

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
Π.Ε. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ**

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ**

Γ' ΦΑΣΗ

**Πρόταση χωρικής οργάνωσης, χρήσεων γης
και δόμησης**



**ΜΕΛΕΤΗΤΕΣ:
ΔΙΚΤΥΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ**

ΙΟΥΝΙΟΣ 2023

Περιεχόμενα

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
ΣΤΟΧΟΣ, ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΙ ΦΑΣΕΙΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	1
ΣΤΟΧΟΙ – ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	1
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΙ ΦΑΣΕΙΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	4
ΦΑΣΕΙΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	7
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΑ ΥΠΟΒΑΘΡΑ.....	9
ΟΜΑΔΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΠΑΡΑΔΟΤΕΟΥ.....	9
ΕΝΟΤΗΤΑ 1: ΧΩΡΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ.....	11
Κεφάλαιο Π1. Δομικό σχέδιο χωρικής οργάνωσης.....	11
Π1.1 Στόχοι και μεγέθη προτύπου χωρικής ανάπτυξης.....	11
Π1.2 Αρχές του προτύπου χωρικής οργάνωσης.....	17
Π.1.3 Πολεοδομικά Προγραμματικά Μεγέθη	24
Π.1.3.1 Επιλογή πολεοδομικών σταθεροτύπων	24
Π.1.3.2 Οικιστικά προγραμματικά μεγέθη - Χωρητικότητα Οικιστικών Υποδοχέων	24
Π.1.3.3 Προγραμματικά μεγέθη ειδικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων.....	32
Π2.1 Προτάσεις αναθεώρησης – τροποποίησης.....	37
Π2.1.1 Προτάσεις αναθεώρησης εγκεκριμένων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ Δημοτικών Ενοτήτων του ΟΤΑ.....	37
Π2.2. Προτάσεις ανάδρασης προς υπερκείμενο σχεδιασμό (ως υπόδειξη κι όχι ως δυνατότητα άμεσης θεσμοθέτησης με το ΤΧΣ).....	40
ΕΝΟΤΗΤΑ 2: Αναλυτικές ρυθμίσεις - Πρόγραμμα....	42
Κεφάλαιο Π3. Χωροταξική οργάνωση - Χρήσεις γης - Προστασία περιβάλλοντος.....	42
Π3.1 Περιοχές Χρήσεων Γης και Προστασίας	42
Π3.1.1 Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ.)	42
Π3.1.2 Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ.)	46
Π3.1.3 Περιοχές Προστασίας (ΠΕΠ.) και Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ.)	64
Π3.1.4 Ειδικές ρυθμίσεις περιορισμού επιπτώσεων από ενδεχόμενα Β.Α.Μ.Ε. των εγκαταστάσεων κατηγορίας Seveso III	66
Π3.2 Οργάνωση επικοινωνιών-μετακινήσεων	68

Π3.2.1 Οδικό Δίκτυο	68
Π3.2.2 Σιδηροδρομικό Δίκτυο	74
Π3.2.3 Θαλάσσιες Μεταφορές	76
Π3.2.4 Τηλεπικοινωνίες-Διαδίκτυο	76
Π3.2.5 Δίκτυα/Διαδρομές εναλλακτικών μετακινήσεων μεταξύ φυσικών, πολιτιστικών και οικιστικών χώρων	77
Π3.2.6 Λοιπές Τεχνικές και Ενεργειακές Υποδομές	78
Κεφάλαιο Π4. Σχεδιασμός και ρυθμίσεις οικιστικών υποδοχέων	80
Π4.1 Πολεοδομική οργάνωση (δομή, όρια, χρήσεις γης, όροι δόμησης)	80
Π4.1.1 Πολεοδομική Ενότητα 1 Αμπελοκήπων	82
Π4.1.2 Πολεοδομική Ενότητα 2 Αμπελοκήπων	86
Π4.1.4 Πολεοδομική Ενότητα 1 Μενεμένης	91
Π4.1.5 Πολεοδομική Ενότητα 2 Μενεμένης	95
Π4.2 Προγραμματικά μεγέθη – Εκτίμηση αναγκών	104
Π4.2.1 Τελικά προγραμματικά μεγέθη - επεκτάσεις - χωρητικότητα	104
Π4.2.3 Καθορισμός τρόπων επικοινωνίας, οργάνωση δημόσιου χώρου και εναλλακτικών μετακινήσεων	117
Π4.3 Πρόταση βασικών τεχνικών υποδομών	119
Π4.3.1 Βασικά τεχνικά δίκτυα επικοινωνίας και μεταφορών	119
Π4.3.2 Άλλες ειδικές τεχνικές υποδομές	120
Π4.3.3 Μέτρα και τεχνικές υποδομές ασφαλείας – προστασίας από φυσικούς κινδύνους	124
Π4.4 Πρόταση ειδικών παρεμβάσεων	127
Π4.4.1 Παρεμβάσεις αναθεωρήσεων/τροποποιήσεων, αναπλάσεων, προγραμμάτων αστικής αναγέννησης υποβαθμισμένων περιοχών, βιώσιμης αστικής κινητικότητας και λοιπών πολεοδομικών κινήτρων και μηχανισμών	127
Π4.4.1.α Περιοχή Αναμόρφωσης βάσει του Άρθρου 15 του Ν.2508/1997	127
Π4.4.1.β Αναμόρφωση διαδρομής Λεωφόρων Δενδροποτάμου και 28 ^{ης} Οκτωβρίου – οδού Ακριτών	128
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	129

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ

Πίνακας 1: Κοινωφελείς και κοινόχρηστες εκτάσεις ανά Πολεοδομική Ενότητα του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης.....	26
Πίνακας 2: Υπολογισμός σταθερότυπου κοινωνικής και τεχνικής υποδομής για τον Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης.....	28
Πίνακας 3: Υπολογισμός σταθερότυπου κοινωνικής και τεχνικής υποδομής για τον Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης.....	30
Πίνακας 4: Εκτίμηση προγραμματικού μεγέθους παραγωγικών δραστηριοτήτων στην Δ.Ε. Αμπελοκήπων του Δ. Αμπελοκήπων - Μενεμένης.....	32
Πίνακας 5: Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ)	46
Πίνακας 6: Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ)	63
Πίνακας 7: Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) και Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ)	65
Πίνακας 8: Ιεράρχηση οδικού δικτύου Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης.....	72
Πίνακας 9: Υπολογισμός πληθυσμού χωρητικότητας ανά Πολεοδομική Ενότητα για τις Δ.Ε του Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης	105
Πίνακας 10: Ανάγκες Κοινόχρηστων-Κοινωφελών Υποδομών στην Π.Ε. 1 Αμπελοκήπων	107
Πίνακας 11: Ανάγκες Κοινόχρηστων-Κοινωφελών Υποδομών στην Π.Ε. 1 Μενεμένης.....	111
Πίνακας 12: Ανάγκες Κοινόχρηστων-Κοινωφελών Υποδομών στην Π.Ε. 2 Μενεμένης.....	113
Πίνακας 13: Ανάγκες Κοινόχρηστων-Κοινωφελών Υποδομών στην Π.Ε. 3 Μενεμένης.....	115

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα τεχνική έκθεση συντάσσεται στα πλαίσια εκπόνησης Τοπικού Πολεοδομικού¹ Σχεδίου του άρθρου 8 του Ν.4447/2016, για τη μελέτη με τίτλο: «**Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης**», με **φορέας εκκίνησης της διαδικασίας** του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου τον **Δήμο Αμπελοκήπων – Μενεμένης**.

Η μελέτη, μετά από τη διενέργεια σχετικού διαγωνισμού, ανατέθηκε με την από 08-01-2021 Σύμβαση μεταξύ του Δήμου Αμπελοκήπων Μενεμένης και της Ένωσης των Οικονομικών Φορέων:

- **ΔΙΚΤΥΟ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ Α.Ε. με δ.τ. ΔΙΚΤΥΟ Α.Ε.,**
- **ΕΥΡΩΤΕΚ – ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με δ.τ. ΕΥΡΩΤΕΚ Α.Ε.**
- **ΓΑΒΡΙΗΛΙΔΗ ΓΕΩΡΓΙΟ του ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ**

Η μελέτη του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου συντάσσεται σύμφωνα με τις Τεχνικές Προδιαγραφές Μελετών Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (Υ.Α. 27016/06-06-2017- ΦΕΚ 1975/Β/07-06-2017).

Η μελέτη του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου συνοδεύεται από Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία εκπονείται με βάση τα αναφερόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ Β' 1225/2006) και εγκρίνεται με το ίδιο Προεδρικό Διάταγμα που θα εγκριθεί και το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο.

Επιπροσθέτως συντάσσεται και Μελέτη Εκτίμησης Γεωλογικών Κινδύνων και Γεωλογικής Καταλληλότητας Οικιστικών Περιοχών η οποία εκπονείται με τις προδιαγραφές του Παραρτήματος Ι της υπ' αριθμ. οικ. 37691/2007 Απόφασης Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ Β' 1902): «Έγκριση προδιαγραφών για την εκπόνηση Μελετών Γεωλογικής Καταλληλότητας που συντάσσονται στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ - ΣΧΟΟΑΠ» και θα εγκριθεί από την αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΝ σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 144 του ν.4495/17 (ΦΕΚ 167 Α).

ΣΤΟΧΟΣ, ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΙ ΦΑΣΕΙΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΣΤΟΧΟΙ – ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η σύνταξη Μελέτης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου για τον Δήμο Αμπελοκήπων-Μενεμένης αποσκοπεί κατά κύριο λόγο στην επικαιροποίηση

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

του ρυθμιστικού σχεδιασμού της Δ.Ε. Αμπελοκήπων, της οποίας το θεσμοθετημένο ΓΠΣ του πρώην ομώνυμου Δήμου έχει πλέον καταστεί ανεπίκαιρο και παρωχημένο (με τελευταία τροποποίηση το 2005), καθώς έχουν μεταβληθεί τα δεδομένα, οι χωρικές, οικονομικές και κοινωνικές ανάγκες στις οποίες στηρίχθηκε το ισχύον ΓΠΣ. Συνυπολογίζοντας το γεγονός ότι ακόμη και η τροποποίηση του 2005 είχε εκπονηθεί βάσει του Ν.1337/1983 (δηλαδή του πρότερου οικιστικού νόμου), είναι φανερό η αναγκαιότητα αναθεώρησης του ρυθμιστικού σχεδιασμού της περιοχής της Δ.Ε. Αμπελοκήπων.

Το αντίστοιχο ΓΠΣ της Δ.Ε. Μενεμένης έχει προσφάτως αναθεωρηθεί βάσει του Ν.2508/1997. Ωστόσο, παρόλη την προφανή αναγκαιότητα εστίασης του ΤΠΣ στην Δ.Ε. Αμπελοκήπων, στη μελέτη θα συνεκτιμηθούν επίσης οι όποιες μεταβολές ή διορθωτικές παρεμβάσεις απαιτηθούν για τη Δ.Ε. Μενεμένης (λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός ότι κατά τη χρονική διάρκεια εκπόνησης του Παρόντος Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου έχει παρέλθει 5ετία από την έγκριση του ΓΠΣ Δ.Ε. Μενεμένης), συντονίζοντας και ενσωματώνοντας τον επίκαιρο σχεδιασμό αυτού στο ΤΠΣ, υπό το πρίσμα της αναγκαιότητας ενός ενιαίου σχεδιασμού στο χωρικό επίπεδο του διευρυμένου Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης.

Επομένως, η σκοπιμότητα σύνταξης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου προκύπτει από την αναγκαιότητα να ρυθμιστεί χωρικά και ενιαία το σύνολο της εδαφικής περιοχής του Δήμου Αμπελοκήπων Μενεμένης, μέσω του οποίου ο Δήμος θα αποκτήσει τη δυνατότητα να σχεδιάζει, να διαμορφώνει και να εκτελεί τον αναπτυξιακό προγραμματισμό του σύμφωνα με το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης που καθορίστηκε.

Η χωρική οργάνωση συνίσταται στη συγκροτημένη και συντονισμένη προσπάθεια κατανομής των ανθρωπογενών και φυσικών δραστηριοτήτων στο χώρο με στόχο τη βιώσιμη και ισορροπημένη συνύπαρξή τους, ενώ η χωρική ανάπτυξη είναι η διαδικασία μετασχηματισμού του χώρου μέσω της επέμβασης και επέκτασης των ανθρωπογενών δραστηριοτήτων σε όλες τις χωρικές διαστάσεις, δηλ. κοινωνικό-οικονομική, φυσική / οικιστική, γεωγραφική και γεωπολιτική, πολιτιστική, και περιβαλλοντική και περιλαμβάνει συγκεκριμένες επιλογές και στόχους μεταξύ άλλων για τη δημιουργία οικιστικών συνόλων, περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων, δικτύων υποδομής αλλά και τη διατύπωση πολιτικών προώθησης για κάθε άλλη ανθρώπινη παρέμβαση που μετασχηματίζει το χώρο.

Στο πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης θα αποτυπωθούν (χαρτογραφικά και λεκτικά) η επιθυμητή στο μέλλον εξέλιξη του χώρου, δηλαδή των δομών, σχέσεων και στοιχείων που τον συνθέτουν, ώστε να ικανοποιείται η βιώσιμη ανάπτυξή του. Τα ΤΠΣ διέπονται από την αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης, η οποία επιδιώκει την ανάπτυξη που συνθέτει κοινωνικούς, οικονομικούς και περιβαλλοντικούς στόχους με σκοπό την:

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

- επίτευξη διατηρήσιμης οικονομικής ανάπτυξης με δημιουργία ισχυρής παραγωγικής βάσης και έμφαση στην καινοτομία και την αύξηση της απασχόλησης.
- εδαφική και κοινωνική συνοχή, δίκαιη κατανομή πόρων και άρση αποκλεισμών.
- προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, του τοπίου και την αειφόρο χρήση των πόρων.

Το γεγονός ότι το ΤΠΣ θα έχει αναφορά στο σύνολο της διοικητικής και εδαφικής περιοχής του Δήμου εντείνει τον στρατηγικό τους χαρακτήρα, με τον οποίο τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις και οι αναγκαίες, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών ασκήσεως παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών προστασίας, ενώ η έγκριση τους με Π.Δ. αναβαθμίζει την ισχύ του ρυθμιστικού τους χαρακτήρα, με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο.

Το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο στοχεύει στη βελτίωση της φυσιογνωμίας και την ανάδειξη των συγκριτικών πλεονεκτημάτων και δυνατοτήτων, καθώς και στην ισόρροπη ανάπτυξη του αγροτικού και αστικού χώρου για ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του Δήμου για την επόμενη 15ετία, παρέχοντας το απαραίτητο θεσμικό πλαίσιο για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του Δήμου στο σύνολό του και την ολοκληρωμένη ρύθμιση των χρήσεων γης, καθώς και την προστασία του περιβάλλοντος. Το ΤΠΣ θα προωθήσει τους παρακάτω στόχους:

- Την χωρίς αποκλεισμούς εξασφάλιση, κατοικίας, απασχόλησης, ποιότητας ζωής, κοινωνικών υπηρεσιών, επικοινωνιών και μεταφορών στους σημερινούς και τους μελλοντικούς κάτοικους της Δ.Ε. Αμπελοκήπων και του Δήμου συνολικά.
- Την επανεξέταση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης (σύμφωνα με το νέο θεσμικό πλαίσιο χρήσεων γης) για την καλύτερη προσαρμογή στην πραγματική κατάσταση, στις διαφαινόμενες τάσεις και στις σύγχρονες ανάγκες της Δ.Ε. Αμπελοκήπων.
- Τον επαναπροσδιορισμό και την επικαιροποίηση των αναγκών της Δ.Ε. Αμπελοκήπων σε κοινωνική υποδομή.
- Την προστασία και ανάδειξη τόσο της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς όσο και των στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος εντός του αστικού ιστού με σκοπό τη συνύπαρξη φυσικού και πολιτιστικού- δομημένου περιβάλλοντος στα πλαίσια ενός βιώσιμου χωρικού σχεδιασμού.
- Την εξασφάλιση της προστασίας των κατοίκων, των εγκαταστάσεων και των πόρων έναντι των φυσικών κινδύνων, των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής, της ρύπανσης και κάθε είδους όχλησης.

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

- Τον επανασχεδιασμό της οργάνωσης του μεταφορικού δικτύου, στην ορθολογικοποίηση της έντασης των μετακινήσεων με Ι.Χ. και στην προώθηση εναλλακτικών ήπιων τρόπων μετακίνησης
- Τον συνετό χειρισμό των ζητημάτων που αφορούν αναγκαίες αναθεωρήσεις/τροποποιήσεις πολεοδομικών σχεδίων προηγούμενων περιόδων που απορρέουν από νεότερα δεδομένα και πολιτικές καθώς και από τον υπερκείμενο σχεδιασμό.

Τα αναμενόμενα αποτελέσματα από την έγκριση του ΤΠΣ, τα οποία έχουν άμεση σχέση με τους στόχους που τίθενται παραπάνω, αφορούν τόσο τους κατοίκους και το παραγωγικό δυναμικό του Δήμου όσο και του ίδιου του Δήμου ως υπόσταση μέσω των υπηρεσιών του, καθώς επίσης και τους μελλοντικούς επενδυτές και επισκέπτες της περιοχής. Ειδικότερα, αναμενόμενα αποτελέσματα και τα προσδοκώμενα οφέλη είναι

- η δημιουργία του αναγκαίου θεσμικού πλαισίου για τη χωρική οργάνωση του Δήμου και τη ρύθμιση των χρήσεων γης, με το οποίο η οικιστική οργάνωση θα εναρμονίζεται με τους γενικότερους στόχους του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης,
- η ισόρροπη ανάπτυξη με τις απαιτούμενες ρυθμίσεις προστασίας και με την εξασφάλιση χώρων για κοινωνική υποδομή
- η ενίσχυση της τοπικής οικονομίας καθώς και η βέλτιστη χωρική διάταξη και αλληλοσυμπλήρωση των παραγωγικών τομέων με αύξηση της ελκυστικότητας και επιλεξιμότητας του Δήμου ως τόπου κατοικίας και εγκατάστασης επιχειρήσεων
- η προστασία των περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών και του πολιτιστικού περιβάλλοντος καθώς και η εξασφάλιση όρων και υποδομών πρόληψης και ελαχιστοποίησης των κινδύνων από φυσικές και τεχνολογικές καταστροφές.
- η βελτίωση της ποιότητας ζωής και η καλύτερη οργάνωση της καθημερινότητας (μετακινήσεων, εξυπηρετήσεων).
- η βελτίωση των κυκλοφοριακών συνθηκών και η οργάνωση των τεχνικών δικτύων υποδομής.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΙ ΦΑΣΕΙΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αντικείμενο της μελέτης είναι η σύνταξη Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν.4447/2016 (ΦΕΚ Α' 241), με το οποίο θα καθορισθεί το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής μελέτης και θα ολοκληρωθεί με τη σύνταξη φακέλου προς υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου

Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την έκδοση σχετικού Προεδρικού Διατάγματος.

Το περιεχόμενο της σύμβασης που υπογράφηκε αφορά τις εξής μελέτες που περιλαμβάνονται στα πλαίσια σύνταξης μελέτης ΤΠΣ και των οποίων το αντικείμενο περιγράφεται αναλυτικά σε επόμενο κεφάλαιο:

- Στη σύνταξη **Κύριας μελέτης ΤΠΣ** του νόμου 4447/2016 βάσει των τεχνικών προδιαγραφών, όπως ορίστηκαν με Υπουργική Απόφαση 27016/6-6-2017 (ΦΕΚ 1975B'/7-6-2017) για το σύνολο της εδαφικής επικράτειας του Δήμου. Η κύρια αυτή μελέτη καθορίζει, μέσω κατευθύνσεων και μέτρων την στρατηγική χωρικής ανάπτυξης, κατηγορίες περιοχών χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στις δημοτικές ενότητες, τα μεγέθη ανάπτυξης και τη γενική πολεοδομική οργάνωση των οικιστικών υποδοχέων που αποτελούν τον ΟΤΑ είτε αυτοί σχεδιάζονται εξ' αρχής είτε αναθεωρούνται.
- Στη σύνταξη **Ειδικής Μελέτης Εκτίμησης Γεωλογικών Κινδύνων και Γεωλογικής Καταλληλότητας Οικιστικών Περιοχών**, ως υποστηρικτική της κύριας μελέτης ΤΠΣ και για τις περιοχές οι οποίες δεν καλύπτονται από μελέτη της προηγούμενης περιόδου σχεδιασμού (Γ.Π.Σ. ή ΣΧΟΟΑΠ του Ν.2508/97). Η μελέτη εκπονείται με βάση τις εγκεκριμένες με την υπ. Αριθμ. Οικ. 37691/12.9.2007/ΥΠΕΧΩΔΕ – ΦΕΚ 1902B' Απόφαση για την εκπόνηση Μελετών Γεωλογικής καταλληλότητας που συντάσσονται στο πλαίσιο των μελετών ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ προδιαγραφές, με προσαρμογή των κλιμάκων των απαιτούμενων γεωλογικών χαρτών στις νέες κλίμακες του χωρικού σχεδιασμού και τις λεπτομερέστερες ρυθμίσεις του Ν4447/2016).
- Στη **σύνταξη Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων** των προτεινόμενων από την κύρια μελέτη χωρικών ρυθμίσεων του ΤΠΣ Για την ΣΜΠΕ είναι σε ισχύ η ΚΥΑ 107017/2006 που ορίζει τις προδιαγραφές εκπόνησης της, ενώ η έγκρισή των κατευθύνσεων, όρων και μέτρων της ΣΜΠΕ σύμφωνα με το νόμο 4447/2016, που αφορά τα ΤΠΣ, γίνεται με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης του ΤΠΣ.

Η διαδικασία θα ολοκληρωθεί με την υποβολή φακέλου στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και την έκδοση του διατάγματος που περιγράφεται στο άρθρο 7 του Ν.4447/2016 (ΦΕΚ Α'241).

Αντικείμενο της Κύριας Μελέτης του ΤΠΣ είναι ο καθορισμός του προτύπου χωρικής οργάνωσης, δηλαδή η αποτύπωση - χαρτογραφική και λεκτική - της επιθυμητής στο μέλλον εξέλιξης του χώρου, ήτοι των δομών, σχέσεων και στοιχείων που τον συνθέτουν, ώστε να ικανοποιείται η βιώσιμη ανάπτυξη, μέσω προσδιορισμού των κατευθύνσεων και μέτρων της στρατηγικής χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης και καθορισμού, με βάση τη στρατηγική αυτή, κατηγοριών περιοχών χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης, των μεγεθών ανάπτυξης και τη γενική πολεοδομική

οργάνωση των οικιστικών υποδοχέων. Η μελέτη θα εκπονηθεί σύμφωνα με τις προδιαγραφές της Υ.Α. 27016/6-6-2017(ΦΕΚ 1975/Β/2017) «*Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (Τ.Χ.Σ) του Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ Α' 241)*» σε τρεις φάσεις.

- στην Α Φάση της μελέτης που θα γίνει η διάγνωση δυνατοτήτων και προβλημάτων χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης στην περιοχή,
- στη Β Φάση που θα γίνει η συνθετική αξιολόγηση των χωρικών, γεωλογικών και περιβαλλοντικών δεδομένων και διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης της, και
- στη Γ Φάση, η οποία περιλαμβάνει την αναλυτική διατύπωση της πρότασης του ΤΧΣ όπως αυτή απορρέει από το τελικώς επιλεγέν σενάριο χωρικής ανάπτυξης της προηγούμενης φάσης και υποδιαιρείται σε 2 Στάδια
 - στο Γ1 Στάδιο που θα γίνει η πρόταση χωρικής οργάνωσης, χρήσεων γης και δόμησης καθώς και του προγράμματος μέτρων και ενεργειών
 - στο Γ2 στάδιο θα γίνει η προσαρμογή της Κύριας Μελέτης του ΤΧΣ μετά τη γνωμοδότηση του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού (ΣΜΣ) που είναι το αρμόδιο όργανο να γνωμοδοτήσει για τις μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης, για την έγκριση του Τοπικού Χωρικού Σχεδίου και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού και τη διαβίβαση στο Δήμο των σχετικών κατευθύνσεων από το ΥΠΕΝ.

Αντικείμενο της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων είναι η εκτίμηση και οι προτάσεις αντιμετώπισης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων των προτεινόμενων από την κύρια μελέτη ΤΠΣ χωρικών ρυθμίσεων και παρεμβάσεων. Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), θα εκπονηθεί σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225 Β'/2006) και εγκρίνεται με το ίδιο Προεδρικό Διάταγμα που θα εγκριθεί και το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Η ΣΜΠΕ διαρθρώνεται στις εξής φάσεις:

- Α' Φάση ΣΜΠΕ που αφορά την «ανάλυση κατάστασης φυσικού περιβάλλοντος, πιέσεις, ρύπανση» και εκπονείται σε ένα στάδιο, παράλληλα με την Α' Φάση της κύριας μελέτης ΤΠΣ
- Β' Φάση ΣΜΠΕ, που αφορά την «στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση των εναλλακτικών σεναρίων» και εκπονείται σε ένα στάδιο, παράλληλα με την Β' Φάση της κύριας μελέτης ΤΠΣ
- Οριστική Φάση ΣΜΠΕ (σύνολο μελέτης ως ΚΥΑ 107017/2006) που αφορά την «Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και περιβαλλοντικούς όρους επί της Πρότασης του ΤΠΣ» καθώς και τις διαδικασίες διαβούλευσης από κοινού με την κύρια μελέτη ΤΠΣ και εκπονείται σε ένα στάδιο, παράλληλα με το Γ1 Στάδιο της κύριας μελέτης ΤΠΣ

Αντικείμενο της Γεωλογικής Μελέτης είναι η Ειδική Μελέτη Εκτίμησης Γεωλογικών Κινδύνων και Γεωλογικής Καταλληλότητας Οικιστικών Περιοχών. Η Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας εκπονείται σε δύο στάδια ως ακολούθως:

- Η Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας εκπονείται παράλληλα με την Α' Φάση της μελέτης ΤΠΣ και το περιεχόμενό της ορίζεται στο Παράρτημα Ι των προδιαγραφών της Υπουργικής Απόφασης ΟΙΚ.37691/2007 (ΦΕΚ 1902Β'/14-9- 2007) και αφορά στην οριοθέτηση των καταρχήν γεωλογικά κατάλληλων περιοχών για οικιστική και άλλη συναφή με δόμηση χρήση περιοχών, σε συνάρτηση με περιορισμούς από γεωλογικούς κινδύνους, την προστασία του γεωπεριβάλλοντος και τη διατήρηση των αξιοποιήσιμων γεωλογικών πόρων.
- Η Β' Φάση της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας των προτεινόμενων από την Κύρια Μελέτη νέων προς πολεοδόμηση περιοχών εκπονείται κατά τη Γ' Φάση της μελέτης ΤΠΣ Το περιεχόμενό της ορίζεται στο Παράρτημα ΙΙ των προδιαγραφών της Υπουργικής Απόφασης ΟΙΚ.37691/2007 (ΦΕΚ 1902Β'/14-9-2007) και αφορά στον καθορισμό των οριστικά Γεωλογικά κατάλληλων περιοχών.

Η έγκριση του Τοπικού Χωρικού Σχεδίου θα γίνει με την έκδοση προεδρικού διατάγματος, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.6 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, το οποίο συνιστά παράλληλα και περιβαλλοντική έγκριση των ΤΧΣ, μέσω της διαδικασίας ΣΠΕ, καθορίζοντας τις αναγκαίες περιβαλλοντικές κατευθύνσεις και όρους.

ΦΑΣΕΙΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η **Κύρια Μελέτη του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου** σύμφωνα με τις Τεχνικές Προδιαγραφές Μελετών Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (Υ.Α. 27016/06-06-2017- ΦΕΚ 1975/Β/07-06-2017), **διαρθρώνεται σε 3 φάσεις.**

- Α' Διάγνωση δυνατοτήτων και προβλημάτων χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης.
- Β' Συνθετική αξιολόγηση των χωρικών, γεωλογικών και περιβαλλοντικών δεδομένων και διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης.
- Γ' Πρόταση χωρικής οργάνωσης, χρήσεων γης και δόμησης.

Η **Α' Φάση της Κύριας Μελέτης εκπονείται σε ένα στάδιο** και ακολουθείται από:

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

- τις προβλεπόμενες από τη Διοικητική Νομοθεσία διαδικασίες έγκρισης/ προσωρινής παραλαβής της Κύριας Μελέτης από τον εργοδότη/Φορέα εκπόνησης του ΤΠΣ,
- την εντολή συνέχισης από τον εργοδότη/Φορέα εκπόνησης του ΤΠΣ της Μελέτης και ενσωμάτωσης των αποτελεσμάτων της Α Φάσης της μελέτης ΣΜΠΕ και της Α Φάσης της Γεωλογικής Μελέτης.

Σημειώνεται ότι **κατά την Α φάση με την Κύρια Μελέτη** του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου **εκπονούνται σε ένα στάδιο**:

- Η **Α' Φάση της ΣΜΠΕ**, που αφορά την «Ανάλυση κατάστασης φυσικού περιβάλλοντος -Πιέσεις/ ρύπανση» της υπό ρύθμιση περιοχής του Κεφαλαίου ΣΤ των προδιαγραφών της ΣΜΠΕ (κοινή υπουργική απόφαση 107017/2006.)
- Η **Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας** (Α φάση) των προδιαγραφών του παραρτήματος Ι της υπουργική απόφαση οικ. 37691/2007 που αφορά στην «*Οριοθέτηση κατ' αρχάς γεωλογικά κατάλληλων περιοχών για οικιστική και άλλη συναφή με δόμηση χρήση περιοχών, σε συνάρτηση με περιορισμούς από γεωλογικούς κινδύνους την προστασία του γεωπεριβάλλοντος και τη διατήρηση της αξιοποιήσιμων γεωλογικών πόρων*»

Η **Β' Φάση της Κύριας Μελέτης εκπονείται**, επίσης, **σε ένα στάδιο** και ακολουθείται από:

- τις προβλεπόμενες από τη Διοικητική Νομοθεσία διαδικασίες έγκρισης / προσωρινής παραλαβής από τον εργοδότη/Φορέα εκπόνησης του ΤΧΣ
- τη δημοσιοποίηση σε επίπεδο ΟΤΑ και γνωμοδότηση του Δ.Σ. του ΟΤΑ
- την εντολή συνέχισης για την επόμενη φάση από τον εργοδότη/Φορέα εκπόνησης του ΤΠΣ συνοδευόμενη από την επιλογή σεναρίου προς επεξεργασία αναλυτικής πρότασης στην επόμενη φάση.

Παράλληλα με την Κύρια Μελέτη εκπονείται σε ένα Στάδιο και

- Η **Β' Φάση της ΣΜΠΕ**, που αφορά την Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση των διατυπωμένων από τη κύρια μελέτη εναλλακτικών σεναρίων για την υποστήριξη της λήψης αποφάσεων επιλογής σεναρίου στο επίπεδο του Δ.Σ. και του εργοδότη / Φορέα.

Η **Γ' Φάση της Κύριας Μελέτης εκπονείται σε δύο στάδια**.

Το πρώτο (Γ1) στάδιο αφορά το σύνολο του περιεχομένου της Γ' φάσης της Κύριας Μελέτης και ακολουθείται από:

- τις προβλεπόμενες από τη Διοικητική Νομοθεσία διαδικασίες έγκρισης / προσωρινής παραλαβής της μελέτης από τον εργοδότη / Φορέα εκπόνησης του ΤΧΣ
- τις διαδικασίες διαβούλευσης που ταυτίζονται με τις προβλεπόμενες από την νομοθεσία περί ΣΜΠΕ και γίνεται από κοινού με την ΣΜΠΕ. Ειδικότερα λόγω και του ρυθμιστικού χαρακτήρα των ΤΠΣ πριν τη γνωμοδότηση του ΔΣ του ΟΤΑ η πρόταση αναρτάται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για ενημέρωση και τυχόν ενστάσεις.

Παράλληλα με την Κύρια Μελέτη εκπονείται:

- **η οριστική Φάση της ΣΜΠΕ** (σύνολο μελέτης ως κοινή υπουργική απόφαση 107017/2006), που αφορά την Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και τους Περιβαλλοντικούς Όρους επί της Πρότασης του ΤΠΣ της Κύριας Μελέτης.
- **η Β' Φάση της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας** των προτεινόμενων από τη Κύρια Μελέτη νέων προς πολεοδόμηση περιοχών η οποία εκπονείται με βάση το Παράρτημα ΙΙ των Προδιαγραφών της υπουργικής απόφασης 37691/2007 και αφορά στον καθορισμό των οριστικά Γεωλογικά κατάλληλων περιοχών.

Το δεύτερο (Γ2) στάδιο αφορά την προσαρμογή της Κύριας Μελέτης του ΤΧΣ στην εντολή του εργοδότη / Φορέα εκπόνησης μετά τη γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ και τη διαβίβαση στο Δήμο (εάν είναι αυτός ο επισπεύδων φορέας του ΤΧΣ) των σχετικών κατευθύνσεων από το ΥΠΕΝ και ακολουθείται

- από τις προβλεπόμενες από τη Διοικητική Νομοθεσία διαδικασίες έγκρισης/ οριστικής παραλαβής της μελέτης.

Μετά την ολοκλήρωση της Γ' Φάσης της Κύριας Μελέτης ακολουθούνται οι διαδικασίες έκδοσης του π.δ. έγκρισης του ΤΧΣ.

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΑ ΥΠΟΒΑΘΡΑ

Το κτηματογραφικό υπόβαθρο που χρησιμοποιήθηκε για την παραγωγή των χαρτών χορηγήθηκε με το υπ αριθμ πρωτ. 2101964/ /28-02-2021 Έγγραφο του της ΕΚΧΑ Α.Ε. μετά από αίτηση με το υπ αριθμ' 973/259 ΔΤΥ//19-01-2021 έγγραφο του Τμήματος Μελετών Κατασκευών & Πολεοδομικών Εφαρμογών της Διεύθυνσης Τεχνικών υπηρεσιών Πολεοδομίας – Καθαριότητας & Περιβάλλοντος του Δήμου Αμπελοκήπων Μενεμένης προς την αυτή.

ΟΜΑΔΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΠΑΡΑΔΟΤΕΟΥ

Η ομάδα μελέτης για την εκπόνηση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και των Υποστηρικτικών Μελετών αποτελείται από στελέχη των εταιρειών:

- **ΔΙΚΤΥΟ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ Α.Ε. με δ.τ. ΔΙΚΤΥΟ Α.Ε.** για την Κύρια Μελέτη ΕΠΣ
- **ΕΥΡΩΤΕΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ" Α.Ε. με δ.τ. ΕΥΡΩΤΕΚ Α.Ε.,** για τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)
- **ΓΑΒΡΙΗΛΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ, Γεωλόγος** για τη Γεωλογική Μελέτη.

Για τη σύνταξη της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης Προέγκρισης συνεργάστηκαν οι ακόλουθοι επιστήμονες:

ΔΙΚΤΥΟ Α.Ε.

Δημήτρης Δούμας	Αρχιτέκτων Μηχανικός – Πολεοδόμος (Συντονιστής)
Βασίλης Παπακωνσταντίνου	Μηχανικός Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης
Δημήτρης Κοντομάρκος	Μηχανικός Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης
Ευαγγελία Μέρκου	Αρχιτέκτων Μηχανικός
Ειρήνη Δούμα	Αρχιτέκτων Μηχανικός
Κωνσταντίνος Πενόπουλος	Μηχανικός Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης
Κώστας Φωτιάδης	Μηχανικός Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης
Μπινιά Αυγή	Μηχανικός Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης

ΕΥΡΩΤΕΚ Α.Ε.

Γιώργος Χατζόπουλος	Χημικός Μηχανικός
Κωνσταντίνος Τσιόκανος	Περιβαλλοντολόγος
Γιώργος Γαβριηλίδης	Γεωλόγος

ΕΝΟΤΗΤΑ 1: ΧΩΡΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

Κεφάλαιο Π1. Δομικό σχέδιο χωρικής οργάνωσης.

Π1.1 Στόχοι και μεγέθη προτύπου χωρικής ανάπτυξης.

Ο προτεινόμενος σχεδιασμός επιχειρεί να αναδείξει τον ρόλο του Δήμου Αμπελοκήπων – Μενεμένης στο μητροπολιτικό σύστημα της πόλης της Θεσσαλονίκης και παράλληλα να προτείνει μια συνολική πρόταση χωρικής οργάνωσης με γνώμονα τις αρχές της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης. Σημαντικές πτυχές που συνιστούν τις υποθέσεις μελλοντικής ανάπτυξης, όπως η εξέλιξη του πληθυσμού και η χωρική οργάνωση βασικών χρήσεων και δραστηριοτήτων, λαμβάνουν υπόψη τις σχέσεις-εξαρτήσεις με τους όμορους Δήμους του «δυτικού τόξου» της Θεσσαλονίκης, την Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης και το Πολεοδομικό Συγκρότημα καθώς και τις εκτιμήσεις για την μελλοντική εξέλιξή τους.

Το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης έχει ως βασική επιδίωξη την **εξασφάλιση ρεαλιστικών και εφικτών συνθηκών ανάπτυξης της περιοχής του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης**, που στοχεύουν αφενός στην ισχυροποίηση των δυνατοτήτων που παρέχει η κεντροβαρής θέση του και την αντιστροφή των τάσεων πληθυσμιακής εκροής, και αφετέρου στη συμβολή-κατά το δυνατόν-ως προς την άμβλυση των χωρικών επιπτώσεων που επιφέρει η διαχρονική γειτνίαση της οικιστικής περιοχής του Δήμου με τις χρήσεις της παραγωγικής ζώνης (και ιδιαίτερα των πετρελαϊκών εγκαταστάσεων).

Ως ένα μέγεθος χωρικής ανάπτυξης για το Δήμο Αμπελοκήπων – Μενεμένης εκλαμβάνεται ο μόνιμος πληθυσμός με έτος – στόχο το 2037, δηλαδή σε χρονικό ορίζοντα 15ετίας. Ο προσδιορισμός των νέων αναγκών σε γη για οικιστική ανάπτυξη, σε συνδυασμό με την υιοθέτηση προτύπων οικιστικής ανάπτυξης που βελτιώνουν την ποιότητα ζωής στο σύνολο του Δήμου αποτελεί έναν από τους κύριους στόχους της παρούσας μελέτης ΤΠΣ. Η μεταβολή του πληθυσμού των δύο Δ.Ε., Αμπελοκήπων και Μενεμένης, για την περίοδο 2022-2037 ακολουθεί τον ρυθμό μεταβολής της τελευταίας «απογραφικής» δεκαετίας του πληθυσμού του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης. Επομένως δύναται να προβλεφθεί ένα προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού για το 2037 στη Δ.Ε. Αμπελοκήπων της τάξης των 35.000 κατοίκων και στη Δ.Ε. Μενεμένης 13.800 κατοίκων, άρα 48.800 κατ. στο σύνολο του Δήμου. Ο προγραμματικός πληθυσμός της μελέτης έρχεται σε πλήρη εναρμόνιση με αυτόν της απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ για το έτος 2021 καθώς στη Δ.Ε. Αμπελοκήπων απογράφηκαν 35.846 κάτοικοι και στη Δ.Ε. Μενεμένης 14.297 αντίστοιχα, με το σύνολο του Δήμου να έχει

49.674 κατοίκους, μειωμένος κατά περίπου 3.000 έναντι της απογραφής του 2011 (52.127 κατ.). Μάλιστα η μικρή μείωση του πληθυσμού μεταξύ των απογραφών της ΕΛΣΤΑΤ τόσο για το σύνολο του Δήμου όσο και για τη κάθε Δ.Ε. για το 2011 και το 2021 αποδεικνύει την ορθότητα επιλογής του προγραμματικού πληθυσμού της παρούσας μελέτης που αναφέρει μια μείωση πληθυσμού περίπου κατά 3% για το έτος - στόχο το 2037. Συγκρίνοντας τον προγραμματικό πληθυσμό της μελέτης με τον προγραμματικό πληθυσμό των ισχύων εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. των δύο Δ.Ε. διαφαίνεται πως υπάρχει μεγάλη διαφορά καθώς για τη Δ.Ε. Αμπελοκήπων στο Γ.Π.Σ. υπολογίσθηκε προγραμματικός πληθυσμός 52.580 ενώ για τη Δ.Ε. Μενεμένης 21.078 κάτοικοι αντίστοιχα. Οι συγκεκριμένοι πληθυσμοί δεν συσχετίζονται ούτε με τις απογραφές της ΕΛΣΤΑΤ ούτε με το πληθυσμό χωρητικότητας για το σύνολο του Δήμου και ως αποτέλεσμα δεν λαμβάνονται υπόψιν.

Η συνολική αναβάθμιση του αστικού χώρου αποτελεί σημαντική παράμετρο συγκράτησης του πληθυσμού και προσέλκυσης νέων κατοίκων, προς όφελος του Δήμου και με βασικό στόχο την αντιστροφή των τάσεων πληθυσμιακής συρρίκνωσης που καταγράφηκε στο διάστημα 2001-2011 και εκτιμάται πως θα συνεχιστεί έως και το έτος αναφοράς της παρούσας μελέτης, με ποσοστό μεταβολής περίπου στο -3%.

Η παραγωγικού χαρακτήρα περιοχή της Δ.Ε. Μενεμένης συγκαταλέγεται επίσης στα μεγέθη χωρικής ανάπτυξης για το σύνολο του Δήμου. Η περιοχή αυτή έχει έκταση περίπου 223 εκτάρια (Ha). Η συγκεκριμένη περιοχή αφορά κατά κύριο λόγο δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης και προτείνεται να ρυθμιστεί στο σύνολο της ως οργανωμένος υποδοχέας παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του Δευτερογενή και Τριτογενή τομέα και συγκεκριμένα ως περιοχή «Παραγωγικών Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ) προς πολεοδόμηση», με επίκεντρο την οργάνωση των τριών ήδη θεσμοθετημένων θυλάκων όπως προβλέπονται στο εγκεκριμένο ΓΠΣ της Μενεμένης (Επιχειρηματικά Πάρκα).

Αναλυτικότερα, ως Στόχοι Χωρικής Ανάπτυξης του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης καθορίζονται οι ακόλουθοι:

Στόχος 1: Οργάνωση της Εκτός Σχεδίου Περιοχής της Δ.Ε. Μενεμένης σε Ζώνη Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

Ως κρίσιμος στόχος χωρικής ανάπτυξης θεωρείται η λειτουργική οργάνωση της παραγωγικής ζώνης της Δ.Ε. Μενεμένης. Η συγκεκριμένη περιοχή αφορά κατά κύριο λόγο δραστηριότητες χαμηλής όχλησης, άρα η οργάνωσή της θα επιφέρει και ηπιότερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Επιπλέον ο στόχος της οργάνωσης της εκτός σχεδίου περιοχής λειτουργεί προς όφελος της αρμονικής συνύπαρξης των περιοχών κατοικίας με τις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων της περιμετρικής αυτής ζώνης,

καθώς η παρουσία εκτεταμένης οργανωμένης έκτασης για την υποδοχή παραγωγικών εγκαταστάσεων, με παροχή των κατάλληλων τεχνικών υποδομών, θα αποτελεί ελκυστικότερο τόπο χωροθέτησης για τις παραγωγικές μονάδες και ως εκ τούτου θα λειτουργεί αποτρεπτικά ως προς την χωροθέτηση τους στις παρυφές της εντός σχεδίου οικιστικής ζώνης, ελαττώνοντας την πιθανότητα εμφάνισης νέων συγκρούσεων χρήσεων γης εντός των περιοχών κατοικίας.

Στόχος 2: Βελτίωση του Οικιστικού Περιβάλλοντος

Η βελτίωση του συνολικού οικιστικού περιβάλλοντος επιτυγχάνεται συνδυαστικά μέσω στοχευμένων παρεμβάσεων ανάδειξης του κοινόχρηστου αστικού χώρου, αισθητικής αναβάθμισης των σημείων προσέλευσης - παραμονής πληθυσμού (πεζόδρομοι, πλατείες, παιδικές χαρές, πάρκα κοκ) και σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα αισθητική αναβάθμιση του δομημένου χώρου, ανεξαρτήτως ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Στην εκτός σχεδίου περιοχή, προς όφελος του περιβάλλοντος θα λειτουργήσει η παρέμβαση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου στο παράκτιο μέτωπο της Δ.Ε. Μενεμένης, όπου η παραθαλάσσια ζώνη προβλέπεται να διαμορφωθεί σε σημαντικό ποσοστό ως ελεύθερος χώρος πρασίνου και η συνολική παρέμβαση θα συμβάλει στην ελαχιστοποίηση των φαινομένων εδαφικής διάβρωσης, τρωτότητας της ακτογραμμής και παρουσίας λιμναζόντων υδάτων που σήμερα χαρακτηρίζουν την συγκεκριμένη παραθαλάσσια ζώνη. Συμπληρωματικά στα παραπάνω, προωθείται ο στόχος της υλοποίησης των προβλεπόμενων ρυθμίσεων διαχείρισης και προστασίας για την περιβαλλοντικά ευαίσθητη ζώνη του χειμάρρου Δενδροποτάμου, όπως έχουν αποτυπωθεί και στο εγκεκριμένο ΓΠΣ της Μενεμένης. Επιπλέον για την βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος στα πλαίσια της παρούσας μελέτης ΤΠΣ γίνεται επανεξέταση συγκεκριμένων χρήσεων και ζωνών στην κεντρική περιοχή της Δ.Ε. Αμπελοκήπων με σκοπό την ανάδειξη ενός δυναμικού πολεοδομικού κέντρου στα πλαίσια του αειφόρου πολεοδομικού σχεδιασμού και ορισμένες μικρότερου βεληνεκούς παρεμβάσεις στην αστική περιοχή της Δ.Ε. Μενεμένης, για τη βέλτιστη δυνατή συσχέτιση του θεσμοθετημένου σχεδιασμού με την υφιστάμενη κατάσταση.

Στόχος 3: Η χωροταξική αναδιοργάνωση όλης της εντός σχεδίου εδαφικής περιοχής του Δήμου και η οργανική ένταξη σε έναν ενιαίο σχεδιασμένο αστικό χώρο όλων των επιμέρους περιοχών των Δ.Ε. Αμπελοκήπων και Μενεμένης.

Η χωροταξική αναδιοργάνωση επιτυγχάνεται μέσω της ριζικής αναθεώρησης και αναδιάταξης των ορίων πολεοδομικών ενοτήτων, καθώς η σημερινή πολυδιάσπαση των Π.Ε. τόσο στους Αμπελόκηπους όσο και στην Μενεμένη κρίνεται δυσλειτουργική και επιπλέον δημιουργεί πλασματική εικόνα σχετικά με τις πραγματικές ανάγκες κοινωνικής υποδομής ανά Π.Ε., λόγω του μικρού χωρικού μεγέθους ορισμένων εξ' αυτών. Επομένως, με την εκτίμηση των αναγκών που εκπονείται στη

παρούσα μελέτη για τον προγραμματικό εκτιμώμενο πληθυσμό, κρίνεται αναγκαία η συγχώνευση πολεοδομικών ενοτήτων ώστε να μειωθεί ο συνολικός αριθμός τους. Η αναδιάρθρωση των πολεοδομικών ενοτήτων λειτουργεί προς όφελος του αποτελεσματικότερου υπολογισμού των πολεοδομικών σταθεροτύπων και της συνολικής αναθεώρησης των εκτιμώμενων αναγκών κοινωνικής υποδομής και ελεύθερων χώρων πρασίνου επί του ρεαλιστικότερου/εφικτότερου, λόγω της αναδιάταξης του πλέγματος κοινωφελών και κοινόχρηστων χρήσεων. Οι στόχοι λειτουργώντας συνδυαστικά αποφέρουν τη βέλτιστη δυνατή διεύρυνση των ελεύθερων χώρων και χώρων αστικού πρασίνου, τόσο σε ποσοστό επί του συνόλου αλλά και ως προς τη διασπορά τους στον χώρο προς εξυπηρέτηση των επιμέρους συνοικιών, δεδομένου ότι ο Δήμος επί του παρόντος διατηρεί χαμηλό ποσοστό αστικού πρασίνου ανά κάτοικο.

Επομένως, προβλέπεται ως αναγκαία η συγχώνευση πολεοδομικών ενοτήτων ώστε να μειωθεί ο συνολικός αριθμός τους, εκτιμώντας ως βέλτιστη επιλογή τα εξής:

- Την ενοποίηση όλων των Π.Ε. οικιστικού χαρακτήρα των Αμπελοκήπων (σημερινές Π.Ε. 1 έως 11) σε μία ενιαία πολεοδομική ενότητα.
- Τον καθορισμό μίας Π.Ε. μη οικιστικού χαρακτήρα στην Δ.Ε. Αμπελοκήπων: περιλαμβάνει τον υπερτοπικό πόλο πρασίνου και κοινωφελών λειτουργιών που καλύπτει η έκταση του πρώην στρατοπέδου «Μεγάλου Αλεξάνδρου».
- Τρεις Π.Ε. οικιστικού -εν γένει- χαρακτήρα στην Δ.Ε. Μενεμένης υπό το πρίσμα της παρουσίας των αξόνων χωρικής ασυνέχειας του οδικού - σιδηροδρομικού δικτύου: μία θα περιλαμβάνει το σύνολο του ιστορικού πυρήνα του συνοικισμού Μενεμένης στα όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης (σημερινές Π.Ε. 1, 2, 3), η δεύτερη την περιοχή νοτίως των σιδηροδρομικών γραμμών (σημερινή Π.Ε.4), ενώ η τρίτη τον υφιστάμενο συνοικισμό Αγίου Νεκταρίου μαζί με την οικιστική επέκταση όπως προβλεπόταν από το εγκεκριμένο ΓΠΣ (σημερινές Π.Ε. 5 και 6).

Στόχος 4: Ολοκλήρωση και Υλοποίηση των τρεχόντων Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων

Η ολοκλήρωση των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων -που ήδη εκπονούνται σε τμήματα του Δήμου-αναμένεται να ενισχύσει σε μεγάλο βαθμό τη διαθεσιμότητα και την ποιότητα σε μεγάλους χώρους αστικού πρασίνου, δημιουργώντας νέους πόλους αναφοράς στο συνολικό πλέγμα κοινωφελών - κοινόχρηστων χρήσεων. Επομένως, βασικός στόχος χωρικής ανάπτυξης θεωρείται η θεσμική ολοκλήρωση των υπό εκπόνηση μελετών ΕΠΣ του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης που προβλέπουν αφενός τη δημιουργία Πάρκου αστικού πρασίνου και πολιτιστικών λειτουργιών υπερτοπικής εμβέλειας στο παραχωρημένο τμήμα του πρώην στρατοπέδου «Μεγάλου

Αλεξάνδρου» και αφετέρου μεγάλου ελεύθερου χώρου πρασίνου στο παραλιακό μέτωπο Μενεμένης.

Στόχος 5: Αναβάθμιση Τεχνικών Υποδομών

Το πρωτεύον οδικό δίκτυο της περιοχής που αποτελείται από τις ΠΑΘΕ, Εσωτερική Περιφερειακή, Λεωφόρο Δενδροποτάμου, οδούς Μοναστηρίου και 26ης Οκτωβρίου, την οδογέφυρα μετάβασης στον 6ο Προβλήτα του Λιμένα Θεσσαλονίκης και δευτερευόντως οι οδοί Θεσσαλονίκης-Καλοχωρίου και Πόντου, σε γενικές γραμμές κρίνεται επαρκές με ικανοποιητικά τεχνικά χαρακτηριστικά. Σε συνδυασμό με το αντίστοιχο σιδηροδρομικό δίκτυο και με την μελλοντική επέκταση της κύριας γραμμής του ΜΕΤΡΟ προς την ευρύτερη περιοχή του ΒΔ ΠΣΘ, δεν προκύπτει αναγκαιότητα διάνοιξης νέων οδικών αξόνων καθώς η αστική περιοχή του Δήμου εμφανίζει ικανοποιητικές συνθήκες προσβασιμότητας. Αντιθέτως, χρήζουν βελτίωσης τα τεχνικά χαρακτηριστικά του εξωαστικού οδικού δικτύου τοπικής σημασίας, όπως λ.χ. δευτερεύουσες οδοί που λειτουργούν συμπληρωματικά ως προς τους παραπάνω βασικούς άξονες. Σημαντική συμβολή σε αυτό θα έχει η προτεινόμενη οργάνωση της εξωαστικής περιοχής της Δ.Ε. Μενεμένης όπου θα προκύψει οργανωμένο πλέγμα δευτερευόντων οδικών αξόνων εντός αυτής για την βέλτιστη κατανομή του κυκλοφοριακού φόρτου και την λειτουργική εξυπηρέτηση των δραστηριοτήτων. Σημειώνεται επιπλέον ότι στην εξωαστική παραγωγική ζώνη η υλοποίηση και αναβάθμιση όλων των δικτύων τεχνικών υποδομών (ομβρίων, ύδρευσης, ακαθάρτων, ενεργειακού και τηλεπικοινωνιακού συστήματος) θεωρείται δεδομένη καθώς αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την απρόσκοπτη επιχειρηματική και παραγωγική λειτουργία της περιοχής.

Στόχος 6: Άμβλυση Προβλημάτων Πολεοδομικής Φύσεως

Στη περιοχή μελέτης εντοπίζονται εκτάσεις ειδικών καθεστώτων και ρυθμίσεων που αφορούν τη ζώνη του ΟΣΕ, την έκταση της κεντρικής Λαχαναγοράς και των θεσμοθετημένων έως σήμερα περιοχών ΕΜΟ. Προκειμένου να ρυθμιστούν οι συγκεκριμένες εκτάσεις, η παρούσα μελέτη ΤΠΣ προτείνει τα εξής:

- Προβλέπεται η διατήρηση του νότιου τμήματος της Π.Ε. 5 Μενεμένης ως έχει (έως σήμερα θεσμοθετημένο ως περιοχή ΕΜΟ), καθοριζόμενη ως περιοχή παραγωγικού χαρακτήρα με χρήσεις του άρθρου 8 του Π.Δ. 59/2018. Το ίδιο ισχύει και για την επιμήκη έκταση κατά μήκος του βόρειου ορίου της Π.Ε. 5 επί της οδού Μοναστηρίου (επίσης περιοχή ΕΜΟ) που προβλέπεται να λειτουργήσει ομοίως ως ζώνη δραστηριοτήτων του άρθρου 8 του Π.Δ. 59/2018.
- Επανεξέταση του συνόλου των ζητημάτων που σχετίζονται με την παρουσία της ζώνης του ΟΣΕ, με ενδεχόμενη ριζική αναθεώρηση του

σχεδιασμού στις εκτάσεις όπου ο προγενέστερος πολεοδομικός σχεδιασμός καθόριζε χρήσεις γης εντός του ορίου της ιδιοκτησίας ΟΣΕ.

- Επανεξέταση των δεδομένων του σχεδιασμού στην ζώνη επαφής με την έκταση της Κεντρικής Λαχαναγοράς Θεσσαλονίκης αλλά και το πολεοδομικό καθεστώς που ισχύει εντός αυτής, λαμβάνοντας ως δεδομένο ότι ουσιαστικά αποτελεί μια εντός σχεδίου περιοχή.

Στόχος 7: Υπολογισμός πολεοδομικών σταθεροτύπων με βάση την υφιστάμενη κατάσταση προς όφελος της ρεαλιστικότερης εκτίμησης και κάλυψης των αναγκών κοινωνικής υποδομής

Η χωροταξική αναδιοργάνωση και η αναδιάταξη των ορίων των πολεοδομικών ενοτήτων έγινε προς όφελος της κάλυψης των αναγκών κοινωνικής υποδομής. Η σημερινή κατάσταση με τις πολυδιάσπαστες και σε πολλές περιπτώσεις μικρού χωρικού μεγέθους Π.Ε. τόσο στη Δ.Ε. Αμπελοκήπων όσο και στη Μενεμένη είναι δυσλειτουργική όσον αφορά τον υπολογισμό των αναγκών. Η αναδιάρθρωση των πολεοδομικών ενοτήτων λειτουργεί προς όφελος του αποτελεσματικότερου υπολογισμού των πολεοδομικών σταθεροτύπων και της συνολικής αναθεώρησης των εκτιμώμενων αναγκών κοινωνικής υποδομής και ελεύθερων χώρων πρασίνου επί του ρεαλιστικότερου/εφικτότερου, λόγω της αναδιάταξης του πλέγματος κοινωφελών και κοινόχρηστων χρήσεων. Η υφιστάμενη κατάσταση στο Δήμο Αμπελοκήπων – Μενεμένης όπως αναλύθηκε εκτενώς στην Α' Φάση αναδεικνύει μια σειρά από προβλήματα όσον αφορά τους ελεύθερους χώρους και το πράσινο καθώς τα οικιστικά κέντρα των Αμπελοκήπων και της Μενεμένης χαρακτηρίζονται από πυκνοδομημένο και συμπαγή αστικό ιστό, με το αστικό πράσινο να περιορίζεται. Επομένως στη περιοχή μελέτης και ιδιαίτερα στις κεντρικές Π.Ε. των δύο δημοτικών ενοτήτων υπάρχει μια ήδη διαμορφωμένη κατάσταση με υψηλή οικιστική πυκνότητα, χωρίς αδόμητες και αδιαμόρφωτες εκτάσεις προς αξιοποίηση. Επιπλέον στο σύνολο του Δήμου Αμπελοκήπων – Μενεμένης νέες οικιστικές επεκτάσεις δεν προτείνονται παρά μόνο της προυφιστάμενης επέκτασης της Π.Ε. 6 από το ισχύον εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. Ιδιαίτερα σημαντικός κρίνεται και ο χαρακτήρας της εκάστοτε περιοχής τόσο στον υπολογισμό της χωρητικότητας όσο και στον υπολογισμό των πολεοδομικών σταθεροτύπων. Επιπλέον σημαντικός παράγοντας στον υπολογισμό του σταθερότυπου για τους ελεύθερους χώρους και το πράσινο είναι η έκταση του πρώην στρατοπέδου Μ. Αλεξάνδρου, η οποία σύμφωνα με τη μελέτη ΕΠΣ αποδίδεται για τη δημιουργία πάρκου πόλης. Με αυτό τον τρόπο επιχειρείται μέσω της μελέτης να δοθεί μια ρεαλιστική προσέγγιση όσον αφορά την κάλυψη αναγκών και την εκτίμηση των πολεοδομικών σταθεροτύπων έχοντας ως στόχο την εξεύρεση εφικτών λύσεων για τη δημιουργία κοινωνικής και τεχνικής υποδομής στο Δήμο Αμπελοκήπων – Μενεμένης και τη βέλτιστη δυνατή διεύρυνση των ελεύθερων χώρων και χώρων αστικού πρασίνου, τόσο σε ποσοστό επί του

συνόλου αλλά και ως προς τη διασπορά τους στον χώρο προς εξυπηρέτηση των επιμέρους συνοικιών.

Π1.2 Αρχές του προτύπου χωρικής οργάνωσης.

Οι αρχές του προτύπου χωρικής οργάνωσης έχουν ως βάση τους στόχους και τις παραμέτρους που προκύπτουν από την αξιολόγηση της Β' φάσης της παρούσας μελέτης ΤΠΣ και τις ανάγκες της περιοχής μελέτης. Επιπλέον ως βασική προϋπόθεση τίθενται οι **αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης** για το σχεδιασμό της πρότασης με στόχο την βελτίωση των περιβαλλοντικών όρων σε συνδυασμό με την επιδίωξη για εξασφάλιση ρεαλιστικών συνθηκών ανάπτυξης του Δήμου.

Η προτεινόμενη οργάνωση της εκτός σχεδίου περιοχής δυτικά του ρέματος Δενδροποτάμου, ως υποδοχέα παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του Δευτερογενή και Τριτογενή τομέα, εντάσσεται στη γενικότερη επιδίωξη **οργάνωσης των άτυπων συγκεντρώσεων παραγωγικού χαρακτήρα** που ήδη προωθείται στην ευρύτερη παραγωγική ζώνη της ΒΔ Θεσσαλονίκης. Η γενικότερη τάση οργάνωσης και εξυγίανσης των περιοχών αυτών προέρχεται από το Επιχειρησιακό Σχέδιο για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων βάσει του Ν.3982/2011, που εισάγει την έννοια των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων και για τις οποίες εκπονείται ήδη η σχετική μελέτη για την ευρύτερη περιοχή Καλοχωρίου-Μενεμένης.

Όσον αφορά τη παρουσία των δυνητικά επικίνδυνων παραγωγικών εγκαταστάσεων (κατηγορίας Seveso III) στην εκτός σχεδίου περιοχή της Δ.Ε. Μενεμένης, λαμβάνονται υπόψη και συνυπολογίζονται όλες οι **ειδικότερες ρυθμίσεις και χωρικές επιπτώσεις που απορρέουν από τα διαθέσιμα Σχέδια Αντιμετώπισης Τεχνολογικών Ατυχημάτων Μεγάλης Έκτασης (ΣΑΤΑΜΕ) και οι αντίστοιχες Μελέτες Ασφαλείας των εγκαταστάσεων** αυτών. Ως αποτέλεσμα, οι λοιπές χρήσεις ή όσες αναμένεται να εγκατασταθούν μελλοντικά (κατά κανόνα παραγωγικού χαρακτήρα) θα δύνανται να λειτουργούν σε συνθήκες ασφάλειας και να μην έρχονται σε σύγκρουση με αυτές.

Μια ακόμα βασική αρχή του προτύπου χωρικής οργάνωσης είναι η **προστασία και ανάδειξη των στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος με σκοπό τη συνύπαρξη φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος**, στα πλαίσια ενός βιώσιμου χωρικού σχεδιασμού και της μείωσης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από τη συνολική λειτουργία της παραγωγικής περιοχής του Δήμου. Η περιοχή μελέτης εμφανίζει ένα περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά υποβαθμισμένο παραλιακό μέτωπο στη Δ.Ε. Μενεμένης, όπου επικρατούν συνθήκες βαλτώδους έκτασης, με εισροή θαλάσσιων υδάτων εντός της χερσαίας ζώνης και πυρήνες στάσιμων υδάτων, που αποτελούν παράγοντες εδαφικής διάβρωσης και δυσμενών περιβαλλοντικών – αισθητικών συνθηκών. Η συγκεκριμένη παραλιακή ζώνη αποτελεί ήδη αντικείμενο μελέτης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου, στο πλαίσιο της οποίας

αναμένεται ριζική αντιστροφή της σημερινής κατάστασης με ανάδειξη της περιοχής και βελτίωση όλων των παραπάνω επιμέρους παραγόντων (περιβάλλον, έδαφος, αισθητική, ακτογραμμή κοκ), με τελικό στόχο την παροχή πρόσβασης και λειτουργικότητας στην παράκτια ζώνη του Δήμου. Επιπλέον, εντός της αστικής περιοχής του Δήμου προς το παρόν δεν έχει εντοπισθεί κάποιο αξιοσημείωτο σύνολο φυσικού περιβάλλοντος πλην ορισμένων συστάδων δεντροφυτεύσεων (εντός των συμμαχικών κοιμητηρίων και στο πρώην στρατόπεδο «Μεγάλου Αλεξάνδρου»). Ωστόσο με την υλοποίηση της μελέτης ΕΠΣ και τη δημιουργία του πάρκου πρασίνου, θα αυξηθούν οι εκτάσεις ψηλής και χαμηλής βλάστησης εντός του Δήμου.

Ο χειμάρρος Δενδροποτάμου είναι υπογειοποιημένος εντός της αστικής ζώνης και υπέργειος μόνο στο τμήμα του νοτίως της Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης, έως τις εκβολές του. Σχετικό οικολογικό ενδιαφέρον εμφανίζει μόνο στην ζώνη των εκβολών του όπου διαμορφώνεται θύλακας χαμηλής βλάστησης που ως προς τον οικολογικό ρόλο του λειτουργεί ως παράκτιος τόπος φιλοξενίας/στάσης πτηνών. Η ανάδειξη του τμήματος αυτού μπορεί να επιτευχθεί μόνο μετά από στοχευμένη και ολοκληρωμένη προσπάθεια εξυγίανσης του χειμάρρου και των παρόχθιων ζωνών του, καθώς η σημερινή κατάσταση κρίνεται απογοητευτική ως προς την απαξίωση, αισθητική και περιβαλλοντική υποβάθμιση - ρύπανση του ρέματος.

Στον αστικό χώρο η αναδιάταξη των ορίων πολεοδομικών ενοτήτων λειτουργεί προς όφελος του βέλτιστου υπολογισμού των αναγκών κοινωνικής υποδομής ανά Π.Ε και των ελεύθερων χώρων πρασίνου επί του ρεαλιστικότερου/εφικτότερου, λόγω της αναδιάταξης του πλέγματος κοινωφελών και κοινόχρηστων χρήσεων καθώς η σημερινή πολυδιάσπαση των Π.Ε. τόσο στους Αμπελόκηπους όσο και στην Μενεμένη κρίνεται δυσλειτουργική και επιπλέον δημιουργεί πλασματική εικόνα σχετικά με τις πραγματικές ανάγκες. Ο Δήμος επί του παρόντος διατηρεί χαμηλό ποσοστό αστικού πρασίνου ανά κάτοικο, κάτι που γίνεται αντιληπτό από την υφιστάμενη διαμορφωμένη κατάσταση στις οικιστικές Π.Ε. των δύο δημοτικών ενοτήτων οι οποίες χαρακτηρίζονται από συμπαγή και πυκνοδομημένο αστικό ιστό δίχως αδόμητες και αδιαμόρφωτες εκτάσεις προς αξιοποίηση, ενώ νέες οικιστικές επεκτάσεις δεν υφίστανται.

Επομένως έχοντας ως δεδομένα όλα τα προαναφερθέντα, βασική αρχή του προτύπου χωρικής οργάνωσης είναι η όσο το δυνατόν ρεαλιστικότερη κάλυψη των αναγκών κοινωνικής υποδομής με την εφικτότερη εκτίμηση των πολεοδομικών σταθεροτύπων σύμφωνα με την υφιστάμενη κατάσταση. Σημειώνεται ότι για την εκτίμηση του σταθερότυπου των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και των ελεύθερων χώρων πόλης λήφθηκε υπόψιν η υφιστάμενη διαμορφωμένη κατάσταση των οικιστικών Π.Ε. του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης. Για τον αποτελεσματικότερο υπολογισμό των πολεοδομικών σταθεροτύπων και της συνολικής αναθεώρησης των εκτιμώμενων αναγκών κοινωνικής υποδομής και ελεύθερων χώρων πρασίνου επί του ρεαλιστικότερου/εφικτότερου στις οικιστικές περιοχές προσμετρήθηκε το σύνολο του αστικού πρασίνου που

αφορά τις νησίδες πρασίνου, τις πλατείες, τα πάρκα και τις παιδικές χαρές, ενώ αναζητήθηκε ανά Π.Ε. η προσθήκη νέων ελεύθερων χώρων πρασίνου, όπου είναι εφικτό προς όφελος της βιώσιμης ανάπτυξης και της ευημερίας των κατοίκων του Δήμου. Τονίζεται πως η συνολική έκταση που προέρχεται από τη μελέτη ΕΠΣ για το πρώην στρατόπεδο Μ. Αλεξάνδρου εξυπηρετεί το σύνολο του πληθυσμού του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης, επομένως ο αριθμός τετραγωνικών μέτρων ανά κάτοικο επιμερίζεται σε όλες τις Π.Ε. του Δήμου.

Στον εξωαστικό χώρο εντοπίζονται πολλές άτυπες συγκεντρώσεις και θύλακες παραγωγικών δραστηριοτήτων του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, με σημαντική πυκνότητα και διασπορά στο χώρο, με ορισμένες ιδιαίτερες παραγωγικές δραστηριότητες που αφορούν τις πετρελαϊκές εγκαταστάσεις αποθήκευσης και μεταφόρτωσης. Όσον αφορά τις εν λόγω μονάδες και εγκαταστάσεις, που εμπίπτουν στις διατάξεις της Οδηγίας Seveso III, χωροθετούνται στο νότιο τμήμα της εξωαστικής περιοχής της Δ.Ε. Μενεμένης και συγκεκριμένα νοτίως της Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Αθήνας (προέκταση ΠΑΘΕ), και ανήκουν σε πλήθος αντίστοιχων εταιρειών (Ελληνικά Πετρέλαια, ΕΚΟ, Coral-Gas κλπ). Γενικά οι παραπάνω παραγωγικές δραστηριότητες χαρακτηρίζονται από αυξημένο περιβαλλοντικό κίνδυνο και επιπτώσεις, αποτελώντας (συνολικά) σημαντικό παράγοντα διαμόρφωσης των περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών του Δήμου. Για τις δραστηριότητες αυτές, στο πλαίσιο του ΤΠΣ προτείνεται ο καθορισμός οριογραμμής πέραν της οποίας δεν θα μπορούν να επεκτείνονται οι σχετικές ζώνες επιπτώσεων από βιομηχανικό ατύχημα, όπως προκύπτουν από τις μελέτες ασφαλείας των εγκαταστάσεων, και επιπλέον λαμβάνεται πρόνοια ώστε να μην χωροθετούνται ασύμβατες αστικές χρήσεις σε εγγύτητα με αυτές.

Στις αρχές του προτύπου χωρικής οργάνωσης **ενσωματώνονται τα υπερκείμενα πλαίσια σχεδιασμού** και καταγράφονται ειδικότερα οι αρχές και κατευθύνσεις τους που αφορούν ή επηρεάζουν τις προτάσεις για την περιοχή του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης. Συγκεκριμένα, πρόκειται για το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) και το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) για τη Βιομηχανία, καθώς και για το Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Κεντρικής Μακεδονίας.

Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ)

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) εγκρίθηκε το 2008 με την υπ' αριθμ. 6876/4871/12-06-2008 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128Α'/03-07-2008). Αποτελεί τη βάση αναφοράς για το συντονισμό και την εναρμόνιση των επί μέρους πολιτικών, προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη συνοχή και στην ανάπτυξη του εθνικού χώρου. Η παρουσίαση των αρχών και κατευθύνσεων του

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

Γενικού Πλαισίου και των Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που ακολουθεί γίνεται, όπου απαιτείται, συνθετικά ανά βασική θεματική ενότητα (υποδομές, βιομηχανία-βιοτεχνία, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, τουρισμός, ανανεώσιμες πηγές ενέργειας) και όχι ανά Πλαίσιο, ώστε να υπάρχει μια πληρέστερη και συνολική θεώρηση των δυναμικών που αναδύονται από αυτά τα Πλαίσια για την περιοχή του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης.

Η επαρκής αξιοποίηση των **υποδομών** ή/και η ολοκλήρωσή νέων τεχνικών έργων στο ευρύτερο ΠΣΘ, όπως βλέπει το ΓΠΧΣΑΑ αφορά σε μεγάλο βαθμό και τον Δήμο Αμπελοκήπων-Μενεμένης (ολοκλήρωση συνοδών έργων του κόμβου Κ16, διάνοιξη νέων δρόμων στη σημερινή εκτός σχεδίου περιοχή της Μενεμένης που θα αποτελέσει οργανωμένη ζώνη παραγωγικών δραστηριοτήτων, εκσυγχρονισμός δικτύου ΟΣΕ, επέκταση γραμμής Μετρό) αναμένεται να αναβαθμίσει περαιτέρω το ρόλο του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης και τη λειτουργική διασύνδεσή του με τον ευρύτερο εθνικό και διεθνή χώρο. Επιπλέον, η παρουσία σιδηροδρομικών υποδομών και η εγγύτητα με το λιμάνι της Θεσσαλονίκης δύναται να βελτιώσει τις εμπορευματικές μεταφορές αλλά και τις επιβατικές μέσω των συνδυασμένων μεταφορών (συμπεριλαμβανομένων και των δημόσιων συγκοινωνιών), οι οποίες άλλωστε προωθούνται και από το προαναφερόμενο Πλαίσιο. Συνεπώς, πληρούνται τα κριτήρια άμεσης επαφής με βασικούς μεταφορικούς άξονες που θέτει το Πλαίσιο για τη δημιουργία οργανωμένων υποδομών εθνικής εμβέλειας για την εξυπηρέτηση των συνδυασμένων μεταφορών μοναδοποιημένων φορτίων (εμπορευματοκιβώτια) και των συναφών υπηρεσιών προστιθέμενης αξίας (υπηρεσίες εφοδιαστικής–logistics και ελαφράς μεταποίησης).

Επιπλέον, το ΓΠΧΣΑΑ δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στην εγκατάσταση των νέων παραγωγικών μονάδων σε οργανωμένους υποδοχείς και στον γενικότερο εξορθολογισμό της χωροθέτησης των βιομηχανικών μονάδων, με ρυθμίσεις που θα αντιμετωπίζουν τα προβλήματα που ήδη διαπιστώνονται, όπως μέτρα εξυγίανσης των περιοχών με αναβάθμιση των υποδομών για τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και των περιβαλλοντικών επιδόσεων των μονάδων. Επιπρόσθετα, τονίζει την ανάγκη για σύνδεση των βιομηχανικών-βιοτεχνικών μονάδων με οργανωμένη χωροθέτηση άλλων δραστηριοτήτων (εμπόριο, έρευνα και τεχνολογία, logistics κ.α.).

Το ΓΠΧΣΑΑ προτείνει την αντιμετώπιση της ρύπανσης των εδαφών και την εφαρμογή επιχειρησιακών σχεδίων δράσης για την αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης από τη βιομηχανία (ένα πρόβλημα που εντοπίζεται στη περιοχή του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης). Με την οργάνωση της ζώνης παραγωγικών δραστηριοτήτων και την δημιουργία του επιχειρηματικού πάρκου στην εκτός σχεδίου περιοχή επιτυγχάνεται η περιβαλλοντική προστασία καθώς οι επιχειρήσεις αναπτύσσουν ένταση γνώσης και ενσωματώνουν καινοτόμες προσεγγίσεις στον τρόπο παραγωγής και διαμετακόμισης τους. Επιπλέον σημαντικό ρόλο στη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος διαδραματίζουν οι οργανωμένοι υποδοχείς χονδρεμπορίου και Logistics, με βάση της υπό εκπόνησης μελέτης ΕΠΣ του παραλιακού μετώπου Μενεμένης, όπου προτείνεται και η

δημιουργία ενός νέου πόλου πρασίνου ο οποίος συνδράμει πέραν της αναψυχής και στη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της περιοχής.

Γενικότερα, ένας από τους βασικούς στόχους του Πλαισίου είναι η προστασία και η ανάδειξη του **φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος**. Στα πλαίσια αυτού του στόχου, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην επανάχρηση των βιομηχανικών κελυφών και των χώρων που εγκαταλείπονται αλλά και στη λήψη των απαραίτητων μέτρων. Προκύπτει έτσι η ανάγκη για χρήση των κατάλληλων αναπτυξιακών πολιτικών και ιδιαίτερα η δημιουργία των απαραίτητων υποδομών.

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) για τη Βιομηχανία

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΕΠΧΣΑΑΒ) εγκρίθηκε το 2009 με την υπ' αριθμ. 11508/18-02-2009 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13-04-2009). Σκοπός του ΕΠΧΣΑΑΒ είναι ο μετασχηματισμός της χωρικής διάρθρωσης του εθνικής σημασίας τομέα της βιομηχανίας προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης. Περιλαμβάνει κατευθύνσεις που αφορούν στη μακρο-χωρική οργάνωση της βιομηχανίας καθώς και τη χωροθέτηση της σε τοπικό επίπεδο σε συνάρτηση με τις χρήσεις γης. Ειδικότερα, περιλαμβάνει κατευθύνσεις για το εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας, με εξειδίκευση σε περιφερειακό και νομαρχιακό επίπεδο, κατευθύνσεις κλαδικού και ειδικού χαρακτήρα, κατευθύνσεις για το καθεστώς και τους όρους οργανωμένης χωροθέτησης της βιομηχανίας καθώς και για τη χωροθέτηση της εκτός σχεδίου, κριτήρια και συμβατότητες χωροθέτησης των βιομηχανικών μονάδων και υποδοχέων, κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και για άλλες μορφές σχεδιασμού και πρόγραμμα δράσης.

Στο Δήμο Αμπελοκήπων-Μενεμένης η βιομηχανική δραστηριότητα εντοπίζεται διάσπαρτη στην εκτός σχεδίου περιοχή της Δ.Ε. Μενεμένης ενώ είναι εμφανής η ανάγκη για οργάνωση διακριτών χώρων υποδοχής βιομηχανικών - επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, όπως προτείνει το ΕΠΧΣΑΑ Βιομηχανίας εξειδικεύοντας και τις σχετικές προαναφερόμενες κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ.

Ένας ακόμα στόχος του ΕΠΧΣΑΑ Βιομηχανίας είναι ο προσανατολισμός των επιχειρηματικών και βιομηχανικών μονάδων σε κλάδους οι οποίοι παρουσιάζουν προοπτικές ανάπτυξης, με δραστηριότητες έντασης γνώσης και ενσωμάτωσης της καινοτομίας, καθώς και εξωστρέφειας. Επιπλέον η ανάπτυξη συμπληρωματικότητας με τις χώρες των Βαλκανίων, θεωρείται σημαντική από το ίδιο Πλαίσιο στη βάση ενός κατακερματισμού εργασίας που θα διατηρεί όμως στην περιοχή τα πιο εξειδικευμένα στάδια της παραγωγικής αλυσίδας. Κύριος στόχος είναι ο μετασχηματισμός της Ευρύτερης Περιοχής Θεσσαλονίκης σε περιοχή καινοτομίας και ανάπτυξης και ανάδειξή της σε καθοριστικό παράγοντα εξέλιξεων στα Βαλκάνια, κάτι το οποίο προωθείται και από το Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς (ΕΣΠΑ). Επιπρόσθετα, τονίζει την ανάγκη για σύνδεση των βιομηχανικών-

βιοτεχνικών μονάδων με οργανωμένη χωροθέτηση άλλων δραστηριοτήτων (εμπόριο, έρευνα και τεχνολογία, logistics κ.α.).

Στην περιοχή του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης τα παραπάνω βρίσκουν εφαρμογή σε μεγάλο βαθμό με τη πρόταση της παρούσας μελέτης ΤΠΣ για δημιουργία μιας οργανωμένης ζώνης παραγωγικών δραστηριοτήτων στην εκτός σχεδίου περιοχή και με την ενσωμάτωση της μελέτης ΕΠΣ για το παραλιακό μέτωπο Μενεμένης όπου προβλέπεται οργανωμένη ανάπτυξη δύο θυλάκων παραγωγικών δραστηριοτήτων με προσανατολισμό στον τριτογενή τομέα (αποθήκευση, χονδρεμπόριο, μεταφορές, διαμετακόμιση).

Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Κεντρικής Μακεδονίας

Στο πλαίσιο του Εταιρικού Συμφώνου για το Πλαίσιο Ανάπτυξης (ΕΣΠΑ) 2014-2019, εγκρίθηκε το αντίστοιχο Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας 2014-2019 που εξειδικεύει τις αναπτυξιακές ανάγκες της ΠΚΜ και στους στόχους της Στρατηγικής «Ευρώπη 2020». Το ΕΠ διαρθρώνεται σε Θεματικούς Στόχους που αντιστοιχούν σε αντίστοιχους Άξονες Προτεραιότητας και Επενδυτικές Προτεραιότητες. Από το σύνολο των ανωτέρω, ο Θ.Σ. που σχετίζεται άμεσα με το αντικείμενο της παρούσας μελέτης ΤΠΣ είναι ο Θ.Σ. 6 «Προστασία του περιβάλλοντος και αποδοτική χρήση των πόρων».

Ο Θ.Σ. εξειδικεύεται στο περιεχόμενο της επενδυτικής προτεραιότητας 6ε «Ανάληψη δράσης για τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος, την ανάπλαση των πόλεων, την αναζωογόνηση και την απολύμανση των υποβαθμισμένων περιβαλλοντικά εκτάσεων (συμπεριλαμβανομένων των προς ανασυγκρότηση περιοχών), τη μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης και την προώθηση μέτρων για τον περιορισμό του θορύβου» του ΘΣ 6, και του Ειδικού Στόχου 6e1 «Ανάπλαση και αναζωογόνηση υποβαθμισμένων αστικών περιοχών και βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος», μέσω του οποίου επιδιώκονται τα εξής αποτελέσματα:

- Η μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης και του θορύβου στα αστικά κέντρα
- Η αναβάθμιση των αστικών υποδομών και της αστικής επίπλωσης – προστασία και επέκταση δημόσιων ελεύθερων χώρων
- Η οικονομική αναζωογόνηση αστικών περιοχών και η αύξηση της απασχόλησης
- Η βελτίωση της ποιότητας ζωής στο αστικό και περιαστικό περιβάλλον
- Η πολεοδομική ανασυγκρότηση της πόλης
- Η αποκατάσταση μολυσμένων περιοχών και αξιοποίηση εγκαταλειμμένων κτιρίων
- Η βελτίωση της ελκυστικότητας και της ανταγωνιστικότητας της πόλης.

Εντός της πρότασης της παρούσας μελέτης ΤΠΣ επιτυγχάνονται τα αποτελέσματα των στόχων του Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος Κεντρικής Μακεδονίας. Συγκεκριμένα η οργάνωση της εκτός σχεδίου περιοχή μελέτης σε ζώνη παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων αυξάνει τη απασχόληση, αξιοποιεί τα εγκαταλελειμμένα

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

βιομηχανικά κτίρια και βελτιώνεται το περιαστικό περιβάλλον λόγω της ορθής χωροθέτησης των επιχειρήσεων. Επιπλέον η ποιότητα ζωής βελτιώνεται, ενώ αυξάνεται η ελκυστικότητα του δημόσιου αστικού χώρου του Δήμου, ιδίως μετά την ολοκλήρωση των μελετών ΕΠΣ του στρατοπέδου «Μεγάλου Αλεξάνδρου» και του παραλιακού μετώπου Μενεμένης όπου προτείνονται νέοι πόλοι πρασίνου.

Π.1.3 Πολεοδομικά Προγραμματικά Μεγέθη

Τα πολεοδομικά προγραμματικά μεγέθη αναφέρονται αφενός στα πολεοδομικά σταθερότυπα που επιλέγονται και αφετέρου στον καθορισμό του προγραμματικού πληθυσμού, που θα χρησιμοποιηθεί για την σύνταξη της πρότασης. Διευκρινίζεται ότι τα πολεοδομικά σταθερότυπα αποτελούν σημαντικό εργαλείο που εφαρμόζεται στα πλαίσια του πολεοδομικού σχεδιασμού, αποσκοπώντας στην εξυπηρέτηση των σύγχρονων και συνεχώς μεταβαλλόμενων κοινωνικών αναγκών.

Π.1.3.1 Επιλογή πολεοδομικών σταθεροτύπων

Τα σταθερότυπα που χρησιμοποιήθηκαν βασίστηκαν στο ΦΕΚ 285Δ'/5.3.2014, σύμφωνα με το οποίο γίνεται η έγκριση των πολεοδομικών σταθεροτύπων και τα ανώτατα όρια πυκνοτήτων που επιλέγονται για την σύνταξη των πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρική και οικιστικής οργάνωσης «ανοιχτής πόλης» και των πολεοδομικών μελετών. Σημειώνεται ότι τα σταθερότυπα αποτελούν πρότυπα τα οποία συμβάλουν στην διασφάλιση της επάρκειας αναφορικά με την ποσότητα και της άνεσης αναφορικά με την ποιότητα, μια συνήθους λειτουργίας που επιλέγεται να χωροθετηθεί. Αναλυτικότερα, τα σταθερότυπα καθορίζουν και αναφέρονται στα εξής ενδεικτικά χαρακτηριστικά:

- Βιώσιμη μονάδα: δηλαδή το ελάχιστο και μέγιστο μέγεθος σε τ.μ. για κάθε μονάδα, το οποίο αν ξεπεραστεί απαιτείται η δημιουργία νέας αντίστοιχης μονάδας.
- Ακτίνα εξυπηρέτησης: η μέγιστη επιτρεπόμενη απόσταση της κατοικίας των χρηστών από το χώρο εγκατάστασης της εκάστοτε μονάδας.
- Αναγκαία τ.μ. ανά χρήστη και ανά κάτοικο.
- Ποσοστό χρηστών, στο σύνολο του πληθυσμού της περιοχής μελέτης που προκύπτει από στατιστικά στοιχεία.

Π.1.3.2 Οικιστικά προγραμματικά μεγέθη - Χωρητικότητα Οικιστικών Υποδοχέων

Αναφορικά με την οργάνωση της πολεοδομημένης και της προς πολεοδόμησης περιοχής του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης, αυτή οργανώνεται συνολικά σε 5 Πολεοδομικές Ενότητες. Από αυτές στην Δ.Ε. Αμπελοκήπων εντοπίζονται οι δύο εξ' αυτών, ενώ στην Δ.Ε. Μενεμένη οι υπόλοιπες τρεις. Από τις Π.Ε. στις οποίες οργανώνεται ο Δ. Αμπελοκήπων - Μενεμένης (Εικόνα1), οι τέσσερις αποτελούν περιοχές οικιστικού χαρακτήρα, ενώ μία (Π.Ε.2 Δ.Ε. Αμπελοκήπων) αφορά σε περιοχή ανάπτυξης κοινωφελών λειτουργιών και περιοχές χώρων πρασίνου επιπέδου δήμου. Πιο συγκεκριμένα, για την οργάνωση των Π.Ε. ισχύουν τα εξής:

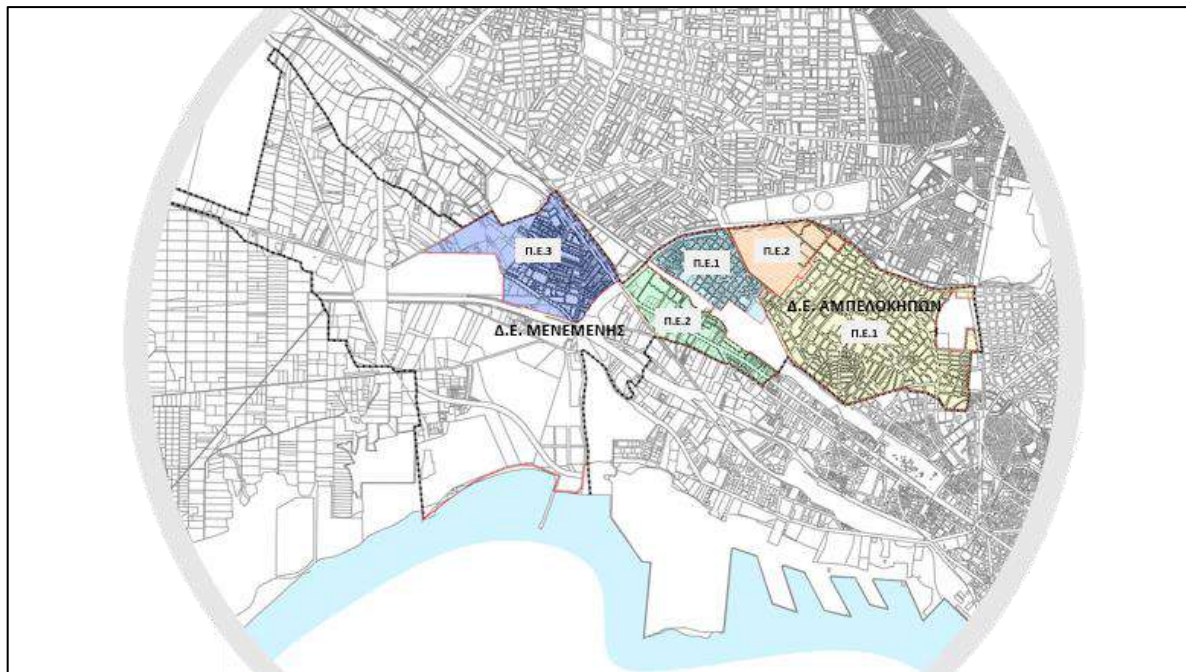
- Ενοποίηση των σημερινών Π.Ε.1 έως 11 (όπως ορίζονται από το ΓΠΣ Δ.Ε Αμπελοκήπων - ΦΕΚ 1249 Δ'/21.11.2005) σε μία ενιαία

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ

πολεοδομική ενότητα. Περιλαμβάνει την έκταση που καλύπτουν οι σημερινές 11 πολεοδομικές ενότητες της εντός σχεδίου περιοχής της Δ.Ε. Αμπελοκήπων, καθώς και τις εκτάσεις των Συμμαχικών Κοιμητηρίων και του καθολικού κοιμητηρίου.

- Καθορισμό μιας ακόμη διακριτής Π.Ε. μη οικιστικού χαρακτήρα στην Δ.Ε. Αμπελοκήπων, η οποία θα περιλαμβάνει τον υπερτοπικό πόλο πρασίνου και κοινωφελών λειτουργιών που καλύπτει η συνολική έκταση του πρώην στρατοπέδου «Μεγάλου Αλεξάνδρου».
- Οργάνωση της Δ.Ε. Μενεμένης σε τρεις Π.Ε. λαμβάνοντας υπόψη την παρουσία των αξόνων χωρικής ασυνέχειας του οδικού - σιδηροδρομικού δικτύου. Στο πλαίσιο αυτό, η πρώτη Π.Ε. θα περιλαμβάνει το σύνολο του ιστορικού πυρήνα του συνοικισμού Μενεμένης (σημερινές Π.Ε. 1, 2 και 3), η δεύτερη Π.Ε. θα περιλαμβάνει την συνολική έκταση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης του νότιου τμήματος συνοικισμού Μενεμένης (δηλαδή την έκταση που καταλαμβάνει η σημερινή Π.Ε. 4 της Μενεμένης, εκατέρωθεν της οδού Μοναστηρίου και με βόρειο όριο την ιδιοκτησία του ΟΣΕ) και η τρίτη Π.Ε. θα περιλαμβάνει το σύνολο του συνοικισμού Δενδροποτάμου (σημερινές Π.Ε. 5 και 6).
- Σημειώνεται επίσης ότι οι πρώην θεσμοθετημένες ζώνες ΕΜΟ που βρίσκονται σε επαφή με την οικιστική περιοχή του συνοικισμού Δενδροποτάμου ορίζονται πλέον ως περιοχές ανάπτυξης δραστηριοτήτων του άρθρου 8 του Π.Δ. 59/2018.

Εικόνα 1: Πολεοδομικές ενότητες του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης



**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ**

Με βάση την οργάνωση της περιοχής παρέμβασης στις ανωτέρω Πολεοδομικές Ενότητες υπολογίστηκε η χωρητικότητα για κάθε Π.Ε. του Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης ξεχωριστά. Διευκρινίζεται ότι η χωρητικότητα υπολογίστηκε μόνο για τις οικιστικού χαρακτήρα Π.Ε. με τις εξής παραδοχές:

1. Ο Συντελεστής δόμησης που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της χωρητικότητας των Π.Ε. του Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης προκύπτει με βάση το θεσμικό πλαίσιο. Αναλυτικότερα, για την περιοχή μελέτης ο συντελεστής δόμησης προκύπτει ανά τομέα και τμήμα ΣΔ της πολεοδομικής ενότητας, όπως ορίζονται από τα αντίστοιχα διατάγματα ρυμοτομίας και τα ισχύοντα ΓΠΣ των Δ.Ε. Αμπελοκήπων (ΦΕΚ 1249Δ'/21.11.2005) και Δ.Ε. Μενεμένης (ΦΕΚ 73ΑΑΠ/22.04.2016). Δηλαδή, δεν χρησιμοποιήθηκε ο ΜΣΔ των σημερινών Πολεοδομικών Ενοτήτων, αλλά ο ΣΔ που είχε ο κάθε τομέας με σκοπό την εκτίμηση της χωρητικότητας με περισσότερο ρεαλιστικό τρόπο.
2. Αναφορικά με την έκταση των Πολεοδομικών Ενοτήτων του Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης, με βάση την οποία πραγματοποιήθηκε ο υπολογισμός της χωρητικότητας των Π.Ε., σημειώνεται ότι αυτή αφορά στην έκταση (Ε) των Π.Ε. εξαιρούμενου του οδικού δικτύου (Πίνακας 1).

Πίνακας 1: Κοινωφελείς και κοινόχρηστες εκτάσεις ανά Πολεοδομική Ενότητα του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης

Πολεοδομική ενότητα	Έκταση Π.Ε. (Ha)	Έκταση Π.Ε. εκτός Οδ. Δικτύου (Ha)	Κοινωφελή		Πράσινο		Δρόμοι	
			Έκταση (Ha)	Ποσοστό (%)	Έκταση (Ha)	Ποσοστό (%)	Έκταση (Ha)	Ποσοστό (%)
Π.Ε.1	122,35	81,35	9,56	7,81%	1,45	1,19%	41,00	33,51%
Π.Ε.2	27,56	Π.Ε Κοινωφελών & Κοινόχρηστων χρήσεων επιπέδου δήμου						
Δ.Ε. Αμπελοκήπων	122,35	81,35	9,56	7,81%	1,45	1,19%	41,00	33,51%
Π.Ε.1	29,81	19,20	2,85	9,58%	1,06	3,56%	10,61	35,59%
Π.Ε.2	32,72	22,84	2,45	7,49%	2,11	6,45%	9,88	30,84%
Π.Ε.3	60,22	37,37	3,38	5,61%	1,67	2,77%	22,85	37,94%
Δ.Ε. Μενεμένης	122,75	79,2	8,68	7,07%	4,84	3,94%	43,55	35,48%
Σύνολο Δήμου	245,1	160,76	18,24	7,44%	6,29	2,57%	84,34	34,41%

3. Ο καθορισμός του σταθερότυπου κατοικίας, έγινε λαμβάνοντας υπόψη ορισμένους παράγοντες που απορρέουν από την μελέτη και αξιολόγηση της υπάρχουσας κατάστασης και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής μελέτης (Α' Στάδιο μελέτης). Σημειώνεται ότι ο Δήμος Αμπελοκήπων – Μενεμένης αποτελεί ήδη μια πυκνοδομημένη περιοχή και ότι η δυνατότητα ανάπτυξης νέας δόμησης υπάρχει στην επέκταση

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

της Δ.Ε. Μενεμένης (σημερινή Π.Ε.6). Συνεπώς, με βάση τα ανωτέρω το σταθερότυπο ωφέλιμης επιφάνειας κατοικίας ορίστηκε σε 28 τ.μ./κάτ. για τις Π.Ε. 1 της Δ.Ε. Αμπελοκήπων και Π.Ε.1 Δ.Ε Μενεμένης, σε 35 τ.μ./κάτ. για την Π.Ε. 2 και σε τμήματα της Π.Ε. 3 της Δ.Ε. Μενεμένης (βλ. Τμήμα 1, 3). Επιπλέον για το τμήμα 2 της Π.Ε. 3 της Δ.Ε. Μενεμένης (σημερινή ΕΜΟ στο βόρειο τμήμα του οικισμού του Δενδροποτάμου) επιλέχθηκε σταθερότυπο κατοικίας 15 τ.μ./κάτ. λόγω του γεγονότος ότι στη περιοχή αναπτύσσονται κατά βάση χρήσεις κεντρικών λειτουργιών .

Οι τιμές του σταθεροτύπου της κατοικίας, για τις περισσότερες Π.Ε., βρίσκονται μέσα στο εύρος τιμών 28-45τ.μ./κάτ. που δίνει η απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ 10788/ΦΕΚ 285Δ'/5.3.2004. Η επιλογή αυτή στηρίχτηκε στις εξής παραδοχές:

- Η περιοχή διαθέτει έντονα αστικό και πυκνοδομημένο χαρακτήρα.
- Περισσότερο από το 60% του πληθυσμού της Δ.Ε. Αμπελοκήπων διαμένει σε κατοικίες έως 79 τ.μ., την ίδια στιγμή που σχεδόν το 70% των νοικοκυριών αποτελείται από τρία μέλη και άνω.

Σημειώνεται ότι από την ανάλυση προέκυψε ότι η Δ.Ε Αμπελοκήπων και η Π.Ε. 1 της Δ.Ε. Μενεμένης αποτελούν ιδιαίτερα κορεσμένες οικιστικές περιοχές.

Για τον υπολογισμό του πληθυσμού χωρητικότητας είναι απαραίτητος ο καθορισμός του σταθεροτύπου τεχνικής και κοινωνικής υποδομής (υ). Το πρότυπο αυτό καθορίστηκε με βάση την επιθυμητή κατάσταση που επιδιώκεται να αποκτήσει η περιοχή μελέτης, ενώ παράλληλα για το καθορισμό του λήφθηκαν υπόψη οι υφιστάμενοι κοινόχρηστοι χώροι. Σημειώνεται ότι οι τιμές που ορίστηκαν για το σταθερότυπο κοινωνικής και τεχνικής υποδομής (Πίνακας 2) έλαβαν υπόψη τους τις επιτρεπόμενες αποδεκτές τιμές όπως αναφέρονται στο άρθρο 5 του ΦΕΚ 285 Δ'/05.03.2004.

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ**

Πίνακας 2: Υπολογισμός σταθερότυπου κοινωνικής και τεχνικής υποδομής για τον Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης

Κοινωνική-Τεχνική υποδομή (τ.μ./κατ)	Αποδεκτές τιμές (τ.μ./κατ)	Δ.Ε. Αμπελοκήπων		Δ.Ε. Μενεμένης				
		Π.Ε.1	Π.Ε.2	Π.Ε.1	Π.Ε.2	Π.Ε.3		
						Τμήμα 1	Τμήμα 2	Τμήμα 3
1.Χώροι Διοίκησης	0,1 - 1	0,1	Π.Ε Κοινοφελών & Κοινόχρηστων χρήσεων επιπέδου δήμου	0,1	0,1	0,1	-	0,1
2.Ελεύθεροι χώροι πόλης – Πράσινο /Κοινόχρηστοι χώροι	8	4		6	6	6	3,5	7
Νησίδες πρασίνου/ πλατείες/παιδ. χαρές/ Πάρκο Πολ. Ενότητας	2,5	0,5		2,5	2,5	2,5	0	2,5
Πάρκο πόλης	5,5	3,5		3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
3.Χώροι πολιτιστικών λειτουργιών	0,1 & 0,2	0,1		0,1	0,1	0,1	-	0,1
4.Εκπαίδευση	1,63 – 2,58							
Πρωτοβάθμια (Νηπιαγωγείο-Δημοτικό)	1 – 1,58	1,4		1,4	1,4	1,4	-	1,4
Δευτεροβάθμια (Γυμνάσιο-Λύκειο)	0,63 – 0,99	0,8		0,8	0,8	0,8	-	0,8
5. Υγεία - Πρόνοια	0,32	0,32		0,32	0,32	0,32	-	0,32
6.Αθλητισμός	5,5*	1,5		1,5	1,5	1,5	-	1,5
U		7,7		10,2	10,2	10,2	3,5	10,2

* Το πρότυπο για την λειτουργία του αθλητισμού είναι 5,5 τ.μ./κάτοικο και αφορά στην επιθυμητή κατάσταση και όχι στα ελάχιστα αναγκαία και εφικτά κατά περίπτωση

4. Αναφορικά με το συντελεστή κορεσμού (λ), αυτός παίρνει διαφορετικές τιμές ανά Π.Ε.. Πιο συγκεκριμένα, στην Π.Ε. 1 της Δ.Ε. Αμπελοκήπων, την Π.Ε. 1 και Π.Ε. 3 της Δ.Ε. Μενεμένης, ο συντελεστής κορεσμού καθορίστηκε στο 0,8, λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός ότι οι συγκεκριμένες Π.Ε. αποτελούν κορεσμένες περιοχές. Στην Π.Ε. 2 της Δ.Ε. Μενεμένης καθορίστηκε συντελεστή κορεσμού 0,7.

Για την επίτευξη της επιθυμητής κατάστασης στον Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης, το σταθερότυπο για τους ελεύθερους χώρους πόλης- πράσινο/ Κοινόχρηστους χώρους καθορίστηκε σε: 3,5 τ.μ. για πάρκο πόλης, τα οποία αναμένεται να καλυφθούν από τους χώρους πρασίνου του πρώην Στρατοπέδου Μεγάλου Αλεξάνδρου και πάντα με την προϋπόθεση ότι η απομάκρυνση του στρατοπέδου θα επιταχυνθεί, ώστε αυτή να αποδοθεί ως επιμέρους χώρος πρασίνου και σε 2,5 τ.μ./κάτοικο για νησίδες πρασίνου/πλατείες/παιδικές χαρές/Πάρκο Πολ. Ενότητας. Επιπρόσθετα, ο καθορισμός σταθερότυπου για Νησίδες πρασίνου/πλατείες/παιδ.χαρές/ Πάρκο Π.Ε. βασίστηκε στις εξής παραδοχές:

- ο Για τη Π.Ε. 1 της Δ.Ε. Αμπελοκήπων, λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση και το γεγονός ότι η Δ.Ε. Αμπελοκήπων αποτελεί μια ιδιαίτερα πυκνοδομημένη περιοχή με έλλειψη χώρων πρασίνου, το σταθερότυπο για νησίδες

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

πρασίνου/πλατείες/παιδ.χαρές/Πάρκο Π.Ε. διαμορφώνεται σε 0,5 τ.μ./κάτοικο. Σημειώνεται ότι η τιμή αυτή είναι κάτω από τα όρια των αποδεκτών τιμών, λόγω του ότι οι δυνατότητες δημιουργίας νέων χώρων πρασίνου είναι πολύ περιορισμένες.

- Για τη Π.Ε. 1 της Δ.Ε. Μενεμένης, η οποία αποτελεί αστική περιοχή με πυκνή δόμηση, το σταθερότυπο για νησίδες πρασίνου/πλατείες/παιδ.χαρές/πάρκο Π.Ε. διαμορφώνεται σε 2,5 τ.μ./κάτοικο.
- Για τη Π.Ε. 2 της Δ.Ε. Μενεμένης το αντίστοιχο σταθερότυπο για νησίδες πρασίνου/πλατείες/παιδ.χαρές/ΠάρκοΠ.Ε. διαμορφώνεται σε 2,5 τ.μ./κάτοικο.
- Για το τμήμα 1 (οικισμός Δενδροποτάμου) και το τμήμα 3 (περιοχή επέκτασης σημερινή Π.Ε.6) της Π.Ε. 3 της Δ.Ε. Μενεμένης, λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση, το αντίστοιχο σταθερότυπο για νησίδες πρασίνου/πλατείες/παιδ.χαρές/ Πάρκο Π.Ε. διαμορφώνεται επίσης σε 2,5 τ.μ./κάτοικο για κάθε μία από αυτές.
- Το Τμήματα 2.1και 2.2 της Π.Ε. της Δ.Ε Μενεμένης (σημερινές ΕΜΟ βόρεια και νότια του οικισμού Δενδροποτάμου) αποτελούν περιοχές που αναπτύσσονται παραγωγικές κατά βάση δραστηριότητες, συνεπώς δεν υπολογίζεται πληθυσμός χωρητικότητας για αυτές.

Με βάση όλες τις παραπάνω παραδοχές υπολογίστηκε ο πληθυσμός χωρητικότητας του Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης, όπως απεικονίζονται στον Πίνακα 3.

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ**

Πίνακας 3: Υπολογισμός σταθερότυπου κοινωνικής και τεχνικής υποδομής για τον Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης

ΧΩΡΟΣ	Πληθυσμός	Έκταση (Ha)	Έκταση χωρίς Οδ. Δίκτυο (Ha)	Μέσος Σ.Δ. (βάσει πρότασης)	Σταθερότυπο ωφέλιμης επιφάνειας κατοικίας (τ.μ. /κάτοικο)	Σταθερότυπο γης για κοινωνική & τεχνική υποδομή (τ.μ. /κάτοικο)	Πυκνότητα (άτομα / Ha)	Βαθμός κορεσμού	Συνολική Χωρητικότητα (κάτοικοι)	Υπόλοιπη Χωρητικότητα (κάτοικοι)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
	ρ	ε'	ε	σ	k	u	$d=[\sigma/(k+u\sigma)] \chi 10^4$	λ	c	c'= c -ρ
Π.Ε.1:	36.381	122,4	81,35						33.507	-2.874
Τμήμα 1/Τομέας Ια		120	80,44	2,4	28	7,7	516	0,8	33.194	
Τμήμα 2/Τομέας ΙΙ		2,4	0,91	1,8	28	7,7	430	0,8	313	
Π.Ε. 2:		27,56	Πρόκειται για Π.Ε. ανάπτυξης κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και δεν υπολογίζεται χωρητικότητα για αυτήν							
Σύνολο Δ.Ε. Αμπελοκήπων	36.381	149,96	81,35						33.507	-2.874
Π.Ε.1:	7.716	29,81	19,20						5.494	-2.222
Τμήμα 1/ Τομέας Ιβ		20,35	12,89	2,1	28	10,2	425	0,8	4.378	
Τμήμα 2/Τομέας ΙΙΙ		9,46	6,31	0,8	28	10,2	221	0,8	1.116	
Π.Ε.2:	3.259	32,72	22,63						5.993	2.734
Τμήμα 1/Τομέας Ιβ		21,8	20,72	2,1	35	10,2	372	0,7	5.394	
Τμήμα 2/Τομέας Ια		9,5	1,91	2,4	35	10,2	403	0,7	598	
Π.Ε.3:	2.546	65,75	41,96						4.985	2.439
Τμήμα 1/Τομέας ΙΙΙ		40,36	24,02	0,8	35	10,2	185	0,8	3.560	
Τμήμα 2.1/Τομέας ΙV		3,7	2,01	0,6	Πρόκειται για την πρώην περιοχή ΕΜΟ επί της οδού Μοναστηρίου και δεν υπολογίζεται χωρητικότητα για αυτήν					
Τμήμα 2.2/Τομέας ΙV		5,49	4,59	0,6	Πρόκειται για την πρώην περιοχή ΕΜΟ νοτιώς του συνοικισμού Δενδροποτάμου και δεν υπολογίζεται χωρητικότητα για αυτήν					
Τμήμα 3.1/ Τομέας ΙV		11,61	8,13	0,6	35	10,2	146	0,8	948	
Τμήμα 3.2/Τομέας ΙΙΙ		4,59	3,21	0,8	35	10,2	185	0,8	476	
Σύνολο Δ.Ε. Μενεμένης	13.521	128,28	84,00						16.472	2.951
Σύνολο Δήμου	49.902	278,24	154,50						49.979	77

Συγκρίνοντας τον πληθυσμό χωρητικότητας για το σύνολο του Δήμου (ανά Π.Ε. κατά την απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ 2021) όπως φαίνεται στο Πίνακα 3 προκύπτει ότι στον Δήμο Αμπελοκήπων – Μενεμένης είναι εφικτό να εξυπηρετηθούν από τις κοινωνικές υποδομές, σύμφωνα με την εκτίμηση των πολεοδομικών σταθεροτύπων που έχει προηγηθεί, περίπου όσοι κάτοικοι έχουν απογραφεί. Αναλυτικότερα συμπεράσματα που απορρέουν από το πίνακα χωρητικότητας είναι πως η οικιστική Π.Ε.1 της Δ.Ε. Αμπελοκήπων είναι μια εμφανώς κορεσμένη περιοχή με πολύ χαμηλό ποσοστό κοινόχρηστων χώρων πρασίνου με αποτέλεσμα ένα μέρος του πληθυσμού που έχει απογραφεί δεν δύναται να εξυπηρετηθεί από τις κοινωνικές υποδομές.

Όσον αφορά το σύνολο της Δ.Ε. Μενεμένης, η πιο κορεσμένη περιοχή είναι η Π.Ε.1, η οποία έχει παρόμοια χαρακτηριστικά και προβλήματα όσον αφορά το αστικό πράσινο με τη Π.Ε. 1 της Δ.Ε. Αμπελοκήπων. Ωστόσο η Π.Ε. 2 λόγω του χαρακτήρα κεντρικών λειτουργιών που εμφανίζει (προέκταση της Μοναστηρίου) και η Π.Ε. 3 (οικισμός Δενδροποτάμου) με την θεσμοθετημένη επέκταση δύναται να εξυπηρετήσουν ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού του Δήμου. Επομένως αν και στο σύνολο του Δήμου Αμπελοκήπων – Μενεμένης ο πληθυσμός χωρητικότητας είναι πολύ κοντά τόσο στο προγραμματικό πληθυσμό των σεναρίων για το έτος 2037 όσο και στον πληθυσμό της απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ για το έτος 2021, κρίνεται σκόπιμη η εσωτερική αναδιάρθρωση του πληθυσμού στις οικιστικές περιοχές προς όφελος της εξυπηρέτησης των επιμέρους συνοικιών και της βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων.

Συγκρίνοντας τον πληθυσμό χωρητικότητας με τον προγραμματικό πληθυσμό των ισχύων εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. των δύο Δ.Ε. διαφαίνεται πως υπάρχει μεγάλη διαφορά καθώς για τη Δ.Ε. Αμπελοκήπων στο Γ.Π.Σ. υπολογίστηκε προγραμματικός πληθυσμός 52.580 ενώ για τη Δ.Ε. Μενεμένης 21.078 κάτοικοι αντίστοιχα. Οι συγκεκριμένοι πληθυσμοί δεν συσχετίζονται ούτε με τις απογραφές της ΕΛΣΤΑΤ ούτε με το πληθυσμό χωρητικότητας για το σύνολο του Δήμου και ως αποτέλεσμα δεν λαμβάνονται υπόψιν.

Π.1.3.3 Προγραμματικά μεγέθη ειδικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων

Αναφορικά με την οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης, σημειώνεται ότι αυτή συγκεντρώνεται σχεδόν εξολοκλήρου στην Δ.Ε. Μενεμένης. Πιο συγκεκριμένα, το εξωαστικό τμήμα της Δ.Ε. Μενεμένης, όπως διαπιστώθηκε στο στάδιο της ανάλυσης εξυπηρετεί κατά βάση παραγωγικές χρήσεις, που αφορούν σε δραστηριότητες χονδρεμπορίου, αποθηκών, επαγγελματικών εργαστηρίων, βιομηχανιών κλπ. Ωστόσο, ο τρόπος οργάνωσης τους γίνεται με άναρχο τρόπο ακολουθώντας ένα πρότυπο διάσπαρτης ανάπτυξης, με έλλειψη υποδομών και αναγκαίων κοινόχρηστων χώρων. Έτσι, με βάση τα παραπάνω επιλέχθηκε η οργάνωση της εξωαστικής περιοχής της Δ.Ε. Μενεμένης σε οργανωμένες περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Αναφορικά με τις ειδικές και παραγωγικές δραστηριότητες στο Δήμο Αμπελοκήπων – Μενεμένης, σημειώνεται, αρχικά, ότι το προγραμματικό μέγεθος που προκύπτει σχετικά με την ανάπτυξη λιανικού εμπορίου μπορεί να εξυπηρετηθεί εντός της οικιστικής περιοχής των δύο Δ.Ε. και συγκεκριμένα στις χρήσεις τοπικού κέντρου – κεντρικών λειτουργιών και γενικής κατοικίας που προτείνονται. Ακόμη, αναφορικά με τις τουριστικές και παραθεριστικές δραστηριότητες, δεν υπολογίζονται προγραμματικά μεγέθη σε αυτήν την κατηγορία διότι η περιοχή μελέτης δεν αποτελεί τουριστική περιοχή και όπως διαπιστώθηκε από το στάδιο της ανάλυσης, δεν προκύπτει ανάγκη χωροθέτησης ανάλογων χρήσεων.

Πίνακας 4: Εκτίμηση προγραμματικού μεγέθους παραγωγικών δραστηριοτήτων στην Δ.Ε. Αμπελοκήπων του Δ. Αμπελοκήπων - Μενεμένης

Χώροι	Προγραμματικό μέγεθος (ατ.)			Σταθερότυπο γης (τ.μ./χρήστη)	Ανάγκες (τ.μ.)	Υφιστάμενα (τ.μ.)	Νέες Ανάγκες (τ.μ.)
	(1)	(2)	(3) = (1) X (2)	(4)	(5) = (3) X (4)	(6)	(7) =(5) -(6)
Δ.Ε. Αμπελοκήπων							
Τουρισμός-Παραθερισμός	Δεν υπολογίζονται ανάγκες σε αυτήν την κατηγορία διότι η περιοχή επέμβασης δεν αποτελεί τουριστική περιοχή						
Λιανικό εμπόριο	33.507	1	33.507	0,65	21.779	-	-
Δ.Ε. Μενεμένης							
Τουρισμός-Παραθερισμός	Δεν υπολογίζονται ανάγκες σε αυτήν την κατηγορία διότι η περιοχή επέμβασης δεν αποτελεί τουριστική περιοχή						
Λιανικό εμπόριο	16.472	1	16.472	0,65	10.707	-	-

Π1.4. Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης

Η προτεινόμενη οργάνωση των χρήσεων γης και το πλαίσιο προστασίας του περιβάλλοντος εξειδικεύουν τις αρχές που τίθενται στο Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης. Το σχέδιο οργάνωσης των χρήσεων γης και των κανονιστικών ρυθμίσεων αποτυπώνεται στον Χάρτη Π.1, όπου περιγράφονται τα βασικά στοιχεία της προτεινόμενης χωρικής οργάνωσης στο σύνολο της έκτασης του Δήμου.

Η προτεινόμενη βασική δομή/οργάνωση του Δήμου περιλαμβάνει τα εξής:

- Επανεξέταση των χρήσεων γης (με την θέσπιση ως επί των πλείστων περιοχών γενικής κατοικίας και διατήρησης μικρού αριθμού πυρήνων αμιγούς κατοικίας) εντός του οικιστικού ιστού των δύο Δημοτικών Ενοτήτων, για σύγκλιση με την υφιστάμενη κατάσταση και ικανοποίηση των αναγκών που προκύπτουν με βάση τα προγραμματικά μεγέθη.
- Ανάδειξη ενός σημαντικού τοπικού κέντρου πόλης με πυρήνα το σημερινό πολεοδομικό κέντρο της Δ.Ε. Αμπελοκήπων, διευρυμένο κατά μήκος των κεντρικών οδικών αξόνων. Επιπλέον, ανάπτυξη ενός πυρήνα τοπικού κέντρου στο σημερινό πολεοδομικό κέντρο της Μενεμένης για σύγκλιση με την υφιστάμενη κατάσταση.
- Δημιουργία ενός πυρήνα κεντρικών λειτουργιών πόλης διευρυμένο επί της οδού Μοναστηρίου, από τη περιοχή των εγκαταστάσεων του ΚΤΕΛ «Μακεδονία» έως το όριο του Δήμου προς τη Θεσσαλονίκη. Η συγκεκριμένη πρόταση εκπονείται για την εναρμόνιση των χρήσεων γης με την υφιστάμενη κατάσταση και την ανάδειξη της κεντρικότητας της παρόδιας ζώνης. Επιπλέον, ανάδειξη πόλου κεντρικών λειτουργιών επί του νοτίου άκρου των Συμμαχικών Κοιμητηρίων πλησίον της οδού Λαγκαδά (πρώην παραγωγικό κέλυφος).
- Στο μεγαλύτερο μέρος της αστικής πολεοδομημένης έκτασης της Δ.Ε. Αμπελοκήπων, ορίζεται ως κύρια χρήση η γενική κατοικία ώστε να δημιουργείται ένα πολεοδομικό περιβάλλον ευέλικτο ως προς την δυνατότητα εφαρμογής μικτών χρήσεων γης.
- Διατήρηση των υφιστάμενων ζωνών ιστορικών τόπων εντός της αστικής περιοχής (Ινδικά Συμμαχικά Κοιμητήρια στον συνοικισμό Αγίου Νεκταρίου/Δενδροποτάμου και Συμμαχικά Κοιμητήρια «Ζεϊτενλικ» επί της οδού Λαγκαδά).
- Διατηρείται η οικιστική επέκταση (έκτασης 162 στρμ.) στο βορειοδυτικό τμήμα του συνοικισμού Αγίου Νεκταρίου, που αποτελούσε και περιοχή επέκτασης του αναθεωρημένου ΓΠΣ Μενεμένης, με σκοπό την ανάπτυξη περιοχής κατοικίας με πόλους κοινωφελών χρήσεων για την εξασφάλιση των απαιτούμενων εξυπηρετήσεων του πληθυσμού.
- Ανάδειξη του στρατοπέδου «Μεγάλου Αλεξάνδρου» ως μητροπολιτικό πάρκο πρασίνου με εγκαταστάσεις κοινόχρηστων και

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

κοινοφελών λειτουργιών υπερτοπικής σημασίας, όπως ορίζεται στη σχετική μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου που εκπονείται, με σκοπό την αξιοποίηση του συγκεκριμένου ζωτικού ελεύθερου χώρου. Όσον αφορά στις εγκαταστάσεις κοινοφελών λειτουργιών υπερτοπικής σημασίας, εντός του μητροπολιτικού πάρκου προτείνονται χρήσεις αθλητισμού, πολιτισμού, κοινωνικής πρόνοιας, αναψυχής και εστίασης, ενώ στο βόρειο τμήμα του προβλέπονται και χρήσεις εκπαίδευσης. Αποτέλεσμα της εφαρμογής των ρυθμίσεων του ΕΠΣ και της χωροθέτησης δραστηριοτήτων για το στρατόπεδο Μ. Αλεξάνδρου θα είναι η δημιουργία ενός πολύ - λειτουργικού πάρκου πρασίνου, ενώ στο πλαίσιο του ΤΠΣ προτείνεται και η μελλοντική διεύρυνσή του στο σύνολο της έκτασης του υφιστάμενου στρατοπέδου.

- Εξυγίανση και ανάδειξη του παραλιακού μετώπου Μενεμένης, όπως ορίζεται από τη σχετική μελέτη ΕΠΣ που ήδη εκπονείται για την παράκτια ζώνη του Δήμου. Συγκεκριμένα προβλέπεται οργανωμένη ανάπτυξη δύο θυλάκων παραγωγικών δραστηριοτήτων με προσανατολισμό στον τριτογενή τομέα (αποθήκευση, χονδρεμπόριο, μεταφορές, διαμετακόμιση), συμπεριλαμβάνοντας και νέο πόλο αστικού πρασίνου και αναψυχής στο κέντρο της περιοχής μελέτης και σε επαφή με την ακτογραμμή.
- Εξασφάλιση αναγκών κοινωνικής υποδομής για το σύνολο των οικιστικών υποδοχέων, σύμφωνα με τις τιμές των σταθεροτύπων και με βάση την έκταση των νέων Πολεοδομικών Ενοτήτων όπως αναθεωρούνται, για την καλύτερη κάλυψη των αναγκών και την εξασφάλιση των απαιτούμενων ακτινών εξυπηρέτησης. Επιπλέον, στη νέα Π.Ε.2 των Αμπελοκήπων, μαζί με τη λειτουργία του μητροπολιτικού πάρκου αναπτύσσονται και χρήσεις αθλητισμού με επίπεδο εξυπηρέτησης το σύνολο του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης.
- Επανεξέταση του συνόλου των ζητημάτων που σχετίζονται με την παρουσία της ζώνης του ΟΣΕ και αναθεώρηση του σχεδιασμού στις εκτάσεις όπου ο προγενέστερος πολεοδομικός σχεδιασμός καθόριζε χρήσεις γης εντός του ορίου ιδιοκτησίας του ΟΣΕ.
- Καθορίζεται ως Περιοχή Ειδικής Προστασίας, με πλήρη απαγόρευση κάθε είδους δόμησης (με εξαίρεση έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης), το ρέμα Δενδροποτάμου στο επίγειο τμήμα του (από την κοίτη του νότια της Ε.Ο Θεσσαλονίκης Αθηνών έως την εκβολή του). Εκατέρωθεν των οχθών του ρέματος προβλέπεται ζώνη προστασίας του παρόχθιου οικοσυστήματος.
- Η εκτεταμένη εκτός σχεδίου περιοχή που εκτείνεται δυτικά του ρέματος Δενδροποτάμου (έκτασης περίπου 243 Ha) καθορίζεται ως Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ) εντός της οποίας θα μπορούν να αναπτυχθούν οργανωμένοι

υποδοχείς παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του Δευτερογενή και Τριτογενή τομέα, με επίκεντρο την οργάνωση των τριών ήδη θεσμοθετημένων θυλάκων όπως προβλέπονται στο εγκεκριμένο ΓΠΣ της Μενεμένης (Επιχειρηματικά Πάρκα 1,2,3). Σε κάθε περίπτωση, στο σύνολο της περιοχής αυτής (ΠΕΔ.1.γ) δίνεται η δυνατότητα οργανωμένης πολεοδόμησης επιμέρους τμημάτων της με τη μορφή Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης του Ν.4982/2022, εφόσον πληρούνται οι ελάχιστες προϋποθέσεις του ανωτέρω Νόμου, με χρήσεις Χονδρεμπορίου (άρθρο 9 του Π.Δ. 59/2018).

Βασικοί στόχοι της συγκεκριμένης επιλογής είναι η σταδιακή εξυγίανση των υφιστάμενων άτυπων συγκεντρώσεων παραγωγικού χαρακτήρα (κατά το Επιχειρησιακό Σχέδιο για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων βάσει του Ν.3982/2011, που εισάγει την έννοια των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων και για τις οποίες εκπονείται ήδη η σχετική μελέτη για την ευρύτερη περιοχή Καλοχωρίου-Μενεμένης), η μείωση των περιβαλλοντικών πιέσεων που προέρχονται από τη γενικότερη λειτουργία της συγκεκριμένης περιοχής, η αναβάθμιση του περιβάλλοντος τόσο εντός αυτής όσο και στην ευρύτερη περιμετρική αστική ζώνη, αλλά κυρίως η δημιουργία ενός οργανωμένου υποδοχέα με υψηλές προδιαγραφές, ο οποίος θα μπορεί να υποδεχθεί νέες παραγωγικές δραστηριότητες που θα συμβάλλουν στην τόνωση της οικονομίας τόσο της ίδιας της περιοχής όσο και του ΠΣΘ συνολικά.

- Επιπλέον η πρόβλεψη αυτή απορρέει από την αναγκαιότητα άμβλυνσης των συνθηκών ασυμβατότητας που προκαλεί η παρουσία δυνητικά επικίνδυνων παραγωγικών εγκαταστάσεων (κατηγορίας Seveso III), καθώς εκτιμάται ότι η προοπτική λειτουργίας του συνολικού παραγωγικού χώρου ως οργανωμένης ζώνης συνεισφέρει θετικά στην συνύπαρξη με τις εγκαταστάσεις αυτές, λόγω της κατάρτισης σε διαδικασίες διαφυγής/προφύλαξης του προσωπικού λειτουργίας των υπόλοιπων εγκαταστάσεων. Ως εκ τούτου, η οργάνωση της προαναφερόμενης ζώνης οφείλει να συνυπολογίσει τις ειδικότερες ρυθμίσεις και χωρικές επιπτώσεις που απορρέουν από τα διαθέσιμα Σχέδια Αντιμετώπισης Τεχνολογικών Ατυχημάτων Μεγάλης Έκτασης (ΣΑΤΑΜΕ) και τις αντίστοιχες Μελέτες Ασφαλείας των εγκαταστάσεων αυτών, ώστε οι λοιπές χρήσεις ή όσες αναμένεται να εγκατασταθούν μελλοντικά (κατά κανόνα παραγωγικού χαρακτήρα) να δύνανται να λειτουργούν σε συνθήκες ασφάλειας και να μην έρχονται σε σύγκρουση με τις μονάδες κατηγορίας Seveso III.
- Καθορισμός τριών περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης, που αφορούν πρώην θεσμοθετημένες περιοχές ΕΜΟ: η μία καλύπτει την γραμμική ζώνη βορείως της οικιστικής περιοχής Αγίου Νεκταρίου-Δενδροποτάμου (κατά μήκος της οδού Μοναστηρίου)

έκτασης περίπου 41 Ha, ενώ η δεύτερη την έκταση μεταξύ του νότιου ορίου του συνοικισμού και της ΠΑΘΕ, έκτασης περίπου 50 Ha, σε εγγύτητα με τη Λαχαναγορά. Ειδικότερα, όσον αφορά τη δεύτερη περιοχή, πρόκειται συγκεκριμένα για: α) την περιοχή που περικλείεται από υφιστάμενο ρέμα (στα βόρεια), την Ε.Ο Αθηνών - Θεσσαλονίκης (στα νότια), την Λαχαναγορά (δυτικά) και τον οικιστικό υποδοχέα του Δενδροποτάμου. Η τρίτη ζώνη εντοπίζεται στο δυτικότερο άκρο της οικιστικής περιοχής, με έκταση περίπου 15,59 Ha, βορείως της Λαχαναγοράς. Οι τρεις αυτές περιοχές προτείνεται να διατηρήσουν τον θεσμοθετημένο χαρακτήρα τους με σκοπό τη δημιουργία συγκροτημένων χώρων ανάπτυξης σύγχρονων παραγωγικών δραστηριοτήτων και την αποφυγή της άναρχης και χωρίς κανένα πολεοδομικό πλαίσιο ανάπτυξης δραστηριοτήτων εντός αυτών.

- Επανεξέταση συνολικά ολόκληρου του μεταφορικού δικτύου με σκοπό τη βελτίωση των συνθηκών μετακίνησης στην περιοχή, ιδιαίτερα στην προτεινόμενη οργανωμένη ζώνη παραγωγικών δραστηριοτήτων. Συγκεκριμένα προτείνεται η σταδιακή ολοκλήρωση των υπολειπόμενων οδικών υποδομών που αποτελούν τμήμα της συνολικής υποδομής του Κόμβου Κ16 (πλευρικές οδοί και δευτερεύουσες αρτηρίες/διασταυρώσεις). Επίσης, σχεδιάζονται οι λοιπές τεχνικές υποδομές με σκοπό τη πλήρη επάρκεια και χωρική ολοκλήρωση στο σύνολο της περιοχής καθώς και την παροχή ικανοποιητικής ποιότητας οδικού δικτύου και χώρων στάθμευσης, με την ολοκλήρωση του συνόλου των ημιτελών τεχνικών υποδομών εντός αυτής.
- Καθορίζεται οργανωμένη ζώνη χρήσεων χονδρεμπορίου κατά το άρθρο 9 του Π.Δ. 59/2018 (περιοχή Π.Ε.Δ. προς πολεοδόμηση) που περιλαμβάνει την περιοχή νοτίως του εγκεκριμένου σχεδίου της Μενεμένης (περιοχή ΚΤΕΛ) έκτασης περίπου 22 Ha, και η οποία αποτελεί τμήμα της ευρύτερης ζώνης των Λαχανοκήπων. Η πρόταση οργανωμένης ανάπτυξης ως περιοχής ΠΕΔ βασίζεται στον ιδιαίτερο χαρακτήρα της, καθώς ήδη προσελκύει χρήσεις επιχειρηματικού/παραγωγικού χαρακτήρα λόγω της κομβικής θέσης της (επί της Δυτικής Εισόδου και πλησίον του σταθμού υπεραστικών λεωφορείων «Μακεδονία»). Ταυτόχρονα, καθώς περιτριγυρίζεται από πλήθος βασικών οδικών αξόνων και κυκλοφοριακών κόμβων, με συνακόλουθες επιπτώσεις όχλησης και έντονων φόρτων, θεωρείται εξαιρετικά απίθανο να προσελκύσει χρήσεις κατοικίας (σε αντίθεση με την πρόβλεψη του εγκεκριμένου ΓΠΣ) και εν γένει θεωρείται μη συμβατή με αντίστοιχες οικιστικές χρήσεις. Επιπροσθέτως, λαμβάνεται υπόψη και η γενικότερη τάση του χωρικού σχεδιασμού για αποτροπή προσέγγισης περιοχών κατοικίας προς τις εγκαταστάσεις κατηγορίας Seveso.

Κεφάλαιο Π2. Αναθεωρήσεις/ Τροποποιήσεις/ Ανάδραση

Π2.1 Προτάσεις αναθεώρησης – τροποποίησης

Π2.1.1 Προτάσεις αναθεώρησης εγκεκριμένων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ Δημοτικών Ενοτήτων του ΟΤΑ.

Η πρόταση χωρικής ανάπτυξης του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης βασίστηκε στην επιδίωξη εξασφάλισης ρεαλιστικών και εφικτών συνθηκών ανάπτυξης της περιοχής. Επομένως εξετάστηκαν και έγινε άμεση ανάδραση των προτάσεων των ήδη θεσμοθετημένων ΓΠΣ των Δημοτικών Ενοτήτων Μενεμένης και Αμπελοκήπων ώστε να αναδειχθούν οι τροποποιήσεις στο σχεδιασμό χρήσεων γης που προτείνει η παρούσα μελέτη και αποτυπώνεται χωρικά. Υπενθυμίζεται ότι κύριοι στόχοι του σχεδιασμού της πρότασης είναι η ισχυροποίηση των δυνατοτήτων που παρέχει η κεντροβαρής θέση του Δήμου και η αντιστροφή της τάσης πληθυσμιακής εκροής, και η συμβολή στην κατά το δυνατόν άμβλυνση των χωρικών επιπτώσεων που επιφέρει η διαχρονική γειννίαση της οικιστικής περιοχής με τις ασύμβατες χρήσεις της παραγωγικής ζώνης.

Συγκεκριμένα για τη **Δ.Ε. Αμπελοκήπων** και ύστερα από την εξέταση της τροποποίησης του ΓΠΣ Δήμου Αμπελοκήπων (νυν Δ.Ε Αμπελοκήπων) σύμφωνα με το υπ'αριθμ. ΦΕΚ 1249Δ'/21-11-2005 προτείνεται μέσω της παρούσας μελέτης ΤΠΣ να αναθεωρηθούν/τροποποιηθούν:

- Τα όρια των πολεοδομικών ενοτήτων. Συγκεκριμένα προτείνεται ανασύνταξη από έντεκα πολεοδομικές ενότητες σε συνολικά δύο, ως εξής:
 - Ενοποίηση όλων των Π.Ε. οικιστικού χαρακτήρα των Αμπελοκήπων (σημερινές Π.Ε. 1 έως 11) σε μία ενιαία πολεοδομική ενότητα με ονομασία **Π.Ε.1 Αμπελοκήπων**, συμπεριλαμβανομένων των εκτάσεων που καλύπτουν τα Συμμαχικά και Καθολικά Κοιμητήρια.
 - Καθορισμός διακριτής Π.Ε. μη οικιστικού χαρακτήρα που θα περιλαμβάνει τον υπερτοπικό πόλο αστικού πρασίνου και κοινωφελών λειτουργιών του πρώην στρατοπέδου «Μεγάλου Αλεξάνδρου» με ονομασία **Π.Ε.2 Αμπελοκήπων**.
- Καθορισμός της συνολικής έκτασης που καλύπτουν τα Συμμαχικά Κοιμητήρια ως περιοχή ΠΕΚ.
- Ανασύνταξη θεσμοθετημένων χρήσεων γης στην εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή της Δ.Ε. Αμπελοκήπων και επικαιροποίηση των απαιτούμενων αναγκών σε κοινόχρηστους -

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ

κοινοφελείς χώρους σύμφωνα με τον προγραμματικό πληθυσμό και τα ισχύοντα πολεοδομικά σταθερότυπα.

- Διεύρυνση των περιοχών γενικής κατοικίας με διατήρηση μικρού αριθμού πυρήνων αμιγής κατοικίας, για σύγκλιση με την υφιστάμενη κατάσταση. Συγκεκριμένα στην οικιστική περιοχή της Δ.Ε. Αμπελοκήπων οι πυρήνες αμιγής κατοικίας που διατηρούνται αφορούν τις υφιστάμενες περιοχές εργατικών κατοικιών οι οποίες δεν παρουσιάζουν καμία μεταβολή σε σύγκριση με το θεσμοθετημένο Γ.Π.Σ.
- Διεύρυνση των ζωνών και πόλων Τοπικού Κέντρου/Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης που εντοπίζονται στην Δ.Ε. Αμπελοκήπων (θεσμοθετημένων από το ΓΠΣ ή/και υλοποιημένων στην πράξη). Με επίκεντρο την περιοχή του πολιτιστικού κέντρου (παλιά Π.Ε. 10) διευρύνονται τα όρια του τοπικού κέντρου επί της οδού «Μεγάλου Αλεξάνδρου» έως και τα όρια του Δήμου με τις κάθετες «Ελ. Βενιζέλου» και «Φιλιππουπόλεως», συγκροτώντας ένα σταυροειδές πλέγμα αξόνων με χρήσεις αστικών κεντρικών λειτουργιών. Επιπλέον εντός της νέας Π.Ε.1 δημιουργούνται νέοι μικρότεροι πυρήνες τοπικού κέντρου (όπως λ.χ. επί των οδών Λεωφόρου 28^{ης} Οκτωβρίου και Εθνικής Αντιστάσεως), κατά κανόνα πλησίον πυρήνων κοινοφελών χρήσεων.
- Μελλοντική διεύρυνση του ήδη προβλεπόμενου από το ΕΠΣ Πάρκου αστικού πρασίνου στο στρατόπεδο «Μεγάλου Αλεξάνδρου».
- Κατάργηση ειδικών θεσμικών ζωνών όπως ορίζονται από το προγενέστερο Γ.Π.Σ. Αμπελοκήπων (ζωνών κοινωνικού συντελεστή, υποδοχής συντελεστή, ειδικών κινήτρων κοκ)
- Αναθεώρηση των προγραμματικών πληθυσμιακών μεγεθών.

Για τη **Δ.Ε. Μενεμένης** και ύστερα από την εξέταση της αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Μενεμένης σύμφωνα με το υπ'αριθμ. ΦΕΚ73ΑΑΠ/22-04-2016, προτείνεται μέσω της παρούσας μελέτης ΤΠΣ να αναθεωρηθούν/τροποποιηθούν:

- Τα όρια των πολεοδομικών ενοτήτων. Συγκεκριμένα προτείνεται ανασύνταξη από έξι πολεοδομικές ενότητες σε τέσσερις, ως εξής:
 - Ενοποίηση των τριών Π.Ε. του ιστορικού πυρήνα του συνοικισμού Μενεμένης (σημερινές Π.Ε. 1, 2 και 3) σε μία ενιαία Π.Ε με ονομασία **Π.Ε.1 Μενεμένης**.
 - Επανακαθορισμός του ορίου της σημερινής Π.Ε. 4 (περιοχή οδού Μοναστηρίου) βορειότερα, επί του ορίου του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης (δηλαδή κατάργηση της περιοχής επέκτασης που προέβλεπε το ΓΠΣ), με ονομασία **Π.Ε.2 Μενεμένης** και αναθεώρηση του συντελεστή δόμησης στο επίπεδο του θεσμοθετημένου από τα διατάγματα ρυμοτομίας (2,40).

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ

- Ενοποίηση των δύο Π.Ε. του συνοικισμού Δενδροποτάμου (σημερινές Π.Ε. 5 και 6) σε μία ενιαία Π.Ε με ονομασία **Π.Ε.3 Μενεμένης**.
- Μερική ανασύνταξη θεσμοθετημένων χρήσεων γης εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή της Δ.Ε. Μενεμένης και επικαιροποίηση των απαιτούμενων αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, σύμφωνα με τον προγραμματικό πληθυσμό και τα ισχύοντα πολεοδομικά σταθερότυπα.
 - Επανεξέταση των ζωνών Γενικής Κατοικίας με διατήρηση ενός πυρήνα Αμιγούς Κατοικίας, για σύγκλιση με την υφιστάμενη κατάσταση. Συγκεκριμένα στη Π.Ε.1 Μενεμένης διατηρείται η περιοχή του «δυτικού τομέα» του συνοικισμού ως περιοχή Αμιγούς Κατοικίας. Επιπλέον στη Π.Ε.1 καθορίζεται ως Τοπικό Κέντρο η περιοχή περιμετρικά της κεντρικής πλατείας του Ι.Ν Αγίας Παρασκευής.
 - Στην Π.Ε.2 Μενεμένης προτείνεται η διεύρυνση της ζώνης Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης που εκτείνεται επί της οδού Μοναστηρίου.
- Καθορισμός των τριών υφιστάμενων τμημάτων της νέας Π.Ε.3 Μενεμένης που σήμερα αποτελούν θεσμοθετημένες περιοχές ΕΜΟ (νοτίως, βορείως και δυτικά της οικιστικής ζώνης της σημερινής Π.Ε.5) ως οργανωμένων παραγωγικών θυλάκων δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης με χρήσεις του άρθρου 8 του Π.Δ. 59/2018.
- Καθορισμός περιοχής ΠΕΔ νοτιοδυτικά της νέας Π.Ε.2 και έως το νότιο όριο του Δήμου και το ρέμα Δενδροποτάμου (ευρύτερη περιοχή ΚΤΕΛ) με χρήσεις Χονδρεμπορίου (άρθρο 9 του Π.Δ. 59/2018).
- Επανεξέταση του συνόλου των ζητημάτων που σχετίζονται με την παρουσία της ζώνης του ΟΣΕ, με αναθεώρηση του σχεδιασμού στις εκτάσεις όπου ο προγενέστερος πολεοδομικός σχεδιασμός καθόριζε χρήσεις γης εντός της ιδιοκτησίας ΟΣΕ.
- Καθορισμός της Κεντρικής Λαχαναγοράς Θεσσαλονίκης ως περιοχή ΠΕΔ.
- Πρόταση ανάπτυξης του συνόλου της εξωαστικής παραγωγικής περιοχής δυτικά του ρέματος Δενδροποτάμου ως οργανωμένη ζώνη Παραγωγικών & Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ) του Δευτερογενή και Τριτογενή τομέα (προς πολεοδόμηση παραγωγική ζώνη κατά την έννοια των επιχειρηματικών πάρκων), με επίκεντρο τους 3 προτεινόμενους θύλακες του θεσμοθετημένου Γ.Π.Σ., σε εναρμόνιση με την γενικότερη τάση οργάνωσης και εξυγίανσης των άτυπων βιομηχανικών συγκεντρώσεων παραγωγικού χαρακτήρα που ήδη προωθείται στην ευρύτερη παραγωγική ζώνη της ΒΔ Θεσσαλονίκης αλλά και την αντίστοιχη μελέτη ΕΠΣ του παραλιακού

τμήματος Μενεμένης (όπου προβλέπεται οργανωμένη ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα: αποθήκευση, χονδρεμπόριο, μεταφορές, διαμετακόμιση).

- Προτείνεται μια ευρύτερη οριογραμμή προς την πλευρά του αστικού ιστού, ως επιπρόσθετο όριο προστασίας πέραν του οποίου δεν θα επιτρέπεται η ενδεχόμενη μελλοντική διεύρυνση των ορίων της 2ης Ζώνης Επιπτώσεων (από τυχόν μεταβολές/ανακατατάξεις στις υφιστάμενες εγκαταστάσεις κατηγορίας Seveso III). Η εν λόγω οριογραμμή θεσμοθετείται από τη παρούσα μελέτη και προτείνεται να ακολουθεί από ανατολικά προς δυτικά) την οδό 26^{ης} Οκτωβρίου, την προέκταση της ΠΑΘΕ, το ανατολικό και βόρειο όριο της Λαχαναγοράς και την οδό Σοφοκλή Βενιζέλου.
- Διατήρηση της περιοχής αναθεώρησης σχεδίου κατά το Άρθρο 15 του Ν.2508/1997 στην Π.Ε. 2 της Μενεμένης.

Π2.2. Προτάσεις ανάδρασης προς υπερκείμενο σχεδιασμό (ως υπόδειξη κι όχι ως δυνατότητα άμεσης θεσμοθέτησης με το ΤΧΣ).

Στη παρούσα μελέτη επιχειρείται να γίνει ανάδραση των προτάσεων για το Δήμο Αμπελοκήπων - Μενεμένης με τον υπερκείμενο σχεδιασμό με στόχο την υπόδειξη των προτάσεων ΤΧΣ. Συγκεκριμένα καταγράφεται το περιεχόμενο της Κοινής Υπουργικής Απόφασης 172058/2016 – ΦΕΚ 354Β'/17-02-2016 για την Seveso III και αναλύεται η πρόταση της μελέτης ΤΧΣ που αφορά τις εγκαταστάσεις που εμπίπτουν στη κοινοτική οδηγία Seveso III.

Κοινή Υπουργική Απόφαση 172058/2016 – ΦΕΚ 354/Β/17-2-2016 για την Seveso III

Η Κοινή Υπουργική Απόφαση 172058/2016 με το υπ' αριθμ. ΦΕΚ 354Β'/17-02-2016 αναφέρεται στο καθορισμό κανόνων, μέτρων και όρων για την αντιμετώπιση κινδύνων από ατυχήματα μεγάλης έκτασης σε εγκαταστάσεις ή μονάδες, λόγω της ύπαρξης επικίνδυνων ουσιών, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2012/18/ΕΕ. Συγκεκριμένα όλοι οι φορείς εκμετάλλευσης των εγκαταστάσεων καταρτίζουν υποχρεωτικά, ανεξαρτήτως αν πρόκειται για εγκατάσταση ανώτερης ή κατώτερης βαθμίδας, Έκθεση στην οποία αναφέρεται η οικεία Πολιτική Πρόληψης Μεγάλων Ατυχημάτων (ΕΠΠΜΑ) καθώς και οι όροι και οι μέθοδοι διασφάλισης της ορθής εφαρμογής της. Η ΠΠΜΑ πρέπει να είναι σχεδιασμένη ώστε να διασφαλίζει υψηλό επίπεδο προστασίας της ανθρώπινης υγείας και του περιβάλλοντος και να είναι ανάλογη προς τους κινδύνους μεγάλου ατυχήματος.

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

Η παρούσα μελέτη ΤΠΣ λαμβάνει υπόψη τις αποστάσεις επικινδυνότητας σε περίπτωση βιομηχανικού ατυχήματος οι οποίες και αποτυπώνονται ως κύκλοι πέριξ της εγκατάστασης που υπάγεται στην κοινοτική οδηγία Seveso III. Η οργάνωση της εκτός σχεδίου περιοχής της Δ.Ε Μενεμένης συνυπολογίζει τις Ζώνες Επιπτώσεων των εγκαταστάσεων κατηγορίας Seveso III (από τις αντίστοιχες Μελέτες Ασφαλείας), και οι προτεινόμενες χρήσεις γης διαφοροποιούνται εκατέρωθεν του ορίου των ζωνών αυτών. Συμπληρωματικά των παραπάνω η παρούσα μελέτη προτείνει την θέσπιση μιας ευρύτερης οριογραμμής προς την πλευρά του αστικού ιστού, ως επιπρόσθετο όριο προστασίας πέραν του οποίου δεν θα επιτρέπεται η ενδεχόμενη μελλοντική διεύρυνση των ορίων της 2ης Ζώνης Επιπτώσεων (από τυχόν μεταβολές/ανακατατάξεις στις υφιστάμενες εγκαταστάσεις κατηγορίας Seveso III). Η εν λόγω οριογραμμή προτείνεται να ακολουθεί από ανατολικά προς δυτικά) την οδό 26ης Οκτωβρίου, την προέκταση της ΠΑΘΕ, το ανατολικό και βόρειο όριο της Λαχαναγοράς και την οδό Σοφοκλή Βενιζέλου.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2: Αναλυτικές ρυθμίσεις - Πρόγραμμα

Κεφάλαιο Π3. Χωροταξική οργάνωση - Χρήσεις γης - Προστασία περιβάλλοντος

Στο κεφάλαιο αυτό ορίζονται, περιγράφονται, και παρουσιάζονται οι ρυθμίσεις για τη χωροταξική οργάνωση και προστασία του περιβάλλοντος, με αντικείμενο τον ορισμό και την περιγραφή των ρυθμίσεων των καθοριζόμενων κατηγοριών περιοχών χρήσεων γης και προστασίας φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος που ορίζονται στο άρθρο 7 του Ν.4447/2016 και αφορούν:

- Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ.)
- Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ.)
- Περιοχές Προστασίας (ΠΕΠ.)

καθώς και της προτεινόμενης οργάνωσης των επικοινωνιών και των μετακινήσεων και τα δίκτυα/διαδρομές εναλλακτικών μετακινήσεων μεταξύ φυσικών, πολιτιστικών και οικιστικών χώρων.

Η περιοχή παρέμβασης οργανώνεται σε επιμέρους ενότητες (Περιοχές), οι οποίες ομαδοποιούνται ανάλογα με τα ομοειδή λειτουργικά χαρακτηριστικά τους και την εν γένει χωρική/γεωγραφική τους υπόσταση.

Π3.1 Περιοχές Χρήσεων Γης και Προστασίας

Αναλυτικά, η προτεινόμενη χωρική οργάνωση, όπως αποτυπώνεται στο χάρτη Π2 διαρθρώνεται ως εξής:

Ορίζονται:

Π3.1.1 Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ.)

Ως οικιστικές περιοχές νοούνται οι περιοχές που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη οικονομική και κοινωνική ζωή - δραστηριότητα του ανθρώπου. Στις οικιστικές περιοχές περιλαμβάνονται όλες:

- οι πολεοδομημένες, εντός εγκεκριμένων σχεδίων περιοχές
- οι προς πολεοδόμηση περιοχές

των δύο Δημοτικών Ενοτήτων.

Στις περιοχές αυτές καθορίζονται τα όρια πολεοδομικών ενοτήτων και η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους, που αφορά:

- τις επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης.

- τον συντελεστή δόμησης και τους λοιπούς όρους - περιορισμούς δόμησης.
- τη γενική εκτίμηση των αναγκών σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει υποδομές και δίκτυα.

Ειδικότερα, οι προτεινόμενες οικιστικές περιοχές (ΟΙΚ.) για τον Δήμο Αμπελοκήπων-Μενεμένης διακρίνονται σε:

- ΟΙΚ.1: Εγκεκριμένα Σχέδια Πόλης
- ΟΙΚ.2: Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια
- ΟΙΚ.3: Περιοχές προς πολεοδόμηση βάσει εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου 1^{ου} επιπέδου

Σε χωρικό επίπεδο, ανά Δημοτική Ενότητα οι οικιστικές περιοχές διαρθρώνονται ως εξής:

➤ **Στην Δ.Ε. Αμπελοκήπων:**

▪ **ΟΙΚ. 1.α: Εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλης Αμπελοκήπων**

Περιλαμβάνει την έκταση που καλύπτουν οι υφιστάμενες 11 πολεοδομικές ενότητες της εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχής της Δ.Ε. Αμπελοκήπων, με εξαίρεση την έκταση των Συμμαχικών Κοιμητηρίων και του Καθολικού Κοιμητηρίου. Η ΟΙΚ. 1.α θα αποτελεί μία ενιαία πολεοδομική ενότητα με επιμέρους τομείς όρων δόμησης. Οι γενικότερες χρήσεις γης περιλαμβάνουν ζώνες Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης/Τοπικού Κέντρου, εκτεταμένη περιοχή Γενικής Κατοικίας και ορισμένους θύλακες Αμιγούς Κατοικίας.

▪ **ΟΙΚ. 2: Έκταση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου αθλητικού πυρήνα**

Αποτελεί την έκταση του υφιστάμενου τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου του πυρήνα αθλητικών εγκαταστάσεων, στο ΒΑ τμήμα της παραχωρημένης έκτασης του στρατοπέδου Μεγάλου Αλεξάνδρου. Εντός της ΟΙΚ.2 θα ισχύουν οι ρυθμίσεις του εν λόγω ρυμοτομικού σχεδίου.

▪ **ΟΙΚ. 3.α.1 - 3.α.2: Λοιπή έκταση στρατοπέδου «Μεγάλου Αλεξάνδρου» (περιοχή προς πολεοδόμηση βάσει εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου 1ου επιπέδου)**

Αποτελεί περιοχή επέκτασης σχεδίου πόλης σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ, και περιλαμβάνει δύο επιμέρους διακριτά τμήματα:

- Την περιοχή **ΟΙΚ.3.α.1** που αφορά στο υπόλοιπο μέρος του παραχωρημένου τμήματος του στρατοπέδου (κεντρικό και νότιο

τμήμα), που παραχωρήθηκε στον Δήμο για δημιουργία πάρκου αστικού πρασίνου και όπου ήδη εκπονείται μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου με το ίδιο αντικείμενο. Στην περιοχή ΟΙΚ.3.α.1, θα ισχύουν οι χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης που καθορίζει η αντίστοιχη μελέτη Ε.Π.Σ.

- Την περιοχή **ΟΙΚ.3.α.2** που αφορά στο υφιστάμενο ενεργό τμήμα του στρατοπέδου που χρησιμοποιείται ακόμη από τον Στρατό. Η περιοχή ΟΙΚ. 3.α.2 προτείνεται να λειτουργήσει εν μέρει ως προέκταση του προαναφερόμενου πάρκου πόλης (όπως καθοριζόταν και με το εγκεκριμένο ΓΠΣ ως ενιαίος χώρος πρασίνου μαζί με την ΟΙΚ.3.α.1) με χρήσεις αστικού πρασίνου στο κεντρικό τμήμα του, ενώ εκατέρωθεν αυτού θα περιλαμβάνονται κοινωφελείς χρήσεις (σε συνέχεια των λοιπών κοινωφελών χρήσεων) καθώς και χρήσεις κεντρικών λειτουργιών πόλης επί της οδού Βενιζέλου.

- **ΟΙΚ. 3.α.3: Μικρή έκταση μεταξύ στρατοπέδου και σχεδίου πόλης (περιοχή προς πολεοδόμηση βάσει εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου 1ου επιπέδου)**

Αποτελεί τη μικρή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου έκταση μεταξύ του ορίου του στρατοπέδου και του ορίου του ρυμοτομικού σχεδίου της ΟΙΚ.1.α., αποτελούμενη από ενεργή βιοτεχνική εγκατάσταση και όμορο αδόμητο οικόπεδο. Η έκταση αυτή σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ αποτελούσε τμήμα της συνολικής πρότασης αξιοποίησης του στρατοπέδου. Προτείνεται ως περιοχή ένταξης στο σχέδιο πόλης.

➤ **Στην Δ.Ε. Μενεμένης:**

- **ΟΙΚ. 1.β: Εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλης Συνοικισμού Μενεμένης**

Περιλαμβάνει την συνολική έκταση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης του συνοικισμού Μενεμένης, δηλαδή την έκταση που καταλαμβάνουν οι υφιστάμενες Π.Ε. 1, 2, 3 και 4 της Μενεμένης, με νότιο όριο της ιδιοκτησία του ΟΣΕ. Η ΟΙΚ. 1.β θα αποτελεί μία ενιαία πολεοδομική ενότητα με επιμέρους τομείς όρων δόμησης. Οι γενικότερες χρήσεις γης περιλαμβάνουν ζώνες Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης/ Τοπικού Κέντρου, εκτεταμένη περιοχή Γενικής Κατοικίας και ορισμένους θύλακες Αμιγούς Κατοικίας.

- **ΟΙΚ. 1.γ: Εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλης Συνοικισμού Αγ.Νεκταρίου (Δενδροποτάμου)**

Περιλαμβάνει το τμήμα της εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχής του συνοικισμού Αγίου Νεκταρίου (Δενδροποτάμου), δηλαδή την έκταση που καλύπτει η οικιστική περιοχή του συνοικισμού έως το νότιο όριο του διερχόμενου ρέματος. Η ΟΙΚ. 1.γ θα αποτελεί μία ενιαία πολεοδομική

ενότητα με επιμέρους τομείς όρων δόμησης και σχεδόν στο σύνολό της καθορίζονται χρήσεις Γενικής Κατοικίας, με εξαίρεση την γραμμική ζώνη παράλληλα προς την οδό Μοναστηρίου (πρώην περιοχή ΕΜΟ) όπου καθορίζονται χρήσεις του άρθρου 8 του Π.Δ. 59/2018. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης στο τμήμα του εγκεκριμένου σχεδίου διατηρούνται όπως ισχύουν σήμερα βάσει της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης του συνοικισμού.

▪ **ΟΙΚ. 3.β.1 - 3.β.2: Περιοχές επέκτασης Συνοικισμού Αγ.Νεκταρίου (περιοχές προς πολεοδόμηση βάσει εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου 1ου επιπέδου)**

Περιλαμβάνει τα τμήματα του συνοικισμού Δενδροποτάμου που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου:

- Αφενός, την υφιστάμενη Π.Ε. 6 της Δ.Ε. Μενεμένης, η οποία αποτελεί περιοχή επέκτασης σχεδίου που προτάθηκε με το αναθεωρημένο ΓΠΣ Μενεμένης και ήδη εκπονείται η σχετική πολεοδομική μελέτη επέκτασης (ΟΙΚ.3.β.1).
- Αφετέρου, την έκταση της πρώην περιοχής ΕΜΟ που οριοθετείται από το νότιο όριο του εγκεκριμένου σχεδίου της ΟΙΚ.1.γ (συνοικισμός Αγίου Νεκταρίου), το όριο της Λαχαναγοράς και τον άξονα της Ε.Ο. Αθήνας-Θεσσαλονίκης. Η περιοχή αυτή (ΟΙΚ.3.β.2) διαχρονικά καθοριζόταν από τον πολεοδομικό σχεδιασμό ως περιοχή ΕΜΟ και σύμφωνα με την τελευταία αναθεώρηση του ΓΠΣ ως χώρος υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης. Σημειώνεται ότι κατά την αναθεώρηση του ΓΠΣ το εν λόγω τμήμα είχε ενσωματωθεί μαζί με την όμορη οικιστική περιοχή του συνοικισμού Αγ.Νεκταρίου σε μία ενιαία πολεοδομική ενότητα (υφιστάμενη Π.Ε. 5).

Ως προς την πολεοδομική λειτουργία, οι δύο περιοχές ΟΙΚ. 3.β.1 και ΟΙΚ. 3.β.2 μαζί με την ΟΙΚ.1.γ θα αποτελούν μία ενιαία πολεοδομική ενότητα με επιμέρους τομείς όρων δόμησης. Στην περιοχή οικιστικής επέκτασης (ΟΙΚ. 3.β.1) προτείνονται οι ρυθμίσεις της ήδη εκπονούμενης πολεοδομικής μελέτης επέκτασης, όπου καθορίζονται χρήσεις Γενικής Κατοικίας, Αμιγούς Κατοικίας καθώς και μικρό τμήμα παραγωγικού χαρακτήρα (πρώην ΕΜΟ) στο δυτικό άκρο της με χρήσεις του άρθρου 8 του Π.Δ. 59/2018 (χαμηλής όχλησης). Ομοίως, στην περιοχή ΟΙΚ. 3.β.2 (επίσης πρώην ΕΜΟ) καθορίζονται χρήσεις του άρθρου 8 του Π.Δ. 59/2018 (χαμηλής όχλησης).

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ**

Πίνακας 5: Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1: ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ (ΟΙΚ)					
ΠΕΡΙΟΧΗ	ΧΡΗΣΗ		Εμβαδό (στρ.)	% κατηγορίας	% συνόλου
ΟΙΚ.1	Εγκεκριμένα Σχέδια Πόλης	ΟΙΚ.1.α	1.234,74	44,65%	17,43%
		ΟΙΚ.1.β	618,52	22,37%	8,73%
		ΟΙΚ.1.γ	434,56	15,71%	6,13%
ΟΙΚ.2	Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια		79,56	2,88%	1,12%
ΟΙΚ.3	Περιοχές προς πολεοδόμηση βάσει εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου 1ου επιπέδου	ΟΙΚ.3.α.1	102,34	3,70%	1,44%
		ΟΙΚ.3.α.2	85,96	3,11%	1,21%
		ΟΙΚ.3.α.3	5,39	0,19%	0,08%
		ΟΙΚ.3.β.1	158,31	5,72%	2,23%
		ΟΙΚ.3.β.2	50,34	1,82%	0,71%
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ Κατηγορίας 1			2.769,72		
ΣΥΝΟΛΟ ΔΗΜΟΥ			7.083,73		

**Π3.1.2 Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών
Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ.)**

Ως παραγωγικές-επιχειρηματικές περιοχές νοούνται οι περιοχές που εξυπηρετούν την υποδοχή παραγωγικών εγκαταστάσεων και υποδομών, και περιλαμβάνουν οργανωμένες (πολεοδομημένες) ή μη περιοχές.

Στις περιοχές αυτές καθορίζονται τα όρια και η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους, που αφορά:

- τις επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης.
- τον συντελεστή δόμησης και τους λοιπούς όρους - περιορισμούς δόμησης.
- τη γενική εκτίμηση των αναγκών σε υποδομές και δίκτυα.

Ειδικότερα, οι περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΕΔ.) διακρίνονται σε:

- ΠΕΔ.1: Περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων προς πολεοδόμηση από ΤΠΣ, ΕΠΣ (Ν.4447/2016)
- ΠΕΔ.2: Χώροι υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης (άρθρο 8 του Π.Δ. 59/2018)
- ΠΕΔ.3: Περιοχή ιδιοκτησίας ΟΣΕ (σιδηροδρομικές γραμμές και λοιπές τεχνικές εγκαταστάσεις και υποδομές)

Σε χωρικό επίπεδο, ανά Δημοτική Ενότητα οι οικιστικές περιοχές διαρθρώνονται ως εξής:

➤ **Στην Δ.Ε. Μενεμένης:**

▪ **ΠΕΔ. 1.α: Περιοχή Χονδρεμπορίου (περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων προς πολεοδόμηση από ΤΠΣ)**

Η ΠΕΔ. 1.α περιλαμβάνει τις εκτάσεις της Δ.Ε. Μενεμένης που βρίσκονται νοτίως του ορίου της περιοχής ΟΙΚ.1.β και έως το νότιο όριο του Δήμου. Περικλείεται από την Λεωφόρο Δενδροποτάμου, την διαγώνια εμπορευματική σιδηροδρομική γραμμή (όριο εγκεκριμένου σχεδίου της ΟΙΚ.1.β) και το όριο του Δήμου έως τη συμβολή της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου με την Λεωφόρο Δενδροποτάμου. Εντός αυτής περιλαμβάνεται και η έκταση του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου που καταλαμβάνουν οι εγκαταστάσεις και οι υποδομές του σταθμού υπεραστικών λεωφορειακών γραμμών «Μακεδονία» (ΚΤΕΛ).

Για την περιοχή ΠΕΔ. 1 καθορίζονται χρήσεις Χονδρεμπορίου (άρθρο 9 του Π.Δ. 59/2018).

Κατά τη διαμόρφωση του εσωτερικού οδικού δικτύου θα πρέπει να ληφθεί μέριμνα ώστε να μην παρεμποδίζεται στο παραμικρό η λειτουργία του σταθμού υπεραστικών λεωφορείων (ΚΤΕΛ), λαμβάνοντας υπόψη και την παρουσία μεγάλων οδικών αξόνων όπως είναι η Δυτική Είσοδος, η Λεωφόρος Δενδροποτάμου και η οδός 26ης Οκτωβρίου.

α) Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

- Χονδρεμπόριο του Άρθρου 9 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων.
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών: Επιτρέπονται μόνο Καταστήματα παροχής υπηρεσιών (10.2), Υπεραγορές (10.3), Πολυκαταστήματα (10.4), Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων εκθεσιακά κέντρα (10.6)
 - (11) Γραφεία/ Κέντρα Ερευνών/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
 - (12) Εστίαση.
 - (13) Αναψυκτήρια.
 - (15) Τουριστικά καταλύματα (μόνο κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα).
 - (16) Στάθμευση (κτίρια, γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους.
 - (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

- (18) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων.
- (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης αυτοκινήτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους μηχανημάτων έργων (Σ.Ε.Μ.Ε.) και αγροτικών μηχανημάτων.
- (20) Αποθήκες.
- (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής με χαμηλής όχλησης δευτερεύουσες δραστηριότητες.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.
- (23) Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης.
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Ι.Κ.Τ.Ε.Ο., Κ.Τ.Ε.Ο.).
- (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα).
- (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.
- (39) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών.

Οι πιο πάνω με κωδικό (9), (12) και (15) χρήσεις αποτελούν υποστηρικτικές δραστηριότητες της κύριας χρήσης χονδρεμπορίου και επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.

- (48.1) Κατασκευές για:
 - α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων.
 - β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών.
- (48.2) Εγκαταστάσεις:
 - α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).
 - β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.
 - γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.
 - ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

β) Συντελεστής Δόμησης

Ορίζεται Μέσος Συντελεστής Δόμησης 1,20.

ΔΙΚΤΥΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

γ) Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

- Για έργα και δραστηριότητες των οποίων η ίδρυση και λειτουργία υπόκειται σε περιβαλλοντική αδειοδότηση, εφαρμόζονται οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις της περιβαλλοντικής νομοθεσίας.
- Απαγορεύεται η εγκατάσταση οποιασδήποτε νέας «εγκατάστασης» και «μονάδας», που εμπεριέχεται στις ρυθμίσεις της κοινής υπουργικής απόφασης με αριθ. 172058/11-02-2016 (ΦΕΚ 354Β'/17-02-2016).

Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής

- Επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις γης της μελέτης ΤΠΣ.
- Οι λοιποί όροι δόμησης (εκμετάλλευση – ποσοστό κάλυψης – συντελεστής δόμησης – αποστάσεις από όρια – επιτρεπόμενα ύψη κ.λπ.) διέπονται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης του από 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) Π.Δ. όπως ισχύουν ανάλογα με την χρήση εφόσον αυτή προβλέπεται από το παρόν ΤΠΣ και εφόσον δεν επιβάλλεται διαφορετική ρύθμιση από αυτό.
- Το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 10.000 τ.μ.
- Νομίμως υφιστάμενες εγκαταστάσεις βιοτεχνίας – βιομηχανίας σε περιοχές όπου δεν επιτρέπεται η χρήση με τις διατάξεις του παρόντος ΤΠΣ, μπορούν να λειτουργούν και να εκσυγχρονίζονται εντός των ορίων του γηπέδου επί του οποίου έχουν ανεγερθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3325/2005 (ΦΕΚ 68Α'), μετά από διαδικασία Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης.
- Νομίμως υφιστάμενα λοιπά κτίρια και εγκαταστάσεις που η χρήση τους δεν επιτρέπεται από τις διατάξεις του παρόντος ΤΠΣ, δύνανται να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί και να εκσυγχρονίζονται μετά από τήρηση της περιβαλλοντικής και λοιπής κείμενης νομοθεσίας, σύμφωνα με το αρ. 26, παρ. 6 του Ν.2831/2000, όπως αυτό τροποποιήθηκε.
- Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την δημοσίευση του παρόντος ΤΠΣ σε περιοχές που δεν επιτρέπεται η αναφερόμενη στην άδεια χρήση, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν και μέσα στα όρια του χρόνου ισχύος τους. Μετά τον χρόνο ισχύος τους, δεν αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος πλην της περίπτωσης ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού. Σε κάθε άλλη περίπτωση αναθεώρησης εφαρμόζονται οι όροι του παρόντος ΤΠΣ.
- Στην περίπτωση που έχουν κατατεθεί μέχρι την δημοσίευση της παρούσας απόφασης στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία πλήρεις φάκελοι για έκδοση οικοδομικής άδειας για περιοχές που δεν επιτρέπεται η αιτούμενη χρήση, οι άδειες αυτές εκδίδονται με τα δεδομένα του χρόνου υποβολής τους και εκτελούνται μέσα στα όρια

του χρόνου ισχύος τους. Μετά τον χρόνο ισχύος τους, δεν αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος πλην της περίπτωσης ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού. Σε κάθε άλλη περίπτωση αναθεώρησης εφαρμόζονται οι όροι του παρόντος ΤΠΣ.

Χώροι Στάθμευσης – Κτίρια Στάθμευσης

Η χωρητικότητα των υπαίθριων ή στεγασμένων χώρων στάθμευσης στις ζώνες των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων θα υπολογιστεί κατά την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης με βάση τις προβλεπόμενες διαστάσεις και μεγέθη των υπαίθριων ή στεγασμένων σταθμών αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 455/1976 (ΦΕΚ 169 Α').

▪ ΠΕΔ. 1.β: Περιοχή Χονδρεμπορίου (περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων προς πολεοδόμηση από ΕΠΣ)

Περιλαμβάνει το προς πολεοδόμηση τμήμα της παραλιακής ζώνης της Δ.Ε. Μενεμένης, η οποία αποτελεί αντικείμενο μελέτης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ). Σύμφωνα με την μελέτη ΕΠΣ, η περιοχή αυτή προτείνεται να οργανωθεί ως Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων προς πολεοδόμηση (ΠΕΔ) για τη χωροθέτηση παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του Τριτογενή Τομέα και ειδικότερα Χονδρεμπορίου – Εφοδιαστικής (logistics).

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης θα είναι αυτοί που περιλαμβάνονται στην σχετική μελέτη ΕΠΣ και περιλαμβάνουν χρήσεις Χονδρεμπορίου (άρθρο 9 του Π.Δ. 59/2018) και Ελεύθερων Χώρων – Αστικού Πρασίνου (άρθρο 7 του Π.Δ. 59/2018). Ειδικότερα, σύμφωνα με τη μελέτη ΕΠΣ, η περιοχή ΠΕΔ. 1.β οργανώνεται σε μία ενιαία Πολεοδομική Ενότητα με 2 επιμέρους Τομείς Όρων Δόμησης (I και II), ως εξής:

- Τομέας I, που περιλαμβάνει τις εκτάσεις όπου προβλέπεται η ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων με χρήσεις Χονδρεμπορίου (άρθρο 9 του Π.Δ. 59/2018).
- Τομέας II, που αφορά το σύνολο των χώρων πρασίνου όπου θα ισχύουν χρήσεις Ελεύθερων Χώρων – Αστικού Πρασίνου (άρθρο 7 του Π.Δ. 59/2018).

Το προτεινόμενο δίκτυο μετακινήσεων εντός της ΠΕΔ 1.β περιλαμβάνει πορείες για κίνηση αυτοκινήτων, πεζών και ποδηλάτων, όπως προσδιορίζονται από τη μελέτη του ΕΠΣ.

α) Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης:

- Στον Τομέα I

- Χονδρεμπόριο του Άρθρου 9 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες μόνο τις ακόλουθες ειδικές κατηγορίες χρήσεων:

- (16) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους.
- (20) Αποθήκες.
- (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής με χαμηλής όχλησης δευτερεύουσες δραστηριότητες.

- Στον Τομέα ΙΙ

- Ελεύθεροι Χώροι Αστικού Πρασίνου, του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες χρήσεις:
 - εστίασης και αναψυχής, για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου που περιλαμβάνουν:
 - α) χώροι στάσης, θέασης και παρατήρησης της φύσης, με την απαραίτητο εξοπλισμό (καθιστικά κοκ)
 - β) κιόσκια σκίασης, περιβαλλοντικής ενημέρωσης-πληροφόρησης, ενοικίασης εξοπλισμού.
 - γ) διαδρομές περιήγησης και ποδηλασίας
 - δ) υποστηρικτικές υποδομές (φυλάκιο, χώροι υγιεινής κλπ)
 - ε) εστιατόριο – αναψυκτήριο
 - (5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις
 - (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας
 - (26.12.3) Πεζόδρομοι
 - (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι
 - (48.1) Κατασκευές για:
 - α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων.
 - β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών.
 - (48.2) Εγκαταστάσεις:
 - α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).
 - β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.
 - ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.
 - (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)
 - (50) Έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών.
 - (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών.

β) Συντελεστής Δόμησης

- Στον Τομέα I

Ορίζεται Συντελεστής Δόμησης ίσος με 1,00.

- Στον Τομέα II

Επιτρέπεται μέγιστη συνολική δόμηση 600 τ.μ. σε διάσπαρτα ισόγεια κτίρια μέγιστου μεγέθους 60 τ.μ. και σε ελάχιστη απόσταση τουλάχιστον 50 μ. από τα όρια της ΠΕΔ.

γ) Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

- Στον Τομέα I

- Μέγιστο ύψος κτιρίων κατά ΝΟΚ.
- Δεν επιτρέπεται οι εργασιακοί χώροι να συγκεντρώνουν περισσότερους από 50 (πενήντα) εργαζόμενους σε κάθε κτίριο και τα κτίρια δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν τους 3 ορόφους κατειλημμένους από εργαζομένους.
- Για έργα και δραστηριότητες των οποίων η ίδρυση και λειτουργία υπόκειται σε περιβαλλοντική αδειοδότηση, εφαρμόζονται οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις της περιβαλλοντικής νομοθεσίας.
- Απαγορεύεται η εγκατάσταση οποιασδήποτε νέας «εγκατάστασης» και «μονάδας», που εμπεριέχεται στις ρυθμίσεις της κοινής υπουργικής απόφασης με αριθ. 172058/11-02-2016 (ΦΕΚ 354B'/17-02-2016).

Επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός των υπαρχουσών «εγκαταστάσεων» και «μονάδων» SEVESO, όταν ο εκσυγχρονισμός αυτός δεν αυξάνει την επικινδυνότητα της εγκατάστασης.

Επιβάλλεται η βελτίωση της ασφάλειας για όλες τις υφιστάμενες «εγκαταστάσεις» και «μονάδες» SEVESO εντός δεκαετίας από την ισχύ του παρόντος ΕΠΣ, η οποία αποδεικνύεται με μελέτη ασφαλείας, όπως αυτή καταχωρίζεται. Σε αντίθετη περίπτωση δεν χορηγείται καμία άδεια έγκρισης περιβαλλοντικών όρων ή άδεια παράτασης λειτουργίας.

Τα δεδομένα που αφορούν την ανάλυση επικινδυνότητας και τα μέτρα που λαμβάνονται για την αποφυγή τεχνολογικών και φυσικών καταστροφών από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς, πρέπει να είναι προσβάσιμα από τους κατοίκους μέσω του διαδικτύου και σε μορφή κατάλληλη ώστε να είναι κατανοητά από άτομα χωρίς εξειδικευμένες γνώσεις.

Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής

- Επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις γης της μελέτης ΕΠΣ.
- Οι λοιποί όροι δόμησης (εκμετάλλευση – ποσοστό κάλυψης – συντελεστής δόμησης – αποστάσεις από όρια – επιτρεπόμενα ύψη κ.λπ.) διέπονται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης του από 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) Π.Δ. όπως ισχύουν

ανάλογα με την χρήση εφόσον αυτή προβλέπεται από το ΕΠΣ και εφόσον δεν επιβάλλεται διαφορετική ρύθμιση από αυτό.

- Το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 10.000 τ.μ.
- Νομίμως υφιστάμενες εγκαταστάσεις βιοτεχνίας – βιομηχανίας σε περιοχές όπου δεν επιτρέπεται η χρήση με τις διατάξεις του ΕΠΣ, μπορούν να λειτουργούν και να εκσυγχρονίζονται εντός των ορίων του γηπέδου επί του οποίου έχουν ανεγερθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3325/2005 (ΦΕΚ 68Α'), μετά από διαδικασία Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης.
- Νομίμως υφιστάμενα λοιπά κτίρια και εγκαταστάσεις που η χρήση τους δεν επιτρέπεται από τις διατάξεις του ΕΠΣ, δύνανται να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί και να εκσυγχρονίζονται μετά από τήρηση της περιβαλλοντικής και λοιπής κείμενης νομοθεσίας, σύμφωνα με το αρ. 26, παρ. 6 του Ν.2831/2000, όπως αυτό τροποποιήθηκε.
- Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την δημοσίευση του ΕΠΣ σε περιοχές που δεν επιτρέπεται η αναφερόμενη στην άδεια χρήση, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν και μέσα στα όρια του χρόνου ισχύος τους. Μετά τον χρόνο ισχύος τους, δεν αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος πλην της περίπτωσης ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού. Σε κάθε άλλη περίπτωση αναθεώρησης εφαρμόζονται οι όροι του ΕΠΣ.
- Στην περίπτωση που έχουν κατατεθεί μέχρι την δημοσίευση της παρούσας απόφασης στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία πλήρεις φάκελοι για έκδοση οικοδομικής άδειας για περιοχές που δεν επιτρέπεται η αιτούμενη χρήση, οι άδειες αυτές εκδίδονται με τα δεδομένα του χρόνου υποβολής τους και εκτελούνται μέσα στα όρια του χρόνου ισχύος τους. Μετά τον χρόνο ισχύος τους, δεν αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος πλην της περίπτωσης ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού. Σε κάθε άλλη περίπτωση αναθεώρησης εφαρμόζονται οι όροι του ΕΠΣ.

Χώροι Στάθμευσης – Κτίρια Στάθμευσης

Η χωρητικότητα των υπαίθριων ή στεγασμένων χώρων στάθμευσης στις ζώνες των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων θα υπολογιστεί κατά την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης με βάση τις προβλεπόμενες διαστάσεις και μεγέθη των υπαίθριων ή στεγασμένων σταθμών αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 455/1976 (ΦΕΚ 169 Α').

- Στον Τομέα ΙΙ

- Μέγιστο ύψος κτιρίων 5 μ.

Στους κοινόχρηστους χώρους:

- Επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του Ν.4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2).

- Επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων (σταθμοί αυτοκινήτων).

Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης

- Απαγορεύεται κάθε νέα δόμηση κτιρίου.

Χώροι Στάθμευσης – Κτίρια Στάθμευσης

Με την πολεοδομική μελέτη θα καθοριστούν και οι χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των κοινόχρηστων/κοινοφελών χώρων και κυρίως του πάρκου πόλης.

- **ΠΕΔ. 1.γ: Περιοχή Χονδρεμπορίου (περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων προς πολεοδόμηση από ΤΠΣ)**

Ως περιοχή ΠΕΔ. 1.γ καθορίζεται το μεγαλύτερο μέρος της εξωαστικής περιοχής της Δ.Ε. Μενεμένης, εντός της οποίας θα μπορούν να αναπτυχθούν οργανωμένοι υποδοχείς παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του Δευτερογενή και Τριτογενή τομέα. Η οργανωμένη πολεοδόμηση της ΠΕΔ.1.γ θα μπορούσε να έχει ως επίκεντρο/προτεραιότητα την οργάνωση των τριών ήδη θεσμοθετημένων θυλάκων όπως προβλέπονται στο εγκεκριμένο ΓΠΣ της Μενεμένης (Επιχειρηματικά Πάρκα 1,2,3). Σε κάθε περίπτωση, στο σύνολο της περιοχής ΠΕΔ.1.γ δίνεται η δυνατότητα οργανωμένης πολεοδόμησης επιμέρους τμημάτων της με τη μορφή Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης του Ν.4982/2022, εφόσον πληρούνται οι ελάχιστες προϋποθέσεις του ανωτέρω Νόμου.

Για την περιοχή ΠΕΔ. 1.γ καθορίζονται χρήσεις Χονδρεμπορίου (άρθρο 9 του Π.Δ. 59/2018).

α) Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

- Χονδρεμπόριο του Άρθρου 9 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων.
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Καταστήματα παροχής υπηρεσιών (10.2), Υπεραγορές (10.3), Πολυκαταστήματα (10.4), Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων εκθεσιακά κέντρα (10.6).
 - (11) Γραφεία/Κέντρα Ερευνών/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
 - (12) Εστίαση.
 - (13) Αναψυκτήρια.
 - (15) Τουριστικά καταλύματα (μόνο κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα).

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

- (16) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους.
- (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.
- (18) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων.
- (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης αυτοκινήτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους μηχανημάτων έργων (Σ.Ε.Μ.Ε.) και αγροτικών μηχανημάτων.
- (20) Αποθήκες.
- (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής με χαμηλής όχλησης δευτερεύουσες δραστηριότητες.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.
- (23) Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης.
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Ι.Κ.Τ.Ε.Ο., Κ.Τ.Ε.Ο.).
- (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα).
- (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.
- (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.
- (39) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών.

Οι πιο πάνω με κωδικό (9), (12) και (15) χρήσεις αποτελούν υποστηρικτικές δραστηριότητες της κύριας χρήσης χονδρεμπορίου και επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.

- (48.1) Κατασκευές για:
 - α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων.
 - β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών.
- (48.2) Εγκαταστάσεις:
 - α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).
 - β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.
 - γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

β) Συντελεστής Δόμησης

Ορίζεται Μέσος Συντελεστής Δόμησης 1,20.

γ) Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

- Για έργα και δραστηριότητες των οποίων η ίδρυση και λειτουργία υπόκειται σε περιβαλλοντική αδειοδότηση, εφαρμόζονται οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις της περιβαλλοντικής νομοθεσίας.
- Απαγορεύεται η εγκατάσταση οποιασδήποτε νέας «εγκατάστασης» και «μονάδας», που εμπεριέχεται στις ρυθμίσεις της κοινής υπουργικής απόφασης με αριθ. 172058/11-02-2016 (ΦΕΚ 354Β'/17-02-2016).
- Επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός των υπαρχουσών «εγκαταστάσεων» και «μονάδων» SEVESO, όταν ο εκσυγχρονισμός αυτός δεν αυξάνει την επικινδυνότητα της εγκατάστασης.
- Επιβάλλεται η βελτίωση της ασφάλειας για όλες τις υφιστάμενες «εγκαταστάσεις» και «μονάδες» SEVESO εντός δεκαετίας από την ισχύ του παρόντος ΕΠΣ, η οποία αποδεικνύεται με μελέτη ασφαλείας, όπως αυτή καταχωρίζεται. Σε αντίθετη περίπτωση δεν χορηγείται καμία άδεια έγκρισης περιβαλλοντικών όρων ή άδεια παράτασης λειτουργίας.
- Τα δεδομένα που αφορούν την ανάλυση επικινδυνότητας και τα μέτρα που λαμβάνονται για την αποφυγή τεχνολογικών και φυσικών καταστροφών από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς, πρέπει να είναι προσβάσιμα από τους κατοίκους μέσω του διαδικτύου και σε μορφή κατάλληλη ώστε να είναι κατανοητά από άτομα χωρίς εξειδικευμένες γνώσεις.

Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής

- Επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις γης της μελέτης ΤΠΣ.
- Οι λοιποί όροι δόμησης (εκμετάλλευση – ποσοστό κάλυψης – συντελεστής δόμησης – αποστάσεις από όρια – επιτρεπόμενα ύψη κ.λπ.) διέπονται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης του από 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) Π.Δ. όπως ισχύουν ανάλογα με την χρήση εφόσον αυτή προβλέπεται από το παρόν ΤΠΣ και εφόσον δεν επιβάλλεται διαφορετική ρύθμιση από αυτό.
- Το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 10.000 τ.μ.
- Νομίμως υφιστάμενες εγκαταστάσεις βιοτεχνίας – βιομηχανίας σε περιοχές όπου δεν επιτρέπεται η χρήση με τις διατάξεις του παρόντος ΤΠΣ, μπορούν να λειτουργούν και να εκσυγχρονίζονται εντός των ορίων του γηπέδου επί του οποίου έχουν ανεγερθεί σύμφωνα με τις

διατάξεις του Ν.3325/2005 (ΦΕΚ 68Α'), μετά από διαδικασία Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης.

- Νομίμως υφιστάμενα λοιπά κτίρια και εγκαταστάσεις που η χρήση τους δεν επιτρέπεται από τις διατάξεις του παρόντος ΤΠΣ, δύνανται να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί και να εκσυγχρονίζονται μετά από τήρηση της περιβαλλοντικής και λοιπής κείμενης νομοθεσίας, σύμφωνα με το αρ. 26, παρ. 6 του Ν.2831/2000, όπως αυτό τροποποιήθηκε.
- Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την δημοσίευση του παρόντος ΤΠΣ σε περιοχές που δεν επιτρέπεται η αναφερόμενη στην άδεια χρήση, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν και μέσα στα όρια του χρόνου ισχύος τους. Μετά τον χρόνο ισχύος τους, δεν αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος πλην της περίπτωσης ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού. Σε κάθε άλλη περίπτωση αναθεώρησης εφαρμόζονται οι όροι του παρόντος ΤΠΣ.
- Στην περίπτωση που έχουν κατατεθεί μέχρι την δημοσίευση της παρούσας απόφασης στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία πλήρεις φάκελοι για έκδοση οικοδομικής άδειας για περιοχές που δεν επιτρέπεται η αιτούμενη χρήση, οι άδειες αυτές εκδίδονται με τα δεδομένα του χρόνου υποβολής τους και εκτελούνται μέσα στα όρια του χρόνου ισχύος τους. Μετά τον χρόνο ισχύος τους, δεν αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος πλην της περίπτωσης ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού. Σε κάθε άλλη περίπτωση αναθεώρησης εφαρμόζονται οι όροι του παρόντος ΤΠΣ.

Χώροι Στάθμευσης – Κτίρια Στάθμευσης

Η χωρητικότητα των υπαίθριων ή στεγασμένων χώρων στάθμευσης στις ζώνες των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων θα υπολογιστεί κατά την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης με βάση τις προβλεπόμενες διαστάσεις και μεγέθη των υπαίθριων ή στεγασμένων σταθμών αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 455/1976 (ΦΕΚ 169 Α').

▪ ΠΕΔ. 1.δ: Περιοχή Χονδρεμπορίου - Λαχαναγορά Θεσσαλονίκης (περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων προς πολεοδόμηση από ΤΠΣ)

Περιλαμβάνει την έκταση που καλύπτουν οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις και υποδομές της Κεντρικής Λαχαναγοράς Θεσσαλονίκης, δηλαδή την περιοχή που περικλείεται από την εθνική οδό προς Αθήνα (ΠΑΘΕ), την Εσωτερική Περιφερειακή Οδό, την οδό Σοφοκλή Βενιζέλου και την οδό Λαχαναγοράς. Αποτελεί ουσιαστικά εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή, για την οποία κατά το παρελθόν έχει εκδοθεί μόνον απόφαση χωροθέτησης. Η έκταση της Λαχαναγοράς περιλαμβάνει τις ήδη υλοποιημένες εγκαταστάσεις αποθήκευσης/μεταφόρτωσης/διοίκησης και διαμορφωμένο εσωτερικό οδικό δίκτυο μετακινήσεων, συνεπώς δεν κρίνεται απαραίτητη κάποια ειδικότερη

παρέμβαση/ρύθμιση παρά μόνον ο καθορισμός των επιτρεπόμενων χρήσεων γης εντός αυτής. Προτείνεται η πολεοδόμησή της με τη μορφή Επιχειρηματικού Πάρκου του Ν.4982/2022 και χρήσεις Χονδρεμπορίου (άρθρο 9 του Π.Δ. 59/2018).

α) Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

- Χονδρεμπόριο του Άρθρου 9 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων.
 - (11) Γραφεία/Κέντρα Ερευνών/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
 - (12) Εστίαση.
 - (13) Αναψυκτήρια.
 - (16) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους.
 - (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.
 - (18) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων.
 - (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης αυτοκινήτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους μηχανημάτων έργων (Σ.Ε.Μ.Ε.) και αγροτικών μηχανημάτων.
 - (20) Αποθήκες.
 - (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής με χαμηλής όχλησης δευτερεύουσες δραστηριότητες.
 - (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.
 - (23) Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης.
 - (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
 - (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.
 - (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα).
 - (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.
 - (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.
 - (39) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών

Η χρήση με κωδικό (12) αποτελεί υποστηρικτική δραστηριότητα της κύριας χρήσης χονδρεμπορίου και επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και εργαζομένων σε αυτές.

- (48.1) Κατασκευές για:
 - α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων.

β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών.

- (48.2) Εγκαταστάσεις:

α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).

β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

β) Συντελεστής Δόμησης

Ορίζεται Μέσος Συντελεστής Δόμησης 1,20.

γ) Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

- Για έργα και δραστηριότητες των οποίων η ίδρυση και λειτουργία υπόκειται σε περιβαλλοντική αδειοδότηση, εφαρμόζονται οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις της περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής

- Επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις γης της μελέτης ΤΠΣ.
- Οι λοιποί όροι δόμησης (εκμετάλλευση – ποσοστό κάλυψης – συντελεστής δόμησης – αποστάσεις από όρια – επιτρεπόμενα ύψη κ.λπ.) διέπονται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης του από 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) Π.Δ. όπως ισχύουν ανάλογα με την χρήση εφόσον αυτή προβλέπεται από το παρόν ΤΠΣ και εφόσον δεν επιβάλλεται διαφορετική ρύθμιση από αυτό.
- Το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 10.000 τ.μ.

Χώροι Στάθμευσης – Κτίρια Στάθμευσης

Η χωρητικότητα των υπαίθριων ή στεγασμένων χώρων στάθμευσης στις ζώνες των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων θα υπολογιστεί κατά την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης με βάση τις προβλεπόμενες διαστάσεις και μεγέθη των υπαίθριων ή στεγασμένων σταθμών αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 455/1976 (ΦΕΚ 169 Α').

- **ΠΕΔ. 2: Χώρος υποδοχής Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χαμηλής και Μέσης Όχλησης (άρθρο 8 του Π.Δ. 59/2018) - Περιοχή ΕΠΣ παραλίας Μενεμένης**

Ως ΠΕΔ. 2 καθορίζεται η υπόλοιπη έκταση στο δυτικό παραλιακό τμήμα της Δ.Ε. Μενεμένης, το οποίο σύμφωνα με τη μελέτη ΕΠΣ παραμένει ως εκτός

ΔΙΚΤΥΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

σχεδίου περιοχή. Συγκεκριμένα αφορά την περιοχή όπου αναπτύσσονται οι πετρελαϊκές εγκαταστάσεις (ΕΛΠΕ) στο δυτικό τμήμα της παραλιακής περιοχής, νοτίως της οδογέφυρας που συνδέει τον 6ο προβλήτα του ΟΛΘ με τον αυτοκινητόδρομο ΠΑΘΕ και έως την ακτογραμμή, και η οποία προτείνεται να παραμείνει ως μια εκτός σχεδίου περιοχή.

Η εν λόγω περιοχή προτείνεται ως μη πολεοδομούμενη Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ) με χρήσεις Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χαμηλής και Μέσης Όχλησης (άρθρο 8 του Π.Δ. 59/2018). Οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης θα είναι αυτοί που περιλαμβάνονται στην σχετική μελέτη ΕΠΣ.

α) Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

- Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης του Άρθρου 8 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες μόνο τις ακόλουθες ειδικές κατηγορίες χρήσεων:

- (1) Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων.
- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού.
- (12) Εστίαση.
- (13) Αναψυκτήρια.

Οι πιο πάνω χρήσεις με κωδικό (2), (4.1), (9) και (12) ειδικές χρήσεις, επιτρέπονται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.

- (16) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους.
- (20) Αποθήκες (χαμηλής και μέσης όχλησης).
- (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής.
- (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης.
- (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.

β) Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

- Οι όροι δόμησης (εκμετάλλευση – ποσοστό κάλυψης – συντελεστής δόμησης – αποστάσεις από όρια – επιτρεπόμενα ύψη κ.λπ.) διέπονται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης του από 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) Π.Δ. όπως ισχύουν ανάλογα με την

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ**

χρήση εφόσον αυτή προβλέπεται από το ΕΠΣ και εφόσον δεν επιβάλλεται διαφορετική ρύθμιση από αυτό.

- Το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 10.000 τ.μ.
- Νομίμως υφιστάμενες εγκαταστάσεις βιοτεχνίας – βιομηχανίας σε περιοχές όπου δεν επιτρέπεται η χρήση με τις διατάξεις του ΕΠΣ, μπορούν να λειτουργούν και να εκσυγχρονίζονται εντός των ορίων του γηπέδου επί του οποίου έχουν ανεγερθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3325/2005 (ΦΕΚ 68Α'), μετά από διαδικασία Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης.
- Νομίμως υφιστάμενα λοιπά κτίρια και εγκαταστάσεις που η χρήση τους δεν επιτρέπεται από τις διατάξεις του ΕΠΣ, δύνανται να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί και να εκσυγχρονίζονται μετά από τήρηση της περιβαλλοντικής και λοιπής κείμενης νομοθεσίας, σύμφωνα με το αρ. 26, παρ. 6 του Ν. 2831/2000, όπως αυτό τροποποιήθηκε.
- Για έργα και δραστηριότητες των οποίων η ίδρυση και λειτουργία υπόκειται σε περιβαλλοντική αδειοδότηση, εφαρμόζονται οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις της περιβαλλοντικής νομοθεσίας.
- Απαγορεύεται η εγκατάσταση οποιασδήποτε νέας «εγκατάστασης» και «μονάδας», που εμπεριέχεται στις ρυθμίσεις της κοινής υπουργικής απόφασης με αριθ. 172058/11-02-2016 SEVESO III (ΦΕΚ 354Β'/17-02-2016).
- Επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός των υπαρχουσών «εγκαταστάσεων» και «μονάδων» SEVESO, όταν ο εκσυγχρονισμός αυτός δεν αυξάνει την επικινδυνότητα της εγκατάστασης.
- Επιβάλλεται η βελτίωση της ασφάλειας για όλες τις υφιστάμενες «εγκαταστάσεις» και «μονάδες» SEVESO εντός δεκαετίας από την ισχύ του ΕΠΣ, η οποία αποδεικνύεται με μελέτη ασφαλείας, όπως αυτή καταχωρίζεται. Σε αντίθετη περίπτωση δεν χορηγείται καμία άδεια έγκρισης περιβαλλοντικών όρων ή άδεια παράτασης λειτουργίας.
- Τα δεδομένα που αφορούν την ανάλυση επικινδυνότητας και τα μέτρα που λαμβάνονται για την αποφυγή τεχνολογικών και φυσικών καταστροφών από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς, πρέπει να είναι προσβάσιμα από τους κατοίκους μέσω του διαδικτύου και σε μορφή κατάλληλη ώστε να είναι κατανοητά από άτομα χωρίς εξειδικευμένες γνώσεις.
- Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την δημοσίευση του ΕΠΣ σε περιοχές που δεν επιτρέπεται η αναφερόμενη στην άδεια χρήση, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν και μέσα στα όρια του χρόνου ισχύος τους. Μετά τον χρόνο ισχύος τους, δεν αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος πλην της περίπτωσης ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού. Σε κάθε άλλη περίπτωση αναθεώρησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΕΠΣ.
- Στην περίπτωση που έχουν κατατεθεί μέχρι την δημοσίευση της παρούσας απόφασης στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία πλήρεις

ΔΙΚΤΥΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

φάκελοι για έκδοση οικοδομικής άδειας για περιοχές που δεν επιτρέπεται η αιτούμενη χρήση, οι άδειες αυτές εκδίδονται με τα δεδομένα του χρόνου υποβολής τους και εκτελούνται μέσα στα όρια του χρόνου ισχύος τους. Μετά τον χρόνο ισχύος τους, δεν αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος πλην της περίπτωσης ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού. Σε κάθε άλλη περίπτωση αναθεώρησης εφαρμόζονται οι όροι του ΕΠΣ.

- **ΠΕΔ. 3: Περιοχή ιδιοκτησίας ΟΣΕ** (σιδηροδρομικές γραμμές και λοιπές τεχνικές εγκαταστάσεις και υποδομές)

Περιλαμβάνει την περιοχή ιδιοκτησίας ΟΣΕ(κατά το Κτηματολόγιο) καθώς και μικρά τμήματα εντός του ορίου απαλλοτρίωσης του ΟΣΕ. Συγκεκριμένα περιλαμβάνει το σύνολο των εκτάσεων όπου αναπτύσσονται οι σιδηροδρομικές γραμμές, κτιριακές εγκαταστάσεις και λοιπές τεχνικές υποδομές της σιδηροδρομικής λειτουργίας του ΟΣΕ, μεταξύ αυτών και αδόμετες εκτάσεις.

Σύμφωνα με το περιεχόμενο του Ν.3891/2010 «Αναδιάρθρωση, εξυγίανση και ανάπτυξη του ομίλου ΟΣΕ και της ΤΡΑΙΝΟΣΕ και άλλες διατάξεις για το σιδηροδρομικό τομέα», οι εκτάσεις του ΟΣΕ που βρίσκονται στον Δήμο Αμπελοκήπων-Μενεμένης εντάσσονται στην κατηγορία των σιδηροδρομικών ακινήτων που βρίσκονται εντός αστικών περιοχών (παρ.3.α του άρθρου 6Α του Νόμου).

Για την περιοχή ΠΕΔ. 3 λαμβάνονται υπόψη τα εξής δεδομένα:

- Ως προς τον καθορισμό των ορίων της, λαμβάνεται υπόψη το όριο των εκτάσεων ιδιοκτησίας ΟΣΕ (όπως προκύπτουν από τα δεδομένα του Εθνικού Κτηματολογίου) καθώς και το όριο σχεδίου πόλης της περιμετρικής οικιστικής ζώνης.

Ειδικότερα, περιλαμβάνει την συνολική περιοχή ιδιοκτησίας ΟΣΕ εντός της οποίας ασκούνται οι δραστηριότητες της σιδηροδρομικής λειτουργίας (σιδηροδρομικές γραμμές, κτιριακές εγκαταστάσεις και λοιπές υποδομές του ΟΣΕ, καθώς και παράπλευρες αδόμετες εκτάσεις). Σημειώνεται ότι το όριο της ιδιοκτησίας ΟΣΕ και το όριο του σχεδίου πόλης συμπίπτουν κατά το μεγαλύτερο ποσοστό του αναπτύγματός τους, εκτός από δύο τμήματα για τα οποία ισχύουν τα ακόλουθα:

- Στην βορειοδυτική πλευρά των εκτάσεων του ΟΣΕ, το όριο (κατά το Κτηματολόγιο) εισέρχεται εντός των ορίων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της παρακείμενης πολεοδομικής ενότητας Μενεμένης, εντός οικιστικής περιοχής με κυρωμένη Πράξη Εφαρμογής και υλοποιημένες χρήσεις κατοικίας και κοινόχρηστων-κοινωφελών χρήσεων. Ως εκ τούτου, το όριο της περιοχής ΠΕΔ 3 καθορίζεται επί του πραγματικού υλοποιημένου ορίου της περιοχής ΟΣΕ, δηλαδή έως το όριο του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης της

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ**

Μενεμένης που ταυτίζεται με την υλοποιημένη περίφραξη της περιοχής ΟΣΕ.

- Στην νότια πλευρά της περιοχής ΟΣΕ, το όριο ομοίως εισέρχεται εντός των ορίων του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, έως την υλοποιημένη περίφραξη της περιοχής ΟΣΕ. Ωστόσο, στο τμήμα αυτό που περιλαμβάνονται υλοποιημένες υποδομές και εγκαταστάσεις της σιδηροδρομικής λειτουργίας του ΟΣΕ δεν έχει εφαρμοστεί υλοποιηθεί το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Ως εκ τούτου, στο τμήμα αυτό το όριο της περιοχής ΠΕΔ 3 καθορίζεται επί του ορίου των εκτάσεων ΟΣΕ, δηλαδή έως το όριο της υλοποιημένης περίφραξης που οριοθετεί την εν λειτουργία ζώνη σιδηροδρομικών λειτουργιών και υποδομών.
- Ως προς τις υπόλοιπες ρυθμίσεις, εντός της ΠΕΔ 3 προτείνεται να ισχύουν τα προβλεπόμενα από τη σχετική νομοθεσία που διέπει τις εκτάσεις ιδιοκτησίας ΟΣΕ και ειδικότερα όσα αναφέρονται στην παρ. 6Α του Ν.3891/2010, ΦΕΚ 188Α'/2010), με εξαίρεση τον **Συντελεστή Δόμησης** για τον οποίο η μελέτη ΤΠΣ προτείνει:
 - να ισχύουν οι επιτρεπόμενοι Σ.Δ. ανά κατηγορία χρήσης γης όπως ορίζονται κατά το Π.Δ. της 24-05-1985 (ΦΕΚ 270 Δ'/1985).
 - σε περίπτωση μελλοντικής πολεοδόμησης, οι επιτρεπόμενοι Σ.Δ. ανά κατηγορία χρήσης γης όπως ορίζονται κατά το άρθρο 9 του Ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241 Α'/2016).

Πίνακας 6: Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2: ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ & ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (ΠΕΔ)					
ΠΕΡΙΟΧΗ	ΧΡΗΣΗ		Εμβαδό (στρ.)	% κατηγορίας	% συνόλου
ΠΕΔ.1	Περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων προς πολεοδόμηση από ΤΠΣ, ΕΠΣ (Ν.4447/2016)	ΠΕΔ.1.α	223,00	6,06%	3,15%
		ΠΕΔ.1.β	264,40	7,18%	3,73%
		ΠΕΔ.1.γ	2.428,07	65,94%	34,28%
		ΠΕΔ.1.δ	224,36	6,09%	3,17%
ΠΕΔ.2	Χώροι υποδοχής δραστηριοτήτων χαμηλής & μέσης όχλησης (αρθ. 8 του Π.Δ. 59/2018)		352,41	9,57%	4,97%
ΠΕΔ.3	Περιοχή ιδιοκτησίας ΟΣΕ (σιδηροδρομικές γραμμές και λοιπές τεχνικές εγκαταστάσεις και υποδομές)		189,73	5,15%	2,68%
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ Κατηγορίας 2			3681,97		
ΣΥΝΟΛΟ ΔΗΜΟΥ			7.083,73		

Π3.1.3 Περιοχές Προστασίας (ΠΕΠ.) και Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ.)

➤ Στην Δ.Ε. Αμπελοκήπων:

▪ ΠΕΚ Συμμαχικών Κοιμητηρίων

Περιλαμβάνει το σύνολο της έκτασης που καταλαμβάνουν τα Συμμαχικά Κοιμητήρια και περικλείεται από το όριο των Κοιμητηρίων προς την όμορη οικιστική ζώνη (στο μεγαλύτερο μέρος του επί των οδών Ανδριανουπόλεως και Κουτήφαρη), το κοινό όριο με τα Κοιμητήρια Καθολικών και την οδό Λαγκαδά.

Καθορίζονται οι ακόλουθες επιτρεπόμενες χρήσεις του άρθρου 13 «Ειδικές Χρήσεις» του Π.Δ. 59/2018:

- (38) Κοιμητήρια
- (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ
- (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)

➤ Στην Δ.Ε. Μενεμένης:

▪ ΠΕΠ ρέματος Δενδροποτάμου

Περιλαμβάνει την κοίτη και τα πρανή του Δενδροποτάμου στο ανοικτό τμήμα του, από την συμβολή του με την οδό 26^{ης} Οκτωβρίου έως τις εκβολές του.

Προτείνεται η περιβαλλοντική και αισθητική εξυγίανση της περιοχής με κατάλληλες παρεμβάσεις και διαμορφώσεις τοπίου, ώστε να καταστεί βιώσιμος και ασφαλής χώρος περιπάτου και στάσης, με θέα προς το Θερμαϊκό Κόλπο και τη λιμνοθάλασσα Καλοχωρίου.

α) Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Για την παρόχθια περιοχή του ρέματος Δενδροποτάμου και την περιοχή της εκβολής του:

- Ελεύθεροι Χώροι Αστικού και Περιαστικού πρασίνου του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018 Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - (5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις.
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού: μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους
 - (26.12.3) Πεζόδρομοι
 - (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι
 - (48.1.) Κατασκευές για:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,

β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

- (48.2.) Εγκαταστάσεις:

α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).

β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

- (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)

- (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών

β) Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

Απαγορεύεται κάθε δόμηση, με εξαίρεση έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης, καθώς και έργα υποδομής οργανισμών κοινής ωφέλειας.

Πίνακας 7: Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) και Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3: ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (ΠΕΠ) & ΕΙΔΙΚΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ (ΠΕΚ)				
ΠΕΡΙΟΧΗ	ΧΡΗΣΗ	Εμβαδό (στρ.)	% κατηγορίας	% συνόλου
ΠΕΚ	Συμμαχικά Κοιμητήρια	78,23	63,08%	1,10%
ΠΕΠ	Ρέμα Δενδροποτάμου	45,78	36,92%	0,65%
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ Κατηγορίας 3		124,01		
ΣΥΝΟΛΟ ΔΗΜΟΥ		7.083,73		

Π3.1.4 Ειδικές ρυθμίσεις περιορισμού επιπτώσεων από ενδεχόμενα Β.Α.Μ.Ε. των εγκαταστάσεων κατηγορίας Seveso III

Ειδικά για την προστασία από ενδεχόμενα Β.Α.Μ.Ε. των εγκαταστάσεων κατηγορίας Seveso III, προτείνεται ο καθορισμός μιας ευρύτερης οριογραμμής προς την πλευρά του αστικού ιστού, ως επιπρόσθετου ορίου προστασίας πέραν του οποίου δεν θα επιτρέπεται η ενδεχόμενη μελλοντική διεύρυνση των ορίων της 2ης Ζώνης Επιπτώσεων, ώστε να αποτραπεί η περαιτέρω προσέγγιση του αστικού ιστού. Το ενδεχόμενο διεύρυνσης της Ζώνης Επιπτώσεων II αφορά τυχόν μεταβολές/ανακατατάξεις στις υφιστάμενες εγκαταστάσεις αναφοράς και σε καμία περίπτωση χωροθέτηση νέων αντίστοιχων εγκαταστάσεων ή αύξηση βαθμίδας κατάταξης (από κατώτερη σε ανώτερη). Η εν λόγω οριογραμμή προτείνεται να ακολουθεί χάραξη (από ανατολικά προς δυτικά) επί των οδικών αξόνων/ορίων: οδό 26ης Οκτωβρίου, προέκταση ΠΑΘΕ, ανατολικό και βόρειο όριο της Λαχαναγοράς και οδό Σοφοκλή Βενιζέλου.

Επιπλέον, στο πλαίσιο της επιδίωξης για άμβλυση των συνθηκών ασυμβατότητας μεταξύ αυτών των εγκαταστάσεων και των υπόλοιπων χρήσεων γης, προτείνεται η συνδυαστική τήρηση των ειδικότερων περιορισμών που προκύπτουν από την ενσωμάτωση στον σχεδιασμό των ακόλουθων παραγόντων:

- Αφενός της ΚΥΑ 172058/2016 (ΦΕΚ 354Β'/17-02-2016), που ενσωμάτωσε στην ελληνική νομοθεσία την Κοινοτική Οδηγία Seveso III, και ειδικότερα κατά το άρθρο 12 αυτής, οι στόχοι της πρόληψης μεγάλων βιομηχανικών ατυχημάτων και του περιορισμού των συνεπειών τους θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στις πολιτικές χρήσεων γης κατά τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό. Για την υλοποίηση των στόχων πρόληψης ελέγχονται αφενός η ίδρυση νέων εγκαταστάσεων και οι μετατροπές στις υφιστάμενες εγκαταστάσεις κατηγορίας Seveso III, αφετέρου οι χωροθετήσεις νέων έργων κοντά σε αντίστοιχες εγκαταστάσεις, όπως: δίκτυα μεταφορών, χώροι δημόσιας χρήσης και οικιστικές ζώνες, όταν η χωροθέτηση ή τα σχετικά έργα ενδέχεται να προκαλέσουν ή να αυξήσουν τον κίνδυνο ενός μεγάλου ατυχήματος είτε να επιδεινώσουν τις επιπτώσεις του.

Στο πλαίσιο αυτό, οι αρχές του χωρικού σχεδιασμού κατά τη διαμόρφωση των χρήσεων γης θα πρέπει να συνεκτιμούν την τήρηση κατάλληλων αποστάσεων ασφαλείας μεταξύ των εγκαταστάσεων κατηγορίας Seveso III και των οικιστικών ζωνών, κτιρίων και χώρων δημόσιας χρήσης, χώρων αναψυχής και κατά το δυνατόν του κύριου δικτύου μεταφορών. Επομένως, ουσιαστικά ελέγχεται η χωροθέτηση νέων οικιστικών ζωνών ή/και χώρων δημόσιας χρήσης, που δυνητικά θα μπορούσε να επιδεινώσει τις επιπτώσεις ενός μεγάλου βιομηχανικού ατυχήματος, συνεκτιμώντας την τήρηση κατάλληλων αποστάσεων μεταξύ των εγκαταστάσεων και οικιστικών ζωνών.

- Αφετέρου της μελέτης με τίτλο «Βιομηχανική Επικινδυνότητα και Πολεοδομικές-Χωροταξικές Παρεμβάσεις», που εκπονήθηκε το 2008 στο πλαίσιο ερευνητικού προγράμματος του Ε.Μ.Π. (με επιστημονικό υπεύθυνο τον καθηγητή Ιωάννη Ζιώμα), με σκοπό να χρησιμοποιηθεί ως εργαλείο από τον τότε Οργανισμό Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης για τον έλεγχο των χωροθετήσεων μονάδων κατηγορίας Seveso στην δυτική παραγωγική ζώνη της πόλης. Στόχος του Προγράμματος ήταν η ανάπτυξη και εφαρμογή μιας πολυκριτηριακής μεθόδου λήψης αποφάσεων για τον σχεδιασμό χρήσεων γης σε περιοχές παρακείμενες βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Η μεθοδολογία λαμβάνει ως κύριες μεταβλητές την επικινδυνότητα των εγκαταστάσεων και την πληθυσμιακή πυκνότητα των παρακείμενων οικιστικών ζωνών, συσχετίζοντας τις επιμέρους σημειακές χρήσεις γης με αντίστοιχα επίπεδα «ευπάθειας» του πληθυσμού από ενδεχόμενο βιομηχανικό ατύχημα μεγάλης έκτασης (Β.Α.Μ.Ε.). Επιπρόσθετα, προσδιορίζονται ελάχιστα/μέγιστα μεγέθη ως προς το εμβαδόν των κτιρίων και τις πυκνότητες εργαζομένων/χρηστών/πληθυσμού για τις επιμέρους κατηγορίες χρήσεων γης, που αντιστοιχίζονται σε διαφορετικά επίπεδα ευπάθειας. Ως τελικό αποτέλεσμα, η μελέτη καταλήγει να συσχετίζει το επίπεδο ευπάθειας κάθε κατηγορίας χρήσεων γης με τις Ζώνες Επιπτώσεων (ή Ζώνες Προστασίας) όπως αυτές προκύπτουν από τις σχετικές Μελέτες Ασφαλείας των εγκαταστάσεων, γεγονός που εν τέλει καθορίζει τις χρήσεις γης που επιτρέπονται εντός κάθε Ζώνης Επιπτώσεων, αναλόγως του επιπέδου ευπάθειας των επιμέρους χρήσεων.

Η παρούσα μελέτη ΤΠΣ καταλήγει στην πρόταση χωρικής οργάνωσης των χρήσεων γης λαμβάνοντας υπόψη την προαναφερόμενη μεθοδολογική προσέγγιση και προσαρμόζοντάς την στο νέο θεσμικό πλαίσιο χρήσεων γης του Π.Δ. 59/2018 (ΦΕΚ 114Α'/2018), καθώς και στα επίκαιρα δεδομένα που παρασχέθηκαν από τις αρμόδιες υπηρεσίες σχετικά με τις τρεις Ζώνες Επιπτώσεων από τις αντίστοιχες Μελέτες Ασφαλείας των εγκαταστάσεων κατηγορίας Seveso III. Ειδικότερα, υιοθετεί τις κατηγορίες εμβαδού κτιρίων/πυκνοτήτων χρηστών που αντιστοιχούν στα διάφορα επίπεδα ευπάθειας και συνακόλουθα στις επιμέρους Ζώνες Επιπτώσεων, προσδιορίζοντας καθ' αυτόν τον τρόπο τις ελάχιστες προϋποθέσεις που θα πρέπει να πληροί κάθε σημειακή χρήση γης για να επιτρέπεται η χωροθέτησή της σε επιμέρους Ζ.Ε., θεωρώντας σε κάθε περίπτωση μη αποδεκτή την χωροθέτηση περιοχών κατοικίας, δημόσιων χώρων και εν γένει χώρων χρήσης από το ευρύ κοινό εντός των Ζωνών Επιπτώσεων I και II.

Όλα τα παραπάνω περιγράφονται αναλυτικά στο σχετικό Ειδικό Τεύχος – Παράρτημα που αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της μελέτης ΤΠΣ.

Π3.2 Οργάνωση επικοινωνιών-μετακινήσεων

Π3.2.1 Οδικό Δίκτυο

α. Δεδομένα υφιστάμενης κατάστασης

Σύμφωνα με τα σημερινά δεδομένα, τα παρακάτω σημαντικά χαρακτηριστικά του Δήμου Αμπελοκήπων – Μενεμένης επηρεάζουν τη λειτουργία του μεταφορικού συστήματος και του οδικού δικτύου γενικότερα:

- **Η μορφή της αστικής περιοχής του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης.**

Η υψηλή πυκνότητα δόμησης και ο συμπαγής- συνεκτικός αστικός ιστός σε μεγάλο ποσοστό της οικιστικής ζώνης του Δήμου, ιδιαίτερα στους αρχικούς ιστορικούς θύλακες που αναπτύχθηκαν βεβιασμένα και χωρίς οργανωμένο σχέδιο, συντέλεσαν στην διαμόρφωση οδικού δικτύου με ανεπαρκή γεωμετρικά χαρακτηριστικά σε αρκετές πολεοδομικές ενότητες. Παράλληλα, οι υποδομές του ΟΣΕ, η χωροθέτηση των εγκαταστάσεων του ΚΤΕΛ, η γειτνίαση με την εκτός σχεδίου ζώνη παραγωγικών δραστηριοτήτων και η παρουσία μεγάλων εκτάσεων ιδιαίτερης λειτουργίας όπως το στρατόπεδο «Μεγάλου Αλεξάνδρου» και τα Συμμαχικά Κοιμητήρια, δημιουργούν χωρικές ασυνέχειες που επιδρούν σημαντικά στη διαμόρφωση του οδικού δικτύου. Έτσι, οι χωρικές ασυνέχειες σε συνδυασμό με την πυκνοδομημένη οργάνωση του οικιστικού ιστού δημιουργούν προβλήματα κυκλοφοριακού φόρτου, με αποτέλεσμα το εσωτερικό οδικό δίκτυο σε ορισμένες διασταυρώσεις και σημεία να κρίνεται ως ανεπαρκές και ακατάλληλο.

- **Οι υπερτοπικοί άξονες που διασχίζουν τον Δήμο Αμπελοκήπων - Μενεμένης.**

Εντός του Δήμου διέρχονται ορισμένοι από τους κυριότερους υπερτοπικούς άξονες του Π.Σ.Θ. και συγκεκριμένα το δυτικό τμήμα της Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού, η απόληξη της Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης (ΠΑΘΕ) και η προέκτασή της ως Δυτικής Εισόδου της πόλης, η νέα οδογέφυρα που συνδέει τον άξονα της ΠΑΘΕ με τον Λιμένα Θεσσαλονίκης, καθώς και η οδός 26ης Οκτωβρίου. Οι άξονες αυτοί προσφέρουν άμεση πρόσβαση στο ευρύτερο οδικό δίκτυο, ενώ καθιστούν τον Δήμο ως δυτική είσοδο της Θεσσαλονίκης, ωστόσο λειτουργούν εν μέρει και ως άξονες χωρικού φραγμού, δυσχεραίνοντας την άμεση πρόσβαση μεταξύ των εκατέρωθεν περιοχών.

Επιπλέον, το αστικοποιημένο τμήμα του Δήμου περικλείεται από ορισμένους εκ των κυριότερων οδικών αξόνων που διασυνδέουν τους Δήμους του δυτικού τόξου της Θεσσαλονίκης, όπως είναι η Λεωφόρος Δενδροποτάμου, η οδός Μοναστηρίου, η οδός Λαγκαδά και η οδός και η οδός Ακριτών. Οι άξονες αυτοί διευκολύνουν τη

προσβασιμότητα προς τους όμορους Δήμους, ωστόσο σε ορισμένες περιπτώσεις αποκόπτουν ορισμένες περιοχές, όπως τον συνοικισμό Δενδροποτάμου από τον υπόλοιπο οικιστικό ιστό της Μενεμένης λόγω της διέλευσης του υπερυψωμένου τμήματος της Λεωφόρου Δενδροποτάμου. Σε ενδοδημοτικό επίπεδο, οι μετακινήσεις μεταξύ των δύο Δ.Ε. πραγματοποιούνται κατά κύριο λόγο μέσω της οδού Ελ. Βενιζέλου που αποτελεί τον μοναδικό διαμπερή οδικό άξονα που συνδέει τις δύο Δ.Ε. του Δήμου, και στο μεγαλύτερο μέρος του αποτελεί μονόδρομο από δυτικά προς ανατολικά.

Τα κύρια προβλήματα, επομένως, που αντιμετωπίζει το σύστημα μεταφορών και κυκλοφορίας στην ευρύτερη περιοχή είναι:

- **Η μη ικανοποιητική κατάσταση του δικτύου κίνησης πεζών**

Σε σημαντικό ποσοστό των οδών της οικιστικής περιοχής η κατάσταση των πεζοδρομίων παρουσιάζει σημαντικά ζητήματα καταλληλότητας για τις μετακινήσεις πεζών και ακόμα περισσότερο ατόμων με αναπηρίες. Ειδικά, σε μεγάλο αριθμό στενών οδών τα πεζοδρόμια είναι σε κακή κατάσταση. Επιπλέον στη περιοχή του Δενδροποτάμου σε ορισμένες στενές οδούς κάθετες των κεντρικών, τα πεζοδρόμια είναι ανύπαρκτα.

- **Η μη ικανοποιητική κατάσταση του οδικού δικτύου**

Σημαντικό ποσοστό της οικιστικής περιοχής του Δήμου διαθέτει οδούς μικρού πλάτους, ανεπαρκών γεωμετρικών χαρακτηριστικών, προβληματικές διασταυρώσεις με συνθήκες κακής ορατότητας. Επιπλέον, ορισμένα οδικά τμήματα δεν είναι δυνατόν να διανοιχθούν πλήρως επειδή υπάρχουν κτίσματα εκτός των ρυμοτομικών γραμμών ενώ αρκετοί μικρότεροι δρόμοι του οδικού δικτύου καταλήγουν πολλές φορές σε αδιέξοδα.

- **Έλλειψη χώρων στάθμευσης**

Σημαντικό πρόβλημα έλλειψης νόμιμων και κατάλληλων θέσεων στάθμευσης αντιμετωπίζει η Δ.Ε. Αμπελοκήπων και η κεντρική περιοχή της Δ.Ε. Μενεμένης, και γενικότερα οι παλαιότερα δομημένες περιοχές που δεν διαθέτουν πυλωτές ή ιδιωτικούς χώρους στάθμευσης, ούτε ικανοποιητικές θέσεις στάθμευσης παρά την οδό. Ως εκ τούτου παρατηρείται εκτεταμένη παράνομη και ακατάλληλη στάθμευση, η οποία προκαλεί σημαντικά προβλήματα μείωσης της κυκλοφοριακής ικανότητας του οδικού δικτύου, οδικής ασφάλειας και αισθητικής ρύπανσης.

- **Κυκλοφοριακή συμφόρηση**

Ιδιαίτερα έντονα φαινόμενα συμφόρησης παρατηρούνται στους κεντρικούς άξονες των Αμπελοκήπων (Φιλιππουπόλεως, Ελ. Βενιζέλου, 28ης Οκτωβρίου) και στην οδό Μοναστηρίου, από τη διασταύρωση με τη Λεωφόρο Δενδροποτάμου έως και τον ΟΣΕ, στην οδό Γιαννιτσών και στη περιοχή του κόμβου των ΚΤΕΛ ως τον κόμβο

K16 με την Περιφερειακή Οδό. Προβληματικό σημείο, με υψηλό κυκλοφοριακό φόρτο και καθυστερήσεις, εξακολουθεί να είναι ο κόμβος K16 της Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού με τη ΠΑΘΕ ιδίως τις ώρες αιχμής και λειτουργίας της παραγωγικής εκτός σχεδίου περιοχής και της Κεντρικής Λαχαναγοράς. Επιβαρυσμένη κυκλοφοριακή λειτουργία εμφανίζουν, ιδιαίτερα κατά τις ώρες αιχμής, ο κόμβος της Λεωφόρου Δενδροποτάμου στη συμβολή με την οδό Βενιζέλου (στρατόπεδο Μεγάλου Αλεξάνδρου), καθώς και ο κόμβος στη συμβολή της Λεωφόρου 28ης Οκτωβρίου με την οδό Μεγ.Αλεξάνδρου. Επίσης, στη συμβολή της Λεωφόρου Καλλιθέας με την οδό Κολωνiάρη. Επιπλέον προβλήματα προσβασιμότητας και λειτουργικότητας δημιουργούνται και στα σημεία τομής του οδικού δικτύου με την διερχόμενη σιδηροδρομική γραμμή.

β. Προβλεπόμενα έργα

Το σημαντικότερο προβλεπόμενο οδικό έργο που επηρεάζει όχι μόνο την εκτός σχεδίου περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Μενεμένης, αλλά και το σύνολο του Δήμου, αφορά στην ολοκλήρωση των έργων του κόμβου K16. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό του αρμόδιου Υπουργείου, έχει προτεραιότητα υλοποίησης το συνολικό οδικό σύμπλεγμα του κόμβου K16, το οποίο περιλαμβάνει πλήθος παραδρόμων και διακλαδώσεων της ευρύτερης ζώνης που δεν έχει ολοκληρωθεί ακόμη. Η ολοκλήρωση του συγκεκριμένου έργου αποτελεί προτεραιότητα λόγω της ανάγκης διασύνδεσης των οικισμών Ιωνίας, Σίνδου και Καλοχωρίου και της ανάγκης εξυπηρέτησης των πολυάριθμων βιομηχανικών, βιοτεχνικών και εμπορικών εγκαταστάσεων και της Κεντρικής Λαχαναγοράς.

Με την ολοκλήρωση και παράδοση της βασικής γραμμής του Μετρό, οι Αμπελόκηποι και η ζώνη της Μοναστηρίου θα μπορούν να εξυπηρετούνται από τον τερματικό σταθμό επιβίβασης που θα λειτουργεί στον χώρο του Σιδηροδρομικού Σταθμού. Επιπλέον ήδη σχεδιάζεται η επέκταση της γραμμής Μετρό δυτικότερα, που θα διασχίζει την Δ.Ε. Αμπελοκήπων προς τους όμορους Δήμους Κορδελιού – Ευόσμου και Παύλου Μελά.

γ. Προτάσεις της παρούσας μελέτης

Τα προβλήματα συμφόρησης στο κέντρο των Αμπελοκήπων δεν είναι εφικτό να αντιμετωπισθούν με κατασκευή νέων ή διαπλάτυνση υφιστάμενων οδών. Τα προβλήματα αυτά μπορούν να αντιμετωπισθούν με μέτρα αποθάρρυνσης χρήσης του ΙΧ, τα οποία όμως είναι εφικτά κυρίως σε επίπεδο πολεοδομικού συγκροτήματος. Για την περαιτέρω αντιμετώπιση αυτού του προβλήματος δύναται να εξεταστεί η βελτίωση των ισόπεδων διασταυρώσεων εντός του αστικού ιστού, καθώς και η δυνατότητα εφαρμογής κυκλικών κόμβων. Η κυκλοφοριακή συμφόρηση που

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ

παρατηρείται στους κεντρικούς άξονες της αστικής περιοχής της Δ.Ε. Αμπελοκήπων δύναται να αντιμετωπισθεί μέσω της βελτίωσης των συνθηκών μετακίνησης στην περιοχή. Επομένως η βελτίωση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (Μ.Μ.Μ.) συμπεριλαμβανομένου του Μετρό (μακροπρόθεσμα) και των ήπιων μέσων μετακίνησης. Η βελτίωση των μέσων μαζικής μεταφοράς και των ήπιων εναλλακτικών τρόπων μετακίνησης (πεζή κίνηση, χρήση ποδηλάτου) περιγράφεται αναλυτικότερα ως αντικείμενο της σχετικής μελέτης ΣΒΑΚ, και η αύξηση της χρήσης τους θα βελτιώνει και τις περιβαλλοντικές συνθήκες σε επίπεδο Δήμου. Πιθανοί τρόποι βελτίωσης περιλαμβάνουν:

- Αναδιάρθρωση των λεωφορειογραμμών και εξέταση της δυνατότητας δημιουργίας λεωφορειοδρόμων στις κύριες αστικές αρτηρίες.
- Πύκνωση των δρομολογίων των αστικών λεωφορειών του ΟΑΣΘ και εξέταση δυνατότητας θέσπισης κυκλικής λεωφορειακής γραμμής που να καλύπτει όλες τις περιοχές του Δήμου Αμπελοκήπων – Μενεμένης.
- Δημιουργία δικτύου πεζοδρόμων-ποδηλατοδρόμων και γενικότερα αναζήτηση αξόνων ενοποίησης των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. Το προτεινόμενο δίκτυο ενοποίησης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, θα συνδέσει κύριες χρήσεις των αστικών περιοχών των δύο Δημοτικών Ενοτήτων και θα προσφέρει πολύ βελτιωμένες συνθήκες για την κίνηση των πεζών. Ο ακριβής προσδιορισμός και η ακριβής διαμόρφωση των διαδρόμων του δικτύου μπορούν να προκύψουν από ειδικότερη κυκλοφοριακή μελέτη που θα εξετάσει τις δυνατότητες κάθε οδικού τμήματος να ενταχθεί στους διαδρόμους και να αναβαθμισθεί ώστε αφενός να βελτιώσει τις συνθήκες κίνησης των πεζών, ατόμων με αναπηρία και όπου δυνατόν των ποδηλατιστών και αφετέρου να αυξήσει την ένταση πρασίνου. Οι επεμβάσεις μπορούν να περιλαμβάνουν πλήρεις πεζοδρομήσεις, αύξηση του πλάτους των πεζοδρομίων, διαμόρφωση ποδηλατοδρόμων, τοποθέτηση κεντρικών νησίδων, κλπ.

Η συμφόρηση στην εκτός σχεδίου περιοχή της Δ.Ε. Μενεμένης είναι δυνατόν να περιορισθεί και να αντιμετωπισθεί με βελτίωση του συνόλου των οδικών αξόνων η οποία επιτυγχάνεται με την ένταξη της περιοχής και τη λειτουργία της ως οργανωμένος υποδοχέας παραγωγικών δραστηριοτήτων. Επιπλέον για την δυνατότητα εκτόνωσης των αυξημένων κυκλοφοριακών ροών κατά τις ώρες αιχμής είναι αναγκαία η ολοκλήρωση των έργων στο κόμβο Κ16 που περιλαμβάνει πλήθος παράδρομων και διακλαδώσεων στην ευρύτερη ζώνη. Επιπλέον, η βέλτιστη οργάνωση της νέας ΠΕΔ. 1.α (περιοχή ΚΤΕΛ) προϋποθέτει τη δημιουργία νέων οδικών αξόνων και κόμβων εκατέρωθεν του οδικού άξονα της Δυτικής Εισόδου.

Ιεράρχηση του οδικού δικτύου

Στον παρακάτω Πίνακα (Πίνακας 6) παρουσιάζεται το κύριο οδικό δίκτυο της περιοχής του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης.

ΔΙΚΤΥΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

Πίνακας 8: Ιεράρχηση οδικού δικτύου Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης

Οδός	Τμήμα	Λειτουργική Ιεράρχηση ΤΠΣ	Διοικητική Ιεράρχηση
Νέα Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης	Ανατολική Διακλάδωση ΠΑΘΕ έως Δυτική Είσοδος Θεσσαλονίκης	Αυτοκινητόδρομος	Βασικό Εθνικό Οδικό Δίκτυο
Εσωτερική Περιφερειακή Οδός	Εσωτερική Περιφερειακή Οδός έως τον κόμβο Κ16	Οδός Ταχείας Κυκλοφορίας	Δευτερεύον Εθνικό Οδικό Δίκτυο
Οδός σύνδεσης ΠΑΘΕ με 6 ^ο Προβλήτα Λιμένα Θεσ/κης	ΠΑΘΕ έως δυτική είσοδο Λιμένα Θεσσαλονίκης	Οδός Ταχείας Κυκλοφορίας	
Καλοχωρίου	Από Καλοχώρι έως 26 ^{ης} Οκτωβρίου	Κύρια Συλλεκτήρια Οδός	Επαρχιακή Οδός
Μοναστηρίου	Μοναστηρίου έως επέκταση με Εγνατία	Κύρια Αστική Αρτηρία διπλής κατεύθυνσης	Αστικό Οδικό Δίκτυο
Λεωφόρος Δενδροποτάμου	Από Κ16 έως Αντύπα	Κύρια Αστική Αρτηρία διαχωρισμένη διπλής κατεύθυνσης	Αστικό Οδικό Δίκτυο
Λαγκαδά	Οδός Λαγκαδά από Πλατεία Δημοκρατίας μέχρι Ακριτών	Κύρια Αστική Αρτηρία διαχωρισμένη διπλής κατεύθυνσης	Αστικό Οδικό Δίκτυο
Πόντου	Από Εσωτερική Περιφερειακή έως όριο Δήμου	Κύρια Αστική Αρτηρία διπλής κατεύθυνσης	Αστικό Οδικό Δίκτυο
Ακριτών	Από 28 ^{ης} Οκτωβρίου έως Λαγκαδά	Δευτερεύουσα Αστική Αρτηρία ενιαία διπλής κατεύθυνσης	Αστικό Οδικό Δίκτυο
26ης Οκτωβρίου	Από 26ης Οκτωβρίου έως Πλατεία Δημοκρατίας.	Δευτερεύουσα Αστική Αρτηρία διαχωρισμένη διπλής κατεύθυνσης	Αστικό Οδικό Δίκτυο
Λεωφόρος 28 ^{ης} Οκτωβρίου	Από Λεωφ. Δενδροποτάμου έως Εθνικής Αντιστάσεως	Δευτερεύουσα Αστική Αρτηρία διαχωρισμένη διπλής κατεύθυνσης	Αστικό Οδικό Δίκτυο
Λεωφόρος Καλλιθέας	Από Μαργαροπούλου έως 28 ^{ης} Οκτωβρίου	Δευτερεύουσα Αστική Αρτηρία διαχωρισμένη διπλής κατεύθυνσης	Αστικό Οδικό Δίκτυο
Κολωνiάρη	Από Λαγκαδά έως 28 ^{ης} Οκτωβρίου	Δευτερεύουσα Αστική Αρτηρία διαχωρισμένη διπλής κατεύθυνσης	Αστικό Οδικό Δίκτυο
Αγίων Πάντων	Από Μοναστηρίου έως Λαγκαδά	Δευτερεύουσα Αστική Αρτηρία ενιαία διπλής κατεύθυνσης	Αστικό Οδικό Δίκτυο
Σοφοκλή Βενιζέλου	Από Μοναστηρίου έως Εσωτερική Περιφερειακή	Δευτερεύουσα Αστική Αρτηρία ενιαία διπλής κατεύθυνσης	Αστικό Οδικό Δίκτυο
Μεγάλου Αλεξάνδρου	Από Βενιζέλου έως 28 ^{ης} Οκτωβρίου	Κύρια Συλλεκτήρια Οδός διπλής κατεύθυνσης	Τοπικό Οδικό Δίκτυο
Ελ. Βενιζέλου	Από Λεωφ. Δενδροποτάμου έως Φιλιππουπόλεως	Κύρια Συλλεκτήρια Οδός ενιαία διπλής κατεύθυνσης	Τοπικό Οδικό Δίκτυο

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ**

Γιαννιτσών	Έξοδος ΚΤΕΛ έως Αναγεννήσεως	Κύρια Συλλεκτήρια Οδός ενιαία διπλής κατεύθυνσης	Τοπικό Οδικό Δίκτυο
Αγίας Παρασκευής	Από Μενεμένης έως Βενιζέλου	Δευτερεύουσα Συλλεκτήρια Οδός ενιαία διπλής κατεύθυνσης	Τοπικό Οδικό Δίκτυο
Φιλιππουπόλεως	Από Δαβάκη έως Λεωφόρος Καλλιθέας	Δευτερεύουσα Συλλεκτήρια Οδός	Τοπικό Οδικό Δίκτυο
Ελευθερίας	Από Ακριτών έως Αμπελώνων	Δευτερεύουσα Συλλεκτήρια Οδός διπλής κατεύθυνσης	Τοπικό Οδικό Δίκτυο
Γεννηματά	Από Αρκαδίου έως Λεωφ. Καλλιθέας	Τοπική Οδός	Τοπικό Οδικό Δίκτυο
Χατζίκου	Από Λεωφ. Δενδροποτάμου έως Κυρίμη	Δευτερεύουσα Συλλεκτήρια Οδός ενιαία διπλής κατεύθυνσης	Τοπικό Οδικό Δίκτυο
Παπαφλέσσα - Εθνικής Αντιστάσεως	Από Δαβάκη έως 28 ^{ης} Οκτωβρίου	Τοπική Οδός	Τοπικό Οδικό Δίκτυο
Δαβάκη	Από Γεννηματά έως Καζαντζίδα	Τοπική Οδός	Τοπικό Οδικό Δίκτυο
Αμπελώνων	Από Καπετάν Άγρα έως Αγίων Πάντων	Τοπική Οδός	Τοπικό Οδικό Δίκτυο
Αγίου Νεκταρίου	Από Αναγνωστάκη έως Μεγάλου Αλεξάνδρου	Τοπική Οδός	Τοπικό Οδικό Δίκτυο
Κωνσταντινουπόλεως	Από Αναγνωστάκη έως Μεγάλου Αλεξάνδρου	Τοπική Οδός	Τοπικό Οδικό Δίκτυο

Οι παραπάνω βασικές αρτηρίες των δύο Δ.Ε. κατά κανόνα διαθέτουν σχετικά ικανοποιητικά γεωμετρικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά, και διαχέονται σε ένα ιδιαίτερα πυκνό δίκτυο δευτερευουσών συλλεκτήριων και τοπικών οδών, σε αρκετές περιπτώσεις μικρής κυκλοφοριακής ικανότητας, που εξυπηρετούν την πρόσβαση στην πυκνοδομημένη αστική περιοχή κατοικίας. Οι περισσότερες από τοπικές οδούς είναι μονοδρομημένες με 1 λωρίδα κυκλοφορίας. Οι λοιποί οδικοί άξονες του Δήμου Αμπελοκήπων – Μενεμένης συγκαταλέγονται στις αστικές τοπικές οδούς και στις οδούς ήπιας κυκλοφορίας. Προτείνεται η επανεξέταση των συγκεκριμένων οδικών αξόνων και η πιθανή αλλαγή κατεύθυνσης ορισμένων εξ αυτών, ιδιαίτερα όσων λειτουργούν ως κόμβοι μεταξύ των πρωτεύων αστικών αρτηριών και συλλεκτήριων προκειμένου να κατανεμηθεί βέλτιστα ο κυκλοφοριακός φόρτος ιδιαίτερα κατά τις ώρες αιχμής. Επιπλέον προτείνεται να ληφθούν εναλλακτικά μέτρα για τη μείωση και την αποφυγή της παράνομης στάθμευσης όπως δενδροφυτεύσεις, παρόδια και στα σημεία διασταυρώσεων με τους κεντρικούς άξονες κ.α.

Π3.2.2 Σιδηροδρομικό Δίκτυο

α. Δεδομένα υφιστάμενης κατάστασης

Σύμφωνα με την υφιστάμενη κατάσταση, η παρουσία σιδηροδρομικών υποδομών στη Δ.Ε. Μενεμένης αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό γνώρισμα της περιοχής, και επιφέρει σημαντικά ζητήματα προσβασιμότητας μεταξύ περιοχών του Δήμου. Ειδικότερα, οι σιδηροδρομικές υποδομές διχοτομούν τμήματα της Δ.Ε. Μενεμένης: η επιβατική γραμμή και η εκτεταμένη ζώνη των βοηθητικών σιδηροδρομικών υποδομών και κτιρίων (μηχανοστάσιο, ηλεκτροστάσιο, χώροι επισκευών και στάθμευσης, υπόστεγα/αποθήκες, δεξαμενές κλπ) διχοτομούν τον συνοικισμό Μενεμένης ενώ και η ζώνη της οδού Μοναστηρίου διασχίζεται από δύο κλάδους της εμπορευματικής γραμμής που καταλήγουν στον Εμπορευματικό Σιδηροδρομικό Σταθμό (εντός του Δήμου Θεσσαλονίκης). Ο ίδιος εμπορευματικός κλάδος διχοτομεί και την Π.Ε. 5 (συνοικισμός Δενδροποτάμου) στο βόρειο τμήμα της, ενώ άλλος μικρότερος κλάδος διχοτομεί την περιοχή ΠΕΔ 1 και εισέρχεται στην ΠΕΔ 5.

Τα κύρια προβλήματα, επομένως, που εντοπίζονται στην ευρύτερη περιοχή της Δ.Ε. Μενεμένης σε σχέση με την παρουσία των υποδομών του ΟΣΕ είναι:

- **Η λειτουργία των σιδηροδρομικών γραμμών ως χωρικών φραγμών**

Η χάραξη της επιβατικής γραμμής διαχωρίζει τις Π.Ε. 3 και 4 με ελάχιστες δυνατότητες εγκάρσιας μετάβασης (μία πεζογέφυρα, υπέργεια ισόπεδη διάβαση και υπόγεια οδική διάβαση), δηλαδή το κυρίως οικιστικό τμήμα του συνοικισμού Μενεμένης με τη ζώνη κεντρικών λειτουργιών πόλης της οδού Μοναστηρίου. Ανάλογες συνθήκες χωρικού φραγμού ανακύπτουν στο βόρειο τμήμα του συνοικισμού Δενδροποτάμου, λόγω διέλευσης του βασικού κλάδου της εμπορευματικής σιδηροδρομικής γραμμής που διαχωρίζει την περιοχή κατοικίας από τη ζώνη παραγωγικών χρήσεων (πρώην ΕΜΟ) της οδού Μοναστηρίου,, καθώς και στο εξωαστικό νότιο τμήμα της Δ.Ε. Μενεμένης με την παρουσία δευτερευόντων εμπορευματικών κλάδων για την εξυπηρέτηση των παράκτιων πετρελαϊκών εγκαταστάσεων αποθήκευσης και της τσιμεντοβιομηχανίας.

Γενικότερα, το σύνολο των σιδηροδρομικών γραμμών προκαλούν δυσκολίες προσπελασιμότητας τόσο σε πεζή μετακίνηση όσο και σε κίνηση με μέσο μεταφοράς (ΙΧ) μεταξύ των εκατέρωθεν οικιστικών ή/και παραγωγικών περιοχών. Αδύνατη είναι η απευθείας εγκάρσια μετάβαση στο διευρυμένο τμήμα όπου υπάρχουν και κτιριακές σιδηροδρομικές υποδομές του ΟΣΕ.

- **Οι επιπτώσεις της χωρικής ασυνέχειας στον πολεοδομικό σχεδιασμό**

Οι σιδηροδρομικές υποδομές στη Δ.Ε. Μενεμένης, πέρα από το γεγονός ότι λειτουργούν ως φραγμοί προσπελασιμότητας στις εκατέρωθεν ζώνες, αποτελούν και παράγοντα χωρικής ασυνέχειας κατά τον σχεδιασμό των χρήσεων γης, καθώς σύμφωνα με το ιδιαίτερο καθεστώς που διέπει τις ιδιοκτησίες ΟΣΕ (όπως καθορίζεται με τον Ν.3891/2010, ΦΕΚ 188Α'/2010), ο πολεοδομικός σχεδιασμός δεν δύναται να καθορίσει χρήσεις γης εντός αυτών και επιπρόσθετα καλείται να αναζητά λύσεις για άμβλυνση της χωρικής ασυνέχειας και αρμονικής συνύπαρξης δύο ασύμβατων χρήσεων. Ως αποτέλεσμα, η οικιστική περιοχή της Μενεμένης διχοτομείται και δεν δύναται να λειτουργήσει ως ενιαίος οικιστικός ιστός, ενώ διαμορφώνεται διαφορετικός χαρακτήρας μεταξύ των εκατέρωθεν περιοχών: το βόρειο τμήμα του συνοικισμού αναπτύχθηκε κυρίως ως περιοχή κατοικίας ενώ η ζώνη της Μοναστηρίου απέκτησε χαρακτηριστικά επιχειρηματικής περιοχής με μικρότερο ποσοστό κατοικίας.

β. Προβλεπόμενα έργα

Στον μακροπρόθεσμο σχεδιασμό του ΟΣΕ περιλαμβάνεται η λειτουργία Προαστιακής γραμμής, σε δύο φάσεις: την άμεσα υλοποιήσιμη Φάση Α με χρήση της υφιστάμενης σιδηροδρομικής υποδομής και την επόμενη Φάση Β' όπου θα απαιτηθούν νέες σιδηροδρομικές γραμμές και συνδυαστική λειτουργία με τις επεκτάσεις της γραμμής ΜΕΤΡΟ προς δυτικά.

Ειδικότερα, σύμφωνα με τον παραπάνω σχεδιασμό η πρώτη φάση του Προαστιακού Σιδηρόδρομου θα χρησιμοποιεί αφενός την υφιστάμενη επιβατική γραμμή που καταλήγει στον Νέο Σιδηροδρομικό Σταθμό, με 2 προβλεπόμενες στάσεις εντός του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης (στάσεις «Μενεμένη» και «Μηχανοστάσιο»), αφετέρου την εμπορευματική γραμμή που καταλήγει στον Παλιό Σιδηροδρομικό Σταθμό, με μία προβλεπόμενη στάση εντός του Δήμου (στάση «ΚΤΕΛ»).

Στην δεύτερη φάση, εντός του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης προβλέπεται νέα σιδηροδρομική χάραξη κατά μήκος των Λεωφόρων Δενδροποτάμου - 28^{ης} Οκτωβρίου και της οδού Ακριτών, η οποία θα συνδέεται με τον υφιστάμενο εμπορικό κλάδο που ενώνει την κύρια γραμμή της οδού Μοναστηρίου με τα στρατόπεδα Μεγάλου Αλεξάνδρου και Παπακυριαζή (στη συμβολή της Λεωφόρου Δενδροποτάμου με τις οδούς Αριστοτέλους και Βενιζέλου), μέσω της όμορης περιοχής του Ευόσμου. Οι προβλεπόμενες στάσεις της 2^{ης} Φάσης του Προαστιακού σιδηρόδρομου εντός του Δήμου θα είναι δύο: στάση «Γήπεδο» (στην περιοχή του αθλητικού σταδίου Αμπελοκήπων, επί της Λεωφόρου 28^{ης} Οκτωβρίου) και στάση «Λαγκαδά» (στη συμβολή των οδών Λαγκαδά και Ακριτών).

γ. Προτάσεις της παρούσας μελέτης

Τα προβλήματα που παρουσιάζονται σχετικά με το σιδηροδρομικό δίκτυο στη περιοχή του Δήμου Αμπελοκήπων – Μενεμένης σχετίζονται με ζητήματα προσβασιμότητας και προσπελασιμότητας και αφορούν κυρίως την εντός σχεδίου περιοχή του Δήμου. Προκειμένου να εξομαλυνθούν τα προβλήματα αυτά προτείνεται η διερεύνηση της δυνατότητας κατασκευής υπέργειων ή υπόγειων εγκάρσιων διαβάσεων μεταξύ των Π.Ε. 1 και Π.Ε. 2 της Μενεμένης.

Π3.2.3 Θαλάσσιες Μεταφορές

Στην θαλάσσια περιοχή της Δ.Ε. Μενεμένης λειτουργούν δύο αγκυροβόλια μεταφόρτωσης: το ένα αποτελεί απόληξη του υπόγειου αγωγού μεταφοράς πετρελαίου των ΕΛΠΕ, η αρχή του οποίου βρίσκεται στην εγκατάσταση των διυλιστηρίων στο Κορδελιό και μέσω μιας εγκάρσιας χερσαίας ζώνης απαλλοτρίωσης/ασφαλείας που διατρέχει το σύνολο της περιοχής, καταλήγει σε υποθαλάσσια χάραξη έως το σημείο πρόσδεσης των πλοίων, για την μεταφόρτωση του πετρελαίου. Ομοίως, λίγο ανατολικότερα υπάρχει αγκυροβόλιο της ΑΓΕΤ Ηρακλής, η αρχή του οποίου βρίσκεται στην παράκτια εγκατάσταση αποθήκευσης (σιλό) της μονάδας και μέσω εκτεταμένου λιμενοβραχίονα καταλήγει στο αντίστοιχο αγκυροβόλιο, για τη μεταφόρτωση του τσιμέντου. Πέραν αυτών, οι υπόλοιπες θαλάσσιες μεταφορές προϊόντων και επιβατικής κίνησης πραγματοποιούνται από τον όμορο Λιμένα Θεσσαλονίκης.

Π3.2.4 Τηλεπικοινωνίες-Διαδίκτυο

Το σύνολο του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης εξυπηρετείται από υπογειοποιημένο δίκτυο οπτικών ινών του ΟΤΕ και των λοιπών διαθέσιμων παρόχων καθώς και από τα διαθέσιμα δίκτυα κινητής τηλεφωνίας. Η κάλυψη αφορά τόσο την οικιστική περιοχή του Δήμου όσο και την εξωαστική παραγωγική ζώνη όπου η πληθώρα των ενεργών παραγωγικών μονάδων και επιχειρήσεων απαιτεί σύγχρονες και λειτουργικές υποδομές - εξυπηρετήσεις από τα τηλεπικοινωνιακά δίκτυα, στο πλαίσιο της εύρυθμης λειτουργίας τους.

Με την πολεοδόμηση της εκτός σχεδίου περιοχή ώστε να αποτελέσει οργανωμένη ζώνη παραγωγικών δραστηριοτήτων θα πρέπει να προβλεφθεί η επέκταση του δικτύου τηλεπικοινωνιών (αλλά και του ενεργειακού) στο σύνολο της περιοχής. Επιπλέον, προτείνεται η ποιοτική αναβάθμιση των δικτύων αυτών στο σύνολο του Δήμου και πέραν του βασικού δικτύου τηλεπικοινωνίας, με νέο δίκτυο οπτικών ινών, τόσο στις προς πολεοδόμηση περιοχές, όσο και στις περιοχές του εγκεκριμένου σχεδίου όπου το υφιστάμενο δίκτυο είναι ανεπαρκές.

Π3.2.5 Δίκτυα/Διαδρομές εναλλακτικών μετακινήσεων μεταξύ φυσικών, πολιτιστικών και οικιστικών χώρων

Σύμφωνα με τα δεδομένα της υφιστάμενης κατάστασης εκτός των οικιστικών περιοχών του Δήμου δεν εντοπίζονται δίκτυα και διαδρομές εναλλακτικών μετακινήσεων. Ο έντονα παραγωγικός χαρακτήρας της εξωαστικής ζώνης, οι συνθήκες χωρικού αποκλεισμού και αδυναμίας πρόσβασης σε μεγάλα τμήματα αυτής και η ουσιαστική απουσία πυρήνων και διαδρομών φυσικού ή άλλου ενδιαφέροντος εντός των ορίων του Δήμου, αποτελούν αποτρεπτικούς παράγοντες. Συγκριτικό πλεονέκτημα του Δήμου είναι η παρουσία του θαλάσσιου μετώπου της Δ.Ε. Μενεμένης, στο οποίο ωστόσο επικρατούν συνθήκες περιβαλλοντικής και εδαφικής υποβάθμισης, επιπροσθέτως των αποτρεπτικών λειτουργούντων χρήσεων και των χωρικών αποκλεισμών πρόσβασης.

Το παραλιακό μέτωπο δύναται να αξιοποιηθεί μέσω της αντίστοιχης μελέτης Ε.Π.Σ. καθώς σημειώνεται ότι η δημιουργία εναλλακτικής πεζοπορικής διαδρομής και ποδηλατοδρόμου περιλαμβάνεται στις προτάσεις του -υπό εκπόνηση- Ειδικού Χωρικού Σχεδίου του Παραλιακού Μετώπου ΠΣΘ, που θα συνδέει την παραλιακή διαδρομή της Μενεμένης τόσο με την οικολογικά και αισθητικά ενδιαφέρουσα παρακείμενη λιμνοθάλασσα Καλοχωρίου προς δυτικά όσο και με την παράκτια ζώνη της δυτικής πλευράς του Δήμου Θεσσαλονίκης προς ανατολικά (περιοχή Λαχανόκηπων, ΦΙΞ, ΟΛΘ). Την ίδια κατεύθυνση υιοθετεί όπως είναι φυσικό και η -μεταγενέστερη χρονικά- μελέτη Ειδικού Χωρικού Σχεδίου του Παράκτιου Μετώπου Μενεμένης, επομένως στο πλαίσιο των παραπάνω μελετών του σχεδιασμού για την παράκτια ζώνη τίθενται οι σχετικές κατευθύνσεις και οι συνθήκες υλοποίησης ενός παραλιακού εναλλακτικού δικτύου μετακίνησης, που θα επιτρέψει με την υλοποίησή του τόσο την αξιοποίηση της παραθαλάσσιας διαδρομής της Δ.Ε. Μενεμένης όσο και την πρόσβαση στις εκατέρωθεν αυτής παραλιακές περιοχές των όμορων Δήμων.

Το συγκεκριμένο δίκτυο εναλλακτικής μετακίνησης στα πλαίσια της μελέτης ΤΠΣ προτείνεται να επεκταθεί προς νότο διαπερνώντας την οικιστική περιοχή με τρόπο ώστε να συνενώνει τη περιοχή του στρατοπέδου Μεγάλου Αλεξάνδρου με το παραλιακό μέτωπο. Η πρόταση απορρέει ως αποτέλεσμα των μελετών ΕΠΣ του παραλιακού μετώπου και του Μ. Αλεξάνδρου, τα οποία πέραν των προτάσεων τους έχουν ως βασικό στόχο την ενδυνάμωση των χώρων πρασίνου. Με την επέκταση της διαδρομής εναλλακτικής μετακίνησης, δημιουργείται απρόσκοπτη σύνδεση μεταξύ των δύο περιοχών πρασίνου όπως αναλύεται στις μελέτες ΕΠΣ.

Εντός της αστικής περιοχής εντοπίζεται δίκτυο θεσμοθετημένων και υλοποιημένων πεζόδρομων. Οι συγκεκριμένοι πεζόδρομοι διαρθρώνονται και σχηματίζουν ένα εναλλακτικό δίκτυο μετακινήσεων σε περιοχές κατοικίας πλησίον υφιστάμενων πόλων εκπαίδευσης, πρόνοιας ή και πολιτισμού. Με την παρούσα μελέτη προτείνεται η επανεξέταση όλου του

δικτύου πεζοδρόμων στην εντός σχεδίου αστική περιοχή του Δήμου με σκοπό την ενοποίηση όλων για την δημιουργία ενός ενιαίου δικτύου εναλλακτικής μετακίνησης και σύνδεσης οικιστικών με φυσικούς χώρους. Επιπλέον προτείνεται η διεύρυνση του δικτύου πεζοδρόμων με σκοπό την σύνδεση των περιοχών κατοικίας με το στρατόπεδο του Μεγάλου Αλεξάνδρου το οποίο με τη εναρμόνιση της πρότασης του ΕΠΣ θα αποκτήσει χαρακτήρα μητροπολιτικού πάρκου και πόλο πρασίνου για τους κατοίκους της περιοχής με χρήσεις πρασίνου, αθλητισμού, αναψυχής και εκπαίδευσης.

Π3.2.6 Λοιπές Τεχνικές και Ενεργειακές Υποδομές

Ύδρευση

Αρμόδια για την υδροδότηση όλου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, επομένως και του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης, είναι η Εταιρεία Ύδρευσης Αποχέτευσης Θεσσαλονίκης (Ε.Υ.Α.Θ.), η οποία αποτελεί φορέα μητροπολιτικού επιπέδου. Η υδροδότηση πραγματοποιείται χωρίς ιδιαίτερα προβλήματα και οι βασικές γραμμές υδροδότησης που εξυπηρετούν την περιοχή του Δήμου ακολουθούν τη διαδρομή των κεντρικών οδών. Σε μεγάλο μέρος του δικτύου οι αγωγοί είναι παλιάς κατασκευής με διάμετρο Φ200. Για αυτό το λόγο προτείνεται η βελτίωση της υπάρχουσας κατάσταση με αντικαταστάσεις των δικλείδων και των σωληνώσεων όπου κρίνεται σκόπιμο από την Ε.Υ.Α.Θ.

Αποχέτευση και διαχείριση ακαθάρτων

Ομοίως, την ευθύνη κατασκευής και συντήρησης του αποχετευτικού δικτύου έχει η Ε.Υ.Α.Θ. Το μεγαλύτερο ποσοστό του Δήμου εξυπηρετείται από τα αντίστοιχα δίκτυα. Ο Δήμος Αμπελοκήπων - Μενεμένης διαθέτει σε μεγάλο ποσοστό και παντοροϊκό δίκτυο για την αποχέτευση. Τα λύματα και τα όμβρια του μεγαλύτερου μέρους του Δήμου καταλήγουν στον Κεντρικό Αποχετευτικό Αγωγό (ΚΑΑ) της ΕΥΑΘ. Βορειότερα το σύστημα αποχέτευσης συνδέεται με την τάφρο Ηλιούπολης και με τους κατά μήκος της υπάρχοντες αγωγούς ακαθάρτων. Οι αγωγοί του αποχετευτικού δικτύου είναι στην πλειοψηφία τους μικρής διατομής που συνδέονται στη συνέχεια με μεγαλύτερους αγωγούς. Τα λύματα μεταφέρονται από τους αγωγούς του παντοροϊκού δικτύου μέσω του Κεντρικού Αποχετευτικού Αγωγού στην Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων Θεσ/νίκης (ΕΕΛΘ) που βρίσκεται στην περιοχή της Σίνδου, του όμορου Δήμου Δέλτα. Οι υποδομές αντλιοστασίων ακαθάρτων εντός του Δήμου περιλαμβάνουν τα αντλιοστάσια ΑΑ3 (Δενδροπόταμος), ΑΑ4 (δυτικό όριο Δ.Ε. Μενεμένης, οδός Θεσσαλονίκης-Καλοχωρίου) και ΑΑ44 (Δενδροπόταμος)

Στη παρούσα μελέτη ΤΠΣ προτείνεται η ολοκλήρωση και υλοποίηση των μελετών για μελλοντικά έργα αποχέτευσης όπως ο νέος αποχετευτικός

αγωγός στην προέκταση της οδού Γιαννιτσών (από οδό Αγ.Παρασκευής έως 26ης Οκτωβρίου-ΚΤΕΛ), καθώς και έργα αποχέτευσης στην περιοχή του κόμβου Κ16 (ολοκλήρωση της σύνδεσης των χαμηλών περιοχών Θεσσαλονίκης).

Ενέργεια

Εντός των ορίων του Δήμου δεν υπάρχουν υποσταθμοί υψηλής τάσης 150kV-400kV ούτε οδεύσεις των αντίστοιχων γραμμών μεταφοράς και καλωδιακών γραμμών. Από τους υποσταθμούς της ευρύτερης περιοχής, οι εγγύτεροι είναι οι υποσταθμοί του Ευόσμου και της Σταυρούπολης. Επιπλέον, σύμφωνα με το Δεκαετές Πρόγραμμα Ανάπτυξης του ΑΔΜΗΕ δεν προβλέπονται μελλοντικά υπόγεια ή εναέρια έργα μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας 150kV-400kV εντός της περιοχής του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης.

Φυσικό Αέριο

Στον Δήμο Αμπελοκήπων-Μενεμένης υπάρχουν δίκτυα φυσικού αερίου χαμηλής (4 bar) και μέσης πίεσης (19 bar). Το δίκτυο φυσικού αερίου χαμηλής πίεσης (service line) είναι πλέον διαθέσιμο στο σύνολο των περιοχών του Δήμου.

Κεφάλαιο Π4. Σχεδιασμός και ρυθμίσεις οικιστικών υποδοχέων

Π4.1 Πολεοδομική οργάνωση (δομή, όρια, χρήσεις γης, όροι δόμησης)

Στην παρούσα ενότητα καθορίζονται:

- η προτεινόμενη δομή, τα όρια, η αστική τυπολογία και συγκρότηση κάθε πολεοδομικής ενότητας.
- οι κατηγορίες των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, καθώς και οι πυκνότητες, συντελεστές δόμησης και λοιποί όροι-περιορισμοί δόμησης ανά πολεοδομική ενότητα ή τμήμα αυτής.

Όσον αφορά στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, καθορίζονται βάσει του **Π.Δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114Α'/29-06-2018)** καθορίστηκαν οι χρήσεις γης που αφορούν τον ρυθμιστικό σχεδιασμό και αντικατέστησε στην ουσία το από 23-02-1987 Π.Δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166Δ'/06-03-1987).

Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 1 «κατηγορίες χρήσεων γης» του Π.Δ. 59/2018, οι χρήσεις γης που ρυθμίζονται από τον ρυθμιστικό σχεδιασμό, καθορίζονται σύμφωνα με τη γενική και ειδική χωρική τους λειτουργία σε:

- Γενικές κατηγορίες χρήσεων
- Ειδικές κατηγορίες χρήσεων

Στις ειδικές κατηγορίες χρήσεων ως περιεχόμενο των γενικών κατηγοριών χρήσεων κατατάσσονται, σύμφωνα με την ειδική χωρική τους λειτουργία, δραστηριότητες, λειτουργίες, εγκαταστάσεις και υποδομές.

Σημειώνεται επίσης ότι σύμφωνα με το **άρθρο 17** «Γενικές και Μεταβατικές Διατάξεις» του ίδιου Π.Δ. κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης είναι δυνατόν να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται μόνο υπό όρους, περιορισμούς ή προϋποθέσεις ορισμένες από τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων που κατ' αρχήν επιτρέπονται σε αυτές σύμφωνα με τις διατάξεις του ως άνω διατάγματος. Η απαγόρευση ή οι όροι, οι περιορισμοί ή οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου μπορεί να αφορούν και τμήματα οικοδομικών τετραγώνων ή οικοπέδων ή και ορόφους κτιρίων.

Επιπροσθέτως σύμφωνα με το **άρθρο 43 του Ν.4759/2020** (ΦΕΚ 245Α') για τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, ισχύουντα εξής:

- α. Οι γενικές κατηγορίες χρήσεων προσδιορίζουν τον βασικό χωρικό χαρακτήρα μιας περιοχής και, καταρχήν, καταλαμβάνουν διακριτές ζώνες του χωρικού σχεδιασμού.

β. Κάθε γενική κατηγορία χρήσεων περιλαμβάνει έναν αριθμό ειδικών κατηγοριών χρήσεων γης, οι οποίες είναι λειτουργικά συμβατές μεταξύ τους.

γ. Κατά τον σχεδιασμό, στην έκταση που καταλαμβάνει μία γενική κατηγορία χρήσεων επιτρέπονται οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης που, σύμφωνα με τη μελέτη, είναι συμβατές με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της έκτασης αυτής.

Επισημαίνεται επιπλέον ότι σε εφαρμογή **της παρ.1 του άρθρου 44 του Ν.4759/2020** (ΦΕΚ 245Α'), κατόπιν γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια μπορούν να προβλέψουν σε μια έκταση που καλύπτεται από συγκεκριμένη γενική κατηγορία χρήσεων γης και μία ειδική κατηγορία χρήσεων γης που δεν περιλαμβάνεται στη γενική κατηγορία, αν η περιοχή αυτή παρουσιάζει ασυνήθη ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τα οποία ειδικώς για την περιοχή αυτή καθιστούν την κατ' εξαίρεση επιλεγόμενη ειδική κατηγορία χρήσεων συμβατή με τις υπόλοιπες κατηγορίες, οι οποίες αντιστοιχούν στη γενική χρήση της περιοχής.

Τέλος, προβλέπεται ότι οι Πολεοδομικές Μελέτες Επέκτασης που εκπονούνται ή είναι υπό εκπόνηση έως την έγκριση του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου εντός της περιοχής μελέτης, ολοκληρώνονται και εγκρίνονται με τις διατάξεις του Ν.4447/2016, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του παρόντος Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Σχετικά με τις πυκνότητες πληθυσμού, καθορίζονται σε επίπεδο Πολεοδομικής Ενότητας, ενώ οι Συντελεστές Δόμησης και λοιποί όροι-περιορισμοί δόμησης αναφέρονται στα εκάστοτε επιμέρους Τμήματα Πολεοδομικών Ενοτήτων, τα οποία ορίζονται ως επιμέρους Τομείς Όρων Δόμησης. Επισημαίνεται ότι ως προτεινόμενος Συντελεστής Δόμησης ανά Τομέα Όρων Δόμησης λαμβάνεται ο θεσμοθετημένος Σ.Δ. όπως καθορίζεται από τα σχετικά Διατάγματα Ρυμοτομίας και όχι ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης ανά Π.Ε. που προβλεπόταν από τα ΓΠΣ των δύο Δ.Ε.

Αναλυτικά, ανά Δημοτική Ενότητα ο σχεδιασμός των οικιστικών υποδοχέων προτείνεται ως εξής:

➤ **Στην Δ.Ε. Αμπελοκήπων:**

Π4.1.1 Πολεοδομική Ενότητα 1 Αμπελοκήπων

Δομή, Όρια

Περιλαμβάνει την συνολική έκταση που καλύπτουν οι Οικιστικές Περιοχές 1.α και 3.α.3 των Αμπελοκήπων. Το σύνολο των ΟΙΚ. 1.α και 3.α.3 θα αποτελεί μία ενιαία Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε. 1 Αμπελοκήπων) που θα περικλείεται από τις οδούς Ακριτών, Λεωφόρο 28ης Οκτωβρίου, Τζον Κέννεντυ, Παπάγου, το όριο του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου του αθλητικού πυρήνα, το όριο του πρώην στρατοπέδου «Μεγάλου Αλεξάνδρου», Βενιζέλου, Κυρίμη, Γεννηματά, Λεωφόρο Καλλιθέας, Χαλκοκονδύλη, Αγίων Πάντων, Κατσάνου, Κουτήφαρη, Λαγκαδά.

Οι περιοχές με χρήσεις Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης – Τοπικού Κέντρου καθορίζονται σε τμήματα κατά μήκος των οδών Βενιζέλου, Μεγάλου Αλεξάνδρου, Φιλιππουπόλεως, Λεωφόρο 28ης Οκτωβρίου, Πατριάρχου Γρηγορίου Ε', Ελευθερίας, Λεωφόρο Καλλιθέας και Λαγκαδά. Η υπόλοιπη περιοχή της Π.Ε. 1 θα περιλαμβάνει χρήσεις Γενικής Κατοικίας, με εξαίρεση τους υλοποιημένους θύλακες εργατικών κατοικιών στο ΝΑ και ΒΔ τμήμα της πολεοδομικής ενότητας, που θα αποτελούν περιοχές με χρήσεις Αμιγούς Κατοικίας.

Όσον αφορά στις εκτάσεις των Συμμαχικών Κοιμητηρίων και του Κοιμητηρίου Καθολικών, που καταλαμβάνουν το ΒΑ τμήμα της Π.Ε. 1, καθορίζονται ως χώροι Ειδικής Χρήσης.

Πολεοδομική οργάνωση

α. Επιτρεπόμενες Χρήσεις

- Οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 4 «**Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης – Τοπικό Κέντρο**» του Π.Δ. 59/2018:
 - (1) Κατοικία.
 - (2) Κοινωνική πρόνοια.
 - (3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).
 - (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
 - (5) Θρησκευτικοί χώροι.
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
 - (7) Διοίκηση.
 - (8) Περίθαλψη, εκτός εξωνοσοκομειακών μονάδων ψυχικής υγείας (8.3) και μονάδων πρόληψης και καταπολέμησης εξαρτήσεων (8.4).
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ

- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
 - (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
 - (12) Εστίαση.
 - (13) Αναψυκτήρια.
 - (14) Αναψυχή, εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης.
 - (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
 - (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
 - (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.
 - (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
 - (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
 - (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-04-2017, ΦΕΚ 1412Β'). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.
 - (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.
- Οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 3 «**Γενική Κατοικία**» του Π.Δ. 59/2018:
- (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 1200 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.
 - (8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1) και ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες (8.2.2).
 - (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).
 - (11) Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας.

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

- (12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 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.
 - (18) Πλυντήρια-Λιπαντήρια αυτοκινήτων.
 - (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων, εκτός φανοποιείων και βαφείων.
 - (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.
 - (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-04-2017, ΦΕΚ 1412Β'). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.
 - (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.
 - (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ.
- Οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 2 «**Αμιγής Κατοικία**» του Π.Δ. 59/2018:
- (1) Κατοικία.
 - (2) Κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας.
 - (3) Εκπαίδευση: Επιτρέπονται μόνο πρωτοβάθμια (3.2.) και δευτεροβάθμια (3.3) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου.
 - (4) Αθλητικές Εγκαταστάσεις: Επιτρέπονται μόνον, από την υποκατηγορία (4.1) των μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, οι Α1 και Δ χωρίς θεατές.
 - (5) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ

- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (8) Περίθαψη. Επιτρέπονται μόνο οι Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης άρθρου 9 του Ν.2716/1999 (8.1.10).
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικόπεδο 150 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες.
 - (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων, με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
 - (22) Επαγγελματικά εργαστήρια άρθρου 17 Ν.3982/2011. Επιτρέπονται μόνο φούρνοι έως 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών.
 - (26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων)(δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας)
 - (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας
 - (26.12.3) Πεζόδρομοι
 - (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι
 - (26.12.5) Πλατείες
 - (30) Γωνιές ανακύκλωσης.
 - (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ
- Στον χώρο του Κοιμητηρίου Καθολικών, οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 13 «Ειδικές Χρήσεις» του Π.Δ. 59/2018:
 - (38) Κοιμητήρια
 - Στον χώρο των Συμμαχικών Κοιμητηρίων, οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 13 «Ειδικές Χρήσεις» του Π.Δ. 59/2018:
 - (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ
 - (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)

β. Μέσοι Συντελεστές Δόμησης

Οι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης στην Πολεοδομική Ενότητα 1 Αμπελοκήπων καθορίζονται ανά Τμήμα Πολεοδομικής Ενότητας (Τομέα Όρων Δόμησης) ως εξής:

- Τομέας Ια (αφορά τις πρώην Π.Ε.1 έως 11, με εξαίρεση μικρό τμήμα της πρώην Π.Ε. 8): Μέσος Συντελεστής Δόμησης 2,40.
- Τομέας ΙΙ (μικρό τμήμα της πρώην Π.Ε. 8): Μέσος Συντελεστής Δόμησης 1,80.

γ. Πυκνότητα

Η πληθυσμιακή πυκνότητα ανά Τμήμα Πολεοδομικής Ενότητας (Τομέα Όρων Δόμησης) ανέρχεται σε:

- Τομέας Ια: 516 άτομα / Ha
- Τομέας ΙΙ: 430 άτομα / Ha

Προτάσεις για το οδικό δίκτυο

- Διάνοιξη της οδού Ανδριανουπόλεως στο σύνολό της κατά την ισχύουσα ρυμοτομία (επί του δυτικού ορίου των Συμμαχικών Κοιμητηρίων) που σήμερα παραμένει αδιάνοικτη σε σημαντικό τμήμα της και δημιουργεί συνθήκες προβληματικής πρόσβασης στην παρακείμενη περιοχή κατοικίας.
- Πλήρης διάνοιξη της οδού Κουτήφαρη κατά την ισχύουσα ρυμοτομία, καθώς σήμερα παραμένει διανοιγμένη κατά το ήμισυ του θεσμοθετημένου πλάτους της (λόγω αυθαίρετης δόμησης) με συνακόλουθες κυκλοφοριακές δυσλειτουργίας λόγω στενότητας της οδού κατά τη διέλευση οχημάτων.
- Μετατόπιση της χάραξης της οδού Γεννηματά στην δυτική πλευρά του Ο.Τ. 164, όπως προβλέπει η ισχύουσα ρυμοτομία στο τμήμα μεταξύ των οδών Δαβάκη και Πάροδος Αρκαδίου, ώστε να είναι δυνατή και η υλοποίηση του κοινόχρηστου χώρου του Ο.Τ. 164, επί του οποίου έχει υλοποιηθεί η σημερινή όδευση.

Π4.1.2 Πολεοδομική Ενότητα 2 Αμπελοκήπων

Δομή, Όρια

Περιλαμβάνει την συνολική έκταση που καλύπτουν οι Οικιστικές Περιοχές 2, 3.α.1 και 3.α.2των Αμπελοκήπων, δηλαδή το σύνολο των εκτάσεων που εμπίπτουν εντός του πρώην στρατοπέδου «Μεγάλου Αλεξάνδρου». Το σύνολο των παραπάνω εκτάσεων θα αποτελεί μία ενιαία Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε. 2 Αμπελοκήπων) που θα περικλείεται από τις Λεωφόρους 28ης Οκτωβρίου - Δενδροποτάμου Βενιζέλου, το νότιο όριο του πρώην στρατοπέδου, το όριο του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου και τις οδούς Παπάγου, Τζον Κέννεντυ.

Αναλυτικότερα, η συνολική αυτή έκταση περιλαμβάνει:

- α) τα ήδη παραχωρημένα τμήματα:

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ**

- την έκταση του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου (ΟΙΚ.2) που εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 80 ΑΑΠ/28-02-2008 και όπου έχει διαμορφωθεί πυρήνας αθλητικών εγκαταστάσεων (αθλητικό στάδιο Αμπελοκήπων και λοιποί χώροι) στο βορειοανατολικό τμήμα

- την έκταση όπου εκπονείται μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΟΙΚ. 3.α.1) για δημιουργία πάρκου πρασίνου στο κεντρικό και νότιο τμήμα του πρώην στρατοπέδου.

β) την υπόλοιπη έκταση (ΟΙΚ. 3.α.2) όπου επί του παρόντος αναπτύσσονται εν ενεργεία χρήσεις του Ελληνικού Στρατού (ενεργό τμήμα στρατοπέδου), στο βόρειο και βορειοανατολικό τμήμα του συνολικού χώρου.

Με το παρόν ΤΠΣ διατηρείται η δομή του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου (αθλητικό κέντρο) ενώ η υπόλοιπη έκταση αποτελεί περιοχή επέκτασης σχεδίου πόλης σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ, και περιλαμβάνει δύο επιμέρους διακριτά τμήματα:

- αφενός το κεντρικό και νότιο τμήμα του πρώην στρατοπέδου όπου ήδη εκπονείται μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για δημιουργία Πάρκου αστικού πρασίνου επιπέδου Δήμου.
- αφετέρου το υφιστάμενο ενεργό τμήμα που επί του παρόντος χρησιμοποιείται ακόμη από τον Στρατό.

Γενικότερα, οι παραπάνω εκτάσεις αποτελούν τα διακριτά επιμέρους Τμήματα της Πολεοδομικής Ενότητας 2 και θα περιλαμβάνουν χρήσεις Αθλητισμού, Ελεύθερων Χώρων-Αστικού Πρασίνου και εν μέρει Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης.

Ειδικότερα, τα επιμέρους Τμήματα της Π.Ε. 2 που συνιστούν και αντίστοιχους Τομείς Όρων Δόμησης, διαρθρώνονται ως εξής:

▪ **Τμήμα Ι:**

Περιλαμβάνει την έκταση του υφιστάμενου τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου του πυρήνα αθλητικών εγκαταστάσεων (ΦΕΚ 80 ΑΑΠ/28-02-2008), στο ΒΑ τμήμα της παραχωρημένης έκτασης του στρατοπέδου Μεγάλου Αλεξάνδρου, όπου έχει διαμορφωθεί πυρήνας αθλητικών εγκαταστάσεων επιπέδου Δήμου (αθλητικό στάδιο Αμπελοκήπων και λοιποί χώροι). Με το τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο καθορίστηκε χώρος για την ανέγερση εγκαταστάσεων κλειστού κολυμβητηρίου, ανοικτών γηπέδων μπάσκετ, βόλλεϋ, χάντμπολ, τέννις, χώρος πλατείας και στάθμευσης, χώρος πρασίνου και εσωτερικό δίκτυο οδών/πεζοδρόμων, ενώ ταυτόχρονα τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο σχέδιο με μετατροπή τμημάτων του χώρου Δημοτικού Σταδίου σε χώρους πρασίνου και μετατροπή του χώρου κλειστού Γυμναστηρίου – Κολυμβητηρίου σε χώρο κλειστού Γυμναστηρίου. Με το παρόν ΤΠΣ διατηρείται η δομή του

τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου (αθλητικό στάδιο Αμπελοκήπων και λοιποί αθλητικοί χώροι) όπως εγκρίθηκε.

▪ **Τμήμα II:**

Περιλαμβάνει το υπόλοιπο μέρος του παραχωρημένου τμήματος του στρατοπέδου (κεντρικό και νότιο τμήμα του πρώην στρατοπέδου) όπου εκπονείται μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για δημιουργία Πάρκου αστικού πρασίνου επιπέδου Δήμου. Το παρόν ΤΠΣ ενσωματώνει την χωρική οργάνωση, τις προτεινόμενες χρήσεις γης και το περιεχόμενο των ρυθμίσεων της μελέτης ΕΠΣ όπως έχουν ήδη εγκριθεί από το ΚΕΣΥΠΟΘΑ (Πράξη 136/2022). Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τη μελέτη ΕΠΣ, ο Τομέας II οργανώνεται σε δύο επιμέρους Ενότητες, εκ των οποίων η μεγαλύτερη αφορά το πάρκο πρασίνου και η δεύτερη τους προτεινόμενους χώρους εκπαίδευσης.

▪ **Τμήμα III:**

Περιλαμβάνει την υπόλοιπη έκταση όπου επί του παρόντος αναπτύσσονται εν ενεργεία χρήσεις του Ελληνικού Στρατού (ενεργό τμήμα στρατοπέδου). Το τμήμα αυτό προτείνεται να λειτουργήσει ως επέκταση του προαναφερόμενου πάρκου πόλης (με χρήσεις αστικού πρασίνου).

Πολεοδομική οργάνωση

α. Επιτρεπόμενες Χρήσεις

➤ **Τμήμα I:**

- Οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 6 **«Κοινοφελείς Λειτουργίες»** του Π.Δ. 59/2018:
 - (4) Αθλητικές εγκαταστάσεις.
 - (26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων)
 - (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας
 - (26.12.3) Πεζόδρομοι
 - (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι
 - (26.12.5) Πλατείες
 - (30) Γωνιές ανακύκλωσης.
- Οι ειδικές χρήσεις του Άρθρου 7 **«Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο»** του Π.Δ. 59/2018.

Κατ' εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του Ν.4759/2020 (Α' 245), για την εξυπηρέτηση των

αναγκών στάθμευσης επιτρέπεται επιπλέον και η ειδική κατηγορία χρήσεων γης:

- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

➤ **Τμήμα ΙΙ:**

- **Στην Ενότητα 1 (όπως προσδιορίζεται στην σχετική μελέτη ΕΠΣ):**

- Οι ειδικές χρήσεις του Άρθρου 7 «**Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο**» του Π.Δ. 59/2018.

Κατ' εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του Ν.4759/2020 (Α' 245), για την εξυπηρέτηση των αναγκών στάθμευσης επιτρέπεται επιπλέον και η ειδική κατηγορία χρήσεων γης:

- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
- Οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 4 «**Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης – Τοπικό Κέντρο**» του Π.Δ. 59/2018:
 - (2) Κοινωνική πρόνοια.
 - (5) Θρησκευτικοί χώροι.
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
 - (7) Διοίκηση Τοπικής Κλίμακας.
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα: Επιτρέπονται μόνο Χώροι Συνάθροισης Κοινού.
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών: Επιτρέπεται μόνο η ειδική κατηγορία (10.1) Εμπορικά καταστήματα.
 - (12) Εστίαση.
 - (13) Αναψυκτήρια.
 - (14) Αναψυχή, εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης.
 - (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

Επιπλέον:

α. Στο υφιστάμενο κτίριο του Ιερού Ναού «Αναστάσεως του Κυρίου» διατηρείται η υφιστάμενη χρήση γης (5) «Θρησκευτικοί χώροι», του Π.Δ. 59/2018 (Α' 114).

β. Στα υφιστάμενα κτίρια Α,Β,Γ,Δ,Ε όπως αποτυπώνονται στον Χάρτη Π.1 «Πρόταση Χωρικής Ανάπτυξης περιοχής επέμβασης» της μελέτης ΕΠΣ, επιτρέπονται αποκλειστικά οι ανωτέρω χρήσεις του αρθ.4 «Κεντρικές Λειτουργίες» του Π.Δ. 59/2018.

- **Στην Ενότητα 2 (όπως προσδιορίζεται στην μελέτη ΕΠΣ):**

- Οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 6 «**Κοινοφελείς Λειτουργίες**» του Π.Δ. 59/2018:
 - (3.3) Δευτεροβάθμια εκπαίδευση (γυμνάσιο, λύκειο).
 - (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

➤ **Τμήμα ΙΙΙ:**

- Οι ειδικές χρήσεις του Άρθρου 7 «**Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο**» του Π.Δ. 59/2018.

Κατ' εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του Ν.4759/2020 (Α' 245), για την εξυπηρέτηση των

αναγκών στάθμευσης επιτρέπεται επιπλέον και η ειδική κατηγορία χρήσεων γης:

- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

β. Συντελεστές Δόμησης

▪ **Τμήμα Ι:**

Με το τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο καθορίστηκε **Σ.Δ. 0,70** για τον χώρο κλειστού κολυμβητηρίου, ανοικτών γηπέδων μπάσκετ-βόλλεϋ-χαντμπολ-τέννις και πλατείας.

▪ **Τμήμα ΙΙ:**

Σύμφωνα με τις ρυθμίσεις της μελέτης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, καθορίζεται **Σ.Δ. 0,15** στο σύνολο των ορίων της έκτασης, εξαιρουμένων των χαρακτηρισμένων δασικών εκτάσεων.

Ο Συντελεστής Δόμησης αναφέρεται:

α. στα υφιστάμενα κτίρια και τις αναγκαίες προσθήκες βοηθητικών εγκαταστάσεων, ώστε να καταστούν λειτουργικά.

β. στην ανέγερση νέου Ιερού Ναού και εγκαταστάσεων εκπαίδευσης

γ. στην ανέγερση κτιρίου με χρήση εμπορίου (10.1)

δ. στην ανέγερση υποστηρικτικών κτιρίων και βοηθητικών κτιριακών εγκαταστάσεων για τη λειτουργία των χώρων υπαίθριας αναψυχής και λοιπών χρήσεων (μέγιστου επιτρεπόμενου εμβαδού ανά κτίσμα 100 τ.μ.)

Παράλληλα καθορίζεται συνολική **μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 14.800 τ.μ.** στο σύνολο της έκτασης εξαιρουμένων των δασικών εκτάσεων, η οποία κατανέμεται ως εξής: **4.800 τ.μ. μέγιστη δόμηση στην Ενότητα 1 και 10.000 τ.μ. στην Ενότητα 2.** Σε αυτήν προσμετρώνται τα υφιστάμενα κτίρια Α,Β,Γ,Δ,Ε όπως αποτυπώνονται στο σχέδιο Π.1 της μελέτης ΕΠΣ.

γ. Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

▪ **Τμήμα Ι:**

Με το τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο, για τον χώρο κλειστού κολυμβητηρίου, ανοικτών γηπέδων μπάσκετ-βόλλεϋ-χαντμπολ-τέννις και πλατείας καθορίστηκαν:

- **Μέγιστο Ποσοστό Κάλυψης: 50%** της επιφάνειας του χώρου.

- **Συντελεστής κατ' Όγκο** εκμετάλλευσης: **5,0**
- **Μέγιστο επιτρεπόμενο Ύψος: 18,00 μ.**

Επιπλέον, με το τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο τροποποιήθηκε το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του χώρου Δημοτικού Σταδίου και ορίστηκε επίσης σε 18,00 μ.

Στον χώρο Κλειστού Γυμναστηρίου ισχύουν οι όροι δόμησης του από 03-04-1986 Π.Δ. (ΦΕΚ 492Δ').

▪ **Τμήμα ΙΙ:**

Σύμφωνα με τη μελέτη ΕΠΣ, καθορίζονται τα ακόλουθα:

- **Ποσοστό Κάλυψης:**
Ορίζεται μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης **10%** στο σύνολο της έκτασης εξαιρουμένων των δασικών εκτάσεων.
- **Αριθμός ορόφων και Ύψη κτιρίων:**
 - Για τα υφιστάμενα κτίρια: ως έχουν.
 - Για υποστηρικτικά κτίρια και βοηθητικές εγκαταστάσεις, που δύναται να ανεγερθούν για την εξυπηρέτηση των προβλεπόμενων χρήσεων: το ύψος τους δε θα υπερβαίνει τα 4μ.
 - Για τα κτίρια εκπαίδευσης: επιτρεπόμενο μέγιστο ύψος 10μ.
 - Για το νέο κτίριο Ιερού Ναού: με ύψος κτίσματος και καμπαναριού όπως ορίζεται από τους κανόνες της ναοδομίας.

Προτάσεις για το οδικό δίκτυο

Το εσωτερικό δίκτυο μετακινήσεων θα περιλαμβάνει κατά κανόνα οδεύσεις πεζών και ποδηλατόδρομους, που θα συνδέονται με το ήδη καθορισμένο δίκτυο του τοπικού ρυμοτομικού του αθλητικού πυρήνα και θα καθοριστεί ακριβέστερα κατά τη διαδικασία της συνολικής πολεοδομικής μελέτης/αρχιτεκτονικής διαμόρφωσης της έκτασης.

➤ **Στην Δ.Ε. Μενεμένης:**

Π4.1.4 Πολεοδομική Ενότητα 1 Μενεμένης

Δομή, Όρια

Περιλαμβάνει το βόρειο τμήμα της περιοχής ΟΙΚ. 1.β, δηλαδή την έκταση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης του συνοικισμού Μενεμένης που βρίσκεται βορείως των σιδηροδρομικών γραμμών του ΟΣΕ (ιστορικός πυρήνας συνοικισμού Μενεμένης). Το σύνολο αυτής της περιοχής θα αποτελεί μία ενιαία Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε. 1 Μενεμένης) με επιμέρους Τομείς Όρων Δόμησης και περικλείεται από τις οδούς Βενιζέλου, Κυρίμη, το όριο του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης κατά μήκος της ιδιοκτησίας ΟΣΕ (οδοί Κουντουριώτου, Κομνηνών, Έλλης Αλεξίου) και τη Λεωφόρο Δενδροποτάμου.

Οι περιοχές με χρήσεις Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης – Τοπικού Κέντρου καθορίζονται κατά μήκος της οδού Βενιζέλου και σε πυρήνα οικοδομικών τετραγώνων περιμετρικά της κεντρικής πλατείας Αγίας Παρασκευής (σε Ο.Τ. εκατέρωθεν των οδών Χατζίκου, Αγ.Παρασκευής και Μητροπολίτου Αιμιλιανού). Η υπόλοιπη περιοχή της Π.Ε. 1 θα περιλαμβάνει χρήσεις Γενικής Κατοικίας, με εξαίρεση διακριτό θύλακα στο δυτικό τμήμα της (γνωστός ως «δυτικός τομέας») όπου διατηρούνται οι χρήσεις Αμιγούς Κατοικίας.

Πολεοδομική οργάνωση

α. Επιτρεπόμενες Χρήσεις

- Οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 4 «**Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης – Τοπικό Κέντρο**» του Π.Δ. 59/2018:
 - (1) Κατοικία.
 - (2) Κοινωνική πρόνοια.
 - (3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).
 - (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
 - (5) Θρησκευτικοί χώροι.
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
 - (7) Διοίκηση.
 - (8) Περίθαλψη, εκτός εξωνοσοκομειακών μονάδων ψυχικής υγείας (8.3) και μονάδων πρόληψης και καταπολέμησης εξαρτήσεων (8.4).
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
 - (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
 - (12) Εστίαση.
 - (13) Αναψυκτήρια.
 - (14) Αναψυχή, εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης.
 - (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
 - (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
 - (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
 - (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
 - (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-04-2017, ΦΕΚ 1412Β'). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.
 - (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

- Οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 3 «**Γενική Κατοικία**» του Π.Δ. 59/2018:
 - (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 1200 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.
 - (8) Περιθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1) και ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες (8.2.2).
 - (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).
 - (11) Γραφεία/Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας.
 - (12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 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.
 - (18) Πλυντήρια-Λιπαντήρια αυτοκινήτων.
 - (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων, εκτός φανοποιείων και βαφείων.
 - (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ

- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-04-2017, ΦΕΚ 1412Β'). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.
 - (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.
 - (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ
- Οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 2 «**Αμιγής Κατοικία**» του Π.Δ. 59/2018:
- (1) Κατοικία.
 - (2) Κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας.
 - (3) Εκπαίδευση: Επιτρέπονται μόνο πρωτοβάθμια (3.2.) και δευτεροβάθμια (3.3) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου.
 - (4) Αθλητικές Εγκαταστάσεις: Επιτρέπονται μόνον, από την υποκατηγορία. (4.1) των μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, οι Α1 και Δ χωρίς θεατές.
 - (5) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο οι Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης άρθρου 9 Ν.2716/1999 (8.1.10).
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικόπεδο 150 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες.
 - (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων, με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
 - (22) Επαγγελματικά εργαστήρια άρθρου 17 Ν.3982/2011. Επιτρέπονται μόνο φούρνοι έως 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών.
 - (26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων)(δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας)
 - (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας
 - (26.12.3) Πεζόδρομοι
 - (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι
 - (26.12.5) Πλατείες
 - (30) Γωνιές ανακύκλωσης.

- (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ

β. Μέσοι Συντελεστές Δόμησης

Οι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης στην Πολεοδομική Ενότητα 1 Μενεμένης καθορίζονται ανά Τμήμα Πολεοδομικής Ενότητας (Τομέα Όρων Δόμησης) ως εξής:

- Τομέας Ιβ (κεντρικό, ανατολικό και βόρειο τμήμα της Π.Ε. 1): Μέσος Συντελεστής Δόμησης 2,10.
- Τομέας ΙΙΙ (οριζόμενος ως «Δυτικός Τομέας» στο ΓΠΣ: δυτικό και νότιο τμήμα της Π.Ε. 1): Μέσος Συντελεστής Δόμησης 0,80.

γ. Πυκνότητα

Η πληθυσμιακή πυκνότητα ανά Τμήμα Πολεοδομικής Ενότητας (Τομέα Όρων Δόμησης) ανέρχεται σε:

- Τομέας Ιβ: 425 άτομα / Ha
- Τομέας ΙΙΙ: 221 άτομα / Ha

Προτάσεις για το οδικό δίκτυο

Εφαρμογή της ρυμοτομίας στις οδούς Ομήρου και Αγγελάκη (διάνοιξη τμημάτων οδών), καθώς και στο νοτιοανατολικό τμήμα της Κουντουριώτου (πεζόδρομος).

Π4.1.5 Πολεοδομική Ενότητα 2 Μενεμένης

Δομή, Όρια

Περιλαμβάνει το νότιο τμήμα της περιοχής ΟΙΚ. 1.β, δηλαδή την έκταση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης του συνοικισμού Μενεμένης που βρίσκεται νοτίως των σιδηροδρομικών γραμμών του ΟΣΕ (περιοχή «Βόσπορος» - Μοναστηρίου). Το σύνολο αυτής της περιοχής θα αποτελεί μία ενιαία Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε. 2 Μενεμένης) με επιμέρους Τομείς Όρων Δόμησης και περικλείεται από τις οδούς Βάρναλη, Γιαννιτσών, την διαγώνια εμπορευματική σιδηροδρομική γραμμή, Λεωφόρο Δενδροποτάμου και το όριο της ιδιοκτησίας ΟΣΕ.

Οι περιοχές με χρήσεις Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης καθορίζονται εκατέρωθεν της οδού Μοναστηρίου (σε όλα τα Ο.Τ. νοτίως της οδού, ενώ βορείως αυτής στην ζώνη μεταξύ των οδών Αγ.Παρασκευής και Βάρναλη). Οι χρήσεις Γενικής Κατοικίας καθορίζονται βορείως της οδού Μοναστηρίου, καλύπτοντας το τμήμα μεταξύ των οδών Αγ.Παρασκευής και Λεωφόρο Δενδροποτάμου, καθώς και μικρές ζώνες μεταξύ της ζώνης Κεντρικών

Λειτουργιών και του ορίου της ΠΕΔ. 3 (παράλληλα προς τις οδούς Αφροδίτης και 25ης Μαρτίου).

Πολεοδομική οργάνωση

α. Επιτρεπόμενες Χρήσεις

- Οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 4 «**Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης – Τοπικό Κέντρο**» του Π.Δ. 59/2018:
 - (1) Κατοικία.
 - (2) Κοινωνική πρόνοια.
 - (3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).
 - (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
 - (5) Θρησκευτικοί χώροι.
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
 - (7) Διοίκηση.
 - (8) Περιθαλψη, εκτός εξωνοσοκομειακών μονάδων ψυχικής υγείας (8.3) και μονάδων πρόληψης και καταπολέμησης εξαρτήσεων (8.4).
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
 - (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
 - (12) Εστίαση.
 - (13) Αναψυκτήρια.
 - (14) Αναψυχή, Κέντρα διασκέδασης.
 - (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
 - (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
 - (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.
 - (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
 - (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
 - (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-04-2017, ΦΕΚ 1412Β'). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.
 - (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ

- Οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 3 «Γενική Κατοικία» του Π.Δ. 59/2018:
 - (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 1200 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.
 - (8) Περιθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1) και ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες (8.2.2).
 - (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).
 - (11) Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας.
 - (12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 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.
 - (18) Πλυντήρια-Λιπαντήρια αυτοκινήτων.
 - (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-04-2017, ΦΕΚ 1412Β'). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.
 - (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

- (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ.

β. Μέσοι Συντελεστές Δόμησης

Οι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης στην Πολεοδομική Ενότητα 2Μενεμένης καθορίζονται ανά Τμήμα Πολεοδομικής Ενότητας (Τομέα Όρων Δόμησης) ως εξής:

- Τομέας Ια (μικρή περιοχή στο ΝΑ τμήμα της Π.Ε. 2): Μέσος Συντελεστής Δόμησης 2,40.
- Τομέας Ιβ (υπόλοιπο τμήμα της Π.Ε. 2): Μέσος Συντελεστής Δόμησης 2,10.

γ. Πυκνότητα

Η πληθυσμιακή πυκνότητα ανά Τμήμα Πολεοδομικής Ενότητας (Τομέα Όρων Δόμησης) ανέρχεται σε:

- Τομέας Ια: 403 άτομα / Ha
- Τομέας Ιβ: 372 άτομα / Ha

Προτάσεις για το οδικό δίκτυο

Υλοποίηση του οδικού δικτύου στα σημεία που δεν έχει ακόμη διανοιχτεί και ολοκλήρωση του δικτύου πεζοδρόμων, ιδιαίτερα κατά μήκος του ορίου της ΠΕΔ. 3 (περιοχή ΟΣΕ).

Π4.1.6 Πολεοδομική Ενότητα 3 Μενεμένης

Δομή, Όρια

Περιλαμβάνει την συνολική έκταση που καλύπτουν οι περιοχές ΟΙΚ.1.γ, ΟΙΚ. 3.β.1 και ΟΙΚ.3.β.2, δηλαδή:

- Το τμήμα της εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχής του συνοικισμού Αγίου Νεκταρίου (Δενδροποτάμου), δηλαδή την έκταση που καλύπτει η οικιστική περιοχή της υφιστάμενης Π.Ε. 5 του ΓΠΣ Μενεμένης (ΟΙΚ. 1.γ).
- Την περιοχή επέκτασης σχεδίου (ΒΔ του συνοικισμού) που είχε προταθεί με το αναθεωρημένο ΓΠΣ Μενεμένης και για την οποία ήδη εκπονείται η σχετική πολεοδομική μελέτη επέκτασης (ΟΙΚ. 3.β.1).
- Την πρώην περιοχή ΕΜΟ νοτίως του εγκεκριμένου σχεδίου του συνοικισμού (ΟΙΚ. 3.β.2).

Το σύνολο των τριών παραπάνω περιοχών θα αποτελεί μία ενιαία πολεοδομική ενότητα με επιμέρους τομείς όρων δόμησης, που θα περικλείεται από τις οδούς Μοναστηρίου, 28ης Οκτωβρίου, το νότιο όριο

του διερχόμενου ρέματος, το όριο της Λαχαναγοράς και την οδό Σοφοκλή Βενιζέλου.

Στο σύνολο του τμήματος του εγκεκριμένου σχεδίου(ΟΙΚ. 1.γ) καθορίζονται χρήσεις Γενικής Κατοικίας, με εξαίρεση τη γραμμική ζώνη επί της οδού Μοναστηρίου (πρώην ζώνη ΕΜΟ) όπου καθορίζονται χρήσεις του άρθρου 8 του Π.Δ. 59/2018. Στο τμήμα της οικιστικής επέκτασης (ΟΙΚ. 3.β.1) διατηρούνται οι προβλεπόμενες χρήσεις γης του ΓΠΣ (όπως εξειδικεύονται με την εκπονούμενη πολεοδομική μελέτη) και συγκεκριμένα καθορίζονται χρήσεις Γενικής Κατοικίας, μικρό τμήμα με χρήσεις Αμιγούς Κατοικίας, ενώ στο δυτικό άκρο μεταξύ της Λαχαναγοράς και του αθλητικού σταδίου διατηρείται το μικρό τμήμα παραγωγικού χαρακτήρα (πρώην ΕΜΟ) με χρήσεις του άρθρου 8 του Π.Δ. 59/2018. Τέλος, στο νότιο τμήμα της Π.Ε. 3 (ΟΙΚ. 3.β.2) ομοίως καθορίζονται χρήσεις του άρθρου 8 του Π.Δ. 59/2018.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης στο τμήμα του εγκεκριμένου σχεδίου διατηρούνται όπως ισχύουν σήμερα βάσει της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης του συνοικισμού, ενώ στο τμήμα της επέκτασης θα ισχύουν οι ρυθμίσεις της εκπονούμενης πολεοδομικής μελέτης επέκτασης.

Πολεοδομική οργάνωση

α. Επιτρεπόμενες Χρήσεις

- Οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 3 «Γενική Κατοικία» του Π.Δ. 59/2018:
 - (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 1200 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.
 - (8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1) και ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες (8.2.2).
 - (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).

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ

- (11) Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας.
 - (12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 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.
 - (18) Πλυντήρια-Λιπαντήρια αυτοκινήτων.
 - (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων, εκτός φανοποιείων και βαφείων.
 - (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.
 - (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-04-2017, ΦΕΚ 1412Β'). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.
 - (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.
 - (46) Αστική γεωργία, λαχανόκηποι.
 - (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ
- Οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 2 «**Αμιγής Κατοικία**» του Π.Δ. 59/2018:
- (1) Κατοικία.
 - (2) Κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας.
 - (3) Εκπαίδευση: Επιτρέπονται μόνο πρωτοβάθμια (3.2.) και δευτεροβάθμια (3.3) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου.
 - (4) Αθλητικές Εγκαταστάσεις: Επιτρέπονται μόνον, από την υποκατηγορία. (4.1) των μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, οι Α1 και Δ χωρίς θεατές.

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ

- (5) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο οι Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης άρθρου 9 Ν.2716/1999 (8.1.10).
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικόπεδο 150 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες.
 - (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων, με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
 - (22) Επαγγελματικά εργαστήρια άρθρου 17 Ν.3982/2011. Επιτρέπονται μόνο φούρνοι έως 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών.
 - (26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων)(δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας)
 - (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας
 - (26.12.3) Πεζόδρομοι
 - (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι
 - (26.12.5) Πλατείες
 - (30) Γωνιές ανακύκλωσης.
 - (46) Αστική γεωργία, λαχανόκηποι.
 - (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ
- Οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 8 «**Παραγωγικές Δραστηριότητες Χαμηλής & Μέσης Όχλησης**» του Π.Δ. 59/2018:
- (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων.
 - (2) Κοινωνική πρόνοια.
 - (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού.
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2), Πολυκαταστήματα (10.4), Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων εκθεσιακά κέντρα (10.6).
 - (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
 - (12) Εστίαση.

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ**

- (13) Αναψυκτήρια.
- (16) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους.
- (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.
- (18) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων.
- (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (Σ.Ε.Μ.Ε.) και αγροτικών μηχανημάτων.
- (20) Αποθήκες (χαμηλής και μέσης όχλησης).
- (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.
- (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης.
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο., Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.)
- (30) Πράσινα Σημεία.

Οι πιο πάνω με κωδικό (2), (4.1), (9), (12) και (26) χρήσεις, επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών/βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.

- (48.1) Κατασκευές για:
 - α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων.
 - β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών.
 - (48.2) Εγκαταστάσεις:
 - α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).
 - β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.
 - γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.
 - ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.
- Στην βόρεια πλευρά του αθλητικού σταδίου και κάτω από τις κερκίδες έχουν διαμορφωθεί καταστήματα ιδιοκτησίας του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης, τα οποία ενοικιάζει ο Δήμος σε ιδιώτες, και επί του

παρόντος στεγάζουν χρήσεις εμπορίου, συνεργεία αυτοκινήτων, μικρά επαγγελματικά εργαστήρια, εστίαση κ.α. Επομένως, κατ' εξαίρεση και επιπλέον των χρήσεων αθλητισμού, στα εν λόγω καταστήματα επιτρέπονται και οι παρακάτω ειδικές χρήσεις του Άρθρου 3 «**Γενική Κατοικία**» του Π.Δ. 59/2018:

- (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2).
- (12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων εκτός φανοποιείων και βαφείων.
- (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

β. Μέσοι Συντελεστές Δόμησης

Οι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης στην Πολεοδομική Ενότητα 3Μενεμένης καθορίζονται ανά Τμήμα Πολεοδομικής Ενότητας (Τομέα Όρων Δόμησης) ως εξής:

- Τομέας III (περιοχή εγκεκριμένου σχεδίου Δενδροποτάμου και τμήμα της περιοχής επέκτασης): Μέσος Συντελεστής Δόμησης 0,80
- Τομέας IV (υπόλοιπο τμήμα της περιοχής επέκτασης και ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων-πρώην ΕΜΟ): Μέσος Συντελεστής Δόμησης 0,60

γ. Πυκνότητα

Η πληθυσμιακή πυκνότητα ανά Τμήμα Πολεοδομικής Ενότητας (Τομέα Όρων Δόμησης) ανέρχεται σε:

- Τομέας III: 185 άτομα / Ha
- Τομέας IV (περιοχή κατοικίας - επέκταση): 146 άτομα / Ha
- Τομέας IV (ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων): 351 άτομα / Ha

Προτάσεις για το οδικό δίκτυο

Θα πρέπει να αναπροσαρμοστεί η χάραξη της οδού Σοφοκλή Βενιζέλου σύμφωνα με την ισχύουσα ρυμοτομία στο ανατολικό τμήμα της.

Με την πολεοδόμηση της Π.Ε. 3 θα ολοκληρωθεί το εσωτερικό οδικό δίκτυο στο σύνολο του συνοικισμού Δενδροποτάμου. Επιπλέον, θα πρέπει να ολοκληρωθεί η οδική αρτηρία που περιβάλλει την έκταση της Λαχαναγοράς στη βόρεια και ανατολική πλευρά της, και καταλήγει στην οδό Αναγνωστάκη.

Επιπλέον των παραπάνω, σε όλες τις Π.Ε. των δύο Δ.Ε.:

- Επιτρέπεται η αδειοδότηση και λειτουργία κυλικείων εντός των δομών εκπαίδευσης και λοιπών κοινωφελών εγκαταστάσεων (πολιτισμού, αθλητισμού κοκ) καθώς και εντός υποδομών διοικητικών υπηρεσιών.
- Νομίμως υφιστάμενα κτίρια και εγκαταστάσεις των οποίων δεν επιτρέπεται η χρήση με τις διατάξεις του παρόντος ΤΠΣ, δύνανται να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση εντός των ορίων τους και να εκσυγχρονίζονται μετά από τήρηση της περιβαλλοντικής και λοιπής κείμενης νομοθεσίας, σύμφωνα με το αρ. 26, παρ. 6 του Ν.2831/2000, όπως αυτό τροποποιήθηκε, καθώς και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3325/2005 (ΦΕΚ 68Α'). Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης, θα επιτρέπονται οι χρήσεις γης που προβλέπει το παρόν ΤΠΣ.
- Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την δημοσίευση του παρόντος ΤΠΣ σε περιοχές που δεν επιτρέπεται η αναφερόμενη στην άδεια χρήση, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν και μέσα στα όρια του χρόνου ισχύος τους. Μετά τον χρόνο ισχύος τους, δεν αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος πλην της περίπτωσης ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού. Σε κάθε άλλη περίπτωση αναθεώρησης εφαρμόζονται οι όροι του παρόντος ΤΠΣ.
- Στην περίπτωση που έχουν κατατεθεί μέχρι την δημοσίευση της παρούσας απόφασης στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία πλήρεις φάκελοι για έκδοση οικοδομικής άδειας για περιοχές που δεν επιτρέπεται η αιτούμενη χρήση, οι άδειες αυτές εκδίδονται με τα δεδομένα του χρόνου υποβολής τους και εκτελούνται μέσα στα όρια του χρόνου ισχύος τους. Μετά τον χρόνο ισχύος τους, δεν αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος πλην της περίπτωσης ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού. Σε κάθε άλλη περίπτωση αναθεώρησης εφαρμόζονται οι όροι του παρόντος ΤΠΣ.

Π4.2 Προγραμματικά μεγέθη – Εκτίμηση αναγκών

Π4.2.1 Τελικά προγραμματικά μεγέθη - επεκτάσεις - χωρητικότητα

Ως ένα μέγεθος χωρικής ανάπτυξης για το Δήμο Αμπελοκήπων- Μενεμένης εκλαμβάνεται ο μόνιμος πληθυσμός με έτος – στόχο το 2037, δηλαδή σε

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ**

χρονικό ορίζοντα 15ετίας. Ο προσδιορισμός των νέων αναγκών σε γη για οικιστική ανάπτυξη, σε συνδυασμό με την υιοθέτηση προτύπων οικιστικής ανάπτυξης που βελτιώνουν την ποιότητα ζωής στο σύνολο του Δήμου αποτελεί έναν από τους κύριους στόχους της παρούσας μελέτης ΤΠΣ.

Ως προς το προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού υπό προϋποθέσεις, εκτιμάται ότι μπορεί να υπάρξει μικρή αύξηση του πληθυσμού της Περιφέρειας (εκτιμώμενος πληθυσμός 2021 της τάξης των 1.940.000 ατόμων) ανατρέποντας τις δυσμενέστερες πρόσφατες τάσεις, ενώ για τον Δήμο Αμπελοκήπων – Μενεμένης η εκτίμηση πληθυσμού για το 2021 είναι 49.310 κάτ. και για το 2029 47.057 κάτ. Αυτό συνιστά ποσοστό μεταβολής ίσο με -4,6% μεταξύ 2021 και 2029. Επιπλέον, η μελέτη για την περίοδο 2021-2029 προβλέπει και για τις δύο Δ.Ε. μείωση μικρότερη του 10%.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, θα μπορούσε να προβλεφθεί ένα προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού για το 2037 κοντά στις προβλέψεις του σεναρίου 2, και συγκεκριμένα:

- Δ.Ε. Αμπελοκήπων: 35.000 κάτ.
- Δ.Ε. Μενεμένης: 13.800 κάτ.
- Δήμος Αμπελοκήπων – Μενεμένης: 48.800 κάτ.

Σύμφωνα με τα δεδομένα του σταδίου Π.1.3 που μελετάει τα πολεοδομικά προγραμματικά μεγέθη και ειδικότερα, όπως προέκυψε από το υποκεφάλαιο «Οικιστικά προγραμματικά μεγέθη – Χωρητικότητα Οικιστικών Υποδοχέων» υπολογίστηκε ο πληθυσμός χωρητικότητας, ο οποίος χρησιμοποιήθηκε και για τον υπολογισμό των αναγκών του Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης.

Αναλυτικότερα ο πληθυσμός χωρητικότητας είναι ο εξής:

Πίνακας 9: Υπολογισμός πληθυσμού χωρητικότητας ανά Πολεοδομική Ενότητα για τις Δ.Ε. του Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης

	Π.Ε.1	Π.Ε.2	Π.Ε.3
Πληθυσμός Χωρητικότητας			
Δ.Ε. Αμπελοκήπων	33.507	*	
Σύνολο Δ.Ε.	33.507		
Δ.Ε. Μενεμένης	5.494	5.993	4.985
Σύνολο Δ.Ε.	16.472		
Σύνολο Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης	49.979		
* Πρόκειται για Π.Ε. ανάπτυξης κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και για αυτό δεν υπολογίζεται χωρητικότητα για αυτήν			

Π4.2.2 Γενική εκτίμηση αναγκών σε κοινόχρηστες και κοινωφελείς υποδομές, ποιότητα ζωής

Βάσει των προγραμματικών πληθυσμιακών μεγεθών υπολογίζονται οι ανάγκες σε κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους ανά πολεοδομική ενότητα, για την εξυπηρέτηση του πληθυσμού τους.

Σημειώνεται ότι ως προς την μεθοδολογική προσέγγιση των υπολογισμών για τη Δ.Ε. Σταυρούπολης, ο υπολογισμός των Υφιστάμενων Χώρων της στήλης (6) των σχετικών πινάκων βασίζεται στο θεσμοθετημένο καθεστώς τους όπως προκύπτει από τα εγκεκριμένα διατάγματα ρυμοτομίας, ως εξής:

- Ως Υφιστάμενοι Χώροι νοούνται οι θεσμοθετημένοι χώροι κοινωφελών και κοινόχρηστων χρήσεων κατά τα εγκεκριμένα διατάγματα ρυμοτομίας των Δ.Ε. Αμπελοκήπων και Μενεμένης, για τους οποίους η πρόταση του ΤΠΣ δεν προβλέπει μεταβολές, είτε περιλαμβάνουν υλοποιημένες δομές είτε όχι.

Επισημαίνεται επίσης ότι:

- στις περιπτώσεις που η θεσμοθετημένη κατάσταση (κατά τα Δ.Ρ.) περιλαμβάνει δύο διαφορετικές δομές στην ίδια έκταση αλλά στην πράξη μία εξ αυτών έχει υλοποιηθεί καλύπτοντας το σύνολο της έκτασης, τότε ως Υφιστάμενος Χώρος εκλαμβάνεται η υλοποιημένη χρήση όπως έχει διαμορφωθεί ήδη στο σύνολο της έκτασης.
- στις περιπτώσεις όπου στο ίδιο Ο.Τ. η θεσμοθετημένη κατάσταση περιλαμβάνει δύο ή περισσότερες διαφορετικές δομές στην ίδια έκταση και έχουν υλοποιηθεί όλες, τότε ως μεγέθη των Υφιστάμενων Χώρων νοούνται τα μεγέθη της υλοποιημένης κατάστασης ανά δομή/χρήση.
- στις περιπτώσεις όπου στον ίδιο χώρο περιλαμβάνονται πολλαπλές κοινωφελείς λειτουργίες (διαφορετικές χρήσεις) χωρίς όρια διαχωρισμού τους, τότε τα μεγέθη των Υφιστάμενων Χώρων υπολογίζονται με κατ' εκτίμηση ποσόστωση επί του συνολικού χώρου (συνυπολογίζοντας και τα χωρικά δεδομένα της υλοποιημένης κατάστασης, εάν πρόκειται για υλοποιημένες δομές).

Σε κάθε άλλη περίπτωση, οι κοινόχρηστοι-κοινωφελείς χώροι που δεν περιλαμβάνονται στα διατάγματα ρυμοτομίας αλλά αποτελούν προτάσεις του εγκεκριμένου ΓΠΣ ή του παρόντος ΤΠΣ (μεταβολή θεσμοθετημένου χώρου ή τμήματος αυτού), ή αποτελούν υλοποιημένες χρήσεις που δεν προβλέπονται στα Δ.Ρ., νοούνται ως Προτεινόμενοι προς θεσμοθέτηση χώροι από την μελέτη του ΤΠΣ και συνυπολογίζονται στα μεγέθη των Προτεινόμενων Χώρων για την κάλυψη των αναγκών κοινωνικής υποδομής, ανεξαρτήτως αν αφορούν και σε ήδη υλοποιημένες δομές.

Το ίδιο ισχύει και για τις περιπτώσεις αντιμετάθεσης θεσμοθετημένων κοινωφελών-κοινόχρηστων χώρων, καθώς και προσθήκης νέας δομής σε χώρο ανάλογης χρήσης.

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

Επομένως, σύμφωνα με τα παραπάνω, ανά πολεοδομική ενότητα υπολογίζονται τα ακόλουθα μεγέθη:

➤ **Δ.Ε. Αμπελοκήπων:**

Πολεοδομική Ενότητα 1 Αμπελοκήπων:

Πίνακας 10: Ανάγκες Κοινόχρηστων-Κοινοφελών Υποδομών στην Π.Ε. 1 Αμπελοκήπων

Χώροι	Προγραμματικό μέγεθος (ατ.)			Σταθερότυπο γης (τ.μ./χρήστη)	Ανάγκες (τ.μ.)	Υφιστάμενα (τ.μ.)	Νέες Ανάγκες (τ.μ.)	
	(1)	(2)	(3) = (1) X (2)					
Π.Ε.1								
1. ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	33.507	1	33.507	0,1	3.351	1.250	2.101	
2. ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΟΛΗΣ- ΠΡΑΣΙΝΟ/ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ								
Νησίδες πρασίνου πλατείες/ παιδικές χαρές/ Πάρκο Πολ. Ενότητας	33.507	1	33.507	0,5	16.753	16.938		1*
Πάρκο Πόλης				3,5	117.274	*	117.274	2*
3. ΧΩΡΟΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ	33.507	1	33.507	0,1	3.351	1.321	2.029	3*
4. ΧΩΡΟΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	33.507				74.050			
Νηπιαγωγείο (2% του πληθ.)	33.507	0,02	670	15	10.052	6.669	3.383	4*
Δημοτικό (10% του πληθ.)	33.507	0,1	3.351	11	36.857	37.590		
Γυμνάσιο-Λύκειο (9% του πληθ.)	33.507	0,09	3.016	9	27.140	27.463		
5. ΧΩΡΟΙ ΥΓΕΙΑΣ-ΠΡΟΝΟΙΑΣ ΠΟΛΗΣ	33.507							
Παιδικός-Βρεφονηπιακός Σταθμός (2% του πληθ.)	33.507	0,02	670	15	10.052	6.426	3.626	5*
Χώροι Πρόνοιας	33.507	-	-	-	-	430		
Περίθαλψη (Πολυιατρείο ΙΚΑ)	33.507	-	-	-	-	2.030		
6. ΧΩΡΟΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ	33.507	1	33.507	1,5	50.260	0	50.260	6*
Δ.Ε. ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ								

Τα μεγέθη της στήλης (6) του παραπάνω Πίνακα προκύπτουν λαμβάνοντας υπόψη τα ακόλουθα δεδομένα που απορρέουν από τα θεσμοθετημένα Διατάγματα Ρυμοτομίας:

- Κοινοί χώροι Νηπιαγωγείων – Δημοτικών Σχολείων: Κατά τα διατάγματα ρυμοτομίας, εντοπίζονται χώροι δημοτικού σχολείου όπου λειτουργούν και δομές νηπιαγωγείου στον ίδιο χώρο (ως διακριτό κτίσμα) ή στο ίδιο κτίριο. Συγκεκριμένα, πρόκειται για τα Ο.Τ. 125 και 136Α.

Συνεπώς, κατά τον υπολογισμό της υφιστάμενης κατάστασης, το 80% των χώρων αυτών επιμερίζονται στην κατηγορία των δημοτικών σχολείων, εκτιμώντας ότι το υπόλοιπο 20% αντιστοιχεί στον χώρο του νηπιαγωγείου το οποίο αποτελεί προτεινόμενη χρήση καθώς δεν συμπεριλαμβάνονταν στα ισχύοντα διατάγματα.

Επιπλέον, στο αδόμητο τμήμα του Ο.Τ. 149 όπου κατά το διάταγμα προβλέπεται η ανέγερση δημοτικού σχολείου, ως υφιστάμενη χρήση υπολογίζεται το 80% του χώρου καθώς στο υπόλοιπο 20% προτείνεται χώρος νηπιαγωγείου για την κάλυψη των αναγκών.

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

- Χώρος Παιδικού Σταθμού & Νηπιαγωγείου στο Ο.Τ. 148: σε τμήμα του συνολικού χώρου έχει υλοποιηθεί και λειτουργεί δομή Νηπιαγωγείου ενώ χώρος Παιδικού Σταθμού συμπεριλαμβάνεται στο κτίριο πολλαπλών χρήσεων που έχει υλοποιηθεί στο υπόλοιπο τμήμα και στεγάζει κατά κύριο λόγο δομές πρόνοιας και πολιτισμού (ΚΔΑΠ, Παιδικό και Βρεφικό Σταθμό, ΚΑΠΗ, κέντρο νεολαίας και πληροφόρησης νέων, παιδική βιβλιοθήκη, δημοτικό γυμναστήριο, σχολές γονέων ΑΜΕΑ, αίθουσες χορού/ζωγραφικής). Ως εκ τούτου, το εμβαδόν του εν λόγω κτιριακού συνόλου επιμερίζεται κατ' εκτίμηση σε: 25% για Π/Β Σταθμό, 10% για ΚΑΠΗ, 15% για λοιπές χρήσεις πρόνοιας και 50% για πολιτιστικές χρήσεις, εκ των οποίων στις υφιστάμενες χρήσεις εντάσσεται μόνον το εμβαδόν του Π/Β Σταθμού.
- Χώρος Πρόνοιας στο Ο.Τ. 138: κατά το διάταγμα ρυμοτομίας αποτελεί χώρο ανέγερσης δομής ΚΑΠΗ και παραμένει αδόμητος. Προτείνεται η μετατροπή του σε χώρο Παιδικού/Βρεφονηπιακού Σταθμού με σκοπό την μείωση του σχετικού ελλείμματος.
- Χώρος Παιδικού Σταθμού & Νηπιαγωγείου στο Ο.Τ. 7: έως σήμερα έχει υλοποιηθεί και λειτουργεί μόνο ως δομή νηπιαγωγείου, ενώ το βόρειο τμήμα του κτιρίου λειτουργεί ως δημοτικό γυμναστήριο. Προτείνεται ένα μέρος του συνολικού χώρου να διατηρηθεί ως χώρος Π/Β Σταθμού (για την κάλυψη των αναγκών) ενώ ο χώρος του γυμναστηρίου εντάσσεται στις προτεινόμενες αθλητικές χρήσεις.
- Χώρος Πολιτισμού στο Ο.Τ. 136Α: αφορά την «Αριστοτέλειο» Δημοτική Βιβλιοθήκη (επί της συμβολής των οδών Φιλιππουπόλεως και Μεγάλου Αλεξάνδρου) που λειτουργεί σε τμήμα του συνολικού χώρου εκπαίδευσης, συνεπώς δεν προσμετρά στα μεγέθη της υφιστάμενης κατάστασης αλλά αποτελεί προτεινόμενο χώρο πολιτισμού.

Αναλυτικά, στους Υφιστάμενους Χώρους της Π.Ε. 1 Αμπελοκήπων συμπεριλαμβάνονται τα ακόλουθα Ο.Τ. ή τμήματα Ο.Τ. με τα αντίστοιχα εμβαδά:

- Ελεύθεροι χώροι, Πράσινο / Κοινόχρηστοι χώροι:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
136Γ	3.088,63
102	289,49
105	108,79
106	120,06
62 α	1.273,33
19	1.231,92
77	2.599,14
22	641,71
31	1.428,00
χωρίς αρίθμηση (πλησίον Ο.Τ. 198)	109,95
73	1.106,51
185	407,70
176	1.803,34
164	625,67

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

6	468,12
42 Α	1.635,47

▪ Χώροι Πολιτιστικών λειτουργιών:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
134	846,24
14	353,53
194	121,59

▪ Χώροι Νηπιαγωγείων:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
116	1.463,01
56	812,40
180	700,75
7	600,00
148	801,02
155	889,27
38	701,26
73	701,41

▪ Χώροι Δημοτικών Σχολείων:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
136Α	8.562,93
125	2.074,66 (80% του χώρου)
149	2.860,93 (80% του χώρου)
155	4.073,93
13 α	4.493,29
19	4.091,27
63	2.702,36
220	2.397,14
178	4.044,62
167	2.288,45

▪ Χώροι Γυμνασίου-Λυκείου:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
136Α	9.315,06
178	4.113,91
χωρίς αρίθμηση (Π.Ε. 11)	9.473,99
13	4.560,41

▪ Χώροι Παιδικού/Βρεφονηπιακού Σταθμού:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
88	518,96
155	931,15
181	863,17
152	1.382,15
19	502,98
7	434,64
213	563,03
73	804,61
148	425,46 (25% του χώρου)

Κάλυψη αναγκών

Οι νέες ανάγκες σε χώρους κοινωνικής υποδομής, τα μεγέθη των οποίων ανά κατηγορία χρήσης αποτυπώνονται στην στήλη (7) του παραπάνω πίνακα, προτείνεται να καλυφθούν ως εξής:

1* - Ελεύθεροι χώροι, Πράσινο / Κοινόχρηστοι χώροι: Παρά την διαπιστωμένη επάρκεια, προτείνονται επιπλέον χώροι πρασίνου συνολικού εμβαδού 3.071 τ.μ. (αφορά τα Ο.Τ. 90, 226, 232, 217, 199, 152) προς εναρμόνιση με την υλοποιημένη κατάσταση ή/και τις προβλέψεις του ΓΠΣ.

2* - Πάρκο πόλης: Οι ανάγκες καλύπτονται στο πάρκο πρασίνου του πρώην στρατοπέδου «Μεγάλου Αλεξάνδρου».

3* - Χώροι Πολιτιστικών λειτουργιών: Οι ανάγκες καλύπτονται σχεδόν εξ' ολοκλήρου με τους προτεινόμενους χώρους πολιτισμού στα Ο.Τ. 136Α, 148 και 76 (συνολικού εμβαδού 1.804 τ.μ.), ενώ επιπρόσθετα υπάρχουν και χώροι για χρήσεις πολιτισμού εντός του Δημαρχείου.

4* - Χώροι Νηπιαγωγείων: Οι ανάγκες καλύπτονται πλήρως με τους προτεινόμενους χώρους νηπιαγωγείου στα Ο.Τ. 136Α, 125, 149 και 170 (συνολικό εμβαδόν 3.562 τ.μ.).

5* - Χώροι Παιδικού/Βρεφονηπιακού Σταθμού: Οι ανάγκες καλύπτονται πλήρως με τους προτεινόμενους χώρους πρόνοιας στα Ο.Τ. 116, 138, 78, 66 και 225 (συνολικού εμβαδού 3.651 τ.μ.).

6* - Χώροι Αθλητισμού: Οι ανάγκες καλύπτονται κατά κύριο λόγο από τις αθλητικές υποδομές και χώρους του αθλητικού πυρήνα που έχει υλοποιηθεί στο ΒΑ τμήμα του πρώην στρατοπέδου «Μεγάλου Αλεξάνδρου», ενώ προτείνονται και μικροί χώροι αθλητισμού στα Ο.Τ. 56 και 7.

Πέραν των παραπάνω, στους προτεινόμενους κοινωφελείς χώρους περιλαμβάνονται και οι λοιπές χρήσεις πρόνοιας που λειτουργούν εντός του Ο.Τ. 148 (ΚΑΠΗ, ΚΔΑΠ, κέντρο νεολαίας και πληροφόρησης νέων, σχολές γονέων ΑΜΕΑ κοκ), με συνολικό εμβαδόν 425 τ.μ. (υπολογιζόμενο ως 25% επί του συνολικού χώρου).

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ**

➤ **Δ.Ε. Μενεμένης:**

Πολεοδομική Ενότητα 1 Μενεμένης:

**Πίνακας 11: Ανάγκες Κοινόχρηστων-Κοινοφελών Υποδομών
στην Π.Ε. 1 Μενεμένης**

Χώροι	Προγραμματικό μέγεθος (ατ.)			Σταθερότυπο γης (τ.μ./χρήστη)	Ανάγκες (τ.μ.)	Υφιστάμενα (τ.μ.)	Νέες Ανάγκες (τ.μ.)	
	(1)	(2)	(3) = (1) X (2)					
Π.Ε.1								
1. ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	5.494	1	5.494	0,1	549	146	404	
2. ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΟΛΗΣ- ΠΡΑΣΙΝΟ/ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ								
Νησίδες πρασίνου πλατείες/ παιδικές χαρές/ Πάρκο Πολ. Ενότητας	5.494	1	5.494	2,5	13.736	11.446	2.290	1*
Πάρκο Πόλης				3,5	19.231	*	19.231	2*
3. ΧΩΡΟΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ	5.494	1	5.494	0,1	549	2.598		
4. ΧΩΡΟΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	5.494				12.143			
Νηπιαγωγείο (2% του πληθ.)	5.494	0,02	110	15	1.648	1.535	113	3*
Δημοτικό (10% του πληθ.)	5.494	0,1	549	11	6.044	5.921	123	
Γυμνάσιο-Λύκειο (9% του πληθ.)	5.494	0,09	495	9	4.451	6.221		4*
5. ΧΩΡΟΙ ΥΓΕΙΑΣ-ΠΡΟΝΟΙΑΣ ΠΟΛΗΣ	5.494							
Παιδικός-Βρεφονηπιακός Σταθμός (2% του πληθ.)	5.494	0,02	110	15	1.648	0	1.648	5*
Χώροι Πρόνοιας	5.494	-	-	-	-	765		
Περιθαλιψη	5.494	-	-	-	-			
6. ΧΩΡΟΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ	5.494	1	5.494	1,5	8.242	2.407	5.835	6*
Δ.Ε. Μενεμένης								

Τα μεγέθη της στήλης (6) του παραπάνω Πίνακα προκύπτουν λαμβάνοντας υπόψη τα ακόλουθα δεδομένα που απορρέουν από τα θεσμοθετημένα Διατάγματα Ρυμοτομίας:

- Στο Ο.Τ. 44 το εμβαδόν της πλατείας υπολογίζεται ως ποσοστό του συνολικού εμβαδού, δεδομένου ότι τμήμα του Ο.Τ. καταλαμβάνεται από τον υφιστάμενο Ι.Ν. Αγίας Παρασκευής.

Αναλυτικά, στους Υφιστάμενους Χώρους της Π.Ε. 1 Μενεμένης συμπεριλαμβάνονται τα ακόλουθα Ο.Τ. ή τμήματα Ο.Τ. με τα αντίστοιχα εμβαδά:

- Ελεύθεροι χώροι, Πράσινο / Κοινόχρηστοι χώροι:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
1 Α	401,29
9	29,16
136	322,44
124Α	101,97
119Α	52,21
44	1.195,00
139	1.270,10
68	22,32
140	3.697,10

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

27 Α	4.354,72
------	----------

- Χώροι Πολιτιστικών λειτουργιών:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
26	414,09
138	2.184,39

- Χώροι Νηπιαγωγείων:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
52	789,41
1	745,79

- Χώροι Δημοτικών Σχολείων:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
52	4.158,81
130	1.762,00

- Χώροι Γυμνασίου-Λυκείου:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
111 Α	6.220,84

- Χώροι Αθλητισμού:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
139	1.439,31
140	967,33

Κάλυψη αναγκών

Οι νέες ανάγκες σε χώρους κοινωνικής υποδομής, τα μεγέθη των οποίων ανά κατηγορία χρήσης αποτυπώνονται στην στήλη (7) του παραπάνω πίνακα, προτείνεται να καλυφθούν ως εξής:

1* - Ελεύθεροι χώροι, Πράσινο / Κοινόχρηστοι χώροι: Οι ανάγκες καλύπτονται στο πάρκο πρασίνου του πρώην στρατοπέδου «Μεγάλου Αλεξάνδρου».

2* - Πάρκο πόλης: Οι ανάγκες καλύπτονται στο πάρκο πρασίνου του πρώην στρατοπέδου «Μεγάλου Αλεξάνδρου».

3* - Χώροι Νηπιαγωγείων: Οι ανάγκες καλύπτονται πλήρως με τον προτεινόμενο χώρο νηπιαγωγείου στο Ο.Τ. 41 (εμβαδού 578 τ.μ.)

4* - Χώροι Γυμνασίου-Λυκείου: Παρά την διαπιστωμένη επάρκεια, λογίζεται ως προτεινόμενος και ο επιπλέον χώρος δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (εμβαδού 4.351 τ.μ.) που υλοποιήθηκε ως συμπλήρωμα του ενιαίου Ο.Τ. 111Α, συνυπολογίζοντας ότι η υπερέπάρκεια χώρων δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης θα εξυπηρετεί και τις ανάγκες της Π.Ε. 2 που στερείται αντίστοιχων χώρων.

5* - Χώροι Παιδικού/Βρεφονηπιακού Σταθμού: Οι ανάγκες καλύπτονται πλήρως με τους προτεινόμενους χώρους πρόνοιας στα Ο.Τ. 1 και 62Α (συνολικού εμβαδού 1.672 τ.μ.). Σημειώνεται ότι όσον αφορά το Ο.Τ. 62Α (υφιστάμενο κτίριο για ΚΑΠΗ), για τον προτεινόμενο Π/Β Σταθμό υπολογίζεται εμβαδόν 765 τ.μ. που αντιστοιχεί στο ήμισυ του συνολικού Ο.Τ.

6* - Χώροι Αθλητισμού: Οι ανάγκες θα καλύπτονται κατά κύριο λόγο από τις αθλητικές υποδομές και χώρους του αθλητικού πυρήνα που έχει υλοποιηθεί

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ**

στο ΒΑ τμήμα του πρώην στρατοπέδου «Μεγάλου Αλεξάνδρου», και εν μέρει από τον προτεινόμενο χώρο αθλοπαιδιών εντός του Ο.Τ. 27Α.

Πολεοδομική Ενότητα 2 Μενεμένης:

**Πίνακας 12: Ανάγκες Κοινόχρηστων-Κοινοφελών Υποδομών
στην Π.Ε. 2 Μενεμένης**

Χώροι	Προγραμματικό μέγεθος (ατ.)			Σταθερότυπο γης (τ.μ./χρήστη)	Ανάγκες (τ.μ.)	Υφιστάμενα (τ.μ.)	Νέες Ανάγκες (τ.μ.)	
	(1)	(2)	(3) = (1) X (2)	(4)	(5) = (3) X (4)	(6)	(7) =(5) -(6)	
Π.Ε.2								
1. ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	5.993	1	5.993	0,1	599	0	599	
2. ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΟΛΗΣ-ΠΡΑΣΙΝΟ/ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ								
Νησίδες πρασίνου πλατείες/ παιδικές χαρές/ Πάρκο Πολ. Ενότητας	5.993	1	5.993	2,5	14.982	10.498	4484	1*
Πάρκο Πόλης				3,5	20.975	*	20.975	2*
3. ΧΩΡΟΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ	5.993	1	5.993	0,1	599	665		3*
4. ΧΩΡΟΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	5.993				13.244			
Νηπιαγωγείο (2% του πληθ.)	5.993	0,02	120	15	1.798	2.406		4*
Δημοτικό (10% του πληθ.)	5.993	0,1	599	11	6.592	3.761	2.831	5*
Γυμνάσιο-Λύκειο (9% του πληθ.)	5.993	0,09	539	9	4.854	4.050	804	6*
5. ΧΩΡΟΙ ΥΓΕΙΑΣ-ΠΡΟΝΟΙΑΣ ΠΟΛΗΣ	5.993							
Παιδικός-Βρεφονηπιακός Σταθμός (2% του πληθ.)	5.993	0,02	120	15	1.798	637	1.161	7*
Χώροι Πρόνοιας	5.993	-	-	-	-	0		
Περίθαλψη	5.993	-	-	-	-	0		
6. ΧΩΡΟΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ	5.993	1	5.993	1,5	8.989	2.465	6.524	8*
Δ.Ε. Μενεμένης								

Τα μεγέθη της στήλης (6) του παραπάνω Πίνακα προκύπτουν λαμβάνοντας υπόψη τα ακόλουθα δεδομένα που απορρέουν από τα θεσμοθετημένα Διατάγματα Ρυμοτομίας:

- Χώρος Νηπιαγωγείου και Παιδικού Σταθμού στο Ο.Τ. 90Γ: τα επιμέρους μεγέθη υπολογίζονται βάσει του διαχωρισμού τους όπως προκύπτει από το σχετικό διάταγμα ρυμοτομίας.

Αναλυτικά, στους Υφιστάμενους Χώρους της Π.Ε. 2Μενεμένης συμπεριλαμβάνονται τα ακόλουθα Ο.Τ. ή τμήματα Ο.Τ. με τα αντίστοιχα εμβαδά:

- Ελεύθεροι χώροι, Πράσινο / Κοινόχρηστοι χώροι:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
χωρίς αρίθμηση (βορείως του Ο.Τ. 105)	3.011,69
97Α	6.377,37
96Γ	1.034,00
96Β	213,89
χωρίς αρίθμηση (ανατολικά του Ο.Τ. 97)	463,91
χωρίς αρίθμηση (βορείως του Ο.Τ. 97 Α)	514,75
χωρίς αρίθμηση (βορείως του Ο.Τ. 76)	1.893,66

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

- Χώροι Πολιτιστικών λειτουργιών:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
108	542,29
90Δ	401,25
80	123,47
76	140,11

- Χώροι Νηπιαγωγείων:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
108	807,29 (40% του χώρου)
90Γ	2.406,15

- Χώροι Δημοτικών Σχολείων:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
97	2.674,51 (80% του χώρου)
105Α	3.761,24

- Χώροι Γυμνασίου-Λυκείου:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
98Α	4.049,76

- Χώροι Παιδικού/Βρεφονηπιακού Σταθμού:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
108	1.210,94 (40% του χώρου)
90Γ	636,93

- Χώροι Αθλητισμού:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
82Α	178,79

Κάλυψη αναγκών

Οι νέες ανάγκες σε χώρους κοινωνικής υποδομής, τα μεγέθη των οποίων ανά κατηγορία χρήσης αποτυπώνονται στην στήλη (7) του παραπάνω πίνακα, προτείνεται να καλυφθούν ως εξής:

1* - Ελεύθεροι χώροι, Πράσινο / Κοινόχρηστοι χώροι: Οι ανάγκες καλύπτονται εν μέρει στον προτεινόμενο χώρο πρασίνου του Ο.Τ. 91Α (εμβαδού 1.730 τ.μ.) καθώς και στο πάρκο του πρώην στρατοπέδου «Μεγάλου Αλεξάνδρου», ενώ επιπλέον χώροι αστικού πρασίνου θα προκύψουν και από την εφαρμογή της Πολεοδομικής Μελέτης Αναμόρφωσης που εκπονείται κατά τις διατάξεις του Άρθρου 15 του Ν.2508/1997 στο δυτικό τμήμα της Π.Ε. 2.

2* - Πάρκο πόλης: Οι ανάγκες καλύπτονται στο πάρκο πρασίνου του πρώην στρατοπέδου «Μεγάλου Αλεξάνδρου».

3* - Χώροι Πολιτιστικών λειτουργιών: Παρά την διαπιστωμένη επάρκεια, ως προτεινόμενος χώρος προστίθεται ο χώρος πολιτιστικών εγκαταστάσεων (εμβαδού 542 τ.μ., ακόμη αδόμητος) που προβλέπεται από το ΓΠΣ σε τμήμα του Ο.Τ. 108.

4* - Χώροι Νηπιαγωγείων: Παρά την διαπιστωμένη επάρκεια, ως προτεινόμενος χώρος προστίθεται η υλοποιημένη δομή νηπιαγωγείου στο Ο.Τ. 108 που δεν περιλαμβάνεται στα διατάγματα ρυμοτομίας, και για την οποία

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

υπολογίζεται εμβαδόν 807 τ.μ. (ποσοστό 40% επί του κοινού κτιρίου νηπιαγωγείου-παιδικού σταθμού).

5* - Χώροι Δημοτικών Σχολείων: Οι ανάγκες καλύπτονται πλήρως με τον προτεινόμενο χώρο του Ο.Τ. 97 (εμβαδού 3.343 τ.μ.).

6* - Χώροι Γυμνασίου-Λυκείου: Οι ανάγκες καλύπτονται από τις υφιστάμενες δομές της Π.Ε. 1 Μενεμένης που εμφανίζουν υπερεπάρκεια διατιθέμενης γης.

7* - Χώροι Παιδικού/Βρεφονηπιακού Σταθμού: Οι ανάγκες καλύπτονται πλήρως με τον προτεινόμενο χώρο της υλοποιημένης δομής Π/Β Σταθμού στο Ο.Τ. 108 που δεν περιλαμβάνεται στα διατάγματα ρυμοτομίας, και για την οποία υπολογίζεται εμβαδόν 1.211 τ.μ. (ποσοστό 60% επί του κοινού κτιρίου νηπιαγωγείου-παιδικού σταθμού).

8* - Χώροι Αθλητισμού: Οι ανάγκες καλύπτονται εν μέρει από τον προτεινόμενο χώρο αθλητισμού του Ο.Τ. 98B, όπως προκύπτει από το σχετικό διάταγμα ρυμοτομίας (εμβαδού 2.465 τ.μ.), καθώς και από τις αθλητικές υποδομές τόσο του αθλητικού πυρήνα της Π.Ε. 2 Αμπελοκήπων όσο και του αθλητικού πυρήνα που θα υλοποιηθεί στην επέκταση σχεδίου της Π.Ε. 3 Μενεμένης.

Πολεοδομική Ενότητα 3:

Πίνακας 13: Ανάγκες Κοινόχρηστων-Κοινοφελών Υποδομών στην Π.Ε. 3 Μενεμένης

Χώροι	Προγραμματικό μέγεθος (κατ.)			Σταθερότυπο γης (τ.μ./χρήστη)	Ανάγκες (τ.μ.)	Υφιστάμενα (τ.μ.)	Νέες Ανάγκες (τ.μ.)	
	(1)	(2)	(3) = (1) X (2)	(4)	(5) = (3) X (4)	(6)	(7) = (5) -(6)	
Π.Ε.3								
1. ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	4.985	1	4.985	0,1	499	0	499	
2. ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΟΛΗΣ-ΠΡΑΣΙΝΟ/ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ								
Νησίδες πρασίνου πλατείες/ παιδικές χαρές/ Πάρκο Πολ. Ενότητας	4.985	1	4.985	2,5	12.463	13.429		
Πάρκο Πόλης				3,5	17.448	*	17.448	1*
3. ΧΩΡΟΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ	4.985	1	4.985	0,1	499	562		
4. ΧΩΡΟΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	4.985				11.017			
Νηπιαγωγείο (2% του πληθ.)	4.985	0,02	100	15	1.496	1.834		
Δημοτικό (10% του πληθ.)	4.985	0,1	499	11	5.484	5.590		
Γυμνάσιο-Λύκειο (9% του πληθ.)	4.985	0,09	449	9	4.038	0	4.038	2*
5. ΧΩΡΟΙ ΥΓΕΙΑΣ-ΠΡΟΝΟΙΑΣ ΠΟΛΗΣ	4.985							
Παιδικός-Βρεφονηπιακός Σταθμός (2% του πληθ.)	4.985	0,02	100	15	1.496	2.062		
Χώροι Πρόνοιας	4.985	-	-	-	-	375		
Περίθαλψη (Πολυιατρείο ΙΚΑ)	4.985	-	-	-	-	562		
6. ΧΩΡΟΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ	4.985	1	4.985	1,5	7.478	10.548		
Δ.Ε. Μενεμένης								

Τα μεγέθη της στήλης (6) του παραπάνω Πίνακα προκύπτουν λαμβάνοντας υπόψη τα ακόλουθα δεδομένα που απορρέουν από τα θεσμοθετημένα Διατάγματα Ρυμοτομίας:

- Χώρος Δημοτικού Σχολείου στο Ο.Τ. 199: προσμετρά το επιμέρους εμβαδόν της δομής Δημοτικού Σχολείου όπως έχει υλοποιηθεί στην

ΔΙΚΤΥΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ**

πράξη, ενώ το αντίστοιχο εμβαδόν της υλοποιημένης δομής Γυμνασίου-Λυκείου προσμετρά στις προτεινόμενες χρήσεις

- Χώρος Νηπιαγωγείου και Παιδικού Σταθμού στο Ο.Τ. 198: η συνολική έκταση του Ο.Τ. επιμερίζεται σε 30% για χώρο Παιδικού Σταθμού και 70% για χώρο Νηπιαγωγείου.
- Χώρος κοινωφελών λειτουργιών στο Ο.Τ. 205 (Δημοτικό Κέντρο Υγείας, Πολιτιστικό Κέντρο, ΚΑΠΗ, Παιδικός Σταθμός): το συνολικό εμβαδόν επιμερίζεται κατ' εκτίμηση σε: 20% για Παιδικό Σταθμό, 20% για ΚΑΠΗ, 30% για χώρους Περίθαλψης και 30% για χώρους Πολιτισμού.
- Στους ελεύθερους χώρους /πράσινου δεν συμπεριλαμβάνονται οι περιοχές των ρεμάτων που από τα Δ.Ρ. χαρακτηρίζονται ως Χ.Π. (Ο.Τ. 229β και 232, έκτασης 14.461,10 τ.μ.), καθώς δεν αποτελούν λειτουργικούς/αξιοποιήσιμους χώρους πρασίνου αλλά πρηνή και κοίτη του ρέματος.

Αναλυτικά, στους Υφιστάμενους Χώρους της Π.Ε. 3Μενεμένης συμπεριλαμβάνονται τα ακόλουθα Ο.Τ. ή τμήματα Ο.Τ. με τα αντίστοιχα εμβαδά:

- Ελεύθεροι χώροι, Πράσινο / Κοινόχρηστοι χώροι:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
152	1.093,17
181	1.215,78
227	3.046,71
175	331,29
173	448,59
228	1.145,90
205	3.743,06
142	2.404,16

- Χώροι Πολιτιστικών λειτουργιών:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
205	562,22 (30% του χώρου)

- Χώροι Νηπιαγωγείων:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
198	1.833,62 (70% του χώρου)

- Χώροι Δημοτικών Σχολείων:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
242	2.986,29
199	2.603,62

- Χώροι Παιδικού/Βρεφονηπιακού Σταθμού:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
198	786,36 (30% του χώρου)
261	901,34
205	374,81 (20% του χώρου)

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ

- Χώροι Αθλητισμού:

Ο.Τ.	Εμβαδόν (τ.μ.)
171	636,27
223	6.651,55
229	3.260,41

Κάλυψη αναγκών

Οι νέες ανάγκες σε χώρους κοινωνικής υποδομής, τα μεγέθη των οποίων ανά κατηγορία χρήσης αποτυπώνονται στην στήλη (7) του παραπάνω πίνακα, προτείνεται να καλυφθούν ως εξής:

1* - Πάρκο πόλης: Οι ανάγκες καλύπτονται στο πάρκο πρασίνου του πρώην στρατοπέδου «Μεγάλου Αλεξάνδρου».

2* - Χώροι Γυμνασίου-Λυκείου: Οι ανάγκες καλύπτονται πλήρως με τον προτεινόμενο χώρο πρόνοιας στο Ο.Τ. 199 (εμβαδού 4.889 τ.μ.).

Επιπλέον των παραπάνω, στην περιοχή επέκτασης σχεδίου της Π.Ε. 3 Μενεμένης προβλέπονται και δομές Νηπιαγωγείου - Παιδικού Σταθμού (προτεινόμενες και από το ΓΠΣ Δ.Ε. Μενεμένης), για την ορθότερη χωρική διασπορά των μονάδων προς εξυπηρέτηση του νέου πληθυσμού που θα κατοικεί στην περιοχή της επέκτασης.

Π4.2.3 Καθορισμός τρόπων επικοινωνίας, οργάνωση δημόσιου χώρου και εναλλακτικών μετακινήσεων

Ως προς τις εναλλακτικές μετακινήσεις του δικτύου πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων και «πράσινων» διαδρομών που θα ενοποιούν τους μεγάλους πυρήνες αστικού πρασίνου και κοινωφελών εγκαταστάσεων, ιδιαίτερα σημαντική θα ήταν η κατά το δυνατόν συντομότερη εφαρμογή των προτεινόμενων ρυθμίσεων της μελέτης ΣΒΑΚ που έχει εκπονηθεί για την Δ.Ε. Αμπελοκήπων.

Πέραν των προτάσεων του ΣΒΑΚ, η γενικότερη πολιτική των εναλλακτικών μετακινήσεων και της οργάνωσης του δημόσιου χώρου (κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων) θα πρέπει να βασίζεται στην δημιουργία ενός δικτύου πεζοδρόμων και οδών ήπιας κυκλοφορίας που θα ενθαρρύνουν της πεζή μετακινήσεις και τη χρήση ποδηλάτου για την μετάβαση σε κύριους χώρους δημόσιων εξυπηρετήσεων και αστικού πρασίνου.

Στο πλαίσιο αυτό, προτείνεται η διατήρηση των ήδη θεσμοθετημένων πεζοδρομήσεων όπως έχουν καθοριστεί με τα εγκεκριμένα ΓΠΣ και διατάγματα ρυμοτομίας στις δύο Δημοτικές Ενότητες (όπως αποτυπώνονται στους χάρτες του ΤΠΣ), και επιπλέον ο καθορισμός ευρύτερων αξόνων εναλλακτικών μετακινήσεων που θα συνθέτουν το βασικό δίκτυο διασύνδεσης των πολιτιστικών, κοινόχρηστων και χώρων πρασίνου.

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
Γ' ΦΑΣΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ

Με το πλέγμα των παραπάνω αξόνων, επιτυγχάνεται η διασύνδεση των κύριων πόλων κοινωφελών χρήσεων και χώρων πρασίνου, ως εξής:

- Με το ήδη θεσμοθετημένο και προτεινόμενο δίκτυο πεζοδρόμων/οδών ήπιας κυκλοφορίας της Π.Ε. 1 των Αμπελοκήπων επιτυγχάνεται η διασύνδεση του κεντρικού πυρήνα κοινωφελών χρήσεων της πλατείας Επταλόφου (Ο.Τ. 136Α, 136Γ) με τους άλλους δύο αντίστοιχους πόλους στο νότιο (Ο.Τ. 178, 180) και ανατολικό τμήμα (Ο.Τ. 13, 13Α, 19, 73, 74, 77) της Π.Ε. 1 καθώς και με το πάρκο πόλης και τον μεγάλο πυρήνα αθλητισμού στο πρώην στρατόπεδο «Μεγάλου Αλεξάνδρου» (Π.Ε. 2 Αμπελοκήπων).
- Με το ήδη θεσμοθετημένο και προγραμματιζόμενο δίκτυο εναλλακτικών μετακινήσεων στο εσωτερικό της Π.Ε. 2 Αμπελοκήπων θα επιτυγχάνεται η πρόσβαση σε όλους τους επιμέρους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, ενώ το δίκτυο θα επεκταθεί και στο υπόλοιπο τμήμα όταν αυτό πολεοδομηθεί ως επέκταση του ιδίου πάρκου πόλης.
- Με το ήδη θεσμοθετημένο και προτεινόμενο δίκτυο πεζοδρόμων/οδών ήπιας κυκλοφορίας της Π.Ε. 1 Μενεμένης (βόρειο τμήμα συνοικισμού Μενεμένης) επιτυγχάνεται η διασύνδεση του πυρήνα κοινωφελών χώρων (εκπαίδευσης, πολιτισμού, πρόνοιας: Ο.Τ. 111Α, 111Β, 137, 138, 139, 62Α) με το γραμμικό πάρκο επί της Λεωφόρου Δενδροποτάμου (Ο.Τ. 140, 27Α), με την κεντρική πλατεία Αγίας Παρασκευής (Ο.Τ. 44), το σχολικό συγκρότημα της οδού Κυρίμη (Ο.Τ. 52) και το κινηματοθέατρο «Άστρον» (Ο.Τ. 26), και στη συνέχεια με το πάρκο πόλης και τον μεγάλο αθλητικό πυρήνα στο πρώην στρατόπεδο «Μεγάλου Αλεξάνδρου» (Π.Ε. Αμπελοκήπων). Ο γραμμικός άξονας ελεύθερων χώρων επί της Λεωφόρου Δενδροποτάμου διασυνδέεται μέσω πεζογέφυρας και με την Π.Ε. 2 της Μενεμένης (νότιο τμήμα συνοικισμού Μενεμένης) επί του βορειοδυτικού ορίου της, επιτρέποντας την μετάβαση στους λοιπούς δημόσιους χώρους της Π.Ε. 2.
- Με το ήδη θεσμοθετημένο και προτεινόμενο δίκτυο πεζοδρόμων/οδών ήπιας κυκλοφορίας της Π.Ε. 2 Μενεμένης (νότιο τμήμα συνοικισμού Μενεμένης) διασυνδέονται όλοι οι δημόσιοι και ελεύθεροι χώροι (Ο.Τ. 106Α, 105Α, 97Α, 97, 98Α, 98Β, 98Γ, 96Γ, 96Β, 91Α, 90Γ, 90Δ, 83Α, 83Β, 82Α).
- Με το ήδη θεσμοθετημένο και προτεινόμενο δίκτυο πεζοδρόμων/οδών ήπιας κυκλοφορίας της Π.Ε. 3 Μενεμένης επιτυγχάνεται η διασύνδεση των προαναφερόμενων δημόσιων χώρων με τον Ι.Ν. Αγίου Νεκταρίου (Ο.Τ. 257) και τις κοινωφελείς εγκαταστάσεις (πολιτιστικό κέντρο/κέντρο υγείας, ΚΑΠΗ, νηπιαγωγείο-δημοτικό) και χώρους πρασίνου του βόρειου τμήματος (Ο.Τ. 205).
- Με τον άξονα πράσινης διαδρομής του ρέματος που διατρέχει την Π.Ε. 3 της Μενεμένης (συνοικισμός Δενδροποτάμου), επιτυγχάνεται η διασύνδεση του αθλητικού πυρήνα (στάδιο Δενδροποτάμου) με τους χώρους

εκπαίδευσης/πρόνοιας, αθλητισμού και πρασίνου του νότιου τμήματος της Π.Ε. (Ο.Τ. 198, 199, 223, 227, 229).

Π4.3 Πρόταση βασικών τεχνικών υποδομών

Π4.3.1 Βασικά τεχνικά δίκτυα επικοινωνίας και μεταφορών

Οδικό Δίκτυο

Το οδικό δίκτυο στην Δ.Ε. Αμπελοκήπων (ΟΙΚ. 1) είναι ήδη διαμορφωμένο και το μοναδικό τμήμα που απαιτεί διάνοιξη βρίσκεται επί του δυτικού-βορειοδυτικού ορίου των Συμμαχικών Κοιμητηρίων (οδός Ανδριανουπόλεως, πάροδος Ελευθερίας, οδός Διός). Η διαμόρφωση του εσωτερικού δικτύου ήπιων μετακινήσεων εντός της Π.Ε. 2 Αμπελοκήπων(πρώην στρατόπεδο «Μεγάλου Αλεξάνδρου») θα είναι αυτή που θα προκύψει από την αρχιτεκτονική διαμόρφωση της έκτασης, όπου εν γένει θα περιλαμβάνεται ως επί το πλείστον δίκτυο πεζοδρόμων, ενώ αντίστοιχα και η περιοχή επέκτασης του πάρκου (υπόλοιπο τμήμα στρατοπέδου) θα οργανωθεί ως προς τις εσωτερικές μετακινήσεις της κατά την εκπόνηση της σχετικής μελέτης πολεοδόμησής της.

Το δίκτυο μεταφορών στη Δ.Ε. Μενεμένης περιλαμβάνει αφενός το ενδοαστικό οδικό δίκτυο και την σιδηροδρομική υποδομή (επιβατικών και εμπορευματικών σιδηροδρομικών γραμμών), καθώς και το εξωαστικό οδικό δίκτυο στην παραγωγική ζώνη δυτικά και νοτίως του συνοικισμού Δενδροποτάμου (Π.Ε. 3 Μενεμένης). Στην περιοχή αυτή κατά την πολεοδόμησή της ιδιαίτερη σημασία έχει η δημιουργία οδικού δικτύου που θα διαθέτει επαρκή γεωμετρικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά ώστε να επιτρέπει την ασφαλή μετακίνηση μεγάλων και βαρέων οχημάτων, καθώς πρόκειται για ζώνη παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Ομοίως, οι περιοχές ΠΕΔ 1.α και ΠΕΔ 1.γ κατά την πολεοδόμησή τους θα αποκτήσουν οδικό δίκτυο που θα επιτρέπει την ασφαλή μετακίνηση μεγάλων οχημάτων (λεωφορείων, φορτηγών κοκ). Το αντίστοιχο εσωτερικό οδικό δίκτυο της ΠΕΔ. 1.β (παραλιακό τμήμα Μενεμένης) θα είναι αυτό που προβλέπεται από τη σχετική μελέτη ΕΠΣ.

Σιδηροδρομικό Δίκτυο

Η σιδηροδρομική υποδομή που διατρέχει σε αρκετά σημεία την Δ.Ε. Μενεμένης αποτελεί μια ειδικότερη τεχνική υποδομή που δημιουργεί την αναγκαιότητα αρμονικής συνύπαρξης με το οδικό δίκτυο στα σημεία συμβολής τους. Ως εκ τούτου, οι ισόπεδες διαβάσεις του δικτύου θα πρέπει να διατηρούνται σε ικανοποιητική κατάσταση με τις κατάλληλες επεμβάσεις συντήρησης, για την ασφαλή διέλευση των τροχοφόρων, δεδομένης της πυκνότητας των εμπορευματικών σιδηροδρομικών γραμμών στο νότιο τμήμα της Δ.Ε.

Μενεμένης, όπου διασταυρώνεται με τις οδούς Μοναστηρίου, Γιαννιτσών και 26^{ης} Οκτωβρίου και με τους παραδρόμους της Λεωφόρου Δενδροποτάμου.

Τα προβλήματα που παρουσιάζονται σχετικά με το σιδηροδρομικό δίκτυο στη περιοχή του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης σχετίζονται με ζητήματα προσβασιμότητας και προσπελασιμότητας και αφορούν κυρίως την εντός σχεδίου περιοχή του Δήμου. Προκειμένου να εξομαλυνθούν τα προβλήματα αυτά προτείνεται η διερεύνηση της δυνατότητας κατασκευής υπέργειων ή υπόγειων εγκάρσιων διαβάσεων μεταξύ των Π.Ε. 1 και Π.Ε. 2 της Μενεμένης.

Επισημαίνεται τέλος η πρόβλεψη της δημιουργίας Προαστιακής σιδηροδρομικής γραμμής ως μέσο σταθερής τροχιάς για την εξυπηρέτηση των αστικών συγκοινωνιών, που σύμφωνα με τον σχεδιασμό του ΟΣΕ σε πρώτη φάση θα λειτουργεί κατά μήκος της υφιστάμενης γραμμής και σε δεύτερη φάση θα υλοποιηθεί νέα σιδηροδρομική χάραξη κατά μήκος των Λεωφόρων Δενδροποτάμου - 28^{ης} Οκτωβρίου και της οδού Ακριτών. Στο πλαίσιο αυτού του σχεδιασμού, κρίνεται απαραίτητη και η πρόβλεψη σύνδεσης του Νέου Σιδηροδρομικού Σταθμού με τον Σταθμό Υπεραστικών Λεωφορείων (ΚΤΕΛ).

Θαλάσσιες Μεταφορές

Στην θαλάσσια περιοχή της Δ.Ε. Μενεμένης λειτουργούν δύο αγκυροβόλια μεταφόρτωσης: το ένα αποτελεί απόληξη του υπόγειου αγωγού μεταφοράς πετρελαίου των ΕΛΠΕ, η αρχή του οποίου βρίσκεται στην εγκατάσταση των διυλιστηρίων στο Κορδελιό και μέσω μιας εγκάρσιας χερσαίας ζώνης απαλλοτρίωσης/ασφαλείας που διατρέχει το σύνολο της περιοχής, καταλήγει σε υποθαλάσσια χάραξη έως το σημείο πρόσδεσης των πλοίων, για την μεταφόρτωση του πετρελαίου. Ομοίως, λίγο ανατολικότερα υπάρχει αγκυροβόλιο της ΑΓΕΤ Ηρακλής, η αρχή του οποίου βρίσκεται στην παράκτια εγκατάσταση αποθήκευσης (σιλό) της μονάδας και μέσω εκτεταμένου λιμενοβραχίονα καταλήγει στο αντίστοιχο αγκυροβόλιο, για τη μεταφόρτωση του τσιμέντου. Πέραν αυτών, οι υπόλοιπες θαλάσσιες μεταφορές προϊόντων και επιβατικής κίνησης πραγματοποιούνται από τον όμορο Λιμένα Θεσσαλονίκης.

Π4.3.2 Άλλες ειδικές τεχνικές υποδομές

Τηλεπικοινωνίες-Διαδίκτυο

Το σύνολο του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης εξυπηρετείται από υπογειοποιημένο δίκτυο οπτικών ινών του ΟΤΕ και των λοιπών διαθέσιμων παρόχων καθώς και από τα διαθέσιμα δίκτυα κινητής τηλεφωνίας. Η κάλυψη αφορά τόσο την οικιστική περιοχή του Δήμου όσο και την εξωαστική παραγωγική ζώνη όπου η πληθώρα των ενεργών παραγωγικών μονάδων και επιχειρήσεων απαιτεί σύγχρονες και λειτουργικές υποδομές - εξυπηρητήσεις από τα τηλεπικοινωνιακά δίκτυα, στο πλαίσιο της εύρυθμης λειτουργίας τους.

Με την πολεοδόμηση της εκτός σχεδίου περιοχή ώστε να αποτελέσει οργανωμένη ζώνη παραγωγικών δραστηριοτήτων θα πρέπει να προβλεφθεί η επέκταση του δικτύου τηλεπικοινωνιών (αλλά και του ενεργειακού) στο σύνολο της περιοχής. Επιπλέον, προτείνεται η ποιοτική αναβάθμιση των δικτύων αυτών στο σύνολο του Δήμου και πέραν του βασικού δικτύου τηλεπικοινωνίας, με νέο δίκτυο οπτικών ινών, τόσο στις προς πολεοδόμηση περιοχές, όσο και στις περιοχές του εγκεκριμένου σχεδίου όπου το υφιστάμενο δίκτυο είναι ανεπαρκές.

Υδρευση

Αρμόδια για την υδροδότηση όλου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, επομένως και του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης, είναι η Εταιρεία Υδρευσης Αποχέτευσης Θεσσαλονίκης (Ε.Υ.Α.Θ.), η οποία αποτελεί φορέα μητροπολιτικού επιπέδου. Η υδροδότηση πραγματοποιείται χωρίς ιδιαίτερα προβλήματα και οι βασικές γραμμές υδροδότησης που εξυπηρετούν την περιοχή του Δήμου ακολουθούν τη διαδρομή των κεντρικών οδών. Αναλυτικά ανά Δ.Ε. η διαδρομή του δικτύου ύδρευσης είναι η εξής:

- **Δ.Ε. Αμπελοκήπων:** Βενιζέλου, Μεγ.Αλεξάνδρου-Χαλκίδη, Θησέως, Τζών Κέννεντυ, Λεωφ.Καλλιθέας, Λεωφ. 28ης Οκτωβρίου, Ελευθερίας, Ευριπίδου, Κανάρη, Κουτήφαρη.

- **Δ.Ε. Μενεμένης:** Σαλαμίνας, Χατζίκου, Κουντουριώτου, Κυρίμη, Κομνηνών, Αιμιλιανού

Οι βασικές λοιπές υποδομές ύδρευσης περιλαμβάνουν το αντλιοστάσιο ΑΥ35 και την δεξαμενή Δ35, που βρίσκονται στη συμβολή της Επαρχιακής Οδού Θεσσαλονίκης-Καλοχωρίου με τον χείμαρρο Δενδροποτάμου.

Σε μεγάλο μέρος του δικτύου των οικιστικών περιοχών των δύο Δ.Ε. οι αγωγοί είναι παλιές κατασκευής με διάμετρο Φ200. Για αυτό το λόγο προτείνεται η βελτίωση της υπάρχουσας κατάσταση με αντικαταστάσεις των δικλείδων και των σωληνώσεων όπου κρίνεται σκόπιμο από την Ε.Υ.Α.Θ. Επιπλέον στην προτεινόμενη περιοχή παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων προτείνεται η διεύρυνση του δικτύου ύδρευσης προκειμένου να καλύπτει τις ανάγκες των νέων παραγωγικών εγκαταστάσεων.

Αποχέτευση και διαχείριση ακαθάρτων

Ομοίως, την ευθύνη κατασκευής και συντήρησης του αποχετευτικού δικτύου έχει η Ε.Υ.Α.Θ. Το μεγαλύτερο ποσοστό του Δήμου εξυπηρετείται από τα αντίστοιχα δίκτυα. Τα ακάθαρτα και αστικά λύματα καταλήγουν στον κεντρικό αποχετευτικό αγωγό της πόλης (Κ.Α.Α.) ο οποίος διασχίζει το ΠΣΘ και μέσω της οδού Πόντου καταλήγει στην εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων-βοθρολυμάτων Θεσσαλονίκης (ΕΕΛΘ), στην περιοχή της Σίνδου. Αναλυτικά ανά Δ.Ε. η διαδρομή του δικτύου αποχέτευσης είναι η εξής:

- **Δ.Ε. Αμπελοκήπων:** Βενιζέλου, Λεωφ. 28ης Οκτωβρίου, Μεγ.Αλεξάνδρου-Χαλκίδη, Γευγελής-Παπαφλέσσα-Δαβάκη, Λεωφ.Καλλιθέας, Γεννηματά, Αγ.Παρασκευής-Αγ.Παντελεήμονος-Κιλκίς-Πλάτωνος, Πατριάρχου Γρηγορίου Ε΄-Ράπτη-Αγάθωνος-Παπαδιαμάντη, Καλλιβούλου, Πανταζόπουλου-Βελουχιώτη-Ντούρμα.

- **Δ.Ε. Μενεμένης:** Δελφών, Κουντουριώτου, Περικλέους, Μπιζανίου, Κυρίμη.
Ο Δήμος Αμπελοκήπων - Μενεμένης διαθέτει σε μεγάλο ποσοστό και παντορροϊκό δίκτυο για την αποχέτευση. Τα λύματα και τα όμβρια του μεγαλύτερου μέρους του Δήμου, κάτω από την Τάφρο Ηλιούπολης, οδηγούνται σε φρεάτιο στη συμβολή της οδού Καλλιθέας με τις σιδηροδρομικές γραμμές και από εκεί καταλήγουν στον Κεντρικό Αποχετευτικό Αγωγό (ΚΑΑ) της ΕΥΑΘ. Βορειότερα το σύστημα αποχέτευσης συνδέεται με την τάφρο Ηλιούπολης και με τους κατά μήκος της υπάρχοντες αγωγούς ακαθάρτων. Οι αγωγοί του αποχετευτικού δικτύου είναι στην πλειοψηφία τους μικρής διατομής που συνδέονται στη συνέχεια με μεγαλύτερους αγωγούς. Τα λύματα μεταφέρονται από τους αγωγούς του παντορροϊκού δικτύου μέσω του Κεντρικού Αποχετευτικού Αγωγού στην Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων Θεσ/νίκης (ΕΕΛΘ) που βρίσκεται στην περιοχή της Σίνδου, του όμορου Δήμου Δέλτα. Οι υποδομές αντλιοστασίων ακαθάρτων εντός του Δήμου περιλαμβάνουν τα αντλιοστάσια ΑΑ3 (Δενδροπόταμος), ΑΑ4 (δυτικό όριο Δ.Ε. Μενεμένης, οδός Θεσσαλονίκης-Καλοχωρίου) και ΑΑ44 (Δενδροπόταμος).

Στη παρούσα μελέτη ΤΠΣ προτείνεται η ολοκλήρωση και υλοποίηση των μελετών για μελλοντικά έργα αποχέτευσης όπως ο νέος αποχετευτικός αγωγός στην προέκταση της οδού Γιαννιτσών (από οδό Αγ.Παρασκευής έως 26ης Οκτωβρίου-ΚΤΕΛ), καθώς και έργα αποχέτευσης στην περιοχή του κόμβου Κ16 (ολοκλήρωση της σύνδεσης των χαμηλών περιοχών Θεσσαλονίκης). Επιπλέον, προτείνεται η ολοκλήρωση του υπό κατασκευή Β΄ κλάδου του Κεντρικού Αποχετευτικού Αγωγού Θεσσαλονίκης (ΚΑΑ) που διέρχεται από τμήμα του Δήμου, στο πλαίσιο του έργου σύνδεσης από το φρεάτιο 50N έως την Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων Θεσσαλονίκης (ΕΕΛΘ) στη Σίνδο. Κρίνεται σκόπιμη η ενίσχυση του δικτύου αποχέτευσης στην οργανωμένη προτεινόμενη περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων για την εξυπηρέτηση των επιχειρηματικών και παραγωγικών εγκαταστάσεων.

Ηλεκτρική Ενέργεια

Εντός των ορίων του Δήμου δεν υπάρχουν υποσταθμοί υψηλής τάσης 150kV-400kV ούτε οδεύσεις των αντίστοιχων γραμμών μεταφοράς και καλωδιακών γραμμών. Από τους υποσταθμούς της ευρύτερης περιοχής, οι εγγύτεροι είναι οι υποσταθμοί του Ευόσμου και της Σταυρούπολης. Επιπλέον, σύμφωνα με το Δεκαετές Πρόγραμμα Ανάπτυξης του ΑΔΜΗΕ δεν προβλέπονται μελλοντικά υπόγεια ή εναέρια έργα μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας 150kV-400kV εντός της περιοχής του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης.

Όσον αφορά το δίκτυο μέσης τάσης, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΔΕΔΔΗΕ, εντός του Δήμου είναι υπογειοποιημένο περίπου κατά 70%. Συγκεκριμένα, το εναέριο δίκτυο μέσης τάσης αναπτύσσεται σε μήκος 25,2 km και περιλαμβάνει τμήματα από 12 γραμμές ΜΤ, ενώ το αντίστοιχο υπόγειο δίκτυο μέσης τάσης έχει μήκος 59,7 Km περιλαμβάνοντας τμήματα από 21 γραμμές ΜΤ.

Σχετικά με την χαμηλή τάση (οικιακό δίκτυο), το υπόγειο δίκτυο αποτελεί το 59% του συνολικού δικτύου χαμηλής τάσης. Το υπόγειο δίκτυο χαμηλής τάσης εντός του Δήμου αναπτύσσεται σε μήκος 141,3 km και διαθέτει 100 υπόγειους υποσταθμούς ΜΤ-ΧΜ (Μέσης-σε Χαμηλή τάση), ενώ το εναέριο δίκτυο χαμηλής αποτελείται από 97,5 Km και 91 εναέριους υποσταθμούς ΜΤ-ΧΜ, οι οποίοι στην πλειοψηφία τους καλύπτουν την περιοχή του Δήμου που βρίσκεται δυτικά του Δενδροποτάμου. Το υπόγειο δίκτυο χαμηλής καλύπτει σχεδόν το σύνολο της αστικής περιοχής του Δήμου, με εξαίρεση μικρό τμήμα του συνοικισμού Μενεμένης και τον συνοικισμό Δενδροποτάμου.

Στη παρούσα μελέτη προτείνεται στην περιοχή παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων η διεύρυνση του δικτύου χαμηλής και μέσης τάσης προκειμένου να καλύπτει τις ανάγκες των νέων παραγωγικών εγκαταστάσεων.

Φυσικό Αέριο:

Στον Δήμο Αμπελοκήπων-Μενεμένης υπάρχουν δίκτυα φυσικού αερίου χαμηλής (4 bar) και μέσης πίεσης (19 bar). Το δίκτυο φυσικού αερίου χαμηλής πίεσης (service line) είναι πλέον διαθέσιμο στο σύνολο των περιοχών του Δήμου.

Στην οικιστική ζώνη, η εγκατάστασή του έχει ολοκληρωθεί στο σύνολο της Δ.Ε. Αμπελοκήπων, καλύπτοντας το σύνολο του αστικού οδικού δικτύου, με σωλήνες Φ63 και Φ125. Στην αστική περιοχή της Δ.Ε. Μενεμένης, καλύπτει σχεδόν το σύνολο του οδικού δικτύου της νέας Π.Ε.1 ενώ νοτίως των σιδηροδρομικών γραμμών (νέα Π.Ε.2) η παρουσία του είναι αραιότερη. Ακόμη μικρότερη κάλυψη εμφανίζει η νέα Π.Ε. 3 (συνοικισμός Αγ.Νεκταρίου-Δενδροποτάμου) και μηδενική παρουσία δικτύου στην περιοχή επέκτασης της Π.Ε.3.

Την εξωαστική περιοχή της Δ.Ε. Μενεμένης διατρέχει τμήμα του δικτύου μέσης πίεσης, διερχόμενο με διεύθυνση Β-Ν επί του δυτικού τμήματος, ακολούθως επί της οδού Πόντου και στη συνέχεια στρεφόμενο νοτίως έως την οδό Θεσσαλονίκης-Καλοχωρίου, την οποία διατρέχει με κατεύθυνση προς ανατολικά έως τον χείμαρρο Δενδροποτάμου, εισερχόμενο στον Δήμο Θεσσαλονίκης. Προτείνεται η επέκταση του δικτύου φυσικού αερίου εσωτερικά της περιοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων με στόχο την εξυπηρέτηση των επιχειρηματικών και παραγωγικών εγκαταστάσεων.

Όμβρια ύδατα

Το βασικό δίκτυο όμβριων υδάτων ακολουθεί τις ίδιες διαδρομές με το κεντρικό σύστημα αποχέτευσης, με ελάχιστες διαφοροποιήσεις. Έτσι, οι κύριοι αγωγοί όμβριων υδάτων εντός του Δήμου ακολουθούν τη διαδρομή των οδών:

- **Δ.Ε. Αμπελοκήπων:** Βενιζέλου, Λεωφ. 28ης Οκτωβρίου, Μεγ.Αλεξάνδρου-Χαλκίδη, Γευγελής-Παπαφλέσσα-Δαβάκη, Λεωφ.Καλλιθέας, Γεννηματά, Αγ.Παρασκευής-Αγ.Παντελεήμονος-Κιλκίς-Πλάτωνος, Πατριάρχου Γρηγορίου Ε΄-Ράπτη-Αγάθωνος-Παπαδιαμάντη, Καλλιβούλου, Πανταζόπουλου-Βελουχιώτη-Ντούρμα, Αρκαδίου, Μάτζη.

- **Δ.Ε. Μενεμένης:** Χατζίκου, Αιμιλιανού, Κουντουριώτου, Κυρίμη, Δελφών, Περικλέους.

Οι υποδομές αντλιοστασίων όμβριων υδάτων εντός του Δήμου περιλαμβάνουν τα αντλιοστάσια ΑΟ43 (26^{ης} Οκτωβρίου), ΑΟ45 και ΑΟ46 (νότιο τμήμα συνοικισμού Δενδροποτάμου), οι θέσεις των οποίων φαίνονται στον Χάρτη Π.2.

Στην προτεινόμενη περιοχή παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων προτείνεται η διεύρυνση του δικτύου όμβριων προκειμένου να καλύπτει τις ανάγκες των νέων παραγωγικών εγκαταστάσεων.

Π4.3.3 Μέτρα και τεχνικές υποδομές ασφαλείας – προστασίας από φυσικούς κινδύνους

Υποδομές πρόληψης και ελαχιστοποίησης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές (σεισμούς, πλημμύρες, θεομηνίες κλπ) προτείνονται σε διάφορες θέσεις της οικιστικής περιοχής του Δήμου. 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.

Αντιπλημμυρική προστασία

Αρμοδιότητα για την αντιπλημμυρική προστασία στο σύνολο του Π.Σ.Θ. έχουν η ΕΥΔΕ (ΥΠΕΝ) και η ΕΥΑΘ. Η σημαντικότερη σχετική τεχνική υποδομή είναι τα έργα διευθέτησης του Δενδροποτάμου ώστε να αποτελεί τον παντοροϊκό αποδέκτη τόσο όμβριων υδάτων όσο και ακαθάρτων, εκτιμώμενης συνολικής παροχής 20.000 m³/ημέρα. Η παροχέτευση των όμβριων υδάτων της ευρύτερης ζώνης εξυπηρετεί την εκτόνωση πλημμυρικών φαινομένων και - κατά συνέπεια - την προστασία εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων εκατέρωθεν του χειμάρρου, κυρίως στα χαμηλά σημεία.

Ωστόσο η γενικότερη ζώνη περιμετρικά του κόμβου Κ16 αντιμετωπίζει προβλήματα που σχετίζονται με την απορροή των όμβριων υδάτων. Για τον λόγο αυτό εκπονήθηκε μελέτη «Αντιπλημμυρικών έργων ευρύτερης περιοχής

Λαχαναγοράς» (2^η αναθεώρηση το 2016), η οποία αφορά στην αποχέτευση ομβρίων υδάτων της ευρύτερης περιοχής που περικλείεται: από το χειμάρρο Δενδροπόταμο στα ανατολικά, την τάφρο Διαβατών στα βόρεια, το πρώην στρατόπεδο Γκόνου και τον οικισμό Καλοχωρίου στα δυτικά και τη θάλασσα στα νότια. Το αντικείμενο της μελέτης περιλαμβάνει το σχεδιασμό των κύριων συλλεκτήρων (αγωγών, τάφρων) και αντλιοστασίων που είναι απαραίτητα για την αποχέτευση των ομβρίων στους πλησιέστερους αποδέκτες, καθώς και το σύνολο των τυπικών και ειδικών τεχνικών έργων, που διευκολύνουν τη ροή στο δίκτυο και επιτρέπουν τη συντήρησή του. Τα εν λόγω έργα αντιπλημμυρικής προστασίας και αποχέτευσης ομβρίων υδάτων της ευρύτερης περιοχής Λαχαναγοράς προτάθηκαν λαμβάνοντας υπόψη τα πρόσφατα ή μελλοντικά έργα τεχνικών υποδομών που αφορούν την περιοχή (Κόμβος K16, οδογέφυρα σύνδεσης Εγνατίας Οδού και 6ου προβλήτα, 2^{ος} κλάδος Κεντρικού Αποχετευτικού Αγωγού Θεσσαλονίκης κοκ).

Ειδικότερα, σύμφωνα με την ανωτέρω μελέτη, η ευρύτερη περιοχή Λαχαναγοράς είναι μια περιοχή με μεγάλα προβλήματα αποχέτευσης και αποστράγγισης και ταυτόχρονη έλλειψη αποδεκτών. Επιπλέον, λόγω χαμηλών υψομέτρων, η φυσική απορροή των ομβρίων προς τη θάλασσα δεν είναι δυνατή. Συγκεκριμένα, η περιοχή του κόμβου K16 (συμβολή της εθνικής οδού με την Εσωτερική Περιφερειακή), αποτελεί τμήμα ευρύτερης περιοχής (μεγαλύτερης λεκάνης) που περικλείεται μεταξύ του ποταμού Γαλλικού στα δυτικά, του χειμάρρου Διαβατών και τον Δενδροπόταμο στα ανατολικά, της περιοχής Διαβατών στα βόρεια και της θάλασσας στα νότια. Η ζώνη αυτή δεν έχει φυσική διέξοδο προς τη θάλασσα, λόγω των χαμηλών υψομέτρων στη παράκτια περιοχή, που σε μεγάλο τμήμα της εμφανίζουν υψόμετρα εδάφους χαμηλότερα από τη στάθμη της θάλασσας (μέχρι και 2m κάτω από αυτήν στην περιοχή Καλοχωρίου), προστατεύεται δε από αυτήν με παράκτιο ανάχωμα.

Πέραν της παραπάνω τάφρου, τα υπόλοιπα υφιστάμενα τεχνητά έργα ή φυσικοί αποδέκτες αντιπλημμυρικής προστασίας στην περιοχή αυτή είναι:

- Εκατέρωθεν της Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού, υπάρχει σύστημα αποστράγγισης του οδοστρώματος με φρεάτια εκατέρωθεν που καταλήγουν τελικά σε ορθογωνική τάφρο στη νότια πλευρά της Ε.Ο., μέχρι το λεγόμενο ρέμα Χάρμπαλη.
- Εκατέρωθεν της Ε.Ο. (προέκταση ΠΑΘΕ) υπάρχουν δύο παράπλευρες τάφροι επενδεδυμένες με σκυρόδεμα, αποκλειστικά για την απομάκρυνση των ομβρίων που απορρέουν από το οδόστρωμα του οδικού άξονα.
- Το ρέμα Χάρμπαλη που διασχίζει την περιοχή νοτίως της Ε.Ο. με διεύθυνση Β - Ν, ακολουθώντας τη γενική πορεία παλαιότερου ρέματος και σταδιακά εκφυλίζεται στη χαμηλή παραθαλάσσια έκταση.

Όσον αφορά στην περιοχή των εγκαταστάσεων Κρεαταγοράς και Λαχαναγοράς, έχει κατασκευαστεί πλήρης δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων, και τα όμβρια οδηγούνται στη νότια και ανατολική πλευρά της Λαχαναγοράς, σε φρεάτιο και αγωγό κάτω από την Ε.Ο. που καταλήγει στη νότια πλευρά της,

στην κεφαλή της τάφρου Χάρμπαλη, ωστόσο σε υψόμετρο χαμηλότερο από αυτό του πυθμένα της τάφρου, με αποτέλεσμα να έχει εμφραχθεί από τα φερτά υλικά και να μην είναι πλέον λειτουργικός.

Σχετικά με τα προτεινόμενα –από την παραπάνω μελέτη- τεχνικά έργα αντιπλημμυρικής προστασίας, περιλαμβάνουν:

- Κεντρικό Συλλεκτήρα Αγωγό και δευτερεύοντες συλλεκτήρες ομβρίων: ο κεντρικός αγωγός θα είναι μήκους 4,5 χλμ. περίπου, ξεκινώντας από την οδό Κωνσταντινουπόλεως (Σοφίας Βέμπω) στη δυτική πλευρά της περιοχής και καταλήγοντας ανατολικά στην περιοχή της τάφρου Χάρμπαλη, νότια της υπερυψωμένης οδογέφυρας σύνδεσης με τον 6ο προβλήτα του ΟΛΘ.
- Συμπληρωματικά έργα διάβασης των παραπάνω αγωγών στα σημεία σύγκλισης με τον σωληνοδιάδρομο της ΕΚΟ, την Ε.Ο. (ΠΑΘΕ), την οδογέφυρα του 6ου προβλήτα και την εσωτερική περιφερειακή οδό.
- Κατασκευή μικροσηράγγων στα έργα διάβασης
- Αντλιοστάσιο ομβρίων και αγωγός-τάφρος διοχέτευσης στη θάλασσα: προτείνεται στη νότια πλευρά της υπερυψωμένης οδογέφυρας σύνδεσης 6ου προβλήτα και βόρεια των σιδηροδρομικών γραμμών της JET OIL.

Όμβρια ύδατα

Το βασικό δίκτυο όμβριων υδάτων ακολουθεί τις ίδιες διαδρομές με το κεντρικό σύστημα αποχέτευσης, με ελάχιστες διαφοροποιήσεις. Ο μεγαλύτερος όγκος των όμβριων διέρχεται κατά μήκος της τάφρου Ηλιούπολης, καθώς και του Δενδροποτάμου. Και στις δύο περιπτώσεις έχουν κατασκευαστεί κατάλληλα έργα υπογειοποίησης των αγωγών όμβριων. Προκειμένου να αποφευχθεί ο κίνδυνος πλημμύρας στην περιοχή, με πρωτοβουλία του Δήμου έχουν κατασκευαστεί μια σειρά από φρεάτια συλλογής όμβριων υδάτων, ενώ παράλληλα μεριμνά για τη συντήρηση και απόφραξή τους, σε συνεργασία με την ΕΥΑΘ.

Σε κάθε περίπτωση, ορισμένες περιοχές του Δήμου δεν καλύπτονται επαρκώς από το υφιστάμενο δίκτυο όμβριων υδάτων και αντιπλημμυρικής προστασίας, με αποτέλεσμα στις περιπτώσεις έντονων βροχοπτώσεων να παρατηρούνται υπερχειλίσεις του δικτύου και φαινόμενα πλημμυρισμού. Σημειώνεται ότι σε εξέλιξη βρίσκεται η εκπόνηση μελέτης κατασκευής αγωγού όμβριων υδάτων από οδό Μαντείων έως 26ης Οκτωβρίου. Στην προτεινόμενη περιοχή παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων προτείνεται η διεύρυνση του δικτύου ομβρίων προκειμένου να καλύπτει τις ανάγκες των νέων παραγωγικών εγκαταστάσεων.

Π4.4 Πρόταση ειδικών παρεμβάσεων

Π4.4.1 Παρεμβάσεις αναθεωρήσεων/τροποποιήσεων, αναπλάσεων, προγραμμάτων αστικής αναγέννησης υποβαθμισμένων περιοχών, βιώσιμης αστικής κινητικότητας και λοιπών πολεοδομικών κινήτρων και μηχανισμών

Π4.4.1.α Περιοχή Αναμόρφωσης βάσει του Άρθρου 15 του Ν.2508/1997

Σε τμήμα της νέας Π.Ε. 2 Μενεμένης (μεταξύ της οδού Μοναστηρίου και της έκτασης του ΟΣΕ) εκπονείται «Πολεοδομική Μελέτη Αναμόρφωσης του Άρθρου 15 του Ν.2508/1997» με στόχο την κατά το δυνατό ορθολογικότερη πολεοδομική οργάνωση της εν λόγω περιοχής.

Σημειώνεται ότι κύριος σκοπός της Πολεοδομικής Μελέτης Αναμόρφωσης περιοχής που υπάγεται στο Άρθρο 15 του Ν.2508/1997, είναι η διαμόρφωση και ο καθορισμός μιας πρότασης βιώσιμης πολεοδομικής οργάνωσης, με γενικότερο στόχο την απόδοση πολεοδομημένου χώρου στον εξυπηρετούμενο πληθυσμό, την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων.

Γενικότερα, οι περιοχές που υπάγονται στο Άρθρο 15 του Ν.2508/1997 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. Επισημαίνεται επίσης 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.

Ως αποτέλεσμα, 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.

Π4.4.1.β Αναμόρφωση διαδρομής Λεωφόρων Δενδροποτάμου και 28^{ης} Οκτωβρίου – οδού Ακριτών

Ο άξονας που συγκροτούν οι μεγάλες οδικές αρτηρίες του βορειοδυτικού και βόρειου ορίου των πολεοδομικών ενοτήτων Μενεμένης και Αμπελοκήπων, δηλαδή οι Λεωφόροι Δενδροποτάμου και 28^{ης} Οκτωβρίου καθώς και η οδός Ακριτών, σχηματίζοντας ένα τόξο που συνδέει την οδό Μοναστηρίου με την οδό Λαγκαδά, προτείνεται να αποτελέσει αντικείμενο ειδικής μελέτης λειτουργικής και αισθητικής αναμόρφωσης, ώστε να αναδειχθεί σε αναβαθμισμένο άξονα μετακινήσεων στο πλαίσιο της βιώσιμης αστικής κινητικότητας.

Ενισχυτικά στην συγκεκριμένη επιδίωξη λειτουργούν οι παράπλευροι χώροι αστικού πρασίνου κατά μήκος της διαδρομής, καθώς και η παρουσία κοινωφελών χώρων (λ.χ. το γραμμικό πάρκο πρασίνου κατά μήκος της Λεωφόρου Δενδροποτάμου, το πάρκο «Μεγάλου Αλεξάνδρου» και ο πυρήνας αθλητισμού κοκ). Η διαδρομή θα μπορούσε να παραλάβει και χάραξη ποδηλατόδρομου μαζί με διαδρομή πεζοδρόμου, ενώ επιπλέον -όπως προαναφέρθηκε- επί του ίδιου άξονα προβλέπεται η χάραξη Προαστιακής σιδηροδρομικής γραμμής.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ