

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
Π.Ε. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

**ΔΗΜΟΣ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ – ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΔΟΜΗΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**



**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗΣ
ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 15 ΤΟΥ Ν.2508/97
ΣΕ ΤΜΗΜΑ ΤΗΣ Π.Ε. 4 ΤΗΣ Δ.Ε. ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ**

Β2 ΣΤΑΔΙΟ

ΔΙΚΤΥΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2024

Περιεχόμενα

1. Εισαγωγή.....	4
2. Χωρικός προσδιορισμός-Χωροταξική ένταξη στην ευρύτερη περιοχή ...	7
3. Θεσμικό Πλαίσιο	9
3.1. Κατευθύνσεις Υπερκείμενων Επιπέδων Σχεδιασμού	9
3.2. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δ.Ε Μενεμένης (1995 και 2016).....	11
3.3. Εξέλιξη ρυμοτομίας:	13
3.4. Ισχύουσα ρυμοτομία:	15
3.5. Ισχύοντες όροι δόμησης.....	17
4. Υφιστάμενη κατάσταση.....	18
5. Ιδιοκτησιακό Καθεστώς.....	25
6. Πρόταση Πολεοδομικής Οργάνωσης	26
7. Ρυμοτομικό Σχέδιο	32
8. Πολεοδομικός Κανονισμός.....	33
9. Προκαταρκτική Πράξη Εφαρμογής.....	35
10. Πρόγραμμα Ενεργοποίησης.....	36
10.1. Φορέας Ενεργοποίησης Πολεοδομικής Μελέτης.....	36
10.2. Απαιτούμενα Έργα, Μελέτες & Θεσμικές Παρεμβάσεις	37

Περιεχόμενα Εικόνων

Εικόνα 2.1: Θέση του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης στην Ευρύτερη περιοχή Θεσ/νίκης, της Δ.Ε Μενεμένης εντός Π.Σ.Θ και περιοχή μελέτης. ..8	
Εικόνα 2.2: Θέση της περιοχής μελέτης.....9	
Εικόνα 3.1: Απεικόνιση περιοχή μελέτης σε απόσπασμα Χάρτη Π.1.11 ΓΠΣ 1995 12	
Εικόνα 3.2: Απεικόνιση περιοχή μελέτης σε απόσπασμα του χάρτη Π.3.1, ΓΠΣ 2016..... 13	
Εικόνα 3.3: Ρυμοτομικό σχέδιο ΦΕΚ 170 Δ'/18-10-1966..... 14	
Εικόνα 3.4: Ρυμοτομικό σχέδιο ΦΕΚ 472Δ'/12-09-1978..... 15	
Εικόνα 3.5: Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου ΦΕΚ 581Δ'/25-09-1989... 15	
Εικόνα 3.6: Ισχύουσα ρυμοτομία (ρυμοτομικό σχέδιο ΦΕΚ 7/ΑΑΠ/14-01-2010..... 16	
Εικόνα 3.7: Ρυμοτομικό σχέδιο ΦΕΚ 195/ΑΑΠ/08-08-2011..... 17	
Εικόνα 4.1: Φωτογραφική αποτύπωση Ο.Τ. 103 19	
Εικόνα 4.2: Φωτογραφική απεικόνιση χρήσεων γης στη συμβολή των οδών Μοναστηριού και Καραντινού 20	
Εικόνα 4.3: Φωτογραφική απεικόνιση χρήσεων γης στο Ο.Τ. 104 20	
Εικόνα 4.4: Φωτογραφική αποτύπωση προσώπου επί της Μοναστηρίου Ο.Τ. 107 21	
Εικόνα 4.5: Φωτογραφική αποτύπωση πίσω (βόρειας) πλευράς του Ο.Τ. 107 21	
Εικόνα 4.6: Φωτογραφική αποτύπωση ανατολικής όψης Ο.Τ. 108 (στα δεξιά) και δυτική όψη Ο.Τ. 107 (αριστερά) 22	
Εικόνα 4.7: Φωτογραφική απεικόνιση τμήμα άτυπων αστικών καλλιεργειών 22	
Εικόνα 4.8: Φωτογραφική απεικόνιση χώρου πρασίνου πάνω από τα Ο.Τ. 105 και 105Α..... 23	
Εικόνα 4.9: φωτογραφική απεικόνιση του αδόμητου Ο.Τ. 105 από την οδό Μουτάφη..... 23	
Εικόνα 4.10: Φωτογραφική απεικόνιση Δημοτικού σχολείου, που εκτείνεται στο Ο.Τ. 105Α 23	
Εικόνα 4.11: Φωτογραφική απεικόνιση της νότιας πλευράς του Ο.Τ. 106 24	
Εικόνα 4.12: Φωτογραφική απεικόνιση ανατολική πλευράς Ο.Τ. 106..... 24	

1. Εισαγωγή

Αντικείμενο της μελέτης αποτελεί η «**Πολεοδομική Μελέτη Αναμόρφωσης του Άρθρου 15 του Ν.2508/97 σε Τμήμα της Π.Ε. 4 της Δ.Ε. Μενεμένης Του Δήμου Αμπελοκήπων Μενεμένης**» και αποσκοπεί στην κατά το δυνατό περισσότερο ορθολογική πολεοδομική οργάνωση της περιοχής μελέτης.

Σημειώνεται ότι κύριος σκοπός της παρούσας Πολεοδομικής Μελέτης Αναμόρφωσης περιοχής που υπάγεται στο Άρθρο 15 του Ν.2508/97, είναι η διαμόρφωση και ο καθορισμός μιας πρότασης βιώσιμης πολεοδομικής οργάνωσης στην Π.Ε. 4, με γενικότερο στόχο την απόδοση πολεοδομημένου χώρου στον εξυπηρετούμενο πληθυσμό τόσο του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης όσο και της ευρύτερης περιοχής, την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων.

Οι περιοχές που υπάγονται στο Άρθρο 15 του Ν.2508/97, όπως και η παρούσα περιοχή μελέτης, αποτελούν περιοχές εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμών προ του 1923, που είναι πολεοδομικά προβληματικές και συγκεκριμένα περιοχές για τις οποίες συντρέχουν οι προϋποθέσεις της περίπτωσης α' της παραγράφου 3 του άρθρου 8 του ν.2508/97 (Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις), ή περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 και δεν έγινε εφαρμογή του σχεδίου στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής για οποιονδήποτε λόγο. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ως άνω παράγραφο ως εφαρμογή του σχεδίου νοείται η συντέλεση των σχετικών απαλλοτριώσεων. Η υπαγωγή προτείνεται με το Ρυμοτομικό Σχέδιο ή το Γ.Π.Σ.. και εγκρίνεται με την Πολεοδομική μελέτη. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής.

Ακόμη από την εκπόνηση της μελέτης και μέσα από την έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου θα επιτραπεί η δυνατότητα διαμόρφωσης του απαραίτητου οδικού δικτύου, θα προσδιοριστούν οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, καθώς και οι απαιτούμενες τεχνικές και κοινωνικές υποδομές και εξυπηρετήσεις για την εξασφάλιση των αναγκών του εξυπηρετούμενου πληθυσμού, καθώς και οι τεχνικές υποδομές για τον περιορισμό των επιπτώσεων στο φυσικό περιβάλλον.

Αναφορικά με τις διατάξεις εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης, σημειώνεται ότι για την εκπόνησή της θα εφαρμοστούν οι τεχνικές προδιαγραφές της υπ' αριθμ. 5731/1146/23-2-2000/ΦΕΚ 329Β'/15-3-2000 Απόφασης. Εφαρμόζονται οι ισχύοντες Κανονισμοί (Πρότυπα του ΥΠΕΧΩΔΕ, Γενικός Οικοδομικός και Κτιριοδομικός Κανονισμός, Κανονισμοί Υγιεινής και Ασφάλειας, Πυροπροστασίας και Αντισεισμικής προστασίας, Κανονισμοί κοινωφελών δικτύων ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΔΕΥΑ, ΕΡΤ), χρήσεις γης κλπ. Επίσης, σημειώνεται ότι η πολεοδομική μελέτη εκπονείται ανά πολεοδομικές ενότητες, πλην περιπτώσεων που αφορούν σε διαδικασίες ανάπτυξης ή αναμόρφωσης, όπως ισχύει για το τμήμα της Π.Ε 4 της Δ.Ε. Μενεμένης Του Δήμου Αμπελοκήπων Μενεμένης.

Η διεξαγωγή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται σε δύο Στάδια (Α' και Β').

Το Α' Στάδιο της πολεοδομικής μελέτης αφορά την Ανάλυση υπάρχουσας κατάστασης, την Αξιολόγηση των πολεοδομικών δεδομένων βάσει των αρχών και σκοπών του πολεοδομικού σχεδιασμού και των ειδικών σκοπών της προς εκτέλεση μελέτης, καθώς και την σύνταξη Προκαταρκτικής πρότασης.

Το Β' Στάδιο της πολεοδομικής μελέτης χωρίζεται σε δύο υπόσταδια, το Β1 και το Β2. Τα Β1 υπόσταδιο περιλαμβάνει το συνολικό περιεχόμενο της πρότασης και το Β2 υπόσταδιο αντιμετωπίζει την τελική παράδοση της πρότασης μετά τις ενδεχόμενες διορθώσεις από τα γνωμοδοτικά και εγκριτικά συμβούλια.

Η Α' φάση της μελέτης εγκρίθηκε με το υπ αριθμ. 24985/ΔΤΥ.3134/15-11-2022 έγγραφο του Τμήματος Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Δόμησης του Δήμου Αμπελοκήπων Μενεμένης, με το οποίο δόθηκε και εντολή έναρξης του Β1 Σταδίου.

Με την 145/5-12-2022 Απόφαση Δημ. Συμβουλίου, εγκρίθηκε το Β1 στάδιο της ανωτέρω μελέτης το οποίο αναρτήθηκε στα γραφεία της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου. Με δημοσιεύσεις στον ημερήσιο τύπο, στην ιστοσελίδα του Δήμου και ατομικές επιδόσεις ή θυροκολλήσεις στις ιδιοκτησίες, κλήθηκαν οι ενδιαφερόμενοι να λάβουν γνώση της συνολικής πρότασης και να υποβάλλουν, εφόσον το επιθυμούν, ενστάσεις εντός είκοσι (20) ημερών από την επίδοση-δημοσίευση-γνωστοποίηση στον τύπο.

Επί του Β1 σταδίου υποβλήθηκαν υποβλήθηκαν επτά (7) ενστάσεις από φερόμενους ιδιοκτήτες σε εμπρόθεσμο χρόνο. Η εξέταση αυτών έγινε με

την υπ' αρ. 73/24-4-23 απόφαση δημοτικού συμβουλίου, με την οποία απορρίφθηκαν οι πέντε (5), ενώ δύο (2) από αυτές απορρίφθηκαν εν μέρει, καθώς οι ιδιοκτησίες των ενιστάμενων είχαν αποδεδειγμένα επιβαρυνθεί κατά το παρελθόν έχοντας συνεισφέρει μέρος των ιδιοκτησιών τους με τη μορφή εισφοράς σε γη. Προσκομίσθηκαν όλα τα απαραίτητα αποδεικτικά έγγραφα, συνεπώς οι εντάσεις τους, έγιναν δεκτές μόνο ως προς την προγενέστερη καταβολή αποζημίωσης.

Εν συνεχεία, με το υπ' αρ. πρωτ. 9349/3-5-23 έγγραφο αποφασίστηκε η επανυποβολή της Β1 φάσης τα μελέτης του θέματος από την ανάδοχη μελετητική εταιρεία, ενώ τηρήθηκαν εκ νέου οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις της απόφασης προς τις αρμόδιες υπηρεσίες και απεστάλη στις εφημερίδες η πρόσκληση – γνωστοποίηση της ανάρτησης του επαναυποβληθέντος Β1 σταδίου της πολεοδομικής μελέτης, προς δημοσίευση της. Το σχέδιο της μελέτης γνωστοποιήθηκε προς το κοινό με την ανάρτηση και τοιχοκόλληση της απόφασης στο Δημοτικό κατάστημα ώστε να λάβουν γνώση οι ενδιαφερόμενοι και να υποβάλουν τις ενστάσεις τους επί αυτής σε προθεσμία 20 ημερών από την επίδοση – δημοσίευση και γνωστοποίηση αυτής στον τύπο.

Επί της επαναυποβληθείσας πρότασης της μελέτης υποβλήθηκε μία (1) ένσταση από ιδιοκτήτη που είχε υποβάλει ένσταση και κατά την 1η γνωστοποίηση και δημοσίευση της απόφασης στον τύπο, η οποία απορρίφθηκε σύμφωνα με την υπ' αρ. 185/16-10-23 απόφαση δημοτικού συμβουλίου.

Με το υπ' αριθμ. 22398/ΔΤΥ.3004/31-10-2023 έγγραφο του Τμήματος Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Δόμησης του Δήμου Αμπελοκήπων Μενεμένης και λαμβάνοντας υπόψη την υπ' αρ. 185/16-10-23 απόφαση δημοτικού συμβουλίου δόθηκε εντολή για την υποβολή του Β2 Σταδίου.

Με το υπ αριθμ. 24528/23-11-2023 έγγραφο του Τμήματος Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών διαβιβάστηκε ο φάκελος της Μελέτης στο Τμήμα Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας προκειμένου να εισηγηθεί στο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) της Π.Ε. Θεσσαλονίκης.

Με το υπ' αριθμ. 811996(2103)/29-12-2023 έγγραφο του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας ζητήθηκε να

συμπληρωθεί απαραίτητως ο φάκελος με Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση της μελέτης και επιπροσθέτως να διορθωθούν κάποια απεικονιστικά στοιχεία στους χάρτες για την ορθή απόδοση αυτών.

Με το υπ' αριθμ. 6986(ΔΤΥ 897)/08-04-2024 έγγραφο του Τμήματος Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Δόμησης του Δήμου Αμπελοκήπων Μενεμένης υποβλήθηκε στο Τμήμα Δ της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του ΥΠΕΝ ο φάκελος Περιβαλλοντικού Προελέγχου για την Πολεοδομική Μελέτη.

Με το υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/39831/2836/01-06-2024 έγγραφο του Τμήματος Δ' της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του ΥΠΕΝ επιστράφηκε ο φάκελος του Περιβαλλοντικού Προελέγχου με την παρατήρηση ότι θα πρέπει να υποβληθεί Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων η οποία θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τις γειτνιάζουσες εγκαταστάσεις SEVESO, με την υποσημείωση ότι ο Δήμος θα πρέπει πριν την υποβολή της ΣΜΠΕ στην Υπηρεσία να ενημερώσει το Τμήμα Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας σχετικά με το περιεχόμενο της πρότασης όπως αυτή θα περιγράφεται στη ΣΜΠΕ προκειμένου να βεβαιώσει ότι τηρήθηκαν οι ισχύουσες προδιαγραφές και οι τυχόν λοιπές παρατηρήσεις.

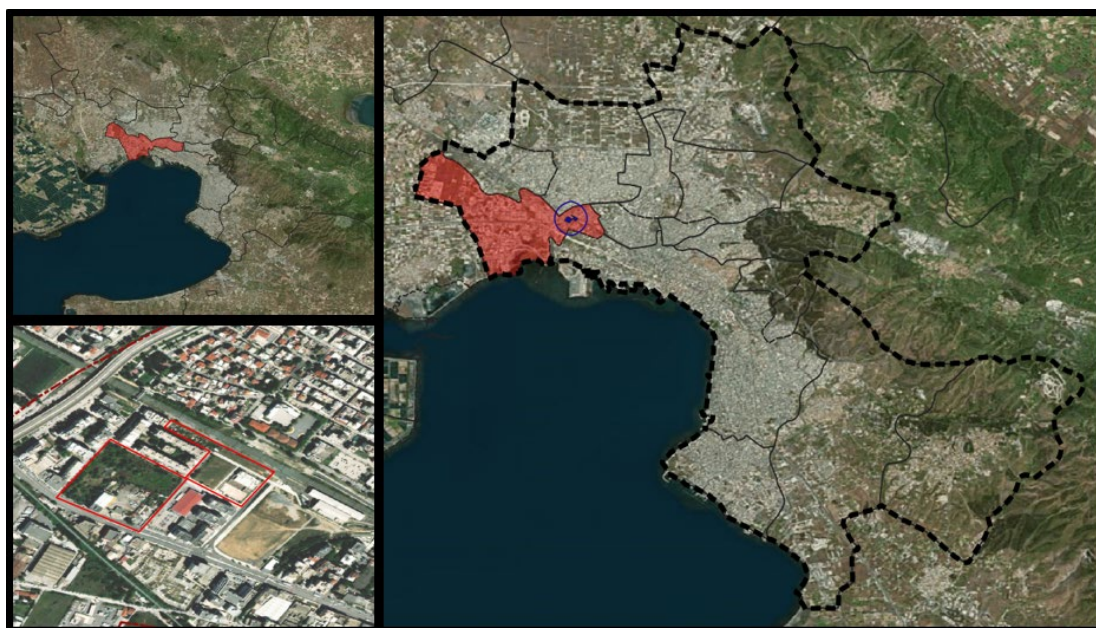
2. Χωρικός προσδιορισμός-Χωροταξική ένταξη στην ευρύτερη περιοχή

Η περιοχή μελέτης αποτελεί τμήμα της Πολεοδομικής Ενότητας (Π.Ε.) 4 της Δημοτικής Ενότητας (Δ.Ε.) Μενεμένης, του Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης, όπως αυτή καθορίζεται στο εγκεκριμένο ΓΠΣ (ΦΕΚ ΑΑΠ 73/22.04.2016). Με βάση το παραπάνω εγκεκριμένο ΓΠΣ η Δ.Ε Μενεμένης οργανώνεται σε έξι Π.Ε και σε τρία Επιχειρηματικά Πάρκα. Από αυτές τις Π.Ε της Δ.Ε Μενεμένης, η Π.Ε. 4 αφορά σε περιοχή επέκτασης.

Ο ενιαίος διευρυμένος Δήμος Αμπελοκήπων-Μενεμένης, όπως προέκυψε με τη συνένωση των πρώην Δήμων Αμπελοκήπων και Μενεμένης, βάσει του σχεδίου «Καλλικράτης» - Ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87Α'/07-06-2010), εντάσσεται στο ευρύτερο οικιστικό περιβάλλον της λεγόμενης «δυτικής Θεσσαλονίκης», περικλειόμενος από τους Δήμους Κορδελιού-Εύοσμου και Παύλου Μελά (βόρεια), τον Δήμο Δέλτα (δυτικά), τον Δήμο Θεσσαλονίκης (νότια) και τον Δήμο Νεάπολης-Συκεών (ανατολικά).

Η Δ.Ε. Μενεμένης εκτείνεται στο ανατολικό άκρο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης και αποτελεί μία εκ των δύο Δ.Ε. που συνθέτουν τον Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης. Αναπτύσσεται στο δυτικό τμήμα του Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης, καταλαμβάνοντας και το μεγαλύτερο μέρος του και αποτελεί περιοχή που σημειώνει σημαντικές χωρικές ασυνέχειες. Αποτέλεσμα αυτών των χωρικών αστικών κενών, που προκαλούνται κυρίως λόγω της απαλλοτριωμένης ζώνης της σιδηροδρομικής γραμμής του ΟΣΕ, είναι η διχοτόμηση του οικιστικού ιστού.

Εικόνα 2.1: Θέση του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης στην Ευρύτερη περιοχή Θεσ/νίκης, της Δ.Ε Μενεμένης εντός Π.Σ.Θ και περιοχή μελέτης.



Η Πολεοδομική Ενότητα 4, εντός της οποίας εκτείνεται και η περιοχή μελέτης, χωρίζεται χωρικά από τις υπόλοιπες Πολεοδομικές Ενότητες με τις σιδηροδρομικές γραμμές που εφάπτονται με την περιοχή μελέτης και τις εγκαταστάσεις του ΟΣΕ. Στο σύνολο της η Πολεοδομική Ενότητα 4 έχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο το οποίο προήλθε από διαφορετικά διατάγματα, την στιγμή που αυτή χωρικά εντοπίζεται στο νοτιοανατολικό τμήμα της Δ.Ε. Μενεμένης.

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της Δ.Ε. Μενεμένης και χωρικά οριοθετείται από τις σιδηροδρομικές γραμμές του ΟΣΕ (από το βόρειο όριό της), από την οδό Μοναστηρίου (νότιο τμήμα), από τμήμα της οδού Δέλλα Χρήστου (ανατολικό και βορειοδυτικό όριο), και τις οδούς Μουτάφη Γ. και Καζαντζάκη Νίκου (Δυτικό όριο). Ακόμη η περιοχή μελέτης, εκτείνεται σε μια ευρύτερη περιοχή, η οποία περικλείεται από τις σιδηροδρομικές γραμμές (βόρεια), την οδό Μοναστηρίου (Νότια) και την Λεωφόρο

Δενδροποτάμου (Δυτικά). Σημειώνεται ότι η ύπαρξη αυτών των στοιχείων εντείνουν τις συνθήκες χωρικής ασυνέχειας στις οποίες υπόκειται η περιοχή μελέτης. Επίσης σε σημαντική εγγύτητα με την περιοχή μελέτης εντοπίζεται η συνοικία Αγίου Νεκταρίου, μεγάλες εκτάσεις εξωαστικού χώρου, όπου κυριαρχούν παραγωγικές χρήσεις (κύρια χονδρεμπόριο-μεταφορές, επαγγελματικά εργαστήρια αλλά και εγκαταστάσεις αποθήκευσης πετρελαιοειδών) και αδόμητες εκτάσεις, ενώ εμβληματικές υπερτοπικής σημασίας χρήσεις αποτελούν η Κεντρική Λαχαναγορά-Κρεαταγορά Θεσσαλονίκης και ο σταθμός υπεραστικών λεωφορείων «Μακεδονία» (ΚΤΕΛ).

Εικόνα 2.2: Θέση της περιοχής μελέτης



3. Θεσμικό Πλαίσιο

3.1. Κατευθύνσεις Υπερκείμενων Επιπέδων Σχεδιασμού

Η μελέτη των κατευθύνσεων των υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, που αφορούν στην περιοχή μελέτης, εστιάζουν στην διερεύνηση των ειδικότερων κατευθύνσεων τους που σχετίζονται με την περιοχή μελέτης και την ευρύτερη περιοχή της δυτικής Θεσσαλονίκης. Στο πλαίσιο αυτό, εντοπίζονται και καταγράφονται οι ανάλογες κατευθύνσεις των άμεσα σχετιζόμενων σχεδίων του υπερκείμενου σχεδιασμού για την περιοχή μελέτης. Ειδικότερα:

Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης:

Σύμφωνα με το ισχύον Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης-ΡΣΘ (Ν.1561/1985, ΦΕΚ 148Α' /06-09-1985) ο δήμος Αμπελοκήπων-Μενεμένης βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης (Π.Σ.Θ.), όπως αυτό ορίζεται στο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης. Ειδικότερα, ως Π.Σ.Θ. ορίζεται η κυρίως αστική περιοχή της Θεσσαλονίκης, δηλαδή η περιοχή που περιλαμβάνεται εντός των ορίων:

- των Δήμων: Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς, Νεάπολης-Συκεών, Παύλου Μελά, Κορδελιού-Ευόσμου, Αμπελοκήπων-Μενεμένης,
- των Δημοτικών Ενοτήτων: Πυλαίας και Πανοράματος του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη.

Οι κατευθύνσεις που προσδιορίζονται στο ΡΣΘ και σχετίζονται με την περιοχή μελέτης αφορούν στην άμβλυνση των ανισοτήτων στην κατανομή του κοινωνικού εξοπλισμού και στην ποιότητα του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος με ανακατανομή χρήσεων, λειτουργιών και επενδύσεων προς όφελος κυρίως των δυτικών και των λοιπών υποβαθμισμένων περιοχών. Ακόμη, σημειώνεται ότι βασικός στόχος του ΡΣΘ είναι η κάλυψη των οικιστικών αναγκών με έμφαση στην προστασία του περιβάλλοντος, η βελτίωση της ποιότητας ζωής και η άμβλυνση των κοινωνικών ανισοτήτων.

ΠΠΧΣΑΑ Κεντρικής Μακεδονίας:

Σύμφωνα με το αναθεωρημένο ΠΠΧΣΑΑ (ΦΕΚ 485Δ'/20.8.2020), Κεντρική Μακεδονίας, ο Δήμος Αμπελοκήπων-Μενεμένης, εντάσσεται στην Λειτουργική Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το ΠΠΧΣΑΑ, ως λειτουργική Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης ορίζεται η περιοχή που περιλαμβάνεται εντός των εδαφικών - διοικητικών ορίων: α) των δήμων Θεσσαλονίκης, Θερμαϊκού, Κορδελιού - Ευόσμου, Νεάπολης - Συκεών, Παύλου Μελά, Αμπελοκήπων - Μενεμένης, Καλαμαριάς, και Πυλαίας - Χορτιάτη, β) των δημοτικών ενοτήτων: Μίκρας του δήμου Θέρμης, Ωραιοκάστρου και Καλλιθέας του δήμου Ωραιοκάστρου, Εχεδώρου του δήμου Δέλτα και Θέρμης του δήμου Θέρμης.

Από τις κατευθύνσεις του ΠΠΧΣΑΑ Κεντρικής Μακεδονίας, αυτή που ειδικότερα εστιάζει στην περιοχή μελέτης αφορά στην προώθηση ενιαίου πολεοδομικού ανασχεδιασμού των δυτικών περιοχών της Μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης, με σκοπό την εξασφάλιση της συνέχειας του αστικού ιστού και την εξασφάλιση κεντρικών λειτουργιών και ελεύθερων δημόσιων χώρων, σε συνδυασμό με τοπιακές αναπλάσεις, περιμετρικά, για την

προστασία των οικιστικών εκτάσεων. Ακόμη, επιδιώκεται η προώθηση Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων στο δυτικό τμήμα του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, όπου εκτείνεται και ο Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης, εντός του οποίου ανήκει η περιοχή μελέτης.

3.2. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δ.Ε Μενεμένης (1995 και 2016)

Για την περιοχή έχει εκπονηθεί Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του ν.1337/83 το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 68214/3397/30-10-1987 (ΦΕΚ1274 Δ) Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ το οποίο τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. 9767/1831/15-03-1995 (ΦΕΚ 194Δ).

Προσφάτως με την υπ' αριθμ. 16613/30-03-2016 (ΦΕΚ 73 ΑΑΠ) αναθεωρήθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δ.Ε. Μενεμένης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2508/97.

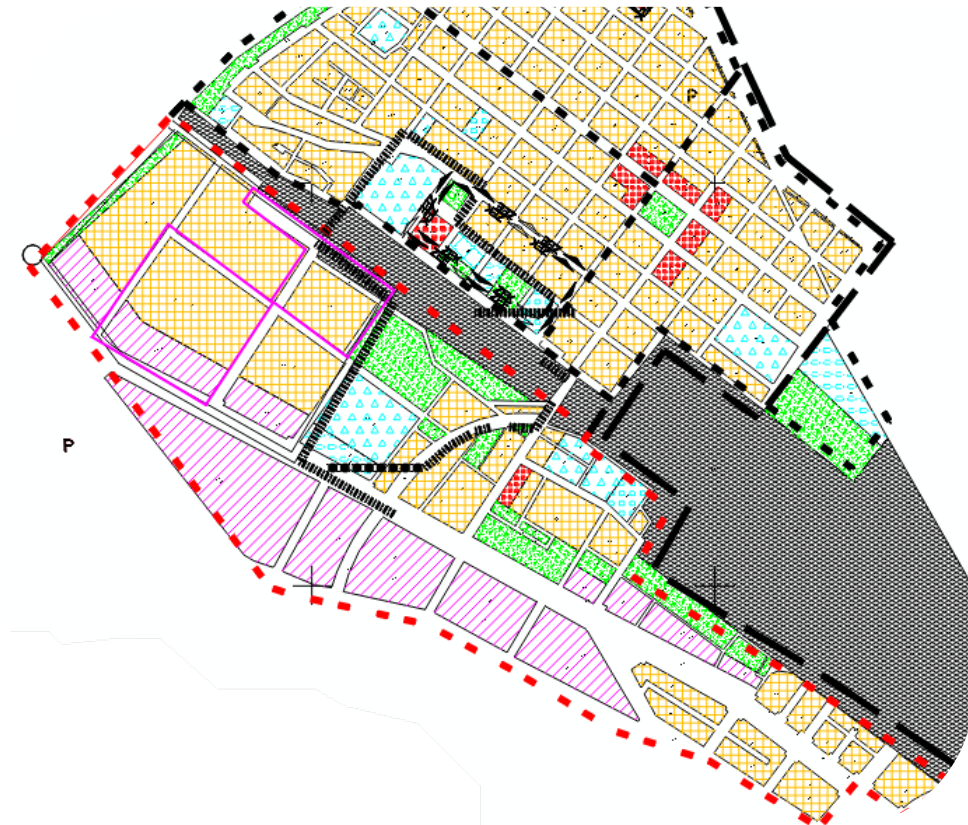
Τμήμα της Πολεοδομικής Ενότητας 4, μεταξύ των οδών Μοναστηρίου – Δελφών – Σιδηροδρομικών Γραμμών και Λεωφ. Δενδροποτάμου στο οποίο περιλαμβάνεται και το Ο.Τ.107 σύμφωνα με την Τροποποίηση του ΓΠΣ του 1995 είχε υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 13 του ν.1337/83. Με το προσφάτως αναθεωρημένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Μενεμένης διατηρούνται οι διατάξεις του άρθρου 15 του ν.2508/97 σε τμήμα μόνο της θεσμοθετημένης από το ΓΠΣ του 1995 περιοχής εφαρμογής του άρθρου 13 του ν.1337/1983.

Σύμφωνα με το ΓΠΣ Δήμου Μενεμένης (ΦΕΚ 194 Δ'/3.4.1995), η εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή του Δήμου αποτελείται από έξι (6) πολεοδομικές ενότητες, από τις οποίες οι τέσσερις πρώτες συγκροτούν τον συνοικισμό της Μενεμένης και οι υπόλοιπες δύο τον συνοικισμό του Δενδροποτάμου (ή αλλιώς Αγίου Νεκταρίου). Σημειώνεται ότι το θεσμικό πλαίσιο χρήσεων γης καθώς και των όρων και περιορισμών δόμησης της περιοχής μελέτης ορίστηκε αρχικά με την 1η αναθεώρηση του ΓΠΣ Μενεμένης το 1995 (ΦΕΚ 194 Δ'/03-04-1995).

Η πολεοδομική ενότητα 4, η οποία βρίσκεται εκατέρωθεν της οδού Μοναστηρίου και χωρίζεται χωρικά από τις Πολεοδομικές Ενότητες 1, 2 και 3 από τις σιδηροδρομικές γραμμές που διατρέχουν το Δήμο Μενεμένης, στην πραγματικότητα αποτελείται από δύο περιοχές οι οποίες με την πάροδο του χρόνου έχουν όμοια πλέον χαρακτηριστικά. Η μια περιοχή, είναι η περιοχή

του "Βοσπόρου" (ανατολικά της οδού Κυρίμη έως το διοικητικό όριο του Δήμου Μενεμένης με τον Δήμο Θεσσαλονίκης). Η άλλη περιοχή είναι δυτικά της οδού Κυρίμη έως τον χείμαρρο του Δενδροποτάμου. Επισημαίνεται ότι με το Γ.Π.Σ. του 1995 κάποια τμήματα της Ε.Μ.Ο. μετατράπηκαν σε γενική κατοικία στα πλαίσια εφαρμογής του άρθρου 13 του Ν. 1337/83, με σκοπό την εξασφάλιση κοινωφελών-κοινόχρηστων χώρων για την κάλυψη αντίστοιχων αναγκών του συνόλου του συνοικισμού Μενεμένης.

***Εικόνα 3.1:** Απεικόνιση περιοχή μελέτης σε απόσπασμα Χάρτη Π.1.11 ΓΠΣ 1995*

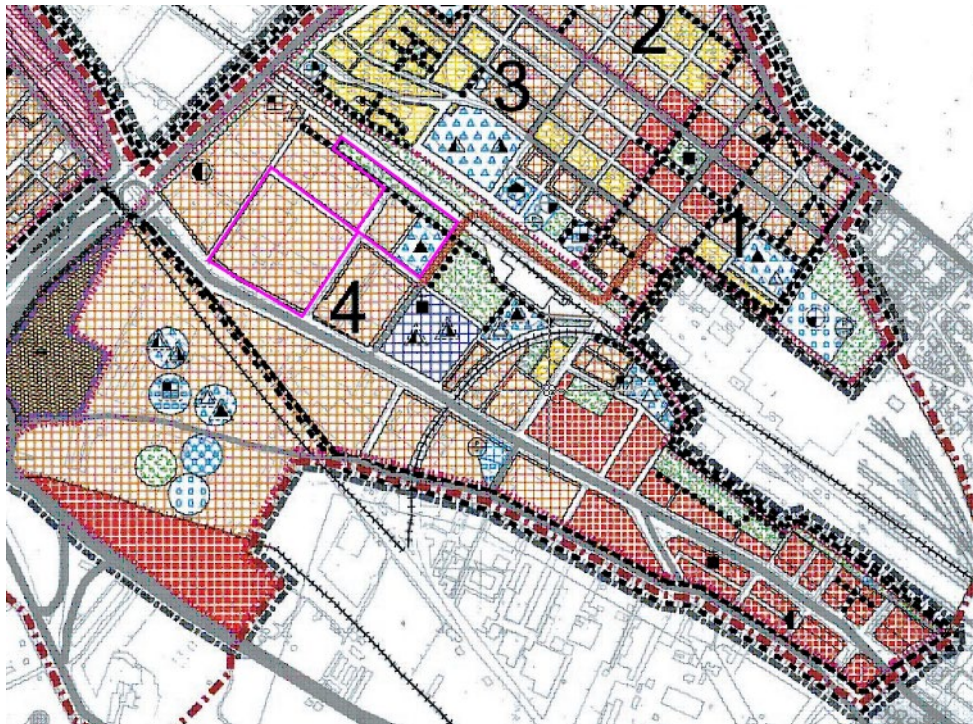


Σύμφωνα με το αναθεωρημένο ΓΠΣ Δ.Ε. Μενεμένης του 2016 (ΦΕΚ 73 ΑΑΠ/22-04-2016), σημειώθηκαν ορισμένες μεταβολές στις χρήσεις γης του συνόλου της Π.Ε. 4, εντός της οποίας εκτείνεται και η περιοχή μελέτης. Παρατηρείται ότι με το παρόν ΓΠΣ, στο ανατολικό τμήμα της Π.Ε.4 οι χρήσεις γενικής κατοικίας και βιοτεχνίας που προβλέπονταν από το ΓΠΣ (ΦΕΚ 194 Δ'/3.4.1995), μετατράπηκαν σε χρήσεις τοπικού κέντρου. Ακόμη, οι περιοχές με χρήσεις βιοτεχνίας εκατέρωθεν της οδού Μοναστηριού, μετατράπηκαν σε γενική κατοικία, ενώ ορισμένοι χώροι εκπαίδευσης παρέμειναν ίδιοι και άλλοι καθορίστηκαν εκ νέου.

Αναφορικά με την περιοχή μελέτης, σημειώνεται ότι παρατηρήθηκαν ορισμένες μεταβολές στις χρήσεις γης σε σύγκριση με τις ρυθμίσεις του ΓΠΣ (ΦΕΚ 194 Δ'/3.4.1995). Ειδικότερα, τα οικοδομικά τετράγωνα, που

εφάπτονται με την περιοχή μελέτης και διαθέτουν πρόσωπο επί της οδού Μοναστηρίου μετατράπηκαν εξολοκλήρου σε γενική κατοικία από χρήσεις βιοτεχνίας που καθορίζονταν με το προηγούμενο ΓΠΣ. Ακόμη στο ανατολικό άκρο της περιοχής μελέτης με το παρόν ΓΠΣ καθορίζεται χρήση εκπαίδευσης, για ανέγερση δημοτικού σχολείου. τμήμα της περιοχή μελέτης. Τέλος, σημειώνεται ότι στο βόρειο άκρο της περιοχή μελέτης, εκεί όπου συνορεύει με τις σιδηροδρομικές γραμμές, καθορίζεται και ένας χώρος πρασίνου που δεν προβλεπόταν με το προηγούμενο ΓΠΣ.

Εικόνα 3.2: Απεικόνιση περιοχή μελέτης σε απόσπασμα του χάρτη Π.3.1, ΓΠΣ 2016



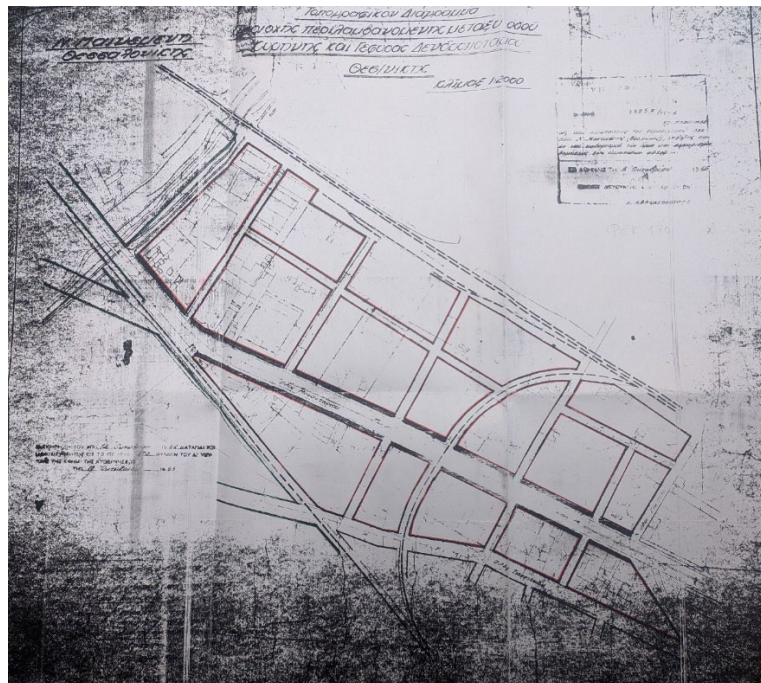
3.3. Εξέλιξη ρυμοτομίας:

Η Πολεοδομική Ενότητα 4 χωρίζεται χωρικά από τις υπόλοιπες Πολεοδομικές Ενότητες με τις σιδηροδρομικές γραμμές που διατρέχουν την περιοχή μελέτης και τις εγκαταστάσεις του ΟΣΕ. Στο σύνολο της η Πολεοδομική Ενότητα 4 διαθέτει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο το οποίο προήλθε από διαφορετικά διατάγματα. Σημειώνεται ότι η ρυμοτομική οργάνωση της Π.Ε. 4 έγινε τμηματικά με διαφορετικές διατάξεις που αφορούσαν δύο τμήματα της Π.Ε.4. Το πρώτο τμήμα αφορά στην περιοχή από την οδό Κυρίμης και μέχρι την γέφυρα του Δενδροποτάμου, στην οποία εκτείνεται και περιοχή μελέτης. Αντίθετα το δεύτερο περιλαμβάνει την υπόλοιπη έκταση της Π.Ε. 4, από την οδό Κυρίμη και ανατολικότερα. Στην παρούσα μελέτη θα

εξεταστεί η ρυμοτομική οργάνωση του πρώτου τμήματος και ειδικότερα της περιοχής μελέτης.

Αναφορικά με την περιοχή μελέτης σημειώνεται ότι το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιό της καθορίστηκε με το διάταγμα του 1966 (ΦΕΚ 170 Δ'/18-10-1966) (Εικόνα 3.3). Με το συγκεκριμένο διάταγμα εγκρίθηκε η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου από την οδό Κυρίμη μέχρι και το χείμαρρο του Δενδροποτάμου και η επιβολή στοών για όλο το ύψος του ισογείου των οικοδομών επί τμήματος της οδού Μοναστηρίου.

Εικόνα 3.3: Ρυμοτομικό σχέδιο ΦΕΚ 170 Δ'/18-10-1966



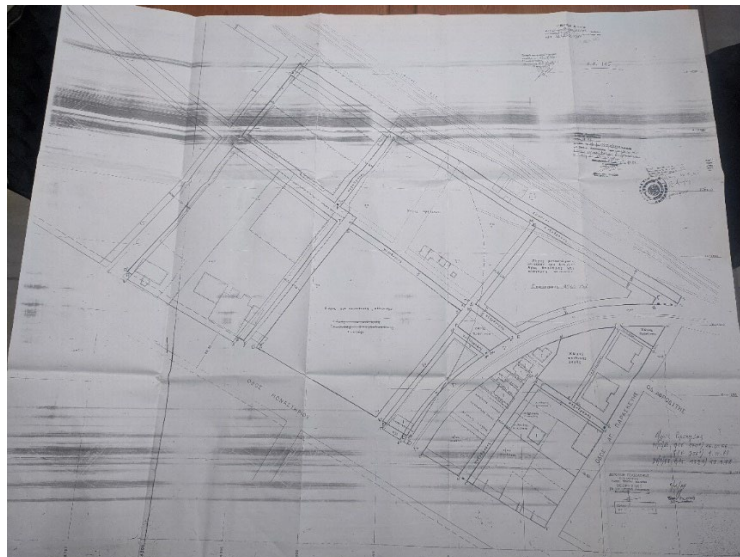
Το προηγούμενο ρυμοτομικό διάταγμα τροποποιήθηκε από το διάταγμα του 472/1978 (ΦΕΚ 472Δ'/12-09-1978), με το οποίο εγκρινόταν τροποποίηση που αφορούσε στη μετατόπιση της οδού μεταξύ των Ο.Τ.91 και Ο.Τ.89 καθώς και Ο.Τ.92 και Ο.Τ.87 (οδός Σεφέρη) και τον χαρακτηρισμό του Ο.Τ.98 ως χώρο για ανέγερση Επαγγελματικής Τεχνικής Σχολής (Εικόνα 3.4).

Εικόνα 3.4: Ρυμοτομικό σχέδιο ΦΕΚ 472Δ'/12-09-1978



Στη συνέχεια, με το ΦΕΚ 581Δ'/25-09-1989 μεταβλήθηκε η χρήση στο Ο.Τ.98, από χώρο για ανέγερση Επαγγελματικής Τεχνικής Σχολής σε Χώρο Αθλητισμού και Εκπαίδευσης, ενώ χαρακτηρίστηκαν ως χώροι πρασίνου το Ο.Τ.97Α και το οικοδομικό τετράγωνο νοτίως του Ο.Τ.97, το οποίο με τη σειρά του χαρακτηρίστηκε ως χώρος για την μετεγκατάσταση κατοίκων του συνοικισμού Αγ. Βαρβάρας (Εικόνα 3.5).

Εικόνα 3.5: Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου ΦΕΚ 581Δ'/25-09-1989

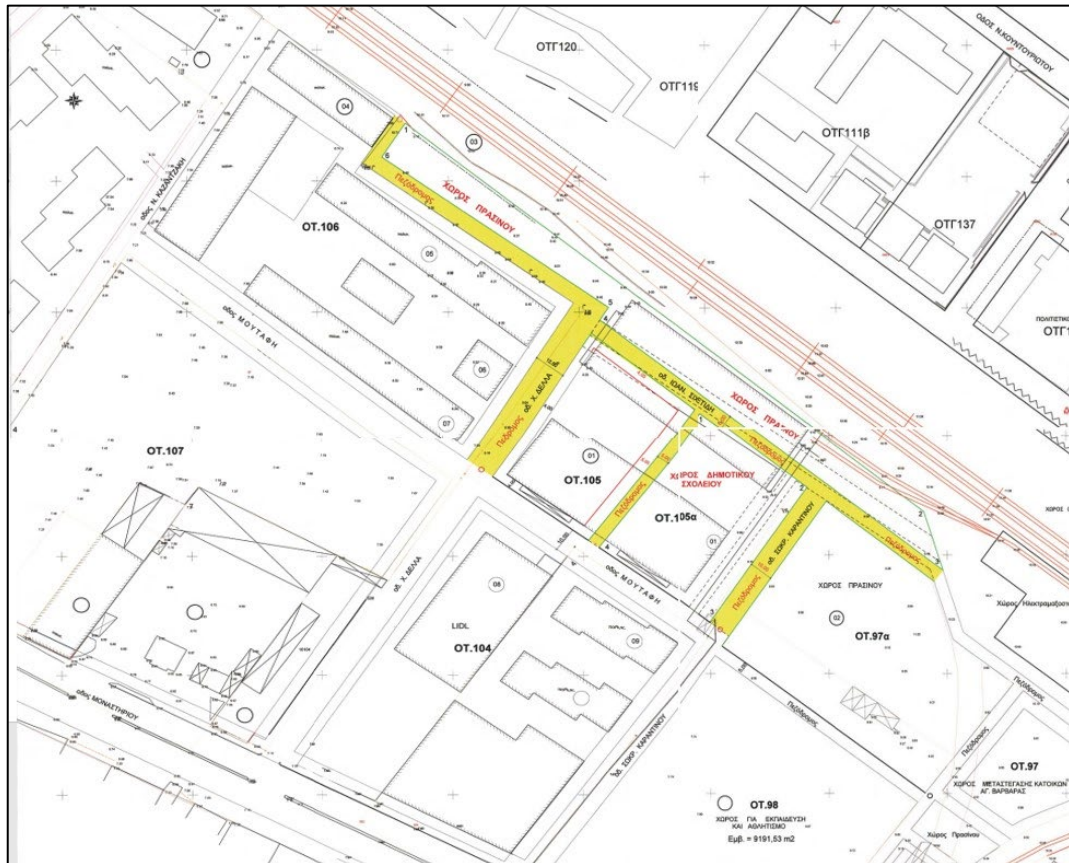


3.4. Ισχύουσα ρυμοτομία:

Με το ΦΕΚ 7/ΑΑΠ'/14-01-2010 τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο στα οικοδομικά τετράγωνα Ο.Τ.105 και Ο.Τ.97Α με διάσπαση του Ο.Τ.105 σε δύο Οικοδομικά Τετράγωνα Ο.Τ.105 και Ο.Τ.105Α, με χαρακτηρισμό του Ο.Τ.105Α ως χώρο σχολείου, δίνοντας του ταυτόχρονα και ειδικούς όρους

δόμησης, ενώ δημιουργήθηκε και χώρος πράσινου βορείως των Ο.Τ.105, Ο.Τ.105Α και Ο.Τ.106. Επιπλέον με το διάταγμα αυτό εγκρίθηκε η δημιουργία πεζοδρόμου πλάτους 5 μέτρων , ανάμεσα στα Ο.Τ. 105 και Ο.Τ. 105Α και η μετατόπιση του πεζοδρόμου ανάμεσα στα Ο.Τ. 105 και Ο.Τ. 97α. Σημειώνεται ότι το διάταγμα προχωράει στον καθορισμό και άλλων πεζοδρόμων δυτικά και βόρεια του Ο.Τ. 105 (Εικόνα 3.6).

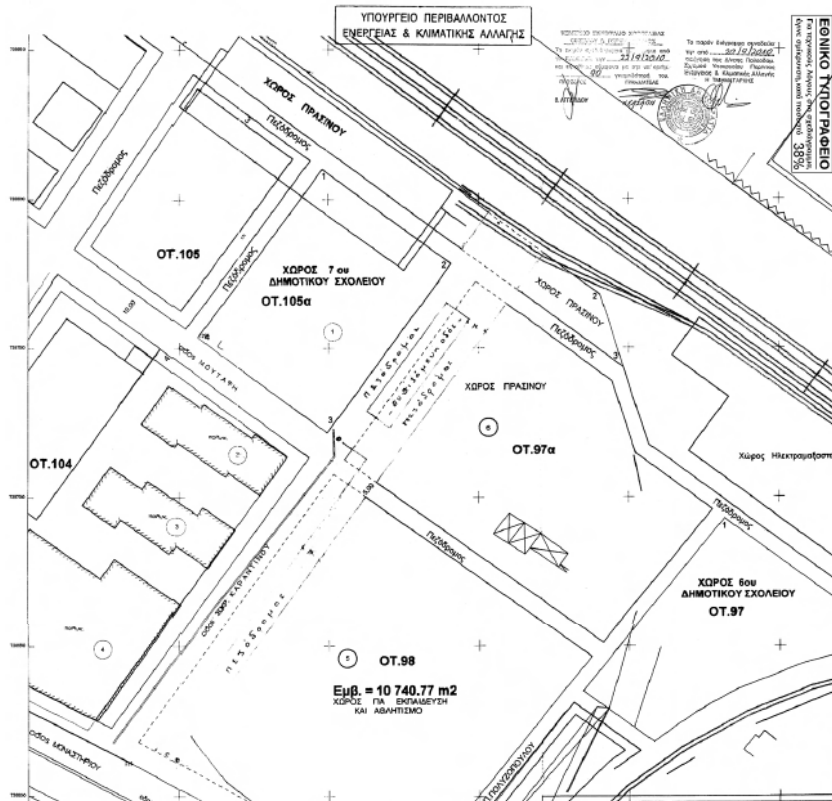
Εικόνα 3.6: Ισχύουσα ρυμοτομία (ρυμοτομικό σχέδιο ΦΕΚ 7/ΑΑΠ/14-01-2010)



Τέλος με το ΦΕΚ 195/ΑΑΠ/08-08-2011 εγκρίθηκε η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου για τη δημιουργία ανισόπεδης διάβασης στις σιδηροδρομικές γραμμές και ειδικότερα στα ΟΤ 97Α και 98 περιοχής Κυρίμη – Δενδροποτάμου με τη μετατόπιση και κατάργηση ρυμοτομικών

γραμμών, με την έγκριση τμήματος οδού, την έγκριση πεζοδρόμου και το χαρακτηρισμό τμήματος οδού ως πεζοδρόμου (Εικόνα 3.7).

Εικόνα 3.7: Ρυμοτομικό σχέδιο ΦΕΚ 195/ΑΑΠ/08-08-2011



3.5. Ισχύοντες όροι δόμησης

Η Πολεοδομική Ενότητα 4 όπως προαναφέρθηκε απέκτησε ρυμοτομικό σχέδιο με διαφορετικές διατάξεις και διατάγματα. Η περιοχή από την οδό Κυρίμη έως το χείμαρρο του Δενδροποτάμου η οποία απέκτησε ρυμοτομικό σχέδιο με το διάταγμα της 14-10-1966 (ΦΕΚ 170Δ'/18-10-1966), στο οποίο οριζόταν και τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων, η υπόλοιπη περιοχή της Π.Ε. 4, από την οδό Κυρίμη έως την οδό Βάρναλη, της οποίας το ρυμοτομικό σχέδιο προήλθε από Διανομή της Πρόνοιας και τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων οριζόταν στο Π.Δ. της 12-12-1931 (ΦΕΚ 415Α'/16-12-1931), καθώς και στο άρθρο 2 του διατάγματος της 13-10-1967 (ΦΕΚ 177Δ'/08-12-1967). Να σημειωθεί ότι για τρία οικοδομικά τετράγωνα της Πολεοδομικής Ενότητας 4 έχουν οριστεί ειδικοί όροι δόμησης (οικοδομικά τετράγωνα Ο.Τ.105Α, Ο.Τ.98Α και Ο.Τ.98Γ αντίστοιχα), που αφορούν κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις. Επιπροσθέτως, εντός της Πολεοδομικής Ενότητας 4 εντοπίζεται μια περιοχή που περιλαμβάνει τις μικρές ιδιοκτησίες που παραχωρήθηκαν με τη Διανομή της Πρόνοιας, στα

Ο.Τ.75, Ο.Τ.76, Ο.Τ.78, Ο.Τ.79, Ο.Τ.80, Ο.Τ.81, Ο.Τ.82, Ο.Τ.84 και Ο.Τ.85., ενώ από το ισχύον ΓΠΣ προτείνεται μια περιοχή ως επέκταση της Π.Ε.4 .

Τα ελάχιστα όρια αρτιότητας καθώς και οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων στην περιοχή μελέτης είναι τα εξής:

i. Αρτιότητα οικοπέδων

Ως ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας των γηπέδων είναι Πρόσωπο 13 μ. - Εμβαδόν 500 τ.μ., ενώ κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα όσα στις 18/10/1966 είχαν πρόσωπο 10μ. και εμβαδόν 180 τ.μ.

ii. Συντελεστής δόμησης

Ο Συντελεστής Δόμησης είναι 2,4

iii. ποσοστό κάλυψης οικοπέδου

Το ποσοστό κάλυψης είναι 60%

iv. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται κατά Ν.Ο.Κ.

v. Στοά

Επιβάλλεται Υποχρεωτική Στοά σε όλο το ύψος των ισογείων των οικοδομών επί της οδού Μοναστηρίου, πλάτους 4,50 μ., σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Ο.Κ.

vi. Επιτρεπόμενες Χρήσεις

Στο ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο δεν αναγράφονται επιτρεπόμενες χρήσεις γης. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις ορίζονται με το αναθεωρημένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Μενεμένης και είναι οι αναφερόμενες στο Άρθρο 3 -Γενική Κατοικία- του Π.Δ. της 23-02-87 (ΦΕΚ 166Δ'/06-03-1987).

4. Υφιστάμενη κατάσταση

Στην Δ.Ε. Μενεμένης, στο σύνολο σχεδόν των πολεοδομικών της ενοτήτων εντοπίζονται διαφορές μεταξύ των θεσμοθετημένων χρήσεων από το εγκεκριμένο και τροποποιημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της και τις υφιστάμενες χρήσεις. Γενικότερα σημειώνεται ότι οι Πολεοδομικές Ενότητες

1, 2 και 3 αφορούν το κατεχορήν δομημένο οικιστικό και πολυπληθέστερο τμήμα του Δήμου με φαινόμενα κορεσμού και έντονη έλλειψη αδόμητων, ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, ενώ η Πολεοδομική Ενότητα 4, εντός της οποίας βρίσκεται και η περιοχή μελέτης, είχε χαρακτηριστεί τόσο από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του 1995 στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχή Ε.Μ.Ο., αλλά με την πάροδο του χρόνου το σύνολο της Πολεοδομικής Ενότητας 4 έχει μετατραπεί σε περιοχή γενικής κατοικίας και κεντρικών λειτουργιών. Αξίζει να σημειωθεί ότι η εν λόγω Πολεοδομική Ενότητα είναι η μικρότερη σε πληθυσμιακό μέγεθος.

Από επιτόπια αυτοψία καταγράφηκαν οι εξής χρήσεις για τα παρακάτω Ο.Τ.:

Στο Ο.Τ 103 εντοπίστηκαν καταστήματα λιανικού εμπορίου όλα επί της οδού Μοναστηρίου, ένα βενζινάδικο, και μια οικοδομή η οποία φαίνεται να έχει σταματήσει η κατασκευή της εδώ και χρόνια. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι στο συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο μεγάλο τμήμα του είναι αδόμητο (πρόσωπο στην οδό Σκαρίμπα και τις σιδηροδρομικές γραμμές) (Εικόνες 4.1).

Εικόνα 4.1: Φωτογραφική αποτύπωση Ο.Τ. 103



Στο Ο.Τ. 104 καταγράφηκε χρήση κατοικίας στο βόρειο και ανατολικό τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου (οδός Καραντινού και Μουτάφη), μια

υπεραγορά και καταστήματα λιανικού εμπορίου επί της συμβολής των οδών Μοναστηρίου και Καραντινού (Εικόνα 4.2 & 4.3).

Εικόνα 4.2: Φωτογραφική απεικόνιση χρήσεων γης στη συμβολή των οδών Μοναστηρίου και Καραντινού



Εικόνα 4.3: Φωτογραφική απεικόνιση χρήσεων γης στο Ο.Τ. 104



Στο Ο.Τ 107, που αποτελεί μέρος της περιοχής μελέτης, καταγράφηκαν ένα βενζινάδικο, ένα συνεργείο αυτοκινήτων, ένα κλειστό επαγγελματικό

εργαστήριο, ένα κατάστημα πώλησης ανταλλακτικών, μια κλειστή μάντρα αυτοκινήτων όλα επί της οδού Μοναστηρίου και ένα ανενεργό εργοτάξιο, ενώ το υπόλοιπο τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου είναι αδόμετο.

Εικόνα 4.4: Φωτογραφική αποτύπωση προσώπου επί της Μοναστηρίου Ο.Τ. 107



Εικόνα 4.5: Φωτογραφική αποτύπωση πίσω (βόρειας) πλευράς του Ο.Τ. 107



Στο Ο.Τ 108 εντοπίστηκαν καταστήματα λιανικού εμπορίου (ανταλλακτικά αυτοκινήτων και εμπόριο τσιγάρων) επί της οδού Μοναστηρίου, ενώ στα ισόγεια των πολυκατοικιών που έχουν χτιστεί στο υπόλοιπο τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου καταγράφηκαν καταστήματα λιανικού εμπορίου καθημερινής εξυπηρέτησης των κατοικιών (παντοπωλεία, κάβες, ζαχαροπλαστεία) άλλα και καταστήματα λιανικού εμπορίου και υπηρεσιών

γενικής φύσης (ανταλλακτικά αυτοκινήτων, φωτογραφείο, τηλεπικοινωνίες κλπ).

Εικόνα 4.6: Φωτογραφική αποτύπωση ανατολικής όψης Ο.Τ. 108 (στα δεξιά) και δυτική όψη Ο.Τ. 107 (αριστερά)



Στα Ο.Τ 105 και 105Α, που βρίσκονται εντός της περιοχής μελέτης (βορειοανατολικό άκρο) εντοπίστηκαν μια σημαντική έκτασης αδόμητη περιοχή που καταλαμβάνει το σύνολο του Ο.Τ, 105 και ένα δημοτικό σχολείο που εκτείνεται στο Ο.Τ. 105Α.Σημειώνεται ότι πάνω από τα Ο.Τ. 105 και 105Α και παράλληλα με τις σιδηροδρομικές γραμμές του ΟΣΕ αναπτύσσεται ένας χώρος πράσινου. Για το τμήμα αυτού του χώρου πρασίνου που εκτείνεται πάνω από το Ο.Τ. 106, καταγράφηκε η ύπαρξη μικρών άτυπων αστικών καλλιεργειών.

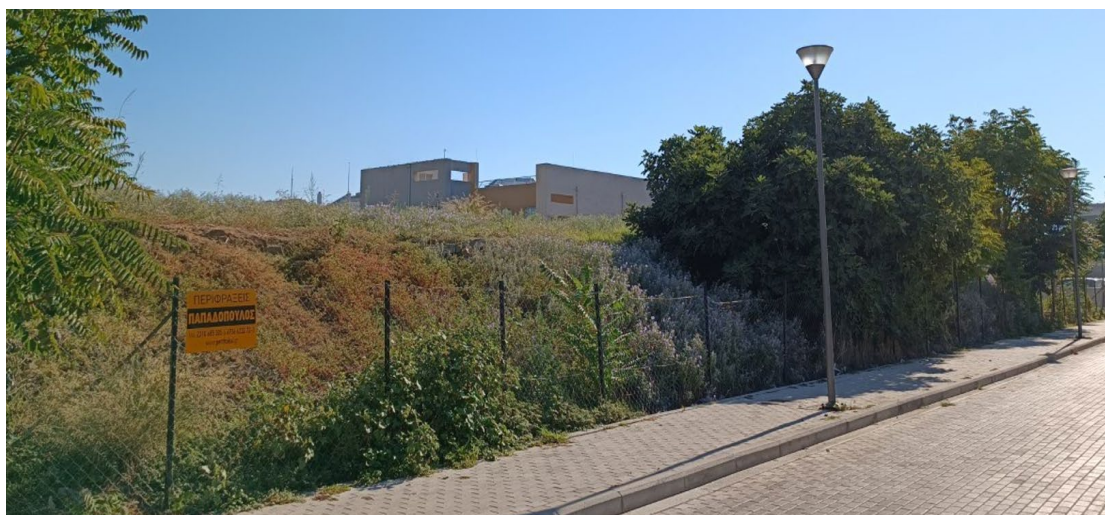
Εικόνα 4.7: Φωτογραφική απεικόνιση τμήμα άτυπων αστικών καλλιεργειών



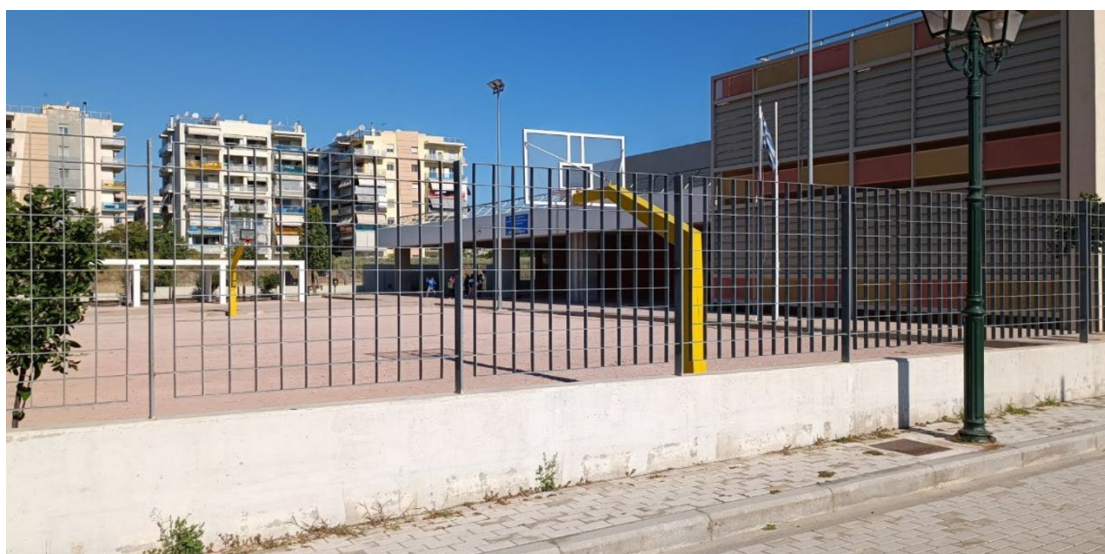
Εικόνα 4.8: Φωτογραφική απεικόνιση χώρου πρασίνου πάνω από τα Ο.Τ. 105 και 105Α



Εικόνα 4.9: φωτογραφική απεικόνιση του αδόμητου Ο.Τ. 105 από την οδό Μουτάφη



Εικόνα 4.10: Φωτογραφική απεικόνιση Δημοτικού σχολείου, που εκτείνεται στο Ο.Τ. 105Α



Στο Ο.Τ 106 καταγράφηκαν στα ισόγεια των πολυκατοικιών λιγοστά καταστήματα λιανικού εμπορίου καθημερινής εξυπηρέτησης των κατοικιών (παντοπωλεία, κάβες, ζαχαροπλαστεία) άλλα και καταστήματα λιανικού εμπορίου και υπηρεσιών γενικής φύσης (ανταλλακτικά αυτοκινήτων, φωτογραφείο, τηλεπικοινωνίες κλπ). Σημειώνεται ότι αυτές οι χρήσεις καταγράφηκαν στην νότια και δυτική πλευρά του Ο.Τ., ενώ στα ανατολικά και στα βόρεια τα ισόγεια χρησιμοποιούνται για στάθμευση

Εικόνα 4.11: Φωτογραφική απεικόνιση της νότιας πλευράς του Ο.Τ. 106



Εικόνα 4.12: Φωτογραφική απεικόνιση ανατολική πλευράς Ο.Τ. 106



5. Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Εντός της περιοχής μελέτης του άρθρου 15 εντοπίζονται 10 ιδιοκτησίες συνολικής έκτασης 32.805,82 τ.μ..

Στον παρακάτω πίνακα αποτυπώνονται οι 10 ιδιοκτησίες με την έκτασή τους, με τον κτηματογραφικό τους αριθμό που τους δόθηκε στα πλαίσια της κτηματογράφησης της περιοχής και τον κτηματολογικό τους σύμφωνα τα στοιχεία του Ελληνικού κτηματολογίου.

Κτηματογραφικός Αριθμός	ΚΑΕΚ	Εμβαδόν
0101001	190691102001	13.647,94
0101002	190691102002	1.560,90
0101003	190691102007	1.495,55
0101004	190691102003	1.099,91
0101005	190691102006	1.504,41
0101006	190691102004	1.086,28
0101007	190691102005	1.831,49
0101008	190691104001	3.310,07
0101009	190691105003	3.761,23
0101010	190691109001	3.507,82
Σύνολο		32.805,60

Το ακίνητο με κτηματογραφικό αριθμό 0101009 ανήκει στον Οργανισμό Σχολικών Κτιρίων Α.Ε. και καταλαμβάνει εξολοκλήρου το Ο.Τ. 105 Α στο οποίο και έχει κατασκευαστεί Δημοτικό Σχολείο.

Από το ακίνητο με κτηματογραφικό αριθμό 0101010 συνολικής έκτασης 4.310,81 τ.μ., αγνώστου ιδιοκτήτη, ένα τμήμα έκτασης 3.507,82 είναι εντός της περιοχής μελέτης του άρθρου 15, σε χαρακτηρισμένο κοινόχρηστο χώρο πρασίνου. Το υπόλοιπο τμήμα του που είναι εκτός περιοχής μελέτης εντοπίζεται πάλι εντός κοινόχρηστου χώρου (δρόμος και Ο.Τ. με χρήση χώρου πρασίνου).

Οι υπόλοιπες 8 ιδιοκτησίες ανήκουν σε ιδιώτες και εντοπίζονται μία (0101008) στο Ο.Τ. 105 και οι υπόλοιπες 7 στο Ο.Τ. 107.

6. Πρόταση Πολεοδομικής Οργάνωσης

Περιοχές εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμών προ του 1923, που είναι πολεοδομικά προβληματικές και συγκεκριμένα

- περιοχές για τις οποίες συντρέχουν οι προϋποθέσεις της περίπτωσης α' της παραγράφου 3 του άρθρου 8 του ν.2508/97 (Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις)
- περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 και δεν έγινε εφαρμογή του σχεδίου στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής για οποιονδήποτε λόγο (εφαρμογή του σχεδίου νοείται η συντέλεση των σχετικών απαλλοτριώσεων),

μπορεί να υπαχθούν στις διατάξεις του άρθρου 15 του ν.2508/97.

Η υπαγωγή προτείνεται με το Ρυμοτομικό Σχέδιο ή το Γ.Π.Σ. και εγκρίνεται με την Πολεοδομική μελέτη. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής.

Στην περιοχή μελέτης έχει εκπονηθεί Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του ν.1337/83 το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 68214/3397/30-10-1987 (ΦΕΚ1274 Δ) Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ το οποίο τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. 9767/1831/15-03-1995 (ΦΕΚ 194Δ). Τμήμα της Π.Ε. 4, μεταξύ των οδών Μοναστηρίου – Δελφών – Σιδηροδρομικών Γραμμών και Λεωφ. Δενδροποτάμου σύμφωνα με την Τροποποίηση του ΓΠΣ του 1995 είχε υπαχθεί τις διατάξεις του άρθρου 13 του ν.1337/83.

Προσφάτως με την υπ' αριθμ. 16613/30-03-2016 (ΦΕΚ 73 ΑΑΠ) αναθεωρήθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δ.Ε. Μενεμένης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2508/97 σύμφωνα με το οποίο διατηρήθηκαν οι διατάξεις του άρθρου 15 του ν.2508/97 σε τμήμα μόνο της θεσμοθετημένης από το ΓΠΣ του 1995 περιοχής εφαρμογής του άρθρου 13 του ν.1337/1983.

Η περιοχή μελέτη του άρθρου 15 του ν.2508/97 αποτελεί τμήμα της Π.Ε. 4 του οικισμού της Μενεμένης και περιλαμβάνει τα Οικοδομικά Τετράγωνα Ο.Τ. 107, Ο.Τ. 105, Ο.Τ. 105 Α και ένα Οικοδομικό τετράγωνο βορείως αυτών κατά μήκος των σιδηροδρομικών γραμμών χωρίς αρίθμηση και χρήση σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ Γενική Κατοικία για τα Ο.Τ. 107 και Ο.Τ. 105, χρήση Εκπαίδευση για το Ο.Τ. 105 Α και Χώρος Πρασίνου για το Ο.Τ. χωρίς αρίθμηση.

Η περιοχή εντάχθηκε σε σχέδιο πόλης με το διάταγμα του 1966 (ΦΕΚ 170 Δ'/18-10-1966) με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923. όπως και το υπόλοιπο τμήμα της Π.Ε. 4 που αφορά την περιοχή μεταξύ της οδού Κυρίμη και Μαντείων, έως τον χείμαρρο του Δενδροποτάμου.

Με το ΦΕΚ 7Δ'/14-01-2010 τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο στα οικοδομικά τετράγωνα Ο.Τ.105 και Ο.Τ.97Α με διάσπαση του Ο.Τ.105 σε δύο Οικοδομικά Τετράγωνα Ο.Τ.105 και Ο.Τ.105Α, με χαρακτηρισμό του Ο.Τ.105Α ως χώρο σχολείου, δίνοντας του ταυτόχρονα και ειδικούς όρους δόμησης, ενώ δημιουργήθηκε και χώρος πράσινου βορείως των Ο.Τ.105, Ο.Τ.105Α χωρίς αρίθμηση.

Με δεδομένο το εξαιρετικά μεγάλο χρονικό διάστημα που έχει παρέλθει από τη στιγμή που προτάθηκε για πρώτη η ένταξη της περιοχής στις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 2508/97, και προς αποφυγή δικαστικών διενέξεων με το Δήμο, κρίθηκε αναγκαία η εκπόνηση της ως άνω μελέτης.

Η εκπόνηση της μελέτης θα διαμορφώσει μια πρόταση βιώσιμης πολεοδομικής οργάνωσης στην Π.Ε. 4, με γενικότερο στόχο την απόδοση πολεοδομημένου χώρου στον εξυπηρετούμενο πληθυσμό τόσο του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης όσο και της ευρύτερης περιοχής, την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων.

Η μελέτη και η έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου θα επιτρέψει τη διαμόρφωση του απαραίτητου οδικού δικτύου, θα προσδιορίσει τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, καθώς και τις απαιτούμενες τεχνικές και κοινωνικές υποδομές και εξυπηρετήσεις για την εξασφάλιση των αναγκών του εξυπηρετούμενου πληθυσμού, καθώς και τις τεχνικές υποδομές για τον περιορισμό των επιπτώσεων στο φυσικό περιβάλλον.

Με την προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση δημιουργούνται καταρχάς νέοι κοινόχρηστοι χώροι στην περιοχή μελέτης, η οποίοι προκύπτουν από την εισφορά των ιδιοκτησιών. Ειδικότερα επεκτείνεται το υφιστάμενο και δημιουργείται νέο δίκτυο πεζοδρόμων, δημιουργείται, ένας χώρος πλατείας, ένα κοινόχρηστος χώρος πρασίνου και ένας χώρος στάθμευσης.

Στα υπόλοιπα οικοδομικά τετράγωνα προτείνονται επιλεγμένες χρήσεις της Γενικής Κατηγορίας Γενική Κατοικία του άρθρου 3 του Π.Δ. της 59/2018 (Φ

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με τη μεταβατική διάταξη της παρ.4 του άρθρου 17 του π.δ.59/2018 (Α' 114) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, η έγκριση ή αναθεώρηση των

εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ κ.λπ.) ακολουθεί τις διατάξεις του ως άνω π.δ. από την έναρξη ισχύος του δηλαδή από τις 29/06/2018. Η ως άνω διάταξη εφαρμόζεται όπως έχει κριθεί με αποφάσεις του ΣΤΕ και στην έγκριση ή αναθεώρηση σχεδίων που συνιστούν το δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού δηλαδή των πολεοδομικών μελετών. Συνεπώς οι χρήσεις γης που προτείνονται από την πολεοδομική μελέτη θα πρέπει να είναι σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ.59/2018 (Α' 114) καθώς το ισχύον ΓΠΣ έχει εγκριθεί και καταρτιστεί βάσει της κατηγοριοποίησης του π.δ. της 23-02-1987 θα πρέπει να γίνει η αντίστοιχη εναρμόνιση των χρήσεων.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω στον πίνακα που ακολουθεί γίνεται η αντιστοίχιση των επιτρεπόμενων χρήσεων της Γενικής Κατοικίας του Π.Δ. της 23-02-198 (ΦΕΚ 166Δ/06-03-1987) με τις επιτρεπόμενες χρήσεις του Π.Δ. της 59/2018 (ΦΕΚ 114Α/29-06-2018) ενώ στην τελευταία στήλη εμφανίζονται οι τελικώς επιλεγμένες χρήσεις στα πλαίσια της Πολεοδομικής Μελέτης

Επιτρεπόμενες χρήσεις σύμφωνα με το ΓΠΣ ΦΕΚ 73 ΑΑΠ/22-04-2016	Επιτρεπόμενες χρήσεις του Άρθρου 3 - Γενική Κατοικία - του Π.Δ. της 59/2018 (ΦΕΚ 114Α/29-06-2018)	Προτεινόμενες επιτρεπόμενες χρήσεις με την παρούσα Πολεοδομική Μελέτη
Οι αναφερόμενες στο Άρθρο 3 - Γενική Κατοικία - του Π.Δ. της 23-02-198 (ΦΕΚ 166Δ/06-03-1987)		Επιλεγμένες χρήσεις του Άρθρου 3 - Γενική Κατοικία - του Π.Δ. της 59/2018 (ΦΕΚ 114Α/29-06-2018) -
1. Κατοικία	1. Κατοικία	1. Κατοικία
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες	15. Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις	15. Τουριστικά καταλύματα μέχρι 100 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)	10. Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα 10.1, Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών 10.2 και Υπεραγορές τροφίμων (10.3) οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ. (ν. 4315/2014)	10.1 Εμπορικά καταστήματα 10.2 Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
4. Γραφεία τράπεζες ασφαλείας κοινωφελείς οργανισμοί	11. Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας	11. Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας
5. Κτίρια εκπαίδευσης	3. Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική	3. Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική

**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 15 ΤΟΥ Ν.2508/97
ΣΕ ΤΜΗΜΑ ΤΗΣ Π.Ε. 4 ΤΗΣ Δ.Ε. ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ**

Επιτρεπόμενες χρήσεις σύμφωνα με το ΓΠΣ ΦΕΚ 73 ΑΑΠ/22-04-2016	Επιτρεπόμενες χρήσεις του Άρθρου 3 - Γενική Κατοικία - του Π.Δ. της 59/2018 (ΦΕΚ 114Α/29-06-2018)	Προτεινόμενες επιτρεπόμενες χρήσεις με την παρούσα Πολεοδομική Μελέτη
Οι αναφερόμενες στο Άρθρο 3 - Γενική Κατοικία - του Π.Δ. της 23-02-198 (ΦΕΚ 166Δ/06-03-1987)		Επιλεγμένες χρήσεις του Άρθρου 3 - Γενική Κατοικία - του Π.Δ. της 59/2018 (ΦΕΚ 114Α/29-06-2018) -
	επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ.	επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ.
6. Εστιατόρια	12. Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.	12. Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
7. Αναψυκτήρια	13. Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.	13. Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
8. Θρησκευτικοί χώροι	5. Θρησκευτικοί χώροι.	5. Θρησκευτικοί χώροι.
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας	2. Κοινωνική πρόνοια.	2. Κοινωνική πρόνοια.
10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης	22. Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.	22. Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
11. Πρατήρια βενζίνης	17. Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.	17. Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις	4.1. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.	4.1. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.
13. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης	16.1. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.	16.1. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)	6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.	6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
15. Διεξαγωγή τυχερών παιγνίων	Δεν επιτρέπεται	Δεν επιτρέπεται

Με την προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση στο σύνολο της περιοχής μελέτης το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων είναι περί τα 60,30% (συμπεριλαμβανομένου του υφιστάμενου οδικού δικτύου και του δικτύου πεζοδρόμων).

Οικοδομικό Τετράγωνο	Έμβαδόν	Χρήση
Ο.Τ.105	3.285,56	Γενική Κατοικία
Ο.Τ.105 Α	3.761,24	Εκπαίδευση
Ο.Τ.105 Β	3.464,66	Χωρος Πρασίνου
Ο.Τ.107	6.904,98	Γενική Κατοικία
Ο.Τ.107 Α	4.789,63	Κοινόχρηστος Χώρος & Χώρος Στάθμευσης
Ο.Τ.107 Β	699,12	Πλατεία
Ο.Τ.107 Γ	8.460,72	Γενική Κατοικία
Οδικό Δίκτυο & Πεζόδρομοι	4.234,10	Δίκτυο Πεζοδρόμων
	11.319,89	Οδικό Δίκτυο
Σύνολο Περιοχής Μελέτης	46.980,47	

Όσον αφορά τους όρους δόμησης παραμένουν οι ίδιοι που έχουν οριστεί με τα προγενέστερα διατάγματα ρυμοτομίας.

Σε επίπεδο Πολεοδομικής Ενότητας από το αναθεωρημένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Μενεμένης, για το σύνολο της Πολεοδομικής Ενότητας 4 έχει προταθεί Μέσος Συντελεστής Δόμησης 1,70.

Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης προέκυψε ως εξής:

Στην Πολεοδομική Ενότητα 4 υπάρχουν δύο βασικοί τομείς όρων δόμησης, ο τομέας στον οποίο προτείνεται η μείωση του συντελεστή δόμησης από 2,4 που ισχύει σε 2,1, ο τομέας με συντελεστή δόμησης 2,4 που περιλαμβάνει τις μικρές ιδιοκτησίες που παραχωρήθηκαν με τη Διανομή της Πρόνοιας, ενώ για τρία οικοδομικά τετράγωνα της Π.Ε.4της κοινωφελών χρήσεων ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης με συντελεστή 1,0, 1,8 και 1,7.

Επιπλέον, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ του Δήμου Μενεμένης προτείνεται επέκταση για την Π.Ε. 4, έκτασης 140.000 τ.μ. περίπου, με προτεινόμενο Συντελεστή Δόμησης 0,8. Από τα 140.000 τ.μ. της επέκτασης, σε περιοχή έκτασης 30.000 τ.μ. περίπου δεν επιτρέπονται χωροθετήσεις κοινοχρήστων και κοινωφελών χρήσεων λόγω των ζωνών SEVESO, συνεπώς απομένουν 110.000 τ.μ. για τη χωροθέτηση των χρήσεων αυτών. Εάν υποθέσουμε ότι τα κοινόχρηστα - κοινωφελή μαζί με το δίκτυο δρόμων καταλαμβάνουν έκταση 30% της παραπάνω επιφάνειας, απομένουν 77.000

τ.μ. δομήσιμα, και μαζί με τα προαναφερόμενα 30.000 τ.μ προκύπτει συνολική έκταση 107.000 τ.μ με συντελεστή δόμησης 0,8.

Πίνακας Ελέγχου Μέσου Συντελεστή Δόμησης			
Π.Ε.3	Έκταση (τ.μ.)	Σ.Δ.	Δομήσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)
Δομήσιμα Οικοδομικά Τετράγωνα	168.550,09	2,1	353955,19
Δομήσιμα Οικοδομικά Τετράγωνα	19.018,92	2,4	45.645,41
Δομήσιμα Οικοδομικά Τετράγωνα τομέα	3.761,24	1	3.761,24
Δομήσιμα Οικοδομικά Τετράγωνα τομέα	4.049,76	1,8	7.289,57
Δομήσιμα Οικοδομικά Τετράγωνα τομέα	1.827,80	1,7	3.107,26
Δομήσιμα Οικοδομικά Τετράγωνα Επέκτασης	107.000,00	0,8	85.600,00
Σύνολο	304.207,81		499.358,67
Μ.Σ.Δ.	1,64		

Στον παραπάνω πίνακα μετρήθηκαν τα εμβαδά των οικοδομικών τετραγώνων με δικαίωμα δόμησης (δηλαδή δεν συμπεριλήφθηκαν οι κοινόχρηστοι χώροι, χώροι πρασίνου, παιδικές χαρές, πάρκα, κλπ) ανά τομέα όρων δόμησης, και υπολογίστηκε έτσι ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης, οποίος δεν ξεπερνά τον Μέσο Συντελεστή Δόμησης που προτεινόταν από το ΓΠΣ.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που αφορούν τα ελάχιστα εμβαδά αρτιότητας και προσώπου παραμένουν τα ισχύοντα με τα διατάγματα ρυμοτομίας.

7. Ρυμοτομικό Σχέδιο

Με το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο τροποποιούνται - αναθεωρούνται τα εξής:

- Το Οικοδομικό Τετράγωνο Ο.Τ. 105 Α με χρήση χώρος δημοτικού σχολείου δεν υφίσταται κάποια τροποποίηση. Ιδιοκτησιακά ανήκει εξολοκλήρου στον Οργανισμό Σχολικών Κτιρίων Α.Ε. και όσον αφορά την εισφορά γης θεωρείται αυτοδίκαια εισφερόμενο., καθώς έχει κατασκευαστεί ήδη ο χώρος σχολείου.
- Στο Οικοδομικό Τετράγωνο Ο.Τ. 105 επιβάλλεται Προκήπιο πλάτους 5 μ. από 4 που ίσχυε από την ισχύουσα ρυμοτομία.
- Στο οικοδομικό τετράγωνο χωρίς αρίθμηση με χρήση χώρος πρασίνου, βορείως των οικοδομικών τετραγώνων Ο.Τ. 105 και Ο.Τ. 105 Α, δίνεται πλέον αριθμός οικοδομικού (Ο.Τ. 105 Β).
- Στο Οικοδομικό Τετράγωνο Ο.Τ. 107 από την εισφορά του ακινήτου δημιουργείται δίκτυο πεζοδρόμων πλάτους 5μ., το οποίο διαχωρίζει το Οικοδομικό Τετράγωνο Ο.Τ. 107 σε 4 νέα οικοδομικά τετράγωνα.
 - Τα Οικοδομικά Τετράγωνα Ο.Τ. 107 και Ο.Τ. 107 Γ με χρήση Γενικής Κατοικίας και στα οποία τακτοποιούνται οι ιδιοκτησίες των ιδιωτών από το αρχικό Οικοδομικό Τετράγωνο Ο.Τ. 107. Στα Οικοδομικά Τετράγωνα Ο.Τ. 107 και Ο.Τ. 107 Γ επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 5 μ. , ενώ διατηρείται και η επιβολή στοών για όλο το ύψος του ισογείου των οικοδομών επί της οδού Μοναστηρίου.
 - Τα Ο.Τ. 107 Α και Ο.Τ. 107 Β με χρήση πλατείας και Κοινόχρηστου χώρου και Χώρου Στάθμευσης αντίστοιχα, προκύπτουν από την εισφορά των ιδιοκτησιών.

Ο κοινόχρηστος χώρος και ο χώρος στάθμευσης στο Οικοδομικό Τετράγωνο Ο.Τ. 107 Α διαχωρίζονται με γραμμή διαχωρισμού χρήσης

Η πλατεία στο Οικοδομικό Τετράγωνο Ο.Τ. 107 Β βρίσκεται στη συμβολή του δικτύου πεζοδρόμων και αποτελεί επί της ουσίας διεύρυνση αυτών με χαρακτηριστικά τοπικού κέντρου και κέντρου των κοινωνικών και εμπορικών δραστηριοτήτων τόσο των κατοίκων των νέων οικοδομικών τετραγώνων αλλά και της γύρω περιοχής.

8. Πολεοδομικός Κανονισμός

Οι όρους δόμησης παραμένουν οι ίδιοι που έχουν οριστεί με τα προγενέστερα διατάγματα ρυμοτομίας εκτός των ρυθμίσεων που αφορούν την επιβολή προκηπίων στα Οικοδομικά Τετράγωνα Ειδικότερα:

- Για τα **Οικοδομικά Τετράγωνα Ο.Τ. 105, 107 και 107 Γ** ισχύουν οι εξής όροι και περιορισμοί δόμησης οι οποίοι προέρχονται από το διάταγμα της 14-10-1966 (ΦΕΚ 170Δ'/18-10-1966)

i. Αρτιότητα οικοπέδων

Ως ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας των γηπέδων είναι Πρόσωπο 13 μ. - Εμβαδόν 500 τ.μ., ενώ κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα όσα στις 18/10/1966 είχαν πρόσωπο 10μ. και εμβαδόν 180 τ.μ.

ii. Συντελεστής δόμησης

Ο Συντελεστής Δόμησης ορίζεται σε 2,1

iii. ποσοστό κάλυψης οικοπέδου

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης όλων των γηπέδων που βρίσκονται μέσα στα όρια του τομέα ορίζεται κατά Ν.Ο.Κ. σύμφωνα με τον οποίο το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 60% της επιφάνειάς του. Στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τ.μ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τ.μ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου.

iv. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται κατά Ν.Ο.Κ. δηλαδή έως 26 μ.

v. Στοά

Επιβάλλεται Υποχρεωτική Στοά σε όλο το ύψος των ισογείων των οικοδομών επί της οδού Μοναστηρίου, πλάτους 4,50 μ., σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Ο.Κ.

vi. Επιτρεπόμενες Χρήσεις

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι του άρθρου 3 – Γενική Κατοικία του Π.Δ. 59/2018 της (ΦΕΚ 114Α/29-06-2018) με περιορισμούς. Ειδικότερα επιτρέπονται οι εξής ειδικές κατηγορίες χρήσεων:

• 1. Κατοικία
• 2. Κοινωνική πρόνοια.
• 3. Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ.
• 4.1. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.
• 5. Θρησκευτικοί χώροι.
• 6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
• 10.1 Εμπορικά καταστήματα
• 10.2 Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
• 11. Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας
• 12. Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
• 13. Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
• 15. Τουριστικά καταλύματα μέχρι 100 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
• 16.1. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
• 17. Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.
• 22. Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

- Στο **Οικοδομικό Τετράγωνο Ο.Τ. 105Α**, με χρήση χώρου εκπαίδευσης, ισχύουν οι εξής όροι και περιορισμοί δόμησης, οι οποίοι προέρχονται από το ΦΕΚ 7ΑΑΠ/14-01-2010:

i. Αρτιότητα οικοπέδων

Ως ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας ορίζεται το σύνολο του εμβαδού του οικοδομικού τετραγώνου.

ii. Συντελεστής δόμησης

Ο Συντελεστής Δόμησης ορίζεται σε 1,0

iii. ποσοστό κάλυψης οικοπέδου

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης είναι 50%

iv. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε 13,00 μ.

v. Αποστάσεις Κτιρίου

Η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια της ρυμοτομικής γραμμής ορίζεται σε 4,00 μ.

9. Προκαταρκτική Πράξη Εφαρμογής

Κατά τη σύνταξη της πολεοδομικής οργάνωσης μαζί με τις αρχές σχεδιασμού λήφθηκαν υπόψη οι υπολογισμοί της υποχρεωτικής εισφοράς γης σύμφωνα με τον Ν.4315/2014 ώστε ο προτεινόμενος σχεδιασμός να μπορεί αφενός μεν να ικανοποιεί τις απαιτήσεις σε γη όπως αυτές ορίζονται από το ΓΠΣ, αφετέρου να μην δημιουργεί ελλειμματικό ισοζύγιο μεταξύ του μεγέθους εισφορών γης και των ρυμοτομούμενων τμημάτων των ιδιοκτησιών.

Στον παρακάτω Πίνακα φαίνονται τα μεγέθη και οι υπολογισμοί που αφορούν τις εισφορές γης των ιδιοκτησιών.

Κτηματο- γραφικός Αριθμός	ΚΑΕΚ	Εμβαδόν	Εισφορά	Επιβαρύνσεις από προγενέστερες Πράξεις Τακτοποίησης και Αναλογισμού	Εμβαδόν μετά την Εισφορά
0101001*	190691102001	13.647,94	5.473,97	286,75	8.460,75
0101002	190691102002	1.560,90	318,27	0,00	1.242,63
0101003	190691102007	1.495,55	298,67	0,00	1.196,89
0101004	190691102003	1.099,91	179,97	0,00	919,94
0101005	190691102006	1.504,41	301,32	0,00	1.203,09
0101006	190691102004	1.086,28	175,88	0,00	910,40
0101007	190691102005	1.831,49	399,45	0,00	1.432,04
0101008**	190691104001	3.310,07	1.562,02	1.461,70	3.209,75
0101009** *	190691105003	3.761,23	3.761,23	0,00	0,00
0101010	190691109001	3.507,82	1.053,13	0,00	2.454,69
Σύνολα		32.805,60	12.935,92	1.748,45	21.030,18

* Από την εισφορά 5.473,97 τ.μ. θα αφαιρεθούν 286,75 τ.μ. καθώς σύμφωνα με την 4045/1977 πράξη τακτοποίησης & αναλογισμού η ιδιοκτησία έχει επιβαρυνθεί συνολικά για 1,00 + 168,25 + 117,50 = 286,75 τ.μ., άρα η εισφορά υπολογίζεται σε 5.187,22 τ.μ και το εμβαδόν μετά την εισφορά 8.460,75 τ.μ.

** Από την εισφορά 1.562,02 τ.μ. θα αφαιρεθούν 1.461,70 τ.μ. καθώς σύμφωνα με την 7918/2012 πράξη τακτοποίησης & αναλογισμού η αρχική ιδιοκτησία με εμβαδόν 4.780,05 τ.μ. έχει επιβαρυνθεί συνολικά για 1.461,70 τ.μ., άρα η εισφορά υπολογίζεται σε 100,32 τ.μ και το εμβαδόν μετά την εισφορά 3.209,75 τ.μ.

***αυτοδίκαια εισφερόμενο

Από τον παραπάνω πίνακα και σε συνδυασμό με την προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση προκύπτει ότι το ισοζύγιο είναι θετικό. Το σύνολο των εισφορών σε σύγκριση με τις απαιτούμενες εισφορές για το οδικό δίκτυο και τους πεζοδρόμους τα κοινόχρηστα και τα κοινωφελή είναι πλεονάζον. Ειδικότερα:

- Η ιδιοκτησία με κτηματογραφικό αριθμό 0101001 προτείνεται να τακτοποιηθεί στο Ο.Τ. 107 Γ έκτασης 8.460,72 τ.μ.
- Οι ιδιοκτησίες με κτηματογραφικούς αριθμούς 0101002, 0101003, 0101004, 0101005, 0101006 και 0101007 προτείνεται να τακτοποιηθούν στο Ο.Τ. 107 έκτασης 6.904,98 τ.μ.
- Η ιδιοκτησία με κτηματογραφικό αριθμό 0101008 προτείνεται να τακτοποιηθεί στο Ο.Τ. 105 έκτασης 3.285,57 τ.μ.
- Η ιδιοκτησία με κτηματογραφικό αριθμό 0101009 είναι αυτοδίκαια εισφερόμενη
- Η ιδιοκτησία με κτηματογραφικό αριθμό 0101010 αγνώστου ιδιοκτήτη είναι ήδη ρυμοτομούμενη (κοινόχρηστος χώρος) από το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο.

10. Πρόγραμμα Ενεργοποίησης

10.1. Φορέας Ενεργοποίησης Πολεοδομικής Μελέτης

Φορέας εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης της Δ.Ε Μενεμένης κατά εξουσιοδότηση του Ν.3852/2010 είναι ο Δήμος Αμπελοκήπων Μενεμένης. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 73 του συγκεκριμένου Νόμου, την αρμοδιότητα σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας (καθορισμός χρήσεων γης, εφαρμογή ΓΠΣ και Πολεοδομικών Μελετών, αναπλάσεων, απαλλοτριώσεων, ΠΕΡΠΟ, κ.λπ.) έχει η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου (άρθρα 74 του ως άνω Νόμου, όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 8 Νόμος 5056/2023 και άρθρο 74Α του ως άνω Νόμου, όπως με το Άρθρο 9 Νόμος 5056/2023), η οποία καταθέτει εισηγήσεις επί των άνω θεμάτων στο Δημοτικό Συμβούλιο.

Όπως προαναφέρθηκε, η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται ως πολεοδομικά προβληματική για την οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις της περίπτωσης α` της παραγράφου 3 του άρθρου 8 του ν.2508/97. Με την Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Μενεμένης και τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν.2508/1997 διατηρήθηκε το ορισμένο τμήμα της Τροποποίησης του Γ.Π.Σ του 1995 όπου ίσχυαν οι διατάξεις του άρθρου 13 του Ν. 1337/1983.

Επιπροσθέτως, έχοντας ως βάση το ισχύων νομοθετικό πλαίσιο (Άρθρο 6: Όργανα εφαρμογής των γενικών πολεοδομικών σχεδίων και των Σ.Χ.Ο.Α.Π. του Ν.2508/1997, ΦΕΚ 124 Α') και την παράγραφο 5 αυτού, «για την παρακολούθηση της εφαρμογής των Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και των Ζ.Ο.Ε., μπορεί, αντί των νομικών προσώπων που προβλέπονται στις προηγούμενες παραγράφους, να συνιστώνται πενταμελείς επιτροπές πολεοδομικού σχεδιασμού με απόφαση του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου». Αναφορικά με την ως άνω νομοθεσία ο Δήμος Αμπελοκήπων Μενεμένης, με την υπ' αριθμ. 4/2024 απόφασή του, έχει συστήσει την επιτροπή «Σχεδίου πόλης», η οποία άπτεται επί ζητημάτων πολεοδομικού σχεδιασμού.

10.2. Απαιτούμενα Έργα, Μελέτες & Θεσμικές Παρεμβάσεις

Με τα υπάρχοντα δεδομένα δεν μπορούν να υπολογιστούν οι διαδικασίες και το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των παραπάνω έργων, ούτε και ο αντίστοιχος προϋπολογισμός κόστους, καθώς η εκκίνηση των διαδικασιών προϋποθέτει την ολοκλήρωση και θεσμοθέτηση της αναθεωρημένης πολεοδομικής μελέτης. Ωστόσο, μπορούν να παρουσιαστούν συνοπτικά με κάθε επιφύλαξη τα απαιτούμενα έργα, μελέτες και θεσμικές παρεμβάσεις, οι εμπλεκόμενοι φορείς και το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής τους περιγράφονται στον πίνακα παρακάτω. Το χρονοδιάγραμμα αφορά μία φάση άμεσης εφαρμογής με βραχυπρόθεσμο ορίζοντα τριετίας (2023-2027).

Επιπρόσθετα, η δυνατότητα χρηματοδότησης των ανωτέρω μπορεί να τεκμηριωθεί βάσει των διαθέσιμων Μέτρων του ΠΕΠ Κεντρικής Μακεδονίας, του Προγράμματος «Φιλόδημος II», του Πράσινου Ταμείου και ιδίων πόρων του Δήμου.

Τέλος, οι διαδικασίες πολεοδομικού σχεδιασμού που ενεργεί ο δήμος, όπως το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο και το Ειδικό Χωρικό Σχέδιο για την ανάπτυξη του Στρατοπέδου "Μέγας Αλέξανδρος" φανερώνουν συνάφεια της επικείμενης πολεοδομικής μελέτης και με άλλες, ίδιας κατηγορίας μελέτες, και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να δικαιολογηθεί αδράνεια ή αδυναμία εύρεσης κεφαλαίου για την περάτωση των απαραίτητων εργασιών.

α/α	Απαιτούμενα έργα και μελέτες	Εμπλεκόμενοι φορείς		ΧΡΗΜΑΤΟΔΗΣΗ
ΜΕΛΕΤΕΣ				
1	υλοποίηση των απαλλοτριώσεων (οριστική πράξη εφαρμογής)	Δήμος	Χρονοδιάγραμμα (2025-2030)	
ΕΡΓΑ				
2	κατασκευή δικτύων υποδομών ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών και ομβρίων	Δήμος, ΕΥΑΘ, ΔΕΔΔΗΕ, Εταιρείες Τηλεπικοινωνιών		Ιδίοι πόροι
3	υλοποίηση – ολοκλήρωση του οδικού δικτύου με τις απαραίτητες ασφαλτοστρώσεις και τις σημάνσεις	Δήμος		Ιδίοι πόροι
4	κατασκευή – ολοκλήρωση των πεζόδρομων και των πεζοδρομίων περιμετρικά των Κ.Χ μαζί με	Δήμος		Πράσινο Ταμείο, ΕΣΠΑ, Φιλόδημος II Ιδίοι πόροι

**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 15 ΤΟΥ Ν.2508/97
ΣΕ ΤΜΗΜΑ ΤΗΣ Π.Ε. 4 ΤΗΣ Δ.Ε. ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ**

α/α	Απαιτούμενα έργα και μελέτες	Εμπλεκόμενοι φορείς		ΧΡΗΜΑΤΟΔΗΣΗ
	τις παρεμβάσεις αστικής προσβασιμότητας (ράμπες, ΑΜΕΑ κλπ)		Χρονοδιάγραμμα (2025-2030)	
5	Κατασκευή των ανοικτών χώρων πλατείας και πρασίνου μετά τις αρχιτεκτονικές μελέτες τοπίου και φυτοτεχνικών	Δήμος,		Πράσινο Ταμείο, ΕΣΠΑ, Φιλόδημος II, Ιδίοι πόροι
6	κατασκευή – διαμόρφωση του χώρου στάθμευσης με τις απαραίτητες προσβάσεις στο οδικό δίκτυο	Δήμος		Πράσινο Ταμείο, ΕΣΠΑ, Φιλόδημος II, Ιδίοι πόροι