση κτιρίου που θα στεγάσει λειτουργίες υγείας και πρόνοιας (επιπέδου πολεοδομικής ενότητας), μαζί με υπόγειο χώρο στάθμευσης.

Όσον αφορά την κοινωνική υποδομή, σύμφωνα με τον συνολικό πληθυσμό που υπολογίστηκε πιο πάνω παρατηρούνται ελλείψεις σε χώρους αθλητισμού και εκπαίδευσης όπως επίσης σε χώρους πρόνοιας και πολιτισμού. Η πρόταση διατηρεί όλους τους θεσμοθετημένους ελεύθερους χώρους πρασίνου και τους χώρους κοινωφελών υποδομών. Πέραν των υποδομών εκπαίδευσης που θα χωροθετηθούν στο Ο.Τ. 98 και των δομών εκπαίδευσης και πρόνοιας στα Ο.Τ. 97 και 108, προτείνεται η εξασφάλιση αντίστοιχων χώρων κοινωνικής υποδομής στην περιοχή της επέκτασης των Λαχανοκήπων, όπως αποτυπώνεται και στον Χάρτη Π.3.1 της μελέτης.

Π.Ε 4		Προγραμματικό μέγεθος			Σταθερότυπο Γης (τ.μ/χρήστη)	Σύνολο Γης (τ.μ)	Αποδεκτή Γη 2007 (τ.μ)	Αναγκαία νέα Γη (τ.μ)	Παρατηρήσεις
ΚΑΤΟΙΚΟΙ	7.130	1	2	3 =1 x 2	4	5 =3 x 4	6	7 =6 - 5	8
Τοπικά Πλατείες-Πάρκα		7.130	1	7.130	1,5	10.695	25.202	-	
Αίθουσες πολιτιστικών και κοινωνικών εκδηλώσεων		7.130	1	7.130	0,2	1.426	465	961	Κάλυψη αναγκών στην επέκταση Λαχανοκήπων
Τοπικά αθλητικά κέντρα		7.130	1	7.130	2	14.260	-	14.260	Εξυπηρέτηση εν μέρει στις Π.Ε. 1 και 6, και κυρίως στους προτεινόμενους χώρους αθλητισμού στην επέκταση Λαχανοκήπων
Νηπιαγωγεία		7.130	0,02	143	15	2.139	2.308	-	Κάλυψη αναγκών στα Ο.Τ. 97 και 108, και στην επέκταση Λαχανοκήπων
Δημοτικά		7.130	0,1	713	12	8.556	7.141	1.415	Κάλυψη αναγκών στην επέκταση Λαχανοκήπων
Γυμνάσια		7.130	0,05	357	12	4.278	3.600	4.100	Κάλυψη μέρους των αναγκών στο Ο.Τ. 98 και στις αντίστοιχες δομές που προτείνονται στην επέκταση Λαχανοκήπων
Λυκεία		7.130	0,04	285	12	3.422			
Παιδικοί σταθμοί		7.130	0,02	143	12	1.711	735	976	Κάλυψη αναγκών στο Ο.Τ. 108 και στην επέκταση Λαχανοκήπων
Παιδικές χαρές		7.130	1	7.130	0,5	3.565	1.069	2.496	Κάλυψη αναγκών στην επέκταση Λαχανοκήπων

### Π.3.2.3 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 5

Η πολεοδομική ενότητα 5 (Άγιος Νεκτάριος) υπολογίζεται σε 492 στρέμματα και σύμφωνα με την εκτίμηση του ΓΠΣ 1995 η χωρητικότητα της πολεοδομικής ενότητας υπολογίστηκε σε 4.600 κατοίκους. Η ενσωμάτωση της περιοχής νοτίως του συνοικισμού (πρώην περιοχή Ε.Μ.Ο.) υπολογίζεται σε 68 στρέμματα άρα η συνολική έκταση της Π.Ε.5 θα καλύπτει 560 στρέμματα.

Για το συγκεκριμένο τμήμα των 68 στρεμ. της πρώην Ε.Μ.Ο., που προσδιορίζεται από τον οδικό άξονα Π.Α.Θ.Ε (νότια), την κεντρική λαχαναγορά (δυτικά) και την Π.Ε. 5 (βόρεια), όπου βρίσκονται και οι εγκαταστάσεις της Δ.Ε.Σ.Ε., ενσωματώνεται στην Π.Ε.5 και καθορίζονται ως επιτρεπόμενες χρήσεις γης κάποιες από τις χρήσεις της γενικής κατοικίας, δηλαδή ορισμένες μόνο κατηγορίες χρήσεων του άρθρου 3 του Π.Δ. 3-3-1987 (ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987). Συγκεκριμένα, θα επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες κατηγορίες χρήσεων γης του παραπάνω άρθρου: εμπορικά καταστήματα, εξαιρουμένων υπεραγορών-πολυκαταστημάτων και εμπορικών κέντρων (κατηγ.3), γραφεία-τράπεζες-ασφάλειες-κοινοφελείς οργανισμοί (κατηγ.4), εστιατόρια-αναψυκτήρια (κατηγ.6 & 7), επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (κατηγ.10), πρατήρια καυσίμων (κατηγ.11) και κτίρια-γήπεδα στάθμευσης (κατηγ.13). *Εξαιρούνται* επομένως οι κατηγορίες χρήσεων 1,2,5,8,9,12,14 του παραπάνω άρθρου (δηλαδή η κατοικία, τα ξενοδοχεία και όλες οι κοινοφελείς χρήσεις), δεδομένου ότι η περιοχή εμπίπτει εντός της Ζώνης Επικινδυνότητας II από Β.Α.Μ.Ε. (Seveso). Επιπλέον, λόγω ακριβώς των περιορισμών που θέτει η αντίστοιχη μελέτη των Ζωνών Επικινδυνότητας, για τις κατηγορίες χρήσεων που επιτρέπονται θα πρέπει να ισχύει συμπληρωματικά και ο ακόλουθος περιορισμός: για τις κατηγορίες 3,4,6,7,11 η συνολική επιφάνεια των εσωτερικών χώρων χρήσης από το κοινό δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τα 5.000 τ.μ.

Μεταξύ της παραπάνω περιοχής και του οδικού άξονα Π.Α.Θ.Ε καθορίζεται ζώνη περιαστικού πρασίνου.

Για προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος το παρόν Γ.Π.Σ. προβλέπει πληθυσμό 4.600 κατοίκων, δηλαδή το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος του Γ.Π.Σ. 1995. Συνεπώς, ο μέσος συντελεστής δόμησης του τομέα II προτείνεται να είναι 0,8 (δηλαδή περίπου ο ίδιος με το Γ.Π.Σ. του 1995: 0,77), ενώ και ο μέσος συντελεστής δόμησης του τομέα III (πρώην περιοχή Ε.Μ.Ο.) παραμένει 0,6.

Οι αλλαγές που προτείνονται σε σχέση με το Γ.Π.Σ. του 1995 αφορούν κυρίως σε σημειακές αλλαγές και μεταθέσεις χρήσεων σύμφωνα με τις επίκαιρες ανάγκες της Π.Ε. 5. Στους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου δεν υπολογίζονται τα

τμήματα των πρηνών του ρέματος Δεντροποτάμου, τα οποία στο Γ.Π.Σ. 1995 περιλαμβάνονταν στο συνολικό μέγεθος των κοινόχρηστων χώρων, ενώ με το παρόν Γ.Π.Σ. χαρακτηρίζονται ως περιαστικό πράσινο.

Δύο εκ των τριών παιδικών σταθμών που προέβλεπε το Γ.Π.Σ. του 1995 μετατίθενται σε άλλο Ο.Τ. που βρίσκεται νοτίως του χώρου Γυμνασίου-Λυκείου, ενώ ο χώρος του δημοτικού σχολείου-νηπιαγωγείου στο βόρειο τμήμα παραμένει μόνον ως χώρος δημοτικού σχολείου, καθώς το νηπιαγωγείο που χωροθετείται αριστερά του γυμνασίου-λυκείου επαρκεί για τις ανάγκες της Π.Ε. 5, σε συνδυασμό και με το προτεινόμενο νηπιαγωγείο της Π.Ε. 6.

Η περιοχή τοπικού κέντρου γειτονιάς που προέβλεπε το Γ.Π.Σ. 1995 δεν εξελίχτηκε ποτέ σε τέτοια, συνεπώς δεν συντρέχουν λόγοι να διατηρείται και προτείνεται η μετατροπή της σε περιοχή γενικής κατοικίας. Χρήσεις τοπικού κέντρου προσδιορίζονται σημειακά μόνο στο Ο.Τ. του Πολυκέντρου Μενεμένης.

Τέλος, παραμένει ως περιοχή Ε.Μ.Ο με συντελεστή δόμησης 0,6 το επίμηκες τμήμα στη βορειοανατολική πλευρά της Π.Ε. 5 που βρίσκεται μεταξύ της σιδηροδρομικής γραμμής και της οδού Μοναστηρίου.

Στον παρακάτω πίνακα φαίνονται οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή στην Π.Ε 5:

Π.Ε 5		Προγραμματικό μέγεθος			Σταθερότυπο Γης (τ.μ/χρήστη)	Σύνολο Γης (τ.μ)	Αποδεκτή Γη 2007 (τ.μ)	Αναγκαία νέα Γη (τ.μ)	Παρατηρήσεις
		1	2	3 =1 x 2					
<b>ΚΑΤΟΙΚΟΙ</b>	<b>4.600</b>								
<b>Τοπικά Πλατείες-Πάρκα</b>	4.600	1	4.600	1,5	6.900	9.702	-		
<b>Αίθουσες πολιτιστικών και κοινωνικών εκδηλώσεων</b>	4.600	1	4.600	0,2	920	1.349	-		
<b>Τοπικά αθλητικά κέντρα</b>	4.600	1	4.600	2	9.200	9.134	-66		
<b>Νηπιαγωγεία</b>	4.600	0,02	92	15	1.380	1.745	-		
<b>Δημοτικά</b>	4.600	0,1	460	12	5.520	5.483	-37		
<b>Γυμνάσια</b>	4.600	0,05	230	12	2.760	2.494	-266		
<b>Λύκεια</b>	4.600	0,04	184	12	2.208	2.494	-		
<b>Παιδικοί σταθμοί</b>	4.600	0,02	92	12	1.104	2.318	-		
<b>Παιδικές χαρές</b>	4.600	1	4.600	0,5	2.300	3.043	-		

#### Π.3.2.4 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 6

Η πολεοδομική ενότητα 6 υπολογίζεται σε 125 στρέμματα περίπου και οριοθετείται βόρεια και δυτικά από το διοικητικό όριο του Δήμου Μενεμένης, ανατολικά από την Π.Ε 5 (συνοικισμός του Αγίου Νεκταρίου) και νότια από την κεντρική λαχαναγορά Θεσσαλονίκης

Η πολεοδομική ενότητα 6 είχε ενταχθεί στο σχέδιο με το προηγούμενο Γ.Π.Σ. (1995) με τις εξής χρήσεις:

- Οικιστική: Αμιγής κατοικία (συμπεριλαμβανομένων χώρων πρασίνου και εκπαίδευσης)
- Επαγγελματική: μη οχλούσων επαγγελματικών εγκαταστάσεων (Ε.Μ.Ο)
- Αθλητισμός: γήπεδο ποδοσφαίρου

Ο συντελεστής δόμησης για το τμήμα της αμιγούς κατοικίας είχε οριστεί σε 0,8 και επιπρόσθετα για την οικιστική περιοχή είχε προταθεί Ζώνη Κοινωνικού Συντελεστή 0,8 ενώ οι περιοχές που ήταν χαρακτηρισμένες ως Ε.Μ.Ο είχαν συντελεστή δόμησης 0,6. Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. του 1995, ο πληθυσμός για την οικιστική περιοχή είχε υπολογιστεί σε 736 κατοίκους.

Αυτό που προτείνεται από το παρόν Γ.Π.Σ. είναι η κατάργηση της περιοχής που ήταν χαρακτηρισμένη ως Ε.Μ.Ο και η μετατροπή της σε περιοχή γενικής κατοικίας (χρήσεις άρθρου 3 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987), με διατήρηση του συντελεστή δόμησης 0,6. Η περιοχή που είναι χαρακτηρισμένη ως χώρος αθλητισμού θα εξακολουθήσει να υφίσταται αλλά πλέον θα αφορά τη δημιουργία ενός αθλητικού πυρήνα τύπου Β' επιπέδου Δήμου, που θα μπορεί δηλαδή να εξυπηρετεί τις αντίστοιχες ανάγκες σε αθλητικές υποδομές για το σύνολο του Δήμου Μενεμένης. Πιο συγκεκριμένα, προτείνεται η μετάθεση του τμήματος του χώρου αθλητισμού που βάσει του προηγούμενου ΓΠΣ κάλυπτε την έκταση νοτίως του υφιστάμενου ποδοσφαιρικού γηπέδου, σε χώρο ίσης έκτασης εφαιπτόμενο του γηπέδου στην ανατολική πλευρά του, δεδομένου ότι στην περιοχή νοτίως του γηπέδου η υφιστάμενη κατάσταση δείχνει ότι το συγκεκριμένο τμήμα έχει ήδη διαμορφωθεί στο μεγαλύτερο μέρος του ως περιοχή κατοικίας, και ως εκ τούτου δεν συντρέχουν πλέον οι προϋποθέσεις για αξιοποίησή του ως περιοχή αθλητισμού. Τέλος, η μικρή έκταση που απομένει μεταξύ του χώρου αθλητισμού και του ορίου του οικισμού προς βορρά προτείνεται επίσης να περιλάβει χρήσεις γενικής κατοικίας.

Επομένως, η συνολική περιοχή που θα περιλαμβάνει χρήσεις γενικής κατοικίας υπολογίζεται ότι καλύπτει 50 στρέμματα, τα οποία για ποσοστό κοινόχρηστων – κοινωφελών 25%, συντελεστή δόμησης 0,6, βαθμό κορεσμού 0,8, ποσοστό υλοποίησης κατοικίας στα δομήσιμα 70% και επιθυμητή ωφέλιμη επιφάνεια

ανά κάτοικο 30τ.μ., οδηγούν σε πληθυσμιακό μέγεθος των 420 κατοίκων. Εάν σε αυτό το μέγεθος προστεθούν και οι 736 κάτοικοι που είχαν υπολογιστεί από το προηγούμενο Γ.Π.Σ. του 1995 για την τότε περιοχή οικιστικής χρήσης, προκύπτει συνολικά προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος 1.156 κατοίκων για το σύνολο της Π.Ε 6.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να σημειωθεί πως η Ζώνη Κοινωνικού Συντελεστή θα συνεχίσει να υφίσταται ακριβώς για την ίδια περιοχή αμιγούς κατοικίας (όπως καθορίζονταν και στο προηγούμενο ΓΠΣ).

Από την εξέταση του πίνακα αναγκών σε γη για κοινωνική υποδομή προκύπτει ότι υπάρχουν ανάγκες για ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου, καθώς επίσης και για χρήσεις εκπαίδευσης και πρόνοιας (παιδικό σταθμό, νηπιαγωγείο και δημοτικό σχολείο), τα οποία και προτείνονται από το παρόν Γ.Π.Σ. για την κάλυψη των αντίστοιχων αναγκών των κατοίκων. Όσον αφορά στις υποδομές δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, σύμφωνα με τα δεδομένα του πίνακα κοινωνικής υποδομής, η δημιουργία Γυμνασίου και Λυκείου δεν θα ήταν βιώσιμη (σύμφωνα με τα ισχύοντα πολεοδομικά σταθερότυπα), συνεπώς οι αντίστοιχες ανάγκες του πληθυσμού της Π.Ε 6 θα εξυπηρετούνται από τις εκπαιδευτικές δομές δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης της όμορης Π.Ε 5.

Για τις ανάγκες σε υποδομές αθλητισμού, οι κάτοικοι θα εξυπηρετούνται από τον προαναφερόμενο αθλητικό πυρήνα τύπου Β' που προβλέπεται να δημιουργηθεί, ενώ για τις πολιτιστικές δραστηριότητες θα εξυπηρετούνται από τον αντίστοιχο πολυχώρο στον όμορο συνοικισμό του Αγίου Νεκταρίου (Π.Ε. 5).

Συνολικά, στον παρακάτω πίνακα φαίνονται οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή στην Π.Ε 6:

Π.Ε 6		Προγραμματικό μέγεθος			Σταθερότυπο Γης (τ.μ/χρήστη)	Σύνολο Γης (τ.μ)		Αποδεκτή Γη 2007 (τ.μ)	Αναγκαία νέα Γη (τ.μ)	Παρατηρήσεις
ΚΑΤΟΙΚΟΙ	1.600	1	2	3 =1 x 2	4	5 =3 x 4		6	7 =6 - 5	8
Τοπικά Πλατείες-Πάρκα		1.156	1	1.156	1,5	1.734		-	1.734	Κάλυψη αναγκών στην επέκταση
Αίθουσες πολιτιστικών και κοινωνικών εκδηλώσεων		1.156	1	1.156	0,2	332		-	332	Εξυπηρέτηση στην Π.Ε. 5
Τοπικά αθλητικά κέντρα		1.156	1	1.156	2	2.312		42.280	-	
Νηπιαγωγεία		1.156	0,02	23	15	345	1.737	-	1.737	Κάλυψη αναγκών στην επέκταση
Δημοτικά		1.156	0,1	116	12	1.392				Κάλυψη αναγκών στην επέκταση
Γυμνάσια		1.156	0,05	58	12	696	1.248	-	1.248	Εξυπηρέτηση στην Π.Ε. 5
Λύκεια		1.156	0,04	46	12	552				Εξυπηρέτηση στην Π.Ε. 5
Παιδικοί σταθμοί		1.156	0,02	23	12	276		-	276	Κάλυψη αναγκών στην επέκταση
Παιδικές χαρές		1.156	1	1.156	0,75	867		-	867	Κάλυψη αναγκών στην επέκταση

### Π.3.3 ΔΙΚΤΥΑ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ & ΥΠΟΔΟΜΩΝ

#### Οδικό δίκτυο

Ο Δήμος Μενεμένης δέχεται σημαντική διερχόμενη κυκλοφορία με υψηλό ποσοστό βαρέων οχημάτων ιδιαίτερα στο τμήμα της Δυτικής Εισόδου (είσοδος από ΠΑΘΕ και κόμβος με εσωτερική Περιφερειακή Οδό) 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 (π.χ. Λεωφόρος Δενδροποτάμου, οδοί Μοναστηρίου, Βενιζέλου, Γιαννιτσών), ενώ η παρουσία του επιβατικού σταθμού υπεραστικών λεωφορείων «Μακεδονία» (ΚΤΕΛ), του εμπορικού κέντρου City Gate και των εγκαταστάσεων της κεντρικής Λαχαναγοράς Θεσσαλονίκης, μαζί με τα προσκωλύματα που δημιουργεί η ζώνη των σιδηροδρομικών γραμμών επιτείνουν τα κυκλοφοριακά προβλήματα. Επιπλέον, η αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου στις βασικές αρτηρίες του Δήμου Μενεμένης σχετίζεται άμεσα και με την διαρκή ανάπτυξη δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα και κεντρικών λειτουργιών επιπέδου ΠΣΘ (εμπόριο, υπηρεσίες και εξυπηρετήσεις αστικού πληθυσμού, αναψυχή, ξενοδοχεία κλπ) 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 από και προς τις εγκαταστάσεις αυτές.

Σε κάποιους δρόμους μικρότερης εμβέλειας εντός της οικιστικής περιοχής εντοπίζονται προβλήματα σχετικά με τα γεωμετρικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά τους (λ.χ. έλλειψη κρασπέδων ή πεζοδρομίων, στενά πεζοδρόμια που δεν επαρκούν για τη ασφαλή κίνηση των πεζών κοκ). Ιδιαίτερα στην εκτός σχεδίου δυτική περιοχή του Δήμου οι οδοί συχνά παρουσιάζουν ανεπαρκή γεωμετρικά χαρακτηριστικά και ελλιπή σήμανση.

Γενικά τα κυκλοφοριακά προβλήματα που παρουσιάζονται στην περιοχή του Δήμου Μενεμένης είναι αποτέλεσμα της κομβικής θέσης του Δήμου στην Δυτική Είσοδο του ΠΣΘ, της συνακόλουθης ανάπτυξης δραστηριοτήτων κεντρικών λειτουργιών πόλης και της διαχρονικά υψηλής εξάρτησης από τα Ι.Χ. αυτοκίνητα.

Όσον αφορά στις προτάσεις του παρόντος ΓΠΣ σχετικά με το οδικό δίκτυο του Δήμου, προτείνεται καταρχήν η αναβάθμιση ορισμένων τοπικών οδών σε δευτερεύοντες άξονες (οδός Κωνσταντινουπόλεως, Αγ. Νεκταρίου, Κολοκοτρώνη, Ελ. Βενιζέλου και Σοφοκλή Βενιζέλου στον συνοικισμό Αγ. Νεκταρίου).

Επιπλέον, η μελέτη ενσωματώνει την επικείμενη κατασκευή της ανισόπεδης οδικής διάβασης που εκτρέπει υπογείως την οδό Αγ. Παρασκευής, στο ύψος της διασταύρωσης με την οδό Κουντουριώτου, όπου ο δρόμος υπογειοποιείται, διέρχεται κάτω από τον χώρο των σιδηροδρομικών γραμμών και αναδύεται στην οδό Σ. Καραντίνου, η οποία αναβαθμίζεται έτσι σε συλλεκτήρια οδό. Το τμήμα της οδού Αγ.Παρασκευής που απομένει μεταξύ της οδού Μοναστηρίου και των σιδηροδρομικών γραμμών μετατρέπεται σε οδό ήπιας κυκλοφορίας.

Επισημαίνεται ότι διατηρείται ως έχει το υφιστάμενο δίκτυο πεζοδρόμων σε όλες τις πολεοδομικές ενότητες του Δήμου Μενεμένης.

Στην περιοχή της επέκτασης, το τοπικό οδικό δίκτυο θα προσδιοριστεί αναλυτικά κατά την εκπόνηση της αντίστοιχης πολεοδομικής μελέτης.

Όσον αφορά στην εκτός σχεδίου πόλης περιοχή, το παρόν ΓΠΣ συμπεριλαμβάνει στον σχεδιασμό του οδικού δικτύου και τους δύο υπό μελέτη ανισόπεδους κόμβους της Λαχαναγοράς, στα σημεία όπου σήμερα υπάρχουν ισόπεδοι κόμβοι, δηλαδή στο σημείο τομής ΠΑΘΕ και Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού, καθώς και στο σημείο τομής μεταξύ Εσωτερικής Περιφερειακής και των οδών Σοφοκλή Βενιζέλου και Πόντου. Το έργο βρίσκεται στο στάδιο των οριστικών μελετών και αναμένεται να αποσυμφωρήσει κυκλοφοριακά τα δύο αυτά σημεία, στα οποία σήμερα παρατηρούνται έντονα κυκλοφοριακά προβλήματα και καθυστερήσεις στην ροή των οχημάτων. Επίσης, θεωρείται πολύ σημαντική η αποπεράτωση του υπερυψωμένου οδικού άξονα που θα συνδέει την ΠΑΘΕ με τον 6<sup>ο</sup> προβλήτα του λιμανιού της Θεσσαλονίκης (οδός «επί στήλων»). Οι χαράξεις των παραπάνω κόμβων και οδικών έργων υποδομής αποτυπώνονται σε όλους τους Χάρτες του παρόντος ΓΠΣ.

Συνδυαστικά με τα παραπάνω μπορεί να λειτουργήσει και η σιδηροδρομική σύνδεση του παραλιακού μετώπου της Μενεμένης με το δίκτυο του προαστιακού σιδηρόδρομου που προβλέπεται να κατασκευαστεί μακροπρόθεσμα, και αναμένεται να βελτιώσει κατά πολύ τις συνθήκες πρόσβασης στην περιοχή του Δήμου, κυρίως ως εναλλακτική λύση ως προς τη χρήση των επιβατικών αυτοκινήτων.

### **Στάθμευση**

Όπως προαναφέρθηκε, κάποιοι δρόμοι του Δήμου Μενεμένης δεν έχουν τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά που επιβάλλει ο ρόλος τους μέσα στο οδικό δίκτυο. Σε ορισμένους από αυτούς δεν υπάρχουν καν διαμορφωμένα κράσπεδα και πεζοδρόμια

ενώ σε άλλους τα πεζοδρόμια δεν επαρκούν για τη ασφαλή κίνηση των πεζών, ενώ και η διασφάλιση χώρων για δημιουργία εσοχών παρόδιας στάθμευσης στα πεζοδρόμια είναι πρακτικά αδύνατη. Το αποτέλεσμα είναι η χρησιμοποίηση ακόμα και βασικών αξόνων για στάθμευση παρά την οδό, με άμεση συνέπεια την παρεμπόδιση της ομαλής κυκλοφορίας των οχημάτων και τον περιορισμό της κυκλοφοριακής ικανότητας του εσωτερικού οδικού δικτύου του οικιστικού συνόλου της Μενεμένης.

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.

Επισημαίνεται ότι σε όλες τις περιοχές οικιστικών επεκτάσεων, στα πλαίσια των επικείμενων πολεοδομικών μελετών, θα πρέπει να προβλεφθούν οι απαραίτητοι υπέργειοι και υπόγειοι χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση του πληθυσμού και την αποφυγή αναβίωσης των φαινομένων προβληματικών συνθηκών στάθμευσης που παρατηρούνται στον υφιστάμενο οικισμό. Ειδικότερα, κρίνεται απαραίτητη η απαρύγκλιτη εφαρμογή των διατάξεων του Π.Δ. 350/96 (ΦΕΚ 230 Α'/17-9-96) σε όλες τις νέες πολεοδομικές ενότητες, αλλά και στον υφιστάμενο οικιστικό ιστό της Μενεμένης στις περιπτώσεις ανέγερσης νέων κτισμάτων. Σύμφωνα με το εν λόγω Π.Δ. καθορίζονται τα ελάχιστα και μέγιστα τ.μ. επιφανείας κτιρίου ανά θέση στάθμευσης, ανάλογα με τη χρήση κάθε κτιρίου. Προτείνεται η εφαρμογή του Π.Δ. στις πολεοδομικές ενότητες του Δήμου Μενεμένης να αντιστοιχεί στα ελάχιστα όρια τ.μ. επιφανείας του κτιρίου ανά θέση στάθμευσης.

Η εφαρμογή των διατάξεων του Π.Δ. 350/96 (ΦΕΚ 230 Α'/17-9-96) κρίνεται σκόπιμη και στις υπόλοιπες εντός οργανωμένου σχεδίου περιοχές που προτείνονται από το παρόν ΓΠΣ και δεν περιλαμβάνουν κατοικία, δηλαδή στις ΠΟΑ – ΠΔ και στα τμήματα των πολεοδομικών ενοτήτων που εντάσσονται στο σχέδιο αλλά δεν περιλαμβάνουν την κατοικία στις επιτρεπόμενες χρήσεις τους (πρώην ΕΜΟ νότια της Π.Ε.5 και νότιο τμήμα επέκτασης της Π.Ε.4).

### **Λοιπά δίκτυα υποδομών**

Προτείνεται η 100% κάλυψη όλων των νέων οικιστικών περιοχών και περιοχών που εντάσσονται σε σχέδιο, από το δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης/όμβριων, καθώς και η επέκταση του ενεργειακού και τηλεπικοινωνιακού δικτύου σε όλες τις περιοχές επεκτάσεων. Συνεπώς θα πρέπει να συνταχθούν οι αντίστοιχες μελέτες επέκτασης του ενεργειακού και τηλεφωνικού δικτύου, όπως και των δικτύων ύδρευσης και αποχέτευσης/όμβριων. Όλες οι προτεινόμενες επεκτάσεις των δικτύων υποδομών αποτυπώνονται στον αντίστοιχο Χάρτη Π.3.3.

#### **Π.3.4 ΑΣΦΑΛΕΙΑ - ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ**

Υποδομές πρόληψης και ελαχιστοποίησης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές (σεισμούς, πλημμύρες, θεομηνίες κλπ) προτείνονται σε διάφορες θέσεις του υφιστάμενου οικισμού και των επεκτάσεων. Τέτοιοι είναι οι προτεινόμενοι χώροι συγκέντρωσης πληθυσμού σε περίπτωση σεισμού, οι εγκαταστάσεις έκτακτης ανάγκης (αποθήκες υλικών, σκηνές, εγκαταστάσεις υγιεινής κλπ), σημεία υδροληψίας σε περίπτωση πυρκαγιάς και οι χώροι περίθαλψης σε ανάλογες περιπτώσεις φυσικών καταστροφών. Όλοι οι παραπάνω προτεινόμενοι χώροι αποτυπώνονται στον Χάρτη Π.3.3.

Επίσης, στα πλαίσια της εκπόνησης των μελετών πολεοδόμησης των νέων πολεοδομικών ενοτήτων θα πρέπει να συνταχθούν παράλληλα μελέτες υδρογεωλογικές-οριοθέτησης των τυχόν υφιστάμενων ρεμάτων και γεωτεχνικές μελέτες, που θα προτείνουν τους όρους και απαγορεύσεις δόμησης σε συγκεκριμένες αποστάσεις από τα ρέματα, και θα ελέγχουν την αντοχή και παραμορφωσιμότητα των εδαφών (ΕΑΚ 2000 και 2004) των προς πολεοδόμηση περιοχών.