

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

**ΕΙΔΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΜΕΛΕΤΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ**



**Μελετητές:
ΔΙΚΤΥΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ**

Ο Αναπληρωτής Κοινός Εκπρόσωπος

Παπακωνσταντίνου Βασίλης

ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2025

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ.....	III
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ.....	VII
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΕΣ ΕΙΚΟΝΕΣ.....	VIII
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	9
Ιστορικό.....	9
Στόχος, Αντικείμενο και Φάσεις Μελέτης	11
Στόχοι – Σκοπιμότητα Μελέτης	11
Αντικείμενο Μελέτης.....	12
Φάσεις Μελέτης	14
Χαρτογραφικά Υπόβαθρα.....	15
Περιεχόμενο Χαρτών – Τρόπος Απεικόνισης Στοιχείων Ανάλυσης και Προτεινόμενων Ρυθμίσεων	15
Ομάδα Σύνταξης Παραδοτέου.....	17
Ομάδα Επίβλεψης	17
1. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	19
1.1. Αναγνώριση περιοχής επέμβασης	19
1.2. Ορισμός ευρύτερης περιοχής στην οποία εμπίπτει η περιοχή παρέμβασης....	22
1.3. Θέση και ρόλος της ευρύτερης περιοχής μελέτης.....	22
1.3.1. Γενικά στοιχεία για το ευρύτερο χωρικό πλαίσιο	22
1.3.2. Δημογραφικά χαρακτηριστικά ευρύτερης περιοχής.....	26
1.3.3. Οικονομικά χαρακτηριστικά και αναπτυξιακή φυσιογνωμία ευρύτερης περιοχής.....	29
1.3.4. Κοινωνικά χαρακτηριστικά ευρύτερης περιοχής	38
1.3.5. Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά ευρύτερης περιοχής.....	41
1.3.6. Πολιτιστικά χαρακτηριστικά ευρύτερης περιοχής.....	53
1.3.7. Διοικητικές και Κοινωνικές υποδομές ευρύτερης περιοχής	56
1.3.8. Μεταφορικά και λοιπά δίκτυα υποδομής ευρύτερης περιοχής	68
1.4. Προοπτικές.....	76
1.5. Ρόλος της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή	78
2. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	81
2.1. Κατευθύνσεις των ανώτερων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού	81
2.1.1. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.....	81

2.1.2. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας	83
2.1.3. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία	84
2.1.4. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό	86
2.1.5. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες.....	88
2.1.6. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τα Καταστήματα Κράτησης.....	89
2.1.7. Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός.....	89
2.1.8. Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης κεντρικής μακεδονίας.....	91
2.1.9. Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης	93
2.2. Ευρωπαϊκές στρατηγικές, ΣΕΣ, ΠΕΠ	97
2.2.1. Ευρωπαϊκές στρατηγικές	97
2.2.2. ΣΕΣ 2014-2020	102
2.2.3. Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Κεντρικής Μακεδονίας	103
2.2.4. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Κεντρικής Μακεδονίας	103
2.2.5. Στρατηγική Ευφυούς / Εξυπνης Εξειδίκευσης (RIS3)	104
2.3. Σχέδια Στρατηγικού Χαρακτήρα για το ΠΣΘ.....	105
2.3.1. Στρατηγική Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης Θεσσαλονίκης (ΟΧΕ-ΒΑΑ)	105
2.3.2. Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας Θεσσαλονίκης (ΣΒΑΚ)	108
2.3.3. Επιχειρησιακά Πρόγραμμα ΤΑ ΔΗΜΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (2014-2019) 110	
2.4. Συμμετοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης σε ευρωπαϊκά ή και διεθνή προγράμματα και δίκτυα.....	112
2.4.1. Στρατηγική για την Αστική Ανθεκτικότητα «ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2030».....	112
2.4.2. Πρόγραμμα Στρατηγικής Ανάπλασης του Παραλιακού Μετώπου Θεσσαλονίκης.....	115
2.4.3. Έργο MEDSEATIES.....	118

3. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ, ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗ ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ & ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ 120

3.1. Προσδιορισμός Ζώνης Αμεσης Επιρροής (ΖΑΕ)	120
3.1.1. Υφιστάμενες χρήσεις	125
3.1.2. Θεσμοθετημένες χρήσεις, όροι και περιορισμοί δόμησης.....	131
3.1.3. Υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη και η δυναμική της.....	181
3.1.4. Παραγωγικές δραστηριότητες: διασπορά στον εξωαστικό χώρο, τυχόν υφιστάμενες συγκεντρώσεις, τυχόν θεσμοθετημένοι υποδοχείς	183

3.1.5. Άλλες θεσμοθετημένες χρήσεις / ρυθμίσεις.....	183
3.1.6. Υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα βασικά δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης: μεταφορικό δίκτυο ενέργεια τηλεπικοινωνίες, ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα κλπ.....	186
3.1.7. Συγκρούσεις χρήσεων γης, πιέσεις.....	194
3.1.8. Χωρικές επιπτώσεις έργων / προγραμμάτων	195
3.1.9. Λειτουργική δομή.....	197
3.1.10. Δομημένο περιβάλλον – Ανάλυση κατάστασης οικιστικού αποθέματος	199
3.2. Περιοχή Παρέμβασης	200
3.2.1. Περιγραφή Περιοχής Παρέμβασης.....	200
3.2.2. Ιδιοκτησιακό Καθεστώς	203
3.2.3. Υφιστάμενο Θεσμικό Καθεστώς.....	204
3.2.4. Υφιστάμενες Χρήσεις	235
3.2.5. Δομημένο Περιβάλλον	238
3.2.6. Διερεύνηση γεωλογικής καταλληλότητας	239
4. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ.....	245
4.1. Αξιολόγηση Δεδομένων, Αναπτυξιακών Δυνατοτήτων και Προοπτικών	245
4.1.1. Στρατηγικού Σχεδιασμού & Προγραμμάτων	245
4.1.2. Ρυθμιστικού Σχεδιασμού	248
4.1.3. Συγκεντρωτική Αξιολόγηση	257
4.2. Διατύπωση βασικών αρχών Σχεδιασμού.....	273
4.3. Πρότυπο Χωρικής Οργάνωσης - Τεκμηρίωση επενδυτικής ταυτότητας	275
4.3.1. Πρότυπο Χωρικής Οργάνωσης.....	275
4.3.2. Τεκμηρίωση Επενδυτικής Ταυτότητας	277
4.4. Εναλλακτικά Σενάρια.....	282
4.5. Εκτίμηση φέρουσας ικανότητας.....	298
4.6. Βιωσιμότητα - Επάρκεια Υποδομών	300
5. ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ.....	302
5.1. Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης	304
5.1.1. Αρχές Προτύπου Χωρικής Οργάνωσης	304
5.1.2. Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης	306
5.2. Χωροταξική Οργάνωση – Χρήσεις Γης – Προστασία Περιβάλλοντος.....	317
5.2.1. Περιοχές Χρήσεων Γης και Προστασίας	318
5.2.2. Χρήσεις Γης - Όροι & Περιορισμοί Δόμησης.....	324
5.2.3. Οργάνωση Επικοινωνιών – Μετακινήσεων	359
5.2.4. Τεχνικές Υποδομές	364

5.3. Γεωμορφολογία και μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας	368
6. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΠΣ	370
6.1. Φορέας εφαρμογής του ΕΠΣ	370
6.2. Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις / Αναπλάσεις	370
6.2.1. Μελέτες και έργα που αφορούν την εντός περιοχής Παρέμβασης του ΕΠΣ 370	
6.2.2. Μελέτες και έργα που αφορούν την εκτός περιοχής Παρέμβασης του ΕΠΣ 373	
6.3. Εμπλεκόμενοι φορείς – Χρονοδιαγράμματα	373
6.3.1. Εμπλεκόμενοι Φορείς	373
6.3.2. Χρονοδιαγράμματα	373
6.4. Προϋπολογισμός.	373
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	374

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ

Πίνακας 1-1: Μόνιμος πληθυσμός των Δήμων της ευρύτερης περιοχής μελέτης.....	24
Πίνακας 1-2: Μόνιμος πληθυσμός Π.Σ.Θ. για τα έτη 2001 και 2011	24
Πίνακας 1-3: Μόνιμος πληθυσμός ευρύτερης περιοχής μελέτης ανά Δήμο, 2011	26
Πίνακας 1-4: Μόνιμος πληθυσμός ευρύτερης περιοχής μελέτης κατά φύλο, 2011	26
Πίνακας 1-5: Μόνιμος πληθυσμός ευρύτερης περιοχής μελέτης κατά οικογενειακή κατάσταση, 2011	27
Πίνακας 1-6: Μόνιμος πληθυσμός ευρύτερης περιοχής κατά επίπεδο εκπαίδευσης, 2011	28
Πίνακας 1-7: Μόνιμος πληθυσμός ευρύτερης περιοχής κατά ομάδες υπηκοοτήτων, 2011.....	29
Πίνακας 1-8: Μόνιμος πληθυσμός ευρύτερης περιοχής κατά κατάσταση ασχολίας, 2011	30
Πίνακας 1-9: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός ευρύτερης περιοχής μελέτης, απασχολούμενοι κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας, άνεργοι, 2011	31
Πίνακας 1-10: Απασχολούμενοι ευρύτερης περιοχής μελέτης.....	32
Πίνακας 1-11: Απασχολούμενοι ευρύτερης περιοχής μελέτης κατά επάγγελμα, 2011	33
Πίνακας 1-12: Απασχολούμενοι ευρύτερης περιοχής μελέτης κατά τόπο εργασίας, 2011	33
Πίνακας 1-13: Αριθμός νομικών μονάδων, κύκλος εργασιών και απασχολούμενοι ανά μονοψήφιο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας για την Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, 2015-2016	35
Πίνακας 1-14: Αφίξεις και διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου	37
Πίνακας 1-15: Πληρότητα κλινών (ποσοστό πληρότητας) στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ), 2014-2018	37
Πίνακας 1-16: Νοικοκυριά και μέλη αυτών κατά μέγεθος νοικοκυριού.....	38
Πίνακας 1-17: Κατοικούμενες κανονικές κατοικίες κατά πυκνότητα κατοικήσεως και τύπο κυριότητας στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, 2011	39
Πίνακας 1-18: Κανονικές κατοικίες κατά τύπο κτιρίου στην ευρύτερη περιοχή, 2011	40
Πίνακας 1-19: Κανονικές κατοικίες κατά αριθμό δωματίων στην ευρύτερη περιοχή, 2011	40
Πίνακας 1-20: Κανονικές κατοικίες κατά κατάσταση στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, 2011	41
Πίνακας 1-21: Διοικητικές και κοινωνικές υποδομές στην ευρύτερη περιοχή μελέτης	57

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΕΣ ΕΙΚΟΝΕΣ

Εικόνα 1-1: Παραλιακό Μέτωπο Θεσσαλονίκης	19
Εικόνα 2-1: Πύλες - Πόλοι και άξονες ανάπτυξης σύμφωνα με το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.....	82
Εικόνα 2-2: Περιοχές αιολικής προτεραιότητας	83
Εικόνα 2-3: Εθνικό Πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας	85
Εικόνα 2-4: Ευρύτερες χωρικές ζώνες και αναπτυξιακές ενότητες.....	91
Εικόνα 2-5: Λειτουργική Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης	92
Εικόνα 2-6: Το ΡΣΘ '85	93
Εικόνα 2-8: Θύλακες επικέντρωσης Στρατηγικής Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης Θεσσαλονίκης	107
Εικόνα 2-9: Σχέδιο ΣΒΑΚ Θεσσαλονίκης	110
Εικόνα 3-1: Η Ζώνη Άμεσης Επιρροής του ΕΠΣ.....	123
Εικόνα 3-2: Απόσπασμα από Χάρτη Π.2 «Χρήσεις γης & Προστασία Περιβάλλοντος»	138
Εικόνα 3-3: Απόσπασμα από Χάρτη Π.2 «Χρήσεις γης & Προστασία Περιβάλλοντος»	151
Εικόνα 3-4: Οργάνωση Π.Ε. σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
Εικόνα 3-5: Θεσμοθετημένες χρήσεις γης σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
Εικόνα 3-6: Θεσμοθετημένες χρήσεις γης σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
Εικόνα 3-7: Θεσμοθετημένες χρήσεις γης σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
Εικόνα 3-8: Προτεινόμενη οργάνωση Συνοικιών σύμφωνα με τη μελέτη Αναθεώρησης ΓΠΣ ..	155
Εικόνα 3-9: Απόσπασμα από Χάρτη Π.2 «Χρήσεις γης & Προστασία Περιβάλλοντος»	159
Εικόνα 3-10: Απόσπασμα από Χάρτη Π.2 «Χρήσεις γης & Προστασία Περιβάλλοντος»	160
Εικόνα 3-11: Απόσπασμα από Χάρτη Π.2 «Χρήσεις γης & Προστασία Περιβάλλοντος»	161
Εικόνα 3-12: Απόσπασμα από Χάρτη Π.2 «Χρήσεις γης & Προστασία Περιβάλλοντος»	165
Εικόνα 3-13: Απόσπασμα από Χάρτη Π.2 «Χρήσεις γης & Προστασία Περιβάλλοντος»	172
Εικόνα 3-14: Απόσπασμα από Χάρτη Π.2 «Χρήσεις γης & Προστασία Περιβάλλοντος»	174
Εικόνα 3-15: Απόσπασμα από Χάρτη Π-1.1 «Πολοδομική Οργάνωση-Λειτουργίες» της ΖΟΕ...	176
Εικόνα 3-16: Απόσπασμα από Χάρτη Π.2 «Χρήσεις γης & Προστασία Περιβάλλοντος»	180
Εικόνα 3-17: Απόσπασμα Χάρτης βασικής Γραμμής ΜΕΤΡΟ Θεσσαλονίκης με διακλάδωση προς Καλαμαριά και μελλοντική χάραξη προς ΒΔ συνοικίες	189
Εικόνα (φωτογραφία) 3-18: Η οδογέφυρα σύνδεσης με τον Προβλήτα 6.....	191
Εικόνα 3-19: Πρόταση μελέτης Αναθεώρησης ΓΠΣ Θεσσαλονίκης (υπό διερεύνηση)	193
Εικόνα 3-20: Πρόταση μελέτης Αναθεώρησης ΓΠΣ Θεσσαλονίκης για υπόγειους χώρους στάθμευσης Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	

Εικόνα 3-21: Περιοχή Παρέμβασης	203
---------------------------------------	-----

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα τεχνική έκθεση συντάσσεται στα πλαίσια εκπόνησης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (αντικατέστησε ως ορολογία το Ειδικό Χωρικό Σχέδιο του άρθρου 8 του ν.4447/2016 σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 99 του ν.4685/2020) του άρθρου 8 του Ν.4447/2016 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, για τη μελέτη με τίτλο: «Ειδικό Χωρικό Σχέδιο Παραλιακού Μετώπου Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης».

Φορέας εκκίνησης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της και των ορίων της μητροπολιτικότητας της (Δ.Κ. Καλοχωρίου Δήμου Δέλτα έως και Δ.Κ. Αγ. τριάδας Δήμου Θερμαϊκού.

Η μελέτη ανατέθηκε μετά από τη διενέργεια σχετικού διαγωνισμού με την από 29-05-2019 Σύμβαση μεταξύ της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και της Ένωσης των Οικονομικών Φορέων

- ΔΙΚΤΥΟ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ Α.Ε. με δ.τ. ΔΙΚΤΥΟ Α.Ε.
- ΓΕΩΡΓΙΑΔΗ ΓΕΩΡΓΙΟ, Επιστήμονας Περιβάλλοντος, ΜΔΕ
- ΓΑΒΡΙΗΛΙΔΗ ΓΕΩΡΓΙΟ, Γεωλόγο

με Κοινό Εκπρόσωπο και Συντονιστή της Σύμπραξης τον **Αρχιτέκτονα Μηχανικό – Πολεοδόμο Δούμα Δημήτριο**, Πρόεδρο Δ.Σ. και Νόμιμο Εκπρόσωπο της εταιρείας ΔΙΚΤΥΟ Α.Ε.

Μετά το θάνατο του κ. Δούμα η εκπροσώπηση και ο συντονισμός της ομάδας μελέτης γίνεται πλέον από τον Αναπληρωτή Κοινό Εκπρόσωπο κ. Παπακωνσταντίνου Βασίλειο Μηχανικό Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Η μελέτη του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου θα συνταχθεί σύμφωνα με τις Τεχνικές Προδιαγραφές Μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Υ.Α. 27022/06-06-2017- ΦΕΚ 1976Β'/07-06-2017), ενώ θα συνοδεύεται και από Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία εκπονείται με βάση τα αναφερόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β'/2006) και εγκρίνεται με το ίδιο Προεδρικό Διάταγμα που θα εγκριθεί και το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Επιπροσθέτως καθώς στην περιοχή μελέτης περιλαμβάνονται και εκτός σχεδίου περιοχές, θα συνταχθεί για τις περιοχές αυτές και Γεωλογική Μελέτη Καταλληλότητας η οποία θα εκπονηθεί με τις προδιαγραφές του Παραρτήματος Ι της υπ' αριθμ. οικ. 37691/2007 Απόφασης Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1902Β'): «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.4495/2017 (ΦΕΚ 167Α').

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Για την παροχή συμβουλευτικής επιστημονικής υποστήριξης της ΕΥΔ ΕΠ Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας σύμφωνα την με Αρ. Πρωτ. 6267/18-12-2017 Απόφαση του Περιφερειάρχη Κ.Μ., υπογράφηκε σύμβαση για τη διαδικασία ωρίμανσης και προσδιορισμού του περιεχομένου του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΠΣ) για το Παραλιακό Μέτωπο.

Στα πλαίσια της διαδικασίας ωρίμανσης πραγματοποιήθηκαν οι απαραίτητες συμμετοχικές διαδικασίες, καθώς με έγγραφο της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας ζητήθηκε από τους παραπάνω ΟΤΑ να ορίσουν εκπροσώπους τους που θα μετάσχουν στην διαδικασία

διαβούλευσης. Στις συναντήσεις που πραγματοποιήθηκαν συζητήθηκε ο καθορισμός της περιοχής διερεύνησης του ορίου του ΕΠΣ και διατυπώθηκαν οι πρώτες βασικές προτάσεις – κατευθύνσεις, καθώς και τα προβλήματα που θα πρέπει να λυθούν. Σημειώνεται ότι σε κάποιους από τους παραπάνω Δήμους τα αποτελέσματα της διαβούλευσης εγκρίθηκαν και με απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου. Ειδικότερα εκδόθηκε η 085/2018 Απόφαση Δ.Σ. Δήμου Αμπελοκήπων Μενεμένης, η 941/2018 Απόφαση Δ.Σ. Δήμου Θεσσαλονίκης καθώς και η 123/2018 Απόφαση Δ.Σ. Δήμου Θέρμης.

Στο παραπάνω πλαίσιο, ζητήθηκαν συναντήσεις για τον ίδιο λόγο, με την Εγνατία Οδό Α.Ε. (με αντικείμενο την θαλάσσια συγκοινωνία) και το Αττικό Μετρό Α.Ε. (με αντικείμενο την επέκταση του μετρό από Καλαμαριά προς Αεροδρόμιο). Η κατάθεση των προτάσεων και των δεδομένων από τους ΟΤΑ και τους φορείς, είχε ως στόχο την καταγραφή μιας ενιαίας ολοκληρωμένης άποψης και συστοίχισης σε αυτή, για την ανάδειξη της μεγάλης εικόνας του παραλιακού μετώπου.

Με την υπ αριθμ. 108/2018 Απόφαση Περιφερειακού Συμβουλίου Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΑΔΑ:6ΣΣ47ΛΛ-7ΟΝ) αποφασίστηκε η ολοκλήρωση των διαδικασιών που απαιτούνται για την εκπόνηση της μελέτης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για το Παραλιακό μέτωπο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης και τέθηκαν το περιεχόμενο και η στόχευση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Βασική στόχευση είναι η ανάδειξη της μεγάλης εικόνας, που αποτυπώνει το συνολικό εγχείρημα σχεδιασμού των Δήμων και της Περιφέρειας ΚΜ, με στόχο την δημιουργία ενός παραλιακού μετώπου, που θα γίνει πόλος ανάπτυξης και οικονομικής δραστηριότητας και την αναβάθμιση του επιπέδου ζωής των πολιτών, η οποία θα περιλαμβάνει την συνεχή παράκτια ζώνη από την περιοχή της ΔΚ Καλοχωρίου έως την ΔΚ Αγίας Τριάδας, με προτάσεις ισόρροπα κατανομημένης ανάπτυξης, που αναδεικνύουν την μοναδικότητα όσον αφορά την χωροθέτηση τους και ενισχύουν τον Μητροπολιτικό χαρακτήρα του παραλιακού μετώπου με αντίστοιχου επιπέδου προτάσεις όπως:

- Το Μητροπολιτικό Δυτικό Πάρκο.
- Την διερεύνηση για την δημιουργία Ανατολικού Μητροπολιτικού Πάρκου – Βοτανικού κήπου.
- Την ενίσχυση των υπερτοπικών κεντρικών λειτουργιών για την ανάδειξη του Δυτικού Επιχειρηματικού κέντρου
- Την δημιουργία Ανατολικού Μητροπολιτικού Πάρκου Πολιτισμού και Αθλητισμού

Ειδικότερα οι στόχοι που αναφέρονται στην ως άνω απόφαση και θα επιδιωχθούν μέσω της εκπόνησης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι:

- Η εξυγίανση και ανάπλαση της περιοχής του Δενδροποτάμου και των βυρσοδεψείων και η λειτουργική σύνδεσή της, τόσο από την μία πλευρά με τις προτεινόμενες υπερτοπικές δραστηριότητες στην οδό 26ης Οκτωβρίου, όσο και από την άλλη πλευρά προς Καλοχώρι, με φιλοπεριβαλλοντικές αναστρέψιμες παρεμβάσεις.
- Η δημιουργία των προϋποθέσεων περιπατητικού άξονα, από το νέο Μουσείο Ολοκαυτώματος έως την Πλατεία Ελευθερίας, διαμέσου των εγκαταστάσεων του παλαιού Εμπορευματικού Σταθμού, δημιουργώντας την πορεία μνήμης, σε ανάδειξη της Νεώτερης Ιστορίας της Θεσσαλονίκης.
- Η αναβάθμιση του άξονα περιπάτου και ποδηλάτου από τον Λευκό Πύργο έως τον ΟΛΘ με αντίστοιχη διερεύνηση της επαναχάραξης του άξονα ποδηλάτου από τον ΟΜΜΘ έως τον Λευκό Πύργο.

- Η πολεοδομική ρύθμιση στο νότιο άκρο του Δήμου Θεσσαλονίκης, με ενιαία πολεοδομική αντιμετώπιση της περιοχής του ΟΜΜΘ – Ποσειδωνίου – Αλλατίνη και της εκτός σχεδίου παράκτιας περιοχής στο όριο με τον Δήμο Καλαμαριάς.
- Η ενεργοποίηση όλων των προβλεπόμενων και θεσμοθετημένων ρυθμίσεων στο παράκτιο μέτωπο του Δήμου Καλαμαριάς, δίνοντας τους ουσιαστικό χωροταξικό και πολεοδομικό περιεχόμενο.
- Η ολοκλήρωση των παρεμβάσεων έως το αγρόκτημα του ΑΠΘ, με τις ανάλογες ενεργοποιήσεις που προβλέπονται θεσμικά, για το παράκτιο τμήμα του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, ενισχύοντας τον Μητροπολιτικό χαρακτήρα τους, με την άμεση σύνδεση τους με την ιδιαίτερα αναπτυγμένη υπερτοπική περιοχή με χρήσεις του τριτογενή, σε συνδυασμό με την γραμμή επέκτασης του μετρό προς το αεροδρόμιο.
- Η διερεύνηση χωροθέτησης Ναυπηγοεπισκευαστικής ζώνης Κεντρικής Μακεδονίας ανάλογης δυναμικότητας με τις αντίστοιχες εγκαταστάσεις που λειτουργούν εκτός θεσμικού και αδειοδοτικού πλαισίου στο παραλιακό μέτωπο του Δήμου Πυλαίας – Χορτιάτη.
- Η επανάκτηση του ρόλου και των στοιχείων ανάπτυξης της παράκτιας περιοχής του Δήμου Θερμαϊκού, ως κύριας ζώνης θαλάσσιας αναψυχής του ΠΣΘ, με την επικαιροποίηση των δεδομένων και προβολή των αναμνήσεων των δεκαετιών του '60 και '70.

Στην παραπάνω απόφαση προσδιορίστηκε και το όριο καταρχάς διερεύνησης για την εκπόνηση του ΕΠΣ που όπως προκύπτει από τον συνημμένο χάρτη που συνοδεύει την υπ αριθμ. 108/2018 Απόφαση Περιφερειακού Συμβουλίου Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΑΔΑ:6ΣΣ47ΛΛ-7ΟΝ)

ΣΤΟΧΟΣ, ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΙ ΦΑΣΕΙΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΣΤΟΧΟΙ – ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια συντάσσονται με σκοπό τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας ή για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους.

Το Παραλιακό Μέτωπο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης είναι το ανάπτυγμα της παράκτιας ζώνης του Θερμαϊκού κόλπου, από την εκβολή του Γαλλικού ποταμού (περιοχή Καλοχωρίου) έως το Μεγάλο Έμβολο (περιοχή Αγγελοχωρίου). Το συνολικό ανάπτυγμα του παραλιακού μετώπου έχει μήκος περί τα 40 χλμ. με κυμαινόμενο μικρό πλάτος, και ανήκει διοικητικά στους Δήμους Δέλτα, Αμπελοκήπων - Μενεμένης, Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς, Πυλαίας - Χορτιάτη, Θέρμης και Θερμαϊκού.

Το όραμα για το παραλιακό μέτωπο της Θεσσαλονίκης προσδιορίζεται από το πραγματικό άνοιγμα του πολεοδομικού συγκροτήματος σε όλο το ανάπτυγμά του προς την θάλασσα, μετασχηματίζοντας τον παράκτιο χώρο, με την ανασύνθεση των πολεοδομικών ρυθμίσεών του.

Σκοπός του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι η ανάδειξη της μεγάλης εικόνας, που θα περιλαμβάνει ταυτόχρονα την ενίσχυση της κινητικότητας, την αναβάθμιση του

περιβάλλοντος και του πολιτισμού και την οικονομική ανάπτυξη, αποδίδοντας νέο, ρυθμισμένο πολεοδομικά, δημόσιο χώρο, στους κατοίκους και τους επισκέπτες του Π.Σ.Θ.

Στόχος του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι να ρυθμιστεί χωρικά, σε κυμαινόμενο κατά περίπτωση βάθος, η παράκτια ζώνη του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, ώστε να λειτουργήσει ως υποδοχέας σχεδίων και έργων υπερτοπικής κλίμακας και προγραμμάτων αστικής ανάπλασης και περιβαλλοντικής προστασίας, στα πλαίσια μιας ενιαίας θεώρησης ρύθμισης, και συντεταγμένης υλοποίησης για την εξυπηρέτηση του παραπάνω σκοπού.

Η ενιαία αυτή θεώρηση και ρύθμιση θα επιτρέψει την εξυπηρέτηση των επιμέρους στοχεύσεων για:

- τη δημιουργία συνεχόμενης παράκτιας ζώνης αναψυχής και άξονα περιπάτου,
- την απρόσκοπτη μετακίνηση με ποδήλατο εντός της ζώνης αυτής,
- την εξυπηρέτησή της από την θαλάσσια συγκοινωνία και τις μελλοντικές προς αεροδρόμιο επεκτάσεις του μετρό,
- το συνταίριασμα με τους υφιστάμενους χώρους πολιτισμού, αθλητισμού, υπαίθριας αναψυχής, με ανάδειξη και ενσωμάτωση όλων των νέων ανάλογων χρήσεων και παρεμβάσεων,
- την κατάργηση της ασυνέχειας και την ενοποίηση των ιστορικών τόπων με τα νέα τοπόσημα αναφοράς μνήμης της πόλης,

έτσι ώστε να αποτελέσουν περιεχόμενο της νέας ταυτότητας της μητροπολιτικής περιοχής της Θεσσαλονίκης.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ

Το αντικείμενο της μελέτης είναι η σύνταξη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 8 του Ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241Α'), της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και της Γεωλογικής Μελέτης Καταλληλότητας, και ολοκληρώνεται με την σύνταξη φακέλου για την έκδοση σχετικού Προεδρικού Διατάγματος προς υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο, θα συνταχθεί σύμφωνα με τις «*Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ) του Ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241Α')*», υπ' αριθμ. 27022/06-06-2017 Απόφαση Υπουργού ΠΕΝ, (ΦΕΚ 1976Β'/07-06-2017) και υπόκειται σε Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία εκπονείται με βάση τα αναφερόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β'/2006) και εγκρίνεται με το ίδιο Προεδρικό Διάταγμα που θα εγκριθεί και το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο.

Η διαδικασία ολοκληρώνεται με την υποβολή φακέλου στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και την έκδοση του διατάγματος που περιγράφεται στην παράγραφο γ' του άρθρου 8 του Ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241Α').

Ειδικότερα η μελέτη αποτελείται από τις εξής επιμέρους μελέτες:

- Σύνταξη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου
- Εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)
- Εκπόνηση Γεωλογικής Μελέτης Καταλληλότητας

Ειδικότερα στη **μελέτη του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου** περιγράφεται και αναλύεται ο αναπτυξιακός χαρακτήρας και οι προοπτικές της ευρύτερης περιοχής όπως προκύπτει από δημογραφικά χαρακτηριστικά, οικονομικές δραστηριότητες και απασχόληση, και τυχόν

συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής σε σχέση και με το ευρύτερο περιβάλλον. Λαμβάνεται επίσης υπόψη το βιοτικό επίπεδο και η ποιότητα ζωής με τις υποστηρικτικές τους υποδομές (τεχνική και κοινωνική υποδομή, αρχιτεκτονική φυσιογνωμία – ποιότητα οικιστικού περιβάλλοντος κλπ). Επιπλέον σχολιάζονται πολιτιστικά, ιστορικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά της περιοχής ενώ γίνεται ανάλυση όλων των στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος εντός της έκτασης της περιοχής μελέτης.

Περιγράφονται επίσης οι κατευθύνσεις και ρυθμίσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού για την ευρύτερη περιοχή δίνοντας συνοπτικά το προφίλ του χωροταξικού πλαισίου και αναλύονται οι ειδικές σχέσεις και ρόλοι της περιοχής μελέτης με αυτό, τόσο στη σημερινή κατάσταση όσο και στα πλαίσια των προοπτικών της ευρύτερης περιοχής.

Επιπλέον αναλύεται ολόκληρο το πλέγμα των θεσμοθετημένων/υφιστάμενων χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην ζώνη άμεσης επιρροής της περιοχής μελέτης και συγκεκριμένα οι χρήσεις γης, η υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη και η δυναμική, ενώ γίνεται και αναφορά στο δομημένο περιβάλλον καθώς και στα υφιστάμενα βασικά δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης.

Συγκεντρώνονται επίσης σε συνθετική μορφή τα βασικά δεδομένα και προβλήματα τόσο του φυσικού όσο και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, έτσι ώστε να γίνει η συνθετική αξιολόγηση που περιλαμβάνει την αξιολόγηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών, την αξιολόγηση θεμάτων και προβλημάτων πολεοδομικού επιπέδου, την αξιολόγηση δεδομένων χωροταξικού/περιβαλλοντικού χαρακτήρα. Στη συνέχεια, από τα συμπεράσματα αυτών και την συνεκτίμηση όλων των σχετικών – θετικών και αρνητικών – παραγόντων, διατυπώνονται τα βασικά στοιχεία της πρότασης χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της περιοχής μελέτης, όπως στόχοι, βασικές αρχές και προγραμματικά μεγέθη, και τεκμηριώνεται ο προκρινόμενος χωρικός προορισμός της περιοχής επέμβασης.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται το πρότυπο ανάπτυξης, χωρικής και πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής αναφοράς του σε σχέση και με το ευρύτερο περιβάλλον, ενώ διατυπώνονται επίσης οι βασικές αρχές οργάνωσης, επισημαίνοντας τους συσχετισμούς προς τον χωροταξικό σχεδιασμό ανώτερης κλίμακας. Καθορίζονται επίσης οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όροι δόμησης (συντελεστής δόμησης, μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος), γίνεται αναφορά στο δίκτυο ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων και κοινωφελών εγκαταστάσεων και δίκτυο πεζοδρόμων (κατάσταση – δομή – ροές), καθώς και στα προτεινόμενα δίκτυα υποδομής.

Τέλος περιγράφεται το πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΕΠΣ, στον οποίο περιγράφεται ο φορέας εφαρμογής του ΕΠΣ, και το οποίο περιέχει τις τυχόν απαιτούμενες ειδικότερες μελέτες, αναγκαία έργα – παρεμβάσεις και αναγκαίες θεσμικές ρυθμίσεις. Επίσης γίνεται αναφορά στους εμπλεκόμενους φορείς για την υλοποίηση των παραπάνω έργων ή παρεμβάσεων.

Τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια υπόκεινται σε **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**, η οποία εκπονείται με βάση τα αναφερόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β'/2006) και εγκρίνεται με το ίδιο Προεδρικό Διάταγμα που θα εγκριθεί και το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων συντάσσεται στα πλαίσια της διαδικασίας της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) του ΕΠΣ. Σκοπός της ΣΜΠΕ είναι η ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης κατά την υλοποίηση των στρατηγικών κατευθύνσεων του εν λόγω σχεδίου ρύθμισης του χώρου με τη θέσπιση των αναγκαίων μέτρων, όρων και διαδικασιών για την αξιολόγηση και εκτίμηση

των επιπτώσεων που ενδέχεται να υπάρξουν στο περιβάλλον του Δήμου αλλά και ειδικότερα της εγγύς ζώνης εφαρμογής του Σχεδίου χωρικής και πολεοδομικής οργάνωσης. Διασφαλίζεται έτσι η αειφόρος ανάπτυξη και μια υψηλού επιπέδου προστασία του περιβάλλοντος.

Η διαδικασία της ΣΠΕ ενεργοποιείται από τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ). Αντικείμενο της ΣΜΠΕ είναι:

- α) Η αποτύπωση της σκοπιμότητας, των στρατηγικών προβλέψεων και των εναλλακτικών προτάσεων του ΕΠΣ.
- β) Η ενεργοποίηση μιας συγκεκριμένης μεθοδολογίας αξιολόγησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων βάσει ποιοτικών και ποσοτικών προσεγγίσεων.
- γ) Η σύνθεση ενός συστήματος παρακολούθησης και αξιολόγησης των επιπτώσεων, βασισμένο στη λογική των δεικτών – παρατηρητηρίων.
- δ) Η ενεργοποίηση της διαδικασίας της δημόσιας διαβούλευσης για τη λήψη των αναγκών αναδράσεων επί της μελέτης του ΕΠΣ και της πολεοδομικής μελέτης.
- ε) Η σύνθεση του πλαισίου υλοποίησης χωρικών παρεμβάσεων (αστικών λειτουργιών και εξυπηρετήσεων), αυτών που απορρέουν από τις επιλογές του σχεδίου. Κεντρικοί άξονες της ΣΜΠΕ είναι η μεθοδολογία αποτίμησης των επιπτώσεων του σχεδίου και το προτεινόμενο σύστημα παρακολούθησης.

Επιπροσθέτως καθώς στην περιοχή μελέτης περιλαμβάνονται και εκτός σχεδίου περιοχές, θα συνταχθεί και **Γεωλογική Μελέτη Καταλληλότητας**, η οποία θα εκπονηθεί με τις προδιαγραφές του Παραρτήματος Ι της υπ αριθμ. οικ. 37691/2007 Απόφασης Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1902Β'): «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 172 του Ν.4951/2022 (ΦΕΚ 129Α') και τα οριζόμενα στην Εγκύκλιο με Α.Π. οικ.ΥΠΕΝ/ΓΓΧΣΑ/80171/18/01-08-2022 (ΑΔΑ:Ψ9ΝΣ4653Π8-ΞΕΖ) του γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος .

ΦΑΣΕΙΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η μελέτη του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου υλοποιείται σε (2) στάδια.

Το Α' Στάδιο περιλαμβάνει

- την μελέτη του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Α' Φάση) το περιεχόμενο του οποίου περιγράφηκε παραπάνω
- την Στρατηγική Μελέτη περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
- την Γεωλογική Μελέτη Καταλληλότητας

Το Β' Στάδιο, το οποίο αρχίζει μετά την λήξη της διαδικασίας διαβούλευσης της Σ.Μ.Π.Ε., , περιλαμβάνει:

- την μελέτη του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Β' Φάση), η οποία θα ενσωματώνει τις διαφοροποιήσεις που θα επιβληθούν στο σχέδιο από την ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διαβούλευσης.
- τον Τελικό Φάκελο Υποβολής της μελέτης προς την αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΝ για την έγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΑ ΥΠΟΒΑΘΡΑ

Το χαρτογραφικό υπόβαθρο που χρησιμοποιήθηκε για την παραγωγή των χαρτών κλίμακας 1:25.000 και 1:5.000 χορηγήθηκε μετά από αίτηση με το υπ αριθμ' 15/09-01-2018 έγγραφο του Γραφείου Αντιπεριφερειάρχη Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας προς την ΕΚΧΑ Α.Ε..

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΧΑΡΤΩΝ – ΤΡΟΠΟΣ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ

Με το υπ' αριθμ. πρωτ. 104263/309/13-04-2021 έγγραφο του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Γενικής Διεύθυνσης Προγραμματισμού και Υποδομών της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας παρατέθηκε το παρακάτω κείμενο τεκμηρίωσης αναφορικά με τις από κοινού επιλογές για την μορφή και τον τρόπο απεικόνισης σε διαγράμματα τόσο των στοιχείων της ανάλυσης όσο και των προτεινόμενων ρυθμίσεων, προκειμένου να ενσωματωθεί στο τεύχος της μελέτης.

Λαμβάνοντας υπόψη τις ισχύουσες προδιαγραφές εκπόνησης των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, την νομολογία του ΣτΕ (Π.Ε. ΣτΕ 29/2015) και τις αιτιολογικές εκθέσεις των Ν. 4269/2014, Ν. 4447/2016, Ν.3986/2011, προκύπτει ότι η δημιουργία μιας νέας κατηγορίας σχεδίων ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού, αυτή των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, προέκυψε από την ανάγκη ένταξης στο συνολικό σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού της χώρας των ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ, όπως αυτά καθορίστηκαν με τον Ν. 3986/2011. Σημειώνεται ότι τα ως άνω σχέδια αποτελούν, σύμφωνα με τον προαναφερόμενο νόμο, χωρικά σχέδια με στόχευση την επίτευξη ειδικού οικονομικού και αναπτυξιακού σκοπού, ώστε να συμβάλουν θετικά στην οικονομία της χώρας και την αντιμετώπιση της οικονομικής κρίσης. Η εμβέλεια των ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ, ως εργαλεία σχεδιασμού, εξαντλούνται στη ρύθμιση της σχέσης ορισμένης επενδυτικής προσπάθειας με το χώρο, επί του οποίου αυτή θα υλοποιηθεί, με στόχο την πραγματοποίηση της επένδυσης, οικονομικής και αναπτυξιακής σημασίας, κατά τρόπο ώστε αυτή να εναρμονίζεται με την συνταγματική επιταγή της βιωσιμότητας και αειφορίας.

Κατά την θεσμοθέτηση του Ν.4447/2016, στην κατηγορία των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ) συμπεριελήφθησαν και επιπλέον σχέδια, πλην των ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ, ήδη θεσμοθετημένα διαχρονικά από διάφορα νομοθετήματα, με αποτέλεσμα να δημιουργηθεί ένα πιο ευέλικτο εργαλείο σχεδιασμού που εξυπηρετεί στην ρύθμιση του χώρου, χωρίς τους περιορισμούς των μέχρι σήμερα θεσμοθετημένων σχεδίων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Τα μέχρι σήμερα θεσμοθετημένα εργαλεία χωρικού σχεδιασμού αναφέρονταν σε συγκεκριμένη υποδιαίρεση του εθνικού χώρου με συγκεκριμένα κριτήρια ή ανάγονταν σε συγκεκριμένη οικονομική δραστηριότητα, δυνάμενη να ασκείται από τον οποιονδήποτε και της οποίας αποσκοπούσαν να ρυθμίσουν τους όρους και προϋποθέσεις ανάπτυξης στο χώρο.

Ως εκ τούτου οι προδιαγραφές για την εκπόνηση των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων διαμορφώθηκαν με τρόπο, ώστε να εξασφαλίζουν την αρτιότερη και πληρέστερη μελέτη των διαφορετικών τύπων σχεδιασμού, που εξυπηρετεί η εν λόγω κατηγορία. Συνεπώς, ο μελετητής πρέπει, αφού αποκρυσταλλώσει και διατυπώσει το χωρικό προορισμό του σχεδιασμού του, να δομήσει τη μελέτη του προσαρμόζοντας τις ισχύουσες προδιαγραφές, σύμφωνα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της συγκεκριμένης επέμβασης στο χώρο.

Η Μελέτη του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Παραλιακού Μετώπου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης έχει ως στόχο να ρυθμιστεί χωρικά, σε κυμαινόμενο κατά

περίπτωση βάθος, η παράκτια ζώνη του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, ώστε να λειτουργήσει ως υποδοχέας σχεδίων και έργων υπερτοπικής κλίμακας και προγραμμάτων αστικής ανάπλασης και περιβαλλοντικής προστασίας, στα πλαίσια μιας ενιαίας θεώρησης ρύθμισης, και συντεταγμένης υλοποίησης για την εξυπηρέτηση του παραπάνω σκοπού.

Η παρούσα μελέτη διατυπώνει κατευθύνσεις στρατηγικού χαρακτήρα, δεν συμπεριλαμβάνει την εκπόνηση ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμογής και αποτελεί ένα χωρικό πλαίσιο οδηγό-υποδοχέα για επί μέρους έργα, δράσεις και μελέτες που θα εκπονηθούν μετά την έγκρισή του.

Στα πλαίσια αυτής της θεώρησης και δεδομένου ότι η επιχειρούμενη ρύθμιση χωροταξικού χαρακτήρα αφορά σε μία γραμμική διαμόρφωση διαδρομής πεζού-ποδηλάτη σε μήκος 40 χιλιομέτρων που διατρέχει το παραλιακό μέτωπο της πόλης της Θεσσαλονίκης και σε καθορισμό χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης σε επιλεγμένες μη διαδοχικές περιοχές, όπου παρουσιάζονται προβλήματα και ασυνέχειες και λαμβάνοντας υπόψη τις ισχύουσες προδιαγραφές για την εκπόνηση των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, η ομάδα μελέτης σε συνεργασία με την ομάδα επίβλεψης επέλεξαν τον τρόπο απεικόνισης σε διαγράμματα ως εξής:

1) Θεωρήθηκε σκόπιμο αφενός να γίνει μια συνολική απεικόνιση του οράματος σε χάρτες κλίμακας 1:25000, ενώ η απεικόνιση της κατηγοριοποίησης των επιμέρους περιοχών παρέμβασης, οι προτεινόμενες χρήσεις γης, οι προτεινόμενοι όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και τυχόν άλλες παρεμβάσεις να απεικονιστούν σε διαδοχικές πινακίδες κλίμακας 1:5000.

2) Η απεικόνιση της γραμμής αιγιαλού θεωρήθηκε προβληματική καθώς αφενός υπάρχουν τμήματα που προτείνεται ο επανακαθορισμός του και αφετέρου στις επιλεγείσες κλίμακες των χαρτών ήταν δύσκολή η εφαρμογή του καθώς θα υπήρχε αλληλοκάλυψη θεσμικών γραμμών πράγμα που θα οδηγούσε σε παρανοήσεις.

3) Αναφορικά με τα ρέματα του ΠΣΘ θεωρήθηκε σκόπιμο να απεικονιστούν ενδεικτικά μόνο οι τρεις κύριοι υδάτινοι υποδοχείς (Δενδροποτάμου, Περιφερειακής Τάφρου και Ανθεμούντα) οι οποίοι διατρέχουν την περιοχή παρέμβασης, έχουν άμεση σχέση με τις προτεινόμενες παρεμβάσεις και για τους οποίους προτείνονται μελέτες και έργα. Θεωρήθηκε σκόπιμο να μην απεικονιστούν τα υπόλοιπα ρέματα του ΠΣΘ για τους εξής λόγους:

Υπάρχει σημαντικός αριθμός ρεμάτων που διατρέχει το πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης, ένα μέρος των οποίων καταλήγει απευθείας στην θάλασσα ενώ άλλα έχουν εκτραπεί και διοχετεύουν το υδάτινο φορτίο στη περιφερειακή τάφρο. Δεδομένου ότι η ανάπτυξη του αστικού ιστού της πόλης υλοποιήθηκε με διαδοχικές επεκτάσεις του ρυμοτομικού της σχεδίου από το 1925 μέχρι σήμερα, χρονική περίοδος κατά την οποία ίσχυαν διαφορετικές νομοθετικές διατάξεις περί ρεμάτων, αντιπλημμυρικών έργων αλλά και εκπόνησης πολεοδομικών μελετών, είχε ως αποτέλεσμα:

- α) ο κύριος όγκος των ρεμάτων του ΠΣΘ να έχουν οριοθετηθεί τμηματικά ,
- β) μεγάλος αριθμός ρεμάτων να έχει διευθετηθεί με εκτροπή τους σε κλειστούς αγωγούς κατόπιν έργων της ΕΥΑΘ βάσει σχετικών μελετών οι οποίες δεν είχαν εγκριθεί αρμοδίως και χωρίς να έχουν επικυρωθεί οι οριογραμμές τους,
- γ) τμήματα της ιστορικής κοίτης διευθετημένων ρεμάτων να εμπίπτουν εντός οικοδομικών τετραγώνων στα οποία έχουν ανεγερθεί νόμιμα κτίρια.

Μέχρι σήμερα έχουν γίνει επανειλημμένες προσπάθειες για την επικύρωση των οριογραμμών κάποιων εκ των προαναφερθέντων ρεμάτων, κυρίως στα πλαίσια τροποποιήσεων του

ρυμοτομικού σχεδίου για εφαρμογή δικαστικών αποφάσεων άρσης απαλλοτρίωσης, χωρίς όμως να καταστεί δυνατή η ολοκλήρωση της εγκριτικής διαδικασίας καθώς προσκρούει σε νομοθετικό κενό του ν. 4258/2014. Πιο συγκεκριμένα στην παρ. 3 του άρθρου 5 αναφέρεται ότι: «Τμήματα υδατορεμάτων, εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εντός ορίων οικισμών, που κατ' εξαίρεση προτείνονται να διευθετηθούν με τεχνικά έργα κλειστής διατομής, οριοθετούνται με ελάχιστο όριο το εύρος καταλήψεως των τεχνικών έργων. Η επιφάνεια της ζώνης του υδατορέματος πάνω από την κλειστή διευθετημένη διατομή, χαρακτηρίζεται κοινόχρηστος χώρος, ο οποίος δεν προσμετράται στο απαιτούμενο ποσοστό κοινόχρηστων χώρων της πόλης ή του οικισμού, κατά τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.» χωρίς να προβλέπεται όμως ο τρόπος καθορισμού των οριογραμμών ήδη διευθετημένων ρεμάτων για τα οποία τα έργα διευθέτησης υλοποιήθηκαν στο παρελθόν χωρίς να έχει προηγηθεί ο καθορισμός των οριογραμμών του φυσικού υδάτινου αποδέκτη, ο οποίος σήμερα δεν υφίσταται εν τοις πράγμασι. Επιπλέον δεν υπάρχουν νομοθετικές διατάξεις που να προβλέπουν τον τρόπο καθορισμού της ιστορικής κοίτης των ήδη διευθετημένων αυτών ρεμάτων, ούτε τον χωρικό προορισμό των εκτάσεων αυτών τόσο στις περιπτώσεις που αυτές εμπίπτουν σε θεσμοθετημένους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους όσο και στις περιπτώσεις που αυτές εμπίπτουν σε απλά οικοδομικά τετράγωνα στα οποία έχουν αναγερθεί νόμιμα κτίρια.

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 μελέτη ΕΠΣ, τον **ΓΕΩΡΓΙΑΔΗ ΓΕΩΡΓΙΟ** για τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) και τον **ΓΑΒΡΙΗΛΙΔΗ ΓΕΩΡΓΙΟ** για τη Γεωλογική Μελέτη.

Για τη σύνταξη της μελέτης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου συνεργάστηκαν οι ακόλουθοι επιστήμονες:

ΟΝΟΜΑ	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ
Δημήτρης Δούμας	Αρχιτέκτων Μηχανικός - Πολεοδόμος
Βασίλης Παπακωνσταντίνου	Μηχανικός Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περ. Ανάπτυξης (Συντονιστής)
Δημήτρης Κοντομάρκος	Μηχανικός Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περ. Ανάπτυξης
Μέρκου Ευαγγελία	Αρχιτέκτων Μηχανικός
Ειρήνη Δούμα	Αρχιτέκτων Μηχανικός

ΟΜΑΔΑ ΕΠΙΒΛΕΨΗΣ

Η μελέτη του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου επιβλέπεται από το **Τμήμα Χωρικού Σχεδιασμού της Γενικής Διεύθυνσης Προγραμματισμού και Υποδομών της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας**, με επιβλέποντες τους

ΟΝΟΜΑ	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ
-------	------------

Αργυρώ Φουλίδου	Αρχιτέκτων Μηχανικός με Α' βαθμό
Βασιλική Κουτσομαράκη	Μηχανικός Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφ. Ανάπτυξης με Α' βαθμό
Πέτρος Παπαπαρασκευάς	Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός με Α' βαθμό

και τον **Προϊστάμενο του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού** κο Μακρή Χρήστο, Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός με Α' βαθμό

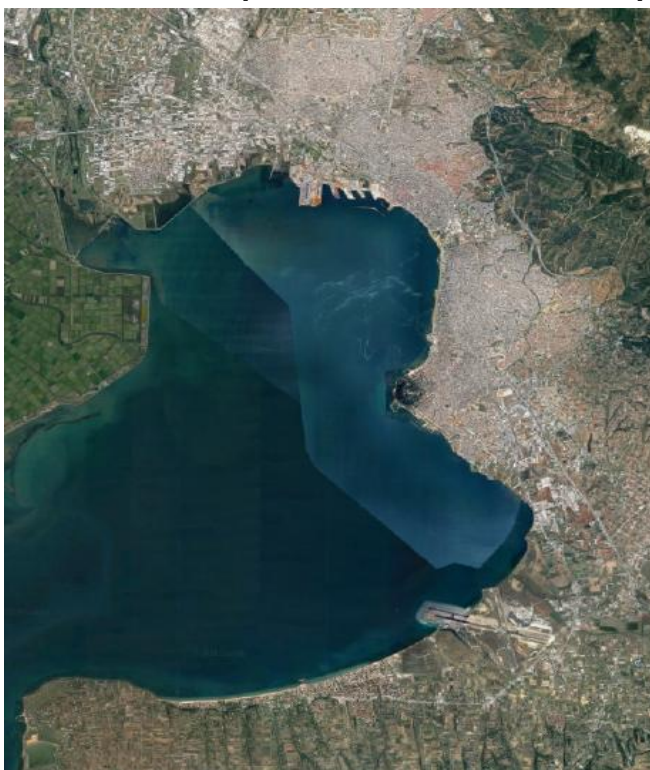
1. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

1.1. ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

Ο Κόλπος της Θεσσαλονίκης αποτελεί το εσώτερο τμήμα του Θερμαϊκού Κόλπου και η παράκτια ζώνη του εκτείνεται σε μήκος πολλών χιλιομέτρων, από το Δέλτα του ποταμού Αξιού έως την λιμνοθάλασσα Αγγελοχωρίου, περιλαμβάνοντας το μεγαλύτερο τμήμα της ακτογραμμής της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης.

Το δυτικό τμήμα αυτής της ακτογραμμής, δυτικά της πόλης της Θεσσαλονίκης, περιλαμβάνει μέρος του Εθνικού Πάρκου των εκβολών ποταμών Γαλλικού, Αξιού, Λουδία, Αλιάκμονα και των αλυκών Κίτρους Πιερίας, και συγκεκριμένα το παράκτιο τμήμα του Δήμου Δέλτα μεταξύ των εκβολών ποταμών Αξιού και Γαλλικού (λιμνοθάλασσα Καλοχωρίου), το οποίο τελεί υπό καθεστώς περιβαλλοντικής προστασίας και περιλαμβάνει, εκτός των δέλτα των ποταμών, αποκλειστικά γεωργική γη. Στη συνέχεια, η παραλιακή ζώνη Θεσσαλονίκης (όρμος Θεσσαλονίκης) εκτείνεται από το Δέλτα του Γαλλικού ποταμού έως από το ΒΑ όριο του οικισμού της Περαιάς, περιλαμβάνοντας την ακτογραμμή του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης και αποτελώντας ως επί το πλείστον την καθ' αυτή παράκτια προβολή του αστικού ιστού της πόλης. Νοτιότερα, η ακτογραμμή του Κόλπου Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει το παράκτιο ανάπτυγμα των οικισμών Περαιάς, Νέων Επιβατών και Αγίας Τριάδας του Δήμου Θερμαϊκού, καταλήγοντας στις βραχώδεις ακτές και τη λιμνοθάλασσα Αγγελοχωρίου.

Εικόνα 1-1: Παραλιακό Μέτωπο Θεσσαλονίκης



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Η Περιοχή Επέμβασης του παρόντος Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου αφορά στο κεντρικό παραλιακό τμήμα του Κόλπου Θεσσαλονίκης (βόρειο, ανατολικό και νότιο), το οποίο νοείται ως το Παραλιακό Μέτωπο της Μητροπολιτικής Περιοχής Θεσσαλονίκης, οριζόμενο ως το

ανάπτυγμα της παράκτιας ζώνης του Κόλπου που χωρικά εκτείνεται από την περιοχή του Καλοχωρίου (βορειοδυτικά) έως τον οικισμό Αγίας Τριάδας στην νότια ακτή του κόλπου (Δήμος Θερμαϊκού), σε συνολικό ανάπτυγμα περί τα 40 χλμ., με κυμαινόμενο πλάτος, και εντασσόμενο διοικητικά στους Δήμους Δέλτα, Αμπελοκήπων-Μενεμένης, Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς, Πυλαίας-Χορτιάτη, Θέρμης και Θερμαϊκού.

Ως προς τον χωρικό προσδιορισμό της Μητροπολιτικής Περιοχής Θεσσαλονίκης, υιοθετείται ο σχετικός ορισμός της όπως καταγράφεται στο υπό Αναθεώρηση Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, όπου καθορίζεται ως λειτουργική ΜΠΘ η χωρική ενότητα που περιλαμβάνει τα εδαφικά/διοικητικά όρια των Δήμων/Δημοτικών Ενοτήτων:

- Δήμων Θεσσαλονίκης, Κορδελιού – Ευόσμου, Νεάπολης – Συκεών, Παύλου Μελά, Αμπελοκήπων – Μενεμένης, Καλαμαριάς, Πυλαίας – Χορτιάτη, Θερμαϊκού
- Δημοτικών Ενοτήτων: Ωραιοκάστρου και Καλλιθέας του Δήμου Ωραιοκάστρου, Εχεδώρου του Δήμου Δέλτα, Θέρμης και Μίκρας του Δήμου Θέρμης.

Επομένως, περιλαμβάνει το σύνολο των περιοχών οι οποίες ορίζονται από το σχέδιο νόμου του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης ως Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ) και Περιαστική Ζώνη Θεσσαλονίκης (ΠΖΘ), και επιπρόσθετα τον Δήμο Θερμαϊκού στο σύνολό του και την Δ.Ε. Μίκρας του Δήμου Θέρμης.

Γενικότερα, μπορεί να θεωρηθεί ότι το παραλιακό ανάπτυγμα της ως άνω οριζόμενης περιοχής επέμβασης περιλαμβάνει ή εφάπτεται στην πλειοψηφία των υπερτοπικών πόλων αναφοράς για το σύνολο της εν λόγω μητροπολιτικής περιοχής. Αυτό σημαίνει ότι περιλαμβάνει ή βρίσκεται σε άμεση επαφή με τους κύριους πόλους αναψυχής, πολιτισμού, αθλητισμού και εμπορικών – αστικών εξυπηρετήσεων του πληθυσμού και των επισκεπτών της μητροπολιτικής περιοχής (π.χ. περιοχή ΧΑΝΘ-ΔΕΘ, εμπορικό κέντρο Θεσσαλονίκης, περιοχή Βίλκα - Λαχανόκηπων, περιοχή Μεγάρου Μουσικής, αθλητικό κέντρο Μίκρας, εμπορική περιοχή ΙΚΕΑ-Mediterranean Cosmos) αλλά και εκτάσεων που σύμφωνα με τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό προτείνονται ως υποδοχείς αντίστοιχων λειτουργιών και χώρων πρασίνου επιπέδου πόλης (π.χ. πρώην στρατόπεδο Κόδρα, περιοχή Λαχανόκηπων Δήμου Θεσσαλονίκης κ.α.), πλην ελαχίστων εξαιρέσεων.

Πέραν τούτου, η εμβέλεια του παράκτιου μετώπου είναι τέτοια που δύναται να λειτουργεί συμπληρωματικά ακόμη και με αντίστοιχους υπερτοπικούς πόλους αναφοράς που σήμερα λειτουργούν ως τέτοιοι ή προγραμματίζονται από τον βραχυπρόθεσμο χωρικό σχεδιασμό, σε σχετικά μικρή απόσταση από την άμεση παράκτια ζώνη (π.χ. περιοχή Αλλατίνη στην Πυλαία, περιοχή Μονής Λαζαριστών, Αλάνα Τούμπας, πρώην στρατόπεδο Παύλου Μελά κ.οκ). Το ίδιο ισχύει και για τις σημαντικότερες τουριστικές μονάδες και υποδομές (ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις), καθώς και με υπερτοπικές υποδομές υγείας-περίθαλψης (λ.χ. Διαβαλκανικό Ιατρικό Κέντρο). Η δυνατότητα συμπληρωματικότητας ως προς τους προαναφερόμενους υπερτοπικούς πόλους του «ενδότερου» αστικού ιστού παρέχεται μέσω της αξιοποίησης κάθετων αξόνων και ροών που θα τους συνδέουν με το παραλιακό μέτωπο, κατά προτίμηση μέσω διαδρομών που θα ενσωματώνουν υφιστάμενους ή προβλεπόμενους χώρους-άξονες αστικού πρασίνου.

Η παραπάνω υπερτοπική εμβέλεια του παραλιακού μετώπου ενισχύεται σημαντικά από την αμεσότητα επαφής με την χάραξη του Μετρό και την γραμμική ανάπτυξη (παράλληλα με την παραλία) των βασικότερων οδικών αξόνων που διασχίζουν την πόλη. Τέλος, αξίζει να αναφερθεί και η φυσική ιδιαιτερότητα του παραλιακού χαρακτήρα, καθώς η επαφή με τη

θάλασσα πάντα γοητεύει τον μόνιμο κάτοικο και τον επισκέπτη, αλλά και ο ιδανικός προσανατολισμός μεγάλου τμήματος της παράκτιας ζώνης του ΠΣΘ προς την κατεύθυνση της δύσης του ηλίου, που ενισχύει με τη σειρά του την υπερτοπική δυναμική που αποκτά εν προκειμένω η παραλιακή ζώνη.

Γενικότερα, η σημασία του παραλιακού μετώπου αντανakλά σε σημαντικό βαθμό στην καθημερινότητα των πολιτών, καθώς κατακλύζεται από παρουσία κοινού κάθε ηλικίας που κάνει χρήση των δραστηριοτήτων αναψυχής και των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, αλλά και του ρόλου του ως περιπατητικής/ποδηλατικής παραθαλάσσιας διαδρομής. Εξίσου σημαντικός είναι ο ρόλος του στην τουριστική προβολή και εν γένει τουριστική δραστηριότητα της πόλης, καθώς συγκεντρώνει πλήθος τοποσημών και τουριστικών πόρων, έλκοντας κατά προτεραιότητα τους επισκέπτες της. Η εν λόγω λειτουργία του παραλιακού μετώπου ως χώρου έλξης/συγκέντρωσης κατοίκων και τουριστών εμφανίζει, όπως είναι λογικό, τη μεγαλύτερη ένταση στο κεντρικό αστικό τμήμα του, αυτό δηλαδή που αντιστοιχεί στον Δήμο Θεσσαλονίκης, και δευτερευόντως στην Καλαμαριά.

Ιστορικά, οι μετασχηματισμοί του παραλιακού μετώπου στο πέρασμα του χρόνου είναι άρρηκτα συνδεδεμένοι με την αντίστοιχη διαχρονική εξέλιξη του αστικού χώρου της πόλης, καθώς αποτελεί το όριο του αστικού ιστού προς τη θάλασσα. Σε σύγκριση με το παρελθόν, οι μετασχηματισμοί αφορούν τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά χαρακτηριστικά. Για αρκετούς αιώνες το κεντρικό παραλιακό μέτωπο της πόλης περιοριζόταν στο λιμάνι και στο στενό τμήμα της σημερινής Λεωφόρου Νίκης όπου υπήρχε οχυρωματικό τείχος έως τον Λευκό Πύργο, ενώ σήμερα εκτείνεται σε μήκος αρκετών χιλιομέτρων λόγω της προσθήκης της - τεχνητής- Νέας Παραλίας (από τον Λευκό Πύργο έως τον Κελλάριο όρμο). Ειδικότερα, η Νέα Παραλία προέκυψε μετά από επίχωση (εμπλησμό) κατά τη δεκαετία του '50 και διαμορφώθηκε στο μεγαλύτερο μέρος της ως ευρεία παράκτια ζώνη κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων, ακολουθώντας την έντονη αστικοποίηση των νοτιοανατολικών συνοικιών που σταδιακά συνενώθηκαν με τον κεντρικό αστικό πυρήνα του ιστορικού κέντρου, και αντικαθιστώντας την πρότερη φυσική ακτογραμμή που χαρακτηριζόταν από πλήθος διαδοχικών ορμίσκων και μικρών ακρωτηρίων. Η ίδια η παρουσία του παραλιακού μετώπου ήταν εξάλλου η βασικότερη αιτία εξάπλωσης της πόλης σε περίπου γραμμική ανάπτυξη προς τον νότο. Αντίστοιχα, η Παλιά Παραλία προέκυψε στη σημερινή της μορφή στα τέλη του 19ου αιώνα, όταν κατεδαφίστηκε το παραθαλάσσιο οχυρωματικό τείχος της πόλης, μαζί με το αντίστοιχο οχυρωματικό τείχος του Λευκού Πύργου, που έδωσε μορφή περιπάτου αναψυχής κατά μήκος της ακτογραμμής της Θεσσαλονίκης. Μαζί με την Νέα Παραλία, συγκροτούν σήμερα τον κύριο πυρήνα παράκτιας αναψυχής και τουριστικής προσέλευσης της πόλης, εκτεινόμενες από το λιμάνι έως το όριο με τον Δήμο Καλαμαριάς. Δυτικότερα, η διεύρυνση της χερσαίας ζώνης του Λιμένα Θεσσαλονίκης (ο οποίος διαχρονικά καταλαμβάνει το παράκτιο μέτωπο του ΒΔ άκρου της πόλης και διατηρεί πρωτεύοντα αναπτυξιακό και οικονομικό ρόλο στην ιστορία της πόλης) που επίσης συντελέστηκε κατά τη δεκαετία του '50 ως αναγκαιότητα εκσυγχρονισμού της λειτουργίας του, ουσιαστικά εξάλειψε και τα τελευταία απομεινάρια μιας δημοφιλούς κολυμβητικής ακτής και κοσμικής περιοχής αναψυχής («Κήποι των Πριγκήπων – Μπεχτσινάρ»), η οποία γνώρισε μεγάλη άνθιση κατά τον 19ο αιώνα. Νοτιότερα, η αστική περιοχή της Καλαμαριάς (αρχικά με μορφή συνοικισμού και σήμερα ως πυκνοδομημένο τμήμα του συμπαγούς αστικού ιστού του ΠΣΘ) ανέκαθεν έβρισκε διέξοδο αναψυχής και τουριστικής δραστηριότητας κατά μήκος του παραλιακού μετώπου της, το οποίο εξελίχτηκε με τη σειρά του σε δευτερεύοντα πόλο αναψυχής ολόκληρου του πολεοδομικού συγκροτήματος. Σε κάθε περίπτωση, κάθε

μετασχηματισμός του παραλιακού μετώπου αντανακλά και επιδρά στο σύνολο της αστικής περιοχής της πόλης, αποτυπώνοντας και σε χωρικό/πολεοδομικό επίπεδο την ιδιαίτερη σημασία και βαρύτητα της λειτουργίας του.

1.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΣΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΕΜΠΙΠΤΕΙ Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

Σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, στις περιπτώσεις όπου στον οικείο ΟΤΑ της περιοχής παρέμβασης έχει εγκριθεί Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, το όριο αυτού λαμβάνεται ως **ευρύτερη περιοχή μελέτης** του ΕΠΣ. Στην προκειμένη περίπτωση, το παραλιακό μέτωπο της Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει τμήματα επτά Δήμων, ωστόσο δεδομένου ότι η υπερτοπική διάσταση της παρέμβασης αφορά λειτουργικά και ουσιαστικά το σύνολο της μητροπολιτικής περιοχής Θεσσαλονίκης, εκτιμάται ορθότερο ότι ως ευρύτερη περιοχή μελέτης θα πρέπει να θεωρηθεί: τόσο το σύνολο της έκτασης που οριοθετείται από τα όρια των εγκεκριμένων ΓΠΣ των επτά εμπλεκόμενων Δήμων, σύμφωνα με τις προδιαγραφές ΕΠΣ, όσο και των υπόλοιπων τριών Δήμων του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης που δεν διαθέτουν μέτωπο στη θάλασσα, αλλά ο πληθυσμός τους περιλαμβάνεται εξ' ορισμού στον συνολικό πληθυσμό αναγωγής του παραλιακού μετώπου (χρήστες της περιοχής παρέμβασης) και η ένταξή τους στην ευρύτερη περιοχή μελέτης απορρέει από την υπετροπική διάσταση της παρέμβασης.

Έτσι, ως ευρύτερη περιοχή μελέτης ορίζεται το σύνολο:

- της περιοχής εντός των ορίων ΓΠΣ των επτά εμπλεκόμενων Δήμων που περιλαμβάνουν την περιοχή παρέμβασης: Δήμοι Δέλτα, Αμπελοκήπων-Μενεμένης, Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς, Πυλαίας-Χορτιάτη, Θέρμης, Θερμαϊκού.
- το υπόλοιπο του ΠΣΘ, δηλαδή της περιοχής εντός των ορίων των τριών Δήμων που στερούνται πρόσωπο στη θάλασσα: Δήμοι Κορδελιού-Ευόσμου, Παύλου Μελά και Νεάπολης-Συκεών.

Επομένως, ο καθορισμός της ευρύτερης περιοχής μελέτης απορρέει από το γεγονός ότι η περιοχή παρέμβασης αποτελεί μια ζώνη μητροπολιτικής εμβέλειας και ευρύτερων χωρικών επιπτώσεων, με δραστηριότητες που διαχέονται στο σύνολο της αστικής μητροπολιτικής περιοχής. Ως εκ τούτου, περιλαμβάνει ουσιαστικά το σύνολο του ΠΣΘ μαζί με τους Δήμους Δέλτα και Θερμαϊκού, αποτελώντας την ευρύτερη περιοχή χωρικής αναφοράς του παρόντος ΕΠΣ, η οποία καθορίζει τις χωροταξικές, πολεοδομικές και εν γένει λειτουργικές εξαρτήσεις και αλληλεπιδράσεις με την περιοχή παρέμβασης.

1.3. ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

1.3.1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΧΩΡΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης, όπως ορίστηκε προηγουμένως, ανήκει στην Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης (πρώην Νομός Θεσσαλονίκης) της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Το μεγαλύτερο μέρος της ευρύτερης περιοχής μελέτης περιλαμβάνει το Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ), όπως αυτό καθορίστηκε σύμφωνα με το Ν.1561/1985 (ΦΕΚ 148Β'/06-09-1985) «περί Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης (ΡΣΘ)» αλλά και

μετέπειτα (με το Σχέδιο Νόμου για το νέο ΡΣΘ που τέθηκε σε διαβούλευση αλλά δεν θεσμοθετήθηκε ακόμη), δηλαδή τους Δήμους Αμπελοκήπων-Μενεμένης, Καλαμαριάς, Κορδελιού-Ευόσμου, Νεάπολης-Συκεών, Παύλου Μελά και τις Δημοτικές Ενότητες (Δ.Ε.) Πανοράματος και Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη.

Το ΡΣΘ ως προς την χωρική του εμβέλεια αποτελεί τον πυρήνα της Π.Ε. Θεσσαλονίκης αλλά και της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, επισκιάζοντας κάθε άλλο αστικό κέντρο της Περιφέρειας ως προς το πληθυσμιακό μέγεθος και την γενικότερη οικονομική και διοικητική του εμβέλεια.

Η υπόλοιπη ευρύτερη περιοχή μελέτης περιλαμβάνει το υπόλοιπο τμήμα του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη (Δ.Ε. Χορτιάτη), τον Δήμο Θέρμης και τους δύο Δήμους που ολοκληρώνουν χωρικά το παραλιακό μέτωπο της πόλης στα δύο άκρα του προς δυτικά και νότια, δηλαδή τους Δήμους Δέλτα και Θερμαϊκού.

Στον Πίνακα 1-1 που ακολουθεί παρουσιάζεται ο συνολικός μόνιμος πληθυσμός όλων των παραπάνω Δήμων που αποτελούν την ευρύτερη περιοχή μελέτης, για τα έτη 2001 και 2011, καθώς και η ποσοστιαία μεταβολή μεταξύ των δύο απογραφών. Τα στοιχεία για τη στήλη του έτους 2001 προέκυψαν αθροιστικά, με αναγωγή των Καποδιστριακών σε Καλλικρατικούς Δήμους.

Διαπιστώνεται η προφανής πληθυσμιακή υπεροχή του Δήμου Θεσσαλονίκης μεταξύ των εξεταζόμενων Δήμων, αλλά και η σημαντική αρνητική μεταβολή πληθυσμού του την τελευταία δεκαετία (-18,12%), την ίδια περίοδο που τόσο η Π.Ε. Θεσσαλονίκης συνολικά όσο και η Περιφέρεια κατέγραψαν μικρές θετικές μεταβολές. Από τους υπόλοιπους Δήμους της ευρύτερης περιοχής μελέτης, επτά (7) κατέγραψαν αύξηση και δύο (2) μείωση του πληθυσμού τους. Ειδικότερα, η μεγαλύτερη αύξηση αντιστοιχεί στους Δήμους Θέρμης (54,49%) και Πυλαίας-Χορτιάτη (40,44%), και οι μεγαλύτερες μειώσεις στους Δήμους Θεσσαλονίκης (-18,12%) και Αμπελοκήπων-Μενεμένης (-10,36%).

Πίνακας 1-1: Μόνιμος πληθυσμός των Δήμων της ευρύτερης περιοχής μελέτης για τα έτη 2001 και 2011

Δήμοι ευρύτερης περιοχής μελέτης	Μόνιμος Πληθυσμός		Ποσοστιαία μεταβολή επί % 2001-2011
	2001	2011	
Δέλτα	40.206	45.839	14,01
Αμπελοκήπων-Μενεμένης	58.149	52.127	-10,36
Θεσσαλονίκης	397.156	325.182	-18,12
Καλαμαριάς	90.096	91.518	1,58
Πυλαίας-Χορτιάτη	49.922	70.110	40,44
Θέρμης	34.436	53.201	54,49
Θερμαϊκού	37.126	50.264	35,39
Κορδελιού-Ευόσμου	77.174	101.753	31,85
Παύλου Μελά	87.587	99.245	13,31
Νεάπολης-Συκεών	89.274	84.741	-5,08
Σύνολο ευρύτερης περιοχής μελέτης	961.126	973.980	1,34
Σύνολο Π.Ε. *	1.084.001	1.110.312	2,43
Σύνολο ΠΚΜ*	1.876.558	1.881.869	0,28

* Περιλαμβάνεται ο πληθυσμός του Αγίου Όρους

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, απογραφή πληθυσμού 2001, 2011 ΕΛΣΤΑΤ

Ο συνολικός πληθυσμός του ΠΣΘ (βλ. Πίνακα 1-2) παρουσιάζει μια πτωτική τάση μεταξύ των ετών 2001 και 2011 ίση με 3,64%, από 836.820 κάτ. το 2001 σε 806.396 κάτ. το 2011. Τρεις από τους επιμέρους Δήμους, συγκεκριμένα οι Δήμοι Θεσσαλονίκης, Αμπελοκήπων-Μενεμένης και Νεάπολης-Συκεών, εμφανίζουν επίσης πτωτική τάση (με τη μεγαλύτερη να αντιστοιχεί στο Δήμο Θεσσαλονίκης -10,36%, και τη μικρότερη στο Δήμο Νεάπολης-Συκεών -5,08%), ενώ οι υπόλοιποι σημειώνουν αύξηση. Σημειώνεται ότι, όσον αφορά στην πληθυσμιακή βαρύτητα του Δήμου Θεσσαλονίκης στο σύνολο του πληθυσμού του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, με βάση το μόνιμο πληθυσμό για τα έτη απογραφής 2001 και 2011, αυτή βαίνει μειούμενη, από 47,46% το 2001 σε 40,33% το 2011. Οι Δήμοι Καλαμαριάς, Κορδελιού-Ευόσμου, Παύλου Μελά και ο Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτης πλην της Δ.Ε. Χορτιάτη αύξησαν το ποσοστό συμμετοχής τους.

Πίνακας 1-2: Μόνιμος πληθυσμός Π.Σ.Θ. για τα έτη 2001 και 2011

Δήμοι Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης	Μόνιμος Πληθυσμός		Ποσοστιαία Μεταβολή επί % 2001-2011
	2001	2011	
Αμπελοκήπων-Μενεμένης	58.149	52.127	-10,36
Θεσσαλονίκης	397.156	325.182	-18,12
Καλαμαριάς	90.096	91.518	1,58
Κορδελιού-Ευόσμου	77.174	101.753	31,85
Νεάπολης-Συκεών	89.274	84.741	-5,08
Παύλου Μελά	87.587	99.245	13,31
Πυλαίας-Χορτιάτη (πλην Δ.Ε. Χορτιάτη)	37.384	52.069	39,28
Σύνολο ΠΣΘ	836.820	806.396	-3,64

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, απογραφή πληθυσμού 2001, 2011 ΕΛΣΤΑΤ

Στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας υπάρχουν 10 αστικά κέντρα (πληθυσμός > 5.000 κατ.): η Θεσσαλονίκη (ΕΠΘ) με πληθυσμό απογραφής 2011 ίσο με 1.035.240 κατ. και 9 κέντρα με πληθυσμό από 5.090 κατ. (Πολύγυρος) έως 55.586 κατ. (Π.Σ. Κατερίνης). Τη

μεγαλύτερη μεταβολή μεταξύ των αστικών κέντρων της Περιφέρειας την περίοδο 2001-2011 κατέγραψαν το Κιλκίς (29,1%) και ο Πολύγυρος (20,33%), ενώ αρνητική μεταβολή κατέγραψαν η Βέροια (-0,5%), η Νάουσα (-5,1%) και η Έδεσσα (-1,4%). Το Κιλκίς είναι το αστικό κέντρο με τη μεγαλύτερη πληθυσμιακή μεταβολή και την προηγούμενη δεκαετία 1991-2001 (44,5%). Η ΕΠΘ αύξησε την τελευταία δεκαετία τον πληθυσμό της κατά 2,2%¹. Στην ταξινόμηση των αστικών κέντρων της Περιφέρειας με πληθυσμό μεγαλύτερο των 30.000 κατ. η Θεσσαλονίκη (ΕΠΘ) κατατάσσεται στη δεύτερη θέση μετά την Αθήνα (ΕΠΑ), το Π.Σ. Κατερίνης με 60.854 κατ. στη 12η θέση, οι Σέρρες με πληθυσμό 58.287 κατ. στη 14η θέση και η Βέροια με 43.158 κατ. στην 22η θέση της ιεραρχίας, σε σύνολο 30 κέντρων².

Από τη Μελέτη αξιολόγησης, αναθεώρησης και εξειδίκευσης του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Κεντρικής Μακεδονίας επισημαίνεται ότι ο κυρίαρχος πόλος συγκέντρωσης των δραστηριοτήτων είναι η μητροπολιτική Περιφέρεια Θεσσαλονίκης, η οποία πέραν του ότι ελκύει δραστηριότητες, αναπαράγει τέτοιες λόγω της δυναμικής από οικονομίες κλίμακας και συγκέντρωσης και «οργανώνει» τις δραστηριότητες σε όλους σχεδόν τους τομείς δια των εισροών και εκροών της (οι δύο όμορές της Π.Ε. Κιλκίς και Χαλκιδικής βασικά ασκούν ρόλο «επέκτασης» της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής της Θεσσαλονίκης). Ιδιαίτερης αξίας είναι η διαπίστωση της εν λόγω μελέτης ότι ο παγίως από το 1989 επαναλαμβανόμενος στόχος για ενίσχυση του κομβικού ρόλου της Περιφέρειας και του διεθνούς μητροπολιτικού ρόλου της Θεσσαλονίκης δεν έχει επιτευχθεί. Αυτό οφείλεται στο ότι η επιχειρηματική επέκταση στο βαλκανικό και παρευξείνιο χώρο ήταν περιορισμένων μεγεθών, επικεντρώθηκε σε κλάδους που δεν συνέβαλλαν σε ενίσχυση ανταγωνιστικότητας της Κεντρικής Μακεδονίας (λιανικό εμπόριο, τουρισμός, συμβουλευτικές υπηρεσίες, τράπεζες), μέσω συγκυριακών συνεργασιών και με μερική αποχωροθέτηση της παραγωγής, χωρίς σταθερούς δεσμούς και μόνιμα δίκτυα συνεργασίας. Παράλληλα, τα μεγάλα έργα υποδομών που στόχευαν στο να «προσδέσουν» τον βαλκανικό χώρο με τους άξονες που διέρχονται από τη Β. Ελλάδα καθυστέρησαν τόσο όσο αρκούσε ώστε οι όμορες χώρες να δρομολογήσουν εναλλακτικά ανταγωνιστικά έργα. Ο κομβικός ρόλος εξαντλήθηκε κυρίως στα πεδία της αύξησης της καταναλωτικής και διαμετακομιστικής ζήτησης στη Θεσσαλονίκη και της τουριστικής ζήτησης στη ζώνη Πιερίας – Χαλκιδικής. Είναι η απουσία προωθητικών κλάδων στη Θεσσαλονίκη που απέτρεψε από την άσκηση ενός δυναμικότερου ρόλου από όλη την Περιφέρεια.

Συνολικά, η Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης έχει χαρακτηριστικά μιας σύγχρονης και ανεπτυγμένης οικονομίας με δομή και διάρθρωση ενός μητροπολιτικού κέντρου. Ο τομέας αιχμής είτε από πλευράς μεγέθους, είτε για το δυναμισμό που εμφανίζει, είτε για την υπερτοπική του διάσταση, είναι ο τριτογενής. Ιδιαίτερα η πόλη της Θεσσαλονίκης συγκεντρώνει εξυπηρετήσεις σε τομείς όπως διοίκηση, περίθαλψη, εκπαίδευση κλπ. που καλύπτουν όχι μόνο τους κατοίκους του μητροπολιτικού συγκροτήματος, αλλά και ολόκληρη την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας. Ορισμένες δημόσιες κοινωνικές εξυπηρετήσεις αναφέρονται ακόμη και σε ολόκληρη την Ελλάδα στα πλαίσια του εθνικού σχεδιασμού (ΑΕΙ, ΤΕΙ). Ιδιαίτερα σημαντική είναι και η μεταποιητική βάση της Περιφερειακής Ενότητας (μικρομεσαία και μεγάλη βιομηχανία) (Πηγή: Μελέτη Επικαιροποίησης Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης – Α' Στάδιο).

¹ Πηγή: Παρατηρητήριο Εγνατίας Οδού,
http://observatory.egnatia.gr/factsheets/fs_2013/SET10_factsheet_2013.pdf

² Πηγή: Παρατηρητήριο Εγνατίας Οδού,
http://observatory.egnatia.gr/factsheets/fs_2013/SET11_factsheet_2013.pdf

1.3.2. ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Σύμφωνα με την Απογραφή του 2011 της ΕΛΣΤΑΤ, ο μόνιμος πληθυσμός των Δήμων της ευρύτερης περιοχής μελέτης ανέρχεται σε 973.741 άτομα. Εξ' αυτών, το μεγαλύτερο ποσοστό (33,39%) αντιστοιχεί στον Δήμο Θεσσαλονίκης και το δεύτερο μεγαλύτερο (10,45%) στον Δήμο Κορδελιού-Ευόσμου (Πίνακας 1-3).

Πίνακας 1-3: Μόνιμος πληθυσμός ευρύτερης περιοχής μελέτης ανά Δήμο, 2011

Δήμος	Μόνιμος Πληθυσμός 2011	% επί του συνόλου
ΔΗΜΟΣ ΔΕΛΤΑ	45.839	4,71%
ΔΗΜΟΣ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ-ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	52.127	5,35%
ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	325.182	33,39%
ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	91.518	9,40%
ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ-ΧΟΡΤΙΑΤΗ	70.110	7,20%
ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ	53.201	5,46%
ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	50.264	5,16%
ΔΗΜΟΣ ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ-ΕΥΟΣΜΟΥ	101.753	10,45%
ΔΗΜΟΣ ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	99.245	10,19%
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΠΟΛΗΣ-ΣΥΚΕΩΝ	84.741	8,70%
ΣΥΝΟΛΟ	973.980	100%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Από τον Πίνακα 1-4 φαίνεται η υπεροχή των γυναικών έναντι των αντρών στη σύνθεση του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής. Συγκεκριμένα, οι γυναίκες αποτελούν το 52,49% του πληθυσμού, ενώ οι άντρες το 47,51%.

Πίνακας 1-4: Μόνιμος πληθυσμός ευρύτερης περιοχής μελέτης κατά φύλο, 2011

Τόπος μόνιμης διαμονής	Σύνολο	Άρρενες	Θήλεις
ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	325.182	148.470	176.712
ΔΗΜΟΣ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	52.127	24.721	27.406
ΔΗΜΟΣ ΔΕΛΤΑ	45.839	22.829	23.010
ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	50.264	24.777	25.487
ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ	53.201	26.137	27.064
ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	91.518	43.169	48.349
ΔΗΜΟΣ ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ - ΕΥΟΣΜΟΥ	101.753	49.613	52.140
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	84.741	40.406	44.335
ΔΗΜΟΣ ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	99.245	48.337	50.908
ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	70.110	34.296	35.814
ΣΥΝΟΛΟ	973.980	47,51%	52,49%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Στο σύνολο του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής και σε ότι αφορά την οικογενειακή κατάσταση (Πίνακας 1-5), καταγράφεται μια υπεροχή των έγγαμων/ή με σύμφωνο συμβίωσης/ή σε διάσταση (της τάξης του 48,25%) έναντι των άγαμων (41,48%), ενώ οι χήροι αντιστοιχούν περίπου στο 7% και οι διαζευγμένοι στο 3%.

Πίνακας 1-5: Μόνιμος πληθυσμός ευρύτερης περιοχής μελέτης κατά οικογενειακή κατάσταση, 2011

Τόπος μόνιμης διαμονής	Σύνολο	Και των δύο φύλων			
		Άγαμοι	Έγγαμοι, με σύμφωνο συμβίωσης και σε διάσταση	Χήροι και χήροι από σύμφωνο συμβίωσης	Διαζευγμένοι & διαζευγμένοι από σύμφωνο συμβίωσης
ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	325.182	142.290	141.426	28.918	12.548
ΔΗΜΟΣ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	52.127	20.189	25.718	4.211	2.009
ΔΗΜΟΣ ΔΕΛΤΑ	45.839	18.546	23.645	2.790	858
ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	50.264	19.367	26.293	2.935	1.669
ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ	53.201	21.612	27.687	2.745	1.157
ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	91.518	36.221	45.681	6.285	3.331
ΔΗΜΟΣ ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ - ΕΥΟΣΜΟΥ	101.753	42.705	51.068	4.891	3.089
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	84.741	33.808	42.283	5.918	2.732
ΔΗΜΟΣ ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	99.245	40.208	50.200	5.815	3.022
ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	70.110	29.054	35.962	3.364	1.730
ΣΥΝΟΛΟ	973.980	41,48%	48,25%	6,97%	3,30%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Όσον αφορά στο επίπεδο εκπαίδευσης (Πίνακας 1-6), το μεγαλύτερο ποσοστό καταγράφουν οι απόφοιτοι Λυκείου (26,62%), ενώ αρκετά σημαντικό είναι το ποσοστό όσων κατ' ελάχιστο ολοκλήρωσαν σπουδές στην τριτοβάθμια εκπαίδευση (20,91%), δεδομένου ότι σε επίπεδο Χώρας το ποσοστό αυτό δεν υπερβαίνει το 17%. Αρκετά υψηλό καταγράφεται και το ποσοστό Αποφοίτων Δημοτικού (18,22%), ενώ ποσοστό 9,62% κατατάσσεται στην κατηγορία «Εγκατέλειψαν το Δημοτικό, αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση/Ολοκλήρωσαν την προσχολική αγωγή/Δεν γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση».

Πίνακας 1-6: Μόνιμος πληθυσμός ευρύτερης περιοχής κατά επίπεδο εκπαίδευσης, 2011

Τόπος μόνιμης διαμονής (Δήμος)	Σύνολο	Και των δύο φύλων						
		Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου – Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολλέγια κλπ.)	Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.)	Απόφοιτοι τριτάξιου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	Απόφοιτοι Δημοτικού	Εγκατέλειψαν το Δημοτικό, αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση / Ολοκλήρωσαν την προσχολική	Μη κατατασσόμενοι (άτομα γεννηθέντα μετά την 1/1/2005)
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	325.182	81.912	17.804	99.256	34.803	53.802	23.395	14.210
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	52.127	6.750	2.597	12.939	8.351	12.467	6.064	2.959
ΔΕΛΤΑ	45.839	3.906	1.792	9.186	7.643	11.731	7.747	3.834
ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	50.264	8.546	2.850	12.688	6.879	9.681	5.681	3.939
ΘΕΡΜΗΣ	53.201	11.939	3.140	12.011	6.196	9.120	5.807	4.988
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	91.518	26.637	5.438	23.159	9.475	13.614	7.301	5.894
ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ - ΕΥΟΣΜΟΥ	101.753	14.005	5.611	26.709	16.087	18.830	11.386	9.125
ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	84.741	14.941	4.730	21.646	11.393	17.738	8.785	5.508
ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	99.245	13.335	4.842	25.340	15.690	21.369	11.094	7.575
ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	70.110	21.689	4.047	16.365	6.695	9.070	6.427	5.817
ΣΥΝΟΛΟ	973.980	20,91%	5,43%	26,62%	12,65%	18,22%	9,62%	6,56%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Τέλος, ποσοστό 93,56% του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής μελέτης είναι Έλληνες υπήκοοι, ενώ το 7,78% έχει ξένη υπηκοότητα. Από αυτούς, μόνο το 15,41% προέρχεται από Χώρες της ΕΕ, ενώ το υπόλοιπο 84,59% από λοιπές χώρες ή δεν έχουν υπηκοότητα κλπ. (βλ. Πίνακα 1-7).

Πίνακας 1-7: Μόνιμος πληθυσμός ευρύτερης περιοχής κατά ομάδες υπηκοοτήτων, 2011

Τόπος μόνιμης διαμονής (Δήμος)	Σύνολο	Ελλάδα ⁽¹⁾	Σύνολο	Ξένες χώρες	
				Χώρες ΕΕ	Λοιπές χώρες / Χωρίς υπηκοότητα ή αδιευκρίνιστη υπηκοότητα ή δε δήλωσε
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	325.182	299.874	25.308	3.900	21.408
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	52.127	47.703	4.424	415	4.009
ΔΕΛΤΑ	45.839	41.505	4.334	699	3.635
ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	50.264	45.951	4.313	568	3.745
ΘΕΡΜΗΣ	53.201	50.506	2.695	636	2.059
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	91.518	88.814	2.704	541	2.163
ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ - ΕΥΟΣΜΟΥ	101.753	96.242	5.511	611	4.900
ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	84.741	78.791	5.950	429	5.521
ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	99.245	93.924	5.321	502	4.819
ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	70.110	67.959	2.151	463	1.688
% επί του συνολικού πληθυσμού	973.980	93,56%	6,44%	0,90%	5,54%
% επί του πληθυσμού προερχόμενου από ξένες χώρες			62.711	13,98%	86,02%

(1) Περιλαμβάνεται και ο πληθυσμός με διπλή υπηκοότητα (Ελληνική και άλλη)

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

1.3.3. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το 43,54% του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής μελέτης αποτελεί οικονομικά ενεργούς και το υπόλοιπο 56,46% οικονομικά μη ενεργούς (Πίνακας 1-8). Το 22,58% των απασχολουμένων είναι άνεργοι, ενώ το 25,67% αυτών καταγράφονται ως «νέοι» άνεργοι. Από τους οικονομικά μη ενεργούς, παρατηρείται σχεδόν απόλυτη ισορροπία ανάμεσα σε μαθητές-σπουδαστές (33,31%), συνταξιούχους (32,88%) και λοιπούς μη ενεργούς (33,81%).

Πίνακας 1-8: Μόνιμος πληθυσμός ευρύτερης περιοχής κατά κατάσταση ασχολίας, 2011

Τόπος μόνιμης διαμονής (Δήμος)	Σύνολο	Σύνολο	Οικονομικά ενεργοί				Οικονομικά μη ενεργοί			
			Απασχολούμενοι	Σύνολο	Άνεργοι	Πρώην απασχολούμενοι	"Νέοι"	Σύνολο	Μαθητές-σπουδαστές	Συνταξιούχοι
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	325.182	134.572	103.243	31.329	22.694	8.635	190.610	64.752	71.571	54.287
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	52.127	22.258	15.498	6.760	5.144	1.616	29.869	8.391	10.285	11.193
ΔΕΛΤΑ	45.839	18.791	14.263	4.528	2.983	1.545	27.048	7.961	8.143	10.944
ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	50.264	20.747	16.435	4.312	3.191	1.121	29.517	9.406	8.912	11.199
ΘΕΡΜΗΣ	53.201	23.203	19.743	3.460	2.524	936	29.998	10.537	8.494	10.967
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	91.518	41.998	34.420	7.578	5.634	1.944	49.520	15.232	18.094	16.194
ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ - ΕΥΟΣΜΟΥ	101.753	48.078	36.421	11.657	9.054	2.603	53.675	19.245	13.048	21.382
ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	84.741	37.409	28.301	9.108	7.041	2.067	47.332	15.369	15.095	16.868
ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	99.245	45.000	32.621	12.379	9.668	2.711	54.245	18.384	16.132	19.729
ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	70.110	31.980	27.334	4.646	3.239	1.407	38.130	13.900	11.062	13.168
% επί του συνολικού πληθυσμού	973.980	43,54%	56,46%							
% επί των οικονομικά ενεργών		424.036	77,42%	22,58%						
% επί των ανέργων				95.757	74,33%	25,67%				
% επί των οικονομικά μη ενεργών							549.944	33,31%	32,88%	33,81%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Σε σχέση με τους επιμέρους τομείς οικονομικής δραστηριότητας (Πίνακας 1-9), το 61,46% των οικονομικώς ενεργών απασχολείται στον τριτογενή τομέα. Το ποσοστό αυτό μεταφράζεται σε 79,38% επί των απασχολούμενων. Το μερίδιο των απασχολούμενων στον δευτερογενή τομέα ανέρχεται σε 18,60%, ενώ αναμενόμενα ισχνό είναι το αντίστοιχο ποσοστό για τον πρωτογενή τομέα (2,02%). Η ανεργία στην ευρύτερη περιοχή μελέτης ανέρχεται σε 22,58% επί του συνόλου των οικονομικώς ενεργών.

Πίνακας 1-9: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός ευρύτερης περιοχής μελέτης, απασχολούμενοι κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας, άνεργοι, 2011

Τόπος μόνιμης διαμονής (Δήμος)	Σύνολο	Σύνολο οικονομικών ενεργών	Οικονομικά ενεργοί				Άνεργοι	Οικονομικά μη ενεργοί
			Σύνολο απασχολούμενων	Απασχολούμενοι Πρωτογενούς Τομέας	Δευτερογενούς Τομέας	Τριτογενούς Τομέας		
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	325.182	134.572	103.243	877	15.367	86.999	31.329	190.610
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	52.127	22.258	15.498	161	3.691	11.646	6.760	29.869
ΔΕΛΤΑ	45.839	18.791	14.263	1.830	4.588	7.845	4.528	27.048
ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	50.264	20.747	16.435	1.160	2.746	12.529	4.312	29.517
ΘΕΡΜΗΣ	53.201	23.203	19.743	1.040	3.393	15.310	3.460	29.998
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	91.518	41.998	34.420	387	4.555	29.478	7.578	49.520
ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ - ΕΥΟΣΜΟΥ	101.753	48.078	36.421	352	8.900	27.169	11.657	53.675
ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	84.741	37.409	28.301	227	5.644	22.430	9.108	47.332
ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	99.245	45.000	32.621	343	7.959	24.319	12.379	54.245
ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	70.110	31.980	27.334	258	4.209	22.867	4.646	38.130
% επί των οικονομικών ενεργών		424.036		1,56%	14,40%	61,46%	22,58%	
% επί του συνόλου απασχολούμενων			328.279	2,02%	18,60%	79,38%		

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Εξετάζοντας την απασχόληση ανά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας (Πίνακας 1-10), το υψηλότερο ποσοστό καταγράφει η κατηγορία «ΛΟΙΠΟΙ ΚΛΑΔΟΙ» με 30,05% στο σύνολο των απασχολούμενων. Μεταξύ των υπολοίπων κλάδων, εμφανής είναι η υπεροχή του κλάδου «Ζ. ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ - ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ» με ποσοστό 21,66%, ακολουθούμενος από τους κλάδους «Ο. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ» (10,40%) και «Ξ. ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ & ΑΜΥΝΑ - ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ» (8,16%).

**Πίνακας 1-10: Απασχολούμενοι ευρύτερης περιοχής μελέτης
κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας, 2011**

Τόπος μόνιμης διαμονής (Δήμος)	Σύνολο	Κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας									
		Α. ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ	ΣΤ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	Ζ. ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ – ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ	Η. ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ	Θ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	Ν. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	Ξ. ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΜΥΝΑ – ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ	Ο. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	Π. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ	ΛΟΙΠΟΙ ΚΛΑΔΟΙ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	103.243	877	4.926	20.139	4.282	7.132	3.107	8.207	13.173	9.290	32.110
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	15.498	161	1.045	3.759	1.066	1.256	725	971	957	992	4.566
ΔΕΛΤΑ	14.263	1.830	889	3.073	729	689	430	678	585	525	4.835
ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	16.435	1.160	980	3.759	852	1.176	434	1.440	1.533	989	4.112
ΘΕΡΜΗΣ	19.743	1.040	1.004	4.339	899	870	476	1.734	2.193	1.558	5.630
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	34.420	387	1.305	7.267	1.575	1.933	839	3.258	4.572	2.931	10.353
ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ - ΕΥΘΥΣΜΟΥ	36.421	352	2.298	8.951	2.507	2.370	1.202	3.399	2.333	2.415	10.594
ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	28.301	227	1.642	6.444	1.605	1.800	832	2.183	2.859	2.245	8.464
ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	32.621	343	2.341	7.623	2.112	2.185	1.232	2.633	2.211	2.480	9.461
ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	27.334	258	1.243	5.744	1.052	1.118	551	2.283	3.735	2.821	8.529
ΣΥΝΟΛΟ	328.279	2,02%	5,38%	21,66%	5,08%	6,25%	2,99%	8,16%	10,40%	8,00%	30,05%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Όσον αφορά στη θέση στο επάγγελμα (Πίνακας 1-11), το υψηλότερο ποσοστό (24,19%) των απασχολούμενων συγκεντρώνει η κατηγορία «Απασχολούμενοι στην παροχή υπηρεσιών και πωλητές», ενώ πολύ κοντά βρίσκεται και η κατηγορία «Επαγγελματίες» με 23,41%. Το μικρότερο ποσοστό αντιστοιχεί -όπως είναι φυσικό για αστική περιοχή- στους «Ειδικευμένους γεωργούς, κτηνοτρόφους, δασκόμους και αλιείς» (1,88%).

Πίνακας 1-11: Απασχολούμενοι ευρύτερης περιοχής μελέτης κατά επάγγελμα, 2011

Τόπος μόνιμης διαμονής (Δήμος)	Σύνολο	Επάγγελμα								
		1. Ανώτερα διευθυντικά και διοικητικά στελέχη	2. Επαγγελματίες	3. Τεχνικοί και ασκούντες συναφή επαγγέλματα	4. Υπάλληλοι γραφείου	5. Απασχολούμενοι στην παροχή υπηρεσιών και πωλητές	6. Ειδικευμένοι γεωργοί, κτηνοτρόφοι, δασοκόμοι και αλιείς	7. Ειδικευμένοι τεχνίτες και ασκούντες συναφή επαγγέλματα	8. Χειριστές βιομηχανικών εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και εξοπλισμού και συναρμολογητές	9. Ανεπίδοτοι εργάτες, χείρωνάκες και μικροεπαγγελματίες
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	103.243	6.127	30.465	10.956	8.702	23.990	836	9.582	4.770	7.815
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	15.498	666	1.919	1.134	1.253	4.361	168	2.542	1.479	1.976
ΔΕΛΤΑ	14.263	683	1.216	796	949	2.813	1.713	2.432	1.771	1.890
ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	16.435	1.037	2.906	1.537	1.136	4.482	895	2.002	1.045	1.395
ΘΕΡΜΗΣ	19.743	1.725	4.786	2.082	1.570	4.252	991	2.072	1.212	1.053
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	34.420	2.729	10.981	4.167	2.985	7.679	377	2.612	1.433	1.457
ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ - ΕΥΟΣΜΟΥ	36.421	1.817	4.805	3.198	3.151	10.444	358	5.504	3.835	3.309
ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	28.301	1.892	5.971	2.868	2.398	7.187	240	3.552	1.962	2.231
ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	32.621	1.738	4.521	2.760	2.711	8.918	337	5.221	3.183	3.232
ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	27.334	2.896	9.282	3.121	2.063	5.284	248	2.276	1.091	1.073
ΣΥΝΟΛΟ	328.279	6,49%	23,41%	9,94%	8,20%	24,19%	1,88%	11,51%	6,63%	7,75%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Λιγότεροι από τους μισούς απασχολούμενους της ευρύτερης περιοχής μελέτης εργάζονται στον Δήμο διαμονής τους (47,26%). (βλ. Πίνακα 1-12).

Πίνακας 1-12: Απασχολούμενοι ευρύτερης περιοχής μελέτης κατά τόπο εργασίας, 2011

Τόπος μόνιμης διαμονής	Σύνολο	Τόπος εργασίας	
		Στον Δήμο της μόνιμης διαμονής	Σε άλλο δήμο ή σε χώρα εξωτερικού ή σε μη μόνιμο μέρος
ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	103.243	83.275	19.968
ΔΗΜΟΣ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	15.498	3.715	11.783
ΔΗΜΟΣ ΔΕΛΤΑ	14.263	9.949	4.314
ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	16.435	6.413	10.022
ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ	19.743	7.983	11.760
ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	34.420	10.390	24.030
ΔΗΜΟΣ ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ - ΕΥΟΣΜΟΥ	36.421	9.871	26.550
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	28.301	6.522	21.779
ΔΗΜΟΣ ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	32.621	9.446	23.175
ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	27.334	7.591	19.743
ΣΥΝΟΛΟ	328.279	47,26%	52,74%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Στον Πίνακα 1-13 που ακολουθεί παρουσιάζεται ο αριθμός νομικών μονάδων, ο κύκλος εργασιών και οι απασχολούμενοι ανά μονοψήφιο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας για την Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, για την οποία διατίθενται στοιχεία από την ΕΛΣΤΑΤ (Στατιστικό Μητρώο Επιχειρήσεων για τα έτη 2015 και 2016). Διαπιστώνεται ότι, την εξεταζόμενη διετία τόσο ο συνολικός αριθμός νομικών μονάδων όσο και ο κύκλος εργασιών καταγράφουν πτωτική πορεία, σε αντίθεση με τον συνολικό αριθμό των εργαζομένων που αυξάνεται έστω και οριακά. Συγκεκριμένα, ο αριθμός επιχειρήσεων παρουσίασε σημαντική μείωση που ξεπέρασε το 10% (σε μόλις ένα έτος), ο κύκλος εργασιών μειώθηκε αντίστοιχα κατά -4,78%, ενώ ο αριθμός απασχολούμενων εμφάνισε ελαφρά αύξηση της τάξης του 1,37%.

Ειδικότερα ως προς τον αριθμό των νομικών μονάδων, αρνητική είναι η εικόνα για την πλειονότητα των κλάδων κατά NACE Rev2, πλην τριών. Ενδιαφέρον παρουσιάζει ο κλάδος «Ι. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ» που αντανakλά την εικόνα του τουριστικού κλάδου, και εμφανίζει επαμφοτερίζουσα εικόνα καθώς ο αριθμός επιχειρήσεων μειώθηκε κατά -6% περίπου με τον κύκλο εργασιών αντίστοιχα να μειώνεται οριακά κατά -1,50%, ενώ αντίθετα ο αριθμός απασχολούμενων στον συγκεκριμένο κλάδο εμφανίζει την μεγαλύτερη αύξηση μεταξύ των κλάδων με το εντυπωσιακό +25% περίπου.

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Πίνακας 1-13: Αριθμός νομικών μονάδων, κύκλος εργασιών και απασχολούμενοι ανά μονοψήφιο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας για την Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, 2015-2016

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙ ΑΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ Κωδικός NACE Rev2	Περιγραφή	ΑΡ. ΝΟΜΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ	2015		2016		Μεταβολή 2015-2016 (%)			
				ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ (χιλιάδες €)	ΑΡ. ΑΠΑΣΧΟ- ΛΟΥΜΕΝΩΝ	ΑΡ. ΝΟΜΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ (χιλιάδες €)	ΑΡ. ΑΠΑΣΧΟ- ΛΟΥΜΕΝΩΝ	ΑΡ. ΝΟΜΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ (χιλιάδες €)	ΑΡ. ΑΠΑΣΧΟ- ΛΟΥΜΕΝΩΝ
Π.Ε. ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	A	ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ	18.480	472.562	19.687	19.452	500.508,23	22.432	5,26%	5,91%	13,94%
	B	ΟΡΥΧΕΙΑ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΕΙΑ	23	45.012	92	x	x	x			
	C	ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ	6.955	3.530.468	36.046	6.423	3.553.893,77	39.309	-7,65%	0,66%	9,05%
	D	ΠΑΡΟΧΗ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ, ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΑΤΜΟΥ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ ΠΑΡΟΧΗ ΝΕΡΟΥ· ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΛΥΜΑΤΩΝ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ	443	181.613	818	420	163.018,60	966	-5,19%	-10,24%	18,09%
	E	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ	207	203.797	1.495	191	207.941,83	1.760	-7,73%	2,03%	17,73%
	F	ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ· ΕΠΙΣΚΕΥΗ	4.979	820.633	12.582	x	x	x			
	G	ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ	27.030	10.645.832	74.600	25.297	11.030.859,15	82.569	-6,41%	3,62%	10,68%
	H	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	5.888	875.669	13.929	5.612	907.340,30	15.307	-4,69%	3,62%	9,89%
	I	ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ	6.341	755.663	33.034	5.954	744.357,48	41.236	-6,10%	-1,50%	24,83%
	J	ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	1.920	252.769	5.090	1.746	267.176,23	5.521	-9,06%	5,70%	8,47%
	K	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	1.622	200.944	3.392	1.533	199.836,20	3.518	-5,49%	-0,55%	3,71%
	L	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ, ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΕΣ ΚΑΙ	924	65.321	1.466	896	58.276,18	-3,03%	-10,78%	7,16%	-3,03%
	M		18.701	747.801	28.685	17.121	609.074,30	-8,45%	-18,55%	-4,02%	-8,45%

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙ ΑΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ		2015				2016		Μεταβολή 2015-2016 (%)		
	Κωδικός NACE Rev2	Περιγραφή	ΑΡ. ΝΟΜΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ (χιλιάδες €)	ΑΡ. ΑΠΑΣΧΟ- ΛΟΥΜΕΝΩΝ	ΑΡ. ΝΟΜΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ (χιλιάδες €)	ΑΡ. ΑΠΑΣΧΟ- ΛΟΥΜΕΝΩΝ	ΑΡ. ΝΟΜΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ (χιλιάδες €)	ΑΡ. ΑΠΑΣΧΟ- ΛΟΥΜΕΝΩΝ
	N	ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΜΥΝΑ·	1.809	503.345	9.897	x	x				
	O	ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ	58	6.054	8.639	60	19.276,25	3,45%	218,41%	5,93%	3,45%
	P	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	1.934	117.283	25.208	1.735	105.770,04	-10,29%	-9,82%	-0,21%	-10,29%
	Q	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	6.927	441.214	27.785	7.011	525.093,03	1,21%	19,01%	4,82%	1,21%
	R	ΤΕΧΝΕΣ, ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ	1.923	92.537	5.742	1.809	101.204,22	-5,93%	9,37%	15,71%	-5,93%
	S	ΑΛΛΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	4.093	105.018	11.081	3.769	111.277,50	-7,92%	5,96%	8,38%	-7,92%
	W	ΑΓΝΩΣΤΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	117	827	210	29	491,86	-75,21%	-40,53%	-76,67%	-75,21%
		ΣΥΝΟΛΟ	110.374	20.064.362	319.478	99.058	19.105.395	323.855	-10,25%	-4,78%	1,37%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ / Στατιστικό Μητρώο Επιχειρήσεων

Παραμένοντας στον τομέα του τουρισμού, αξίζει αναφοράς η εξέλιξη των αφίξεων και των διανυκτερεύσεων στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, ώστε να εντοπιστούν οι τάσεις. Επισημαίνεται ότι σε βάθος 5ετίας (2014-2018) τα σχετικά στοιχεία διατίθενται από την ΕΛΣΤΑΤ (2018) για το μεγαλύτερο τμήμα της ευρύτερης περιοχής μελέτης, δηλαδή για τους επτά από τους δέκα Δήμους που την απαρτίζουν: τους Δήμους Θεσσαλονίκης - Παύλου Μελά (ως ενιαία χωρική ενότητα), Πυλαίας-Χορτιάτη, Θέρμης, Θερμαϊκού και Δέλτα-Χαλκηδόνος (επίσης ως ενιαία ενότητα).

Στον Πίνακα 1-14, για τους παραπάνω Δήμους, παρουσιάζονται τα μεγέθη των αφίξεων και διανυκτερεύσεων για τα έτη 2014 έως 2018, στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ) και στο Διάγραμμα 1-1 απεικονίζεται η διαχρονική εξέλιξη αυτών των μεγεθών. Επιπλέον, ο Πίνακας 1-15 δείχνει την πληρότητα κλινών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ) για το 2018.

Διαπιστώνεται ότι κατά την εξεταζόμενη περίοδο καταγράφεται μια σημαντική αύξηση των αφίξεων κατά 19% περίπου, όπως και των διανυκτερεύσεων κατά 21% περίπου. Όπως επίσης προκύπτει από το Διάγραμμα 1-1, η πορεία εξέλιξης των δύο μεγεθών είναι παρόμοια, με σημαντικότερη παρατήρηση τη συνεχή αύξηση των αφίξεων έως το 2016 και οι μεταπτώσεις έκτοτε, ενώ περίπου αντίστοιχη πορεία καταγράφουν και οι διανυκτερεύσεις (συνεχής αύξηση έως το 2017 και μείωση το 2018). Αξίζει επίσης να αναφερθεί ότι στο σύνολο της εξεταζόμενης περιόδου, η μέση διαμονή στην περιοχή κυμαίνεται σε δύο μόλις διανυκτερεύσεις. Όσον αφορά στο ποσοστό πληρότητας, καταγράφει επίσης συνεχείς ανοδικές τάσεις έως το 2016 και ακολούθως παρουσιάζει μικρή πτώση.

Πίνακας 1-14: Αφίξεις και διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ), 2014-2018

ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ	2014	2015	2016	2017	2018	% ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ 2014-2018
Αφίξεις	1.079.616	1.208.707	1.353.960	1.262.665	1.282.631	18,80%
Διανυκτερεύσεις	2.157.815	2.386.840	2.542.325	2.625.025	2.600.914	20,53%

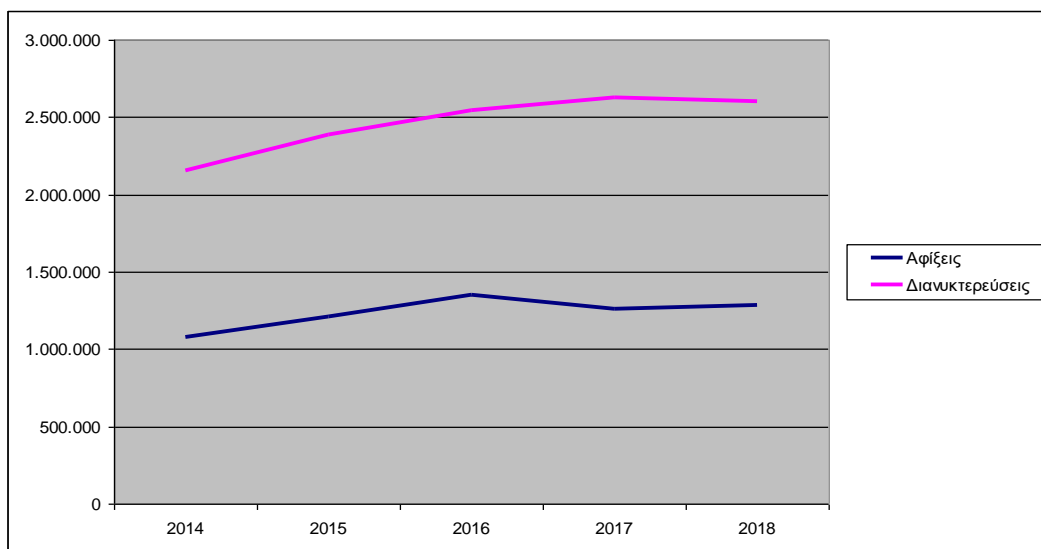
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Πίνακας 1-15: Πληρότητα κλινών (ποσοστό πληρότητας) στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ), 2014-2018

ΔΗΜΟΣ	2014	2015	2016	2017	2018	% ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ 2014-2018
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ & ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	53,2	59,1	62,0	62,7	61,3	59,66
ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	36,8	38,0	40,4	42,6	35,3	38,62
ΘΕΡΜΗΣ	39,9	46,9	54,0	54,5	52,7	49,60
ΠΥΛΑΙΑΣ-ΧΟΡΤΙΑΤΗ	49,4	47,4	48,8	47,6	48,3	48,3
ΔΕΛΤΑ-ΧΑΛΚΗΔΟΝΟΣ	24,5	27,0	33,6	31,3	34,2	30,12
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	40,76	43,68	47,76	47,74	46,36	

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Διάγραμμα 3. Εξέλιξη των αφίξεων και των διανυκτερεύσεων στη χωρική ενότητα της ευρύτερης περιοχής μελέτης, 2014-2018



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

1.3.4. ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το μέσο μέγεθος νοικοκυριού στην ευρύτερη περιοχή μελέτης ισούται με 2,49 μέλη ανά νοικοκυριό, μέγεθος που είναι χαμηλότερο από το εθνικό (2,55) , της ΠΚΜ (2,58) και της Π.Ε. Θεσσαλονίκης (2,53). Εν μέρει το μικρό μέγεθος νοικοκυριού για την αστική περιοχή της Θεσσαλονίκης μπορεί να αποδοθεί στον μεγάλο αριθμό φοιτητών που προέρχονται από άλλες περιοχές. Η πλειονότητα των νοικοκυριών αποτελείται από 1 ή 2 μέλη (ποσοστά περίπου 28%) (Πίνακας 1-16).

Πίνακας 1-16: Νοικοκυριά και μέλη αυτών κατά μέγεθος νοικοκυριού στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, 2011

Περιγραφή	Νοικοκυριά	Μέλη	Μέσο μέγεθος νοικοκυριού
Ευρύτερη περιοχή μελέτης	383.096	954.156	2,49
1 μέλος	105.436 27,52%	105.436 11,05%	
2 μέλη	108.116 28,22%	216.232 22,66%	
3 μέλη	77.214 20,16%	231.642 24,28%	
4 μέλη	69.692 18,19%	278.768 29,22%	
5 μέλη	16.473 4,30%	82.365 8,63%	
6 μέλη και άνω	6.165 1,61%	39.713 4,16%	

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Από τις συνολικά 382.846 κατοικίες που καταγράφονται στην ευρύτερη περιοχή μελέτης (Πίνακας 1-17), το 70% περίπου είναι ιδιοκατοικούμενες και το υπόλοιπο 30% ενοικιαζόμενες ή άλλου τύπου κυριότητας. Το ποσοστό των ιδιοκατοικούμενων είναι

χαμηλότερο από το εθνικό (73,20%) , της ΠΚΜ (75,75%) και της Π.Ε. Θεσσαλονίκης (71,44%). Ως προς την πυκνότητα κατοικήσεως, το μεγαλύτερο ποσοστό (35,36%) καταγράφουν οι κατοικίες στις οποίες αντιστοιχεί επιφάνεια κατοικίας 45 μ² ανά κάτοικο ή και μεγαλύτερη, ενώ σημαντικό ποσοστό (33,88%) αντιστοιχεί και στην κατηγορία «15 - 29 μ² ανά κάτοικο».

Πίνακας 1-17: Κατοικούμενες κανονικές κατοικίες κατά πυκνότητα κατοικήσεως και τύπο κυριότητας στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, 2011

Περιγραφή / Πυκνότητα κατοικήσεως (μ ² ανά κάτοικο)	Σύνολο	Τύπος κυριότητας	
		Ιδιοκατοικούμ ενες	Ενοικιαζόμενε ς / Συνεταιριστικ ής ιδιοκτησίας / Άλλος τύπος κυριότητας
Ευρύτερη περιοχή μελέτης	382.846	266.954	115.892
%		69,73%	30,27%
Μικρότερη από 15 μ ² ανά κάτοικο	13.635	8.892	4.743
%	3,56%*	65,21%	34,79%
15 - 29 μ ² ανά κάτοικο	129.706	94.607	35.099
%	33,88%*	72,94%	27,06%
30 - 44 μ ² ανά κάτοικο	104.131	73.388	30.743
%	27,20%*	70,48%	29,52%
45+ μ ² ανά κάτοικο	135.374	90.067	45.307
%	35,36%*	66,53%	33,47%

*επί του συνόλου των κατοικιών

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, μόλις το 11,71% αντιστοιχεί σε μονοκατοικία (Πίνακας 1-18), αποτυπώνοντας κι αυτό την αστικότητα της περιοχής μελέτης. Ως προς τον αριθμό δωματίων, το 45,25% των κανονικών κατοικιών διαθέτουν 3 δωμάτια και το 27,12% δύο δωμάτια (Πίνακας 1-19). Ο μέσος αριθμός δωματίων ανέρχεται σε περίπου 2,9 ανά κανονική κατοικία.

Πίνακας 1-18: Κανονικές κατοικίες κατά τύπο κτιρίου στην ευρύτερη περιοχή, 2011

ΔΗΜΟΣ	Σύνολο	Τύπος κτιρίου όπου βρίσκεται η κατοικία	
		Μονοκατοικία	Άλλος τύπος (διπλοκατοικία, πολυκατοικία, κτίριο που η κύρια χρήση του δεν είναι κατοικία)
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	205.398	2.774	202.624
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	25.798	1.125	24.673
ΔΕΛΤΑ	19.393	7.720	11.673
ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	33.294	14.322	18.972
ΘΕΡΜΗΣ	22.274	12.137	10.137
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	45.233	830	44.403
ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ - ΕΥΟΣΜΟΥ	47.376	2.831	44.545
ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	42.001	4.697	37.304
ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	45.710	5.188	40.522
ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	30.326	8.916	21.410
ΣΥΝΟΛΟ	516.803	11,71%	88,29%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Πίνακας 1-19: Κανονικές κατοικίες κατά αριθμό δωματίων στην ευρύτερη περιοχή, 2011

ΔΗΜΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ					
		1	2	3	4	5	6+
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	205.398	15.219	64.561	90.394	30.582	3.508	1.134
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	25.798	1.258	8.049	13.620	2.592	200	79
ΔΕΛΤΑ	19.393	1.263	3.896	7.599	4.970	1.201	464
ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	33.294	2.433	10.361	12.589	5.782	1.394	735
ΘΕΡΜΗΣ	22.274	723	3.425	7.908	7.060	2.081	1.077
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	45.233	2.157	10.673	21.332	9.862	897	312
ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ - ΕΥΟΣΜΟΥ	47.376	1.884	11.909	25.291	7.470	652	170
ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	42.001	2.374	11.935	19.388	6.498	1.231	575
ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	45.710	1.819	10.730	24.110	8.032	782	237
ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	30.326	775	4.637	11.601	9.180	2.645	1.488
ΣΥΝΟΛΟ	516.803	5,79%	27,12%	45,25%	17,81%	2,82%	1,21%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Όσον αφορά στην κατάσταση των κατοικιών (Πίνακας 1-20), το 74,08% είναι κατοικούμενες και το 25,92% κενές. Από τις τελευταίες, περίπου το 43% διατίθενται προς ενοικίαση ή πώληση, ενώ ένα ποσοστό της τάξης του 30% αποτελούν δευτερεύουσες κατοικίες.

Πίνακας 1-20: Κανονικές κατοικίες κατά κατάσταση στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, 2011

Δήμος	Σύνολο κανονικών κατοικιών	Κατοικούμενες	Κανονικές κατοικίες				
			Σύνολο κενών κατοικιών	Κενές			
				για ενοικίαση ή πώληση	εξοχικές	δευτερεύ- ουσες	για άλλο λόγο
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	205.398	147.376	58.022	28.662	318	18.537	10.505
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	25.798	19.916	5.882	2.601	38	2.017	1.226
ΔΕΛΤΑ	19.393	15.344	4.049	2.142	67	861	979
ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	33.294	17.651	15.643	3.386	9.246	1.948	1.063
ΘΕΡΜΗΣ	22.274	17.094	5.180	2.002	672	1.458	1.048
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	45.233	36.923	8.310	3.364	72	3.341	1.533
ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ - ΕΥΟΣΜΟΥ	47.376	36.764	10.612	4.756	103	3.188	2.565
ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	42.001	32.418	9.583	3.875	292	3.230	2.186
ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	45.710	35.361	10.349	4.240	124	3.971	2.014
ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	30.326	23.999	6.327	2.663	466	1.748	1.450
% επί του συνόλου	516.803	74,08%	25,92%				
% επί των κενών			133.957	43,07%	8,51%	30,08%	18,34%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

1.3.5. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Περισστικό Δάσος Σέιχ-Σου

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης ο βασικός περιβαλλοντικός πόρος και «πνεύμονας» πρασίνου και οξυγόνου της πόλης είναι το περισστικό δάσος Θεσσαλονίκης «Σέιχ-Σου», γνωστό και ως «Κέδρινος Λόφος». Το δάσος αναπτύσσεται ΒΑ της πόλης της Θεσσαλονίκης, είναι ένα από τα σημαντικότερα περισστικά δάση της χώρας και αποτελεί το σημαντικότερο περιβαλλοντικό οικοσύστημα της πόλης της Θεσσαλονίκης καθώς προσφέρει αντιπλημμυρική προστασία, προστασία του εδάφους από διάβρωση, στήριξη της βιοποικιλότητας, αποτελώντας τον κύριο πνεύμονα πρασίνου, χώρο ανάπτυξης αναψυχής και υπαίθριου αθλητισμού, περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, έρευνας, καθώς και σημείο αναφοράς τουριστικού ενδιαφέροντος κοινωνικών εκδηλώσεων και ψυχαγωγίας για τους επισκέπτες και τους κατοίκους του ΠΣΘ, απαραίτητο για τη διατήρηση, την προστασία και την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής.

Γεωγραφικά, εκτείνεται στους λόφους που περιβάλλουν την πόλη, καταλαμβάνοντας τις νότιες και νοτιοδυτικές πλαγιές του Χορτιάτη μέχρι και το δρόμο Επταπυργίου – Ασβεστοχωρίου. Έχει συνολική έκταση 30.000 στρεμ. περίπου και αποτελείται από κωνοφόρα κυρίως είδη. Το σημερινό τεχνητό δάσος κωνοφόρων δημιουργήθηκε σταδιακά από τη δεκαετία του 1930 με μία σειρά αναδασώσεων που πραγματοποιήθηκαν βάσει αντίστοιχων αποφάσεων των αρμοδίων αρχών με στόχο την ανόρθωση του προϋπάρχοντος υποβαθμισμένου δάσους αειφύλλων πλατυφύλλων. Το αναδασωτικό έργο ξεκίνησε το 1929-

34 με κύριο σκοπό την ανόρθωση του υποβαθμισμένου δάσους προκειμένου να σταθεροποιηθεί το έδαφος και να αποτραπούν τα πλημμυρικά φαινόμενα, τα οποία προκαλούσαν συχνές καταστροφές στην πόλη της Θεσσαλονίκης. Οι αναδασώσεις συνεχίσθηκαν από τις αρμόδιες Υπηρεσίες (Δασαρχείο Θεσσαλονίκης, Διεύθυνση Αναδασώσεων) με αποτέλεσμα μέχρι την πυρκαγιά του Ιουλίου 1997 το δάσος, σύμφωνα με τους Γκατζογιάννη κ.ά. (2001), να συγκροτείται από συστάδες υψηλού δάσους τραχείας πεύκης και άλλων κωνοφόρων (αμιγείς συστάδες τραχείας πεύκης, αείφυλλων πλατύφυλλων, κουκουναριάς, χαλεπίου πεύκης, κυπαρίσσου, μικτές συστάδες τραχείας πεύκης-πυρναριού, τραχείας πεύκης- κυπαρίσσου, ρεματικής βλάστησης, κυπαρίσσου-πυρναριού). Η πυρκαγιά του 1997 κατέστρεψε ολοσχερώς 16.640 στρέμματα δασικής έκτασης προκαλώντας σοβαρά προβλήματα στις λειτουργίες του οικοσυστήματος. Στο πλαίσιο της άμεσης αντιμετώπισης της κατάστασης του δασικού οικοσυστήματος, σχεδιάσθηκαν και εφαρμόσθηκαν τα «κατεπείγοντα» έργα για την αντιμετώπιση της διάβρωσης του εδάφους, την αναδάσωση και την προστασία από τις πλημμύρες. Σε συνέχεια των ανωτέρω σχεδιάσθηκε και υλοποιείται το πρόγραμμα «Προστασία και Αναβάθμιση περιαστικού δάσους Θεσσαλονίκης» με σκοπό την ορθολογική και ολοκληρωμένη διαχείριση του περιαστικού δάσους. Επιπλέον, το περιαστικό δάσος Σείχ Σου (Θεσ/νίκης – Συκεών – Νεάπολης – Χορτιάτη) αποτελεί και καταφύγιο άγριας ζωής σε έκταση 3.658 Ha σύμφωνα με την απόφαση Δ.Δ. 2099/1998.

Ειδικότερα, φιλοξενεί 277 είδη ανώτερων φυτών, μεταξύ των οποίων: το προστατευόμενο από την εθνική νομοθεσία είδος χελιδονόχορτο (*Digitalis lanata*), καθώς και λαδανιά, παλιούρι, ανατολικό πλάτανο, το ανθεκτικό στις επιδράσεις βοσκής, υλοτομίας και πυρκαγιών πουργάρι κ.α. Ανήκει φυτοκοινωνιολογικά στην Παραμεσογειακή Ζώνη Βλάστησης, στην οποία εντάσσονται οι λοφώδεις υποορεινές περιοχές της χώρας μας. Ο αυξητικός αυτός χώρος χαρακτηρίζεται από την κυριαρχία θαμνώνων πουργαριού, καθώς και από τα κωνοφόρα είδη τραχείας πεύκης (*Pinus brutia*) και κυπαρίσσιου (*Cupressus sempervirens*), τα οποία στην περίπτωση του περιαστικού δάσους Θεσσαλονίκης εισήχθησαν τεχνητά. Η θαμνώδης βλάστηση εκπροσωπείται, επίσης, και από τις λαδανιές (*Cistus* sp.) και το παλιούρι (*Paliurus spina - christii*).

Η πανίδα του περιαστικού δάσους Σείχ-Σου, όπως καταγράφεται, είναι επίσης πλούσια. Από θηλαστικά εντοπίζονται λαγοί, αλεπούδες, νυφίτσες, ασβοί, κουνάβια αλλά και μια σειρά ακόμη από εντομοφάγα (σκαντζόχοιροι, κηπομιγάλη) και τρωκτικά (σκίουροι, αρουραίοι, δασοπόντικες, κ.α.). Αρκετά μεγάλος είναι, επίσης, και ο κατάλογος των πτηνών που φιλοξενούνται. Υπολογίζεται ότι στο Σείχ-Σου συναντώνται πάνω από 80 είδη πτηνών, μεταξύ των οποίων είναι ο φιδαιτός, ο κούκος, το χελιδόνι, το ορτύκι, ο τσαλαπετεινός, η πετροπέρδικα, το αηδόνι, το αγριοπερίστερο, η κουκουβάγια, η κίσσα, η τσίχλα και η καρακάξα. Αξίζει, επίσης, να αναφερθεί ότι από τα 407 είδη που αριθμεί η ορνιθοπανίδα της Ελλάδας, το 23,3% συναντάται στο Σείχ-Σου.

Όσον αφορά στα αμφίβια και στα ερπετά, εντοπίζονται σαλαμάνδρες, λιμνοβάτραχοι, φρύνοι, μεσογειακές χελώνες και νερόφιδα. Στο Σείχ Σου συναντώνται τέλος και διάφορα είδη σαύρας, μεταξύ των οποίων είναι και ένα σπάνιο είδος, γνωστό με την ονομασία "κροκοδειλάκι" (ή "κουρκουτάς"). Βάσει της υψηλής οικολογικής αξίας του, το περιαστικό δάσος έχει χαρακτηριστεί με απόφαση του Υπ. Πολιτισμού ως τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1469/50.

Θερμαϊκός Κόλπος

Ο κόλπος της Θεσσαλονίκης και του Θερμαϊκού φιλοξενούν τις περισσότερες μονάδες μυδοκαλλιέργειας στην Ελλάδα και αποτελούν τη μεγαλύτερη πηγή παραγωγής μυδιών σε εθνικό επίπεδο, με ποσοστό 88% της στρεμματικής κάλυψης. Στην Π.Ε. Θεσσαλονίκης υπάγεται το 55% των εγκατεστημένων μονάδων της χώρας. Εντός της ευρύτερης περιοχής μελέτης εμπίπτει το ΒΔ τμήμα του κόλπου Θεσσαλονίκης, όπου η συνολική επιφάνεια της καλλιέργειας με πλωτό σύστημα ανέρχεται σε 745 στρέμ. και της καλλιέργειας με πασσάλους σε 350 περίπου στρέμ. με άναρχη και ανεξέλεγκτη εγκατάσταση. Επίσης το ανατολικό τμήμα του Θερμαϊκού όπου υπάρχουν ορισμένες μικρές μονάδες στην περιοχή του Αγγελοχωρίου - Ν. Μηχανιώνας, με συνολική επιφάνεια καλλιέργειών με πλωτό σύστημα 30 στρέμ. και καλλιέργειας με πασσάλους 4 στρέμ.

Η παράκτια αλιεία στο Θερμαϊκό θεωρείται από τις σημαντικότερες στην Ελλάδα γεγονός που οφείλεται κυρίως στην αφθονία της τροφής στον όρμο και στον κόλπο της Θεσσαλονίκης.

Από άποψη ναυσιπλοΐας, ο Θερμαϊκός θεωρείται ιδιαίτερα σημαντικός, με αιχμή το εθνικής εμβέλειας Λιμάνι της Θεσσαλονίκης, περιλαμβανόμενων και των εγκαταστάσεων φορτοεκφόρτωσης πετρελαιοειδών και χημικών στο Καλοχώρι, καθώς και το αλιευτικό λιμάνι της Μηχανιώνας (Ιχθυόσκαλα, παράκτια και μέση αλιεία), μικρότερης σημασίας ναυπηγοεπισκευαστικές εγκαταστάσεις κ.λπ.

Παράκτιες περιοχές δυναμικού κολύμβησης δεν είναι αναπτυγμένες εντός της ευρύτερης περιοχής μελέτης, καθώς με την πάροδο των ετών έχει πλέον απαξιωθεί η παράκτια ζώνη του Δήμου Θερμαϊκού ως πόλος κολυμβητικού ενδιαφέροντος (κυρίως ως προς την ποιότητα των υδάτων), ενώ και η παράκτια ζώνη του Καλοχωρίου δεν ευνοήθηκε ποτέ η κολυμβητική δραστηριότητα λόγω παρουσίας της λιμνοθάλασσας και της ποιότητας των υδάτων, κατευθύνοντας την δραστηριότητα στις ακτές της Χαλκιδικής και της Πιερίας. Σε ότι αφορά άλλες μορφές θαλάσσιας αναψυχής (ιστιοπλοΐα, ναυταθλητισμός) ο Θερμαϊκός δεν θεωρείται ιδιαίτερα επιλέξιμη θαλάσσια ζώνη, σε αντιδιαστολή με το δυνητικό εξυπηρετούμενο πληθυσμό και την πληθώρα ναυταθλητικών συλλόγων και ομίλων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Εθνικό Πάρκο

Το πλησιέστερο Εθνικό Πάρκο περιλαμβάνει την παράκτια περιοχή της βορειοδυτικής πλευράς της ευρύτερης περιοχής μελέτης (Δήμος Δέλτα) και χαρακτηρίστηκε σύμφωνα με την ΚΥΑ 12966/2009 (ΦΕΚ 220ΑΑΠ/14-05-2009). Περιλαμβάνει τις χερσαίες, υδάτινες και θαλάσσιες περιοχές των εκβολών των ποταμών Γαλλικού, Αξιού, Λουδία και Αλιάκμονα, της Αλυκής Κίτρου, της λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου και της ευρύτερης περιοχής τους, όπου καθορίστηκαν οι επιτρεπόμενες χρήσεις, όροι και περιορισμοί δόμησης. Εντός του Δήμου Δέλτα βρίσκονται οι εκβολές του Γαλλικού και του Αξιού ποταμού.

Ως προς τις χρήσεις γης, η ΚΥΑ του Εθνικού Πάρκου προσδιορίζει τις ακόλουθες γενικές κατηγορίες:

- Περιοχές Απόλυτης Προστασίας της Φύσης
- Περιοχές Προστασίας της Φύσης – Δέλτα ποταμών
- Περιοχές Προστασίας της Φύσης - Χερσαίες Εκτάσεις

- Περιφερειακές Ζώνες Γεωργικών Καλλιεργειών και η περιοχή ελεγχόμενης οικιστικής ανάπτυξης των Αλυκών Κίτρους.

Εν γένει, η ορνιθοπανίδα της περιοχής του Εθνικού Πάρκου είναι εξαιρετικά σημαντική, καθώς φιλοξενεί έναν αξιόλογο αριθμό ειδών (275 είδη) από τα οποία άλλα αναπαράγονται εδώ (87), άλλα εμφανίζονται μόνον κατά την μετανάστευση (156), άλλα χρησιμοποιούν τους υγροτόπους και την εγγύς ευρύτερη περιοχή για διαχείμαση (105), ενώ κάποια κάνουν συνδυαστική των παραπάνω χρήση. Επίσης, στην περιοχή έχει καταγραφεί μεγάλος αριθμός σημαντικών ειδών αμφιβίων, ερπετών, ασπονδύλων, ψαριών και θηλαστικών, που προστατεύονται σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο.

Ειδικότερα όσον αφορά στον ποταμό Γαλλικό, που εμπίπτει εντός της ευρύτερης περιοχής μελέτης του ΕΠΣ, διαρρέει μια εκτεταμένη πεδινή περιοχή με ποικιλία γεωργικών καλλιεργειών και διάσπαρτες βιομηχανικές – βιοτεχνικές εγκαταστάσεις. Μεγάλο αισθητικό ενδιαφέρον παρουσιάζει το τμήμα της κοίτης του Γαλλικού νοτίως της Ε.Ο. Αθηνών – Θεσσαλονίκης (άξονας ΠΑΘΕ) έως τις εκβολές του, καθώς υπάρχουν εναλλαγές υγρού στοιχείου και ξηράς σε ποικιλία σχηματισμών, είτε με τη μορφή μικρών λιμνών και μαιανδρισμών (λιμνοθάλασσα Καλοχωρίου) είτε με τη μορφή νησίδων στεριάς κοντά στην περιοχή των εκβολών, ενώ σε πολλά σημεία αναπτύσσεται παρόχθια βλάστηση. Στην περιοχή ενδιαιτούν πολλά υδρόβια και παρυδάτια είδη πουλιών που προσδίνουν ιδιαίτερο χρώμα στο τοπίο.

Ρέματα εντός αστικού τοπίου

Την ευρύτερη περιοχή μελέτης διασχίζουν αρκετά ρέματα τα οποία ξεκινούν κυρίως από τα μεγαλύτερα υψόμετρα (Κέδρινος Λόφος κ.λ.π.) και αφού διασχίσουν μερικά ή ολικά κατοικημένες περιοχές καταλήγουν στον Θερμαϊκό Κόλπο. Σε αυτά περιλαμβάνονται και δύο σημαντικοί χείμαρροι, ο χείμαρρος της Θέρμης (Ανθεμούντα) και ο χείμαρρος του Δενδροποτάμου, καθώς και η τεχνητή Περιφερειακή Τάφρος, η οποία είναι τεχνητή διώρυγα και αποτελεί ένα από τα δύο βασικά αντιπλημμυρικά έργα της πόλης της Θεσσαλονίκης (το άλλο είναι ο χείμαρρος του Δενδροποτάμου). Η Τάφρος εκτείνεται από βορρά προς νότο, ξεκινώντας από τον Κέδρινο Λόφο (παράλληλα προς την οδό Πολυγνώτου) και αποτελώντας στο μεγαλύτερο τμήμα της το κοινό διοικητικό όριο των Δήμων Θεσσαλονίκης, Πυλαίας-Χορτιάτη και Καλαμαριάς, καταλήγοντας στο Θερμαϊκό, με συνολικό μήκος περίπου 9 χλμ. Τα υπόλοιπα κύρια ρέματα/χείμαρροι που εκβάλλουν στο παραλιακό μέτωπο της πόλης είναι τα εξής:

- Ρέμα Πεδίου Άρεως ή Λύτρα, που ακολουθεί την διεύθυνση των οδών Κατσιμίδη, Δοϊράνης, Κιλκισίου, Ζέρβα και Λύτρα, εκβάλλοντας στον Θερμαϊκό στο ύψος της οδού Λύτρα.
- Ρέμα Τούμπας ή Κωνσταντινίδη, που διέρχεται από την οδό Ορτανσίας, τον Λόφο Τούμπας, τις οδούς Κρίτωνος και Χρυσόχοου, εκβάλλοντας στην περιοχή της Σχολής Τυφλών.
- Ρέμα Κυβερνείου ή Μεγάλο Ρέμα, που ανατολικά της Περιφερειακής Τάφρου διακλαδώνεται στο �έμα Μαλακοπής ή Σταγειρίτη και στο Ελαιόρεμα (Πυλαίας). Εντός του Δήμου Θεσσαλονίκης ακολουθεί τη διεύθυνση των οδών Διστόμου, Διομήδη, Ορέστου, ενώ άλλος κλάδος αποτελεί συνέχεια του ρέματος της οδού Πολυγνώτου μέσω της οδού Πριάμου. Το �έμα εκβάλλει στην περιοχή του Ομίλου Φίλων Θαλάσσης.
- Ρέμα Αλλατίνη ή Ντεπώ, που διέρχεται από τις οδούς Ψελλού, Μερκουρίου, Ν.Τύπα και εκβάλλει στην περιοχή του αλευρόμυλου Αλλατίνη. Ανατολικά της Περιφερειακής Τάφρου διακλαδώνεται στα ρέματα/χείμαρρους Χαλίλ Ντερέ και Κυψέλης.

Από τα παραπάνω ρέματα, η Περιφερειακή Τάφρος δέχεται τις απορροές των ακόλουθων: του ρέματος της οδού Πολυγνώτου, του ρέματος Μαλακοπής (ή Σταγειρίτη), του Ελαιορέματος Πυλαίας και των ρεμάτων Χαλίλ Ντερέ και Κυψέλης (Πυλαία).

Σημειώνεται ότι κυρίως η Περιφερειακή Τάφρος αλλά και τα υπόλοιπα ρέματα που προαναφέρθηκαν, εκτός από την σημαντική αντιπλημμυρική λειτουργία τους, συνιστούν και έναν πολύ σημαντικό πόρο αναψυχής και εν δυνάμει διαδημοτικών αξόνων αστικού πρασίνου και πεζοπορικής σύνδεσης της ενδότερης αστικής περιοχής με το παραλιακό μέτωπο της πόλης, εφόσον αναβαθμιστούν ποιοτικά και υλοποιηθούν προγράμματα αξιοποίησής τους (λ.χ. όπως αναφέρεται στη μελέτη «Έργα διευθέτησης και ανάπλασης Περιφερειακής Τάφρου Θεσσαλονίκης», ΟΡΘΕ, 2006). Εξάλλου η Τάφρος και το Ελαιόρεμα λειτουργούν ήδη ως άξονες πεζοπορίας και υπαίθριας αναψυχής του πληθυσμού των όμορων περιοχών, κατά μήκος των διαμορφωμένων μονοπατιών που διατρέχουν τα πρηνή τους παράλληλα προς την κοίτη τους.

Αστικό πράσινο

Οι χώροι αστικού πρασίνου στη ευρύτερη περιοχή μελέτης αφορούν τους χώρους που εντοπίζονται εντός των αστικών περιοχών και διακρίνονται κυρίως στις εξής κατηγορίες:

- Πάρκα Πόλης που αποτελούν εκτεταμένους χώρους πρασίνου εντός του αστικού ιστού με εμβέλεια εξυπηρέτησης ευρύτατα τμήματα της αστικής περιοχής (π.χ. το πάρκο της ΧΑΝΘ και του Πεδίου Άρεως, η Νέα Παραλία, το άλσος Νέας Ελβετίας κοκ).
- Πάρκα Συνοικίας που περιλαμβάνουν μεγάλους, διαμορφωμένους, κοινόχρηστους χώρους, εξυπηρετώντας ολόκληρες συνοικίες.
- Πλατείες που αποτελούν κοινόχρηστους ανοιχτούς χώρους με περιορισμένο πράσινο.
- Γραμμικοί χώροι πρασίνου (ανοιχτών και μη) όπως π.χ. οι όχθες της Περιφερειακής Τάφρου.
- Παιδικές χαρές και μικροί χώροι στάσης – ανάπαυσης.
- Νησίδες πρασίνου του οδικού δικτύου.

Ειδικότερα στο παραλιακό μέτωπο, οι διαμορφωμένοι χώροι πρασίνου εκτείνονται σε μήκος αρκετών χλμ. περιλαμβάνοντας την παλιά και νέα παραλία της Θεσσαλονίκης καθώς και την παράκτια ζώνη της Καλαμαριάς.

Γενικότερα, τα στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος εντός αστικού ιστού συνιστούν καταφύγιο πτηνοπανίδας με δυνατότητα προσαρμογής στον αστικό χώρο και στοιχεία διαφοροποίησης και εναλλαγής του αστικού τοπίου, με θετικό αντίκτυπο στη βελτίωση της αισθητικής του αλλά και της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Ωστόσο, η συνολική εικόνα ως προς τα ποσοστιαία μεγέθη (πράσινο ανά κάτοικο) δεν είναι καθόλου ενθαρρυντική: η ραγδαία επέκταση του οικιστικού ιστού της Θεσσαλονίκης, από τη δεκαετία του 1960, χωρίς σχεδιασμό και πρόβλεψη για το αστικό πράσινο, είχε σαν αποτέλεσμα οι χώροι αυτοί στο πολεοδομικό συγκρότημα να μην είναι επαρκείς σε έκταση, ούτε να έχουν την κατάλληλη διασπορά. Η πόλη έχει ένα από τα μικρότερα ποσοστά πρασίνου από όλες τις Ευρωπαϊκές πόλεις μόλις 2,7 τ.μ., ανά κάτοικο (ενδεικτικά: Βιέννη 20 τ.μ., Χάγη 27,7 τ.μ., Άμστερνταμ 27 τ.μ., Βερολίνο 13 τ.μ., Ρώμη 9 τ.μ., Παρίσι 8 τ.μ.). Στην αντίστοιχη κατάταξη των πόλεων από τον Ευρωπαϊκό Οργανισμό Περιβάλλοντος, η Θεσσαλονίκη βρίσκεται μια θέση πάνω από την Αθήνα, μόνο και μόνο επειδή οι ερευνητές υπολόγισαν στην έκταση του αστικού πρασίνου και τμήματα του περιαστικού δάσους Σείχ

Σου που εφάπτονται στην πόλη (Άγιος Παύλος, Συκιές, Τούμπα, Πανόραμα). Σύμφωνα όμως με μελέτη του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, στην οποία μετρήθηκε μόνο το πραγματικό πράσινο που βρίσκεται μέσα στην πόλη, η αναλογία είναι πολύ μικρότερη: 1,6 τετραγωνικό μέτρο ανά κάτοικο, δηλαδή περίπου έξι φορές μικρότερη από το κατώτατο διεθνώς παραδεκτό όριο, που είναι 10 τ.μ ανά κάτοικο. Με βάση τα στοιχεία της μελέτης αυτής η Θεσσαλονίκη καλύπτεται κατά 77% από κτίρια, κατά 19% από ασφαλτοστρωμένους δρόμους και μόλις ένα 4% αποτελείται από πράσινο και ελεύθερους χώρους, ενώ σύμφωνα με μελέτες πολεοδομικού προτύπου του ΕΜΠ, με βάση τις κλιματολογικές συνθήκες και τον πληθυσμό του, το ΠΣΘ θα έπρεπε να έχει αναλογία 20 τ.μ. πρασίνου ανά κάτοικο, δηλαδή 12 φορές υψηλότερη από τη σημερινή.

Θόρυβος

Ο θόρυβος αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες υποβάθμισης του περιβάλλοντος και κατά συνέπεια της ποιότητας ζωής. Οι επιπτώσεις της χρόνιας έκθεσης σε υψηλά επίπεδα θορύβου στον άνθρωπο διακρίνονται σε φυσιολογικές και ψυχολογικές. Ως “περιβαλλοντικός θόρυβος” νοούνται οι ανεπιθύμητοι ή επιβλαβείς θόρυβοι στις αστικές περιοχές και στο ύπαιθρο που δημιουργούνται από ανθρώπινες δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων των θορύβων που εκπέμπονται από μεταφορικά μέσα, από οδικές, σιδηροδρομικές και αεροπορικές μεταφορές και από χώρους βιομηχανικής δραστηριότητας όπως ορίζονται στο παράρτημα ΙΙ του άρθρου 5 της υπ’ αριθ. Η.Π. 15393/2332/2002 ΚΥΑ (ΦΕΚ 1022Β’/2002). Σημειώνεται ότι στο βιομηχανικό θόρυβο περιλαμβάνεται και ο θόρυβος από τα λιμάνια.

Τις τελευταίες δεκαετίες γίνεται σημαντική προσπάθεια χαρτογράφησης και εκτίμησης του περιβαλλοντικού και κυκλοφοριακού θορύβου. Ειδικότερα, από το έτος 2000 ξεκίνησε η προσπάθεια παρακολούθησης του αστικού θορύβου στην πόλη της Θεσσαλονίκης, από τον ΟΡΘ σε συνεργασία με το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης³. Στα πλαίσια της προσπάθειας αυτής τοποθετήθηκαν 6 σταθμοί παρακολούθησης θορύβου στο πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης, κατά το δυνατόν περισσότερο αντιπροσωπευτικές σε ότι αφορά την γεωγραφία των περιοχών αλλά και τις διάφορες χρήσεις αυτών. Οι σταθμοί παρέμειναν 24 μήνες στις θέσεις αυτές, με σκοπό την συστηματική παρακολούθηση της εξέλιξης του κυκλοφοριακού θορύβου (αλλά και άλλων πηγών θορύβου στον αστικό χώρο) διαμέσου της καταγραφής και στατιστικής επεξεργασίας των παραμέτρων ποιότητας του ακουστικού περιβάλλοντος, για την τεκμηριωμένη εξαγωγή συμπερασμάτων τόσο για τις επιπτώσεις, όσο και για την αντιμετώπιση του αστικού θορύβου. Ως πλέον κατάλληλα κρίθηκαν τα παρακάτω σημεία μετρήσεων:

- Βασ. Όλγας, Κτίριο Ο.Ρ.Θ.
- Πλατεία Δημοκρατίας, Υποκατάστημα Εθνικής Τράπεζας
- Αμπελόκηποι, Ωδείο Δήμου Αμπελοκήπων
- Άνω Πόλη, Υποκατάστημα ΙΚΑ Επταπυργίου
- Τούμπα, Υποκατάστημα ΙΚΑ Τούμπας
- Καλαμαριά, Εγκαταστάσεις Δήμου Καλαμαριάς

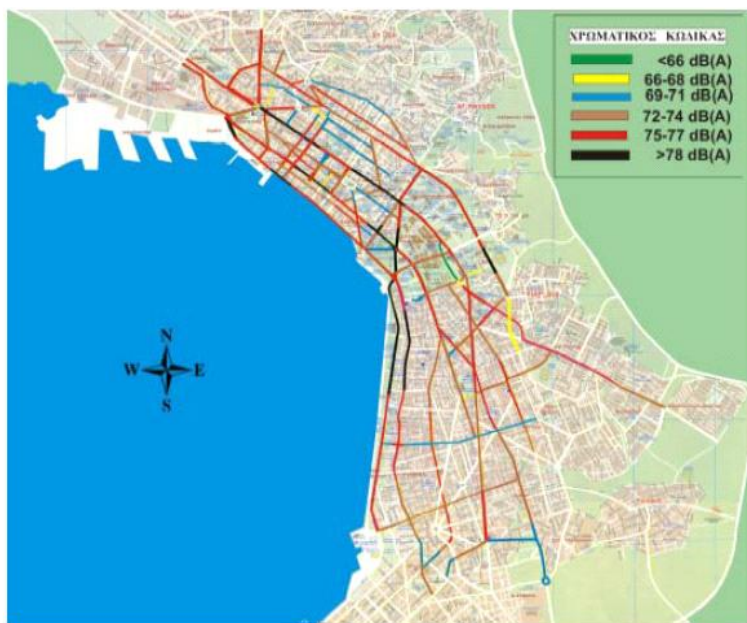
³ Τζεκάκης Ε., Νικολάου Κ., Βασιλειάδης Β. Παρατηρητήριο θορύβου στην πόλη της Θεσσαλονίκης. Εργαστήριο Αρχιτεκτονικής Τεχνολογίας, Πολυτεχνική Σχολή, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης. Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου & Προστασίας Περιβάλλοντος Θεσσαλονίκης. 2ο Περιβαλλοντικό Συνέδριο Μακεδονίας, Θεσσαλονίκη, 8-12 Οκτωβρίου 2005.

Όπως προκύπτει από τα εξαγόμενα αποτελέσματα (βλ. σχετικά το παρακάτω Σχήμα), παρατηρήθηκε αξιοσημείωτη διαφορά τιμών στην οδό Βασ. Όλγας από τις υπόλοιπες περιοχές. Παραπλήσιες ήταν οι τιμές των σταθμών Αμπελοκήπων, Πλατείας Δημοκρατίας και Τούμπας, με την Καλαμαριά να είναι αισθητά χαμηλότερα. Η Άνω Πόλη είχε αναμενόμενα την χαμηλότερη τιμή. Οι δυσμενέστεροι μήνες από άποψη θορύβου ήταν οι: Νοέμβριος, Δεκέμβριος και Ιανουάριος, ενώ τις χαμηλότερες τιμές παρουσίαζαν οι θερινοί μήνες: Ιούνιος, Ιούλιος και Αύγουστος⁴. Κατά τη διάρκεια των 24 μηνών δεν προέκυψαν αξιοσημείωτες διαφοροποιήσεις.

Ακόμη, το Τμήμα Περιβάλλοντος του Δήμου Θεσσαλονίκης άρχισε από το 2003 ένα πιλοτικό πρόγραμμα μετρήσεων της ηχορύπανσης στο κεντρικό και ανατολικό τμήμα της πόλης⁵. Σημειώνεται ότι η συνεχής αύξηση του στόλου των οχημάτων κατά την τελευταία 20ετία δημιούργησε σημαντική κυκλοφοριακή συμφόρηση, περιορίζοντας την ταχύτητα των οχημάτων περίπου στα 20km/h. Συγκρίνοντας τις μετρήσεις αυτές με αντίστοιχες που έγιναν την δεκαετία του '90, παρατηρήθηκε ότι η συμφόρηση αυτή ελάττωσε τα επίπεδα ηχορύπανσης σε κεντρικούς οδικούς άξονες, αλλά παράλληλα το πρόβλημα επιδεινώθηκε σε άλλες μικρότερες περιφερειακές οδούς. Πρέπει επίσης να συνυπολογισθεί ότι μετά το 1991 ο αριθμός των νέων καταλυτικών αυτοκινήτων, που προκαλούν μικρότερο θόρυβο, αυξήθηκε σημαντικά.

Σχήμα 1-3: Χάρτης κυκλοφοριακού θορύβου - Leq στο κεντρικό και ανατολικό τμήμα της πόλης.

(Κελέσης Α.Γ., Πετρακάκης Μ.Ι., Τζουμάκα Π.Ν., Τσούγκας Μ.Α., Τσιμενίδου Π.Ι., Κούτσαρη Ε.Σ. και Τζουρέλης Γ.Α., 2005)



Όπως προκύπτει από τα παραπάνω αναφερόμενα, η πόλη της Θεσσαλονίκης και ειδικότερα το κεντρικό της τμήμα έχει σημαντικότερο πρόβλημα ηχορύπανσης, ιδιαίτερα στους βαισικούς οδικούς άξονες.

Συμπληρωματικά στα παραπάνω, σχετικά με τη χαρτογράφηση του περιβαλλοντικού θορύβου στην ευρύτερη περιοχή μελέτης έχει πραγματοποιηθεί το έργο⁶ «Αξιολόγηση περιβαλλοντικού θορύβου στο πλαίσιο εφαρμογής της Οδηγίας 2002/49/ΕΚ για τα Πολεοδομικά Συγκροτήματα Αθήνας -

Θεσσαλονίκης & Σερρών». Ως περιοχή μελέτης ορίστηκαν οι Δήμοι Θεσσαλονίκης και Νεάπολης. Για τη σύνταξη της μελέτης χρησιμοποιήθηκαν οι δείκτες αξιολόγησης

⁴ Τζεκάκης Ε., Νικολάου Κ., Βασιλειάδης Β. Παρατηρητήριο θορύβου στην πόλη της Θεσσαλονίκης. Εργαστήριο Αρχιτεκτονικής Τεχνολογίας, Πολυτεχνική Σχολή, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης. Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου & Προστασίας Περιβάλλοντος Θεσσαλονίκης. 2ο Περιβαλλοντικό Συνέδριο Μακεδονίας, Θεσσαλονίκη, 8-12 Οκτωβρίου 2005

⁵ Κελέσης Α.Γ., Πετρακάκης Μ.Ι., Τζουμάκα Π.Ν., Τσούγκας Μ.Α., Τσιμενίδου Π.Ι., Κούτσαρη Ε.Σ. και Τζουρέλης Γ.Α. Τα επίπεδα ηχορύπανσης στη Θεσσαλονίκη. Τμήμα Περιβάλλοντος, Δήμος Θεσσαλονίκης, Εργαστήριο Ιατροδικαστικής και Τοξικολογίας, Α.Π.Θ. 2ο Περιβαλλοντικό Συνέδριο Μακεδονίας, Θεσσαλονίκη, 8-12 Οκτωβρίου 2005

⁶ Υ.Π.Α.Π.Ε.Ν., 2015.

περιβαλλοντικού θορύβου σύμφωνα με την Οδηγία 2002/49/EK (Lden, Lday, Levening και Lnight σε dB(A)) σε θέματα αξιολόγησης περιβαλλοντικού θορύβου.

Στα πλαίσια της μελέτης πραγματοποιήθηκε η «χαρτογράφηση θορύβου» και ο «στρατηγικός χάρτης θορύβου» δηλαδή η παρουσίαση δεδομένων σχετικά με την υπάρχουσα ή προβλεπόμενη ηχητική κατάσταση βάσει δεικτών θορύβου, ο αριθμός ατόμων που θίγονται σε μια συγκεκριμένη περιοχή και ο αριθμός κατοικιών που εκτίθενται σε ορισμένες τιμές δεικτών θορύβου.

Για το αστικό σύστημα Θεσσαλονίκης - Νεάπολης παρήχθησαν το 2013 Στρατηγικοί Χάρτες Θορύβου (ΣΧΘ) και εκτιμήθηκε η κατάσταση για το 2018 βάσει εφαρμογής των σχετικών Σχεδίων Διαχείρισης (ΣΔ) στο πλαίσιο συγκεκριμένου έργου του ΥΠΕΚΑ. Συγκεντρωτικά αποτελέσματα καταγράφονται ως εξής:

- Περίπου το 15% του πληθυσμού διαμένει σε ζώνες με Lden άνω του εθνικού ορίου των 70 dB
- Περίπου το 17% του πληθυσμού διαμένει σε ζώνες με Lnight άνω του εθνικού ορίου των 60 dB.
- Μόνο το 4% του πληθυσμού κατοικεί σε ζώνες Lden κάτω του ορίου του 7ου Προγράμματος Δράσης της ΕΕ (Lden < 55 dB)
- Μόνο το 30% του πληθυσμού κατοικεί σε ζώνες Lnight κάτω του ορίου του 7ου ΠΔ ΕΕ (Lnight < 50 dB).
- Το ποσοστό του πληθυσμού σε ζώνες με επίπεδα Lnight κάτω από την τιμή στόχο του ΠΟΥ των 40 dB εκτιμάται στο 3%.
- Το συνολικό μέγεθος του πληθυσμού που κατοικεί σε ζώνες με υψηλό σχετικά θόρυβο είναι αρκετά μεγάλο με το πρόβλημα να εντοπίζεται κυρίως στις βραδινές ώρες.

Η συνολική αποτελεσματικότητα των Σχεδίων Διαχείρισης είναι σχετικά μικρή, αφού, με βάση τις εκτιμήσεις των μελετών, η εφαρμογή τους αναμένεται να οδηγήσει περίπου σε 3-4% μείωση του πληθυσμού σε ζώνες θορύβου πάνω από εθνικά όρια. Σημειώνεται ότι αν και τα συγκεντρωτικά στοιχεία αναφέρονται στα συνολικά επίπεδα θορύβου, ουσιαστικά αφορούν τον οδικό θόρυβο, που σε όλες τις περιπτώσεις ήταν η κύρια πηγή θορύβου. Αυτό συμβαίνει κυρίως λόγω μη ύπαρξης διαδεδομένου σιδηροδρομικού δικτύου εντός των πόλεων καθώς και λόγω περιορισμένου αριθμού βιομηχανικών μονάδων.

Ακόμη, επιπτώσεις από τη λειτουργία του διεθνούς αερολιμένα Θεσσαλονίκης («Μακεδονία») εντοπίζονται κυρίως στις ζώνες που επηρεάζονται από τον «κώνο προσγείωσης – απογείωσης». Σύμφωνα με τις σχετικές ηχομετρήσεις, το υπόβαθρο περιβαλλοντικού θορύβου θεωρείται γενικά πολύ χαμηλό στους οικισμούς της άμεσης περιοχής. Επίσης δεν παρατηρείται σημαντική διαφοροποίηση του υποβάθρου θορύβου μεταξύ μέρας και νύχτας. Οι κυριότερες επιδράσεις στο ακουστικό περιβάλλον βρέθηκαν πως είναι αφενός ο θόρυβος στο οδικό δίκτυο της περιοχής και αφετέρου ο θόρυβος από τις επιχειρησιακές λειτουργίες του αεροδρομίου. Όσον αφορά στον υφιστάμενο αεροπορικό θόρυβο, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του μοντέλου INM, οι ζώνες που επηρεάζονται από θόρυβο στις προεκτάσεις των διαδρόμων προσγείωσης είναι η Καλαμαριά (Αρετσού), η ζώνη Ανθεμούντα και η ζώνη Καρδίας – Ρυσίου, ενώ εκτιμάται ότι η επέκταση του διαδρόμου προς την πλευρά της θάλασσας θα συμβάλλει στη μείωση της σημερινής όχλησης στον άξονα Καλαμαριά – Καρδία – Μεσημέρι λόγω της αποσυμφόρησης του παλαιότερου διαδρόμου. Επιπλέον, η περιοχή εντός της ισοθορυβικής καμπύλης των 40 NEF (ιδιαίτερα σημαντικός θόρυβος) υπολογίζεται σε 2.200 στρ. και περιλαμβάνεται εξ' ολοκλήρου στην έκταση του

αεροδρομίου. Στη ζώνη των 30-40 NEF περιλαμβάνονται εκτάσεις στο Ρύσιο και τα Φαρμακαίικα, ενώ στη ζώνη των 25-30 NEF περιλαμβάνεται η Καρδιά και η Καλαμαριά. Τμήμα της Αρετσούς εμπίπτει στη ζώνη 30-35 NEF⁷.

Πρέπει να αναφερθεί ότι η επιβάρυνση είναι συνάρτηση της χρήσης κάθε διαδρόμου προσγείωσης – απογείωσης, της κατανομής των πτήσεων στο χρόνο καθώς και του τύπου και της παλαιότητας των αεροσκαφών.

Ατμοσφαιρική ρύπανση

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης και ιδιαίτερα η αστική ζώνη παρουσιάζουν σημαντικά προβλήματα ατμοσφαιρικής ρύπανσης που συνδέονται με τις λειτουργίες της πόλης και της περιμετρικής περιοχής, την επίδραση περιβαλλοντικών πόρων των οποίων η κατάσταση αλληλεπιδρά με την ποιότητα αέρα, το ανάγλυφο της περιοχής και τις μετεωρολογικές συνθήκες που επικρατούν.

Η ποιότητα αέρα σε μία έντονα αστικοποιημένη περιοχή όπως η Θεσσαλονίκη εξαρτάται από τον αριθμό και το είδος των πηγών αέριων ρύπων, από την χωρική και χρονική πυκνότητά τους, και τη διαταραχή που η ανθρωπογενής δραστηριότητα έχει επιφέρει στους φυσικούς μηχανισμούς καθαρισμού της ατμόσφαιρας, ενώ οι επιπτώσεις της στην υγεία συνδέονται άμεσα με την πληθυσμιακή κατανομή και την πυκνότητά της.

Ειδικότερα, οι εκπομπές αέριων ρύπων τείνουν να αυξάνουν συνεχώς παράλληλα με την ανάπτυξη των παραγωγικών δραστηριοτήτων. Ο πληθυσμός της ευρύτερης περιοχής μελέτης προσεγγίζει το ένα εκατομμύριο κατοίκους, ο αριθμός των οχημάτων που κυκλοφορούν εντός αυτής συνεχώς αυξάνεται, ενώ υπάρχει και σημαντικός αριθμός βιομηχανικών-βιοτεχνικών μονάδων στα βόρεια και βορειοδυτικά της πόλης και σε μικρή απόσταση από τα όρια του πολεοδομικού συγκροτήματος.

Οι στενοί δρόμοι με ψηλά κτίρια και με ελάχιστους ανοικτούς χώρους, συνδυαζόμενοι με κλιματολογικές συνθήκες άπνοιας ή ασθενών ανέμων και ταυτόχρονα απουσίας βροχής στα 2/3 των ημερών του χρόνου, παράλληλα με τις εκπομπές ρύπων από τα οχήματα, τις βιομηχανίες και τις κεντρικές θερμάνσεις, συμβάλλουν γενικά στη συσσώρευση ρύπων στην ατμόσφαιρα⁸. Η σημαντική ηλιοφάνεια που επικρατεί καθ' όλο το έτος, συνδυαζόμενη με τις εκπομπές ρύπων και τις υπόλοιπες κλιματολογικές συνθήκες, συμβάλλει στην πραγματοποίηση ατμοσφαιρικών φωτοχημικών αντιδράσεων και στη δημιουργία φωτοχημικής ομίχλης.

Είναι ιδιαίτερα σημαντικό να τονιστεί ότι παρά τα διαπιστωμένα προβλήματα ατμοσφαιρικής ρύπανσης στην ευρύτερη μητροπολιτική περιοχή της Θεσσαλονίκης, ο τρόπος παρακολούθησης αυτής εμφανίζει προβλήματα συντονισμού και συνολικής θεώρησης, όπως προβληματική θεωρείται και η πρόσβαση στα αντίστοιχα δεδομένα. Συγκεκριμένα, στην περιοχή μελέτης η ποιότητα αέρα παρακολουθείται από:

- Το δίκτυο των 7 σταθμών μέτρησης που λειτουργούν υπό την ευθύνη και εποπτεία της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος & Χωροταξίας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, ως μέρος του επίσημου Εθνικού Δικτύου του ΥΠΕΝ. Ειδικότερα, το Εθνικό Δίκτυο

⁷ Αδαμογιάννης Ε., Αυγουστίδου Μ., Κριτσινέλη Ε., Μιχαηλίδης Γ., Στάμελος Κ., Μελέτη Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου της εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχής της Περιφερειακής Ζώνης Θεσσαλονίκης και του Π.Σ.Θ. Στάδιο Α'. Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Θεσσαλονίκης. Μάιος 2000.

⁸ Nikolaou K., Papadakis N., Touloumi E., Delidou K. (2000), Air quality in urban areas of Central Macedonia, Greece, Journal of Environmental Protection and Ecology, 1(3): 306-309

Παρακολούθησης της Ατμοσφαιρικής Ρύπανσης (ΕΔΠΑΡ) λειτουργεί από το 2000 και έχει σκοπό τη λειτουργία δικτύου σταθμών μέτρησης της ατμοσφαιρικής ρύπανσης σύμφωνα με την εθνική και κοινοτική νομοθεσία⁹. Για τους σταθμούς που είναι εγκατεστημένοι στην Π.Ε. Θεσσαλονίκης αρμόδια είναι η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας (Ν.3852/2010). Επιπλέον, η αντιμετώπιση των επεισοδίων ατμοσφαιρικής ρύπανσης στο πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης έχει θεσμοθετηθεί με την Απόφαση 9452/2008 του Γ.Γ. της ΠΚΜ (ΦΕΚ 1652 Β'/2008) που τροποποιήθηκε από την ΚΥΑ ΗΠ14122/549/Ε103.

- Το δίκτυο σταθμών που λειτουργεί υπό την ευθύνη και εποπτεία του Δήμου Θεσσαλονίκης εντός των ορίων του.
- Το δίκτυο σταθμών στον Δήμο Δέλτα (Δ.Ε. Εχεδώρου).

Η παραπάνω πολυδιάσπαση δεν επιτρέπει την λειτουργική συγκριτική αξιολόγηση των μετρήσεων της ατμοσφαιρικής ρύπανσης από τους σταθμούς των φορέων που εμπλέκονται στην παρακολούθησή της. Ωστόσο, με μια μακροσκοπική διαχρονική θεώρηση των διαθέσιμων στοιχείων, παρατηρείται καθοδική τάση στις εκπομπές των ρύπων (από το 2001 έως το 2013), ειδικότερα στις τιμές του SO₂, του CO, του NO₂ και των PM₁₀. Η διαχρονική εξέλιξη δείχνει ότι, παρόλο που υπάρχουν στις διάφορες θέσεις, αυξομειώσεις των μέσων ετήσιων τιμών ρύπανσης από χρόνο σε χρόνο, υπάρχει γενικά τάση πτωτική ή τάση σταθεροποίησης, ανάλογα με το ρύπο. Αντιθέτως, το O₃ που αποτελεί ένα δευτερογενή ρύπο που σχηματίζεται από πολύπλοκες φωτοχημικές αντιδράσεις που έπονται των εκπομπών των προδρόμων αερίων της, τα NO_x και τους υδρογονάνθρακες, δεν εμφανίζει σαφή τάση.

Η υιοθέτηση περιβαλλοντικών πολιτικών σε συνδυασμό με τεχνολογικές εξελίξεις για τις κύριες πηγές εκπομπών (οδικές μεταφορές, βιομηχανία) των ρύπων όπως το διοξείδιο του θείου (SO₂), το διοξείδιο του αζώτου (NO₂) και τα αιωρούμενα σωματίδια (PM₁₀) είχαν ως αποτέλεσμα την μείωση των συγκεντρώσεών τους κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας. Στον αντίποδα, οι πολύπλοκες μη-γραμμικές διεργασίες που σχετίζονται με την φωτοχημεία του όζοντος (O₃) είχαν ως αποτέλεσμα μία μεταβλητή συμπεριφορά των συγκεντρώσεων του όζοντος κατά την τελευταία δεκαετία, παρόλο που οι εκπομπές των προδρόμων του μειώθηκαν.

Γενικότερα, ανά κατηγορία ρύπων καταγράφονται τα εξής:

PM₁₀: Οι σημαντικές μειώσεις των εκπομπών ορισμένων πρόδρομων ενώσεων των αιωρούμενων σωματιδίων αντικατοπτρίζονται μερικώς στις παρατηρούμενες συγκεντρώσεις PM₁₀, που σημείωσαν μικρή μόνο πτώση. Υπέρβαση του ετήσιου μέσου όρου (40 µg/m³) σημειώθηκε σε έναν σταθμό και σε πολύ μικρό ποσοστό. Οι ψηλές συγκεντρώσεις το Δεκέμβριο του 2013, οφείλονται στις ιδιαίτερα δυσμενείς μετεωρολογικές συνθήκες που επικρατούσαν: άπνοια, θερμοκρασιακή αναστροφή, ανομβρία, και την στροφή σημαντικού μέρους των κατοίκων προς άλλους τρόπους θέρμανσης αντί της κεντρικής θέρμανσης (τζάκια, σόμπες) και στην χρήση βιοκαυσίμων.

O₃: Η ουσιαστική μείωση στις εκπομπές των περισσότερων πρόδρομων ενώσεων ανθρωπογενούς προέλευσης του όζοντος δεν αντανakλάται στην μέση ετήσια συγκέντρωση O₃, που δεν παρουσιάζει πτωτική τάση. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός των υπερβάσεων της τιμής στόχου των 120 µg/m³ ξεπεράστηκε.

⁹ Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, 2014

NO2: Οι συγκεντρώσεις NO₂ στον ατμοσφαιρικό αέρα έχουν γενικά μειωθεί. Σε κανένα σταθμό δεν παρατηρήθηκε υπέρβαση των θεσμοθετημένων ορίων για την προστασία της υγείας του ανθρώπου.

CO: Οι συγκεντρώσεις CO στον ατμοσφαιρικό αέρα παρέμειναν σταθερές κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας. Σε κανένα σταθμό δεν παρατηρήθηκε υπέρβαση των θεσμοθετημένων ορίων για την προστασία της υγείας του ανθρώπου.

SO2: Οι συγκεντρώσεις SO₂ στον ατμοσφαιρικό αέρα έχουν γενικά μειωθεί, σε πλήρη αντιστοιχία με την μείωση των εκπομπών των οξειδίων του θείου. Σε κανένα σταθμό δεν παρατηρήθηκε υπέρβαση των θεσμοθετημένων ορίων για την προστασία της υγείας του ανθρώπου.

Ως προς την γεωγραφική κατανομή των ρύπων, οι συγκεντρώσεις στην κεντρική περιοχή του πολεοδομικού συγκροτήματος εμφανίζονται συνήθως υψηλότερες σε σύγκριση με την δυτική και ανατολική περιοχή. Εξαιρέση αποτελεί το όζον, που εξαιτίας της γνωστής φωτοχημικής του συμπεριφοράς, παρουσιάζει υψηλότερες τιμές στην περιφερειακή περιοχή σε σχέση με το πολεοδομικό συγκρότημα.

Πιο αναλυτικά η εικόνα της ατμοσφαιρικής ρύπανσης ανά περιοχή έχει ως εξής¹⁰:

Κορδελιό: Παρουσιάζει παρόμοια επίπεδα συγκεντρώσεων διοξειδίου του θείου και μονοξειδίου του άνθρακα με την ανατολική Θεσσαλονίκη και χαμηλότερα επίπεδα συγκεντρώσεων σχεδόν σε όλους τους ρύπους από το κέντρο. Αισθητή είναι η παρουσία αιωρούμενων σωματιδίων, διοξειδίου του αζώτου και όζοντος στην περιοχή.

Νεάπολη: Τα αιωρούμενα σωματίδια βρίσκονται στα ίδια επίπεδα με το Κορδελιό, αλλά το διοξείδιο του αζώτου παρουσιάζει υψηλότερες συγκεντρώσεις.

Κέντρο Θεσσαλονίκης: Παρουσιάζει τα υψηλότερα επίπεδα αέριων ρύπων σε όλη την πόλη (διοξείδιο του θείου, μονοξείδιο του άνθρακα, αιωρούμενα σωματίδια, διοξείδιο του αζώτου).

Καλαμαριά: Παρουσιάζει υψηλά επίπεδα όζοντος, με πτωτική πορεία και μονοξειδίου του θείου σε ανοδική τροχιά.

Χαριλάου: Καταγράφονται υψηλότερα ποσοστά όζοντος, από αυτά που σημειώνονται στο Κορδελιό και στην Καλαμαριά και διοξειδίου του αζώτου από αυτά της Καλαμαριάς. Επίσης, παρουσιάζει ανοδική τάση τα τελευταία χρόνια στα αιωρούμενα σωματίδια, διοξείδιο του αζώτου και όζον.

Περιφερειακές περιοχές (Πανόραμα-Ωραιόκαστρο): Στις δύο αυτές περιοχές, παρατηρούνται παρόμοια επίπεδα όζοντος, που είναι και τα υψηλότερα στη Θεσσαλονίκη.

Προσδιορισμός και κατάσταση Υδατικών Συστημάτων

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης τα Επιφανειακά Υδατικά Συστήματα που αφορούν την ευρύτερη περιοχή μελέτης ανήκουν στις Λεκάνες Απορροής Ποταμών (ΛΑΠ) Γαλλικού και Χαλκιδικής, συνολικής έκτασης 6.591,55 km² όπως καταγράφονται στο Σχέδιο Διαχείρισης Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας. Σε ότι αφορά τα Υπόγεια Υδατικά Συστήματα (ΥΥΣ) η περιοχή μελέτης ανήκει στο Υποσύστημα Χολομώντα – Ωραιόκαστρου

¹⁰ Lemoni N, Nikolaou K "Assessment of the air quality influence on the house market values in Thessaloniki", Fresenius Environmental Bulletin 15 (8): 950-958 2006

(EL1000193), έκτασης 1.597,41 km² το οποίο χαρακτηρίζεται από καλή χημική και ποσοτική κατάσταση¹¹.

Η περιοχή μελέτης γειτνιάζει με το παράκτιο ΥΣ με κωδικό EL1005C0011H, «Κόλπος Θεσσαλονίκης» (με έκταση 179,94km²). Η οικολογική κατάσταση του ΥΣ είναι μέτρια, η χημική του κατάσταση καλή και η συνολική κατάσταση μέτρια.

Τα λιμενικά έργα του λιμένα Θεσσαλονίκης, σε συνδυασμό με άλλες δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στον Κόλπο Θεσσαλονίκης (GR1005C0011H), έχουν ως αποτέλεσμα τον χαρακτηρισμό του ως Ιδιαίτερος Τροποποιημένο Υδατικό Σύστημα (ITYΣ).

Κατά καιρούς έχουν παρατηρηθεί έκτακτα περιστατικά επιφανειακής ρύπανσης του Θερμαϊκού Κόλπου από παρασυρόμενα υλικά, τα οποία αφενός επιβαρύνουν αισθητικά την εικόνα του παραλιακού μετώπου της Θεσσαλονίκης, αφετέρου δε αποτελούν απειλή για τη θαλάσσια πανίδα. Η προέλευση των υλικών αυτών αποδίδεται σε ανθρωπογενείς δραστηριότητες στην παράκτια περιοχή και σε απομακρυσμένες πηγές απορριμμάτων που μεταφέρονται στον Κόλπο Θεσσαλονίκης σε περιόδους επικράτησης νοτίων ανέμων. Για την αντιμετώπιση του οικολογικού προβλήματος του Κόλπου Θεσσαλονίκης, από το 2007 μέχρι το 2011 ναυλώθηκαν σκάφη απορρύπανσης από τη Διεύθυνση Προστασίας και Ανάπτυξης Θερμαϊκού του Υπουργείου Μακεδονίας Θράκης (Υ.ΜΑ.ΘΡΑ.)¹².

Αντιπλημμυρική προστασία ευρύτερης περιοχής μελέτης

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης περιλαμβάνεται στην εκτεταμένη **Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ)** «Χαμηλή ζώνη λεκανών περιφερειακής τάφρου Τ66, ποταμών Λουδία, Αξιού, συμπεριλαμβανομένης της περιοχής της πρώην λίμνης Αρτζάν, και Γαλλικού, παραλίμνιες εκτάσεις λίμνης Δοϊράνης, χαμηλή ζώνη λεκάνης λιμνών Κορώνειας-Βόλβης, χαμηλή ζώνη Πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης και ρέματος Ανθεμούντας (GR10RAK0008)». Η έκταση αυτής υπολογίζεται σε 3.297 km².

Σημαντικότερη υποδομή αντιπλημμυρικής προστασίας της ευρύτερης περιοχής αποτελεί η Περιφερειακή Τάφρος. Κατασκευάστηκε τη δεκαετία του 1950, ως τεχνητός αποδέκτης των ομβρίων υδάτων όλων των ρεμάτων της νοτιοανατολικής ζώνης της Θεσσαλονίκης, για την εκτροπή τους εκτός των κατοικημένων (τότε) περιοχών με σκοπό την αντιπλημμυρική προστασία. Εκτείνεται σε μήκος 9 χλμ περίπου συνδέοντας το δάσος του Σείχ Σου με το Θερμαϊκό Κόλπο ενώ συντηρεί και ενδιαφέρον φυσικό οικοσύστημα.

Τα ρέματα αυτά σε μεγάλο ποσοστό έχουν καλυφθεί και λειτουργούν ως κεντρικοί αγωγοί αποχέτευσης ομβρίων, οι δε καλυμμένες κοίτες τους έχουν διατεθεί κατά την κρίση της ΕΥΑΘ στην ιδιοκτησία της οποίας ανήκουν και επομένως έπαυσαν να αποτελούν φυσικά στοιχεία του αστικού περιβάλλοντος.

Σχέδια διαχείρισης κινδύνων πλημμύρας (ΣΔΚΠ)

Σε κάθε Υδατικό Διαμέρισμα και για τις Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας καταρτίστηκαν Σχέδια Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας που περιλαμβάνουν:

α) Τους βασικούς στόχους για τη διαχείριση των κινδύνων πλημμύρας (μείωση των δυνητικών αρνητικών συνεπειών σε ανθρώπινη υγεία, περιβάλλον, πολιτιστική κληρονομιά,

¹¹ Ειδική Γραμματεία Υδάτων, 2017

¹² Ειδική Γραμματεία Υδάτων, 2014

οικονομική δραστηριότητα και θεσμικές/διοικητικές πρωτοβουλίες διαχείρισης/μείωσης κινδύνων),

β) Τα αναγκαία μέτρα και προτεραιότητες για την επίτευξη των ανωτέρω στόχων και γ) Χάρτες Επικινδυνότητας Πλημμύρας και Χάρτες Κινδύνων Πλημμύρας.

Η χωρική - ζωνική αποτύπωση της πλημμυρικής επικινδυνότητας αφενός, και των κινδύνων πλημμύρας επί των ζωνών αυτών αφετέρου, συνιστά εποπτικό μέσο κατά τη χωροθέτηση έργων και δραστηριοτήτων με προφανή σκοπό την προστασία φυσικών και ανθρωπογενών αποθεμάτων και την βιώσιμη προοπτική και εξέλιξή τους.

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας ΥΔ EL10 Κεντρικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 2638Β'/05-07-2018), σημαντικά τμήματα της υποζώνης του ΠΣΘ εμπίπτουν στις ζώνες δυνητικά υψηλού κινδύνου πλημμύρας (δυτικά της οδού Λαγκαδά, η περιοχή Χαριλάου - Ανάληψης και το κέντρο).

Στο Σχέδιο γίνεται αποδεκτό ότι η βασική επικινδυνότητα εκδήλωσης πλημμυρικών φαινομένων εντός ΠΣΘ σχετίζεται με τον τρόπο δόμησης σε συνδυασμό με την ικανότητα των δικτύων υποδοχής ομβρίων να εξυπηρετούν αυξημένες στιγμιαίες παροχές. Είναι δε ευνόητο ότι η διατήρηση - συντήρηση φυσικών και τεχνητών διόδων παροχέτευσης των ομβρίων (ρέματα, οχετοί κλπ) σε καλή λειτουργική κατάσταση αποτελεί ουσιαστικό παράγοντα στη μείωση της δυνητικής επικινδυνότητας εντός αστικού ιστού.

Εξυπακούεται ότι τα σχετικά τεχνικά έργα και η δόμηση που θα ακολουθήσουν την εφαρμογή του ΕΠΣ θα πρέπει να συνεκτιμούν ζητήματα ικανότητας του δικτύου ομβρίων στην υποδοχή αυξημένων παροχών, π.χ. μετά από έντονη βροχόπτωση. Τέτοιες προβλέψεις δεν αφορούν μόνο στην προστασία του αστικού ιστού και του παραλιακού του μετώπου ως ενιαίας χωρικής ενότητας αλλά και τα κατάντη της πόλης. Η δε ευθύνη για τη συντήρηση του δικτύου ομβρίων του ΠΣΘ βρίσκεται στην ΕΥΑΘ η οποία ασκεί αρμοδιότητες μητροπολιτικού επιπέδου.

1.3.6. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η Θεσσαλονίκη διαθέτει μια ιστορία είκοσι τριών αιώνων, η οποία αντανakλάται στα αμέτρητα αρχαία ελληνικά, ρωμαϊκά, βυζαντινά, οθωμανικά και σύγχρονα ελληνικά μνημεία. Υπήρξε πάντα μια κοσμοπολίτικη μητρόπολη με ισχυρή οικονομική και πολιτιστική δύναμη. Η πόλη βρίσκεται στη διασταύρωση τριών διαφορετικών ηπείρων (Ευρώπη, Ασία, Αφρική) και ως εκ τούτου κατέχει μια στρατηγική γεωγραφική και γεωπολιτική θέση.

Η τοποθεσία της, η πλούσια ιστορία και ο σύγχρονος δυναμισμός της είναι οι τρεις παράγοντες που καθιστούν τη Θεσσαλονίκη προορισμό και τόπο διεξαγωγής σημαντικών εκδηλώσεων, αρκετών διεθνών, και παγκόσμιων συναντήσεων¹³.

Η σύγχρονη πόλη διατηρεί πλούσιο απόθεμα μνημείων και χωρικών συνόλων που αποτυπώνουν τον μακραίωνα αστικό χαρακτήρα της, τα οποία εντοπίζονται κυρίως στο ιστορικό κέντρο της. Συγκεκριμένα, περιλαμβάνονται μνημεία και αρχαιολογικοί χώροι της Προϊστορικής - Κλασσικής - Ελληνιστικής - Ρωμαϊκής περιόδου, αντίστοιχα μνημεία και χώροι της Βυζαντινής - Οθωμανικής περιόδου, καθώς και νεώτερα μνημεία και διατηρητέα

¹³ Πηγή: TIF Helexpo S.A. / Corporate profile, February 2018

κτίρια/ιστορικοί τόποι. Διακρίνονται ευρύτερες χωρικές ενότητες ιστορικού-πολιτιστικού αποθέματος, οι εξής:

- Η "Άνω Πόλη" (παραδοσιακός οικισμός). Αποτελεί τμήμα της ιστορικής Θεσσαλονίκης, το οποίο εκτείνεται σε περιοχή με έντονες κλίσεις και συμβατικά οριοθετείται από την οδό Ολυμπιάδος και τα διατηρούμενα Τείχη της πόλης με την Ακρόπολη (Γεντί Κουλέ). Οι πρώτες οικιστικές συγκεντρώσεις στην Άνω Πόλη εμφανίστηκαν την ύστερη βυζαντινή περίοδο, κυρίως γύρω από τα βυζαντινά μνημεία και ιερούς ναούς (π.χ. Μονή Βλατάδων). Η περιοχή κατοικήθηκε μαζικότερα κυρίως κατά τον 16^ο και 17^ο αιώνα, με την εγκατάσταση οθωμανών προερχόμενων από μαζικές μετοικήσεις πληθυσμών. Σημειώνεται ότι η περιοχή διέφυγε της καταστροφικής πυρκαγιάς του 1917 και δεν αποτέλεσε μέρος του νέου σχεδίου της πόλης το 1921. Μετά το 1922 κατοικήθηκε μαζικά από Έλληνες πρόσφυγες, συμπληρώνοντας όλα τα μέχρι τότε πολεοδομικά κενά, διαμορφώνοντας ουσιαστικά το σημερινό οικιστικό περιβάλλον της Άνω Πόλης.

Ωστόσο, παρά την ανοικοδόμηση της προσφυγικής περιόδου αλλά και των τελευταίων δεκαετιών, όταν δομήθηκε κάθε διαθέσιμη οικοδομήσιμη γη στην Άνω Πόλη, η παραδοσιακή μορφή του οικισμού διατηρήθηκε σε σημαντικό βαθμό, όσον αφορά στην αρχιτεκτονική και στην πολεοδομική μορφολογία. Αυτό οφείλεται στο ειδικότερο καθεστώς πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής προστασίας της που ανάγεται στο 1929 (Π.Δ. της 04-11-1929) και φτάνει έως το 2007 (Π.Δ. της 29-08-2007). Το 1979, παράλληλα με την κήρυξη της Άνω Πόλης ως παραδοσιακού οικισμού (Π.Δ. της 12-03-1979, ΦΕΚ 197 Δ'/1979) εκδόθηκε και το Π.Δ. της 17-05-1979 (ΦΕΚ 313 Δ'/1979) «Περί καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων του ρυμοτομικού σχεδίου Άνω Πόλεως Θεσσαλονίκης».

- Το «Ιστορικό Κέντρο Θεσσαλονίκης». Μεγάλο μέρος της «κάτω» περιοχής του περιτειχισμένου πυρήνα της πόλης, δηλαδή κατάντη της οδού Κασσάνδρου και σε όλο το μέτωπο από το φρούριο Βαρδαρίου/Τοπ Χανέ (σήμερα Δικαστικό Μέγαρο) μέχρι το Λευκό Πύργο κηρύχθηκε «Ιστορικός Τόπος» κατά την έννοια του Ν.1469/1950. Στην περιοχή αυτή σώζονται διάσπαρτα αλλά σε διαδοχική διάταξη και άρρηκτα συνδεδεμένα μεταξύ τους και με την ιστορία της πόλης αξιόλογα και ιστορικά κτίσματα, και μνημεία όλων των εποχών (μεμονωμένα αλλά και σε συγκροτήματα και ενότητες). Στο ιστορικό κέντρο περιλαμβάνονται (ενδεικτικά): α) βασικά στοιχεία της οχύρωσης της πόλης όπως ο Λευκός Πύργος και το Τοπ Χανέ, β) παραδοσιακές αγορές (Αιγυπτιακή Αγορά - Λαδάδικα), γ) νεώτερες αγορές τροφίμων και ενδυμάτων (Βλάλη-Βατικιώτη-Μπεζεστενίου-Μοδιάνο), δ) βυζαντινά και οθωμανικά μνημεία (Μπεζεστένι - Χαμάμ Αγοράς - Ι.Ν. Αγ.Μηνά), ε) ο (ελεγχόμενης μορφολογίας) άξονας της οδού / πλατείας Αριστοτέλους που περιλαμβάνει την «Παναγία Χαλκέων» και τα «Λουτρά Παράδεισος», στ) τμήματα από το συγκρότημα της ρωμαϊκής αγοράς και ο ΙΝ Αγ. Δημητρίου, ζ) νεώτερα κτίσματα σημαντικών δημιουργών όπως το Τελωνείο (έργο Ελι Μοδιάνο) και το Διοικητήριο (έργο Βιταλιάνο Ποζέλι), η) η «παλιά παραλία» ως παραδοσιακή ζώνη αναψυχής και περιπάτου, θ) το σύνολο του βυζαντινού Ι.Ν. Αγ.Σοφίας και των κτισμάτων εποχής του μεσοπολέμου που περιβάλλουν την πλατεία της.
- «Λαδάδικα». Πρόκειται για την περιοχή στο βορειοδυτικό άκρο του ιστορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης (και σε άμεση επαφή με το σύγχρονο λιμάνι), που διέφυγε της καταστροφικής πυρκαγιάς το υ 1917 και αποτελεί σήμερα μια σχεδόν "άθικτη" ζώνη

της αγοράς της πόλης (όπως είχε διαμορφωθεί τον 19ο αιώνα), διατηρώντας ιδιαίτερη αρχιτεκτονική. Εντοπίζεται μεταξύ του λιμανιού και των οδών Ίωνος Δραγούμη, Ολυμπίου Διαμαντή, Τσιμισκή και Σαλαμίνας.

- «Πύργοι Εξοχών». Οι σποραδικά διατηρούμενες εκατέρωθεν της οδού Βασ.Γεωργίου-Βασ.Όλγας επαύλεις αποτελούν μικρό δείγμα ενός εξαιρετικά σημαντικού, γραμμικού, αρχιτεκτονικού συνόλου που είχε διαμορφωθεί μέχρι την πρώτη δεκαετία του 20ου αιώνα και διατηρούνταν σχεδόν στο ακέραιο μέχρι και τις αρχές της δεκαετίας του 1970.

Ο παραπάνω σημαντικός αριθμός αρχαιολογικών χώρων και μνημείων στην πόλη της Θεσσαλονίκης συνοδεύεται από συναφείς πολιτιστικές υποδομές όπως μουσεία, εκθέσεις κλπ. Ειδικό ενδιαφέρον έχουν τα Μνημεία Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς (κατάλογος UNESCO). Επισημαίνεται ότι οι αρμόδιοι φορείς του Υπ. Πολιτισμού σχετικά με την κήρυξη και προστασία των μνημείων είναι οι εξής:

- 16η Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών αρχαιοτήτων
- 9η Εφορεία Βυζαντινών και μεταβυζαντινών αρχαιοτήτων
- 4η Εφορεία Νεωτέρων μνημείων

Επισημαίνεται ωστόσο ότι ως προς τα νεώτερα μνημεία ένας μικρός αριθμός κηρύξεων προήλθε από άλλους φορείς (Υπ. Μακεδονίας-Θράκης, τέως Νομαρχία, ΥΠΕΧΩΔΕ), ενώ δεν πρέπει να παραβλέπεται το γεγονός ότι υπάρχει μεγάλος αριθμός τυπικά απροστάτευτων ιστορικών κτιρίων, τα οποία εξακολουθούν να κινδυνεύουν από την ανοικοδόμηση και κυρίως από τη φθορά του χρόνου. Ειδικότερα, από παλαιότερη καταγραφή (Τυπολογική ανάλυση ιστορικού κέντρου, 1995) διαπιστώθηκε ότι πέραν των κηρυγμένων ως μνημείων, το ενδιαφέρον κτιριακό απόθεμα του ιστορικού κέντρου (από την οδό Κασσάνδρου έως τη θάλασσα) περιλαμβάνει περισσότερα από 640 κτίρια (προ του 1917, μεσοπολεμικά και πρώιμα μεταπολεμικά).

Ωστόσο, δεδομένου ότι στα τέλη του 19ου αιώνα ξεκίνησε η επέκταση του αστικού ιστού της πόλης προς τις περιμετρικές της ζώνες (με το γκρέμισμα των τειχών) και μετά από διαδοχικές επεκτάσεις 150 χρόνων, στην ευρύτερη αστική ζώνη που περιβάλει το ιστορικό κέντρο διατηρούνται επίσης σημαντικά ιστορικά τεκμήρια της πρόσφατης ανάπτυξης της πόλης. Έτσι, η συνολική πολιτιστική θεώρηση της ευρύτερης περιοχής μελέτης συμπεριλαμβάνει:

- Το Ιστορικό κέντρο ή την εντός των τειχών της πόλης περιοχή, η οποία αποτελεί το τμήμα με την πιο πυκνή παρουσία μνημείων και ιστορικών κτισμάτων, ένα αστικό παλίμψηστο με πολλαπλά στρώματα υλικών τεκμηρίων από τους 23 αιώνες ζωής της Θεσσαλονίκης.
- Τις Παρυφές του κέντρου, δηλαδή στην περιμετρική περιοχή, ανάμεσα στην ιστορική πόλη και τις πρώτες επεκτάσεις της. Οι παρυφές περιλαμβάνουν τα ακόλουθα στοιχεία και παίζουν εξαιρετικά σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση της φυσιογνωμίας της Θεσσαλονίκης: Ανατολικές παρυφές: Πάρκο-θέατρα-μουσεία-ΧΑΝΘ, Στρατόπεδο Γ' Σώματος Στρατού, Διεθνής Έκθεση και Πανεπιστημιούπολη, Νεκροταφείο-πάρκο, Δημοτικό Νοσοκομείο, Κεδρινός λόφος, περιοχή Επταπυργίου και Δάσος Σέιχ Σου. Δυτικές παρυφές: Περιοχή βορειοδυτικού τείχους, Παλιός σιδηροδρομικός σταθμός, Λιμάνι, κλπ.
- Την ανατολική επέκταση του ΠΣΘ, που περιλαμβάνει πρόσφατες και σαφώς διαφοροποιημένες φάσεις της ιστορίας των τελευταίων 150 χρόνων, μαζί με διάσπαρτα τεκμήρια του απώτερου παρελθόντος.

- Την δυτική επέκταση του ΠΣΘ, που περιέχει πλειάδα περιοχών με διακεκριμένα χαρακτηριστικά των τελευταίων 150 ετών (λ.χ. Μονή Λαζαριστών), ενώ δεν λείπουν σημαντικά τεκμήρια που χρονολογούνται από τους προϊστορικούς χρόνους.
- Την Ευρύτερη περιοχή: αντιστοιχεί στην περιοχή διαχρονικής ακτινοβολίας της Θεσσαλονίκης και παρουσιάζει μια εξαιρετική πυκνότητα αρχαιολογικών και ιστορικών χώρων (οικισμών και μνημείων, τεχνικών και αγροτικών εγκαταστάσεων), που εντάσσονται κυρίως στα δύο χρονικά άκρα της εξέλιξης της πόλης, τα προϊστορικά και πρώιμα ιστορικά χρόνια, και τους πρόσφατους αιώνες (όψιμους οθωμανικούς και νεοελληνικούς).
- Το Θαλάσσιο Μέτωπο στο σύνολό του, ως μείζον φυσικό και πολιτισμικό γνώρισμα της πόλης.

1.3.7. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ¹⁴

Στην ευρύτερη μητροπολιτική περιοχή της Θεσσαλονίκης απαντώνται διοικητικές και κοινωφελείς εξυπηρετήσεις όλων των τύπων και όλων των βαθμίδων. Συγκεντρωτικά καταγράφονται τα ακόλουθα στοιχεία, όπως προκύπτουν από την μελέτη αναθεώρησης του ΠΠΧΣΑΑ Κεντρικής Μακεδονίας (Α' Στάδιο, 2012):

¹⁴ Πηγή: Μελέτη Αναθεώρησης Περιφερειακού Πλαισίου Κεντρικής Μακεδονίας - Α' Στάδιο, 2012

Πίνακας 1-21: Διοικητικές και κοινωνικές υποδομές στην ευρύτερη περιοχή μελέτης

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Δ.Ε.	Δικαστήρια	Κεντρ. λιμεναρ	Εφορείες Αρχαιοτήτω ν	Άλλες σημαντικές μονάδες διοίκησης (π.χ.στρατιωτ ική διοίκηση)	Νοσοκομεία (μονάδες/κλίνε ς)	Κέντρα Υγείας	Θεραπευτήρια	Μείζονες μονάδες κοινωνικής πρόνοιας	ΑΕΙ (τμήματα)	ΤΕΙ (τμήματα)	Ερευνητικά κέντρα	Μουσεία μείζονος σημασίας	Άλλες σημαντικές μονάδες πολιτιστικής υποδομής	Άλλες σημαντικές μονάδες κοινωνικού εξοπλισμού (π.χ. φυλακές)
------	------------	-------------------	-----------------------------	---	------------------------------------	------------------	--------------	---	---------------	------------------	----------------------	---------------------------------	--	--

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Θεσσαλονίκη, η	1) Διοικητικό Εφετείο Θεσσαλονίκη ς 2) Διοικητικό Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκη ς 3) Εφετείο Θεσσαλονίκη ς 4) Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκη ς 5) Εισαγγελία Πρωτοδικείω ν Θεσσαλονίκη ς 6) Εισαγγελία εφετών Θεσσαλονίκη ς 7) Πταισμαδικ είο Θεσσαλονίκη ς 8) Ειρηνοδικείο Θεσσαλονίκη ς	Κεντρικ ό Λιμενερ χείο Θεσσαλο νίκης	1) ΙΣΤ Εφορεία Προϊστορικ ών & Κλασικών Αρχαιοτήτω ν, 2) 9η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτω ν, 3) 4η Εφορεία Νεοτέρων Μνημείων	1) Δημαρχείο Δήμου Θεσσαλονίκη ς 2) Διοίκηση Περιφερειακ ής Ενότητας Θεσσαλονίκη ς 3) Διοίκηση Αιρετής Κεντρικής Μακεδονίας 4) Διεύθυνση Διοίκησης Αποκεντρωμέν ης Διοίκησης Μακεδονίας και Θράκης 5) ΠΕΝΤΕ (5) ΚΕΠ 6) 3ο Σώμα Στρατού	1) "Άγιος Δημήτριος" - Νομαρχιακό Γενικό Νοσοκομείο Θεσσαλονίκης 2) "Άγιος Πάυλος" - Νομαρχιακό Νοσοκομείο, 3) "ΑΧΕΠΑ" - Πανεπιστημιακ ό Γενικό Νοσοκομείο Θεσσαλονίκης 4) Γενικό Νοσοκομείο "Γ. ΓΕΝΝΗΜΑΤΑΣ" 5) "Γεώργιος Παπανικολάου" - Κεντρικό Νοσοκομείο Νοσημάτων Θώρακος ΒΕ 6) Δημόσιο Νοσοκομείο Ειδικών Παθήσεων Θεσσαλονίκης 7) Αντικαρκινικό Νοσοκομείο Θεσσαλονίκης "ΘΕΑΓΕΝΕΙΟ" 8) "Ιπποκράτειο" - Γενικό Νοσοκομείο Θεσσαλονίκης 9) Νοσοκομείο Αφροδισίων και Δερματικών Νόσων 10) Β' Νοσ. ΙΚΑ ΠΑΝΑΓΙΑ 11) Γ.Ν. Θεσσαλονίκης ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ 12) ΒΙΟCLINIC- ΒΙΟΚΛΙΝΙΚΗ ΙΔ. ΚΛ. (ΝΠΙΔ) 13) "ΣΑΡΑΦΙΑΝΟΣ- ΓΕΝΙΚΗ ΚΛΙΝΙΚΗ Α.Ε." (ΝΠΙΔ) 14)	1) Κέντρο Ψυχικής Υγείας Βορειοδυτικού Τομέα, 2) Κέντρο Ψυχικής Υγιεινής Ανατολικού Τομέα, 3) Κέντρο Παιδοψυχικής Υγιεινής Θεσσαλονίκης (Ι.Κ.Α.) 4) Κέντρο Συμβουλευτικής και Ψυχολογικής Υποστήριξης ΑΠΘ 5) Ψυχιατρικό Τμήμα Γενικού Νοσοκομείου ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟ 6) Παιδοψυχιατρικ ό Τμήμα Γενικού Νοσοκομείου ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟ, 7) Μονάδα Σωματικής Αποτοξίνωσης ΧΡ. ΡΟΓΚΟΤΗΣ - Τμήμα Αποκατάστασης Εξαρτημένων ΙΑΝΟΣ (Ψ.Ν.Θ.) 8) Θεραπευτική Κοινότητα ΙΘΑΚΗ - ΚΕΘΕΑ ΙΘΑΚΗ, θεραπευτικό πρόγραμμα διαμονής ενηλίκων 9) Θεραπευτική Σταθμός - Τμήμα Αποκατάστασης Εξαρτημένων ΙΑΝΟΣ (Ψ.Ν.Θ.) 10) Θεραπευτικό Κέντρο Εφήβων - ΚΕΘΕΑ	1) Κέντρα Πρόληψης και Ενημέρωσης για τις Εξαρτησιογόνες Ουσίες Δήμου Θεσσαλονίκης ΣΕΙΡΙΟΣ 2) Συμβουλευτικό Κέντρο - ΚΕΘΕΑ ΙΘΑΚΗ, θεραπευτικό πρόγραμμα διαμονής ενηλίκων 3) Συμβουλευτικό Κέντρο - ΚΕΘΕΑ ΙΘΑΚΗ, θεραπευτικό πρόγραμμα διαμονής ενηλίκων 4) Σταθμός Καθοδήγησης - Πρόγραμμα Εναλλακτικής Θεραπείας Εξαρτημένων Ατόμων ΑΡΓΩ (Ψ.Ν.Θ.) 5) Συμβουλευτικός και Θεραπευτικός Σταθμός (Σ.Θ.Σ.Α.) - Μονάδα Απεξάρτησης από Αλκοόλ, Φάρμακα και Τυχρά Παιχνίδια (Ψ.Ν.Θ.) 6) Πολυδύναμος Συμβουλευτικός Σταθμός - Τμήμα Αποκατάστασης Εξαρτημένων ΙΑΝΟΣ (Ψ.Ν.Θ.) 7) Συμβουλευτικό Κέντρο Εφήβων - ΚΕΘΕΑ	1) Τμήμα Θεολογίας 2) Τμήμα Ποιμαντικής και Κοινωνικής Θεολογίας 3) Τμήμα Νομικής 4) Τμήμα Οικονομικών Επιστημών 5) Τμήμα Πολιτικών Επιστημών 6) Τμήμα Φιλολογίας 7) Τμήμα Ιστορίας και Αρχαιολογίας 8) Τμήμα Φιλοσοφίας & Παιδαγωγικής 9) Τμήμα Ψυχολογίας 10) Τμήμα Αγγλικής Γλώσσας και Φιλολογίας 11) Γαλλικής Γλώσσας και Φιλολογίας 12) Τμήμα Γερμανικής Γλώσσας και Φιλολογίας 13) Τμήμα Ιταλικής Γλώσσας και Φιλολογίας 14) Τμήμα Φυσικής 15) Τμήμα Μαθηματικών 16) Τμήμα Χημείας 17) Τμήμα Βιολογίας 18) Τμήμα Γεωλογίας 19) Πληροφορικής 20) Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών 21) Τμήμα Μηχανολόγων Μηχανικών 22) Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών 23) Τμήμα	1) ΣΤΕΦ (α) Τμήμα Ηλεκτρονική ς β) Τμήμα Πληροφορικ ής γ) Τμήμα Αυτοματισμο ύ Τμήμα Οχημάτων δ) Τμήμα Πολιτικών Εργων Υποδομής 2) ΣΤΕΓ (α) Τμήμα Φυτικής Παραγωγής β) Τμήμα Ζωικής Παραγωγής γ) Τμήμα Αγροτικής Ανάπτυξης και Διοίκησης Αγροτικών Επιχειρήσεω ν 3) ΣΕΥΠ (α) Τμήμα Αισθητικής β) Τμήμα Βρεφονηπιο κομίας γ) Τμήμα Ιατρικών Εργαστηρίων δ) Τμήμα Μαιευτικής ε) Τμήμα Νοσηλευτική ς στ) Τμήμα Φυσιοθεραπ είας 4) ΣΔΟ α) Τμήμα Βιβλιοθηκον ομίας και Συστημάτων Πληροφόρη ς β) Τμήμα Εμπορίας & Διαφήμισης γ) Τμήμα Λογιστικής δ)	Εθνικό Κέντρο Έρευνας & Τεχνολογική ς Ανάπτυξης - ΕΚΕΤΑ (α) Ινστιτούτο Τεχνικής Χημικών Διεργασιών β) Ινστιτούτο Πληροφορικ ής και Τηλεματικής γ) Ινστιτούτο Μεταφορών δ) Ινστιτούτο Αγροβιοτεχν ολογίας ε) Ινστιτούτο Τεχνολογίας και Εφαρμογών Στερεών στ) Ινστιτούτο Βιοιατρικών και Βιομοριακώ ν ζ) • Ινστιτούτο Μηχανουργι κών Μορφοποιή σεων και Μεθόδων Παραγωγής (αναμένεται η ίδρυση του)	1) Μουσείο Βυζαντινού Πολιτισμού 2) Λαογραφικό και Εθνολογικό Μουσείο Μακεδονίας - Θράκης 3) Κρατικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης 4) Μακεδονικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης 5) Αρχαιολογικ ό Μουσείο Θεσσαλονίκ ης	1) Μουσείο Φωτογραφίας Θεσσαλονίκης 2) Τεχνικό Μουσείο Θεσσαλονίκης 3) Μουσείο Αθλητισμού 4) Εβραϊκό Μουσείο Θεσσαλονίκης 5) Μουσείο Κινηματογράφ ου 6) Λευκός Πύργος 7) Μουσείο Ραδιοφωνίας 8) Μουσείο Γουλανδρή Φυσικής Ιστορίας 9) Μουσείο Μακεδονικού Αγώνα Γεροβασιλείου 10) Τελλόγλειο Ίδρυμα Τεχνών Α.Π.Θ. 11) Πολεμικό Μουσείο, Παράρτημα Θεσσαλονίκης 12) Σιδηροδρομικό Μουσείο Θεσσαλονίκης - Στρατιωτική Στάση	1) ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΦΥΛΑΚΗ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ 2) Χαμόγελο του Παιδιού (ΝΠΙΔ) 3) Ελληνικό χωρι'ο "Φίλυρο" (ΝΠΙΔ) 4) "Αρσις" ΜΚΟ (Κοινωνική Οργάνωση Υποστήριξης Νέων) (ΝΠΙΔ) 5) Κέντρο φροντίδας παιδιών σε κρίση "Αχέπα" 6) Ινστιτούτο Αναπτυξιακής αποκατάστασης 7) ΚΑΠΗ Α' Δημοτικού Διαμερίσματος Θεσσαλονίκης 8) ΚΑΠΗ Β' Δημοτικού Διαμερίσματος Θεσσαλονίκης
-------------------	--	---	---	---	--	---	---	---	---	--	--	--	---

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

					"EUROMEDICA KYANOUS ΣΤΑΥΡΟΣ Α.Ε." Γενική Κλινική (ΝΠΙΔ) 15) "EUROMEDICA Α.Ε." Γενική Κλινική" (ΝΠΙΔ) 16) Ιατρικό Διαβαλκανικό Θεσσαλονίκης (ΝΠΙΔ) 17) "Γενική Κλινική Σαραφινός Α.Ε" (ΝΠΙΔ) 18) Γενική Κλινική " ΓΕΝΕΣΙΣ Α.Ε." (ΝΠΙΔ) 19) "Ευαγγελισμός" Γενική Κλινική (ΝΠΙΔ) 20) Άγιος Λουκάς Νοσηλευτική Α.Ε.(Ν.Π.Ι.Δ.)		Απεξάρτηση) - Πρόγραμμα Εναλλακτικής Θεραπείας Εξαρτημένων Ατόμων ΑΡΓΩ (Ψ. Ν.Θ.) 11) Μονάδα Διπλής Διάγνωσης - Τμήμα Αποκατάστασης Εξαρτημένων ΙΑΝΟΣ (Ψ. Ν.Θ.) 12) ΚΕΘΕΑ Ειδικό Ανοικτό Πρόγραμμα για Εξαρτημένες Μητέρες 13) Εξωτερικό Πρόγραμμα - Τμήμα Αποκατάστασης Εξαρτημένων ΙΑΝΟΣ (Ψ. Ν.Θ.) 14) Ανοικτό Ψυχοθεραπευτι κό Κέντρο ΜΕΘΕΞΙΣ - Μονάδα Απεξάρτησης από Αλκοόλ, Φάρμακα και Τυχερά Παιχνίδια (Ψ.Ν.Θ.)15) Μονάδα Εφήβων Θεσσαλονίκης ΝΑΥΤΙΛΟΣ (ΟΚΑΝΑ) 16) Θεραπευτική Μονάδα ΑΝΑΔΥΣΗ - ΚΕΘΕΑ ΑΝΑΔΥΣΗ, θεραπευτικό πρόγραμμα ημερήσιας φροντίδας εφήβων 17) Α' Θεραπευτική Μονάδα Υποκατάστασης	ΑΝΑΔΥΣΗ, θεραπευτικό πρόγραμμα ημερήσιας φροντίδας εφήβων 8) Κέντρο Οικογενειακής Υποστήριξης - ΚΕΘΕΑ ΙΘΑΚΗ, θεραπευτικό πρόγραμμα διαμονής ενηλίκων 9) Πρόγραμμα Υποστήριξης Οικογένειας - Τμήμα Αποκατάστασης Εξαρτημένων ΙΑΝΟΣ (Ψ. Ν.Θ.) 10) Κέντρο Οικογενειακής Υποστήριξης - ΚΕΘΕΑ ΑΝΑΔΥΣΗ, θεραπευτικό πρόγραμμα ημερήσιας φροντίδας εφήβων 11) ΚΕΘΕΑ Μονάδα Συμβουλευτικής Κρατουμένων Θεσσαλονίκης 12) ΚΕΘΕΑ Κέντρο Υποδοχής και Επανένταξης Αποφυλακισμέν ων Θεσσαλονίκης 13) Κέντρο Κοινωνικής Επανένταξης - ΚΕΘΕΑ ΙΘΑΚΗ, θεραπευτικό πρόγραμμα διαμονής ενηλίκων 14) Κοινωνική Επαναδραστηρι οποίηση -	Ηλεκτρολόγων Μηχανικών και Μηχανικών Υπολογιστών 24) Τμήμα Χημικών Μηχανικών 25) Τμήμα Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών 26)Τμήμα Εικαστικών και Εφαρμοσμένων Τεχνών 27) Τμήμα Μουσικών Σπουδών 28) Τμήμα Θεάτρου 29) Τμήμα Παιδαγωγικό Δημοτικής Εκπαίδευσης 30) Τμήμα Επιστημών Προσχολικής Αγωγής και Εκπαίδευσης 31) Γεωπονική Σχολή 32) Σχολή Δασολογίας και Φυσικού Περιβάλλοντος 33) Κτηνιατρική Σχολή 34) Ιατρική Σχολή 35) Οδοντιατρική Σχολή 36) Φαρμακευτική Σχολή 37) Τμήμα Επιστήμης Φυσικής Αγωγής και Αθλητισμού 38) Τμήμα Δημοσιογραφίας και Μέσων Μαζικής Ενημέρωσης 39) Κινηματογράφου 40) Τμήμα Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων 41) Τμήμα	Τμήμα Τουριστικών Επιχειρήσεω ν) 5) ΣΤΕΤ-Δ (α) Τμήμα Διατροφής β) Τμήμα Τεχνολογίας Τροφίμων						
--	--	--	--	--	---	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Δ.Ε.	Δικαστήρια	Κεντρ. λιμεναρ	Εφορείες Αρχαιοτήτων	Άλλες σημαντικές μονάδες διοίκησης (π.χ.στρατιωτική διοίκηση)	Νοσοκομεία (μονάδες/κλίνες)	Κέντρα Υγείας	Θεραπευτήρια	Μειζονες μονάδες κοινωνικής πρόνοιας	ΑΕΙ (τμήματα)	ΤΕΙ (τμήματα)	Ερευνητικά κέντρα	Μουσεία μείζονος σημασίας	Άλλες σημαντικές μονάδες πολιτιστικής υποδομής	Άλλες σημαντικές μονάδες κοινωνικού εξοπλισμού (π.χ. φυλακές)
							Θεσσαλονίκης (ΟΚΑΝΑ) 18) Β' Θεραπευτική Μονάδα Υποκατάστασης Θεσσαλονίκης (ΟΚΑΝΑ) 19) Γ' Θεραπευτική Μονάδα Υποκατάστασης Θεσσαλονίκης (ΟΚΑΝΑ) 20) Δ' Θεραπευτική Μονάδα Υποκατάστασης Θεσσαλονίκης (ΟΚΑΝΑ) 21) Ε' Μονάδα Υποκατάστασης Θεσσαλονίκης (ΟΚΑΝΑ / Γ' Πανεπιστημιακή Κλινική Α.Π.Θ.) 22) Ψυχιατρική Κλινική "Άγιος Γεώργιος" (ΝΠΙΔ) 23) Ψυχιατρική Κλινική "Αγία Μαρίνα" (ΝΠΙΔ) 24) Ψυχιατρική Κλινική "Ασκληπιείον" (ΝΠΙΔ) 25) Ψυχιατρική Κλινική " Πισσαλίδη - Καρύπη Α.Ε" (ΝΠΙΔ) 26) Ψυχιατρική Κλινική "Αγία Αικατερίνη" (ΝΠΙΔ) 27) Ψυχιατρική Κλινική "Άγιος Αντώνιος" (ΝΠΙΔ)	Πρόγραμμα Εναλλακτικής Θεραπείας Εξαρτημένων Ατόμων ΑΡΓΩ (Ψ.Ν.Θ.) 15) Μονάδα Κοινωνικής Επανένταξης - Τμήμα Αποκατάστασης Εξαρτημένων ΙΑΝΟΣ (Ψ.Ν.Θ.) 16) Ίδρυμα Ορφανοτροφείο "Μελισσα" 17) Παπάφειο Κέντρο Παιδικής Μέριμνας Αρρένων "Ο Μελετιεύς" 18) Εταιρία προστασίας ανηλίκων Θεσσαλονίκης 19) Πασχαλέρης Α.Ε. - "Φροντίζω" 20)Χαρίσειο Γηροκομείο Θεσ/νίκης / Χαρίσειο Γηροκομείο 21) Φιλανθρωπικό Ίδρυμα Γηροκομείο / Σαούλ Μοδιάνο 21) ΜΦΗ Άγιος Ελευθέριος 22) «Άγιος Δημήτριος» ΜΦΗ 23) «Αναπαυτήριο Οικοτροφείο», Βέτα Μπαλτουμά	Διεθνών και Ευρωπαϊκών Σπουδών 42) Τμήμα Λογιστικής και Χρηματοοικονομικής 43) Τμήμα Εφαρμοσμένης Πληροφορικής 44) τμήμα Εκπαιδευτικής και Κοινωνικής Πολιτικής 45) Τμήμα Μουσικής Επιστήμης και Τέχνης 46) Τμήμα Βαλκανικών Σλαβικών και Ανατολικών Σπουδών 47) Στρατιολογικό - Στρατ/κων Νομ. (ΣΣΑΣ) Θεσσαλονίκης 48) Ψηχολόγων (ΣΣΑΣ) 49)Ιατρικό (ΣΣΑΣ) Θεσσαλονίκης 50) Οδοντιατρικό (ΣΣΑΣ) Θεσσαλονίκης 52) Φαρμακευτικό (ΣΣΑΣ) Θεσσαλονίκης 53) Οικονομικό (ΣΣΑΣ) Θεσσαλονίκης 54) Υπαξιοματικών διοικ.αεροπορίας (Σ.Υ.Δ.)					

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Δ.Ε.	Δικαστήρια	Κεντρ. λιμεναρ	Εφορείες Αρχαιοτήτων	Άλλες σημαντικές μονάδες διοίκησης (π.χ. στρατιωτική διοίκηση)	Νοσοκομεία (μονάδες/κλινικές)	Κέντρα Υγείας	Θεραπευτήρια	Μείζονες μονάδες κοινωνικής πρόνοιας	ΑΕΙ (τμήματα)	ΤΕΙ (τμήματα)	Ερευνητικά κέντρα	Μουσεία μείζονος σημασίας	Άλλες σημαντικές μονάδες πολιτιστικής υποδομής	Άλλες σημαντικές μονάδες κοινωνικού εξοπλισμού (π.χ. φυλακές)
Τριανδρία,η				ΚΕΠ Τριανδρίας (Δήμου Θεσσαλονίκης)										
Αμπελόκηποι,οι				1) Δημαρχείο Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης 2) ΚΕΠ Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης			Κέντρο Ψυχικής Υγιεινής Δυτικού Τομέα	Κέντρο Πρόληψης και Ενημέρωσης για τις Εξαρτησιογόνες Ουσίες Δυτικού Τομέα Νομού Θεσσαλονίκης ΔΙΚΤΥΟ ΑΛΦΑ						1) Α' ΚΑΠΗ ΑΜΠ/ΚΗΠΩΝ 2) Β' ΚΑΠΗ ΑΜ/ΚΗΠΩΝ
Μενεμένη,η				ΚΕΠ Μενεμένης (Δήμου Αμπελόκηπων-Μενεμένης)										1) Α' ΚΑΠΗ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ 2) Β' ΚΑΠΗ ΔΕΝΔΡΟΠΟΤΑΜΟΥ
Σίνδος,η				1) Δημαρχείο Δήμου Δέλτα 2) ΚΕΠ Εχεδώρου (Δήμου Δέλτα)										Κ.Α.Π.Η. ΣΙΝΔΟΥ
Διαβατά,τα						ΚΥ ΔΙΑΒΑΤΩΝ								Κ.Α.Π.Η. ΔΙΑΒΑΤΩΝ – Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
Καλοχώριον,το														Κ.Α.Π.Η. Καλοχωρίου
Κύμινα,τα				ΚΕΠ Αξιού (Δήμου Δέλτα)										Κ.Α.Π.Η. Κυμίνων
Νέα Μάλγαρα,τα														Κ.Α.Π.Η. Νέων Μαλγάρων
Χαλάστρα,η				ΚΕΠ Χαλάστρας (Δήμου Δέλτα)		ΚΥ ΠΥΡΓΟΥ(ΧΑΛΑΣΤΑΣ)								Κ.Α.Π.Η. Δήμου Χαλάστρας & Ανατολικού

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Δ.Ε.	Δικαστήρια	Κεντρ. λιμεναρ	Εφορείες Αρχαιοτήτων	Άλλες σημαντικές μονάδες διοίκησης (π.χ. στρατιωτική διοίκηση)	Νοσοκομεία (μονάδες/κλινικές)	Κέντρα Υγείας	Θεραπευτήρια	Μειζονες μονάδες κοινωνικής πρόνοιας	ΑΕΙ (τμήματα)	ΤΕΙ (τμήματα)	Ερευνητικά κέντρα	Μουσεία μείζονος σημασίας	Άλλες σημαντικές μονάδες πολιτιστικής υποδομής	Άλλες σημαντικές μονάδες κοινωνικού εξοπλισμού (π.χ. φυλακές)
Περαία,η				1) Δημαρχείο Δήμου Θερμαϊκού 2) ΚΕΠ Θερμαϊκού (Δήμος Θερμαϊκού)				Της Ελληνικής Θρησκευτικής Κοινότητας Γ.Ο.Χ. Θεσ/νίκης / Οίκος Φροντίδας Ηλικιωμένων "Ο Καλός Σαμαρείτης"						
Νέα Μηχανιώνα,η				ΚΕΠ Νέας Μηχανιώνας (Δήμου Θερμαϊκού)		ΚΥ ΝΕΑΣ ΜΗΧΑΝΙΩΝ ΑΣ			1) ΑΕΝ Μακεδονίας Σχολή πλοιάρχων 2) ΑΕΝ Μακεδονίας σχολή Μηχανικών					ΚΑΠΗ Θερμαϊκού
Νέα Κερασιά,η								Γεώργιος και Αλέξανδρος Γαβριηλίδης Ο.Ε. / Άγιος Γεράσιμος ο Ιορδανίτης						
Θέρμη,η				1) Δημαρχείο Δήμου Θέρμης 2) ΚΕΠ Θέρμης (Δήμου Θέρμης)		ΚΥ ΘΕΡΜΗΣ		Μυρτιά Α.Ε. / Μυρτιά					Πολιτιστικό Κέντρο Θέρμης	
Νέα Ραιδεστός,η													Κέντρο Πολιτισμού Ν. Ραιδεστού	
Νέον Ρύσιον,το								Πρότυπα Γηροκομεία Α.Ε. / Πανόραμα					Κέντρο Πολιτισμού Ν. Ρυσίου	
Βασιλικά,τα	Ειρηνιδικείο Βασιλικών			ΚΕΠ Βασιλικών (Δήμου Θέρμης)			"ΕΛΠΙΣ" Ψηχιατρική Κλινική (ΝΠΙΔ)						Πνευματικό Πολιτιστικό Κέντρο Βασιλικών	

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Δ.Ε.	Δικαστήρια	Κεντρ. λιμεναρ	Εφορείες Αρχαιοτήτων	Άλλες σημαντικές μονάδες διοίκησης (π.χ.στρατιωτική διοίκηση)	Νοσοκομεία (μονάδες/κλίνες)	Κέντρα Υγείας	Θεραπευτήρια	Μειζονες μονάδες κοινωνικής πρόνοιας	ΑΕΙ (τμήματα)	ΤΕΙ (τμήματα)	Ερευνητικά κέντρα	Μουσεία μείζονος σημασίας	Άλλες σημαντικές μονάδες πολιτιστικής υποδομής	Άλλες σημαντικές μονάδες κοινωνικού εξοπλισμού (π.χ. φυλακές)
Πλαγιάριον,το				ΚΕΠ Μικράς (Δήμου Θέρμης)										Παιδικό Χωρίο SOS Πλαγιαρίου(ΝΠΙΔ)
Καλαμαριά,η				1) Δημαρχείο Δήμου Καλαμαριάς 2) δύο (2) ΚΕΠ Καλαμαριάς (Δήμου Καλαμαριάς) 3) Ναυτική Διοίκηση Βορείου Ελλάδος				1) Κέντρο Πρόληψης Εξαρτησιογόνων Ουσιών Ανατολικού Τομέα Νομού Θεσσαλονίκης ΕΛΠΙΔΑ 2) Κρεούζιος Οίκος Ευγηρίας / Κληροδότημα Δήμητρας Κρεούζη στην Εκκ. Του Αγίου Νικολάου					1) Μουσείο Φωτογραφίας “ΧΡΗΣΤΟΣ ΚΑΛΕΜΚΕΡΗΣ ” 2) Πολιτιστικό κέντρο «ΠΡΟΠΟΝΤΙΣ»	1) Α' ΚΑΠΗ 2) Β' ΚΑΠΗ 3) Γ' ΚΑΠΗ 4) Δ' ΚΑΠΗ 5) Ε' ΚΑΠΗ 6) ΣΤ' ΚΑΠΗ 7) "ΑΕΝΑΟ" Άτυπη εκπαίδευση Άνευ όρων
Εύοσμον,το				1) Δημαρχείο Δήμου Κορδελίου-Ευόσμου 2) δύο (2) ΚΕΠ Ευόσμου (Δήμου Κορδελίου - Ευόσμου)		ΚΕΝΤΡΟ ΥΓΕΙΑΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ ΕΥΟΣΜΟΥ							Πολιτιστικό Κέντρο Εύοσμου	Κ.Α.Π.Η ΕΥΟΣΜΟΥ
Ελευθέριο-Κορδελιό,το (τ.Ελευθέριον, το)				ΚΕΠ Ελευθερίου Κορδελιού (Δήμου Κορδελιού - Ευόσμου)										

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Δ.Ε.	Δικαστήρια	Κεντρ. λιμεναρ	Εφορείες Αρχαιοτήτων	Άλλες σημαντικές μονάδες διοίκησης (π.χ. στρατιωτική διοίκηση)	Νοσοκομεία (μονάδες/κλίνες)	Κέντρα Υγείας	Θεραπευτήρια	Μειζονες μονάδες κοινωνικής πρόνοιας	ΑΕΙ (τμήματα)	ΤΕΙ (τμήματα)	Ερευνητικά κέντρα	Μουσεία μείζονος σημασίας	Άλλες σημαντικές μονάδες πολιτιστικής υποδομής	Άλλες σημαντικές μονάδες κοινωνικού εξοπλισμού (π.χ. φυλακές)
Συκεΐαι,αι				1) Δημαρχείο Δήμου Νεάπολης - Συκεών 2) ΚΕΠ Συκεών (Δήμος Νεάπολης-Συκεών)			Κέντρο Ψυχικής Υγείας Βορειοδυτικού Τομέα	Κέντρο Πρόληψης της Εξάρτησης από Ναρκωτικά και Προαγωγής της Υγείας Βορειοδυτικού Τομέα Νομού Θεσσαλονίκης ΠΥΞΙΔΑ					1) Πολιτιστικό κέντρο Συκεών 2) Κέντρο Ιστορίας Δήμου Συκεών 3) Κλειστό Θέατρο Ρ.Φεραίου και Μεγάρων	1) Α΄ Κ.Α.Π.Η. ΣΥΚΕΩΝ, 2) Β΄ Κ.Α.Π.Η. ΣΥΚΕΩΝ 3) Γ΄ Κ.Α.Π.Η ΣΥΚΕΩΝ
Άγιος Πάυλος,ο				ΚΕΠ Αγίου Παύλου (Δήμου Νεάπολης - Συκεών)Ο										1) Α΄ Κ.Α.Π.Η ΑΓ.ΠΑΥΛΟΥ, 2) Β΄ Κ.Α.Π.Η ΑΓ.ΠΑΥΛΟΥ , 3) Γ΄ Κ.Α.Π.Η ΑΓ.ΠΑΥΛΟΥ
Νεάπολις,η				ΚΕΠ Νεάπολης (Δήμου Νεάπολης-Συκεών)										1) Α΄ Κ.Α.Π.Η. ΝΕΑΠΟΛΗΣ 2) Β΄ Κ.Α.Π.Η. ΝΕΑΠΟΛΗΣ
Πεύκα,τα				ΚΕΠ Πευκών (Δήμου Νεάπολης-Συκεών)										Κ.Α.Π.Η ΠΕΥΚΩΝ
Σταυρούπολις ,η				1) Δημαρχείο Δήμου Παύλου Μελά 2) ΚΕΠ Σταυρουπόλεως (Δήμου Παύλου Μελά)			Ψυχιατρικό Νοσοκομείο Θεσσαλονίκης, Διαπολιτισμικό Ψυχιατρικό Ιατρείο							
Ευκαρπία,η				ΚΕΠ Ευκαρπίας (Δήμου Παύλου Μελά)									Ανοιχτό Θέατρο Ευκαρπίας	

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Δ.Ε.	Δικαστήρια	Κεντρ. λιμεναρ	Εφορείες Αρχαιοτήτων	Άλλες σημαντικές μονάδες διοίκησης (π.χ. στρατιωτική διοίκηση)	Νοσοκομεία (μονάδες/κλινικές)	Κέντρα Υγείας	Θεραπευτήρια	Μειζονες μονάδες κοινωνικής πρόνοιας	ΑΕΙ (τμήματα)	ΤΕΙ (τμήματα)	Ερευνητικά κέντρα	Μουσεία μείζονος σημασίας	Άλλες σημαντικές μονάδες πολιτιστικής υποδομής	Άλλες σημαντικές μονάδες κοινωνικού εξοπλισμού (π.χ. φυλακές)
Πολίχνη,η				δύο (2) ΚΕΠ Πολίχνης (Δήμου Παύλου Μελά)				Μέριμνα Ποντίων Κυριών / Διαμαντίδεις Στέγη					1) Δημοτικό Θέατρο «Έλλη Παπαπαναγιώτου» 2) Πνευματικό Κέντρο Πολίχνης	
Πανόραμα,το				1) Δημαρχείο Δήμου Πυλαίας - Χορτιάτη 2) ΚΕΠ Πανοράματος (Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη)	Γενική Κλινική "Άγιος Λουκάς-Νοσολευτική" (ΝΠΙΔ)								Πολιτιστικό Κέντρο Πανοράματος	ΚΑΠΗ Πανοράματος
Πυλαία,η				ΚΕΠ Πυλαίας (Δήμου Πυλαίας Χορτιάτη)									Πολιτιστικό Κέντρο «Πέτρινο» Πυλαίας	1) ΚΑΠΗ Πυλαίας Κεντρικό, 2) ΚΑΠΗ Πυλαίας Παρ. Μαλακοπής
Ασβεστοχώριον,το				ΚΕΠ Χοριάτη (Δήμου Πυλαίας-Χοριάτη)				1) Αγία Κυριακή Κέντρο Φροντήδας Ηλικιωμένων οικοτροφείο ηλικιωμένων - γηροκομείο 2) «Άγιος Γεώργιος» Μονάσα Φροντήδας Ηλικιωμένων					Πολιτιστικό Κέντρο Ασβεστοχωρίου	ΚΑΠΗ Ασβεστοχωρίου
Εξοχή,η							Ψυχιατρικό Τμήμα Γενικού Νοσοκομείου ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ , Παιδοψυχιατρικό Τμήμα Γενικού Νοσοκομείου ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ							

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Δ.Ε.	Δικαστήρια	Κεντρ. λιμεναρ	Εφορείες Αρχαιοτήτων	Άλλες σημαντικές μονάδες διοίκησης (π.χ. στρατιωτική διοίκηση)	Νοσοκομεία (μονάδες/κλινικές)	Κέντρα Υγείας	Θεραπευτήρια	Μειζονες μονάδες κοινωνικής πρόνοιας	ΑΕΙ (τμήματα)	ΤΕΙ (τμήματα)	Ερευνητικά κέντρα	Μουσεία μείζονος σημασίας	Άλλες σημαντικές μονάδες πολιτιστικής υποδομής	Άλλες σημαντικές μονάδες κοινωνικού εξοπλισμού (π.χ. φυλακές)
Φίλυρον,το													Πολιτιστικό Κέντρο Φιλύρου	ΚΑΠΗ Φιλύρου
Χορτιάτης,ο													Πολιτιστικό Κέντρο Χορτιάτη	ΚΑΠΗ Χορτιάτη
ΠΗΓΕΣ	Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων: www.ministryofjustice.gr	Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου: www.yen.gr	Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού: http://www.yppa.gr	Υπουργείο Εσωτερικών: http://www.yka.gov.gr , 3η υγειονομική περιφέρεια Μακεδονίας: http://www.bdy-pe-cm.gr	Υπουργείο Υγείας: http://www.yka.gov.gr , 3η υγειονομική περιφέρεια Μακεδονίας: http://www.bdy-pe-cm.gr	3η υγειονομική περιφέρεια Μακεδονίας: http://www.bdy-pe-cm.gr	Κ.Ε.Σ.Α.Θ.Ε.Α. : http://www.kesathea.org , Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας: http://www.pk.m.gov.gr	Κ.Ε.Σ.Α.Θ.Ε.Α. : http://www.kesathea.org , Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας: http://www.pk.m.gov.gr	Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης: http://www.auth.gr , Πανεπιστήμιο Μακεδονίας: http://www.uom.gr , Στρατιωτική Σχολή Αξιωματικών Σωμάτων: http://www.ssas.gr , Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού: http://www.min.edu.gov.gr	Α.Τ.Ε.Ι. Θεσσαλονίκης: http://www.tethe.gr	Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών: http://www.eie.gr	Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού: http://www.yppa.gr	Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού: http://www.yppa.gr , Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας: http://www.pk.m.gov.gr	Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας: http://www.pkm.gov.gr , Κ.Ε.Σ.Α.Θ.Ε.Α. : http://www.kesathea.org , Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων: www.ministryofjustice.gr

1.3.8. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ¹⁵

1.3.8.1. Μεταφορικά δίκτυα υποδομής

Η Εγνατία Οδός και ο άξονας ΠΑΘΕ αποτελούν τους δύο βασικούς άξονες σύνδεσης της πόλης με την υπόλοιπη Ελλάδα αλλά και με τις χώρες της βαλκανικής χερσονήσου και της Ν.Α. Ευρώπης. Το σιδηροδρομικό δίκτυο αποτελείται από δύο βασικούς κλάδους που συνδέουν τη Θεσσαλονίκη με τη Θράκη και την Αθήνα, ενώ τμήμα της σιδηροδρομικής υποδομής προγραμματίζεται να χρησιμοποιηθεί από τον προαστιακό σιδηρόδρομο. Το λιμάνι της Θεσσαλονίκης παίζει σημαντικό ρόλο στο διαμετακομιστικό εμπόριο των Βαλκανίων ενώ αντίθετα ο επιβατικός χαρακτήρας του είναι περιορισμένος επί σειρά ετών. Τέλος, ο αερολιμένας Θεσσαλονίκης «Μακεδονία», στην ανατολική είσοδο της πόλης, χρησιμοποιείται για την εξυπηρέτηση τόσο εγχώριων όσο και διεθνών πτήσεων.

Την πόλη παρακάμπτει η Εσωτερική και η Ανατολική Περιφερειακή Οδός που αρχίζει από τον ΠΑΘΕ στον κόμβο της Λαχαναγοράς και τερματίζει στον κόμβο Κ13 με την οδό Εθν. Αντίστασης στην περιοχή του Φοίνικα Καλαμαριάς. Εδώ και μερικά έτη έχει κατασκευασθεί τμήμα της Εξωτερικής Περιφερειακής Οδού από τον ΠΑΘΕ μέχρι την ΕΟ Θεσσαλονίκης Καβάλας, που αποτελεί τμήμα της Εγνατίας Οδού. Ωστόσο καταγράφεται μια αδυναμία της εσωτερικής περιφερειακής να εξυπηρετήσει όλο τον όγκο της διαμπερούς κυκλοφορίας, με αποτέλεσμα ένα σημαντικό μέρος των μετακινήσεων από τους ανατολικούς προς τους δυτικούς δήμους και αντίστροφα και προς περαστικούς προορισμούς να γίνεται μέσα από το κέντρο και έτσι να επιτείνεται η κατάσταση της κυκλοφοριακής συμφόρησης.

Το βασικό οδικό δίκτυο της Θεσσαλονίκης διαμορφώθηκε στην σημερινή μορφή του πριν από 30 περίπου έτη πλην ορισμένων εξαιρέσεων όπως η οδός Ν. Εγνατία και η Δυτική Είσοδος της πόλης που ολοκληρώθηκαν σχετικά πρόσφατα. Εντός της πόλης ελάχιστοι δρόμοι υπερτοπικής σημασίας έχουν διανοιχτεί το τελευταίο διάστημα, ως αποτέλεσμα της αδυναμίας καταβολής αποζημιώσεων και κατ' επέκταση μη τέλεσης των απαιτούμενων απαλλοτριώσεων, ενώ λίγες είναι κατά κανόνα και οι επεμβάσεις οποιασδήποτε μορφής στο λοιπό οδικό δίκτυο. Σε γενικές γραμμές, το αστικό οδικό δίκτυο είναι σχετικά ανεπαρκές για την ικανοποίηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων και των μετακινούμενων, ενώ μεγάλο μέρος της διαθέσιμης επιφάνειάς του δεσμεύεται για νόμιμη ή παράνομη στάθμευση. Ένα πολύ σημαντικό πρόβλημα είναι αυτό της φορτοεκφόρτωσης και γενικώς της εξυπηρέτησης εγκαταστάσεων των διαφόρων χρήσεων γης, το οποίο επιδεινώνει το πρόβλημα της κυκλοφοριακής συμφόρησης.

Η κατάσταση δεν διαφέρει σημαντικά στους περισσότερους δήμους του ΠΣΘ, με εξαιρέσεις ορισμένες περιοχές περιφερειακών δήμων, όπου όμως και εκεί η κατάσταση επιδεινώνεται ραγδαίως.

Οι κεντρικές οδικές αρτηρίες αλλά και οι συλλεκτήριες οδοί συχνά δεν επαρκούν για την εξυπηρέτηση της κυκλοφορίας, με αποτέλεσμα να παρατηρούνται συνθήκες συμφόρησης. Η επιμήκης μορφή του πολεοδομικού συγκροτήματος σε συνδυασμό με την στένωση που παρατηρείται στην περιοχή του ιστορικού κέντρου επιτείνουν το πρόβλημα, αφού η κύρια κίνηση των οχημάτων είναι παράλληλη με την ακτογραμμή ενώ οι βασικές κάθετες κινήσεις είναι λιγοστές και δυσκολεύονται ιδιαίτερα.

¹⁵ Βασική πηγή: Μελέτη Επικαιροποίησης Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης - Α' Στάδιο, 2009

Γενικότερα, τα βασικά στοιχεία που χαρακτηρίζουν το εσωτερικό αστικό οδικό δίκτυο της Θεσσαλονίκης είναι:

- Τα στενά πεζοδρόμια στη συντριπτική πλειοψηφία του αστικού οδικού δικτύου που σε συνδυασμό με τα παρανόμως σταθμευμένα οχήματα επί αυτών, τα πολλαπλά εμπόδια (κάδοι, περίπτερα, στύλοι, κλπ) και την συχνά αδιαμόρφωτη επιφάνειά τους απαγορεύουν ουσιαστικά τη χρήση τους από τους πεζούς και ιδίως από τα Άτομα με Ειδικές Ανάγκες (ΑμεΑ).
- Η έλλειψη αξόνων ροής πεζών σε πολλές περιοχές και διαβάσεων.
- Η έλλειψη αξόνων αρχαιολογικών περιπάτων, στο πολιτιστικό απόθεμα της πόλης.
- Η παντελής πρακτικά έλλειψη ποδηλατοδρόμων ή δρόμων όπου θα μπορούσαν υπό προϋποθέσεις να κινηθούν τα ποδήλατα.
- Η σηματοδότηση αν και έχει βελτιωθεί σημαντικά μπορεί να βελτιωθεί ακόμη περισσότερο. Σημαντική διάσταση στη βελτίωση της σηματοδότησης έχει η παροχή προτεραιότητας στα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς καθώς και η εξυπηρέτηση των πεζών.
- Τέλος, παρά τις επανειλημμένες προσπάθειες μέσα από μελέτες, η ισχύουσα ιεράρχηση του οδικού δικτύου δεν συνάδει με τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των οδών που το απαρτίζουν.

Μία από τις βασικές αιτίες του έντονου κυκλοφοριακού προβλήματος της Θεσσαλονίκης αποτελεί η αδυναμία να αντιμετωπισθεί ικανοποιητικά το θέμα της στάθμευσης αυτοκινήτων. Το πρόβλημα αυτό εντείνεται συνεχώς, μια και η άνοδος του δείκτη ιδιοκτησίας Ι.Χ. αυτοκινήτων δεν συνοδεύεται από αντίστοιχη αύξηση των θέσεων στάθμευσης. Η απουσία επαρκών χώρων στάθμευσης παρουσιάζεται εντονότερη στο κέντρο του Δήμου Θεσσαλονίκης, αποτελεί ωστόσο πρόβλημα και άλλων περιοχών.

Σημειώνεται ότι για την πόλη της Θεσσαλονίκης ισχύει το Βασικό Οδικό Δίκτυο (ΒΟΔ), που αποτελεί το σχέδιο των κύριων οδικών αξόνων και χρησιμοποιείται ως θεσμικό εργαλείο ελέγχου των χρήσεων και των πολεοδομικών ρυθμίσεων εκατέρωθεν των κύριων οδικών αξόνων που περιλαμβάνονται σ' αυτό. Καθορίστηκε με τον Ν.1892/1990 (Απόφαση 62555/5072/1990/12-10-1990 «Ορισμός βασικού οδικού δικτύου Νομού Θεσσαλονίκης», ΦΕΚ 561 Δ'/1990) και έχει ισχύ για περιοχές με μεγάλες αστικές πυκνότητες όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη. Μετά τις τροποποιήσεις του Ν.3852/2010 αρθ. 280 παρ. 11.19, οι συγκεκριμένες ρυθμίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και έχουν την δυνατότητα να τροποποιούνται ανά 5ετία, σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν.2508/1997.

Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση, το Β.Ο.Δ ταυτίζεται με το σύνολο των κύριων οδικών αξόνων του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης:

1. Εξωτερική Περιφερειακή οδός Θεσσαλονίκης.
2. Εσωτερική Περιφερειακή οδός Θεσσαλονίκης.
3. Ανατολική Περιφερειακή οδός Θεσσαλονίκης.
4. Οδική αρτηρία σύνδεσης 6ου Προβλήτα Λιμένος Θεσσαλονίκης από όριο ΟΛΘ μέχρι διασταύρωση με Εθνική οδό Θεσσαλονίκης - Κατερίνης.
5. Οδικός άξονας Καλοχωρίου - 26ης Οκτωβρίου από Καλοχώρι έως Πλατεία Δημοκρατίας.

6. Οδικός άξονας: Εθνική οδός αριθμός 1 (Κατερίνης / Θεσσαλονίκης) από όρια Νομού Θεσσαλονίκης - Δυτική Είσοδος Θεσσαλονίκης - Κουντουριώτου - Υπόγεια Παραλιακή Αρτηρία - Μεγάλου Αλεξάνδρου - Γεωργίου Παπανδρέου - Αδριανουπόλεως μέχρι διασταύρωση με την οδό Εθνικής Αντίστασης.
7. Οδικός άξονας: Εθνική οδός Έδεσσας / Θεσσαλονίκης από όρια Νομού Θεσσαλονίκης - Μοναστηρίου - Εγνατία - Νέα Εγνατία - Εθνική οδός Θεσσαλονίκης / Μουδανιών μέχρι όρια Νομού Θεσσαλονίκης.
8. Οδικός άξονας: Λεωφόρος Νίκης - Βασιλέως Γεωργίου - Βασιλίσσης Όλγας - Εθνικής αντίστασης μέχρι Αερολιμένα Θεσσαλονίκης.
9. Οδικός άξονας: Πολυτεχνείου - Τσιμισκή - Λεωφ. Στρατού - Κωνσταντινουπόλεως μέχρι διασταύρωση με οδό Μάρκου Μπότσαρη.
10. Οδός Βενιζέλου (Δήμου Θεσσαλονίκης) από Λεωφ. Νίκης μέχρι διασταύρωση με οδό Μητροπόλεως.
11. Οδός Μητροπόλεως από διασταύρωση με οδό Βενιζέλου μέχρι διασταύρωση με οδό Παύλου Μελά.
12. Οδός Παύλου Μελά από διασταύρωση με οδό Μητροπόλεως μέχρι διασταύρωση με Λεωφόρο Νίκης.
13. Οδός Δωδεκανήσου.
14. Οδός Σαλαμίνας.
15. Οδός Εθνικής Αμύνης από Λευκό Πύργο μέχρι Ευαγγελίστρια.
16. Οδός Γερμανού.
17. Οδός Δεσπερέ.
18. Οδός Αγγελάκη.
19. Οδός 3ης Σεπτεμβρίου.
20. Οδός Καζαντζάκη από διασταύρωση με οδό 26ης Οκτωβρίου μέχρι διασταύρωση με οδό Μιχαήλ Καλού.
21. Οδός Μιχαήλ Καλού.
22. Οδός Δραγουμάνου.
23. Οδός Λαγκαδά (Κωνσταντινουπόλεως) από Πλατεία Δημοκρατίας μέχρι κόμβο Δερβενίου.
24. Οδός Καραολή Δημητρίου από διασταύρωση με οδό Μοναστηρίου μέχρι διασταύρωση με οδό Λαγκαδά (Εύοσμος).
25. Προέκταση οδού Καραολή Δημητρίου από οδό Μοναστηρίου μέχρι διασταύρωση με εσωτερική Περιφερειακή οδό (Μενεμένη).
26. Οδικός άξονας: Οδός Δενδροποτάμου (από διασταύρωση με Εθνική οδό 1) - Αγίας Λαύρας - Μπουμπουλίνας (μέχρι τη διασταύρωση με εσωτερική περιφερειακή). Αφορά τους Δήμους Εύοσμου -Μενεμένης - Σταυρούπολης.
27. Οδικός άξονας: Μαργαροπούλου - Αλκιβιάδου - Επτανήσου - Μαιάνδρου από διασταύρωση με οδό Μιχαήλ Καλού μέχρι διασταύρωση με Εσωτερική Περιφερειακή οδό (Αμπελόκηποι - Μενεμένη - Εύοσμος).
28. Οδός Μικράς Ασίας από διασταύρωση με οδό Καραολή Δημητρίου μέχρι διασταύρωση με οδό Καραολή Δημητρίου (Εύοσμος).

- 29.Οδός Μεγάλου Αλεξάνδρου από διασταύρωση με οδό Καραολή Δημητρίου μέχρι διασταύρωση με οδό Μοναστηρίου (Εύοσμος - Ελευθερία).
- 30.Οδικός άξονας: Ακριτών - Ελπίδας - Βασιλέως Γεωργίου από διασταύρωση με οδό Δενδροποτάμου μέχρι διασταύρωση Χορτιάτη.
- 31.Οδικός άξονας: Αγίου Δημητρίου (από διασταύρωση με οδό Λαγκαδά Διογένους - Μικράς Ασίας - Δ. Τσέλιου - Εγνατίας (Δήμος Πυλαίας) μετά των 2 κλάδων σύνδεσης με την Γρηγορίου Λαμπράκη από Μικράς Ασίας και Δ. Τσέλιου αντίστοιχα.
- 32.Οδός Γρηγορίου Λαμπράκη από διασταύρωση με προέκταση Αγίου Δημητρίου μέχρι όριο σχεδίου πόλης.
- 33.Οδός Ολυμπιάδος.
- 34.Οδός Κάσσανδρου.
- 35.Οδός Ηφαιστίωνα.
- 36.Οδός Σ. Δουμπιώτου.
- 37.Οδός Ιασωνίδου.
- 38.Οδός Καραολή και Δημητρίου από Πλατεία Δημοκρατίας μέχρι Πλατεία Διοικητηρίου (Δήμος Θεσσαλονίκης).
- 39.Οδός Κατσιμίδα από διασταύρωση οδού Κωνσταντινουπόλεως μέχρι διασταύρωση με Ανατολική Περιφερειακή.
- 40.Κλάδος της οδού Κατσιμίδα με την προέκταση της Γ' Σεπτεμβρίου πάνω από την Αγίου Δημητρίου (Μπροστά από τη ΔΕΗ).
- 41.Οδός Δελφών από διασταύρωση οδού Κωνσταντινουπόλεως μέχρι διασταύρωση με οδό Βασιλίσσης Όλγας.
- 42.Οδός Σόλωνος.
- 43.Οδός Κρήτης από Πλατεία Πατρικίου μέχρι διασταύρωση με οδό Βούλγαρη.
- 44.Οδός Αλεξάνδρου Παπαναστασίου από διασταύρωση με οδό Λεωφ. Στρατού μέχρι διασταύρωση με οδό Μιχαήλ Ψελλού.
- 45.Οδός Μάρκου Μπότσαρη από διασταύρωση με οδό Μεγάλου Αλέξανδρου μέχρι διασταύρωση με οδό Αλεξάνδρου Παπαναστασίου.
- 46.Οδός Πέτρου Συνδίκας από διασταύρωση με οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου μέχρι διασταύρωση με οδό Κανάρη.
- 47.Οδός 25ης Μαρτίου από διασταύρωση με οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου μέχρι διασταύρωση με οδό Αλεξάνδρου Παπαναστασίου.
- 48.Οδικός άξονας: Μεγάλου Αλεξάνδρου - Καπετάνιου Γκόννη - Πόντου από διασταύρωση με οδό Γεωργίου Παπανδρέου μέχρι διασταύρωση με οδό Εθνικής Αντίστασης.
- 49.Οδός Βούλγαρη από διασταύρωση με οδό Εγνατία μέχρι διασταύρωση με οδό Βασιλίσσης Όλγας.
- 50.Οδός Μητροπολίτη Γρηγορίου Κυδωνιών.
- 51.Οδός Μητροπολίτη Καλλίδη.
- 52.Οδικός άξονας: Χιλής - Αιγαίου - Μιχαήλ Ψελλού μέχρι διασταύρωση με Εθνική οδό Θεσσαλονίκης / Χορτιάτη.
- 53.Επέκταση Ανατολική Περιφερειακής οδού μέχρι διασταύρωση με Εθνική οδό Θεσσαλονίκης / Πολυγύρου.

- 54.Οδικός άξονας: Αναξίμανδρου - Πλαστήρα - Προφήτη Ηλία - Κένεντι από διασταύρωση με οδό Κανάρη μέχρι διασταύρωση Χορτιάτη.
- 55.Οδικός άξονας Κανάρη (από διασταύρωση με Παπαναστασίου) - Αναξιμένους - Σταγειρίτη μέχρι την Ανατολική Περιφερειακή.
- 56.Οδικός άξονας Αγίων Πάντων - Ελευθερίου Βενιζέλου (Δήμου Νεαπόλεως) - Βασιλέως Γεωργίου από διασταύρωση με οδό Μοναστηρίου μέχρι διασταύρωση με Ανατολική Περιφερειακή.
- 57.Οδικός άξονας Επταπυργίου (Δήμου Συκεών) - Ακροπόλεως - Ελ. Ζωγράφου μετά συνδετήριου κλάδου - Ανατολικής Περιφερειακής (οδός Ανθέων).
- 58.Οδός Διαγόρα από διασταύρωση με Γρηγορίου Λαμπράκη μέχρι διασταύρωση με Ανατολική Περιφερειακή.
- 59.Οδικός άξονας Γ. Μικρού - Απόλλωνος - Αμφιπόλεως - Επιδαύρου από διασταύρωση με οδό Αλεξάνδρου Παπαναστασίου μέχρι διασταύρωση με οδό Γρηγορίου Λαμπράκη.
- 60.Οδικός άξονας Θ. Σοφούλη - Πλαστήρα από διασταύρωση με οδό Βασιλίσσης Όλγας μέχρι Αθλητικές εγκαταστάσεις Μίκρας.
- 61.Οδικός άξονας Αναξίμανδρου - Νεκροταφεία Αναστάσεως - Θέρμη μέχρι διασταύρωση με οδό Θέρμης - Πανοράματος.
- 62.Εθνική οδός Θεσσαλονίκης Πολυγύρου από διασταύρωση με οδό Θεσσαλονίκης - Αεροδρομίου μέχρι όρια Νομού Θεσσαλονίκης.
- 63.Οδικός άξονας Γεωργικής Σχολής - Θέρμης - Πανοράματος από διασταύρωση με οδό Θεσσαλονίκης - Πολυγύρου μέχρι διασταύρωση με οδό Θεσσαλονίκης - Χορτιάτη.
- 64.Προέκταση οδού Μητροπόλεως μέχρι διασταύρωση με οδό Δωδεκανήσου.
- 65.Οδός Ίωνα Δραγούμη από Λεωφόρο Νίκης μέχρι Αγίου Δημητρίου και Βενιζέλου από Λεωφόρου Νίκης μέχρι Αγίου Δημητρίου.
- 66.Οδικός άξονας Πρίγκηπα Νικολάου - Ερμού - Φράγκων (από Αγγελάκη μέχρι Δωδεκανήσου)

Επιπλέον, σύμφωνα με το Σχέδιο Νόμου της μελέτης Επικαιροποίησης του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης (ΡΣΘ), η προτεινόμενη λειτουργική ιεράρχηση του αστικού οδικού δικτύου διαρθρώνεται ως εξής:

- A1.Αστικοί αυτοκινητόδρομοι
- A2.Αστικές πρωτεύουσες οδικές αρτηρίες
- A3.Αστικές δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες
- A4.Αστικές πρωτεύουσες συλλεκτήριες οδοί
- A5.Αστικές δευτερεύουσες συλλεκτήριες οδοί
- A6.Αστικές τοπικές οδοί
- A7.Οδοί ήπιας κυκλοφορίας

Οι βασικοί άξονες εισόδου στο Πολεοδομικό Συγκρότημα, οι οποίοι περιλαμβάνονται στην παραπάνω κατηγοριοποίηση, είναι οι ακόλουθοι:

Από Δυτικά:

- Δυτική Είσοδος - Κουντουριώτη - Λ. Νίκης - Μ. Αλεξάνδρου - Ανθέων - Αδριανουπόλεως
- Μοναστηρίου - Εγνατία - Ν. Εγνατία

- Αγίου Δημητρίου

Από Ανατολικά:

- Εθν. Αντίστασης - Β. Όλγας - Β. Γεωργίου - Τσιμισκή - Πολυτεχνείου - Δυτική Είσοδος
- Ν. Εγνατία - Εγνατία - Μοναστηρίου
- Αγ. Δημητρίου - Κασσάνδρου - Αγ. Δημητρίου

Από Β.Δ. και αντίστροφα:

- Λαγκαδά - Κωνσταντινουπόλεως

Σε σχέση με τα Δημόσια Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, οι ενδοαστικές μεταφορές στο Π.Σ.Θ εξυπηρετούνται αποκλειστικά από τη λειτουργία του Οργανισμού Αστικών Συγκοινωνιών Θεσσαλονίκης (ΟΑΣΘ). Σε σχέση με τις υπεραστικές οδικές μεταφορές, η Θεσσαλονίκη συνδέεται μέσω των ΚΤΕΛ με το σύνολο σχεδόν της ηπειρωτικής χώρας αλλά και με την Τουρκία και την Αλβανία, ενώ πραγματοποιούνται και συγκεκριμένα δρομολόγια προς νησιά. Ο *Επιβατικός Σιδηροδρομικός Σταθμός* βρίσκεται επί της οδού Μοναστηρίου. Εκτιμάται ότι, σε συνδυασμό με την κατασκευή του Σταθμού του Μετρό αποκτά ένα νέο ρόλο ως Συγκοινωνιακό Κέντρο μέσων σταθερής τροχιάς και μπορεί να μετεξελιχθεί σε σημείο αναφοράς στο κέντρο της πόλης.

Τέλος, το Μετρό Θεσσαλονίκης αποτελεί αναμφισβήτητα ένα από τα σημαντικά έργα της πόλης, η σύμβαση για την κατασκευή του οποίου υπογράφηκε το 2006 και οι εργασίες κατασκευής του βασικού άξονα ολοκληρώθηκαν τον Νοέμβριο του 2024. Στον αρχικό του σχεδιασμό και λειτουργία περιλαμβάνει έναν κύριο άξονα ο οποίος εκτείνεται από τον Νέο Σιδηροδρομικό Σταθμό μέχρι την περιοχή του Βότση ακολουθώντας τις οδούς Μοναστηρίου, Ν.Εγνατία, Κατσιμίδα, Δελφών, Σόλωνος, Παπαδάκη και Παπαναστασίου, πραγματοποιώντας δεκατρείς συνολικά στάσεις. Μελλοντικά προβλέπονται επεκτάσεις προς Καλαμαριά, Αμπελόκηπους/Εύοσμο και Σταυρούπολη/Ευκαρπία, καθώς και από την Καλαμαριά προς το αεροδρόμιο για να εξυπηρετήσει και όλη την ενδιάμεση περιοχή. Επιπλέον, όπως αναφέρεται στο Ενιαίο Στρατηγικό Σχέδιο Υποδομών Μεταφορών Ευρύτερης Περιοχής Θεσσαλονίκης 2020 (ΕΣΣΥΜ-Θ) (2010), σε πρώτο στάδιο διερεύνησης βρίσκεται η δημιουργία δεύτερου σκέλους βασικής γραμμής του Μετρό προς την Πυλαία μέσα από την Τούμπα και Χαριλάου, καθώς και η επέκταση προς Ελευθέριο-Κορδελιό/Σίνδο (ΤΕΙ).

1.3.8.2. Λοιπά δίκτυα τεχνικής υποδομής

Υδρευση

Η ευρύτερη περιοχή πόλης Θεσσαλονίκης (κυρίως το ΠΣΘ) εξυπηρετείται ως προς την ύδρευση και αποχέτευση από την ΕΥΑΘ η οποία αποτελεί φορέα μητροπολιτικού επιπέδου. Αντικείμενο των υπηρεσιών ύδρευσης είναι η προμήθεια νερού στο σύνολο του πληθυσμού περιοχής ευθύνης με την κατασκευή, επέκταση και συντήρηση των σχετικών δικτύων. Η υπόλοιπη περιοχή εξυπηρετείται από τοπικά δίκτυα που ανήκουν στους Δήμους.

Οι πηγές υδροδότησης της Ε.Υ.Α.Θ. διαφοροποιήθηκαν σημαντικά τον Σεπτέμβριο του 2003, όταν άρχισε να λειτουργεί το έργο υδροδότησης από τον ποταμό Αλιάκμονα. Μέχρι τότε η Ε.Υ.Α.Θ. χρησιμοποιούσε υπόγεια νερά, από διάφορες περιοχές του νομού, στα δυτικά της πόλης, καθώς και τις γεωτρήσεις της Αραβησσού.

Σήμερα η ύδρευση της ευρύτερης περιοχής πραγματοποιείται από το υδραγωγείο του Αλιάκμονα, το οποίο λειτουργεί με φυσική ροή και μεταφέρει νερό στο αντλιοστάσιο της

Σίνδου. Από εκεί προωθείται το νερό στην Εγκατάσταση Επεξεργασίας Νερού όπου πραγματοποιείται διαδικασία καθαρισμού του νερού (με βασικά στάδια τις κλίνες καθίζησης, τα φίλτρα άμμου και άνθρακα, την οζόνωση και χλωρίωση).

Το σύστημα ύδρευσης της Ε.Υ.Α.Θ., εκτός από τα έργα υδροληψίας, περιλαμβάνει:

- α) Το διυλιστήριο του νερού του Αλιάκμονα, με δυνατότητα επεξεργασίας στο παρόν στάδιο 150000 m³ νερού την ημέρα και παροχή σχεδιασμού 600000 m³.
- β) Τα υδραγωγεία Αραβησσού και Αξιού, που βρίσκονται σε λειτουργία και το υδραγωγείο Σίνδου, που βρίσκεται σε κατάσταση ετοιμότητας. Υπάρχουν ακόμη τα υδραγωγεία Νάρρες και Καλοχωρίου, που είναι εκτός λειτουργίας.
- γ) Αντλιοστάσια και δεξαμενές με συνολική χωρητικότητα που ξεπερνά τα 200000 m³.
- δ) Το δίκτυο των αγωγών μεταφοράς νερού από τα αντλιοστάσια μέχρι τους υδρομετρητές των καταναλωτών (με τα απαραίτητα βοηθητικά εξαρτήματα).

Αποχέτευση

Ως προς την αποχέτευση, αντικείμενο των υπηρεσιών της ΕΥΑΘ είναι η συλλογή και διάθεση των αστικών λυμάτων και άλλων αποβλήτων βάσει συγκεκριμένων όρων ποιότητας. Ειδικά για τους όρους αποχέτευσης διαφόρων δραστηριοτήτων, υπάρχει σε ισχύ ο Ειδικός Κανονισμός Λειτουργίας της ΕΥΑΘ (ΦΕΚ 1793 Β'/2018) με σκοπό την προστασία των δικτύων και των υποδομών επεξεργασίας και τελικής διάθεσης των λυμάτων υπό το πρίσμα προστασίας του περιβάλλοντος, παράλληλα με την εξυπηρέτηση ενός διευρυμένου φάσματος χρηστών του δικτύου.

Το δίκτυο αποχέτευσης Θεσσαλονίκης αποτελείται από κύριους συλλεκτήριους αγωγούς, στους οποίους συμβάλλουν πολλές ζώνες αποχέτευσης. Ο Κεντρικός Αποχετευτικός Αγωγός Θεσσαλονίκης (ΚΑΑ) αποτελεί τον κυριότερο αγωγό του δικτύου αποχέτευσης στο οποίο εκβάλλουν όλοι οι δευτερεύοντες συλλεκτήρες αγωγοί ακαθάρτων και έχει μήκος 15.800 m περίπου μεταβλητής, διαμέτρου Φ2100, Φ2400, Φ2700, Υ2.60 Π2.40. Όλες οι περιοχές της Θεσσαλονίκης που βρίσκονται ψηλότερα από τον ΚΑΑ αποχετεύονται σε αυτόν μέσω κεντρικών συλλεκτών. Η περιοχή μεταξύ του ΚΑΑ και της θάλασσας αποχετεύεται με τη βοήθεια αντλιοστασίων.

Η Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων Θεσ/νίκης (ΕΕΛΘ) όπου καταλήγει ο ΚΑΑ, έχει κατασκευασθεί στην περιοχή της Σίνδου σε απόσταση 12 χλμ. από την Θεσ/νίκη και σε χώρο έκτασης 400 στρεμμάτων. Στην ΕΕΛΘ οδηγούνται τα λύματα και τα βοθρολύματα της ευρύτερης αστικής περιοχής που καλύπτεται από τα δίκτυα ακαθάρτων της περιοχής δραστηριότητας της ΕΥΑΘ ΑΕ. Ο εξυπηρετούμενος πληθυσμός είναι 1,3 εκ., στην τελική φάση.

Σε ορισμένες περιστατικές περιοχές (ακόμη και στη ζώνη δραστηριότητας της Ε.Υ.Α.Θ.) δεν υπάρχουν δίκτυα αποχέτευσης και οι κάτοικοι εξυπηρετούνται με βόθρους. Αρκετά έντονο είναι το πρόβλημα στις επεκτάσεις των περιστατικών οικιστικών ενοτήτων, όπου η οικιστική ανάπτυξη συνήθως προηγείται της κατασκευής των δικτύων υποδομής.

Η βασική τεχνική υποδομή συλλογής λυμάτων είναι ο κεντρικός αποχετευτικός αγωγός (ΚΑΑ) στον οποίο καταλήγει, μέσω ειδικών διατάξεων και αντλιοστασίων, τόσο το παντοροϊκό όσο και το χωριστικό δίκτυο αποχέτευσης της πόλης. Η επεξεργασία των λυμάτων στην ΕΕΛΘ Σίνδου περιλαμβάνει: α) Εσχάρωση, β) Αμμολιποσυλλογή σε αεριζόμενες δεξαμενές, γ) Πρωτοβάθμια καθίζηση, δ) Βιολογική βαθμίδα με ανοξική και

αεριζόμενη ζώνη, ε) Απολύμανση με χλώριο. Τελικός αποδέκτης των επεξεργασμένων λυμάτων, που κυμαίνονται από 160000 ως 180000 m³ την ημέρα, είναι ο Θερμαϊκός κόλπος. Αξίζει να σημειωθεί ότι κατά την επεξεργασία των λυμάτων παράγονται περίπου 160 tn αφυδατωμένης λάσπης ημερησίως, που προς το παρόν αποτίθενται στην περιοχή της εγκατάστασης επεξεργασίας λυμάτων.

Τα λύματα των περιοχών που βρίσκονται ανατολικά και νότια του πολεοδομικού συγκροτήματος, οδηγούνται σε άλλη εγκατάσταση λυμάτων, που βρίσκεται σε περιοχή του Δήμου Μηχανιώνας (Αγγελοχώρι) και έχει δυναμικότητα 29000 m³ ανά ημέρα.

Τέλος, η επεξεργασία των λυμάτων της ΒΙΠΕΘ γίνεται σε ειδική μονάδα κατεργασίας αποβλήτων, που περιήλθε για χρήση στην Ε.Υ.Α.Θ. από το 2003.

Επισημαίνεται ότι η αντιπλημμυρική προστασία αποτελεί αρμοδιότητα της Ε.Υ.Δ.Ε. Θεσσαλονίκης.

Στερεά απόβλητα

Οι διαδικασίες διαχείρισης των στερεών αποβλήτων περιγράφονται στο ισχύον επικαιροποιημένο Περιφερειακό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων (ΠΕΣΔΑ) Κεντρικής Μακεδονίας (αποφ.220/2016 Περιφερειακού Συμβουλίου Κ.Μ., όπως κυρώθηκε με την ΚΥΑ 58971/5144/2016, ΦΕΚ 4010Β'/2016), το οποίο εξειδικεύει σε επίπεδο Περιφέρειας το αντίστοιχο Εθνικό Σχέδιο (ΕΣΔΑ). Το ΠΕΣΔΑ αποτελεί σχέδιο διαχείρισης του συνόλου των παραγομένων στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας αποβλήτων που εμπίπτουν στο πεδίο του Ν.4042/2012, προσδιορίζοντας τις γενικές κατευθύνσεις για τη διαχείρισή τους, σε συμφωνία με τις κατευθύνσεις του ΕΣΔΑ και υποδεικνύει τα κατάλληλα μέτρα τα οποία προωθούν ιεραρχικά και συνδυασμένα: α) την πρόληψη παραγωγής, β) την επαναχρησιμοποίηση, γ) την ανακύκλωση, δ) κάθε άλλου είδους ανάκτηση, όπως ανάκτηση ενέργειας, και ε) την ασφαλή τελική διάθεση των αποβλήτων σε επίπεδο Περιφέρειας Κ.Μ. Αρχή Σχεδιασμού του ΠΕΣΔΑ ΠΚΜ είναι ο Περιφερειακός Σύνδεσμος Φορέων Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (ΦΟΔΣΑ) Κεντρικής Μακεδονίας.

Ο εκάστοτε Δήμος της ευρύτερης περιοχής μελέτης είναι υπεύθυνος για τη συλλογή και μεταφορά των αστικών στερεών αποβλήτων της εδαφικής του ενότητας. Διαδημοτικό φορέα υπηρεσιών διαχείρισης στερεών αποβλήτων μητροπολιτικού επιπέδου αποτελεί ο Σύνδεσμος Ο.Τ.Α Μείζονος Θεσσαλονίκης. Σύμφωνα δε με τον σχεδιασμό του αναθεωρημένου ΠΕΣΔΑ, προβλέπεται διαλογή στην πηγή με χωριστή συλλογή σε 4 ρεύματα υλικών (χαρτί, γυαλί, μέταλλα και πλαστικό) ή εναλλακτικά σε 3 ρεύματα (χαρτί, γυαλί, μέταλλα - πλαστικό), ενώ προωθείται και η κατασκευή Πράσινων Σημείων (τουλάχιστον ένα σε κάθε Δήμο).

Το σύνολο των σύμμεικτων απορριμμάτων μεταφέρονται μέσω των ενεργών ΣΜΑ Πυλαίας και Ευκαρπίας στον ΧΥΤΑ Μαυροράχης, ο οποίος βρίσκεται υπό την εποπτεία και παρακολούθηση του Περιφερειακού Συνδέσμου Φορέων Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (ΦοΔΣΑ) Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Ο ΧΥΤΑ Μαυροράχης βρίσκεται βορειοδυτικά της πόλης της Θεσσαλονίκης. Σύμφωνα δε με το ΠΕΣΔΑ Κ.Μ., στην ευρύτερη περιοχή μελέτης προβλέπονται ακόμη 2 ΣΜΑ, στους Δήμους Δέλτα και Θερμαϊκού.

Σε ότι αφορά την ανακύκλωση, ο Σύνδεσμος Ο.Τ.Α Μείζονος Θεσσαλονίκης και οι Δήμοι της ευρύτερης περιοχής μελέτης αναπτύσσουν αποκομιδή ανακυκλούμενων απορριμμάτων σε συνεργασία με το Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης-Ανακύκλωσης αποβλήτων Συσκευασίας της Ελληνική Εταιρεία Αξιοποίησης Ανακύκλωσης (ΕΕΑΑ ΑΕ). Γενικότερα η

ανάπτυξη των δράσεων ανακύκλωσης δεν θεωρείται πλήρης και θεωρείται ότι χρήζει σημαντικών βελτιώσεων ώστε να καταστεί αποδοτικότερη.

Ενεργειακά δίκτυα

- Ηλεκτρική ενέργεια

Η ηλεκτροδότηση της ευρύτερης περιοχής μελέτης πραγματοποιείται επαρκώς μέσω του δικτύου της ΔΕΗ (μέσης και χαμηλής τάσης), χωρίς προβλήματα εξυπηρέτησης. Στην περιοχή μελέτης είναι εγκατεστημένος ο σταθμός συνδυασμένου κύκλου των ΕΛΠΕ, καύσης Φυσικού Αερίου, ισχύος 390 MW. Η μονάδα είναι διασυνδεδεμένη στο εθνικό δίκτυο. Λειτουργούν επίσης ορισμένες μονάδες Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού – Θερμότητας (ΣΗΘ) και αυτόνομων παραγωγών.

Ως προς το σύστημα μεταφοράς, η μητροπολιτική περιοχή Θεσσαλονίκης περιοχή τροφοδοτείται από το μοναδικό στην περιοχή Κέντρο ΥπερΥψηλής Τάσης που βρίσκεται στο Ωραιόκαστρο, μέγιστης ισχύος 1620 MVA και περιλαμβάνει έξι αυτομετασχηματιστές. Από το ΚΥΥΤ Ωραιόκαστρου τροφοδοτούνται 11 υποσταθμοί 150/20 KV συνολικής ισχύος 1490 MVA, για την τροφοδότηση του δικτύου μέσης (ΜΤ) και χαμηλής τάσης (ΧΤ). Από το ίδιο κέντρο θα τροφοδοτηθούν και οι δύο υπό ένταξη υποσταθμοί. Η σύνδεση του ΚΥΥΤ με τους Υ/Σ 150/20 KV γίνεται μέσω εναερίων γραμμών (αγωγοί αλουμινίου 3x200 mm²) ή υπόγειων καλωδίων (XLPE-αλουμινίου 3x500 mm²).

Η κάλυψη της περιοχής από δίκτυα Μέσης και Χαμηλής Τάσης είναι πλήρης. Τα δίκτυα είναι υπογειοποιημένα σε ποσοστό περίπου 80% στο πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης.

- Φυσικό αέριο

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης υπάρχουν οι παρακάτω τεχνικές εγκαταστάσεις φυσικού αερίου:

- Δύο Μετρητικοί/Ρυθμιστικοί σταθμοί στο Ασβεστοχώρι και στην Ιωνία. Στους σταθμούς αυτούς γίνεται ο υποβιβασμός της πίεσης από τα 40 bar στα 19 bar.
- Κέντρο Λειτουργίας και συντήρησης του Βόρειου Τομέα. Βρίσκεται στην έδρα της ΔΕΣΦΑ στην Ν. Μεσημβρία Θεσσαλονίκης.

Οι χαλύβδινοι αγωγοί φυσικού αερίου του Εθνικού Συστήματος Μεταφοράς που βρίσκονται σε λειτουργία σήμερα είναι οι εξής:

- Κεντρικός Αγωγός με μήκος 55 χιλιόμετρα.
- Κλάδος Βόρειας Θεσσαλονίκης με μήκος 9 χιλιόμετρα.
- Κλάδος Ανατολικής Θεσσαλονίκης με μήκος 24 χιλιόμετρα.

Ως προς το σύστημα διανομής στα νοικοκυριά, η είσοδος του φυσικού αερίου στο δίκτυο διανομής γίνεται από τους δύο Μετρητικούς /Ρυθμιστικούς σταθμούς στο Ασβεστοχώρι και στην Ιωνία. Το δίκτυο αποτελείται από αγωγούς χάλυβα (όπου το φυσικό αέριο έχει πίεση 19 bar) και αγωγούς πολυαιθυλενίου (πίεση 4bar). Το δίκτυο διανομής καλύπτει την πόλη της Θεσσαλονίκης, τους περιιαστικούς Δήμους και τις γύρω βιομηχανικές περιοχές (Σίνδου, ΕΛΠΕ κλπ).

1.4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η οικονομική δραστηριότητα της μητρόπολης στηρίχθηκε έως τη δεκαετία του '80 στην ανάπτυξη της μεταποίησης, και μετέπειτα στην ανάπτυξη των υπηρεσιών και του

χονδρεμπορίου, καθώς ευνοήθηκε από την πλεονεκτική της θέση στο δίκτυο εθνικών μεταφορών, όπως και στην οικοδομική δραστηριότητα λόγω της συνεχούς εδαφικής της επέκτασης. Από την εποχή της εκδήλωσης της κρίσης έως και σήμερα, δεν έχουν συγκεκριμενοποιηθεί –ούτε έχουν επιδιωχθεί προγραμματικά– οι κύριοι τομείς δραστηριότητας που θα επέτρεπαν την οικονομική της αναζωογόνηση και τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος και της ποιότητας της ζωής των κατοίκων της.

Οι εμπορικές δραστηριότητες που συγκρατούσαν και έδιναν το στίγμα του κέντρου της πόλης έχουν είτε μεταλλαχτεί σε ευκαιριακές επιχειρήσεις εστίασης είτε έχουν μεταφερθεί στα malls της ανατολικής αλλά και δυτικής περιμέτρου, και μόνον η αύξηση της τουριστικής κίνησης συγκρατεί την αγορά και τη δραστηριότητα στο κέντρο. Στροφή έχει επιτευχθεί κυρίως προς την κατεύθυνση του αστικού τουρισμού (πολιτιστικού και επιχειρηματικού) και μερικώς προς την αξιοποίηση μνημείων και τόπων οικολογικού ενδιαφέροντος και φυσικής ομορφιάς στην περίμετρο της μητρόπολης.

Το ζητούμενο για τη Θεσσαλονίκη, υπό αυτήν τη θεώρηση, είναι η αύξηση της «ελκυστικότητάς» της, σε κάθε επίπεδο:

- ανάκαμψης της οικονομικής δραστηριότητας,
- κατάκτησης ποιότητας ζωής και ποιότητας περιβάλλοντος,
- δημογραφικής αναζωογόνησης (και μέριμνας),
- κοινωνικής συνοχής δια της απασχόλησης.

Οι προοπτικές όπως αναφέρονται στο Σχέδιο Ολοκληρωμένης Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης είναι οι εξής:

Οικονομικές

- Η υποστήριξη των «αστικών» επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (έρευνα και ανάπτυξη, τουρισμός πόλης, εμπόριο) μέσω διευκόλυνσης των συνεργασιών και του clustering
- Η λειτουργία της πόλης ως καταναλωτικού κέντρου που να προσελκύει ζήτηση από ευρύτερη περιοχή με την αναζωογόνηση του κέντρου της πόλης ως απαραίτητο όρο
- Στοιχεία που μπορούν να συγκροτήσουν μίγμα δραστηριοτήτων, δικτύων και υποδομών τουρισμού υψηλής ποιότητας σε σύνδεση με τον πολιτισμό και τους περιβαλλοντικούς πόρους για προώθηση του τουρισμού πόλης
- Οι χωρικές ρυθμίσεις και διευκολύνσεις και η ολοκλήρωση των επιχειρηματικών υποδομών που θα επιτρέψουν την αναζωογόνηση των κεντρικών περιοχών

Κοινωνικές

- Η αξιοποίηση των σχετικώς ικανοποιητικών εκπαιδευτικών υποδομών
- Η αξιοποίηση/εξειδίκευση των εργαλείων ενσωμάτωσης των μειονεκτουσών ομάδων

Δημογραφικές

- Η αξιοποίηση/εξειδίκευση των εργαλείων ενσωμάτωσης μειονεκτικών ομάδων του πληθυσμού με επέκταση τους στις δημογραφικά αδύναμες περιοχές

Περιβαλλοντικές / Κλιματικής Αλλαγής

- Ολοκλήρωση του Μετρώ
- Αξιοποίηση/διατήρηση εναπομεινάντων ρεμάτων για καταπολέμηση των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής

- Δυνατότητα αξιοποίησης των περιοχών brownfields προς νέες χρήσεις ή αύξηση πρασίνου
- Δυνατότητα δημιουργίας πράσινων διαδρομών
- Ύπαρξη αξιοποιήσιμου αποθέματος δημοσίων και δημοτικών γαιών και ακινήτων

Μερικοί από τους στρατηγικούς αναπτυξιακούς στόχους που τίθενται σήμερα για τη μητροπολιτική περιοχή Θεσσαλονίκης είναι:

- (α) η επανεκκίνηση της επιχειρηματικότητας και η ανάδυση ανταγωνιστικών τομέων και δικτύων αριστείας,
- (β) η επιλεκτική προσέλκυση ξένων άμεσων επενδύσεων για κλαδική και τεχνολογική αναβάθμιση,
- (γ) η προώθηση «πράσινων» επενδύσεων και παραγωγής φιλικών προς το περιβάλλον προϊόντων,
- (δ) η ένταξη συνοδευτικών υπηρεσιών και εμπορίου στο παραγωγικό σύστημα σε συνδυασμό με την ολοκλήρωση και εκσυγχρονισμό επιχειρηματικών υποδομών,
- (ε) η ενίσχυση του τουρισμού και η επικέντρωσή του στην υψηλής ποιότητας ζήτηση, στην ανάπτυξη του τουρισμού πόλης και στη σύνδεσή του με τον πολιτισμό και τους περιβαλλοντικούς πόρους
- (στ) η ενίσχυση επιχειρηματικών δικτυώσεων και η σύνδεσή τους με διεθνή ολοκληρωμένα συστήματα,
- (ζ) η οργάνωση και ενίσχυση σύγχρονου και ολοκληρωμένου συστήματος παροχής υπηρεσιών συνδυασμένης μεταφοράς,
- (η) η προώθηση της διασυνοριακής συνεργασίας,
- (θ) η συνολική ανάπτυξη και αξιοποίηση ικανοτήτων του ανθρώπινου δυναμικού, η ενεργός κοινωνική ενσωμάτωση και η δυναμική αντιμετώπιση της ανεργίας.

Κατά συνέπεια, η στόχευση της ανάπτυξης ως προς τις οικονομικές προκλήσεις έγκειται¹⁶ :

- στην επινόηση και δημιουργία μηχανισμών προώθησης της επιχειρηματικότητας αλλά και σύζευξης ζήτησης και προσφοράς εργασίας,
- *στις χωρικές ρυθμίσεις, διευκολύνσεις και αναπλάσεις (ολοκλήρωση των υποδομών) που θα επιτρέψουν την οικονομική αναζωογόνηση των κεντρικών περιοχών,*
- στην κατά προτεραιότητα υποστήριξη των «αστικών» επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (έρευνα και ανάπτυξη, τουρισμός πόλης, λιανικό εμπόριο) μέσω διευκόλυνσης των συνεργασιών και του clustering.

1.5. ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Στο πλαίσιο των προαναφερόμενων προοπτικών ανάπτυξης της μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης, η αξιοποίηση του παραλιακού μετώπου κατέχει σαφή και ιδιαίτερα καθοριστικό ρόλο, δεδομένου ότι αποτελεί αφενός το συγκριτικό πλεονέκτημα της πόλης

¹⁶ Πηγή: Στρατηγική Ολοκληρωμένης Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης, 2017

λόγω της επαφής με το θαλάσσιο στοιχείο, αφετέρου συγκεντρώνει ορισμένες από τις πλέον κεντροβαρείς υπερτοπικής εμβέλειας χρήσεις του ΠΣΘ, μαζί με την πλειοψηφία των τουριστικών πόλων και εξυπηρετήσεων. Επιπλέον, ο υπερτοπικός χαρακτήρας του και το ανάπτυγμά του σε μήκος αρκετών χιλιομέτρων, προδικάζουν ότι εκ φύσεως η προτεινόμενη παρέμβαση θα αντανakλά στο σύνολο της Μητροπολιτικής Περιοχής Θεσσαλονίκης.

Επομένως, το παραλιακό μέτωπο της Θεσσαλονίκης, όπως ορίστηκε προηγουμένως, αποτελεί δυναμικό παράγοντα για την οικονομία τόσο της πόλης της Θεσσαλονίκης όσο και της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής της, κατέχοντας μάλιστα διττό ρόλο ως προς τα επίπεδα εμβέλειας και το κοινό που προσελκύει:

- αφενός, ως πόλος έλξης υπερτοπικού χαρακτήρα που συμβάλλει καταλυτικά στην ανάπτυξη του τουρισμού και της ελκυστικότητας της πόλης, συνδεδεμένη άρρηκτα με την ιστορία της και την διαχρονική αστική λειτουργία της σε βάθος αιώνων. Κατ' αυτήν την έννοια, αποτελεί ένα ευρείας κλίμακας τοπόσημο και σημείο τουριστικού ενδιαφέροντος της πόλης, πόλο προσέλευσης τουριστών και επισκεπτών, καθώς και καθοριστικό παράγοντα ενίσχυσης και ανάπτυξης του τουριστικού προϊόντος αυτής, με ιδιαίτερη βαρύτητα στο πλαίσιο του αναπτυσσόμενου «τουρισμού πόλης (city break)», όντας ο κύριος αναγνωρίσιμος τουριστικός και πολιτιστικός πόρος της πόλης, με εμβέλεια αναφοράς τόσο εγχώρια (επιπέδου τουλάχιστον Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και Βόρειας Ελλάδος) όσο και διεθνή (βαλκανικών κυρίως χωρών αλλά και ευρύτερα).
- αφετέρου, συνυπολογίζοντας το γεγονός ότι μια παραθαλάσσια περιοχή τέτοιου μεγέθους ουσιαστικά αντιπροσωπεύει το σύνολο της πόλης, ουσιαστικά κατέχει τον ρόλο του κύριου πόλου αναφοράς για το σύνολο του πληθυσμού της μητροπολιτικής περιοχής Θεσσαλονίκης, για χρήση αναψυχής και των αστικών χρήσεων που συγκεντρώνει στην ζώνη επιρροής του (πολιτισμό, αθλητισμό, κεντρικές λειτουργίες, ειδικές υπερτοπικές λειτουργίες κοκ), αποτελώντας το κύριο τμήμα του ιστορικού αλλά και νεότερου πολιτιστικού υποβάθρου της.

Με αυτά τα δεδομένα, το παραλιακό μέτωπο της μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης αποτελεί διαχρονικά έναν υπερτοπικό πυρήνα αναφοράς για την ίδια την πόλη και τους κατοίκους της, αλλά και για κάθε επισκέπτη αυτής.

Αναγνωρίζοντας επομένως τον θεμελιώδη χαρακτήρα του παραλιακού μετώπου για την τουριστική-οικονομική ανάπτυξη της πόλης αλλά και την αναγκαιότητα βελτίωσης της καθημερινής λειτουργίας του, στο πλαίσιο βελτίωσης των συνθηκών πρόσβασης, παραμονής και χρήσης του μετώπου από τους κατοίκους της μητρόπολης, αναβαθμίζοντας έτσι την ποιότητα ζωής των πολιτών, θεωρείται εύλογη η αναγκαιότητα στοχευμένης παρέμβασης για την συνολική θεώρηση του χωροταξικού / πολεοδομικού σχεδιασμού που το περιλαμβάνει και το αφορά, στοχεύοντας στο ουσιαστικό άνοιγμα του πολεοδομικού συγκροτήματος, σε όλο το ανάπτυγμά του, προς την θάλασσα, μετασχηματίζοντας λειτουργικά και ορθολογικά τον παράκτιο χώρο, μέσα από την ανασύνθεση των πολεοδομικών ρυθμίσεών του. Βασική επιδίωξη αυτής της προσέγγισης είναι η ισόρροπη κατανομή της ανασύνταξης και ανάπτυξης του μετώπου, για μια συνεχή παράκτια ζώνη από την περιοχή του Καλοχωρίου έως την Αγία Τριάδα, καθώς και η ενσωμάτωση παρεμβάσεων υπερτοπικού επιπέδου που θα ενισχύουν τον μητροπολιτικό χαρακτήρα του παραλιακού μετώπου.

Με τον τρόπο αυτό, θα ενισχυθεί η συνολική εικόνα του παραλιακού μετώπου της ευρύτερης αστικής περιοχής περιλαμβάνοντας ταυτόχρονα βελτιώσεις σε επιμέρους τομείς: την ενίσχυση της κινητικότητας, την αναβάθμιση του περιβάλλοντος και του πολιτισμού, την

οικονομική ανάπτυξη, αποδίδοντας νέο, ρυθμισμένο πολεοδομικά, δημόσιο χώρο, στους κατοίκους και τους επισκέπτες του Π.Σ.Θ.

Ως εκ τούτου, απαραίτητη προϋπόθεση της ανάπτυξης του μετώπου είναι να ρυθμιστεί χωρικά, σε κυμαινόμενο κατά περίπτωση πλάτος, ώστε να λειτουργήσει ως υποδοχέας σχεδίων και έργων υπερτοπικής κλίμακας και προγραμμάτων αστικής ανάπλασης και περιβαλλοντικής προστασίας, στα πλαίσια μιας ενιαίας θεώρησης ρύθμισης, και συντεταγμένης υλοποίησης για την εξυπηρέτηση του παραπάνω σκοπού.

Η ενιαία αυτή θεώρηση και ρύθμιση θα επιτρέψει την εξυπηρέτηση των επιμέρους στοχεύσεων για:

- τη δημιουργία συνεχόμενης παράκτιας ζώνης αναψυχής και άξονα περιπάτου
- την απρόσκοπτη μετακίνηση με ποδήλατο εντός της ζώνης αυτής
- την εξυπηρέτησή της από την θαλάσσια συγκοινωνία και τις μελλοντικές προς αεροδρόμιο επεκτάσεις του μετρό
- το συνταίριασμα με τους υφιστάμενους χώρους πολιτισμού, αθλητισμού, υπαίθριας αναψυχής, με ανάδειξη και ενσωμάτωση όλων των νέων ανάλογων χρήσεων και παρεμβάσεων
- την κατάργηση της ασυνέχειας και την ενοποίηση των ιστορικών τόπων με τα νέα τοπόσημα αναφοράς μνήμης της πόλης,

έτσι ώστε να αποτελέσουν περιεχόμενο της νέας ταυτότητας της μητροπολιτικής περιοχής της Θεσσαλονίκης.

Στα αναμενόμενα θετικά αποτελέσματα συγκαταλέγονται η εδραίωση και ενίσχυση του μητροπολιτικού χαρακτήρα του παραλιακού μετώπου της μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης, η ανάδειξη της μοναδικότητάς του, η ενίσχυση του νέου επιδιωκόμενου brand name της Θεσσαλονίκης, η δυνατότητα κατάργησης της χωρικής ασυνέχειας που παρατηρείται σήμερα (στα σημεία που αυτό είναι δυνατό), η αποκατάσταση της προσβασιμότητας σε σημεία που σήμερα παραμένουν απρόσιτα για το κοινό, και σε απώτερο επίπεδο η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών.

Επισημαίνεται επίσης ότι η μεσο-μακροπρόθεσμη δημιουργία νέων υποδομών και έργων κατά μήκος του μετώπου, που θα προκύψουν από τις προτάσεις του ΕΠΣ, καθώς και η συντήρησή τους, θα δημιουργήσει θέσεις εργασίας για την ευρύτερη περιοχή, θα προσελκύσει επισκέπτες και τουριστικά έσοδα, ενώ ταυτόχρονα θα εξαλειφθούν ή συρρικνωθούν τα χωροταξικά, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα που παρουσιάζονται σήμερα σε εντοπισμένα σημεία του παραλιακού μετώπου.

2.ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

2.1. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΤΩΝ ΑΝΩΤΕΡΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Στην παρούσα ενότητα καταγράφονται οι στρατηγικές κατευθύνσεις των υπερκείμενων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού για την ευρύτερη περιοχή μελέτης, επομένως εκείνες που αφορούν άμεσα ή έμμεσα το σύνολο της πόλης (ΠΣΘ) και της μητροπολιτικής περιοχής γενικότερα (Θεσσαλονίκη-ΠΣΘ), και εστιάζοντας κυρίως στις ειδικότερες κατευθύνσεις και αναφορές σχετικά με το παραλιακό μέτωπο της ευρύτερης Θεσσαλονίκης. Σε γενικές γραμμές, από την εξέταση των άμεσα σχετιζόμενων σχεδίων υπερκείμενου σχεδιασμού διαπιστώνεται ότι εμφανίζουν μια σχετική ομοιομορφία και κοινή αντίληψη/αντιμετώπιση ως προς τις κατευθύνσεις τους για το παραλιακό μέτωπο.

Συγκεκριμένα εξετάζονται: το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, τα ισχύοντα ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, το ισχύον Περιφερειακό Πλαίσιο Κεντρικής Μακεδονίας και η μελέτη Αναθεώρησης αυτού, το Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης (ισχύον και Σχέδιο Νόμου αναθεώρησής του), οι κατευθύνσεις της Στρατηγικής Ολοκληρωμένης Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης της Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης (ΣΒΑΑ) καθώς και άλλα σχέδια χωροταξικού και εν γένει υπερκείμενου επιπέδου σχεδιασμού.

2.1.1. ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) εγκρίθηκε το 2008 με την υπ' αριθμ. 6876/4871/126-2008 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128Α/3-7-2008). Το ΓΠΧΣΑΑ 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 την ανάπτυξη του εθνικού χώρου. Σκοπός του ΓΠΧΣΑΑ είναι ο προσδιορισμός στρατηγικών κατευθύνσεων για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου με ορίζοντα 15ετίας, λαμβάνοντας υπόψη μεταξύ άλλων την ανάγκη για: α) προώθηση της αειφόρου, ισόρροπης και σφαιρικά ανταγωνιστικής ανάπτυξης, β) κατοχύρωση της παραγωγικής και κοινωνικής συνοχής, γ) διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς στο σύνολο του εθνικού χώρου και στις επί μέρους ενότητες του και δ) ενίσχυση της θέσης της χώρας στο διεθνές και ευρωπαϊκό πλαίσιο.

Σύμφωνα με το ΓΠΧΣΑΑ, η Θεσσαλονίκη αποτελεί, όπως και η Αθήνα, «μητροπολιτικό κέντρο», που αντιστοιχεί στον πρώτο κατά ιεράρχηση πόλο ανάπτυξης της ηπειρωτικής χώρας. Τα δύο μητροπολιτικά κέντρα αποτελούν τους κύριους αστικούς πόλους—πύλες σε διεθνές επίπεδο. Για τη Θεσσαλονίκη επιδιώκονται:

- *Η ενίσχυση του ρόλου της Θεσσαλονίκης ως «πόλης—πύλης» και προκειμένου να λειτουργήσει ως περιφερειακός μητροπολιτικός πόλος της Ε.Ε..*

- Η ενίσχυση του ρόλου της ως πολιτιστικής μητρόπολης, ως σημαντικού ιστορικού και διαχρονικού κέντρου της Μεσογείου και ως πόλου τουρισμού και αναψυχής με ακτινοβολία στα Βαλκάνια και στις χώρες του Ευξείνου Πόντου (αξιοποίηση της σχέσης της με τη Χαλκιδική, το Άγιο Όρος και άλλους τόπους ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και πολιτιστικής αξίας).
- Η ενίσχυση του ρόλου της ως επιχειρηματικού / εμπορικού συνδέσμου της Ε.Ε. με τα Βαλκάνια και τις χώρες του Ευξείνου Πόντου.
- Η ανάδειξή της σε βαλκανικό πόλο εκπαίδευσης, έρευνας και καινοτομίας, σε κόμβο μεταφορών και διαμετακόμισης, καθώς και σε κέντρο παροχής κοινωνικών υπηρεσιών (εκπαίδευση, υγεία).
- Η βελτίωση της λειτουργικότητάς της σε όλους τους τομείς (οικονομία, πολιτισμός, εκπαίδευση, υγεία, αναψυχή).
- Η βελτίωση της ελκυστικότητάς της, με την απόκτηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος.
- Η σταδιακή εξισορρόπηση με την Αθήνα.

Η Θεσσαλονίκη εντάσσεται σε δύο κύριους άξονες ανάπτυξης:

Ανατολικός χερσαίος άξονας: Αναπτύσσεται κατά μήκος του ΠΑΘΕ και συμπεριλαμβάνει την Εύβοια και τα πλησίον νησιά (Σποράδες και τα πλησίον της Αττικής νησιά). Περιλαμβάνει τα **μητροπολιτικά κέντρα (πόλους)** της Αθήνας και της **Θεσσαλονίκης**, πρωτεύοντες εθνικούς πόλους (Πάτρα, δίπολο Λάρισα-Βόλος) και άλλους σημαντικούς σε εθνικό επίπεδο πόλους ανάπτυξης (Λαμία, Χαλκίδα, Κατερίνη). Η ολοκλήρωσή του ενισχύει το σύνολο σχεδόν των αξόνων ανάπτυξης της χώρας με τους οποίους συνδέεται λειτουργικά. Συνδέεται άμεσα και έμμεσα (μέσω της Εγνατίας Οδού) με το σύνολο των χερσαίων πυλών εισόδου / εξόδου της χώρας, καθώς και με διεθνείς θαλάσσιους άξονες.

Εικόνα 2-1: Πύλες - Πόλοι και άξονες ανάπτυξης σύμφωνα με το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης



Βόρειος Άξονας: Αναπτύσσεται κατά μήκος της Βόρειας Ελλάδας και συγκεκριμένα της Εγνατίας οδού, συμπεριλαμβάνοντας και τα πλησίον νησιά (Σαμοθράκη, Θάσος, Κέρκυρα). Περιλαμβάνει το Μητροπολιτικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης, πρωτεύοντες

εθνικούς πόλους (Ιωάννινα και το δίπολο Κομοτηνής – Αλεξανδρούπολης) και άλλους σημαντικούς σε εθνική κλίμακα πόλους ανάπτυξης (Κοζάνη, Καβάλα, Σέρρες, Ξάνθη και Δράμα), καθώς και τις διεθνείς πύλες της χώρας προς τα Βαλκάνια (Κακαβιά, Κρυσταλοπηγή / Ιεροπηγή, Νίκη, Εύζωνοι, Προμαχώνας, Ορμένιο), προς την Αδριατική / Ιταλία (Ηγουμενίτσα) και την Ευρωπαϊκή Τουρκία (Κήποι) και, κατ' επέκταση, προς τη Μικρά Ασία. Από τις λοιπές ρητές αναφορές του Πλαισίου για τη Θεσσαλονίκη αξίζει στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης να αναφερθούν οι ακόλουθες:

Ως προς τη χωρική διάρθρωση του αστικού δικτύου:

- Ενισχύονται τα δύο μητροπολιτικά κέντρα (Αθήνα – Θεσσαλονίκη) στο ευρωπαϊκό δίκτυο μητροπολιτικών κέντρων, παράλληλα με την αξιοποίηση του οικονομικού δυναμισμού τους για την αναζωογόνηση του εθνικού χώρου.

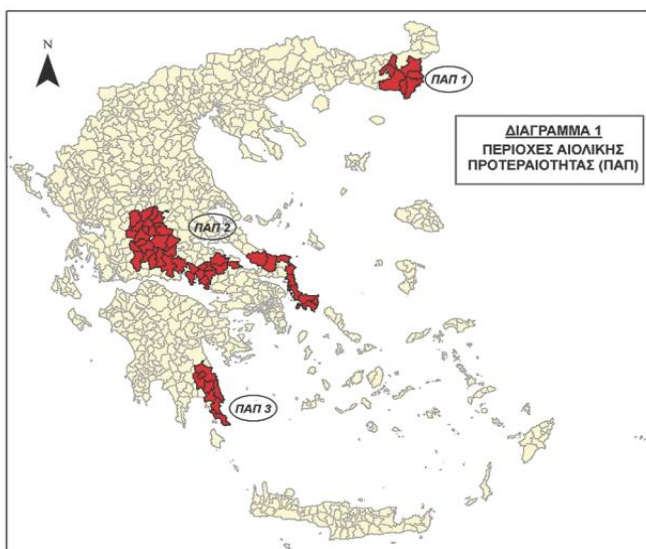
Ως προς ειδικές κατευθύνσεις για τη ρύθμιση του χώρου στα μητροπολιτικά κέντρα:

- Ενίσχυση των δράσεων που αφορούν στη βελτίωση της λειτουργικότητάς τους και της ποιότητας ζωής, όπως:
 - Αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, κατά προτεραιότητα σε περιοχές με ιδιαίτερη τοπολογική σημασία (όπως στις εισόδους, στο κέντρο και στο παράκτιο μέτωπο της πόλης) με την ενίσχυση των ζωνών πρασίνου, τη βελτίωση της προσβασιμότητας και της ασφάλειας των πεζών και την αναβάθμιση της αισθητικής του χώρου.
 - Ενθάρρυνση της εγκατάστασης, υπό προϋποθέσεις, επενδύσεων τριτογενούς χαρακτήρα σε περιοχές χαρακτηρισμένες με ειδικές κανονιστικές ρυθμίσεις ως υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων.

2.1.2. ΕΙΔΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Εικόνα 2-2: Περιοχές αιολικής προτεραιότητας

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΕΠΧΣΑΑΠΕ) εγκρίθηκε το 2008 με την υπ' αριθμ. 49828/12-11-2008 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 2464Β'/3-12-2008).



Πηγή: ΕΠΧΣΑΑ για τις ΑΠΕ (ΦΕΚ 2464Β/3-12-2008)

Σκοπός του ΕΠΧΣΑΑΠΕ είναι α) η διαμόρφωση πολιτικών χωροθέτησης έργων ηλεκτροπαραγωγής από ΑΠΕ, ανά κατηγορία δραστηριότητας και κατηγορία χώρου, β) η καθιέρωση κανόνων και κριτηρίων χωροθέτησης που θα επιτρέπουν αφενός τη δημιουργία βιώσιμων εγκαταστάσεων ΑΠΕ και αφετέρου την αρμονική ένταξή τους στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον και γ) η δημιουργία ενός αποτελεσματικού μηχανισμού χωροθέτησης των εγκαταστάσεων ΑΠΕ, ώστε να επιτευχθεί ανταπόκριση στους στόχους των εθνικών και ευρωπαϊκών πολιτικών.

Το ΕΠΧΣΑΑΑΠΕ περιλαμβάνει συγκεκριμένους κανόνες χωροθέτησης αιολικών εγκαταστάσεων, μικρών υδροηλεκτρικών έργων και λοιπών εγκαταστάσεων παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ. Παρέχει, επίσης, κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό.

Αυτό που αξίζει να επισημανθεί είναι ότι στο σύνολό της η Π.Ε. Θεσσαλονίκης δεν περιλαμβάνεται στις Περιοχές Αιολικής Προτεραιότητας (ΠΑΠ).

2.1.3. ΕΙΔΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ

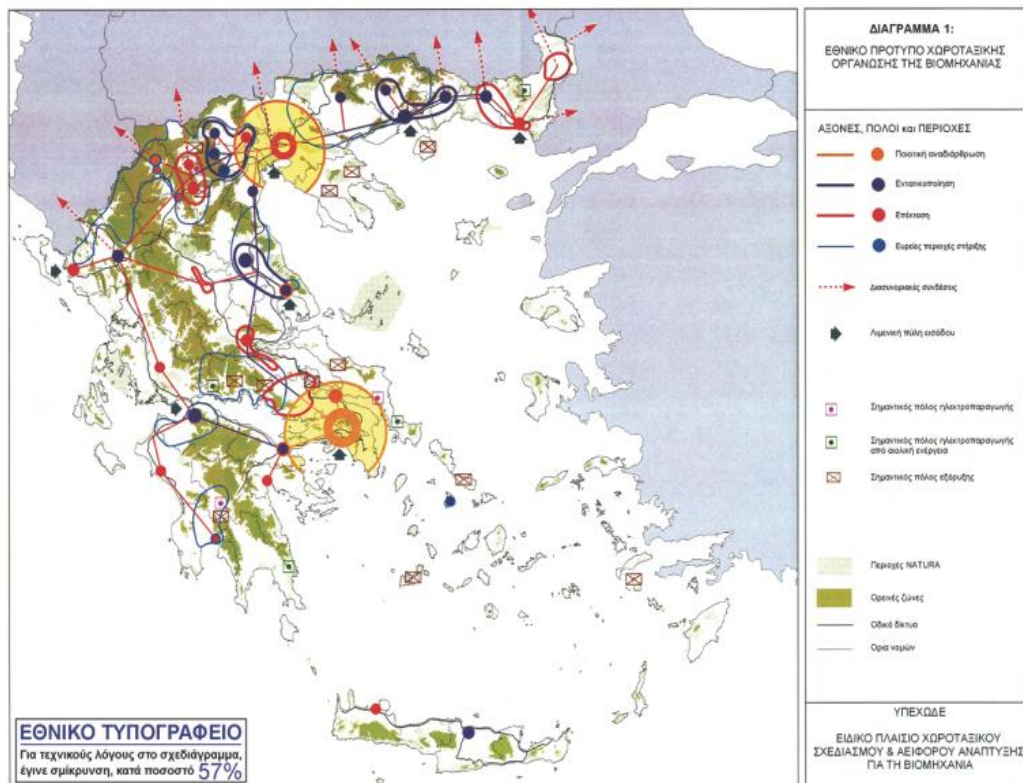
Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΕΠΧΣΑΑΒ) εγκρίθηκε το 2009 με την υπ' αριθμ. 11508/18-2-2009 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13-04-2009). Σκοπός 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 χωροθέτησή 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 χωροθέτησή 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. Οι χρονικοί ορίζοντες του Ειδικού Πλαισίου είναι το 2021 (μακροπρόθεσμος) και το 2013 (μεσοπρόθεσμος).

Σε εθνικό επίπεδο η βιομηχανία αρθρώνεται σε ιεραρχημένους πόλους ανάπτυξης και άξονες ανάπτυξης. Στην πρώτη θέση της ιεραρχίας όσον αφορά τους πόλους ανάπτυξης ανήκουν οι ευρύτερες μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης (διαπεριφερειακού χαρακτήρα στην πρώτη περίπτωση, διανομαρχιακού στη δεύτερη). Οι περιοχές αυτές εξακολουθούν να συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο μέρος της ελληνικής βιομηχανίας, αλλά με μικρότερο σχετικό βάρος. Η πολιτική που πρέπει να εφαρμοστεί περιλαμβάνει την προσέλκυση στρατηγικών δραστηριοτήτων αιχμής και/ή διεθνούς προσανατολισμού (με τη Θεσσαλονίκη να επιδιώκει ισχυρό ρόλο σε επίπεδο Βαλκανίων) που έχουν ανάγκη το μητροπολιτικό περιβάλλον, τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων δραστηριοτήτων – ιδιαίτερα αυτών που είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση του μητροπολιτικού βιομηχανικού ιστού – και την αποθάρρυνση περαιτέρω συγκέντρωσης/ενθάρρυνση της αποκέντρωσης μονάδων (ιδίως μεγαλύτερης κλίμακας) που δεν ανήκουν στις δύο προηγούμενες κατηγορίες.

Ο παραδοσιακός άξονας ανάπτυξης («S» Πάτρα – Αθήνα – Θεσσαλονίκη – Καβάλα) παραμένει κυρίαρχος αλλά με χωρική επέκταση ή/και σύνδεση με αναδυόμενους άξονες ανάπτυξης, «σκελετός» των οποίων είναι τα μεγάλα έργα υποδομών. Σε αυτούς τους αναδυόμενους άξονες περιλαμβάνεται μεταξύ άλλων και ο βόρειος άξονας της χώρας κατά μήκος της Εγνατίας Οδού (από Αλεξανδρούπολη έως Ηγουμενίτσα) και με παράλληλο ρόλο «μετώπου» προς τα Βαλκάνια. Σε συσχετισμό με τους άξονες και πόλους ανάπτυξης το ΕΠΧΣΑΑ προβλέπει την οργάνωση χώρων υποδοχής βιομηχανικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων Εθνικής Εμβέλειας, και ειδικότερα για την Περιφέρεια Κεντρικής

Μακεδονίας η δημιουργία ενός ή δύο υποδοχέων στο βόρειο άξονα και τις περί τη Θεσσαλονίκη περιοχές.

Εικόνα 2-3: Εθνικό Πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας



Πηγή: ΕΠΧΣΑΑ για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13-4-2009)

Το ΕΠΧΣΑΑΒ στις οριζόντιες πολιτικές του τονίζει ότι «στην κρίσιμη παραθαλάσσια ζώνη θα πρέπει να αποθαρρύνεται η χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων (με εξαίρεση αυτές που έχουν ανάγκη χωροθέτησης σε άμεση επαφή με θαλάσσιο μέτωπο). Η κατεύθυνση αυτή είναι ιδιαίτερα έντονη σε ζώνες που χαρακτηρίζονται από τον γενικότερο χωροταξικό σχεδιασμό ως προτεραιότητας για τον τουρισμό ή τον παραθερισμό».

Ειδικότερα δε για την Θεσσαλονίκη, αναγνωρίζει την αναγκαιότητα εξυγίανσης υφιστάμενων άτυπων βιομηχανικών συγκεντρώσεων και κυρίως την αναγκαιότητα για μετεγκαταστάσεις υφισταμένων μονάδων εκτός αστικών ζωνών, στα γενικότερα πλαίσια οργανωμένης χωροθέτησης της βιομηχανίας στην Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης. Στις πολιτικές για τις χρήσεις γης και τη διάσπαρτη χωροθέτηση της βιομηχανίας, προτείνεται να μην γίνεται αποδεκτή η χωροθέτηση νέων μονάδων στην εκτός σχεδίου περιοχή ευθύνης του ΡΣΘ.

Πιο συγκεκριμένα, η μητροπολιτική περιοχή της Θεσσαλονίκης συγκαταλέγεται από το Ειδικό Πλαίσιο στις «περιοχές ποιοτικής αναδιάρθρωσης». Πρόκειται για περιοχές που συνδυάζουν συγκριτικά πλεονεκτήματα και ήδη αναπτυγμένη βιομηχανική βάση με συγκριτικά δυναμική κλαδική φυσιογνωμία. Η γενική κατεύθυνση πολιτικής είναι η αναδιάρθρωση της βιομηχανικής βάσης για την αντιμετώπιση αυτών των αδυναμιών, ενώ στις ειδικότερες κατευθύνσεις περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων οι ακόλουθες:

- Αποκέντρωση των συμβατικών δραστηριοτήτων που δεν είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση της βιομηχανικής βάσης, ιδίως στις μητροπολιτικές περιοχές.

- Πολύ ισχυρή προώθηση οργανωμένων υποδοχέων της βιομηχανίας, με ιδιαίτερη έμφαση σε αυτούς που αφορούν υφιστάμενες άτυπες συγκεντρώσεις, ή -ιδίως στις μητροπολιτικές περιοχές- σε αυτούς που είναι αναγκαίοι για την υποστήριξη διαδικασιών μετεγκατάστασης από τον αστικό ιστό οχλουσών δραστηριοτήτων.
- Σχεδιασμός χρήσεων γης και σημαντικός περιορισμός των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων.
- Παροχή δυνατότητας διατήρησης και επανάχρησης αξιόλογων βιομηχανικών κτηρίων, και αξιοποίηση μεγάλων πρώην βιομηχανικών χώρων για την κάλυψη ελλείψεων κοινόχρηστων χώρων ή για τη χωροθέτηση άλλων εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας.

2.1.4. ΕΙΔΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

Την παρούσα χρονική στιγμή δεν υπάρχει σε ισχύ κάποιο Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό. Πιο συγκεκριμένα: Το αρχικό Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΕΠΧΣΑΑΤ) εγκρίθηκε το 2009 με την υπ' αριθμ. 24208/04-06-2009 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 1138Β'/11-06-2009). Στα τέλη του 2013 εγκρίθηκε η τροποποίηση του ΕΠΧΣΑΑΤ με την υπ' αριθμ. 67659/09-12-2013 όμοια απόφαση (ΦΕΚ 3155Β'/12-12-2013), η οποία στη συνέχεια ακυρώθηκε (λόγω μη νομιμότητας διαδικασιών) με την 3632/2015 απόφαση της ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ), επαναφέροντας σε ισχύ το πρώτο πλαίσιο, αυτό του 2009. Την 01-03-2017 δημοσιεύθηκε η απόφαση 519/2017 του ΣΤΕ στην αίτηση ακυρώσεως διαφόρων κοινωνικών και περιβαλλοντικών φορέων κατά του πρώτου Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, με την οποία το Δικαστήριο κατήργησε επί της ουσίας και το πρώτο αυτό πλαίσιο. Ως εκ τούτου, η χώρα δεν διαθέτει αυτή τη στιγμή χωροταξικό σχεδιασμό εθνικού επιπέδου για τον τουρισμό και όπως αναφέρεται στο με αρ. πρωτ.οικ. 28089/13-06-2017 έγγραφο ΥΠΕΚΑ, μέχρι την έγκριση νέου πλαισίου (για το οποίο οι διαδικασίες έχουν ήδη δρομολογηθεί) εξακολουθεί να είναι δυνατή η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας στη χώρα, με βάση τις προβλέψεις που τυχόν υπάρχουν σε υφιστάμενα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και στα κατωτέρω ιεραρχικώς επιπέδου σχεδιασμού κλπ. Τον Μάιο του 2018 υπογράφηκε η σύμβαση ανάθεσης της μελέτης για το Νέο Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό, η εκπόνηση της οποίας αναμένεται να διαρκέσει 18 μήνες, με την κατάρτιση του σχετικού σχεδίου Κοινής Υπουργικής Απόφασης.

Ωστόσο, με σκοπό την αποτύπωση κάποιων τάσεων/προθέσεων, και εστιάζοντας στο αρχικό ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό (2009), αυτό περιείχε συγκεκριμένες κατευθύνσεις που σχετίζονταν με το παραλιακό μέτωπο της Θεσσαλονίκης, αναγνωρίζοντας ως διακριτή κατηγορία τουριστικών περιοχών τις Μητροπολιτικές περιοχές, και μεταξύ άλλων πρότεινε τα ακόλουθα, που σχετίζονται σε μικρό ή μεγαλύτερο βαθμό με την περιοχή μελέτης του παρόντος ΕΠΣ:

- την επιτάχυνση των ρυθμών ανάπτυξης του ιστορικού κέντρου και του παραλιακού μετώπου της Θεσσαλονίκης [και της Αθήνας].
- τη δημιουργία ζωνών εναλλακτικών δραστηριοτήτων και υπαίθριων πάρκων αναψυχής και αθλητισμού.

- Δρομολόγηση αναπλάσεων σε περιοχές με βιομηχανικό ενδιαφέρον που έχουν χωρική συνέχεια με άλλες περιοχές αστικού τουρισμού.
- Ενίσχυση δράσεων βελτίωσης της περιβαλλοντικής απόδοσης αστικών υποδομών αντιρρύπανσης για την περιβαλλοντική αποκατάσταση του Θερμαϊκού Κόλπου.

Αναφορικά με τον «Αστικό Τουρισμό» που αποτελεί το ευρύτερο πλαίσιο ανάπτυξης τουρισμού στην Θεσσαλονίκη, στρατηγικές κατευθύνσεις αποτελούν:

- η ενημέρωση των επισκεπτών για τη θέση και το περιεχόμενο των τουριστικών πόρων και η εξασφάλιση εύκολης πρόσβασης σε αυτούς.
- η βελτίωσης της κυκλοφορίας και της ασφάλειας των πεζών.
- ο εκσυγχρονισμός και βελτίωση της ποιότητας του ξενοδοχειακού δυναμικού των αστικών περιοχών
- η «αναβάθμιση του ρόλου των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς».

Εξετάζοντας δε το ακυρωθέν αναθεωρημένο ΕΠΧΣΑΑΤ του 2013, για τις Μητροπολιτικές (και ανεπτυγμένες τουριστικά) περιοχές οι αντίστοιχες κατευθύνσεις περιλαμβάνουν:

- Ανάληψη δράσεων αναβάθμισης του δομημένου χώρου, με πολεοδομικές παρεμβάσεις, όπως αναπλάσεις κοινόχρηστων χώρων με αύξηση των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου και παροχή κινήτρων για αναπλάσεις ιδιωτικών χώρων σε συνδυασμό με τη βελτίωση των κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων.
- Δράσεις εξυγίανσης περιοχών μέσω επανάχρησης αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων, καθώς και μέσω παροχής κινήτρων για μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες, για μερική ή ολική απόσυρση μη αξιόλογων, απαξιωμένων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων και εγκαταστάσεων χρήσης τουρισμού, και για κατεδάφιση μη αξιόλογων ή μη απαραίτητων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων που προσβάλλουν το τοπίο.
- Προώθηση Σχεδίων Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας, για την αντιμετώπιση της κυκλοφοριακής συμφόρησης, την ενίσχυση των μέσων μαζικής μεταφοράς και των «ήπιων» μορφών μετακίνησης (όπως βάδισμα, ποδήλατο) και τη βελτίωση της ασφάλειας των πεζών και διακινουμένων, καθώς και μέτρων βελτίωσης των εισόδων και της σήμανσης των πόλεων.
- Ένταξη των αναξιοποίητων τουριστικά πόρων της ενδοχώρας στο προσφερόμενο προϊόν, με παράλληλη προστασία και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους.
- Δημιουργία ζωνών εναλλακτικών δραστηριοτήτων και υπαιθρίων πάρκων αναψυχής και αθλητισμού στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης.

Επιπλέον, χαρακτηρίζοντας ως «δυναμικής ζήτησης» τις Ειδικές μορφές τουρισμού, για τον Αστικό Τουρισμό, επιπλέον των αντίστοιχων κατευθύνσεων του 2009, επιδιώκονται μεταξύ άλλων:

- η υποστήριξη του ρόλου των πόλεων ως αυτόνομων προορισμών τουρισμού σύντομης διάρκειας (city break)».
- η ανάδειξη και αναβάθμιση των ιστορικών κέντρων, μνημείων, αρχαιολογικών χώρων και λοιπών αξιόλογων στοιχείων του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος των αστικών κέντρων.
- η κατάλληλη σήμανση και ενημέρωση των επισκεπτών για τη θέση και το περιεχόμενο των τουριστικών πόρων και εξασφάλιση εύκολης πρόσβασης σε αυτούς.

2.1.5. ΕΙΔΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΥΔΑΤΟΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΕΣ

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες (ΕΠΧΣΑΑΥ) εγκρίθηκε το 2011 με την υπ' αριθμ. 31722/04-11-2011 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 2505Β/4-11-2011). Σκοπός του ΕΠΧΣΑΑΥ είναι η παροχή κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του κλάδου στον ελληνικό χώρο και των αναγκών προς τούτο υποδομών, με στόχο τη διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος και της ανταγωνιστικότητας του κλάδου. Το Πλαίσιο περιλαμβάνει κατευθύνσεις, για το εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της υδατοκαλλιεργητικής δραστηριότητας με εξειδίκευση ανά τύπο καλλιέργειας, κατευθύνσεις για το καθεστώς και τους όρους χωροθέτησης υποδοχέων και μονάδων του τομέα, κριτήρια και συμβατότητες χωροθέτησης τόσο των υποδοχέων όσο και των μεμονωμένων μονάδων σε σχέση με τα χαρακτηριστικά του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό.

Σύμφωνα με το ΕΠΧΣΑΑΥ, ορίζονται ως Περιοχές Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (ΠΑΥ) οι θαλάσσιες περιοχές που πληρούν συγκεκριμένα χαρακτηριστικά για την ανάπτυξη των υδατοκαλλιεργειών, εντός των οποίων χωροθετούνται μονάδες σε: α) οργανωμένους υποδοχείς (ΠΟΑΥ), β) περιοχές Άτυπης Συγκέντρωσης Μονάδων (ΠΑΣΜ), και γ) μεμονωμένα. Οι ΠΑΥ κατατάσσονται σε πέντε κατηγορίες Α έως Ε, με τις περιοχές Α να χαρακτηρίζονται ως «Περιοχές ιδιαίτερα ανεπτυγμένες που χρήζουν παρεμβάσεων βελτίωσης, εκσυγχρονισμού των μονάδων και των υποδομών, προστασίας και αναβάθμισης του περιβάλλοντος». Πρόκειται για περιοχές στις οποίες υπάρχει ήδη ανάπτυξη της υδατοκαλλιεργητικής δραστηριότητας με σημαντική συγκέντρωση μονάδων. Χαρακτηρίζονται από τις ιδιαίτερα ευνοϊκές συνθήκες του θαλάσσιου περιβάλλοντος για την ανάπτυξη υδατοκαλλιέργειας, την ικανοποιητική σύνδεσή τους με αστικά κέντρα ή άλλα κέντρα κατανάλωσης των παραγόμενων προϊόντων, καθώς και από τις θετικές συνθήκες ανάπτυξης της δραστηριότητας από άποψη απαγορευτικών ή ανταγωνιστικών χρήσεων. Στις περιοχές αυτές επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η μετεγκατάσταση εντός της ίδιας ΠΑΥ, ενώ δίνονται και επιπλέον κατευθύνσεις για την ίδρυση νέων μονάδων ή την επέκταση υφιστάμενων. Προωθείται κατά προτεραιότητα η ίδρυση ΠΟΑΥ (Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών). Επισημαίνεται ότι, στο Διάγραμμα με τίτλο «Εθνικό Πρότυπο Χωροταξικής Οργάνωσης της Υδατοκαλλιεργητικής Δραστηριότητας» που συνοδεύει το Ειδικό Πλαίσιο, υποδεικνύονται εντός του ΠΣΘ και της Ευρύτερης Περιοχής πλήθος εγκαταστάσεων συσκευασίας και παραγωγής μη μεταποιημένων αλιευτικών προϊόντων.

Όπως φαίνεται στον Πίνακα 1 του Παραρτήματος του ΕΠΧΣΑΑΥ, ο Θερμαϊκός Κόλπος περιλαμβάνεται στην Κατηγορία Α «Περιοχές Ιδιαίτερα Ανεπτυγμένες» για την ανάπτυξη υδατοκαλλιεργειών. Ειδικότερα για την Π.Ε. Θεσσαλονίκης, το ΕΠΧΣΑΑΥ καθορίζει δύο ΠΑΥ κατηγορίας Α, την Α.16 (Θερμαϊκός Κόλπος) και την Α.17 (Χαλάστρα-Μηχανιώνα), για τις οποίες η κύρια υδατοκαλλιεργητική δραστηριότητα είναι η οστρακοκαλλιέργεια και λοιποί υδρόβιοι οργανισμοί. Επιπλέον, στην περιοχή της Χαλάστρας προβλεπόταν η ΠΟΑΥ Θερμαϊκού (οστρακοκαλλιέργεια) για την οποία έχουν κατατεθεί μελέτες για θεσμοθέτηση.

2.1.6. ΕΙΔΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΙΑ ΤΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΚΡΑΤΗΣΗΣ

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τα Καταστήματα Κράτησης (ΕΠΧΣΑΚΚ) εγκρίθηκε το 2001 με την υπ' αριθμ. 28704/4362/26-11-2001 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 1575Β'/28-11-2001). Σκοπός του Πλαισίου είναι η διαμόρφωση κατευθύνσεων σε εθνικό επίπεδο για τη χωροθέτηση των Καταστημάτων Κράτησης και περιλαμβάνει κριτήρια χωροθέτησής τους σε επίπεδο εθνικό και περιφερειακό, καθώς και κατευθύνσεις για την επιλογή γηπέδου σε τοπικό επίπεδο. Η περιοχή μελέτης του παρόντος ΕΠΣ δεν επηρεάζεται από τις διατάξεις του ΕΠΧΣΑΚΚ.

2.1.7. ΘΑΛΑΣΣΙΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Με τον Ν.4546/2018 (ΦΕΚ 101Α'/12-06-2018) ενσωματώθηκε στην ελληνική νομοθεσία η ευρωπαϊκή Οδηγία 2014/89/ΕΕ «περί θεσπίσεως πλαισίου για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό», με εφαρμογή στα θαλάσσια ύδατα και τις παράκτιες ζώνες. Οι στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού είναι αφενός η στήριξη και προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης και της χωρικής συνοχής μεταξύ του θαλάσσιου και του παράκτιου χώρου, και αφετέρου η ορθολογική και ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη δραστηριοτήτων, με αρμονική συνύπαρξη όλων των σχετικών δραστηριοτήτων και χρήσεων.

Στο κεφάλαιο Β του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245 Α) τροποποιήθηκαν οι διατάξεις για τη Θαλάσσια Χωροταξία με σκοπό την αποσύνδεση του χερσαίου παράκτιου χώρου από τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό. Θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός είναι η διαδικασία με την οποία η αρμόδια αρχή αναλύει και οργανώνει τις ανθρώπινες δραστηριότητες στις θαλάσσιες περιοχές για να επιτευχθεί η σύνθεση οικολογικών, περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών και πολιτιστικών παραμέτρων με στόχο την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης των θαλάσσιων οικονομιών και των θαλάσσιων περιοχών και τη βιώσιμη χρήση των θαλάσσιων πόρων.

Στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού είναι

- η στήριξη και προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης και της χωρικής συνοχής μεταξύ του θαλάσσιου και του παράκτιου χώρου, μέσα από τη σύνθεση των οικολογικών, περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών και πολιτισμικών παραμέτρων, λαμβάνοντας υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς θάλασσας, την οικοσυστημική προσέγγιση και γενικότερα τις αρχές της αειφορικής διαχείρισης
- η βιώσιμη, ορθολογική και ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη δραστηριοτήτων στον θαλάσσιο χώρο, όπως είναι, μεταξύ άλλων, ο ενεργειακός τομέας, οι θαλάσσιες μεταφορές και εν γένει η ναυτιλία, η αλιεία και η υδατοκαλλιέργεια, ο βιώσιμος τουρισμός, η βιώσιμη εξόρυξη πρώτων υλών, καθώς και η διατήρηση, προστασία και βελτίωση του φυσικού, ανθρωπογενούς και πολιτιστικού περιβάλλοντος, λαμβάνοντας υπόψη εν γένει την ενάλια πολιτιστική κληρονομιά, όπως αυτή ορίζεται από τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153). Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται η αρμονική συνύπαρξη όλων των σχετικών δραστηριοτήτων και χρήσεων και διασφαλίζονται η διατήρηση της θαλάσσιας βιοποικιλότητας και η ανθεκτικότητα στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής

Για να επιτευχθούν οι παραπάνω στόχοι και η συνεκτικότητα μεταξύ του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και του χωροταξικού σχεδιασμού του χερσαίου χώρου, η αρμόδια

αρχή κατά την κατάρτιση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής για το Θαλάσσιο Χώρο και των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων:

- α) λαμβάνει υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς θάλασσας,
- β) λαμβάνει υπόψη τις περιβαλλοντικές, οικονομικές, κοινωνικές και πολιτιστικές παραμέτρους, καθώς και ζητήματα κλιματικής αλλαγής και ασφάλειας,
- γ) θέτει ως στόχο τον ασφαλή ενεργειακό εφοδιασμό των νησιωτικών περιοχών και του ηπειρωτικού τμήματος της Χώρας,
- δ) θέτει ως στόχο την προώθηση της συνεκτικότητας μεταξύ του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και των άλλων χωρικών σχεδίων και άλλων διαδικασιών, όπως η ολοκληρωμένη παράκτια διαχείριση περιοχών ή ισοδύναμες επίσημες ή ανεπίσημες πρακτικές,
- ε) εξασφαλίζει τη συμμετοχή των ενδιαφερόμενων φορέων,
- στ) οργανώνει τη χρησιμοποίηση των βέλτιστων διαθέσιμων δεδομένων, ,
- ζ) εξασφαλίζει τη διασυνοριακή συνεργασία με άλλα κράτη μέλη,
- η) προωθεί τη συνεργασία με τρίτες χώρες

Ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός προσδιορίζει την κατανομή υφιστάμενων και μελλοντικών δραστηριοτήτων και χρήσεων στον θαλάσσιο χώρο, και λαμβάνει υπόψη αλληλεπιδράσεις των δραστηριοτήτων και των χρήσεων, οι οποίες μπορεί μεταξύ άλλων να περιλαμβάνουν: α) την αλιεία, β) την υδατοκαλλιέργεια, γ) τις θαλάσσιες αιολικές εγκαταστάσεις, δ) τις εγκαταστάσεις, τις υποδομές και τα υποθαλάσσια έργα για την έρευνα, εκμετάλλευση και εξόρυξη πετρελαίου, φυσικού αερίου, άλλων ενεργειακών πόρων, πρώτων υλών, ορυκτών και αδρανών υλικών, καθώς και για την παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές και συμβατικές πηγές, ε) τις θαλάσσιες οδούς και τις κυκλοφοριακές ροές, στ) τις λιμενικές εγκαταστάσεις κάθε είδους, ζ) τις περιοχές διεξαγωγής στρατιωτικών ασκήσεων, η) τις προστατευόμενες περιοχές και τις περιοχές όπου εφαρμόζονται η νομοθεσία για την προστασία της βιοποικιλότητας και τα κρίσιμα ενδιαίτηματα των ειδών, καθώς και οι σχετικές διεθνείς συμβάσεις και συμφωνίες, θ) την επιστημονική έρευνα, ι) τις οδεύσεις υποβρύχιων καλωδίων και αγωγών, ια) τον τουρισμό, ιβ) τους προστατευόμενους ενάλιους αρχαιολογικούς χώρους και τα ενάλια μνημεία, σύμφωνα με τον ν. 3028/2002 (Α' 153).

Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης σε επίπεδο για τις θαλάσσιες χωρικές ενότητες και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, ιδίως, για: α) την αποτίμηση, ανάδειξη και αξιοποίηση των ιδιαίτερων αναπτυξιακών και εν γένει χωρικών χαρακτηριστικών κάθε θαλάσσιας χωρικής ενότητας για την ισότιμη ένταξή της στον εθνικό, ενωσιακό και διεθνή χώρο, β) τη χωρική διάρθρωση των βασικών παραγωγικών τομέων και κλάδων που χωροθετούνται στον θαλάσσιο χώρο, γ) τη χωρική διάρθρωση των θαλάσσιων δικτύων μεταφορών και της λοιπής τεχνικής υποδομής που αναπτύσσεται στη θάλασσα, δ) τη διάρθρωση των θαλάσσιων χωρικών ενοτήτων σε επιμέρους ζώνες ή κατηγορίες, ε) την ανάδειξη, προβολή και προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, ζ) τον προσδιορισμό ενεργών παρεμβάσεων και προγραμμάτων χωροταξικού χαρακτήρα, η) την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου.

2.1.8. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Το **Αναθεωρημένο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ)** της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/73483/852/27-07-2020 απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος & Ενέργειας (ΦΕΚ 485 Δ'/20-08-2020), αντικαθιστώντας το προηγούμενο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της ίδιας Περιφέρειας του 2004 (ΦΕΚ 218Β'/06-02-2004). Σύμφωνα με το αναθεωρημένο ΠΧΠ, για την Θεσσαλονίκη και την ευρύτερη μητροπολιτική περιοχή της υπάρχουν προνομιακές προοπτικές για ενίσχυση του διεθνούς της ρόλου στα Βαλκάνια και ως εκ τούτου η μεγαλύτερη αξιοποίηση των δυνατοτήτων της μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης (σε διεθνή και εθνική κλίμακα) συγκαταλέγεται στους βασικούς στόχους του προτύπου χωρικής ανάπτυξης της Περιφέρειας.

Εικόνα 2-4: Ευρύτερες χωρικές ζώνες και αναπτυξιακές ενότητες



Πηγή: Αναθεωρημένο ΠΠΧΣΑΑ Κεντρικής Μακεδονίας

Στο πλαίσιο αυτό, τίθεται ως ένας εκ των γενικών στόχων του Περιφερειακού Πλαισίου η «προώθηση της διεθνούς και διαπεριφερειακής ανταγωνιστικότητας της Κεντρικής Μακεδονίας, μέσω κατάλληλων χωρικών ρυθμίσεων και παρεμβάσεων, και ως εκ τούτου καθοριστική σημασία έχει η ενίσχυση του μητροπολιτικού ρόλου της Θεσσαλονίκης».

Εξυπακούεται επομένως ότι σημαντικό ρόλο σε αυτό μπορεί να παίξει η βέλτιστη διαχείριση, προβολή και αξιοποίηση του παραλιακού μετώπου, ως κύριου άξονα αναφοράς του ΠΣΘ και ως ενός εκ των κυριότερων χωρικών ενοτήτων προσέλκυσης τουριστικής κίνησης στην ευρύτερη περιοχή του, συμπληρωματικά με την κλαδική κατεύθυνση που δίνεται για διευκόλυνση, με χωρικές ρυθμίσεις, των προοπτικών ενίσχυσης του τουρισμού πόλης (city breaks) στη Θεσσαλονίκη.

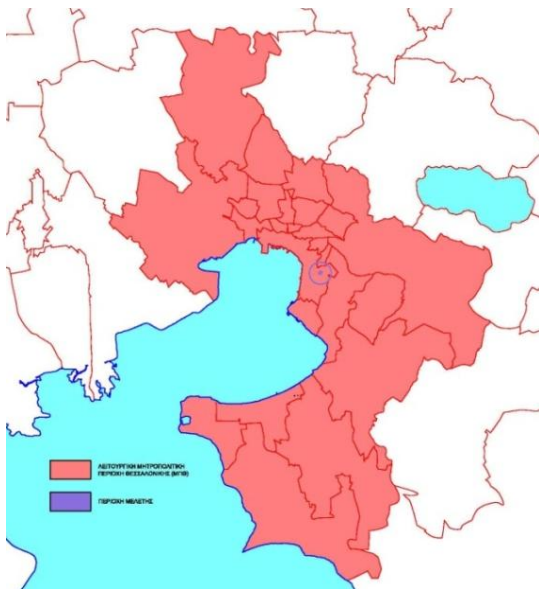
Σύμφωνα με το υπό αναθεώρηση ΠΠΧΣΑΑ Κεντρικής Μακεδονίας, ο Δήμος Θεσσαλονίκης εντάσσεται στην Λειτουργική Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης (Μ.Π.Θ.). Ειδικότερα, σύμφωνα με το ΠΠΧΣΑΑ, λαμβάνοντας υπόψη και την ανάγκη «ταύτισης» των ορίων της χωρικής ενότητας με τα διοικητικά όρια (όρια των πρώην Καποδιστριακών Δήμων/νυν

Δημοτικών Ενοτήτων των Καλλικρατικών Δήμων του Ν.3852/2010), ως Λειτουργική Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης ορίζεται η περιοχή που περιλαμβάνεται εντός των εδαφικών - διοικητικών ορίων:

- των Δήμων α) Θεσσαλονίκης, β) Κορδελιού – Ευόσμου, γ) Νεάπολης – Συκεών, δ) Παύλου Μελά, ε) Αμπελοκήπων – Μενεμένης, στ) Καλαμαριάς, ζ) Πυλαίας – Χορτιάτη, η) Θερμαϊκού
- και των Δημοτικών Ενοτήτων: α) Ωραιοκάστρου και Καλλιθέας του Δήμου Ωραιοκάστρου, β) Εχεδώρου του Δήμου Δέλτα και γ) Θέρμης και Μίκρας του Δήμου Θέρμης.

Ουσιαστικά η Μ.Π.Θ. περιλαμβάνει το σύνολο των περιοχών οι οποίες ορίζονται από το Ρ.Σ.Θ. ως Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης (Π.Σ.Θ.) και Περιαστικής Ζώνης Θεσσαλονίκης (Π.Ζ.Θ.), με την προσθήκη του Δήμου Θερμαϊκού στο σύνολό του και της Δ.Ε. Μίκρας του Δήμου Θέρμης.

Εικόνα 2-5: Λειτουργική Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης



Στις γενικότερες κατευθύνσεις που δίνονται ανά παραγωγική δραστηριότητα, προσδιορίζεται ως ιδιαίτερως σημαντική:

- «η ενίσχυση του τουρισμού πόλης (city break) στη Θεσσαλονίκη, με τη διευκόλυνση των επενδύσεων αξιοποίησης μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται οι πολιτιστικές υποδομές και οι ειδικές μορφές τουρισμού».

Ως προς το ίδιο το παραλιακό μέτωπο, περιλαμβάνεται ρητή αναφορά στο σχετικό άρθρο 23 «Κατευθύνσεις για την Λειτουργική Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης», όπου μεταξύ των προτεραιοτήτων που τίθενται περιλαμβάνονται και οι παρακάτω, που σχετίζεται άμεσα ή έμμεσα με το παράκτιο μέτωπο της περιοχής μελέτης:

- «Στρατηγικός ανασχεδιασμός του θαλάσσιου μετώπου, από την περιοχή του Εθνικού Πάρκου έως και την Επανομή, με σκοπό την προστασία του, την αποκατάσταση και ανάδειξή του, την εξασφάλιση της συνέχειας και προσβασιμότητάς του, και με μέριμνα για τη μη διατάραξη της φυσικής ακτογραμμής. Προώθηση επιμέρους πολεοδομικού χαρακτήρα παρεμβάσεων (ανάπλασης ή/και αναμόρφωσης) μεταξύ Καλαμαριάς και περιοχής αεροδρομίου για τη δημιουργία ζώνης πρασίνου και ήπιας αναψυχής. Μέριμνα για τη διατήρηση ναυταθλητικών δραστηριοτήτων ή/και σχετικών οικονομικών δραστηριοτήτων, όπως η ναυπηγοεπισκευή αλιευτικών σκαφών και σκαφών αναψυχής, στη χερσαία ή θαλάσσια ζώνη, με σεβασμό στο οικοσύστημα του Θερμαϊκού κόλπου».
- «Κατά προτεραιότητα προώθηση και εφαρμογή στον κεντρικό αστικό πυρήνα (ΠΣΘ) ειδικών παρεμβάσεων, όπως ΣΟΑΠ ή αναπλάσεις και αναμορφώσεις του Κεφαλαίου Β' του Ν. 2508/97, με απώτερο στόχο την επανάκτηση της ελκυστικότητας του αστικού χώρου ως χώρου κατοικίας και ζωής». Σημειώνεται ότι η εν λόγω κατεύθυνση έχει άμεση συνάφεια με την περίπτωση ανάπλασης του παραλιακού μετώπου κατά μήκος της οδού

Θεμ. Σοφούλη (Δήμος Καλαμαριάς), με την σχετική μελέτη να παραμένει, επί σειρά ετών, σε εκκρεμότητα.

- «Ενιαίος φυσικός σχεδιασμός και ανασύνταξη των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου εντός της Λειτουργικής ΜΠΘ και σύνδεσή τους με τους χώρους προστασίας φυσικού περιβάλλοντος στις όμορες ζώνες. Γενικότερα, εφαρμογή πολιτικής πρασίνου ως πολιτική πρώτης προτεραιότητας για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και του φαινομένου της αστικής νησίδας θερμότητας, από το τοπικό, έως το αστικό / μητροπολιτικό / περιφερειακό επίπεδο».

2.1.9. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Το ισχύον Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης (Ρ.Σ.Θ.), όπως είχε θεσπιστεί και ισχύει έως σήμερα (Ν.1561/1985, ΦΕΚ 148Α' /06-09-1985), αποτελεί το άμεσο υπερκείμενο πλαίσιο πολιτικών, στόχων και προγραμματικών κατευθύνσεων σε ότι αφορά την ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης ως μητροπολιτικού κέντρου. Όπως ορίζεται στο **ισχύον ΡΣΘ** του 1985, ο Δήμος Θεσσαλονίκης αποτελεί τον κεντρικό ΟΤΑ τμήμα του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης (Π.Σ.Θ.), όπως αυτό ορίζεται στο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης. Ειδικότερα, ως Π.Σ.Θ. ορίζεται η κυρίως αστική περιοχή της Θεσσαλονίκης, δηλαδή η περιοχή που περιλαμβάνεται εντός των ορίων:

α) των Δήμων: Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς, Νεάπολης-Συκεών, Παύλου Μελά, Κορδελιού-Ευόσμου, Αμπελοκήπων-Μενεμένης,

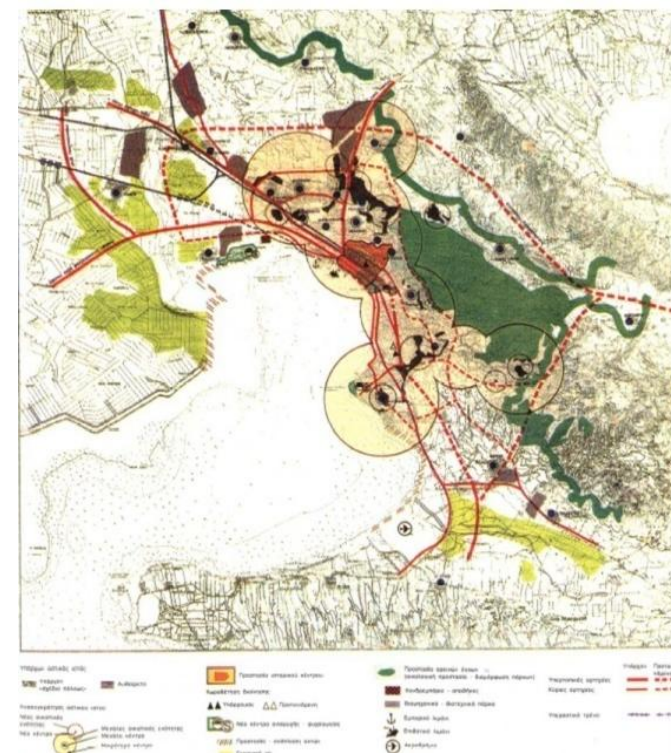
β) των Δημοτικών Ενοτήτων: Πυλαίας και Πανοράματος του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη.

Η άμεση περιοχή περιμετρικά του Π.Σ.Θ. ορίζεται ως Περιαστική Ζώνη Θεσσαλονίκης (ΠΖΘ), αναγνωριζόμενη ως η περιοχή διάχυσης των αστικών χρήσεων και δραστηριοτήτων του

Π.Σ.Θ., και περιλαμβάνει την Δ.Ε. Εχεδώρου του Δήμου Δέλτα, τις Δ.Ε. Καλλιθέας και Ωραιοκάστρου του Δήμου Ωραιοκάστρου, την Δ.Ε. Χορτιάτη του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη και την Δ.Ε. Θέρμης του Δήμου Θέρμης.

Εικόνα 2-6: Το ΡΣΘ '85

Επομένως, το μεγαλύτερο μέρος του παραλιακού μετώπου περιλαμβάνεται στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης (Π.Σ.Θ.), ενώ τα τμήματα των Δ.Ε. Εχεδώρου και Δ.Ε. Θέρμης στην Περιαστική Ζώνη Θεσσαλονίκης (Π.Ζ.Θ.), δηλαδή στην άμεση περιοχή περιμετρικά του Π.Σ.Θ. η οποία αναγνωρίζεται ως η περιοχή διάχυσης των αστικών χρήσεων και δραστηριοτήτων του Π.Σ.Θ. Το παραλιακό μέτωπο της Δ.Ε. Μίκρας (Δήμου Θέρμης) και του Δήμου Θερμαϊκού δεν εμπίπτει στην ΠΖΘ.



Σήμερα το ΡΣΘ βρίσκεται σε διαδικασία αναθεώρησης-επικαιροποίησης, που έχει δρομολογηθεί από το 2003 ως μελετητική διαδικασία και τέθηκε ως Σχέδιο Νόμου σε

διαβούλευση το 2014, αλλά αποσύρθηκε πριν από την ψήφισή του προκειμένου να τροποποιηθεί εκ νέου.

Ωστόσο ακόμη κι έτσι, στο περιεχόμενό του Σχεδίου Νόμου διαφαίνονται σαφέστατα οι τάσεις, προθέσεις και στρατηγικές κατευθύνσεις αναπτυξιακού χαρακτήρα που προωθούνται και επιλέγονται για την ευρύτερη περιοχή μελέτης και το παραλιακό μέτωπο του ΠΣΘ.

Σύμφωνα λοιπόν με το **Σχέδιο Νόμου** για το **νέο ΡΣΘ** που τέθηκε σε διαβούλευση το 2014, διατυπώνεται ο πάγιος στρατηγικός στόχος «ενίσχυσης της διεθνοποίησης της Θεσσαλονίκης» ως πόλης - πύλης και ως περιφερειακού μητροπολιτικού πόλου της Ε.Ε., με αξιοποίηση των συγκριτικών της πλεονεκτημάτων, βελτίωση της ελκυστικότητάς της, προώθηση του ρόλου της ως πόλου τουρισμού και αναψυχής με εμβέλεια στην Νοτιοανατολική Ευρώπη. Στις παραπάνω κατευθύνσεις - στόχους, κρίνεται καταλυτική η σημασία και συνεισφορά της ολοκληρωμένης ρύθμισης και διαχείρισης του παραλιακού μετώπου, που ανέκαθεν λειτουργούσε ως εκ των κυριοτέρων χαρακτηριστικών γνωρισμάτων και συγκριτικών πλεονεκτημάτων της πόλης.

Ειδικότερα, στους ειδικούς στόχους του Στρατηγικού Στόχου 1 «Ενίσχυση της διεθνοποίησης της Θεσσαλονίκης, ενδυνάμωση της χωρικής συνοχής της μητροπολιτικής περιοχής και προώθηση ανταγωνιστικότητας-καινοτομίας» (Άρθρο 13), μεταξύ άλλων προβλέπει για το Π.Σ.Θ. τα εξής, που παρουσιάζουν συνάφεια με την επιδιωκόμενη πρόταση χωρικού προορισμού του παρόντος ΕΠΣ:

- Προσέλκυση και ενίσχυση δραστηριοτήτων διεθνούς εμβέλειας και βελτίωση της ελκυστικότητας της Θεσσαλονίκης και των αστικών κέντρων της Μητροπολιτικής περιοχής με δημιουργία υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος.
- Οργάνωση και ενίσχυση ενός ολοκληρωμένου πλέγματος αξόνων και πόλων ανάπτυξης που βασίζονται στη δυναμική που δημιουργείται από τα μεγάλα έργα υποδομής και τους άξονες διεθνών συνδέσεων, τις σημαντικές συγκεντρώσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων και τα κέντρα υπερτοπικών λειτουργιών. Στο αναπτυξιακό αυτό πλέγμα προωθείται, με την παροχή πολλαπλών συμπληρωματικών δυνατοτήτων χωροθέτησης και τη χρήση πολεοδομικών ή και άλλου τύπου κινήτρων και μηχανισμών, η ανάπτυξη χωρικών συμπλεγμάτων μητροπολιτικών λειτουργιών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων αιχμής.

Επίσης, στους ειδικούς στόχους του Στρατηγικού Στόχου 2 «Προώθηση της ισότητας ευκαιριών και της κοινωνικής συνοχής και βελτίωση της ποιότητας ζωής» (Άρθρο 14), μεταξύ άλλων προβλέπει για το Π.Σ.Θ.:

- την διεύρυνση και ποιοτική αναβάθμιση των δημοσίων χώρων σε όλη την κλίμακα από το μητροπολιτικό κέντρο μέχρι τα κέντρα των γειτονιών. Αισθητική αναβάθμιση της εικόνας της πόλης, αναδιοργάνωση και αναμόρφωση των διαδικασιών διαχείρισης του δημόσιου χώρου και του αστικού τοπίου.
- Προώθηση προγραμμάτων στρατηγικών παρεμβάσεων και αναπλάσεων στο εσωτερικό του οικιστικού ιστού, σε περιοχές που είτε χαρακτηρίζονται από έντονα εντοπισμένα προβλήματα, είτε έχουν στρατηγική θέση στην αστική δομή, είτε μπορούν να λειτουργήσουν ως εστίες βελτίωσης ευρύτερων ζωνών.
- Σύνδεση και ένταξη των στοιχείων του φυσικού τοπίου (ακτές, ορεινοί όγκοι, βιότοποι, ρεμάτων κλπ) των αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων, παραδοσιακών συνόλων, ιστορικών κέντρων, υπερτοπικών πόλων αναψυχής, θεματικών πάρκων, πόλων

πολιτιστικού ενδιαφέροντος, τοπίων ιδιαίτερου κάλλους και γενικά του δημόσιου χώρου σε ένα ολοκληρωμένο σύστημα δικτύων αστικού και περιαστικού πρασίνου.

Όσον αφορά στις κατευθύνσεις που αφορούν έμμεσα ή άμεσα το θαλάσσιο μέτωπο, στους ειδικότερους στόχους του Άρθρου 14 (που συμπεριλαμβάνει την βελτίωση της ποιότητας ζωής) μεταξύ άλλων προβλέπει για το Π.Σ.Θ.:

- την διεύρυνση και ποιοτική αναβάθμιση των δημοσίων χώρων σε όλη την κλίμακα από το μητροπολιτικό κέντρο μέχρι τα κέντρα των γειτονιών. Αισθητική αναβάθμιση της εικόνας της πόλης, αναδιοργάνωση και αναμόρφωση των διαδικασιών διαχείρισης του δημόσιου χώρου και του αστικού τοπίου.
- Διεύρυνση και προστασία των χώρων πρασίνου, σταδιακή βελτίωση του δείκτη πρασίνου ανά κάτοικο. Δημιουργία ζωνών αστικού πρασίνου συνδυασμένων με την ανάδειξη πολιτιστικής κληρονομιάς και φυσικού τοπίου.
- Προώθηση προγραμμάτων στρατηγικών παρεμβάσεων και αναπλάσεων στο εσωτερικό του οικιστικού ιστού, σε περιοχές που είτε χαρακτηρίζονται από έντονα εντοπισμένα προβλήματα, είτε έχουν στρατηγική θέση στην αστική δομή, είτε μπορούν να λειτουργήσουν ως εστίες βελτίωσης ευρύτερων ζωνών.
- Σύνδεση και ένταξη των στοιχείων του φυσικού τοπίου (ακτές, ορεινοί όγκοι, βιότοποι, ρεμάτων κλπ), των αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων, παραδοσιακών συνόλων, ιστορικών κέντρων, υπερτοπικών πόλων αναψυχής, θεματικών πάρκων, πόλων πολιτιστικού ενδιαφέροντος, τοπίων ιδιαίτερου κάλλους και γενικά του δημόσιου χώρου σε ένα ολοκληρωμένο σύστημα δικτύων αστικού και περιαστικού πρασίνου.

Τα παραπάνω εξειδικεύονται στο Άρθρο 32 «Αστικό και περιαστικό πράσινο» ως εξής:

Στόχοι:

- Προώθηση ολοκληρωμένου και προστατευόμενου συστήματος πράσινων δημόσιων χώρων για τη μητροπολιτική περιοχή Θεσσαλονίκης, συμβατό με την παράλληλη ανάπτυξη των διαφόρων άλλων αστικών χρήσεων, σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρου αστικής ανάπτυξης.

Ειδικοί Στόχοι-Άξονες προτεραιότητας:

- αξιοποίηση ευκαιριών και δυνατοτήτων, με την επισήμανση διαθέσιμων ή προσφερόμενων χώρων
- εμπλουτισμός της πόλης σε χώρους αναψυχής και δραστηριοτήτων ελεύθερου χρόνου
- ανάδειξη της ταυτότητας του αστικού τοπίου και αναβάθμιση της αισθητικής του δημόσιου χώρου
- εξασφάλιση της μεταξύ τους διασύνδεσης, ανάδειξη της έννοιας του πλέγματος και αποκατάσταση συνέχειας
- διασύνδεση με άλλες κοινωφελείς λειτουργίες
- σχεδιασμός ενοτήτων ελεύθερων χώρων με τρόπο που να αφομοιώνονται στη νέα αστική σύνθεση, αποτελώντας τον μελλοντικό φυσικό και αστικό της πνεύμονα.

Μέτρα - Δράσεις:

- Περιβαλλοντική αναβάθμιση και διαμόρφωση χώρου του θαλασσιού μετώπου από το Καλοχώρι μέχρι τον ΣΤ' προβλήτα, μέσω ρυθμίσεων θεσμικής προστασίας και

χαρακτηρισμού της ζώνης ως ζώνης περιβαλλοντικής εξυγίανσης – χώρου πρασίνου, εκπόνησης μελετών διαχείρισης, οικολογικής αναβάθμισης, πολεοδομικής ανάπλασης και τοπιακής οργάνωσης και υλοποίησης παρεμβάσεων περιβαλλοντικής εξυγίανσης / αναβάθμισης και διαμόρφωσης χώρου δραστηριοτήτων ελεύθερου χρόνου και αναψυχής

- Περιβαλλοντική αποκατάσταση των εκβολών του Δενδροπόταμου
- Προστασία και ανάδειξη της παραλιακής ζώνης του Δήμου Καλαμαριάς
- Παρεμβάσεις περιβαλλοντικής εξυγίανσης και διαμορφώσεις αναψυχής ήπιου χαρακτήρα από παραλιακή ζώνη Δήμων Πυλαίας και Θέρμης (από το όριο του ρυμοτομικού της Καλαμαριάς μέχρι τις εκβολές του Ανθεμούντα) για την αποκατάσταση της συνέχειας του θαλάσσιου μετώπου, με τη διαμόρφωση ενός γραμμικού παραθαλάσσιου χώρου πρασίνου και αναψυχής
- Διαμόρφωση ζωνών σύνδεσης του αστικού ιστού με το περιαστικό πράσινο και το θαλάσσιο μέτωπο
- Θεσμοθέτηση νέων χώρων πρασίνου υπερτοπικού χαρακτήρα.
- Πολεοδομικές ρυθμίσεις μειζόνων στοιχείων του αστικού και περιαστικού πρασίνου

Αντίστοιχα, στο Άρθρο 19 «Αναπλάσεις, δημόσιος χώρος, ιστορικά σύνολα και μνημεία» που αφορά σε αναπλάσεις και κατευθύνσεις για το δημόσιο χώρο και την ανάδειξη της ιστορικής-πολιτιστικής-αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, προβλέπεται μεταξύ άλλων η **προστασία και ανάδειξη του θαλασσιού μετώπου της Θεσσαλονίκης, το οποίο συνιστά μείζον φυσικό και πολιτιστικό γνώρισμα της πόλης**. Στόχος η διαμόρφωση απρόσκοπτης διαδρομής (πεζών και ποδηλάτων) που απλώνεται κατά μήκος του θαλασσιού μετώπου, και συνδέσεις με σημαντικούς δημόσιους χώρους και κτίσματα, και με προσβάσεις στα αστικά και περιαστικά φυσικά στοιχεία (άλση, ρέματα κλπ).

Στο δε **Άρθρο 29 «Ολοκληρωμένη διαχείριση παράκτιας ζώνης (παράκτιου χώρου)»** εξειδικεύονται οι κατευθύνσεις για την περιβαλλοντική προστασία του παράκτιου χώρου του ΡΣΘ μέσα από την ανάπτυξη και εφαρμογή ολοκληρωμένης προσέγγισης και διαχείρισης, καθώς αυτός αναγνωρίζεται ως ιδιαίτερη ενότητα με σημαντικό βιολογικό, γεωφυσικό, αισθητικό, πολιτισμικό και οικονομικό πλούτο, ενώ ταυτόχρονα αποτελεί πολύτιμο φυσικό πόρο και κληρονομιά.

Τέλος, στο Άρθρο 35 «Ανάδειξη πολιτιστικής κληρονομιάς και προστασία των μνημείων και των ιστορικών τόπων» περιλαμβάνει αναφορές και κατευθύνσεις για περιοχές όπως το λιμάνι και τον παλιό σιδηροδρομικό σταθμό, αλλά κυρίως για το σύνολο του θαλάσσιου μετώπου, για το οποίο αναφέρεται ότι θα πρέπει να προωθηθεί ειδική μελέτη που θα το αντιμετωπίζει ως φυσικό και πολιτιστικό πόλο έλξης στο σύνολο του ΠΣΘ και της περιαστικής ζώνης. Εξειδικεύονται κατευθύνσεις για **επιμέρους ενότητες του θαλάσσιου μετώπου**, ως εξής:

- Περιοχή Δέλτα ως εκβολές Γαλλικού ποταμού, περιοχή Καλοχωρίου: Προτείνεται ειδική μελέτη για την προστασία και ανάδειξή του ως τοπίου της φύσης με ελεγχόμενη χρήση αναψυχής και πολιτιστικών δραστηριοτήτων, καθώς και για την ανάπλαση της υποβαθμισμένης ακτής Καλοχωρίου και Μενεμένης δυτικά του λιμανιού, που αποτελεί τη μόνη διέξοδο των δυτικών συνοικιών της πόλης προς τη θάλασσα.
- Προβλήτες λιμένος Θεσσαλονίκης: Προστασία του σημαντικού λιμενικού κτιριακού αποθέματος στο τμήμα του παλιού λιμανιού (Α' και Β' προβλήτες).

- «Παλαιά» παραλία στο ιστορικό κέντρο (από το λιμάνι μέχρι τον Λευκό Πύργο): Ενδεχόμενη διαπλάτυνση της προκυμαίας κατά 10-20 μ., έτσι ώστε να εξασφαλιστεί αναγκαίος ελεύθερος δημόσιος χώρος περιπάτου, με ύψος που να σέβεται τα ιστορικά και λειτουργικά γνωρίσματα της παλιάς προκυμαίας.
- «Νέα» παραλία ως και το Ποσειδώνιο: Ανάπλαση των πάρκων κατά μήκος των οικοδομικών τετραγώνων, ανάδειξη των διατηρητέων κτισμάτων, ανάπλαση του δημόσιου χώρου περιοχής γύρω από το Μέγαρο Μουσικής – Ποσειδώνιο – Μύλου Αλλατίνη.
- Παραλία Καλαμαριάς (από το Ποσειδώνιο ως την περιφερειακή τάφρο): Πρόγραμμα ανάπλασης για όλο το μήκος της παραλιακής ζώνης (απαγόρευση επιπλέον δόμησης, επαναχρήσεις κλπ.), με ανάδειξη της φυσικής ακτογραμμής, απόδοση συμβατών ήπιων χρήσεων και διαμορφώσεων, και ένταξη των ενδιαφερόντων κτισμάτων (ανάδειξη μεσοπολεμικών επαύλεων Αρετσούς, παλιάς πλαζ του ΕΟΤ του 1960).
- Περιοχή Δήμου Πυλαίας ως το αεροδρόμιο και περιοχή αεροδρομίου: Εφαρμογή περιορισμών και ελέγχων στις χρήσεις και τη δόμηση, και προστασία των φυσικών στοιχείων (ακτή και καλλιέργειες, αδόμητοι χώροι κλπ.). Έλεγχος της άναρχης επέκτασης των κεντρικών αστικών λειτουργιών, των εκτός σχεδίου εγκαταστάσεων και περιβαλλοντική εξυγίανση της ακτής, παράλληλα με την προστασία παραδοσιακών δραστηριοτήτων (όπως τα παλιά ναυπηγεία).
- Περιοχή παραθαλάσσιων οικισμών Θερμαϊκού (Περαία, Νέοι Επιβάτες, Αγία Τριάδα): Προγραμματισμός της τάσης να μετατρέπονται οι άλλοτε παραθαλάσσιοι προσφυγικοί οικισμοί σε περιοχές πρώτης κατοικίας, προσελκύοντας ανάλογες χρήσεις του ιδιωτικού τομέα με εφαρμογή κατάλληλων πολεοδομικών όρων και με παράλληλη διαφύλαξη του φυσικού χαρακτήρα του τοπίου για τη διατήρηση του χαρακτήρα τους.

2.2. ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ, ΣΕΣ, ΠΕΠ

2.2.1. ΕΥΡΩΠΑΙΚΕΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ

Η Ευρώπη των 28 χωρών - μελών, έχει εγκρίνει μια σειρά πολιτικών και στρατηγικών που αφορούν πολλαπλούς και αλληλοεπηρεαζόμενους τομείς, που εξελίσσονται διαχρονικά και δρομολογούν τη διάθεση των Κοινοτικών χρηματοδοτήσεων. Το σύνολο των πολιτικών αυτών επιδρά καταλυτικά στον χωρικό σχεδιασμό και την αειφόρο ανάπτυξη τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο. Στην παρούσα μελέτη πραγματοποιείται συνοπτική παρουσίαση και ανάλυση των κυριότερων από αυτές τις πολιτικές.

2.2.1.1. Στρατηγική «ΕΥΡΩΠΗ 2020»

Σύμφωνα με την ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (COM (2010) 2020 τελικό), προτείνονται πέντε στόχοι που θα κατευθύνουν την διαδικασία και θα μετασχηματιστούν σε εθνικούς στόχους. Στο πλαίσιο της στρατηγικής έχουν προταθεί τρεις αλληλοενισχυόμενες προτεραιότητες:

- Έξυπνη ανάπτυξη: ανάπτυξη μιας οικονομίας βασιζόμενης στη γνώση και την καινοτομία
- Διατηρήσιμη ανάπτυξη: προώθηση μιας πιο αποδοτικής στη χρήση πόρων, πιο πράσινης και πιο ανταγωνιστικής καινοτομίας

- Ανάπτυξη χωρίς αποκλεισμούς: μια οικονομία με υψηλή απασχόληση που θα επιτυγχάνει κοινωνική και εδαφική συνοχή.

Οι προτεραιότητες αυτές εξειδικεύονται μέσα από συγκεκριμένους στόχους που προτάθηκαν από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και αποτελούν ποσοτικούς δείκτες δεσμευτικούς για τα κράτη-μέλη. Αφορούν συνοπτικά τους εξής τομείς:

- I. Απασχόληση
 - απασχόληση του 75% της ηλικιακής κατηγορίας 20-64 ετών
- II. Έρευνα και Ανάπτυξη
 - το 3% του ΑΕΠ της ΕΕ πρέπει να επενδύεται στην Έρευνα και την Ανάπτυξη
- III. Κλιματική αλλαγή και ενεργειακή βιωσιμότητα
 - μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου κατά 20% (ή και 30%, εφόσον οι συνθήκες το επιτρέπουν) σε σχέση με το 1990
 - εξασφάλιση του 20% της ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές
 - αύξηση κατά 20% της ενεργειακής απόδοσης
- IV. Εκπαίδευση
 - μείωση των ποσοστών πρόωρης εγκατάλειψης του σχολείου κάτω από 10%
 - ολοκλήρωση τριτοβάθμιων σπουδών τουλάχιστον για το 40% της ηλικιακής κατηγορίας 30-34 ετών
- V. Καταπολέμηση της φτώχειας και του κοινωνικού αποκλεισμού
 - μείωση τουλάχιστον κατά 20 εκατομμύρια των ατόμων που βρίσκονται ή κινδυνεύουν να βρεθούν σε κατάσταση φτώχειας και κοινωνικού αποκλεισμού

2.2.1.2. Πράσινη Βίβλος για την εδαφική συνοχή

Η Πράσινη Βίβλος για την εδαφική συνοχή σηματοδότησε την έναρξη μιας ευρείας διαδικασίας διαβούλευσης με τη συμμετοχή εμπειρογνομόνων από ολόκληρη την Ευρώπη. Σύμφωνα με το έγγραφο της Ευρωπαϊκής Επιτροπής που δημοσιεύθηκε το 2008 στις Βρυξέλλες, με κωδικό COM(2008) 616 τελικό, η εδαφική συνοχή αφορά την εξασφάλιση της αρμονικής ανάπτυξης για το σύνολο του ευρωπαϊκού χώρου, καθώς και τη μέριμνα ώστε να είναι σε θέση οι πολίτες του να αξιοποιήσουν στο έπακρο τα εγγενή χαρακτηριστικά των εν λόγω εδαφών. Με αυτήν τη μορφή, αποτελεί μέσο για τη μετατροπή της ποικιλομορφίας σε προτέρημα που συμβάλλει στη βιώσιμη ανάπτυξη ολόκληρης της Ε.Ε.

Η Πράσινη Βίβλος εστιάζει τις δράσεις της σε τρία μέτωπα: συγκέντρωση, σύνδεση και συνεργασία. Η συγκέντρωση αφορά την αντιμετώπιση των διαφορών σε σχέση με την πυκνότητα, η διασύνδεση των εδαφών την αντιμετώπιση της απόστασης και η συνεργασία σχετίζεται με την αντιμετώπιση των διαφορών.

2.2.1.3. Πολιτική συνοχής 2014-2020

Η πολιτική συνοχής είναι η κύρια επενδυτική πολιτική της Ε.Ε. Απευθύνεται σε όλες τις περιφέρειες και πόλεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης, προκειμένου να υποστηρίξει τη δημιουργία θέσεων εργασίας, την ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων, την οικονομική ανάπτυξη, τη βιώσιμη ανάπτυξη και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών.

Οι επενδύσεις βοηθούν στην επίτευξη πολλών άλλων στόχων πολιτικής της Ε.Ε. Συμπληρώνει τις πολιτικές της ΕΕ, όπως εκείνες που ασχολούνται με την εκπαίδευση, την

απασχόληση, την ενέργεια, το περιβάλλον, την ενιαία αγορά, την έρευνα και την καινοτομία. Ειδικότερα, η πολιτική συνοχής παρέχει το απαραίτητο επενδυτικό πλαίσιο και τις στρατηγικές για την επίτευξη των συμφωνηθέντων στόχων ανάπτυξης.

Υποστηρίζει την ευρωπαϊκή αλληλεγγύη, καθώς το μεγαλύτερο μέρος της χρηματοδότησης από την πολιτική συνοχής επικεντρώνεται στις λιγότερο αναπτυγμένες Ευρωπαϊκές χώρες και περιφέρειες, προκειμένου να τις βοηθήσει να καλύψουν τη διαφορά και τη μείωση των οικονομικών, κοινωνικών και εδαφικών ανισοτήτων που εξακολουθούν να υπάρχουν στην Ε.Ε.

Η πολιτική συνοχής έχει θέσει 11 θεματικούς στόχους για την στήριξη της ανάπτυξης την περίοδο 2014-2020:

1. Ενίσχυση της έρευνας, της τεχνολογικής ανάπτυξης και της καινοτομίας
2. Ενίσχυση στην πρόσβαση, στη χρήση και στην ποιότητα των πληροφοριών και των τεχνολογιών επικοινωνίας
3. Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των ΜΜΕ
4. Στήριξη της μετάβασης σε μια χαμηλή οικονομία του άνθρακα
5. Προώθηση της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, η διαχείριση και η πρόληψη κινδύνων
6. Διατήρηση και προστασία του περιβάλλοντος και προώθηση της αποδοτικότητας των πόρων
7. Προώθηση των βιώσιμων μεταφορών και βελτίωση των υποδομών δικτύου
8. Προώθηση της βιώσιμης και ποιοτικής απασχόλησης και υποστήριξη της κινητικότητας του εργατικού δυναμικού
9. Προώθηση της κοινωνικής ένταξης, της καταπολέμησης της φτώχειας και των κάθε είδους διακρίσεων
10. Επένδυση στην εκπαίδευση, την κατάρτιση και την δια βίου μάθηση
11. Βελτίωση της αποτελεσματικότητας της δημόσιας διαχείρισης

Το επίπεδο των επενδύσεων αντανakλά τις αναπτυξιακές ανάγκες των κρατών-μελών. Οι περιφέρειες χαρακτηρίζονται σύμφωνα με το Ακαθάριστο Εγχώριο τους Προϊόν (ΑΕΠ) ως πιο ανεπτυγμένες, σε μετάβαση, ή λιγότερο ανεπτυγμένες. Ανάλογα με αυτό, τα Ταμεία μπορούν να παρέχουν μεταξύ 50% και 85% της συνολικής χρηματοδότησης του έργου. Πρωταρχικός στόχος της πολιτικής είναι να γίνουν οι περιφέρειες και οι πόλεις της Ευρώπης πιο ανταγωνιστικές, προωθώντας την ανάπτυξη και τη δημιουργία θέσεων εργασίας.

2.2.1.4. Χάρτης της Λειψίας για τις βιώσιμες πόλεις

«Ο Χάρτης της Λειψίας για τις Βιώσιμες Ευρωπαϊκές Πόλεις» αποτελεί ένα έγγραφο των κρατών μελών το οποίο καταρτίστηκε με την ευρεία και διαφανή συμμετοχή των ευρωπαϊκών ενδιαφερόμενων φορέων. Καταρτίστηκε στις 24/25 Μαΐου 2007 και έχει στόχο την προστασία, την ενίσχυση και την περαιτέρω ανάπτυξη των πόλεων. Για την επίτευξη των στόχων αυτών, πρέπει να ληφθούν υπόψη όλες οι πτυχές της βιώσιμης ανάπτυξης, ενώ ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί στην οικονομική ευημερία, την κοινωνική ισορροπία και το υγιές περιβάλλον.

Συνιστάται η μεγαλύτερη χρήση των προσεγγίσεων της πολιτικής της ολοκληρωμένης αστικής ανάπτυξης, μέσα από τις ακόλουθες στρατηγικές δράσης:

- Η δημιουργία και η εξασφάλιση δημόσιων χώρων υψηλής ποιότητας

- Ο εκσυγχρονισμός των δικτύων υποδομών και η αύξηση της ενεργειακής απόδοσης
- Οι προορατικές πολιτικές καινοτομίας και εκπαίδευσης
- Ειδική προσοχή πρέπει να δοθεί στις φτωχές συνοικίες εντός των πόλεων. Οι πόλεις έχουν να αντιμετωπίσουν σημαντικές προκλήσεις που συνδέονται ιδιαίτερα με τις αλλαγές των οικονομικών και κοινωνικών διαρθρώσεων και με την παγκοσμιοποίηση. Για την εφαρμογή πολιτικών ολοκληρωμένης αστικής ανάπτυξης, πρέπει να υιοθετηθούν οι παρακάτω στρατηγικές:
- Η εφαρμογή στρατηγικών για την αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος
- Η ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και της τοπικής πολιτικής αγοράς της εργασίας
- Οι προορατικές πολιτικές εκπαίδευσης και κατάρτισης για τα παιδιά και τους νέους
- Η προώθηση αποτελεσματικών και οικονομικά προσιτών αστικών μεταφορών

2.2.1.5. Έβδομο Πρόγραμμα Δράσης για το περιβάλλον

Η Ευρωπαϊκή Ένωση καθορίζει τις προτεραιότητες και τους στόχους της ευρωπαϊκής πολιτικής για το περιβάλλον για το χρονικό διάστημα μέχρι το 2013 και μετά, και περιγράφει λεπτομερώς τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν ως συμβολή στην υλοποίηση της στρατηγικής της σε θέματα αειφόρου ανάπτυξης. Σύμφωνα με την υπ. αριθ. 1386/2013/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 20ης Νοεμβρίου 2013, πρόκειται για μία κοινή στρατηγική η οποία θα πρέπει να καθοδηγήσει τις μελλοντικές ενέργειες των θεσμών της Ε.Ε. και των κρατών μελών, που ευθύνονται από κοινού για την υλοποίησή της και την επίτευξη των στόχων προτεραιότητας. Οι καταβολές του προγράμματος αυτού βρίσκονται στο έκτο πρόγραμμα δράσης για το περιβάλλον, το οποίο κάλυπτε τη χρονική περίοδο 2002-2012.

Το πρόγραμμα ορίζει εννέα στόχους προτεραιότητας και αναφέρει τι πρέπει να κάνει η ΕΕ για να τους επιτύχει έως το 2020. Αυτοί είναι οι εξής:

1. Προστασία, διατήρηση και ενίσχυση του φυσικού κεφαλαίου της Ένωσης
2. Μετατροπή της Ένωσης σε μια πράσινη και ανταγωνιστική οικονομία χαμηλών επιπέδων ανθρακούχων εκπομπών και αποδοτικής χρήσης των πόρων
3. Προστασία των πολιτών της Ένωσης από περιβαλλοντικές πιέσεις και κινδύνους για την υγεία και την ευημερία
4. Μεγιστοποίηση των οφελών της περιβαλλοντικής νομοθεσίας της Ένωσης μέσω βελτίωσης της εφαρμογής
5. Βελτίωση της βάσης γνώσεων και αποδεικτικών στοιχείων για την περιβαλλοντική πολιτική της Ένωσης
6. Διασφάλιση των επενδύσεων στην περιβαλλοντική και την κλιματική πολιτική και αντιμετώπιση του περιβαλλοντικού εξωτερικού κόστους
7. Βελτίωση της ενσωμάτωσης της περιβαλλοντικής διάστασης και της συνοχής των πολιτικών.
8. Ενίσχυση της αειφορίας των πόλεων της Ένωσης
9. Αύξηση της αποτελεσματικότητας της Ένωσης όσον αφορά την αντιμετώπιση διεθνών περιβαλλοντικών και κλιματικών προκλήσεων

Το πρόγραμμα περιλαμβάνει τρεις τομείς προτεραιότητας στους οποίους απαιτείται περισσότερη δράση για προστασία της φύσης και την ενίσχυση της οικολογικής ανθεκτικότητας, την ενδυνάμωση της ανάπτυξης χαμηλών επιπέδων ανθρακούχων

εκπομπών και αποδοτικής χρήσης των πόρων, και τη μείωση των απειλών προς την ανθρώπινη υγεία και ευημερία που συνδέονται με τη ρύπανση, τις χημικές ουσίες και τις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής.

Ο πρώτος τομέας δράσης συνδέεται με το «φυσικό κεφάλαιο», ο δεύτερος αφορά τις συνθήκες που θα συμβάλλουν στη μεταμόρφωση της ΕΕ σε μια οικονομία χαμηλών επιπέδων ανθρακούχων εκπομπών και αποδοτικής χρήσης των πόρων, ενώ ο τρίτος καλύπτει τις προκλήσεις προς την ανθρώπινη υγεία και ευημερία, όπως η ρύπανση της ατμόσφαιρας και των υδάτων.

Το πρόγραμμα ολοκληρώνεται με δύο ακόμη στόχους προτεραιότητας: Ο πρώτος αφορά την ενίσχυση της αειφορίας των πόλεων, διασφαλίζοντας έως το 2020 ότι οι περισσότερες πόλεις στην Ε.Ε. θα εφαρμόζουν πολιτικές πολεοδομικού προγραμματισμού και σχεδιασμού. Ο δεύτερος σχετίζεται με τις ευρύτερες παγκόσμιες προκλήσεις.

2.2.1.6. Θεματική Στρατηγική για το αστικό περιβάλλον

Σύμφωνα με την ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για μια θεματική στρατηγική για το αστικό περιβάλλον και με αριθμό COM (2005) 718 τελικό, οι αστικές περιοχές διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην επίτευξη των στόχων της στρατηγικής της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την αειφόρο ανάπτυξη. Στις αστικές περιοχές είναι πολύ περισσότερο έντονες οι περιβαλλοντικές, οικονομικές και κοινωνικές συνιστώσες. Στις πόλεις συγκεντρώνονται πολλά περιβαλλοντικά προβλήματα, ταυτόχρονα όμως είναι οικονομικοί μοχλοί και ο τόπος όπου παρατηρούνται επιχειρηματικότητα και επενδύσεις.

Ωστόσο, αυξάνονται οι ανησυχίες για την κατάσταση του αστικού περιβάλλοντος στην Ευρώπη. Τα περιβαλλοντικά προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι πόλεις έχουν σοβαρές επιπτώσεις στην ανθρώπινη υγεία, στην ποιότητα ζωής των κατοίκων των πόλεων και στις οικονομικές επιδόσεις των ίδιων των πόλεων. Για το λόγο αυτό, αναλύθηκαν τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι αστικές περιοχές και προτάθηκαν δράσεις σε τέσσερα θέματα προτεραιότητας: διαχείριση του αστικού χώρου, βιώσιμες μεταφορές, δόμηση και πολεοδομικός σχεδιασμός.

Οι περισσότερες πόλεις αντιμετωπίζουν τα ίδια περιβαλλοντικά προβλήματα όπως είναι η κακή ποιότητα του αέρα, μεγάλη κυκλοφορία και συμφόρηση, ηχορύπανση, κακή ποιότητα δομημένου περιβάλλοντος, εγκαταλελειμμένες περιοχές, εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου, άναρχη δόμηση, δημιουργία αποβλήτων και λυμάτων.

Η ολοκληρωμένη προσέγγιση της περιβαλλοντικής διαχείρισης σε τοπικό επίπεδο και των μεταφορών ειδικότερα, με βάση την αποτελεσματική διαβούλευση με όλους τους αρμόδιους παράγοντες, είναι το κλειδί για την επιτυχή εφαρμογή της περιβαλλοντικής νομοθεσίας και για την επίτευξη μακρόβιων βελτιώσεων στην ποιότητα και τις επιδόσεις του περιβάλλοντος.

Περιλαμβάνονται μέτρα όπως η καθοδήγηση για μια ολοκληρωμένη περιβαλλοντική διαχείριση, η καθοδήγηση για σχέδια βιώσιμων αστικών μεταφορών, η υποστήριξη της ανταλλαγής βέλτιστης πρακτικής σε επίπεδο Ε.Ε., η κατάρτιση κ.ά.. Ταυτόχρονα, επειδή η συγκεκριμένη στρατηγική είναι πολυδιάστατη και καλύπτει πολλούς περιβαλλοντικούς τομείς και θέματα, κρίνεται απαραίτητη η συνέργια με τις πολιτικές για την κλιματική αλλαγή, τη φύση και την βιοποικιλότητα, το περιβάλλον και την ποιότητα ζωής, καθώς και τη βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων.

2.2.2. ΣΕΣ 2014-2020

Το Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης 2014-2020 (Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο Ανάπτυξης - Ε.Σ.Π.Α. 2014-2020) που δημοσιεύθηκε το Μάιο του 2014 από το Υπουργείο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας καταγράφει τις κύριες αναπτυξιακές ανάγκες που καλείται να καλύψει η Ελλάδα κατά την προγραμματική περίοδο 2014-2020, οργανώνοντάς τες ανά θεματικό στόχο.

Η αναπτυξιακή στρατηγική για τη χώρα το 2020 αποβλέπει στην αναγέννηση της ελληνικής οικονομίας με ανάταξη και αναβάθμιση του παραγωγικού και κοινωνικού ιστού της χώρας και τη δημιουργία και διατήρηση βιώσιμων θέσεων απασχόλησης, έχοντας ως αιχμή την εξωστρεφεί, καινοτόμο και ανταγωνιστική επιχειρηματικότητα και γνώμονα την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης. Η αντιμετώπιση του οξύτατου προβλήματος της ανεργίας και η άμβλυνση των επιπτώσεων της οικονομικής κρίσης, η οποία οδηγεί όλο και μεγαλύτερα τμήματα του πληθυσμού κάτω από το όριο της φτώχειας, αποτελεί βασική στρατηγική επιλογή.

Το ΕΣΠΑ 2014-2020 υιοθετεί μια «ολοκληρωμένη προσέγγιση για τη χωρική ανάπτυξη» για την Ελλάδα του 2020, όπως απορρέει από την Πολιτική Συνοχής, με Στρατηγικό Στόχο «την επίτευξη της απασχόλησης, της κοινωνικής συνοχής και της διατήρησης των πόρων, εστιάζοντας στη φέρουσα δυνατότητα και τις ιδιαίτερες ανάγκες των επιμέρους χωρικών ενότητων και χρησιμοποιώντας ως κινητήρες της, την ανταγωνιστικότητα και την τοπική επιχειρηματικότητα».

Η Ολοκληρωμένη Χωρική Ανάπτυξη στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ καλείται

- α) να αντιμετωπίσει συγκροτημένα (και όχι μερικώς κατά Προτεραιότητα Χρηματοδότησης και Θεματικό Στόχο) τις ιδιαίτερες προκλήσεις στο χωρικό επίπεδο όπου εμφανίζονται και
- (β) να μεγιστοποιήσει τα οφέλη από το ΕΣΠΑ σε χωρικό επίπεδο οργανώνοντας κατάλληλες συνέργιες Θεματικών Στόχων (ΘΣ), Ευρωπαϊκών Διαρθρωτικών και Επενδυτικών Ταμείων (ΕΔΕΤ) και Προγραμμάτων, αλλά και παράλληλων πολιτικών και πηγών χρηματοδότησης.

Εργαλεία εφαρμογής της ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης αποτελούν η «Τοπική Ανάπτυξη με Πρωτοβουλία Τοπικών Κοινοτήτων», η «Ολοκληρωμένη Χωρική Επένδυση» και η «Βιώσιμη Ανάπτυξη».

Ως κύριες προκλήσεις για τη Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη αναφέρονται:

- Η ολοκληρωμένη και στοχευμένη αναπτυξιακή παρέμβαση στα αστικά κέντρα με στόχο την αποκατάσταση του οικονομικού τους ιστού και τη λειτουργία τους ως κινητήριες δυνάμεις στην ευρύτερη περιοχή επιρροής τους.
- Η αντιστροφή της κοινωνικής και περιβαλλοντικής υποβάθμισης των αστικών περιοχών, ιδίως των περιοχών συγκέντρωσης μειονεκτικών κοινωνικών ομάδων, των υποβαθμισμένων εμπορικών κέντρων των μεγάλων πόλεων (ιδίως στα μητροπολιτικά κέντρα Αθήνας και Θεσσαλονίκης) και των εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών/βιοτεχνικών/επαγγελματικών ζωνών
- Η άμεση αντιμετώπιση των κοινωνικών συνεπειών της κρίσης, με την αναζωογόνηση των μικρομεσαίων επιχειρήσεων που δημιουργούν θέσεις απασχόλησης και την ανασυγκρότηση των κοινωνικών υποδομών.

- Η προώθηση της σύνδεσης καινοτομίας και επιχειρηματικότητας στο αστικό περιβάλλον, με αιχμή την στρατηγική της έξυπνης εξειδίκευσης.
- Η αντιστροφή της αστικής διάχυσης μέσω της προώθησης της αρχής της «συμπαγούς πόλης» και παράλληλα η ένταξη του κεντρικού πυρήνα, της περιαστικής ζώνης, των περιμετρικών περιοχών και της άμεσα επηρεαζόμενης υπαίθρου σε ενιαίες τοπικές στρατηγικές ανάκαμψης, αναβάθμισης και ανάπτυξης.
- Η ανάκτηση του δημόσιου χώρου και η ανάπτυξη δομών κοινωνικής οικονομίας και στέγασης με την ενεργό συμμετοχή των πολιτών.

2.2.3. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Σύμφωνα με την έκδοση 1.4 του Περιφερειακού Επιχειρησιακού (Ε.Π.) Προγράμματος Κεντρικής Μακεδονίας (ΠΚΜ), όπως πιστοποιείται η παραλαβή του από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και αφορά τη χρονική περίοδο 2014-2020, για την οικονομική ανάπτυξη και την ενίσχυση της διεθνούς ανταγωνιστικότητάς της, η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, έθεσε πέντε περιφερειακές προτεραιότητες: (1) Καινοτομία, ανταγωνιστικότητα, εξωστρέφεια, (2) Ανάπτυξη ανθρώπινου δυναμικού και απασχόληση, (3) Προστασία του περιβάλλοντος και «έξυπνη» διαχείριση των πόρων, (4) Κοινωνική συνοχή, (5) Χωρική συνοχή.

Το Ε.Π. της ΠΚΜ ευθυγραμμίζεται με τις ευρωπαϊκές, εθνικές και περιφερειακές στρατηγικές και προτεραιότητες, υπηρετώντας τις υπερκείμενες στοχεύσεις. Οι στόχοι και οι προτεραιότητες της περιφερειακής πολιτικής (τομεακοί και οριζόντιοι) είναι απολύτως συναφείς με τους στόχους της Στρατηγικής Ευρώπη 2020, του Κ.Σ.Π. (CSF) και του Ε.Π.Μ.. Παράλληλα, αποτελούν μία περιφερειακή συνιστώσα του νέου Ε.Σ.Π.Α.

Οι Θεματικοί στόχοι του Ε.Π. της ΠΚΜ διαρθρώνονται ως εξής:

1. Έρευνα, Τεχνολογική Ανάπτυξη και Καινοτομία (ΕΤΑΚ) στην ΠΚΜ.
2. Ανάπτυξη και διάδοση των Τεχνολογιών της Πληροφορίας και των Επικοινωνιών (ΤΠΕ) στην ΠΚΜ.
3. Ανταγωνιστικότητα και εξωστρέφεια της περιφερειακής οικονομίας.
4. Ενεργειακή αναδιάρθρωση για μια οικονομία χαμηλών ρύπων.
5. Προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή.
6. Προστασία του περιβάλλοντος και αποδοτική χρήση των πόρων.
7. Βελτίωση της προσπελασιμότητας με την ανάπτυξη βιώσιμων μεταφορών.
8. Προώθηση της βιώσιμης απασχόλησης.
9. Προώθηση της κοινωνικής συνοχής.
10. Βελτίωση των εκπαιδευτικών υποδομών για την ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού.

2.2.4. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Αντίστοιχα, στο Στρατηγικό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Κεντρικής Μακεδονίας για την περίοδο 2015-2019, καθορίζονται οι ακόλουθοι Στρατηγικοί Στόχοι:

1. Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της περιφερειακής οικονομίας

2. Ενίσχυση της Βιώσιμης Χωροταξικής Οργάνωσης και της προστασίας του φυσικού Περιβάλλοντος
3. Αναβάθμιση και διαφοροποίηση του Τουρισμού και διασύνδεσή του με τον Πολιτισμό
4. Ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής με τη βελτίωση των υποδομών και υπηρεσιών Δια Βίου Μάθησης, Κοινωνικής Μέριμνας, Υγείας και Αθλητισμού
5. Ικανοποίηση των αναγκών των αποδεκτών των υπηρεσιών της Περιφέρειας
6. Αναβάθμιση της διοικητικής ικανότητας της Περιφέρειας
7. Βελτίωση της οικονομικής της κατάστασης της Περιφέρειας ως οργανισμού

Στις εξειδικευμένες κατευθύνσεις του Στόχου 2, μεταξύ άλλων τονίζεται η αναγκαιότητα παρεμβάσεων στο αστικό περιβάλλον, για την στήριξη πληθυσμών, την μέριμνα των ευάλωτων ομάδων και την προστασία του περιαστικού χώρου από την επέκταση αστικών λειτουργιών καθώς και παρεμβάσεις για την ανάπλαση και αναζωογόνηση υποβαθμισμένων περιοχών.

Στο αντικείμενο του Στόχου 3, το Στρατηγικό Σχέδιο σημειώνει επίσης την αναγκαιότητα στρατηγικών παρεμβάσεων ώστε η Θεσσαλονίκη να εδραιωθεί ως ελκυστικός προορισμός αστικού τουρισμού («city break»).

Καθορίζονται επίσης οι Αναπτυξιακού Άξονες του Σχεδίου ως εξής:

1. Περιβάλλον και Ποιότητα Ζωής
2. Τοπική Οικονομία και Απασχόληση
3. Κοινωνική Μέριμνα, Υγεία, Παιδεία, Πολιτισμός και Αθλητισμός
4. Βελτίωση διοικητικής ικανότητας και της οικονομικής κατάστασης της Περιφέρειας

Στο πλαίσιο του 1ου Άξονα, συμπεριλαμβάνονται μέτρα και δράσεις που στοχεύουν στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών μέσα από τη βελτίωση των περιφερειακών υποδομών, την προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος και τη διασφάλιση της δημόσιας υγείας. Ειδικότερα, ο συγκεκριμένος άξονας περιέχει παρεμβάσεις που αφορούν ενδεικτικά :

- τη διαχείριση των αποβλήτων,
- την αειφόρο διαχείριση του φυσικού περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων,
- την εξασφάλιση ποιοτικών και ασφαλών υπηρεσιών και προϊόντων
- τη βελτίωση του οδικού δικτύου και των κυκλοφοριακών συνθηκών,
- τον χωροταξικό σχεδιασμό και την ανάπλαση των υφιστάμενων τοπικών υποδομών,
- τον εκσυγχρονισμό των υποδομών προσπελασιμότητας και την αναβάθμιση δικτύων μεταφορών
- την προώθηση νέων ενεργειακών τεχνολογιών,

2.2.5. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΕΥΦΟΥΣ / ΕΞΥΠΝΗΣ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗΣ (RIS3)

Το Στρατηγικό Όραμα Έξυπνης Εξειδίκευσης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας για το 2025 είναι να καταστεί η Περιφέρεια *κόμβος καινοτομίας για την ευρύτερη περιοχή της Νοτιοανατολικής Ευρώπης μέσω της διατήρησης και ενδυνάμωσης του σημαντικού ανθρώπινου κεφαλαίου της με ικανά προσόντα σε θέματα έρευνας και τεχνολογικής ανάπτυξης, την εμβάθυνση της συνεργασίας του χώρου της Γνώσης με την Επιχειρηματικότητα και την ανάπτυξη καινοτομικού περιβάλλοντος με στόχο τη έξοδο από*

την κρίση και την δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, στη βάση της καινοτομίας, της ανταγωνιστικότητας και της εξωστρέφειας.

Με βάση το συσχετισμό Δυνάμεων, Ευκαιριών και Οράματος και Στρατηγικών Αξιοποίησης προτείνονται πέντε Ειδικές Στρατηγικές:

- ΕΣ1 - Κοινή Μακροπρόθεσμη Στρατηγική Προσέγγιση RIS3 και στοχευμένες συνεργασίες μεταξύ των μελών της τριπλής έλικας
- ΕΣ2 - Ενδυνάμωση ανθρώπινου κεφαλαίου στην κατεύθυνση της καινοτομίας- γνώση βασισμένη στις ανάγκες της αγοράς
- ΕΣ3 - Έμφαση στους στρατηγικούς κλάδους εξειδίκευσης, αξιοποίηση των Βασικών Τεχνολογιών Γενικής Εφαρμογής (Key Enabling Technologies /KETs) και ανάπτυξη στρατηγικής εξωστρέφειας
- ΕΣ4 - Δημιουργία και Πιστοποίηση ολοκληρωμένου συστήματος υποστήριξης στην Αλυσίδα καινοτομίας.
- ΕΣ5 - Δημιουργία Στρατηγικής πλατφόρμας με τη συμμετοχή χρηματοδοτικών φορέων και με στόχο την ομαλή χρηματοδότηση καινοτομικών δράσεων & δημιουργία κουλτούρας συνεργασιών με τον ιδιωτικό τομέα, προσπάθεια μόχλευσης ιδιωτικών πόρων.

Καθεμία από αυτές τις ΕΣ εξειδικεύεται σε Στόχους και παρέχεται μια ενδεικτική τυπολογία Δράσεων.

Από τους κλάδους στρατηγικής εξειδίκευσης της ΠΚΜ κάποιοι αποτελούν τομείς περιφερειακής εξειδίκευσης, συμμετέχουν αποφασιστικά στην Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία της Περιφέρειας, απασχολούν σημαντικό αριθμό εργαζομένων, διατηρούν κρίσιμη μάζα και παρουσιάζουν εγγενή δυναμική και εξωστρέφεια. Οι τομείς αυτοί χαρακτηρίζονται ως Τομείς Πρωταθλητές και είναι οι ακόλουθοι:

- Α) Αγροδιατροφικός τομέας
- Β) Τομέας υλικών
- Γ) Τομέας κλωστοϋφαντουργίας και ένδυσης
- Δ) Τομέας τουρισμού

Αντίστοιχα έχουν εντοπιστεί τεχνολογικοί / κλαδικοί τομείς με ιδιαίτερα αποφασιστικό ρόλο στην ενεργοποίηση των πλεονεκτημάτων της οικονομίας της Περιφέρειας στην κατεύθυνση της καινοτομίας, της ανταγωνιστικότητας και της εξωστρέφειας. Οι τεχνολογικοί τομείς αυτοί λειτουργούν ως καταλύτες για την απορρόφηση της καινοτομίας, χαρακτηρίζονται ως Τομείς Οριζόντιας Υποστήριξης και είναι οι ακόλουθοι:

- Α) Τεχνολογίες πληροφορικής και επικοινωνιών
- Β) Τεχνολογίες ενέργειας
- Γ) Τεχνολογίες περιβάλλοντος
- Δ) Τεχνολογίες μεταφορών και εφοδιαστικής αλυσίδας.

2.3. ΣΧΕΔΙΑ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΓΙΑ ΤΟ ΠΣΘ

2.3.1. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ (ΟΧΕ-ΒΑΑ)

Στην Στρατηγική Ολοκληρωμένης Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης της Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης (2017), αναγνωρίζεται διακριτός θύλακας επικέντρωσης για τις

«περιοχές που αντιμετωπίζουν προκλήσεις κλιματικής αλλαγής», στον οποίο εντάσσονται οι παράκτιες περιοχές του δυτικού μετώπου (Δημοτική Κοινότητα Καλοχωρίου – Δήμος Αμπελοκήπων Μενεμένης – όρια Δήμου Θεσσαλονίκης) και του ανατολικού μετώπου (περιλαμβάνεται το σύνολο της ακτογραμμής του Δήμου Καλαμαριάς, και της ακτογραμμής της Δ.Ε. Πυλαίας) καθώς και οι περιοχές των ρεμάτων.

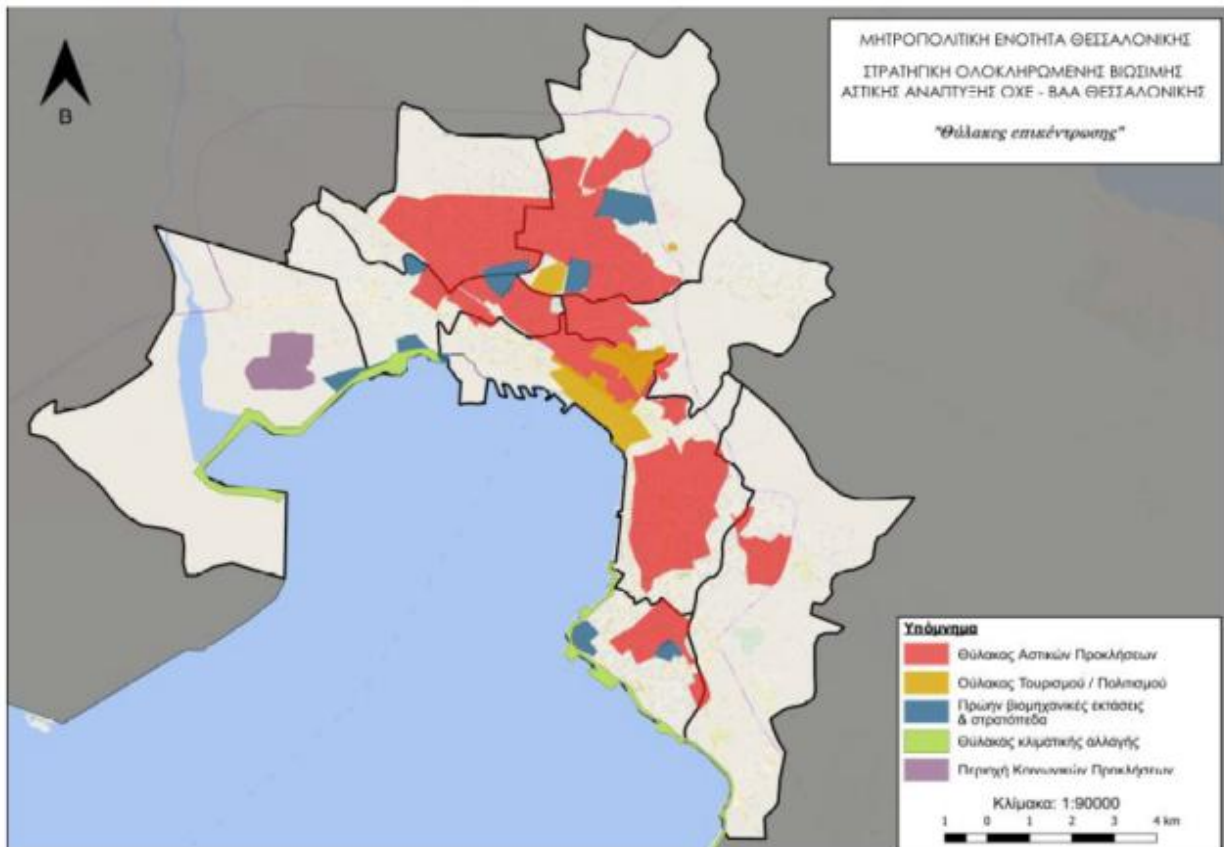
Σήμερα η περιοχή συνεχίζει να δέχεται ρύπανση από παράνομες αποθέσεις και απορρίψεις υλικών (συμπεριλαμβανομένων απορρίψεων μέσω παράνομων συνδέσεων στο σύστημα παροχέτευσης όμβριων υδάτων του Δενδροποτάμου) , παρά το γεγονός ότι γειτνιάζει με το ανατολικό όριο του ΕΠ Αξιού-Λουδία-Αλιάκμονα. Θεωρείται επιπλέον ευάλωτη στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής (πλημμύρα, βύθιση, διάβρωση), λόγω της καθίζησης του εδάφους που έχει προκληθεί από την εξάντληση του υδροφορέα από τον οποίο υδρευόταν ως και πριν δεκαπέντε χρόνια η Θεσσαλονίκη.

Στην ίδια περιοχή δραστηριοποιείται ένας σημαντικός αριθμός επιχειρήσεων κυρίως στους τομείς των μεταφορών, της αποθήκευσης (συμπεριλαμβανομένων εγκαταστάσεων πετρελαιοειδών) καθώς και βιοτεχνικές μονάδες, που λειτουργούν σε ένα καθεστώς που χαρακτηρίζεται από απουσίας οργάνωσης και υποδομών. Αντίστοιχα στο ανατολικό τμήμα, το θαλάσσιο μέτωπο παραμένει υποβαθμισμένο ακόμα και σε περιοχές όπου συγκεντρώνει κατοικία (Καλαμαριά) και ευάλωτο στην κλιματική αλλαγή σε σημεία όπως το Καραμπουρνάκι, η Νέα Κρήνη και η Πυλαία».

Για τους παραπάνω λόγους, το ΣΒΑΑ υποδεικνύει ως αναγκαιότητα την ολοκληρωμένη διαχείριση του Παράκτιου Μετώπου, καθώς είναι ουσιαστικής σημασίας για την βιώσιμη ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης, και καταγράφει τις ακόλουθες σχετικές κατευθύνσεις, ως προς την οικονομική, κοινωνική, δημογραφική και περιβαλλοντική διάσταση:

- Η βελτίωση της ποιότητας του παράκτιου μετώπου θα συμβάλει στη βελτίωση της επιχειρηματικότητας, δημιουργώντας νέες ευκαιρίες για την ανάπτυξη ήπιων δραστηριοτήτων αναψυχής, αθλητισμού - ναυταθλητισμού. Η θωράκιση ζωνών έναντι της εισροής θαλάσσιων υδάτων / αποτροπής πλημμυρών θα προφυλάξει ευρύτερες αστικές και περιαστικές περιοχές όπου αναπτύσσονται οικονομικές δραστηριότητες από καταστροφές της παρουσίας τους.
- Ανάπτυξη εθελοντικών δράσεων και ενεργών ομάδων πολιτών (όπως «οι φίλοι της νέας παραλίας»), και παράλληλη δημιουργία νέων χώρων συναθροίσεων και κοινωνικής συναναστροφής.

Εικόνα 2-7: Θύλακες επικέντρωσης Στρατηγικής Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης Θεσσαλονίκης (ΟΧΕ-ΒΑΑ)



Πηγή: Στρατηγική βιώσιμης αστικής ανάπτυξης Θεσσαλονίκης, Φεβρουάριος 2017

- Ανάπτυξη λειτουργιών του χώρου για την εξυπηρέτηση αναγκών ήπιας αναψυχής και την πρόσβαση των κατοίκων του ΠΣΘ σε ασφαλή και ποιοτικό ελεύθερο παράκτιο χώρο. Η αξιοποίηση των αστικών ρεμάτων προς όφελος της ευεξίας του πληθυσμού. Η αποφυγή πλημμυρών θα έχει ισχυρό κοινωνικό αντίκτυπο καθώς θα μειώσει τους κινδύνους κατά της ζωής και της περιουσίας των κατοίκων.
- Κύριο ζητούμενο η ρύθμιση των λειτουργιών μεταξύ των οικονομικών δραστηριοτήτων και των φυσικών λειτουργιών της περιοχής. Η ρύθμιση αυτή προϋποθέτει τη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών, δηλαδή παρεμβάσεις που θα στοχεύουν στην εξάλειψη των πηγών υποβάθμισης και στην αποκατάσταση στοιχείων του περιβάλλοντος που είναι ιδιαίτερα υποβαθμισμένα. Ως προς την πρώτη παράμετρο το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στη λήψη μέτρων για την πρόληψη και τον περιορισμό της ρύπανσης του Δενδροποτάμου, τον έλεγχο των μακροφυκών ενώ ως προς τη δεύτερη επικεντρώνεται στην εξυγίανση των εδαφών στα οποία ανιχνεύεται εκτεταμένη ρύπανση καθώς και την αποκατάσταση των υδροτοπικών λειτουργιών.
- Κύρια σκοπιμότητα είναι τα έργα να περιορίσουν την επικινδυνότητα των αναμενόμενων επιπτώσεων και να αυξήσουν τον βαθμό προσαρμογής της πόλης στις προκλήσεις της κλιματικής αλλαγής. Στους θύλακες αυτούς επικεντρώνονται οι δράσεις που αποσκοπούν στην ικανοποίηση της σκοπιμότητας των δύο παρακάτω προκλήσεων της στρατηγικής:

- την προστασία του παράκτιου μετώπου ως πολύτιμου περιβαλλοντικού και αναπτυξιακού πόρου που απειλείται από την ανύψωση του επιπέδου της Θάλασσας και από τις πλημμύρες,
- τη διατήρηση των ελευθέρων ρεμάτων (συμπεριλαμβανομένης και της ανατολικής περιφερειακής τάφρου).

2.3.2. ΣΧΕΔΙΟ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ (ΣΒΑΚ)

Ένα Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) έχει ως κεντρικό στόχο τη βελτίωση της προσβασιμότητας των αστικών περιοχών και την παροχή βιώσιμων και υψηλής ποιότητας μετακινήσεων εντός και διαμέσου των αστικών περιοχών. Γενικότερα αφορά στις ανάγκες των “λειτουργικών πόλεων” και της ευρύτερης περιοχής τους, όχι δηλ. μόνο στα στενά όρια Δημοτικών Ενοτήτων (ή Κοινοτήτων).

Βιώσιμη αστική κινητικότητα σε αστικά οδικά δίκτυα σημαίνει:

- βελτίωση των συνθηκών για περπάτημα και γενικότερα της αισθητικής του αστικού περιβάλλοντος,
- εντατικότερη χρήση των μέσων των φιλικών στο περιβάλλον και ιδίως όσων καταναλώνουν λίγη ή καθόλου ενέργεια, όπως το ποδήλατο,
- σχεδιασμό κυκλοφοριακών υποδομών και μεταφορικών συστημάτων που να καλύπτουν τις ανάγκες των παιδιών, των ηλικιωμένων, των γυναικών και όσων έχουν μειωμένη κινητικότητα,
- εφαρμογή πολεοδομικών πολιτικών ως προς την πυκνότητα και ως προς την κατανομή των χρήσεων γης, έτσι ώστε να διευκολύνεται η χρήση της δημόσιας συγκοινωνίας και των φιλικών προς το περιβάλλον μέσων,
- δημιουργία εύκολα προσπελάσιμων σταθμών μετεπιβίβασης πχ. από το parking του ιδιωτικού αυτοκινήτου στην οδό ή εκτός οδού και στη συνέχεια πεζή μετακίνηση, ποδήλατο ή δημόσια συγκοινωνία και αντίστροφα,
- βέλτιστη συνεργασία μεταξύ των διαφόρων μέσων μεταφοράς,
- προώθηση υψηλής ποιότητας δικτύων δημόσιας συγκοινωνίας,
- προώθηση νέων τεχνολογιών με έμφαση στην τηλεματική, που είναι απαραίτητη για να μπορούν να εκτελούνται συνδυασμένες μετακινήσεις,
- μεγιστοποίηση της συνολικής χωρητικότητας του στόλου της δημόσιας συγκοινωνίας,
- τιμολόγηση της χρήσης των διαφόρων μέσων μεταφοράς ανάλογα με τις πραγματικές επιπτώσεις τους στην κοινωνία και το περιβάλλον,
- εξασφάλιση ενός υγιούς ανταγωνισμού στο τομέα της δημόσιας συγκοινωνίας,
- προώθηση της ανταλλαγής εμπειριών και επιτυχημένων παραδειγμάτων ανάμεσα στις ευρωπαϊκές πόλεις.

Για να γίνει το σύστημα μεταφορών σε μια περιοχή ή πόλη πιο βιώσιμο υπάρχουν πολλές μέθοδοι, όπως:

- καθιστώντας το περπάτημα και το ποδήλατο πιο ελκυστικά,
- αντιστρέφοντας την τάση απομάκρυνσης από τις περιοχές κατοικίας των ειδικών χρήσεων γης όπως των σχολείων, του εμπορίου, της αναψυχής και μειώνοντας με τον

τρόπο αυτό τα μήκη των διαδρομών αλλά και περιορίζοντας τις μετακινήσεις που μπορούν να αποφεύγονται,

- κάνοντας εφικτά υψηλά επίπεδα ποιότητας ζωής, ανεξάρτητα από το αυτοκίνητο,
- αμβλύνοντας τα ψυχολογικά φράγματα απέναντι στους εναλλακτικούς τρόπους μετακίνησης και κερδίζοντας τη συναίνεση για πολιτικές που τους ενθαρρύνουν,
- περιορίζοντας την κίνηση του αυτοκινήτου στις κορεσμένες περιοχές μέσω διαμορφώσεων που μειώνουν το χώρο που του διατίθεται και της ελεγχόμενης στάθμευσης,
- κάνοντας τις μεταφορές ουσιαστική συνιστώσα των στρατηγικών πολεοδομικού σχεδιασμού, οικονομικής ανάπτυξης και κοινωνικής συνοχής,
- βελτιώνοντας την ποιότητα και την προσπελασιμότητα της δημόσιας συγκοινωνίας και την ικανότητά της να απαντά ευέλικτα στις ανάγκες των πολιτών.

Το ΣΒΑΚ Θεσσαλονίκης, η εκπόνηση του οποίου βρίσκεται σε εξέλιξη, θέτει 2 άξονες προτεραιοτήτων σε στρατηγικό επίπεδο και επιμέρους δράσεις για την ενίσχυση της βιώσιμης αστικής κινητικότητας της πόλης της Θεσσαλονίκης:

ΑΞΟΝΑΣ 1: Βιώσιμη αστική κινητικότητα

1. αστικές αναπλάσεις σε μητροπολιτικό επίπεδο (αναπλάσεις μεγάλης κλίμακας) και σε επίπεδο γειτονιάς,
2. ενίσχυση όλων των μορφών ήπιας μετακίνησης (πεζή, ποδήλατα, ηλεκτροκίνηση),
3. νέα πολιτική στάθμευσης (ελεγχόμενη, διάθεση δημοτικών οικοπέδων για ελεύθερη στάθμευση, προσφορά θέσεων στάθμευσης δικύκλων και ποδηλάτων, περιορισμοί στην παραχώρηση ειδικών θέσεων στάθμευσης),
4. μέριμνα για την ασφάλεια στις μετακινήσεις πεζών και οχημάτων (λήψη μόνιμων μέτρων κατά της παράνομης στάθμευσης, διαμόρφωση σχολικών δακτυλίων γύρω από σχολικά συγκροτήματα, διαρκής συντήρηση του οδικού δικτύου).

ΑΞΟΝΑΣ 2: Σύστημα αστικών μεταφορών

1. υποστήριξη λειτουργίας Δημοσίων Συγκοινωνιών (συνοδευτικά έργα για το μετρό, αντικατάσταση στεγάστρων στις στάσεις λεωφορείων, προστασία λεωφορειολωρίδων),
2. αναμόρφωση συστήματος εμπορικών μεταφορών (περιορισμοί στη διέλευση βαρέων οχημάτων, αύξηση θέσεων φορτοεκφόρτωσης σε εμπορικές περιοχές κ.α),
3. προστασία πεζοδρόμων και δημόσιων χώρων (κανονισμοί λειτουργίας πεζοδρόμων, εγκατάσταση σύγχρονων βυθιζόμενων εμποδίων, ενοποίηση ωραρίου εξυπηρέτησης στους πεζοδρόμους)
4. διανοίξεις οδών

Το ΣΒΑΚ Θεσσαλονίκης προτείνει ως μεθοδολογία για την εκάστοτε Δημοτική Αρχή, την κλειστή ομάδα ΣΒΑΚ του Δήμου και στη συνέχεια τους Φορείς και τους πολίτες τα εξής:

- διαμόρφωση μετρήσιμων στόχων με χρήση και υπολογισμό μετρήσιμων δεικτών (πχ. διαθέσιμος χώρος πρασίνου/κάτοικο πχ. σήμερα ο διαθέσιμος χώρος πρασίνου ανά κάτοικο στην Θεσσαλονίκη είναι μόλις 2,6 τ.μ, όταν ο αντίστοιχος μέσος όρος στις Ευρωπαϊκές πόλεις είναι 8,0-10,0 τ.μ/κάτοικο, ποσοστά (%) χρήσης ήπιων μέσων μεταφοράς στο σύνολο των μετακινήσεων),

Εικόνα 2-8: Σχέδιο ΣΒΑΚ Θεσσαλονίκης



Πηγή: Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας Θεσσαλονίκης, Ιούνιος 2019

- προστασία του περιβάλλοντος και βελτίωση της ποιότητας ζωής,
- κοινό όραμα για την πόλη (πχ. φιλική πόλη στο περπάτημα, την ποδηλασία, τις Δημόσιες Συγκοινωνίες, ανοικτή, ισότιμη προσβασιμότητα για όλους, τουριστική πόλη, ανοικτή στη θάλασσα, πράσινη πόλη, προσβάσιμη με εναλλακτικά μέσα μεταφοράς, λειτουργική πόλη)
- κοινοί στόχοι και προσδοκίες για την πόλη όπως: μείωση της χρήσης του Ι.Χ αυτοκινήτου, το ποδήλατο ως μέσο μεταφοράς και όχι μόνο αναψυχής, περισσότερες ολοκληρωμένες διαδρομές πεζών, βελτίωση της ποιότητας υποδομών (λεωφορειολωρίδες) και υπηρεσιών από τα ΜΜΜ, μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, μείωση των τροχαίων ατυχημάτων).

2.3.3. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΔΗΜΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (2014-2019)

Εξετάζοντας τα αντίστοιχα διαθέσιμα Ε.Π. των υπόλοιπων Δήμων της περιοχής μελέτης, και εστιάζοντας στις αναφορές και κατευθύνσεις σχετικά με το παραλιακό μέτωπο εντός της διοικητικής εμβέλειάς τους, καταγράφονται συνοπτικά τα ακόλουθα:

- Στο Ε.Π. 2014-2019 του **Δήμου Δέλτα**, αναγνωρίζεται ως πρόβλημα του Δήμου το υποβαθμισμένο παραλιακό μέτωπό του, και προτείνεται για την αντιμετώπισή του η αξιοποίηση των προτάσεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης σε συνεργασία με

όμορους Δήμους για την ανάδειξη του παραλιακού μετώπου Δυτικής Θεσσαλονίκης. Στα κρίσιμα ζητήματα τοπικής ανάπτυξης (προβλήματα στρατηγικής σημασίας) του Δήμου Δέλτα καταγράφονται, μεταξύ άλλων:

- Η ρύπανση του φυσικού περιβάλλοντος εξαιτίας της αυξημένης πίεσης των ανθρωπίνων δραστηριοτήτων στην περιοχή και η έλλειψη δυνατότητας περιφρούρησης-προστασίας και ανάδειξης του.
 - Η διαχείριση του «Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων Αξιού, Γαλλικού, Λουδία, Αλιάκμονα, Αλυκών Κίτρους και Λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου».
- Στο Ε.Π. 2014-2019 του **Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης**, αναγνωρίζεται ως «αδυναμία» του Δήμου η «Περιβαλλοντικά υποβαθμισμένη και με εκτεταμένη ρύπανση παραθαλάσσια περιοχή του Δήμου». Για την ζώνη αυτή αναφέρεται ότι «αποτελεί αναξιοποίητο κομμάτι του Δήμου και είναι επιβαρυνμένη περιβαλλοντικά (εδαφικά και υδάτινα), χρήζοντας αποτελεσματικών ενεργειών για τον καθαρισμό και την αξιοποίησή της».

Έτσι, ως στόχος-δράση του Μέτρου 1.1 «Φυσικό Περιβάλλον» ορίζεται η «Περιβαλλοντική αναβάθμιση του θαλάσσιου μετώπου».

- Στο Ε.Π. 2014-2019 του **Δήμου Θεσσαλονίκης**, ως βασικός αναπτυξιακός στόχος για τη μητροπολιτική Θεσσαλονίκη αναφέρεται η μεγαλύτερη αξιοποίηση των δυνατοτήτων της για την αναβάθμιση και ενίσχυση του ρόλου της σε διαπεριφερειακή, εθνική και διεθνή κλίμακα.

Οι κατευθύνσεις πολιτικής για τη Θεσσαλονίκη, εξειδικεύονται κατά άξονες ως εξής:

- A) αειφόρος αστική και πολεοδομική διαχείριση
- B) αειφόρες αστικές μεταφορές
- Γ) αειφόρος σχεδιασμός αστικού και περιαστικού πρασίνου
- Δ) σχεδιασμός – ανάδειξη – χρήση του πολιτιστικού – ιστορικού κεφαλαίου

Στις αντίστοιχες προτεραιότητες, μεταξύ άλλων ξεχωρίζει η κατεύθυνση για «Βέλτιστη διαχείριση και αξιοποίησή του παράκτιου μετώπου» αλλά και η «Ανάταξη του δημόσιου αστικού χώρου, αξιοποίηση του οικοδομικού αποθέματος και της διαθέσιμης γης». Στο πλαίσιο στρατηγικής ανάπτυξης του παραλιακού μετώπου, περιλαμβάνονται ενέργειες όπως η υλοποίηση του διευρωπαϊκού έργου «Medseaties», αρχιτεκτονικός διαγωνισμός για την ανάπλαση της περιοχής των ομίλων κ.α.

- Στο Ε.Π. 2007-2010 του **Δήμου Καλαμαριάς**, αναγνωρίζεται ως πρόβλημα του Δήμου η υποβάθμιση του παράκτιου οικοσυστήματος, και στα κρίσιμα ζητήματα τοπικής ανάπτυξης (προβλήματα στρατηγικής σημασίας) περιλαμβάνεται, μεταξύ άλλων:

- Η προστασία και αναβάθμιση του θαλάσσιου μετώπου.

Έτσι, στους ειδικούς στόχους του Μέτρου «Ενίσχυση και προστασία του δημόσιου χώρου» περιλαμβάνεται και η «Βελτίωση της προσβασιμότητας και αναβάθμιση της παράκτιας ζώνης (θαλάσσιου μετώπου)».

- Στο Ε.Π. 2014-2019 του **Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη**, αναγνωρίζεται ως αναπτυξιακή δυνατότητα η αξιοποίηση του παραλιακού μετώπου του Δήμου. Συνακόλουθα, στις επιμέρους δράσεις του Μέτρου 1.2 «Δομημένο περιβάλλον – Οικιστική ανάπτυξη» περιλαμβάνεται και η «Ανάπλαση περιφερειακής τάφρου/παραλιακού μετώπου και αξιοποίησή του».

- Στο Ε.Π. 2014-2019 του **Δήμου Θέρμης**, δεν καταγράφεται καμία συγκεκριμένη αναφορά στο παράκτιο μέτωπο του Δήμου.
- Στο Ε.Π. 2014-2019 του **Δήμου Θερμαϊκού**, αναφέρεται ότι η παραθαλάσσια ζώνη του συγκαταλέγεται στα «δυνατά σημεία» του Δήμου, ενώ η διάβρωση των ακτών στις «απειλές». Στις επιμέρους δράσεις του Μέρους 1.2 «Βελτίωση Προσπελασιμότητας υποδομών και υπηρεσιών - Βιώσιμη κινητικότητα» περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, και οι εξής: «Αναπλάσεις Οικισμών και Παραλιακών Μετώπων», «Διάνοιξη δρόμου «ΚΑΠΠΑ», «Διάνοιξη Παραλιακής Πρόσβασης έμπροσθεν ΚΑΑΥ Αγ. Τριάδος» που αφορούν το παραλιακό μέτωπο του Δήμου, ενώ στο πλαίσιο του Μέρους 1.4 «Διαχείριση και εξοικονόμηση φυσικών πόρων» τίθεται ως Στόχος 1.4.1 η «Προστασία του θαλάσσιου περιβάλλοντος και των ακτών από τη διάβρωση» με επιμέρους δράση την εκπόνηση «μελετών αντιμετώπισης διάβρωσης ακτών».

2.4. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΣΕ ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ Η ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΑ

Αξίζει να αναφερθεί η συμμετοχή της Θεσσαλονίκης στο πρόγραμμα 100 Resilient Cities. Η πρωτοβουλία "100 Resilient Cities" (100 Ανθεκτικές Πόλεις) είναι μέρος μιας δέσμευσης 100 εκατομμυρίων δολαρίων, που χρηματοδοτείται από το Ίδρυμα Rockefeller, για την προώθηση και την ενίσχυση της αστικής ανθεκτικότητας σε 100 πόλεις απ' όλο τον κόσμο.

Η πρωτοβουλία του 100RC προωθεί τη δικτύωση και την επικοινωνία μεταξύ πόλεων ανά τον κόσμο αλλά και μεταξύ πόλεων και ειδημόνων παγκόσμιου βεληνεκούς, στοχεύοντας στην ανταλλαγή τεχνογνωσίας, εμπειρίας και καλών πρακτικών. Η συμμετοχή της Θεσσαλονίκης στο δίκτυο αυτό αποτελεί μια μοναδική ευκαιρία για τη συγκρότηση και υλοποίηση ενός συνεκτικού και ρεαλιστικού στρατηγικού σχεδιασμού της πόλης, σημαντικό μέρος του οποίου αφορά στο παραλιακό μέτωπο αυτής. Σκοπός του σχεδιασμού είναι η μεθοδική διαχείριση των ποικίλων προκλήσεων τις οποίες καλείται να αντιμετωπίσει η πόλη σήμερα αλλά και στο προσεχές μέλλον και κατ' επέκταση η μετατροπή της Θεσσαλονίκης σε μία σύγχρονη ανθεκτική πόλη που προάγει την ευημερία των πολιτών της.

2.4.1. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑ «ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2030»

Το όραμα για την πόλη, όπως παρουσιάζεται στη Στρατηγική για την Αστική Ανθεκτικότητα «Θεσσαλονίκη 2030», συνεπάγεται τη βιώσιμη ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης και τη μεταμόρφωσή της σε μια πόλη που διασφαλίζει την ευημερία των πολιτών της, επενδύει στο ανθρώπινο δυναμικό της και ενισχύει την τοπική της οικονομία με σεβασμό στους φυσικούς της πόρους. Ειδικότερα, οι τέσσερις βασικοί στόχοι που έχουν προσδιοριστεί για την ανθεκτικότητα της Θεσσαλονίκης, όπως περιγράφονται στο πλαίσιο Στρατηγικής 2030, εστιάζουν στη μεταμόρφωση της Θεσσαλονίκης σε πιο βιώσιμη πόλη για όλους που απαντά στις ανάγκες των πολιτών της, καθώς και στον επαναπροσδιορισμό της σχέσης της πόλης με ένα από τα σημαντικότερα στοιχεία της, τη θάλασσα και το παραλιακό μέτωπο.

Εστιάζοντας στο παραλιακό μέτωπο, σύμφωνα με την Στρατηγική, η ζωή της πόλης της Θεσσαλονίκης ορίζεται από τον Θερμαϊκό Κόλπο και το θαλάσσιο στοιχείο. Η παραλία του Θερμαϊκού Κόλπου είναι το χαρακτηριστικό σημείο της πόλης με μοναδικές ευκαιρίες για βιώσιμη αστική ανάπτυξη. Η πρόσφατη ανάπλαση της Νέας Παραλίας έχει βάλει τον Θερμαϊκό

στην καθημερινή ζωή των πολιτών, μετατρέποντας την παραλία σε κοινό τόπο συνάντησης και αναψυχής ενώ προσδιορίζεται τουριστικά ως «χαρακτηριστική εικόνα» της πόλης. Παρ' όλα αυτά οι δυνατότητες αξιοποίησης του παραλιακού μετώπου και του Κόλπου παραμένουν ανεκμετάλλευτες τόσο σε οικονομικό και περιβαλλοντολογικό επίπεδο όσο και σε επίπεδο αναψυχής.

Ειδικότερα, οι τέσσερις κεντρικοί Πυλώνες-Στόχοι που θέτει η Στρατηγική είναι:

- **Διαμορφώνοντας μια βιώσιμη πόλη:** Σχεδιάζοντας ένα σύστημα κινητικότητας και αστικών υποδομών που υπηρετούν τους κατοίκους της Θεσσαλονίκης με αποτελεσματικότητα και ορθή χρήση των φυσικών πόρων. Αυτό περιλαμβάνει ένα ολοκληρωμένο σύστημα κινητικότητας που προωθεί την αστική ανάπτυξη, ένα σύστημα έξυπνης αστικής εφοδιαστικής αλυσίδας, τη βελτίωση της ποιότητας του αέρα και την αποτελεσματική διαχείριση των αστικών απορριμμάτων
- **Σχεδιάζοντας από κοινού μια ανοιχτή πόλη:** Επενδύοντας στο ανθρώπινο δυναμικό, ενισχύοντας τις δεξιότητές και τις επαγγελματικές ευκαιρίες του, επεκτείνοντας τον ρόλο των δημοτικών κοινοτήτων ως πυρήνων κοινωνικής ανάπτυξης και ενδυνάμωσης των πολιτών, διαμορφώνοντας μια πόλη φιλόξενη προς όλους με έναν δημόσιο χώρο προσβάσιμο και φιλικό.
- **Δημιουργώντας μια δυναμική τοπική οικονομία και ένα αποτελεσματικό σύστημα αστικής διακυβέρνησης:** Αναπτύσσοντας μια αστική ατζέντα για την αναγέννηση της τοπικής οικονομίας μέσω νέων μοντέλων πολυ-τομεακών συνεργασιών. Προωθώντας ένα αποτελεσματικό σύστημα αστικής διακυβέρνησης που διασφαλίζει την ευημερία των πολιτών της και ενισχύει τη μητροπολιτική συνεργασία και τη χρηστή οικονομική διαχείριση.
- **Επαναπροσδιορίζοντας τη σχέση της πόλης με τη θάλασσα:** Ολοκληρωμένη οικονομική και αστική ανάπτυξη του Θερμαϊκού Κόλπου μέσω της αποκατάστασης του θαλάσσιου οικοσυστήματος και της ενίσχυσης της πολιτιστικής και κοινωνικής του ταυτότητας με νέες δραστηριότητες και υποδομές, καθώς και με ένα αποτελεσματικό σύστημα διακυβέρνησης.

Ειδικότερα, για την επίτευξη του 4ου Στόχου προσδιορίζονται τα εξής βασικά Προγράμματα:

A. Ολοκληρωμένη οικονομική και αστική ανάπτυξη του Θερμαϊκού Κόλπου

Ο Θερμαϊκός Κόλπος αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της ταυτότητας της Θεσσαλονίκης και ο λόγος για τον οποίο η πόλη υπήρξε για χιλιάδες χρόνια εμπορικό, πολιτιστικό και εκπαιδευτικό κέντρο. Ο Κόλπος είναι ένα εκτεταμένο σύστημα με ιδιαίτερα οικονομικά, περιβαλλοντικά, κοινωνικά και πολιτιστικά στοιχεία που τον καθιστούν μια περιοχή με μοναδικές ευκαιρίες για βιώσιμη αστική ανάπτυξη. Η Νέα Παραλία, με την πρόσφατη ανάπλασή της επαναπροσδιόρισε τον ρόλο του Θερμαϊκού στην καθημερινή ζωή των πολιτών και έγινε ο πιο δημοφιλής δημόσιος χώρος και πόλος έλξης για τους τουρίστες.

Με την αναγνώριση των πιθανών οικονομικών και κοινωνικών οφελών της επένδυσης για την αναζωογόνηση της παραλίας και των γύρω περιοχών ο Δήμος στοχεύει στην αναδημιουργία μιας έντονης οικονομικά περιοχής για το τοπικό εμπόριο, τον τουρισμό και τον τρόπο ζωής. Το Επενδυτικό Πλαίσιο Ανάπτυξης έχει ως στόχο την αποδέσμευση της δυναμικής των κτηματικών επενδύσεων κατά μήκος της παραλίας με τη δημιουργία πολλαπλών ευκαιριών για ανάπτυξη (παράκτια και παράλια), που θα υπηρετεί τις διαφορετικές ανάγκες των κατοίκων.

Η βιώσιμη ανάπτυξη του Θερμαϊκού μέσω του Επενδυτικού Πλαισίου Ανάπτυξης θα διασφαλίσει ότι όλες οι πιθανές επενδύσεις θα δημιουργήσουν ένα κοινό όραμα για τον

Θερμαϊκό ως ένα ζωντανό και ακμαίο φυσικό και κοινωνικό οικοσύστημα με σεβασμό στους φυσικούς πόρους και τη διαφορετική κοινωνική διαστρωμάτωση της πόλης, ενώ θα προσφέρει οικονομικές ευκαιρίες για τους επιχειρηματίες και για την αξιοποίηση του ανθρώπινου δυναμικού της πόλης.

Β. Παρακολούθηση της περιβαλλοντικής ανθεκτικότητας του Θερμαϊκού Κόλπου

Ο Θερμαϊκός Κόλπος είναι ένα ευαίσθητο οικοσύστημα όπου συλλέγεται ένας μεγάλος αριθμός περιβαλλοντικών μετρήσεων, από πολλαπλές τοποθεσίες σε διαφορετικές συχνότητες δειγματοληψίας και από ένα πλήθος φορέων. Ωστόσο, οι μετρήσεις αυτές συλλέγονται και γίνονται αντικείμενο επεξεργασίας με ασυντόνιστο και αποσπασματικό τρόπο. Ο στόχος είναι ο συντονισμός και η ολοκληρωμένη διαχείριση των περιβαλλοντικών δεδομένων για να παραχθούν πολύτιμες και χρηστικές πληροφορίες για τις αρμόδιες Αρχές σχετικά με τα αναγκαία μέτρα αποκατάστασης, προσδιορισμένα χωρικά και χρονικά.

Κατ' αυτόν τον τρόπο θα οριστούν οι οδηγίες για τη συλλογή και την ανάλυση των δεδομένων και θα προσδιοριστούν τα σημεία ενδιαφέροντος όπου θα καθοριστούν η συχνότητα, η πυκνότητα και οι τεχνικές των μετρήσεων. Η συμμετοχή όλων των ενδιαφερομένων φορέων είναι απαραίτητη για τη δημιουργία συνεργειών, την ευαισθητοποίηση του κοινού και τη βέλτιστη υλοποίηση της υφιστάμενης νομοθεσίας. Τα δεδομένα θα πρέπει να ενσωματωθούν σε περιβάλλον GIS για την τροφοδότηση εργαλείων προσομοίωσης που υποστηρίζουν τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τα σχέδια αποκατάστασης.

Ο Θερμαϊκός είναι το πιο σημαντικό φυσικό οικοσύστημα της πόλης και η αποκατάστασή του θα πρέπει να αποτελεί επιλογή προτεραιότητας για όλους τους εμπλεκόμενους φορείς. Συνεπώς, καμία μελλοντική επένδυση και υποδομή δεν θα πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς την ύπαρξη ενός αποτελεσματικού συστήματος παρακολούθησης των περιβαλλοντικών αλλαγών του θαλάσσιου οικοσυστήματος.

Γ. Αποκατάσταση του οικοσυστήματος του Θερμαϊκού Κόλπου

Ένα αποτελεσματικό σύστημα παρακολούθησης του θαλάσσιου οικοσυστήματος (της ποιότητας του νερού, της θαλάσσια πανίδας, της παράκτιας διάβρωσης κ.λπ.) δίνει τη δυνατότητα να προσδιοριστούν τα έργα που θα βελτιώσουν την ποιότητα της θάλασσας και θα αμβλύνουν τις επιπτώσεις των μελλοντικών υποδομών. Τα έργα περιλαμβάνουν την αποκατάσταση των φυσικών παραλιών, την αναβάθμιση του παντοροϊκού αποχετευτικού συστήματος για τη μείωση των υπερχειλίσεων του δικτύου, την εξάλειψη της ανεξέλεγκτης διάθεσης αποβλήτων και λυμάτων από σημειακές πηγές, τη μείωση της απορροής των ομβρίων με ένα βιώσιμο σύστημα διαχείρισης των αστικών απορροών, όπως και έργα μεγαλύτερης κλίμακας, που ξεπερνούν τη μητροπολιτική περιοχή, όπως η μείωση της εισροής θρεπτικών ουσιών από την περιοχή του Δέλτα του Αξιού.

Η περιορισμένη χρηματοδότηση επιβάλλει την ιεράρχηση των έργων αποκατάστασης που να βασίζεται σε ανάλυση κόστους-οφέλους, ενώ η πραγματοποίησή τους εμπλέκει διαφορετικούς φορείς, από την εταιρεία ύδρευσης (ΕΥΑΘ) μέχρι τους κατοίκους των περιοχών και τους ιδιοκτήτες γης. Η υποστήριξη από πρωτοβουλίες πολιτών είναι κομβικό σημείο διότι αναβαθμίζει ως προτεραιότητα την περιβαλλοντική προστασία μεταξύ των φορέων. Στο πλαίσιο αυτό, πρέπει να δημιουργηθούν μια σειρά από συνεχιζόμενες εκστρατείες ενημέρωσης που θα αποσκοπούν στην αύξηση της ευαισθητοποίησης και της συμμετοχής των πολιτών σε περιβαλλοντικές δράσεις για τον Θερμαϊκό.

Η βελτίωση του θαλάσσιου οικοσυστήματος έχει πολλαπλά οφέλη, από την προστασία των φυσικών πόρων της πόλης και την ευημερία των κατοίκων μέχρι την αύξηση του τουρισμού και την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων νερού με επίκεντρο τον άνθρωπο (θαλάσσια σπορ).

Δ. Βελτίωση του συστήματος διαχείρισης του Θερμαϊκού Κόλπου

Στη διαχείριση του Θερμαϊκού Κόλπου έχουν αρμοδιότητα 17 διαφορετικές διοικητικές Αρχές: επτά παράλιοι Δήμοι, η Περιφέρεια της Κεντρικής Μακεδονίας, διαφορετικά τμήματα και υπηρεσίες της κεντρικής κυβέρνησης, και το Λιμενικό Σώμα. Το γεγονός αυτό δημιουργεί κενά και επικαλύψεις στις αρμοδιότητες για τη συντήρηση, την παρακολούθηση και τη λήψη αποφάσεων, με συνέπεια την καθυστέρηση των αναπτυξιακών προγραμμάτων. Μια ξεκάθαρη διαδικασία θα πρέπει να αναπτυχθεί για να βελτιωθεί η συνολική διαχείριση του Θερμαϊκού, με έμφαση στα εξής:

- Ανάπτυξη της συνεργασίας μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων
- Αποκέντρωση των αρμοδιοτήτων από την κεντρική κυβέρνηση προς τις τοπικές αρχές.

Η μεταρρύθμιση του μοντέλου διακυβέρνησης και της διαδικασίας λήψης αποφάσεων για τον Θερμαϊκό θα άρει τα εμπόδια για την περαιτέρω αστική ανάπτυξη του Κόλπου, θα βελτιώσει την περιβαλλοντική διαχείριση και θα δημιουργήσει ευκαιρίες για περισσότερες διαδημοτικές συνεργασίες και συνεργασίες μεταξύ φορέων.

Ε. Εκμετάλλευση του πολιτιστικού και ανθρώπινου κεφαλαίου για την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και τη βελτίωση της αστικής ζωής του Θερμαϊκού Κόλπου

Το οικοσύστημα του Δέλτα του Αξιού, οι πολιτιστικές δραστηριότητες στον πρώτο προβλήτα του λιμανιού (Διεθνές Φεστιβάλ Κινηματογράφου Θεσσαλονίκης, Μουσείο Φωτογραφίας, Μουσείο Κινηματογράφου), ο Λευκός Πύργος, το Μέγαρο Μουσικής είναι μερικά μόνο από τα ογδόντα ιστορικά, πολιτιστικά και φυσικά αξιοθέατα κατά μήκος του παραλιακού μετώπου που αναδεικνύουν τη σημασία του ως σημαντικού κέντρου για τους κατοίκους και τους επισκέπτες της πόλης.

Τα συγκεκριμένα τοπία ανήκουν σε επτά διαφορετικούς Δήμους και η σύνδεσή τους με τα μέσα μεταφοράς είναι προβληματική.

Η ανάπτυξη της φυσικής διασύνδεσης των διαφορετικών σημείων με ένα συνεχή ποδηλατόδρομο και της διασύνδεσης των λειτουργιών τους σε ψηφιακούς χάρτες θα προκαλέσει νέες επιχειρηματικές ευκαιρίες για τον τουριστικό τομέα, την αναβάθμιση της ταυτότητας του Θερμαϊκού και τη βελτίωση της σύνδεσης μεταξύ των διαφορετικών δήμων, ενώ θα αυξήσει την ευαισθητοποίηση των πολιτών για το φυσικό περιβάλλον του Κόλπου.

Εν κατακλείδι, με βάση τα πορίσματα της Στρατηγικής Ανθεκτικότητας της πόλης και αναγνωρίζοντας τα δυνητικά οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά οφέλη της ανάπλασης του Παραλιακού Μετώπου της Θεσσαλονίκης και των παρακείμενων γειτονιών, ο Δήμος Θεσσαλονίκης ξεκίνησε προσπάθειες μεταμόρφωσης της περιοχής του παραλιακού μετώπου, προκειμένου να είναι ευχάριστη τόσο στους κατοίκους όσο και τους επισκέπτες, καθώς και να λειτουργεί ως πύλη για άλλα μέρη της πόλης.

2.4.2. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΟΥ ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Στο πλαίσιο της προαναφερόμενης βούλησης του Δήμου Θεσσαλονίκης για αναμόρφωση και ανάδειξη του παραλιακού μετώπου, με την υποστήριξη του Ομίλου Παγκόσμιας Τράπεζας,

εκπονήθηκε ένα Πρόγραμμα-Πλαίσιο χωρικής και οικονομικής ανάπτυξης για την υλοποίηση του οράματος της πόλης για το παραλιακό μέτωπο.

Η Στρατηγική Ανάπλασης του Παραλιακού Μετώπου Θεσσαλονίκης αφορούσε το σύνολο της παράκτιας περιοχής συνολική επιφάνεια που εκτείνεται από τα δυτικά όρια του δήμου Θεσσαλονίκης με τον Δήμο Αμπελοκήπων - Μενεμένης έως τον Κελλάριο Όρμο που βρίσκεται στα όρια του Δήμου Θεσσαλονίκης με τον Δήμο Καλαμαριάς, θεωρώντας το ανάπτυγμα αυτό ένα τοπόσημο της πόλης, που περιλαμβάνει ένα εκτεταμένο οικοσύστημα οικονομικών, περιβαλλοντικών, κοινωνικών και πολιτιστικών στοιχείων, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ταυτότητας της πόλης και συντελούν καίρια στην ανάπτυξή της.

Σύμφωνα με τη Στρατηγική, το όραμα για το Παραλιακό Μέτωπο της Θεσσαλονίκης προσδιορίζεται από έξι πρωταρχικά θέματα και ευρείς στόχους, καθώς η επιτυχημένη αναζωογόνηση του παραλιακού μετώπου μπορεί να επιτευχθεί μέσω απτών στόχων, χωροταξικών πρωτοβουλιών και προτεινόμενων έργων για την υλοποίηση αυτών των στόχων. Οι έξι βασικοί στόχοι είναι:

1. Ενίσχυση κινητικότητας

- Βελτίωση ροής πεζών
- Μείωση κυκλοφοριακής συμφόρησης
- Βελτίωση δημόσιων συγκοινωνιών
- Αύξηση θέσεων/χώρων στάθμευσης
- Επέκταση/ αναβάθμιση ποδηλατικής υποδομής
- Βελτίωση οδικής υποδομής

2. Οικονομική Ανάπτυξη

- Αύξηση του τουρισμού
- Ενίσχυση των εσόδων του Δήμου
- Προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων
- Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας
- Προώθηση καινοτομίας & επιχειρηματικότητας
- Ενίσχυση εμπορικής δραστηριότητας

3. Αναβάθμιση Περιβάλλοντος

- Μείωση ρύπανσης αέρα, νερού και εδάφους
- Μείωση αστικού θορύβου
- Εκσυγχρονισμός διαχείρισης αποβλήτων
- Αύξηση/βελτίωση πράσινων και ανοιχτών χώρων

4. Κοινωνική Ένταξη

- Ενθάρρυνση της συμμετοχής των νέων
- Ενίσχυση των πρωτοβουλιών ενεργοποίησης χώρου
- Δημιουργία μιας πόλης φιλικής προς τα παιδιά
- Από κοινού δημιουργία ανοικτών χώρων για όλους
- Προώθηση πολιτιστικής πολυμορφίας

5. Προώθηση Τοπικής Κουλτούρας & Ταυτότητας

- Εκδηλώσεις για ενίσχυση της πολιτισμικής κληρονομιάς
- Προβολή ιστορικών μνημείων & ορόσημων
- Αξιοποίηση ιστορικών κτιρίων
- Ενίσχυση της ευαισθητοποίησης και ενασχόλησης των πολιτών με πολιτιστικά θέματα

6. Προώθηση Υγείας και Ευεξίας

- Ενθάρρυνση & διευκόλυνση ψυχαγωγικών και αθλητικών δραστηριοτήτων
- Βελτίωση της δημόσιας υγείας μέσω ευκαιριών για αυξημένη σωματική δραστηριότητα
- Θέσπιση εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων/ προγραμμάτων
- Διαφύλαξη βασικών αναγκών των πολιτών (νερό, φαγητό, στέγη)

Στο πλαίσιο των παραπάνω, και με βάση διεθνείς βέλτιστες πρακτικές και επιτυχημένες αρχές σχεδιασμού παραλιακού μετώπου, η μεθοδολογική προσέγγιση αναζωογόνησης του παραλιακού μετώπου επικεντρώνεται στην αξιοποίηση υφιστάμενων περιουσιακών στοιχείων και πλαισίου, στη δημιουργία προορισμών πολλαπλών χρήσεων σε όλη την καθορισμένη περιοχή και στη σύνδεση αυτών των προορισμών με δημόσιους ανοικτούς και πράσινους χώρους υψηλής ποιότητας. Συγκεκριμένα, εξετάζονται τρία είδη επιλογών αστικής ανάπτυξης με βάση τις προδιαγραφές και τους στόχους κάθε ζώνης, καθώς και διεθνή στοιχεία και δοκιμασμένες πρακτικές:

A. Έργα ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας:

Μακρόπνοα έργα αστικής ανανέωσης, συνήθως με τη συντονισμένη συμμετοχή παραγόντων του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, με στόχο την πολυδιάστατη μεταμόρφωση μιας χωρικής ενότητας.

- Τα έργα ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας αφορούν ολοκληρωμένα έργα που συνδυάζουν αρκετές διαφορετικές αστικές λειτουργίες, ενσωματώνουν ποικίλες διαστάσεις πολεοδομίας και αστικής ανάπτυξης (π.χ. οικονομική ανάπτυξη, κοινωνικά θέματα, περιβαλλοντική βιωσιμότητα) εντός ενιαίου πλαισίου αναφοράς (π.χ. συγκεκριμένη χωρική οντότητα). Τα έργα ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας συνήθως χωρίζονται σε αρκετά έργα, λιγότερο ή περισσότερο ανεξάρτητα, που συνδυάζονται στον χώρο και στον χρόνο, και εξυπηρετούν έναν ενιαίο/κοινό σκοπό.
- Η έννοια του έργου «μεγάλης κλίμακας» μπορεί να συνδέεται με ένα ή περισσότερα από τα ακόλουθα στοιχεία: φυσικό μέγεθος του έργου (π.χ. συνολική επιφάνεια), όραμα/φιλοδοξία (π.χ. όραμα που εντάσσεται σε σχέδιο μητροπολιτικής ή εθνικής στρατηγικής), δυννητική επίδραση του έργου (π.χ. μέγεθος ακροατηρίου-στόχου) και όγκος πόρων που δεσμεύονται για το έργο.

B. Έργα αστικής ανάπτυξης μεμονωμένου χώρου

Μεσαίας ή μικρής κλίμακας έργα αστικής ανανέωσης που είναι συγκεντρωμένα σε συγκεκριμένη περιοχή και συνήθως συνδέονται με τη μεταμόρφωση συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου

- Τα έργα αστικής ανάπτυξης μεμονωμένου χώρου αφορούν ανεξάρτητα έργα αστικής ανανέωσης, μεσαίας ή μικρής κλίμακας, με τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:
- Είναι συγκεντρωμένα σε συγκεκριμένη γεωγραφική τοποθεσία (π.χ. ακίνητο, συγκρότημα πολυκατοικιών, οικόπεδο, κ.λπ.)
- Στόχος είναι να αξιοποιηθεί στο έπακρο συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ή χώρος, μετατρέποντάς το σε υψηλής ποιότητας αστικό χώρο που εξυπηρετεί ευρύ φάσμα λειτουργιών (π.χ. οικονομική και εμπορική ανάπτυξη, κοινωνική πρόνοια, περιβαλλοντική αναβάθμιση, κ.λπ.)
- Εξυπηρέτηση καθορισμένου οράματος

Γ. Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου

Ευρύ φάσμα πρωτοβουλιών με στόχο τη δημιουργία μιας δυναμικής πόλης που θα σφύζει από ζωή και θα εξυπηρετεί πολλαπλές λειτουργίες και διαφορετικές ανάγκες των πολιτών

- Οι πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου αφορούν ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων που επιδιώκουν να προσελκύσουν περισσότερους ανθρώπους (ντόπιους και τουρίστες) σε μια καθορισμένη περιοχή και εξυπηρετούν πολλαπλές λειτουργίες όπως οι εξής:
- Επιτάχυνση της οικονομικής και εμπορικής ανάπτυξης του χώρου
- Κάλυψη διαφορετικών αναγκών των πολιτών (π.χ. αυξημένη σωματική δραστηριότητα, ψυχαγωγία, πολιτιστικές δράσεις)
- Ενδεικτικές πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου: πολιτιστικές εκδηλώσεις (π.χ. μουσικά φεστιβάλ, εκθέσεις έργων τέχνης, κ.λπ.), λαϊκές αγορές, εποχιακοί (pop-up) χώροι πώλησης προϊόντων, αθλητικές εκδηλώσεις (π.χ. μααραθώνιοι, αγώνες δρόμου, κ.λπ.), εκθέσεις επιστημών και τεχνολογίας

2.4.3. ΕΡΓΟ MEDSEATIES

Ο Δήμος Θεσσαλονίκης συμμετέχει ως εταίρος στο Έργο: «MEDSEATIES - Ολοκληρωμένη Διαχείριση Θαλάσσιας Ζώνης σε Βιώσιμες Μεσογειακές Μητροπόλεις», το οποίο έχει εγκριθεί και υλοποιείται στο πλαίσιο του Ευρωπαϊκού Προγράμματος "ENPI CBC MED 2007-2013".

Η περιοχή μελέτης του Έργου MEDSEATIES είναι η παράκτια ζώνη του όρμου της Θεσσαλονίκης, που ορίζεται από το Μικρό Έμβολο Νότιο-Ανατολικά, έως τη περιοχή των Σφαγείων Βόρειο-Δυτικά. Όπως αναφέρεται στην σχετική μελέτη, η ζώνη αυτή, που αποτελεί μέρος ενός πολύ ενδιαφέροντος και ευαίσθητου οικοσυστήματος – του Θερμαϊκού κόλπου, λόγω της επαφής της θάλασσας με δύο μεγάλους ποταμούς Αξιό και Αλιάκμονα - της γεωγραφικής της θέσης αλλά και της ιδιαίτερης κλιματολογίας του, είναι πεδίο άσκησης αλιευτικών, τουριστικών, ναυτιλιακών δραστηριοτήτων και συγχρόνως αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο της ποιότητας ζωής και περιβάλλοντος του ευρύτερου πολεοδομικού συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης, με πληθυσμό περίπου 1,5 εκ. κατοίκων σήμερα και με ιστορία 2.500 ετών.

Ως εκ τούτου, οι έντονες κοινωνικοοικονομικές δραστηριότητες που συγκεντρώνονται στη ζώνη αυτή, η ανάγκη για «διέξοδο» των κατοίκων και των επισκεπτών της πόλης προς το θαλάσσιο μέτωπο, λόγω της έλλειψης ανοικτών δημόσιων χώρων στο τόσο πυκνά οικοδομημένο αστικό ιστό, σε συνδυασμό με την ανάγκη για την προστασία των περιβαλλοντικών και πολιτιστικών στοιχείων της περιοχής, απαιτούν μια ολοκληρωμένη προσέγγιση στο σχεδιασμό και διαχείριση των κρίσιμων θεμάτων που αφορούν στο μέλλον της παράκτιας ζώνης, με εστίαση στην αιεφόρο ανάπτυξη.

Αυτή μπορεί να επιτευχθεί μέσω:

- της διασφάλισης της ποιότητας του παράκτιου και θαλάσσιου περιβάλλοντος.
- της διασφάλισης της πρόσβασης και της θέασης προς τη θάλασσα ως δημοσίου αγαθού.
- της ανάδειξης του συγκριτικού πλεονεκτήματος της ακτής προς όφελος της τοπικής οικονομίας και της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Επισημαίνει τέλος ότι, ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια, για τα θέματα της παράκτιας ζώνης της Θεσσαλονίκης υπάρχει έντονος προβληματισμός και κινητικότητα, και έχει ξεκινήσει ο σχεδιασμός παρεμβάσεων τόσο σε επίπεδο πολεοδομίας και αστικού σχεδιασμού, όσο και σε επίπεδο κατασκευών και σχεδιασμού του δημόσιου χώρου. Ωστόσο αναγνωρίζει ότι

εμφανίζονται σημαντικά προβλήματα σε όλες τις φάσεις σχεδιασμού και εφαρμογής των παρεμβάσεων αυτών, τα οποία οφείλονται κυρίως στο δαιδαλώδες και κατακερματισμένο θεσμικό και διοικητικό πλαίσιο διαχείρισης της παράκτιας ζώνης.

Πέραν των παραπάνω, στα πλαίσια του Έργου μελετήθηκε και η Θαλάσσια Αστική Συγκοινωνία Θεσσαλονίκης (Θ.Α.Σ.), ως προς τις προϋποθέσεις, τα κρίσιμα ζητήματα και τις εκκρεμότητες για την ολοκλήρωση του σχεδιασμού και την επιτυχή υλοποίησή του.

Ο στόχος του συστήματος Θ.Α.Σ. αφορά στη δημιουργία ενός εναλλακτικού διαδρόμου μετακίνησης τόσο για τη διαμπερή μετακίνηση όσο και για την πρόσβαση προς/από το κέντρο της πόλης από/προς την περικεντρική και περιφερειακή ζώνη στα νότιο-ανατολικά της, ο οποίος είναι περιβαλλοντικά και κοινωνικοοικονομικά βιώσιμος καθώς αναμένεται να συμβάλει προς τις εξής κατευθύνσεις:

- Αύξηση της προσπελασιμότητας των δραστηριοτήτων κατά την καθημερινή μετακίνηση αλλά και ενίσχυση των ροών με σκοπό την αναψυχή.
- Αισθητική αναβάθμιση και ενίσχυση των κοινωνικό-οικονομικών συσχετίσεων μεταξύ των παράκτιων περιοχών.
- Περιορισμός της οδικής κυκλοφορίας.

3.ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ, ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗ ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ & ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

3.1. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΖΩΝΗΣ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ (ΖΑΕ)

Σύμφωνα με τις προδιαγραφές εκπόνησης μελετών ΕΠΣ, ορίζεται ως Ζώνη Άμεσης Επιρροής της Περιοχής Παρέμβασης η άμεση ζώνη που περιβάλλει χωρικά την περιοχή παρέμβασης, και βρίσκεται σε άμεση λειτουργική συσχέτιση λόγω της αλληλεπίδρασης και της συμπληρωματικότητας με αυτήν.

Έτσι, για την περιοχή παρέμβασης του παρόντος ΕΠΣ η Ζώνη Άμεσης Επιρροής προσδιορίζεται ως η άμεση περιμετρική περιοχή -αστική και μη- που την περιβάλλει, ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων και προσδιορίζεται κατά κύριο λόγο από βασικούς οδικούς άξονες, φυσικές ακαταλληλότητες και χωρικές ασυνέχειες, καθώς και από διοικητικά όρια επιμέρους δημοτικών ενότητων. Ειδικότερα, στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής εντάσσονται περιοχές των εμπλεκόμενων Δήμων που περιβάλλουν την παράκτια ζώνη και εκτιμάται ότι βρίσκονται σε άμεση λειτουργική συσχέτιση με αυτήν, σύμφωνα και με τις προβλεπόμενες χρήσεις γης τους όπως ορίζονται από τα αντίστοιχα θεσμοθετημένα Σχέδια, βασιζοντας την επιλογή κυρίως σε ποιοτικά χαρακτηριστικά και αποφεύγοντας την στείρα ποσοτική παράμετρο της απόστασης από τη θάλασσα. Ως εκ τούτου, η επιλογή της ΖΑΕ βασίστηκε κατά κύριο λόγο στις ειδικότερες χωρικές αλληλεπιδράσεις, θεσμοθετημένες χρήσεις γης και επιμέρους ιδιαιτερότητες που διακρίνουν τις περιοχές αυτές (σε ενδοδημοτικό αλλά και διαδημοτικό επίπεδο). Επιπλέον, ο προσδιορισμός της βασίστηκε στην παραδοχή ότι ο ιδιαίτερος διαδημοτικός χαρακτήρας του παρόντος ΕΠΣ (με την ευρεία χωρική ενότητα του αντικειμένου του), προϋποθέτει τον καθορισμό μιας ΖΑΕ η οποία θα προσδιορίζεται με ρεαλιστικούς όρους χωρικής συνοχής και λειτουργικότητας, αποφεύγοντας την αυστηρή ταύτιση με διοικητικά όρια αλλά και την ανούσια υπέρμετρη επέκτασή της προς την ενδοχώρα.

Συγκεκριμένα, οι χωρικές ενότητες που συγκροτούν τη Ζώνη Άμεσης Επιρροής του παρόντος ΕΠΣ είναι οι ακόλουθες:

- Η ΖΑΕ στην Δ.Ε. Εχεδώρου περιλαμβάνει το σύνολο της ζώνης Β6 (χερσαία περιοχή προστασίας φύσης) όπως αυτή καθορίζεται από το οικείο ΓΠΣ, που περιβάλλει τον οικισμό Καλοχωρίου στο νότιο τμήμα του έως το μέσον της δυτικής πλευράς του, καθώς και το αντίστοιχο τμήμα της ζώνης ΠΔ3 (περιοχή προστασίας - δέλτα ποταμών) και της ζώνης ΑΠ4 (απόλυτης προστασίας - εκβολών ποταμών) που περιλαμβάνουν την λιμνοθάλασσα Καλοχωρίου έως την αριστερή όχθη των εκβολών του Γαλλικού ποταμού. *Με τον τρόπο αυτό ενσωματώνεται το σύνολο των περιοχών προστασίας που περιλαμβάνουν και το αντίστοιχο παράκτιο μέτωπο νοτίως του οικισμού, καθώς αυτές λειτουργούν αλληλένδετα ως ενιαία χωρική ενότητα οικολογικής προστασίας χωρίς διακριτές διαχωριστικές γραμμές.*

Επιπλέον η ΖΑΕ ενσωματώνει και το ίσου πλάτους (προς την ενδοχώρα) τμήμα της περιοχής ΑΒ2 (Χονδρεμπορίου-Μεταφορών) που περιλαμβάνει την ανατολική ακτογραμμή της Δ.Ε. Εχεδώρου, έως το όριο με την όμορη Δ.Ε. Μενεμένης. Το τμήμα αυτό περιλαμβάνει παραγωγικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε άμεση επαφή με την παράκτια ζώνη και επηρεάζουν ανάλογα τις επιλογές του σχεδιασμού για την παραλιακή διαδρομή, και θα πρέπει να εξεταστεί με ανάλογο τρόπο ούτως ώστε οι προτεινόμενες

παρεμβάσεις να μην έρχονται σε σύγκρουση με τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις αλλά να δύνανται να συνυπάρξουν χωρίς αρνητικές συνέπειες μεταξύ τους.

- Στη συνέχεια, εντός της Δ.Ε. Μενεμένης η ΖΑΕ συμπεριλαμβάνει το σύνολο της περιοχής ΠΕΠ Θαλασσίου Μετώπου, όπως αυτή ορίζεται στο οικείο ΓΠΣ. Η περιοχή αυτή παραμένει ακόμη αδόμητη από παραγωγικές εγκαταστάσεις και χαρακτηρίζεται από λασπώδεις και λιμνάζοντες εκτάσεις, ενώ οι βορείως αυτής εκτάσεις διαφοροποιούνται εξαιτίας της παρουσίας παραγωγικών εγκαταστάσεων και δεν εμφανίζουν κάποια λειτουργική συνοχή με την ΠΕΠ Θαλασσίου Μετώπου, ενώ ταυτόχρονα η χάραξη της «επί στύλων» οδού που οδηγεί στην 6η Προβλήτα του ΟΛΘ δημιουργεί ένα επιπλέον φράγμα χωρικής ασυνέχειας. Έτσι, επιλέγεται η έκταση της ΠΕΠ ως ζώνη άμεσης επιρροής της παράκτιας παρέμβασης του ΕΠΣ.

Περιλαμβάνεται επίσης η περιοχή των εκβολών του ρέματος Δενδροποτάμου και η παρόχθια ζώνη του έως την εθνική οδό, δεδομένου ότι η ζώνη αυτή λειτουργεί αλληλένδετα με την παραλιακή περιοχή των εκβολών για περιβαλλοντικούς και αισθητικούς λόγους, ενώ στο σύνολό τους αποτελούν ενιαία περιοχή προστασίας (ΠΕΠ) όπως καθορίζεται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ.

Επιπλέον, εντός ΖΑΕ εντάσσεται και το μικρό τριγωνικό τμήμα που περικλείεται από τον οδικό άξονα της Δυτικής Εισόδου (από την ΠΑΘΕ), το αρχικό δυτικό τμήμα της οδού 26ης Οκτωβρίου και το διοικητικό όριο με τον Δήμο Θεσσαλονίκης, ως *τμήμα της ευρύτερης περιοχής Λαχανόκηπων που ανήκει από κοινού στους δύο Δήμους και εντάσσεται συνολικά στην ΖΑΕ.*

- Στον Δήμο Θεσσαλονίκης η ΖΑΕ ενσωματώνει τις εξής περιοχές:
Στο δυτικό-βορειοδυτικό τμήμα του Δήμου, την ανάντη παρόχθια ζώνη του Δενδροποτάμου, ως συνέχεια της αντίστοιχης ζώνης της Δ.Ε. Μενεμένης, για ευνόητους λόγους, καθώς και το όμορο των εκβολών παράκτιο τμήμα, που εμφανίζει κοινά περιβαλλοντικά και αισθητικά χαρακτηριστικά. Αμέσως μετά, ως ζώνη άμεσης επιρροής του παράκτιου μετώπου θεωρείται το τμήμα των Λαχανόκηπων και της όμορης περιοχής βορείως του ορίου του ΟΛΘ και εκατέρωθεν της οδού 26ης Οκτωβρίου, που εκτείνεται έως τον άξονα της Δυτικής Εισόδου και μέχρι την συμβολή της με την οδό Κωλέττη. Επίσης την περιοχή που περικλείεται από την οδό Κωλέττη και τις οδούς Γιαννιτσών και Αισώπου έως τη συμβολή με την οδό 26ης Οκτωβρίου στη βορειοανατολική πλευρά των δικαστηρίων. *Η περιοχή αυτή εμφανίζει στο σύνολό της ομοειδή πολεοδομικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά, έχοντας τον ρόλο ενός εκτεταμένου πυρήνα κεντρικών λειτουργιών και αστικών εξυπηρετήσεων στη Δυτική Είσοδο της Θεσσαλονίκης, ενώ ταυτόχρονα περιβάλλει την μεγάλη αναξιοποίητη έκταση του παλιού σιδηροδρομικού σταθμού και το λιμάνι της πόλης.*

Στη συνέχεια το όριο της ΖΑΕ περικλείει την πλατεία Δημοκρατίας επί της οδού Εγνατίας και στρέφεται ΝΑ επί της Δωδεκανήσου έως την οδό Τσιμισκή, την οποία διατρέχει προς ανατολικά στο σύνολό της, συνεχίζοντας στη Λεωφόρο Στρατού έως τη συμβολή της με την οδό Καυταντζόγλου. Ακολουθώντας, το όριο της ΖΑΕ στρέφεται δυτικά προς την Λεωφόρο Βασ. Γεωργίου και συνεχίζει προς νότο επί των Λεωφόρων Βασ. Γεωργίου και Βασ. Όλγας έως τη συμβολή της με την οδό Σοφούλη, όπου στρέφεται ΝΔ επί της Σοφούλη έως το διοικητικό όριο με τον Δήμο Καλαμαριάς (οδός Αργοναυτών).

Η επιλογή αυτή της ΖΑΕ στηρίζεται στο γεγονός ότι το σύνολο αυτού του τμήματος της παράκτιας περιοχής διατηρεί μια γραμμική διεύθυνση και ανάπτυξη, από τα δικαστήρια

έως την πολυσύνθετη περιοχή του Ποσειδωνίου (Μέγαρο Μουσικής). Συνεπώς η ΖΑΕ του τμήματος αυτού θεωρείται ότι θα πρέπει να είναι μια εύλογου εύρους παράλληλη ζώνη, με ομοειδή στοιχεία και χρήσεις όπως αυτές του παράκτιου μετώπου, περιλαμβάνοντας: σημαντικό τμήμα του ιστορικού κέντρου, την Παλιά και Νέα Παραλία, εκτεταμένη ζώνη ελεύθερων χώρων πρασίνου και αναψυχής, μαζί με μερικές εκ των κυριότερων πολιτιστικών υποδομών, πλατειών - πάρκων και μνημείων - τοποσημών της πόλης, αποτελώντας το πλέον πολυσύχναστο και τουριστικό τμήμα της Θεσσαλονίκης. Ως εκ τούτου η ΖΑΕ στο τμήμα αυτό καθορίζεται με όριο την κύρια οδική διαδρομή Βασ. Όλγας - Τσιμισκή, με παράκαμψη σε μικρό τμήμα της Λεωφόρου Στρατού, συνυπολογίζοντας και το γεγονός ότι ανατολικά της Βασ. Όλγας ο χαρακτήρας του αστικού ιστού μεταβάλλεται αισθητά, καθώς αποτελεί κυρίως περιοχή κατοικίας. Για τους ίδιους λόγους η ΖΑΕ εκτείνεται έως την οδό Σοφούλη, πριν εισέλθει στον Δήμο Καλαμαριάς.

- Νοτιότερα, στην περιοχή του Δήμου Καλαμαριάς, το όριο της ΖΑΕ ενσωματώνει την περιοχή που οριοθετείται από τις οδούς Καθ. Ρωσσίδου, Τ. Οικονομίδη, Παπάγου, Χηλής, Ελλησπόντου, το σύνολο της πλατείας Σκρα έως την οδό Μακροχωρίου, συνεχίζει επί τον οδών Χρυσ. Σμύρνης, Μιχαλακοπούλου, Ποσειδώνος, Αλατσατών, Σμύρνης, το σύνολο της πλατείας Ύδρας έως την οδό Ανδρούτσου, και πάλι επί της οδού Σμύρνης έως την συμβολή της με την οδό Αϊδινίου. Ακολουθώντας επί των οδών Αϊδινίου, Ολυμπιάδος, Αφροδίτης, Αγνώστου Στρατιώτου, Πολυβίου, Ησιόδου, Γυμναστηρίου Μίκρας, Κακουλίδου, Μουσχουντή, Αμφιτρίτης και Λεωφόρος Εθν.Αντιστάσεως έως το διοικητικό όριο με τον Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη.

Με τον τρόπο αυτό η ΖΑΕ ενσωματώνει την γραμμική περιοχή εκατέρωθεν της οδού Σοφούλη, την έκταση του πρώην στρατοπέδου Κόδρα που προορίζεται για υπερτοπικό πάρκο πρασίνου με πολιτιστικές χρήσεις (πάρκο εμβέλειας ΠΣΘ), και το σύνολο της παράκτιας ζώνης της Αρετσούς (της εκτός σχεδίου παράλιας ζώνης και σε βάθος ενός οικοδομικού τετραγώνου επί της Πλαστήρα) έως την περιοχή της Ρέμβης. Το σύνολο αυτής της ζώνης αποτελεί διαχρονικά μια από τις κυριότερες περιοχές αναψυχής του ΠΣΘ. Επιπλέον της γραμμικής ζώνης, ενσωματώνεται στη ΖΑΕ η περιμετρική ζώνη της περιοχής ΠΕΠΔ ΑΦΤ (όπως αυτή ορίζεται από το ΓΠΣ) εντός της οποίας υπάρχουν αδόμητες εκτάσεις με σημαντική βλάστηση και το πάρκο Ούλοφ Πάλμε) και η ευρύτερη περιοχή περιμετρικά της «Ρέμβης». Στο μέτωπο της Νέας Κρήνης ακολουθείται η ίδια λογική, καθώς πρόκειται για περιοχή δευτερεύουσας επισκεψιμότητας (με την παρουσία χρήσεων εστίασης - αναψυχής) και πέραν αυτής ενσωματώνεται το σύνολο του αθλητικού πυρήνα της Μίκρας και των κοινωφελών χρήσεων έως την οδό Εθνικής Αντιστάσεως (περιοχή Φοίνικα) και την Περιφερειακή Τάφρο, με χρήσεις που έχουν υπερτοπική εμβέλεια, καθώς το υφιστάμενο αθλητικό κέντρο και οι άλλες κοινωφελείς χρήσεις θεωρείται δεδομένο ότι θα λειτουργούν αλληλένδετα με τις προτεινόμενες παρεμβάσεις στο παραλιακό μέτωπο.

- Στην Δ.Ε. Πυλαίας, η ΖΑΕ ενσωματώνει το σύνολο της περιοχής που περικλείεται από τις οδούς Μαρ. Αντύπα, την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Μουδανιών, Ασκληπιού και την Λεωφόρο Γεωργικής Σχολής έως το διοικητικό όριο με τον Δήμο Θέρμης.

Με τον τρόπο αυτό η ΖΑΕ συμπεριλαμβάνει το σύνολο της περιοχής που έχει αναπτυχθεί ως υπερτοπικός πόλος εμπορικών και ψυχαγωγικών χρήσεων, με πολλές σημαντικές υπεραγορές και τα μεγάλα εμπορικά κέντρα *Mediterranean Cosmos* και *Florida*, και συγκεντρώνει καθημερινά πλήθος επισκεπτών και καταναλωτικού κοινού, συνεπώς κάθε παρέμβαση στο παραλιακό μέτωπο αυτής της περιοχής θα αποτελέσει και αντικείμενο επισκεψιμότητας για τον πληθυσμό που επισκέπτεται τις ανωτέρω χρήσεις, ενώ θα

βελτιώσει και την συνολική εικόνα και τις συνθήκες προσβασιμότητας της εν λόγω περιοχής. Επιπλέον, συμπεριλαμβάνονται οι δύο προς πολεοδόμηση νέες οικιστικές περιοχές της Πυλαίας, που στο εγκεκριμένο ΓΠΣ ορίζονται ως πολεοδομικές ενότητες 14 και 15, που θα αποτελέσουν τις εγγύτερες περιοχές κεντρικών λειτουργιών πόλης, τουρισμού και κατοικίας προς το παραλιακό μέτωπο. Ειδικότερα η Π.Ε. 15 βρίσκεται σε άμεση επαφή με το παράκτιο μέτωπο και ήδη από το ΓΠΣ προτείνεται διευρυμένη ζώνη αστικού πρασίνου και ελεύθερων χώρων παράλληλα προς την ακτογραμμή. Τέλος, στην ΖΑΕ του παραλιακού τμήματος της Πυλαίας περιλαμβάνεται και η περιοχή που περικλείεται από το υφιστάμενο ρέμα, την Λεωφόρο Γεωργικής Σχολής, το διοικητικό όριο του Δήμου και τη θάλασσα, καθώς περιβάλλει την συνέχεια του παράκτιου μετώπου προς νότο, συμπεριλαμβάνοντας και τμήμα της έκτασης της Γεωπονικής Σχολής του ΑΠΘ, μαζί με μικρή έκταση με χρήσεις τουρισμού-αναψυχής που προβλέπεται από το ΓΠΣ στο παραλιακό αυτό τμήμα.

- Το όριο της ΖΑΕ στον Δήμο Θέρμης εξακολουθεί επί της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής, από τον κόμβο «Πράσινα Φανάρια» έως τη συμβολή της με την Ε.Ο. Αεροδρομίου-Θεσσαλονίκης, ενώ συνεχίζει περιβάλλοντας την έκταση του αεροδρομίου έως την Λεωφόρο Θεσσαλονίκης-Περαίας, την οποία ακολουθεί έως την οδό Ξενίου Διός, στο σημείο επαφής των διοικητικών ορίων με τον Δήμο Θερμαϊκού.

Εντός του ορίου αυτού συμπεριλαμβάνεται η συνέχεια του παραλιακού τμήματος της έκτασης του ΑΠΘ (Γεωπονική Σχολή) και δύο περιοχές που θεσμικά ορίζονται ως «προστασίας και οικοανάπτυξης», εκατέρωθεν της έκτασης του αεροδρομίου. Δυτικά του αεροδρομίου περιλαμβάνεται και μεγάλη έκταση με χαρακτηρισμό «επιχειρηματικές δραστηριότητες και υπηρεσίες υψηλής στάθμης», καθώς και μικρό τμήμα με χρήση εκπαίδευσης (ιδιοκτησίας ΑΠΘ). *Οι παραπάνω περιοχές με τις χρήσεις τους κρίνεται ότι έχουν άμεση συσχέτιση με τις παρεμβάσεις στην παράκτια ζώνη.*

- Στην Δ.Ε. Θερμαϊκού το όριο της ΖΑΕ στρέφεται προς τη θάλασσα ακολουθώντας την οδό Ξενίου Διός μέχρι τη συμβολή της με την οδό Ανθέων όπου στρέφεται δυτικά, διατρέχοντας το σύνολο της οδού Ανθέων έως τη συμβολή της με Λεωφόρο Θεσσαλονίκης - Μηχανιώνας (στο ύψος των ΚΑΑΥ Αγίας Τριάδας), την οποία ακολουθεί έως την συμβολή με οδό Συνταγματάρχου Δαβάκη. Στη συνέχεια ακολουθεί το ρέμα και διαγωνίως την οδό Οικονομίου, καταλήγοντας στη θάλασσα.

Οι περιοχές που περικλείονται από το παραπάνω όριο αποτελούν τη ζώνη άμεσης επιρροής της παρέμβασης καθώς βρίσκονται σε άμεση χωρική συνοχή και αλληλεπίδραση με τις παρεμβάσεις του παραλιακού μετώπου, ουσιαστικά μεταξύ της λεωφόρου Θεσσαλονίκης - Μηχανιώνας και της θάλασσας, και συνυπολογίζοντας ότι οι εγγύτερες προς το παράκτιο μέτωπο θεσμοθετημένες χρήσεις αφορούν σχεδόν εξ' ολοκλήρου χρήσεις τουρισμού-αναψυχής. Το ίδιο ισχύει και για την παραλιακή περιοχή επέκτασης (ανατολικά του εγκεκριμένου σχεδίου) για την οποία εκπονείται ήδη μελέτη πολεοδόμησης, με χρήσεις που συνάδουν με την γενικότερη ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου (τουρισμού-αναψυχής, κεντρικών λειτουργιών, εκτεταμένους χώρους πρασίνου κλπ).

Εικόνα 3-1: Η Ζώνη Άμεσης Επιρροής του ΕΠΣ



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Επομένως, η Ζώνη Άμεσης Επιρροής ουσιαστικά αποτελεί την ακτίνα εμβέλειας των καθημερινών αστικών χρήσεων και λειτουργιών της πρότασης χωρικού προορισμού, που θα κινούνται στα πλαίσια της αναψυχής, του πολιτισμού, του αθλητισμού, των συνοδευτικών εμπορικών και άλλων δραστηριοτήτων στην περιοχή παρέμβασης και των εν γένει κεντρικών αστικών λειτουργιών και εξυπηρετήσεων, αντικατοπτρίζοντας μια εφικτή απόσταση προσβασιμότητας για τον μέσο κάτοικο της περιμετρικής περιοχής

3.1.1. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

3.1.1.1. Υφιστάμενες χρήσεις στο τμήμα ΖΑΕ της Δ.Ε. Εχεδώρου (Δήμου Δέλτα)

Στο τμήμα της Ζώνης Άμεσης Επιρροής που διοικητικά ανήκει στην Δ.Ε. Εχεδώρου, οι υφιστάμενες χρήσεις περιλαμβάνουν διαδοχικά:

- την αδιαμόρφωτη εκτεταμένη χερσαία και υδάτινη ζώνη της λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου, που αποτελεί το βορειοανατολικό όριο του Εθνικού Πάρκου «εκβολών ποταμών Γαλλικού, Αξιού, Λουδία, Αλιάκμονα, Αλυκής Κίτρους και λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου», όπου οι ελάχιστες διαμορφώσεις εντός αυτής συνίστανται στα τεχνητά αναχώματα επί των οποίων διέρχονται στενοί χωματόδρομοι, στις λοιπές εσωτερικές χωμάτινες διαδρομές (κάθετες προσβάσεις προς τα περιμετρικά αναχώματα), καθώς και στον αποκατεστημένο (αλλά ακόμη μη διαμορφωμένο) λόφο του παλιού ΧΥΤΑ. Εξαίρεση αποτελούν κάποιες παραγωγικές μονάδες (κυρίως χονδρεμπορίου-μεταφορών) που εντοπίζονται εν μέσω αδόμητων εκτάσεων εντός της ζώνης προστασίας Β6 που βρίσκεται ΝΔ του οικισμού.
- την εκτός σχεδίου περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων μεταξύ του οικισμού και του ορίου με τον Δήμο Αμπελοκήπων-Μενεμένης, όπου λειτουργούν εγκαταστάσεις αποθήκευσης και εμπορίας πετρελαιοειδών/χημικών.

3.1.1.2. Υφιστάμενες χρήσεις στο τμήμα ΖΑΕ της Δ.Ε. Μενεμένης (Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης)

Ομοίως, στο εντός ΖΑΕ τμήμα της Δ.Ε. Μενεμένης, οι υφιστάμενες χρήσεις είναι αντίστοιχες με τις χρήσεις του προηγούμενου τμήματος της Δ.Ε. Εχεδώρου, με συγκέντρωση εγκαταστάσεων αποθήκευσης πετρελαιοειδών και συναφών εγκαταστάσεων, και εκτεταμένες αδόμητες εκτάσεις με έντονα χαρακτηριστικά γεωτεχνικής διάβρωσης, σε μεγάλο ποσοστό βαλτώδεις.

Στο ΝΑ άκρο της περιοχής αυτής, σε επαφή με τις εκβολές του ρέματος Δενδροποτάμου βρίσκεται εγκατάσταση αποθήκευσης (σιλό) και προβλήτας μεταφόρτωσης της τσιμεντοβιομηχανίας ΗΡΑΚΛΗΣ, που τέμνει κάθετα την ακτογραμμή αποτρέποντας τη δυνατότητα διέλευσης παράλληλα προς την ακτή, και καταλήγοντας σε αγκυροβόλιο μεταφόρτωσης σε πλοία, εντός της θάλασσας. Επιπλέον συνθήκες χωρικής ασυνέχειας δημιουργούν οι εγκαταστάσεις των ΕΛΠΕ των οποίων η δραστηριότητα και οι εγκαταστάσεις φτάνουν έως τη θάλασσα και για το σκοπό αυτό έχει παραχωρηθεί για αποκλειστική χρήση τμήμα του αιγιαλού και της παραλίας, η λωρίδα απαλλοτρίωσης του αγωγού πετρελαίου των ΕΛΠΕ (που υπογείως καταλήγει επίσης σε θαλάσσια εξέδρα/αγκυροβόλιο φόρτωσης του καυσίμου σε πλοία) και η οδογέφυρα που θα συνδέει την Προβλήτα 6 του ΟΛΘ με τους οδικούς άξονες ΠΑΘΕ-Εγνατία Οδό (ήδη υλοποιημένη στο μεγαλύτερο τμήμα της).

3.1.1.3. Υφιστάμενες χρήσεις στο τμήμα ΖΑΕ του Δήμου Θεσσαλονίκης

Ανατολικά του ρέματος Δενδροποτάμου και έως το Δικαστικό Μέγαρο, οι υλοποιημένες χρήσεις περιλαμβάνουν:

- Στο νότιο τμήμα των Λαχανόκηπων, πέραν του στρατοπέδου Χαρίση, βρίσκεται η ζώνη των παλιών βυρσοδεφείων, στο ΒΔ όριο του ΟΛΘ, που συγκεντρώνει αμφιβόλου

νομιμότητας κατοικία και χαμηλής ποιότητας κτίσματα πρώην (και ορισμένων ενεργών) παραγωγικών χρήσεων που στεγάζονται ως επί το πλείστον σε παραπήγματα και άλλες αυθαίρετες κατασκευές. Γενικότερα η ζώνη αυτή εμπεριέχει απομεινάρια δραστηριοτήτων εν πολλοίς ανεπιθύμητων - ασύμβατων με το υπόλοιπο αστικό περιβάλλον, και ως εκ τούτου χωροθετημένες στις παρυφές της πόλης, με εμφανή σημάδια εγκατάλειψης και χωρικής απομόνωσης. Την περιοχή συμπληρώνουν βορειότερα, έως τον οδικό άξονα της Δυτικής Εισόδου, αδόμητες ως επί το πλείστον εκτάσεις της περιοχής Λαχανόκηπων, καθώς και διάσπαρτες παραγωγικές χρήσεις (κύρια χονδρεμπορίου-εμπορίου) επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου.

- Την παραπάνω περιθωριακή εν πολλοίς ζώνη διαδέχεται η περιοχή των Παλιών Σφαγείων, που αποτελούσε την αρχική βιομηχανικών ζώνη των αρχών της σύγχρονης ιστορίας της Θεσσαλονίκης, περιμετρικά του λιμένα. Έντονη είναι η παρουσία κτιριακών εγκαταστάσεων των μεγάλων ιστορικών βιομηχανικών μονάδων (περιοχή ΦΙΞ, Βίλκας, Μύλου κλπ) που λειτουργούν ως τοπόσημα για την περιοχή και κατά κανόνα έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα μνημεία βιομηχανικής ιστορίας.

Η περιοχή αυτή σήμερα χαρακτηρίζεται από έντονες αντιθέσεις, καθώς διατηρεί μεν τα κελύφη των μεγάλων πρώην βιομηχανικών μονάδων και διάσπαρτες παραγωγικές δραστηριότητες χονδρεμπορίου και μη οχλούσας βιοτεχνίας, αλλά επί της ουσίας αποτελεί πλέον σημαντικό «υποδοχέα» του τριτογενή τομέα μαζί με έντονη συγκέντρωση χρήσεων αναψυχής, καθώς και διακεκριμένες ξενοδοχειακές μονάδες (επί της οδού 26ης Οκτωβρίου). Κυρίως όμως χαρακτηρίζεται από την επανάχρηση των πρώην βιομηχανικών χώρων για δράσεις πολιτισμού και αναψυχής (ΦΙΞ, Βίλκα, Μύλος), σε παραδοσιακά βιομηχανικά κελύφη. Σημαντική είναι επίσης η σταδιακή εμφάνιση σύγχρονων κτιριακών συνόλων και εμπορικών κέντρων (Porto Center, Limani Center) που στεγάζουν χώρους γραφείων επιχειρήσεων, εμπορικές υπεραγορές, εμπορικές εκθέσεις, αλλά και διοικητικές υπηρεσίες (κτίριο Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας), ενώ στην ίδια περιοχή βρίσκεται και το Μουσείο Ύδρευσης. Βορειότερα, έως τον οδικό άξονα της Δυτικής Εισόδου, εντοπίζεται περιοχή κατοικίας (σχετικά νεόδμητων πολυκατοικιών και παλιών μονοκατοικιών), εμπορικές χρήσεις αλλά και εγκαταλειμμένα κελύφη παραγωγικών δραστηριοτήτων.

- Ανατολικότερα, η ΖΑΕ περιλαμβάνει την μεγάλη έκταση του εμπορευματικού σιδηροδρομικού σταθμού που διατηρεί την λειτουργία του συνδέοντας το σιδηροδρομικό δίκτυο με τον λιμένα, καθώς και την περιοχή βορείως του σταθμού και της Δυτικής Εισόδου (περιοχή οδού Γιαννιτσών), η οποία περιλαμβάνει επίσης χρήσεις του τριτογενή τομέα, εμπορικές επιχειρήσεις και επαγγελματικά εργαστήρια, συνεργεία αυτοκινήτων και επιχειρήσεις εμπορίας αντίστοιχων προϊόντων κοκ, ωστόσο την περιοχή χαρακτηρίζει πλέον το μεγάλο εμπορικό κέντρο επί της οδού Κωλέττη. Εντοπίζονται εγκαταλειμμένα κελύφη πρώην παραγωγικών δραστηριοτήτων, ενώ σημαντική είναι η παρουσία γραφείων επιχειρήσεων (συχνά στο σύνολο των κτιρίων), χρήση που εντείνεται όσο προσεγγίζει την πλατεία Δημοκρατίας και την περιοχή ανάντη του Δικαστικού Μεγάρου. Στην περιοχή αυτή αρχίζει να διαφαίνεται εντονότερη και η χρήση της κατοικίας, ωστόσο υπολείπεται αισθητά των λοιπών χρήσεων.

Από την οδό 26^{ης} Οκτωβρίου και νοτιότερα, η ΖΑΕ περιλαμβάνει την παράκτια ζώνη του ιστορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης, με μικτές χρήσεις κεντρικών λειτουργιών πόλης (εμπορίου, γραφείων, αστικών εξυπηρετήσεων, επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, αναψυχής, πολιτισμού, διοίκησης, κατοικίας, τουριστικών δραστηριοτήτων κοκ), που

αναπτύσσονται σε κτίρια με τον υψηλότερο συντελεστή δόμησης της πόλης. Στη ζώνη αυτή συμπεριλαμβάνονται και τις κεντροβαρείς πλατείες Αριστοτέλους και Ελευθερίας. Οι παραπάνω χρήσεις αναπτύσσονται παράλληλα προς την ακτογραμμή της Λεωφόρου Νίκης και φτάνουν έως την περιοχή του Λευκού Πύργου και της ΔΕΘ, όπου διακόπτεται ο αστικός ιστός από την εκτεταμένη ζώνη μητροπολιτικών λειτουργιών της πόλης, η οποία περιλαμβάνει τα περισσότερα από τα εμβληματικά μνημεία και κτίρια-τοπόσημα της πόλης, καθώς και τους σημαντικότερους χώρους αστικού πρασίνου: Λευκός Πύργος, κτίριο-θέατρο της Εταιρείας Μακεδονικών Σπουδών, πάρκο ΧΑΝΘ, πάρκο παραλίας «κήπος Μεγ.Αλεξάνδρου», βασιλικό θέατρο, ΔΕΘ, μουσεία, Δημαρχείο, πάρκο Πεδίου Άρεως), και η οποία παρεμβάλλεται μεταξύ του ιστορικού κέντρου και της νοτιοανατολικής Θεσσαλονίκης. Ακολουθώντας, σε όλη την υπόλοιπη ΖΑΕ έως το διοικητικό όριο του Δήμου Καλαμαριάς, οι υφιστάμενες χρήσεις περιλαμβάνουν τη γραμμική οικιστική ζώνη κατά μήκος των Λεωφόρων Βασιλίσσης Όλγας και Βασιλέως Γεωργίου, έως τη συμβολή με την οδό Θεμιστοκλή Σοφούλη. Στη ζώνη αυτή κυριαρχεί πλέον η χρήση της κατοικίας μαζί με εμπορικές – επιχειρηματικές λειτουργίες στα ισόγεια των πολυκατοικιών, ενώ η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται από την παρουσία της διαμορφωμένης Νέας Παραλίας, που συνδυάζει ελεύθερους χώρους περιπάτου, υπαίθριας αναψυχής και αθλητισμού, εγκαταστάσεις ναυτικού ομίλου (Όμιλος Φίλων Θαλάσσης), εκτεταμένους χώρους αστικού πρασίνου και το κτίριο-τοπόσημο του ξενοδοχείου «Μακεδονία Παλλάς». Οι χώροι πρασίνου επεκτείνονται και στην ανατολική πλευρά της Λεωφόρου Μεγ.Αλεξάνδρου, ενώ στο νότιο άκρο της περιοχής αυτής βρίσκεται ο μητροπολιτικής εμβέλειας πυρήνας πολιτισμού-αθλητισμού που περιλαμβάνει το -επίσης τοπόσημο- Μέγαρο Μουσικής Θεσσαλονίκης (ΟΜΜΘ) και το «Ποσειδώνιο» αθλητικό κέντρο, καθώς και την μεγάλη έκταση και πρώην βιομηχανικό κέλυφος των Μύλων Αλλατίνη. Την περιοχή ολοκληρώνουν οι αδιαμόρφωτες αδόμητες παραθαλάσσιες εκτάσεις νότια του «Ποσειδωνίου» έως το όριο του Δήμου Καλαμαριάς.

3.1.1.4. Υφιστάμενες χρήσεις στο τμήμα ΖΑΕ του Δήμου Καλαμαριάς

Στον Δήμο Καλαμαριάς, οι εντός ΖΑΕ υφιστάμενες χρήσεις περιλαμβάνουν:

- Αρχικά, την πυκνοδομημένη οικιστική περιοχή εκατέρωθεν της οδού Θεμ.Σοφούλη, μαζί με την εκτός σχεδίου παραθαλάσσια ζώνη της. Στο τμήμα αυτό κυριαρχεί η κατοικία, ωστόσο είναι έντονη η παρουσία χρήσεων αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης) και σε μικρότερο ποσοστό εμπορικών χρήσεων κατά μήκος της οδού Σοφούλη, καθώς και αθλητικών δραστηριοτήτων (υπαίθρια γήπεδα τέννις, εγκαταστάσεις Ναυτικού Ομίλου Θεσσαλονίκης). Στο ΝΔ άκρο της περιοχής αυτής βρίσκεται η έκταση της Ναυτικής Διοίκησης Βορείου Ελλάδος, η οποία διακόπτει την συνέχεια των αστικών χρήσεων.
- Στη συνέχεια, ξεχωρίζει η χαρακτηριστική έκταση του Κυβερνείου με το νεοκλασικό κτίσμα των θερινών βασιλικών ανακτόρων, που ακολουθείται από την παραθαλάσσια - εκτός σχεδίου- ζώνη πρασίνου και αναψυχής της Αρετσούς, η οποία αποτελεί το κεντροβαρές παράκτια τμήμα του Δήμου Καλαμαριάς. Εντός αυτής της παραθαλάσσιας ζώνης κυριαρχούν χρήσεις πρασίνου (σε σημαντικό ποσοστό χαρακτηρισμένων δασικών εκτάσεων) και αναψυχής. Ειδικότερα, περιλαμβάνονται οι εγκαταστάσεις του Ναυτικού Ομίλου Καλαμαριάς (σε συνδυασμό με χρήσεις αναψυχής), οι εγκαταστάσεις της πρώην κολυμβητικής πλαζ Αρετσούς (με χαρακτηριστικότερο το κτίριο Remezzo), η χερσαία

ζώνη της τουριστικής μαρίνας Αρετσούς και οι λοιποί χώροι πρασίνου και αναψυχής έως την περιοχή «Ρέμβη».

Στην ανάντη των οδών Σοφούλη και Νικ.Πλαστήρα ζώνη, οι υφιστάμενες χρήσεις περιλαμβάνουν διαδοχικά την μεγάλη έκταση του πρώην στρατοπέδου Κόδρα και των εφαπτόμενων σε αυτό χώρων αθλητισμού (ποδοσφαιρικό γήπεδο Απόλλωνα Καλαμαριάς, υπαίθριοι χώροι αθλητισμού και κολυμβητήριο) και στη συνέχεια την πυκνοδομημένη οικιστική παράκτια ζώνη της Αρετσούς, με κυρίαρχη χρήση την κατοικία (επί περίπου συνεχούς μετώπου πολυκατοικιών που διακόπτεται μόνο από τον άξονα πρασίνου της πλατείας Σκρα) αλλά και έντονη παρουσία χρήσεων αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια κοκ) στο ισόγειο των κτιρίων με μέτωπο στην παραλιακή οδό Πλαστήρα. Το εντός εγκεκριμένου σχεδίου τμήμα της Αρετσούς περιλαμβάνει και δύο οικοδομικά τετράγωνα νοτίως της οδού Πλαστήρα, μεταξύ των οδών Μιαούλη και Ατλαντίδος, στο ένα εκ των οποίων έχει ανεγερθεί κτίριο νοσοκομειακής περίθαλψης, επί του παρόντος ανενεργό (πρώην κλινική «Παναγία»).

- Στο αμέσως επόμενο παραλιακό τμήμα του Δήμου Καλαμαριάς, εκτός της οικιστικής ζώνης που εμφανίζει ανάλογα χαρακτηριστικά, εμφανίζονται και αδόμητες εκτάσεις στο τμήμα μεταξύ των οδών Ατλαντίδος και Μικράς Ασίας, συμπεριλαμβανομένης της παραθαλάσσιας ζώνης (κτήμα Γεωργιάδου, αδόμητες εκτάσεις βορείως και περιμετρικά του ιστορικού κτιρίου αναψυχής «Ρέμβη») που παραμένουν εντός εγκεκριμένου σχεδίου επί σειρά ετών, καθώς και χρήσεις αναψυχής (εστιατόρια-αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης), αλλά και εντός σχεδίου τμήμα που περιλαμβάνει κατοικίας και το σχετικά μεγάλο μεγέθους πάρκο πρασίνου «Ούλοφ Πάλμε». Στο παραθαλάσσιο μέτωπο της περιοχής αυτής έχει πραγματοποιηθεί εμπλησμός (ακριβώς μπροστά από την «Ρέμβη») καθώς επίκειται η δημιουργία αλιευτικού καταφυγίου.

Ανατολικότερα της «Ρέμβης» αναπτύσσεται η περιοχή κατοικίας της Νέας Κρήνης, με όμοια χαρακτηριστικά, που συμπεριλαμβάνει και κτιριακά συγκροτήματα εργατικών κατοικιών, ενώ η παραθαλάσσια ζώνη της περιλαμβάνει επίσης αντίστοιχες χρήσεις αναψυχής με σαφώς χαμηλότερη ένταση της χρήσης (σε σύγκριση με την παράκτια ζώνη της Αρετσούς).

- Το εντός ΖΑΕ τμήμα του Δήμου Καλαμαριάς ολοκληρώνεται με περιοχές κυρίως αδόμητες και με χρήσεις από τις οποίες απουσιάζει σχεδόν εξ' ολοκλήρου η κατοικία: την μεγάλη έκταση του αθλητικού κέντρου Μίκρας με κλειστές και υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, την επίσης μεγάλη αδόμητη έκταση μεταξύ του αθλητικού κέντρου και της Περιφερειακής Τάφρου, τις εγκαταστάσεις της Εθνικής Σχολής Δικαστών, ενώ βορειότερα την περιοχή συμπληρώνουν ο τερματικός σταθμός ορισμένων λεωφορειακών γραμμών του ΟΑΣΘ, η έκταση και οι κτιριακές εγκαταστάσεις της Γεωπονικής-Δασολογικής Σχολής ΑΠΘ, το ποδοσφαιρικό γήπεδο της «Α.Ε. Φοίνικα», καταλήγοντας επί της Λεωφόρου Εθν.Αντιστάσεως με εγκαταστάσεις πρόνοιας του Δήμου καθώς και οικοδομικό τετράγωνο με χρήση κατοικίας (εργατικές κατοικίες).

3.1.1.5. Υφιστάμενες χρήσεις στο τμήμα ΖΑΕ της Δ.Ε. Πυλαίας (Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη)

Εντός του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, η ΖΑΕ χαρακτηρίζεται από την παρουσία ορισμένων εκ των κυριότερων εμπορικών κέντρων και πολυκαταστημάτων-υπεραγορών του ΠΣΘ, συγκροτώντας έναν υπερτοπικής εμβέλειας πόλο εμπορικών χρήσεων, αναψυχής και

αστικών εξυπηρετήσεων, καθώς περιλαμβάνει το εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos, την περιοχή του IKEA με πολλές μεγάλες υπεραγορές και πολυκαταστήματα (εμπορικά κέντρα Florida I, Florida II και Apollonia Center), την έκταση του πάρκου αναψυχής Magic Park πλησίον του Cosmos, καθώς και πλήθος μικρότερων πολυκαταστημάτων και εμπορικών εκθέσεων στην υπόλοιπη περιοχή. Επιπλέον περιλαμβάνει κτίρια γραφείων, αρκετές εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου και αποθήκευσης, καθώς και ποικίλες ειδικότερες χρήσεις όπως είναι το κλειστό γήπεδο του ΠΑΟΚ, η Ανωτάτη Σχολή Πολέμου, ναυπηγοεπισκευαστική εγκατάσταση στην παραθαλάσσια ζώνη. Πέραν των παραπάνω, αρκετές είναι οι εγκαταλειμμένες εγκαταστάσεις και πρώην παραγωγικά κελύφη και ακίνητα σημαντικού μεγέθους, όπως οι ανενεργές βιομηχανικές εγκαταστάσεις εκτάσεις της Φίλκεραμ και της Siemens (μόνο ακίνητο μετά την κατεδάφιση των εγκαταστάσεων), ενώ ξεχωρίζουν επίσης η μεγάλη αναξιοποίητη έκταση του πρώην ΟΕΚ, η σημαντικού μεγέθους παραθαλάσσια έκταση της πρώην βιομηχανίας ΒΙΑΜΥΛ, και αρκετές ακόμη αδόμητες εκτάσεις. Τέλος, περιλαμβάνει και διάσπαρτη εκτός σχεδίου κατοικία (η οποία εμφανίζει σχετική πύκνωση κυρίως όπισθεν του κτιρίου ZEDA και νοτίως του ρέματος «Φλόριντα» στο νότιο τμήμα της περιοχής).

Στην άμεση παραθαλάσσια ζώνη, δηλαδή στο τμήμα που οριοθετείται από την Λεωφόρο Γεωργικής Σχολής, την Περιφερειακή Τάφρο και την ακτογραμμή έως την ναυπηγοεπισκευαστική εγκατάσταση», οι εκτάσεις αφορούν κατά κύριο λόγο σημαντικό αριθμό οικοπέδων με εξαιρετικά επίμηκες σχήμα και κάθετα προς την ακτογραμμή, στην πλειοψηφία τους αδόμητα. Σε ορισμένες εκτάσεις αναπτύσσονται παραγωγικές και εμπορικές χρήσεις, κατά κύριο λόγο με μέτωπο προς την Λεωφόρο, με χαρακτηριστικότερες αυτές της ναυπηγοεπισκευαστικής εγκατάστασης και επιχειρήσεων που σχετίζονται με τους κλάδους του αυτοκινήτου και των θαλασσίων σκαφών, ενώ υπάρχουν και δύο δομές ιδιωτικής εκπαίδευσης. Διάσπαρτη εκτός σχεδίου κατοικία (αμελητέας πύκνωσης) εντοπίζεται εγγύτερα προς την Περιφερειακή Τάφρο και πλησίον της ναυπηγοεπισκευαστικής εγκατάστασης (σε συνδυασμό με εμπορικές δραστηριότητες στο ισόγειο).

Γενικότερα, το σύνολο των εκτάσεων με πρόσωπο προς την Λεωφόρο Γεωργικής Σχολής εμφανίζει έντονο εμπορικό χαρακτήρα, με σημαντική παρουσία εμπορικών εκθέσεων, υπεραγορών, πολυκαταστημάτων και ενός εμπορικού κέντρου, ενώ βορειότερα της Λεωφόρου εντοπίζονται και διάσπαρτες βιοτεχνικές δραστηριότητες.

Νοτίως της ναυπηγοεπισκευαστικής εγκατάστασης και έως το ρέμα «Φλόριντα», οι υφιστάμενες χρήσεις περιλαμβάνουν χρήσεις εμπορικού χαρακτήρα (εμπορικές εκθέσεις, πολυκαταστήματα, υπεραγορές και τον ευρύτερο χώρο του εμπορικού κέντρου Apollonia) σε συνδυασμό με χρήσεις αναψυχής (εστιατόρια-αναψυκτήρια).

Στη συνέχεια, νοτίως του ρέματος «Φλόριντα» και έως το νότιο όριο του Δήμου, σημαντικό ποσοστό αφορά σε αδόμητες εκτάσεις, ενώ εντοπίζεται και διάσπαρτη εκτός σχεδίου κατοικία (με σχετική πύκνωση εγγύτερα προς το ρέμα) καθώς και εμπορικές κυρίως χρήσεις επί της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής. Ελάχιστη είναι η παρουσία παραγωγικών χρήσεων (με μορφή επαγγελματικών εργαστηρίων). Τέλος, το νότιο άκρο της περιοχής καλύπτεται από τις αδόμητες και ως επί το πλείστον καλλιεργήσιμες εκτάσεις του Αγροκτήματος Γεωπονικής Σχολής του ΑΠΘ, με αντικείμενο την έρευνα-εκπαίδευση επί του γεωπονικού τομέα.

3.1.1.6. Υφιστάμενες χρήσεις στο τμήμα ΖΑΕ του Δήμου Θέρμης

Στην Δ.Ε. Θέρμης η ΖΑΕ περιλαμβάνει την υπόλοιπη έκταση του Αγροκτήματος Γεωπονικής Σχολής του ΑΠΘ (ως επί το πλείστον αδόμητες καλλιεργήσιμες εκτάσεις και ελάχιστα κτίρια της Σχολής, συμπεριλαμβανομένου του Ελληνικού Κέντρου Βιοτόπων-Υγροτόπων που στεγάζεται σε ένα εξ' αυτών). Η χωρική συνέχεια διακόπτεται από την παρουσία του αεροδρομίου «Μακεδονία», και νοτίως αυτού η ΖΑΕ περιλαμβάνει το παραλιακό τμήμα της Δ.Ε. Μίκρας, που αποτελείται από αδόμητες εκτάσεις (ως επί το πλείστον), διάσπαρτη εκτός σχεδίου κατοικία (συμπεριλαμβανομένου καταυλισμού αθιγγάνων) και εμπορικές χρήσεις επί του οδικού άξονα Θεσσαλονίκης – Περαιάς (με μικρή παρουσία παραγωγικών δραστηριοτήτων-επαγγελματικών εργαστηρίων).

3.1.1.7. Υφιστάμενες χρήσεις στο τμήμα ΖΑΕ του Δήμου Θερμαϊκού

Στον Δήμο Θερμαϊκού, οι υφιστάμενες χρήσεις περιλαμβάνουν αρχικά τις αδόμητες εκτάσεις ανατολικά του οικισμού Περαιά, όπου παρατηρείται ελάχιστη διάσπαρτη εκτός σχεδίου κατοικία (εγγύτερα προς τον οδικό άξονα Θεσσαλονίκης-Περαιάς). Στο παραθαλάσσιο εντελώς αδόμητο τμήμα ξεχωρίζει η έκταση και οι εγκαταστάσεις του «ΚΑΠΠΑ 2000» (Κέντρο Ανάπτυξης Πολιτισμού & Προσαρμοσμένου Αθλητισμού) που δημιουργήθηκε στο πλαίσιο του ευρύτερου προγράμματος ολυμπιακών έργων «Αθήνα 2004», ενώ στο βορειοδυτικό άκρο χρήσεις ειδικού σκοπού (Λέσχη και κατοικίες Αεροπορίας).

Ακολούθως, η ΖΑΕ περιλαμβάνει την παράκτια οικιστική ζώνη Περαιάς-Νέων Επιβατών, με σχετικά υψηλή πυκνότητα δόμησης στο ανατολικό τμήμα της, η οποία βαίνει σταδιακά αραιότερη στα δυτικά τμήματα των Νέων Επιβατών. Το κτιριακό δυναμικό αποτελείται στην πλειοψηφία του από κατασκευές δύο ή τριών ορόφων, και σε μικρότερο ποσοστό από τετραώροφες πολυκατοικίες. Οι γενικότερες χρήσεις περιλαμβάνουν κατοικία (κύρια και παραθεριστική) και τις συναφείς χρήσεις εξυπηρέτησης του πληθυσμού (εμπόριο, προσωπικές υπηρεσίες, τράπεζες, διοίκηση κοκ), χρήσεις κοινωνικής υποδομής (πολιτισμού, εκπαίδευσης, πρόνοιας κοκ). Οι παραπάνω χρήσεις συμπληρώνονται από έντονη παρουσία τουριστικών χρήσεων (μικρών ξενοδοχειακών μονάδων, ενοικιαζόμενων δωματίων, εστίαση-αναψυχή), με χαρακτηριστικότερη την παρουσία μεγάλης ξενοδοχειακής εγκατάστασης που δεσπόζει (και λόγω ύψους) στο δυτικό τμήμα της παραλίας Νέων Επιβατών, συνεχίζοντας την διαχρονική ιδιότητα της περιοχής ως την εγγύτερη παραθεριστική ζώνη του ΠΣΘ, έστω και με μικρότερη βαρύτητα σε σχέση με το παρελθόν. Ξεχωρίζει επίσης, στο ανατολικό όριο της Περαιάς, το πρώην ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ που πλέον στεγάζει κρατική δομή εκπαίδευσης-κατάρτισης του τουριστικού τομέα (ΟΤΕΚ).

Το συμπαγές αστικό τοπίο διακόπτεται μεταξύ των Νέων Επιβατών και του οικισμού Αγίας Τριάδας καθώς παρεμβάλλονται ευρύτερου μεγέθους τουριστικές παραθεριστικές χρήσεις (ΚΑΑΥ Στρατού, πρώην camping EOT) και μεγαλύτερες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και υποδομές, καθώς και μικρή περιοχή κατοικίας μεταξύ των ΚΑΑΥ και του camping. Στη συνέχεια, η ΖΑΕ περιλαμβάνει τον παλιό προσφυγικό οικισμό της Αγίας Τριάδας, στον οποίο επίσης αναπτύσσονται τουριστικές χρήσεις επί της παραθαλάσσιας ζώνης (καταλύματα, εστίαση, αναψυχή), ωστόσο σαφώς ηπιότερης έντασης συγκριτικά με την περιοχή Περαιάς-Νέων Επιβατών. Οι εντός ΖΑΕ υφιστάμενες χρήσεις ολοκληρώνονται με την υπόλοιπη εντός σχεδίου περιοχή του οικισμού Αγ.Τριάδας, με μικτές χρήσεις κατοικίας και παραθεριστικών-τουριστικών χρήσεων, καταλήγοντας στην παραθαλάσσια έκταση των παιδικών κατασκηνώσεων, τις οποίες συμπεριλαμβάνει.

3.1.2. ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Οι κατευθύνσεις για τις πολεοδομικές ρυθμίσεις απορρέουν από τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό, όπως περιγράφηκε στα παραπάνω κεφάλαια, και κυρίως από τα εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια των εμπλεκόμενων Δήμων/Δημοτικών Ενοτήτων, όπως καταγράφονται στην ενότητα 2.6. Ακολουθεί η αναλυτική καταγραφή των θεσμοθετημένων χρήσεων γης και ρυθμίσεων των ΓΠΣ, συμπεριλαμβάνοντας για τον Δήμο Θεσσαλονίκης και τις προτάσεις της υπό έγκριση μελέτης αναθεώρησης ΓΠΣ (Β2 Στάδιο).

3.1.2.1. Θεσμοθετημένες χρήσεις στο τμήμα ΖΑΕ του Δήμου Δέλτα

Στο τμήμα της Ζώνης Άμεσης Επιρροής που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Δέλτα (Δ.Ε. Εχεδώρου), οι ισχύουσες θεσμοθετημένες χρήσεις γης όπως προσδιορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Εχεδώρου (ΦΕΚ 304ΑΑΠ/2011) είναι αυτές που καθορίστηκαν για τις ζώνες:

- ΑΠ4 (απόλυτης προστασίας φύσης - εκβολές ποταμών)
- ΠΔ3 (υδάτινη περιοχή προστασίας φύσης - δέλτα ποταμών)
- Β6 (χερσαία περιοχή προστασίας φύσης) νοτίως του οικισμού Καλοχωρίου
- ΑΒ2 (περιοχή εγκατάστασης Χονδρεμπορίου-Μεταφορών)

Οι τρεις πρώτες διέπονται αποκλειστικά από την ΚΥΑ 12966/23-03-2009 (ΦΕΚ 220 ΑΑΠ/2009) του Εθνικού Πάρκου «Χαρακτηρισμός των χερσαίων, υδάτινων και θαλάσσιων περιοχών των εκβολών των ποταμών Γαλλικού, Αξιού, Λουδία και Αλιάκμονα, της Αλυκής Κίτρους και της λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου και της ευρύτερης περιοχής τους ως εθνικού πάρκου και καθορισμού χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης», και οι ρυθμίσεις τους μεταφέρθηκαν αυτούσιες στο εγκεκριμένο ΓΠΣ. Συγκεκριμένα, στις επιτρεπόμενες χρήσεις, δραστηριότητες, μέτρα, όρους και περιορισμούς προστασίας και διαχείρισης για την Ζώνη ΑΠ4, περιλαμβάνονται:

➤ ΑΠ4: Περιοχή Απόλυτης Προστασίας της Φύσης - Εκβολές Ποταμών

1. Η επιστημονική έρευνα που σχετίζεται με την παρακολούθηση, προστασία και διαχείριση των προστατευόμενων οικοσυστημάτων και ενδιαιτημάτων της περιοχής, καθώς και των στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς, μετά από σύμφωνη γνώμη του φορέα διαχείρισης.

2. Οι διαχειριστικές δράσεις και η εκτέλεση έργων και εργασιών που αποσκοπούν στη βελτίωση, διατήρηση ή και αποκατάσταση των χαρακτηριστικών του οικοσυστήματος, κατόπιν εκπόνησης μελέτης τεκμηρίωσης για την αναγκαιότητα και σκοπιμότητα αυτών. Η μελέτη τεκμηρίωσης υποβάλλεται στην αρμόδια Διεύθυνση Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και εγκρίνεται μετά από σύμφωνη γνώμη του φορέα διαχείρισης.

3. Η επίσκεψη με σκοπό την περιβαλλοντική εκπαίδευση, την παρατήρηση της φύσης, την αναψυχή, τα θαλάσσια λουτρά και ο διάπλους των ποταμών με πλωτά σκάφη τύπου καγιάκ και ράφτινγκ, καθώς και η εγκατάσταση, η συντήρηση και η βελτίωση της απαραίτητης υποδομής, (όπως βελτίωση μονοπατιών, στέγαστρα – παρατηρητήρια, πινακίδες πληροφόρησης, υπαίθριοι χώροι περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, υποδομές εστίασης σε συγκεκριμένα σημεία, ποδηλατοδρόμοι, μικροί ελεγχόμενοι χώροι στάθμευσης, κ.λ.π.), για την οργάνωση και εξυπηρέτηση των προαναφερθέντων δράσεων, βάσει της κείμενης νομοθεσίας. Στον κανονισμό διοίκησης και λειτουργίας της περιοχής εξειδικεύονται οι όροι και περιορισμοί για την άσκηση των δραστηριοτήτων, με βάση το εγκεκριμένο Σχέδιο

Διαχείρισης της. Μέχρι την εκπόνηση και έγκριση του εκάστοτε Σχεδίου Διαχείρισης και την έκδοση του Κανονισμού Διοίκησης και Λειτουργίας της Περιοχής, οι προαναφερθείσες δραστηριότητες και υποδομές μπορούν να υλοποιούνται, από οποιονδήποτε φορέα κατόπιν εκπόνησης Μελέτης Εφαρμογής. Στην Μελέτη αυτή αναφέρονται οι απαραίτητες υποδομές, καθώς και οι προτεινόμενες δράσεις και με την προϋπόθεση θεώρησής της από τον Φορέα Διαχείρισης της περιοχής, όπου θα εξειδικεύονται οι όροι και οι περιορισμοί για την άσκηση της δραστηριότητας.

4. Η βόσκηση μόνο ως μέσο διαχείρισης των ενδιαιτημάτων, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α. Η βοσκοϊκανότητα κατά είδος, ο χρόνος, η διάρκεια και οι χώροι βόσκησης, ο αριθμός και το είδος ζώων που θα επιτρέπεται εκάστοτε, θα καθορισθούν από ειδική διαχειριστική μελέτη που θα λαμβάνει υπόψη της τις ιδιαίτερες οικολογικές απαιτήσεις.

β. Η ειδική διαχειριστική μελέτη εκπονείται με μέριμνα του φορέα διαχείρισης και θεωρείται από τις αρμόδιες υπηρεσίες της οικείας Περιφέρειας εντός δύο ετών από την έκδοση της παρούσας.

γ. Μέχρι την οριστική θεώρησή της ειδικής διαχειριστικής μελέτης η δραστηριότητα ασκείται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

5. Η θαλάσσια επαγγελματική και ερασιτεχνική αλιεία, η ερασιτεχνική αλιεία στα ποτάμια και η κίνηση των αλιευτικών σκαφών, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

6. Η χρήση λιμνοθαλάσσιων οικοσυστημάτων και των ιχθυοτρόφων υδάτων, ως εκτατικών ιχθυοτροφείων και ως μέσω οικολογικής αναβάθμισης της περιοχής και η δημιουργία της αναγκαίας υποδομής, καθώς και ο εκσυγχρονισμός – συντήρηση επέκταση της υφιστάμενης υποδομής προς όφελος των προαναφερόμενων και σε εφαρμογή των σχετικών αρχών και κατευθύνσεων των αρμόδιων Υπηρεσιών του Υπουργείου Αγροτικής

Ανάπτυξης και Τροφίμων και τις κατευθύνσεις του Διαχειριστικού Σχεδίου της περιοχής, με την προϋπόθεση της μη επιβάρυνσης παράκτιων και θαλάσσιων προστατευομένων οικοτόπων, καθώς και των φυσικών διεργασιών αυτών, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

7. Αυθαίρετες κατασκευές και παράνομες δραστηριότητες απομακρύνονται από την περιοχή, σε διάστημα δύο ετών από την δημοσίευση της παρούσας, με την υποχρέωση αποκατάστασης του περιβάλλοντος σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

8. Στις θαλάσσιες ζώνες, στις κοίτες των ποταμών και φυσικών – τεχνικών καναλιών, η συντήρηση και εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων δικτύων και υποδομών, εφόσον εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός προστασίας. Η Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινή υπουργική απόφαση, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

9. Η κίνηση σκαφών, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

10. Η συντήρηση, επισκευή και αναστύλωση ιστορικών, θρησκευτικών και πολιτιστικών μνημείων και χώρων και οι αρχαιολογικές ανασκαφές – έρευνες, εφόσον εκδοθεί η απαραίτητη άδεια, από τους κατά περίπτωση αρμόδιους για το φυσικό αντικείμενο φορείς και Υπηρεσίες, μετά από γνώμη του φορέα διαχείρισης και έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, όπου αυτό απαιτείται από την κείμενη νομοθεσία.

11. Η μελισσοκομία, και ο εκσυγχρονισμός της σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Οι όροι και οι περιορισμοί για την άσκηση της δραστηριότητας αυτής θα καθορισθούν από τον φορέα διαχείρισης.

12. Ο εναλλακτικός τουρισμός, έπειτα από άδεια του Φορέα Διαχείρισης. Το περιεχόμενο των αδειών, οι ειδικότεροι όροι, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες, ορίζονται στον αντίστοιχο Κανονισμό Διοίκησης και Λειτουργίας.

13. Ο σχεδιασμός και η υλοποίηση έργων που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των ιχθυοαποθεμάτων καθώς και έργα βελτίωσης της αλιευτικής δραστηριότητας, μετά από εκπόνηση ειδικών για τον σκοπό αυτό διαχειριστικών μελετών. Η Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινή υπουργική απόφαση, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

14. Ο εμπλουτισμός και η επανεισαγωγή τοπικού και όμοιου γενετικά υλικού της άγριας και μη άγριας (ίπποι, βοοειδή κ.λ.π.) πανίδας και της αυτοφυούς χλωρίδας, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 294283/1997 (ΦΕΚ 688Β'/1997) κοινή υπουργική απόφαση, το Ν.2719/1999 (ΦΕΚ 106Α'/1999) και του Ν.2204/1994 (ΦΕΚ 59Α'/1994).

15. Η κίνηση οχημάτων στις υφιστάμενες οδούς μόνον για την διακίνηση ανθρώπων, και αγαθών, για την εξυπηρέτηση των αναφερόμενων ως επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στην περιοχή. Οι όροι και οι περιορισμοί για την άσκηση της δραστηριότητας αυτής θα καθορισθούν από τον φορέα διαχείρισης.

16. Τα έργα συντήρησης και βελτίωση βατότητας του οδικού δικτύου, αυστηρά περιορισμένα και μόνον στα τμήματα που θα εξυπηρετούν νόμιμα υφιστάμενα και επιτρεπόμενα, από την παρούσα απόφαση, έργα και δραστηριότητες και εφ' όσον η αναγκαιότητα αυτή προηγουμένως τεκμηριωθεί και εγκριθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες, μετά από σύμφωνη γνώμη και σχετική εισήγηση από τον Φορέα Διαχείρισης.

17. Οι εγκαταστάσεις παραγωγής ηλεκτρισμού και θερμότητας, με χρήση φωτοβολταϊκών στοιχείων και γεωθερμικών πεδίων, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, για την κάλυψη των αναγκών των επιτρεπόμενων χρήσεων και με την προϋπόθεση ότι, οι απαιτούμενες υποδομές και εγκαταστάσεις για την παραγωγή και μεταφορά της παραγόμενης ενέργειας, να βρίσκονται εντός του γηπέδου της εξυπηρετούμενης χρήσης.

➤ **ΠΔ3: Περιοχή Προστασίας της Φύσης - Δέλτα Ποταμών**

Ισχύουν οι παραπάνω ρυθμίσεις των περιοχών ΑΠ (εκτός της περίπτωσης 16) και επιπλέον αυτών, επιτρέπονται επιπρόσθετα τα ακόλουθα:

1. Τα έργα συντήρησης και βελτίωση βατότητας του οδικού δικτύου, μόνον στα τμήματα που θα εξυπηρετούν νόμιμα υφιστάμενα και επιτρεπόμενα, από την παρούσα απόφαση, έργα και δραστηριότητες και εφ' όσον η αναγκαιότητα αυτή προηγουμένως τεκμηριωθεί και εγκριθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες, μετά από σύμφωνη γνώμη και σχετική εισήγηση από τον Φορέα Διαχείρισης. Η Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, όπου αυτό απαιτείται, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινή υπουργική απόφαση ως εκάστοτε ισχύει.

2. Η συλλογή βενθικών οργανισμών από το υπόστρωμα της παραλιακής ζώνης μετά από σχετική άδεια σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και μετά από γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

3. Η απόληψη φερτών υλών (αμμοληψία) μόνο στα τμήματα της κοίτης των ποταμών καθώς και παραποτάμιων αυτών διαπλάσεων, πάνω από τη νέα Εθνική Οδό Αθηνών Θεσσαλονίκης προς την ενδοχώρα και εντός συγκεκριμένων χώρων, οι οποίοι υποδεικνύονται από σχετική

διαχειριστική μελέτη. Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η πραγματοποίηση αμμοληψιών κατάντη της Νέας Εθνικής Οδού για την περίπτωση αντιμετώπισης κινδύνων πλημμυρών, με τις εξής προϋποθέσεις:

- για την αμμοληψία κατάντη της Νέας Εθνικής Οδού, κατόπιν εκπόνησης Ειδικής Τεχνικής Μελέτης Εφαρμογής, από την καθ' ύλη αρμόδια Υπηρεσία και η οποία θεωρείται από την Δ/νση ΠΕΧΩ της οικείας Περιφέρειας, μετά από γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.
- Για την απόληψη φερτών υλών (αμμοληψία), η διαχειριστική μελέτη εκπονείται από ενδιαφερόμενος φορείς ή από Περιφερειακές, Νομαρχιακές και Δημοτικές Υπηρεσίες, ή τον Φορέα Διαχείρισης της προστατευόμενης περιοχής, εντός δύο ετών από την δημοσίευση της παρούσας και η οποία θεωρείται μετά από σύμφωνη γνώμη του φορέα διαχείρισης, από την καθ' ύλη αρμόδια περιφερειακή Υπηρεσία (Δ.Ε.Κ.Ε. κ.λ.π).
- μέχρι την θεώρηση της Ειδικής Τεχνικής Μελέτης Εφαρμογής και για χρονικό διάστημα έως τριών ετών, από την ισχύ της παρούσας Απόφασης, η εκτέλεση έργων αντιπλημμυρικής προστασίας, ασκείται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.
- στην διαχειριστική μελέτη εκτός των άλλων, θα καθορίζονται και οι θέσεις, η μέθοδος, ο χρόνος, η ποσότητα του απολήψιμου υλικού (φερτά υλικά και όχι σταθεροποιημένες αποθέσεις με φυτοκάλυψη), κ.λ.π.
- η περιβαλλοντική αδειοδότηση για κάθε μεμονωμένη μονάδα αμμοληψίας, καθώς και των έργων αντιπλημμυρικής προστασίας εκδίδεται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, μετά από γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

4. Ο περιοδικός καθαρισμός των πρανών των αποστραγγιστικών τάφρων, η περιοδικότητα, η μέθοδος καθαρισμού, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια θα ρυθμίζεται από Ειδική Τεχνική Μελέτης Εφαρμογής, που εκπονείται από την καθ' ύλη αρμόδια Υπηρεσία και θεωρείται από την Δ/νση ΠΕΧΩ της οικείας Περιφέρειας, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης. Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων, όπου αυτό απαιτείται, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινής υπουργικής απόφασης ως εκάστοτε ισχύει, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

5. Η οστρακοκαλλιεργητική δραστηριότητα όπου και όπως νόμιμα ασκείται και επί πλέον:

α. Είναι δυνατή η χωροθέτηση των χερσαίων και θαλάσσιων εγκαταστάσεων οστρακοκαλλιέργειας, χώρων ελλιμενισμού και κάθε άλλης απαραίτητης για τη δραστηριότητα εγκατάστασης για την παραγωγή και τη διακίνηση του παραγόμενου προϊόντος, με την ίδρυση Περιοχής Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν.2742/1999.

β. Είναι δυνατή η συντήρηση, επέκταση, συμπλήρωση και εκσυγχρονισμός των μονάδων οστρακοκαλλιεργειών, η οποία πραγματοποιείται μετά από αιτιολογημένη γνώμη της καθ' ύλην αρμόδιας υπηρεσίας σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, τους περιβαλλοντικούς όρους που θα εγκριθούν μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης και την ίδρυση Περιοχής Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Πραγωγικών Δραστηριοτήτων.

γ. Επιβάλλεται η συλλογή και απομάκρυνση από την περιοχή παντός είδους υπολειμμάτων από την παραγωγή, διαλογή, διαμετακόμιση και παντός είδους τυποποίηση των προϊόντων των παραπάνω δραστηριοτήτων με ευθύνη των διενεργούντων τις παραπάνω δραστηριότητες και ασκούνται τακτικοί έλεγχοι από τις αρμόδιες υπηρεσίες για τη συμμόρφωση με τα προαναφερόμενα.

6. Τα έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών, κ.τ.λ. σύμφωνα με τα οριζόμενα στη κείμενη νομοθεσία.

7. Η ελεύθερη χρήση των παραλιών και οι οργανωμένες πλαζ για κολύμβηση, με μη μόνιμες υποδομές, βάσει της κείμενης νομοθεσίας (περί Αιγιαλού και παραλίας). Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων, όπου αυτό απαιτείται, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινής υπουργικής απόφασης ως εκάστοτε ισχύει, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

8. Νομίμως υφιστάμενα κτίσματα ή κατασκευές επιτρέπεται να διατηρήσουν τη χρήση για την οποία κατασκευάσθηκαν. Η αλλαγή της χρήσης επιτρέπεται μόνον εφόσον εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός προστασίας και ενισχύονται οι Περιβαλλοντικές – Οικολογικές διεργασίες στην προστατευόμενη περιοχή. Επιτρέπονται προσθήκες και εκσυγχρονισμός, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, για λόγους υγιεινής, ασφάλειας, εξοικονόμησης ενέργειας, και αποθήκευσης νερού, καθώς και για την περιβαλλοντική ένταξη της δραστηριότητας.

9. Η αλλαγή χρήσης γης για δραστηριότητες περιβαλλοντικού χαρακτήρα με στόχο την αναβάθμιση και ενίσχυση των στοιχείων πανίδας και χλωρίδας της περιοχής, καθώς και την υλοποίηση προγραμμάτων και δράσεων με σκοπό την περιβαλλοντική εκπαίδευση – ευαισθητοποίηση και την παρατήρηση της φύσης, εφόσον εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός προστασίας για τα επιμέρους στοιχεία και οικότοπους της περιοχής.

10. Οι εργασίες συντήρησης – επισκευής του φάρου του Δέλτα του Αξιού καθώς και οι εργασίες συντήρησης του υφιστάμενου δρόμου πρόσβασης στο φάρο. Οι όροι για την πρόσβαση επισκεπτών μέσω του υφιστάμενου οδικού δικτύου στον φάρο καθορίζονται από τον Κανονισμό Λειτουργίας.

➤ **B6: Περιοχή Προστασίας της Φύσης – Χερσαίες Εκτάσεις**

Ισχύουν οι ρυθμίσεις των παραγράφων 1,2,7,8,10,11,12,13,14,15 και 17 των περιοχών ΑΠ και επιπλέον αυτών, επιτρέπονται επιπρόσθετα τα ακόλουθα:

1. Η ημερήσια επίσκεψη με σκοπό την περιβαλλοντική εκπαίδευση, την παρατήρηση της φύσης, την αναψυχή και τα θαλάσσια λουτρά, καθώς επίσης τη δημιουργία σε συγκεκριμένους χώρους των απαραίτητων μη μόνιμων υποδομών, εφόσον εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός προστασίας για τα επιμέρους στοιχεία και οικότοπους της περιοχής. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται στη ζώνη B6 της περιοχής Καλοχωρίου η κατασκευή περιφερειακής ζώνης αστικού πρασίνου και υπαίθριας άθλησης, εύρους όχι μεγαλύτερου των 70 μέτρων, εφαπτόμενης με τα νότια όρια του ομώνυμου οικισμού και η οποία θα καθορισθεί κατόπιν εκπόνησης Ειδικής Τεχνικής Μελέτης Εφαρμογής και θεώρησής της από την Δ/νση ΠΕΧΩ της οικείας Περιφέρειας μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης. Τα έργα συντήρησης και βελτίωσης του συνόλου των αναγκαίων υποδομών ή η κατασκευή νέων ελαφριάς υποδομής (μη μόνιμων εκτός της B6), για την υλοποίηση των προαναφερθέντων δράσεων και την υποδοχή, ξεκούραση και διημέρευση επισκεπτών των προαναφερθέντων δράσεων, (όπως βελτίωση μονοπατιών, στέγαστρα – παρατηρητήρια, πινακίδες πληροφόρησης, υπαίθριοι χώροι περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, υποδομές εστίασης σε συγκεκριμένα σημεία, ποδηλατόδρομοι, μικροί ελεγχόμενοι χώροι στάθμευσης, κ.λ.π.), υλοποιούνται με τις εξής προϋποθέσεις:

I. να εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός προστασίας και να επιτυγχάνεται η αναβάθμιση των περιβαλλοντικών – οικολογικών παραμέτρων της προστατευόμενης περιοχής.

II. στον κανονισμό διοίκησης και λειτουργίας του Φορέα Διαχείρισης να εξειδικεύονται οι όροι και περιορισμοί για την άσκηση της δραστηριότητας.

III. να προβλέπονται στο εκάστοτε εγκεκριμένο Σχέδιο Διαχείρισης. Μέχρι την εκπόνηση και έγκριση του εκάστοτε Σχεδίου Διαχείρισης, οι προαναφερθείσες δραστηριότητες και υποδομές υλοποιούνται, κατόπιν εκπόνησης Ειδικής Τεχνικής Μελέτης Εφαρμογής και θεώρησής της από την Δ/νση ΠΕΧΩ της οικείας Περιφέρειας μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

IV. να είναι δυνατή η άμεση εναρμόνισή τους, με τα προβλεπόμενα στα εκάστοτε εκπονούμενα και εγκρινόμενα Σχέδια Διαχείρισης για την περιοχή.

V. Την έγκριση περιβαλλοντικών όρων, για κάθε έργο όπου αυτό απαιτείται, η οποία γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινής υπουργικής απόφασης, ως ισχύει, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

2. Τα έργα συντήρησης και βελτίωση βατότητας του οδικού δικτύου, μόνον στα τμήματα που θα εξυπηρετούν νόμιμα υφιστάμενα και επιτρεπόμενα, από την παρούσα απόφαση, έργα και δραστηριότητες και εφ' όσον η αναγκαιότητα αυτή προηγούμενως τεκμηριωθεί και εγκριθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες. Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων, για κάθε έργο όπου αυτό απαιτείται, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινής υπουργικής απόφασης, ως ισχύει, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

3. Η γεωργία στις νομίμως υφιστάμενες καλλιεργούμενες εκτάσεις και ο εκσυγχρονισμός της υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α. Η φυτοπροστασία να γίνεται με υποχρεωτική τήρηση του Κώδικα Ορθής Γεωργικής Πρακτικής (Κ. Ο. Γ. Π) και με μεθόδους που επιτρέπονται στα πλαίσια των εκάστοτε σχετικών κανονισμών της Ε.Ε. που αφορούν την εφαρμογή αγροπεριβαλλοντικών μέτρων.

β. Διατήρηση – ενίσχυση των φυτοφραχτών όπου υφίστανται στα όρια των αγροτεμαχίων.

γ. Προώθηση και ενίσχυση της αναδιάρθρωσης των καλλιεργειών και εφαρμογή βελτιωμένων αγροπεριβαλλοντικών πρακτικών.

4. Η βόσκηση μόνο ως μέσο διαχείρισης των ενδιαιτημάτων, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις

α. Η βοσκοϊκανότητα κατά είδος, ο χρόνος, η διάρκεια και οι χώροι βόσκησης, ο αριθμός και το είδος ζώων που θα επιτρέπεται εκάστοτε, καθώς και οι χώροι και οι υποδομές ενσταβλισμού, θα καθορισθούν από ειδική διαχειριστική μελέτη που θα λαμβάνει υπόψη της τις ιδιαίτερες οικολογικές απαιτήσεις.

β. Η ειδική διαχειριστική μελέτη εκπονείται με μέριμνα του φορέα διαχείρισης και εγκρίνεται από τις αρμόδιες υπηρεσίες εντός δύο ετών από την έκδοση της παρούσας.

γ. Μέχρι την οριστική έγκριση της ειδικής διαχειριστικής μελέτης η δραστηριότητα ασκείται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

δ. Οι χώροι και οι υποδομές ενσταβλισμού, να βρίσκονται σε απόσταση τουλάχιστον 200 μ από των άξονα των φυσικών, τεχνητών αποστραγγιστικών τάφρων, της κοίτης των ποταμών Αλιάκμονα, Αξιού, Λουδία, Γαλλικού ή της άμεσης ζώνης πλημμυρών, καθώς και εκτός των οικοτόπων προτεραιότητας του παραρτήματος 1 της οδηγίας 92/43.

5. Νομίμως υφιστάμενα κτίσματα ή κατασκευές επιτρέπεται να διατηρήσουν τη χρήση για την οποία κατασκευάσθηκαν. Η αλλαγή της χρήσης επιτρέπεται μόνον εφόσον εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός προστασίας και ενισχύονται οι Περιβαλλοντικές – Οικολογικές διεργασίες στην προστατευόμενη περιοχή. Επιτρέπονται προσθήκες και εκσυγχρονισμός, σύμφωνα με

τις κείμενες διατάξεις, για λόγους υγιεινής, ασφάλειας, εξοικονόμησης ενέργειας, και αποθήκευσης νερού, καθώς και για την περιβαλλοντική ένταξη της δραστηριότητας.

6. Η αλλαγή χρήσης γης για δραστηριότητες περιβαλλοντικού χαρακτήρα με στόχο την αναβάθμιση και ενίσχυση των στοιχείων πανίδας και χλωρίδας της περιοχής, καθώς και την υλοποίηση προγραμμάτων και δράσεων με σκοπό την περιβαλλοντική εκπαίδευση – ευαισθητοποίηση και την παρατήρηση της φύσης, εφόσον εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός προστασίας για τα επιμέρους στοιχεία και οικοτόπους της περιοχής.

7. Οι εργασίες καθαρισμού και συντήρησης των υφιστάμενων στραγγιστικών τάφρων και λοιπών εγγειοβελτιωτικών έργων, κατόπιν εκπόνησης, Ειδικής Τεχνικής Μελέτης Εφαρμογής που εκπονείται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες της οικείας Περιφέρειας, με θεώρησή της από τον Φορέα Διαχείρισης. Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων, για κάθε έργο όπου αυτό απαιτείται, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινής υπουργικής απόφασης, ως εκάστοτε ισχύει, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

8. Τα έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών, κ.τ.λ. σύμφωνα με τα οριζόμενα στη κείμενη νομοθεσία.

9. Η εκτέλεση έργων βελτίωσης, αποκατάστασης, και εκσυγχρονισμού λειτουργικών υποδομών και μεταφορών (αποχέτευση, ύδρευση, σιδηροδρομικό δίκτυο κ.λπ.). Η Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, για κάθε έργο όπου αυτό απαιτείται, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινής υπουργικής απόφασης, ως εκάστοτε ισχύει, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

10. Η βελτίωση, αποκατάσταση και εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων γεωργικών αποθηκών.

➤ **AB2: Περιοχή εγκατάστασης Χονδρεμπορίου και Μεταφορών**

Για την περιοχή AB2 ισχύουν οι ρυθμίσεις του εγκεκριμένου ΓΠΣ, και συγκεκριμένα επιτρέπονται:

– Εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης, χονδρικού εμπορίου και διαμετακόμισης, όπως σταθμίζονται ως προς την κατηγορία όχλησης βάσει των διατάξεων του άρθρου 1 του Ν.3010/2002 (ΦΕΚ 91Α'), σε συνδυασμό με τις διατάξεις της υπ' αρ. 13727/724/24-07-2003 κοινή υπουργική απόφαση (ΦΕΚ 1087Β') όπως αυτές εκάστοτε ισχύουν. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τις χρήσεις αυτές είναι αυτοί του άρθρου 9 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ') όπως ισχύει.

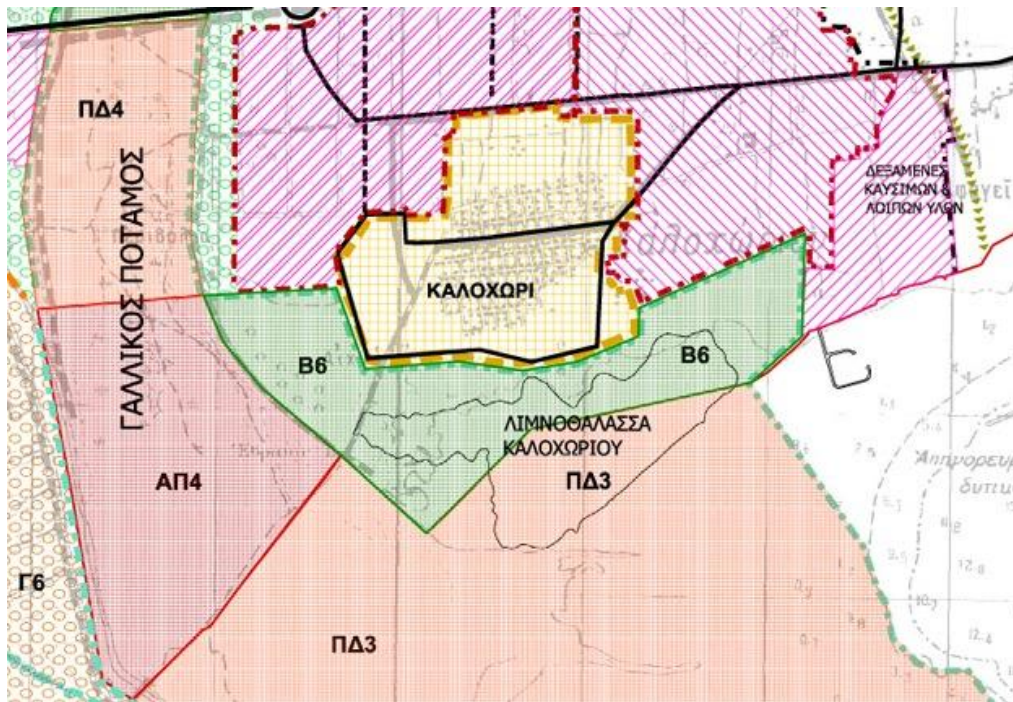
– Εγκαταστάσεις μεταφορών και εξυπηρετήσεις τους (περιλαμβανομένης και της συντήρησης και επισκευής οχημάτων κάθε είδους), με όρους και περιορισμούς δόμησης ως εξής: Σ.Δ. 0,30, Ποσοστό Κάλυψης: 30%, οι δε λοιποί όροι δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), σε συνδυασμό με τις διατάξεις της υπ' αρ. 13727/724/24-07-2003 κοινή υπουργική απόφαση (ΦΕΚ 1087Β') όπως ισχύει. Εξαιρούνται και δεν συμπεριλαμβάνονται τα κτίρια ή γήπεδα στάθμευσης αστικών και υπεραστικών μεταφορών.

– Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (απαλλασσόμενα από άδεια εγκατάστασης και λειτουργίας σύμφωνα με τη νομοθεσία περί βιομηχανικών εγκαταστάσεων), με όρους και περιορισμούς δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ') όπως ισχύει. Ειδικότερα στην περιοχή με στοιχείο AB2, επιτρέπεται και η χρήση:

– Εγκαταστάσεις αποθήκευσης μέσης όχλησης, και πετρελαιοειδών εκτός εκρηκτικών και πυρομαχικών, με όρους και περιορισμούς δόμησης της εν λόγω επιτρεπόμενης χρήσης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), πλην του συντελεστού δόμησης που ορίζεται σε 0,30 χωρίς δυνατότητα παρέκκλισης.

Στις περιοχές ΑΒ έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 24 του Ν.1650/1986, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του Ν.2742/1999 (ΦΕΚ 270Α') περί Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ). Είναι δηλαδή δυνατή η πολεοδόμηση και η ίδρυση ΠΟΑΠΔ στις εν λόγω περιοχές.

Εικόνα 3-2: Απόσπασμα από Χάρτη Π.2 «Χρήσεις γης & Προστασία Περιβάλλοντος»



Πηγή: ΓΠΣ Δ.Ε. Εχεδώρου (ΦΕΚ 304 ΑΑΠ/2011)

Όσον αφορά τους **γενικότερους όρους και περιορισμούς δόμησης** στις παραπάνω περιοχές της Δ.Ε. Εχεδώρου, σύμφωνα με το ΓΠΣ ισχύουν τα εξής:

α) Το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές πλην των περιοχών που καλύπτονται από την ΚΥΑ 12966/23-03-2009 (ΦΕΚ 220ΑΑΠ/14-05-2009), ορίζεται στα 10.000 τ.μ. με ελάχιστο πρόσωπο 45 μ. και ελάχιστο βάθος 50 μ. εφόσον το γήπεδο έχει πρόσωπο στο χαρακτηρισμένο οδικό δίκτυο, ή με ελάχιστο πρόσωπο 25 μ. και χωρίς ελάχιστο βάθος εφόσον έχει πρόσωπο σε αγροτικό δρόμο ή εν γένει στο αδιαβάθμητο οδικό δίκτυο. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα τα οποία πληρούν κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης αυτής τις αρτιότητες που προβλέπει και καθορίζει το άρθρο 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ') έτσι όπως έχει τροποποιηθεί, μέχρι την δημοσίευση του παρόντος.

Οι λοιποί όροι δόμησης (εκμετάλλευση, ποσοστό κάλυψης, συντελεστής δόμησης, αποστάσεις από όρια, μεγίστη εκμετάλλευση κ.λπ.) διέπονται από τις διατάξεις του από 06-10-1978 (ΦΕΚ 538Δ') και 24-05-1985 (ΦΕΚ 270Δ') π.δ/των όπως ισχύουν ανάλογα με την χρήση εφόσον αυτή η χρήση προβλέπεται από τις παραπάνω διατάξεις και εφόσον φυσικά δεν επιβάλλεται διαφορετική ρύθμιση από το ΓΠΣ για την συγκεκριμένη χρήση.

β) Στην περιοχή που ορίζεται και διέπεται από την παραπάνω ΚΥΑ (ΦΕΚ 220ΑΑΠ/2009) ισχύει το προαναφερθέν πλαίσιο αρτιοτήτων και παρεκκλίσεων αρτιότητας.

γ) Γήπεδα που έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εμπίπτουν σε περισσότερες της μίας ζώνες χρήσεων της εκτός σχεδίου περιοχής της Δημοτικής Ενότητας, θεωρείται ότι εμπίπτουν στο σύνολό τους στη ζώνη όπου βρίσκεται το μεγαλύτερο τμήμα τους.

δ) Κτίρια και εγκαταστάσεις μονάδων παραγωγής ενέργειας και δίκτυα διανομής ενέργειας, εγκαταστάσεις και δίκτυα τηλεπικοινωνιών και ύδρευσης, καθώς και κτίρια, εγκαταστάσεις και δίκτυα συλλογής – μεταφοράς – επεξεργασίας λυμάτων, στερεών αποβλήτων και ανακύκλωσης αδρανών δύνανται να χωροθετούνται σε όλες τις ζώνες ύστερα από τη διαδικασία που προβλέπει Ν.3010/2002 και οι σχετικές αποφάσεις εφαρμογής του. Η μεταφορά και επεξεργασία στερεών αποβλήτων καθώς και η ανακύκλωση αδρανών από ιδιώτες δύνανται να χωροθετούνται βασικά σε περιοχές μεταποίησης και χονδρεμπορίου ύστερα από τη διαδικασία που προβλέπει ο Ν.3010/2002. Δύνανται επίσης να χωροθετούνται και σε περιοχές του πρωτογενούς τομέα που βρίσκονται βόρεια της εθνικής οδού Θεσσαλονίκης – Αθηνών, ύστερα από την διαδικασία που προβλέπει ο Ν.3010/2002 και οι σχετικές αποφάσεις εφαρμογής του, με τον όρο όμως ότι ο αριθμός τους θα είναι περιορισμένος (μέγιστος 5) πράγμα που θα ελέγχεται αυστηρά κατά την έγκριση περιβαλλοντικών όρων. Οι εγκαταστάσεις επίσης παραγωγής ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ηλιακή και γεωθερμική και όχι αιολική) δύνανται να χωροθετούνται σε όλες τις ζώνες, ύστερα από την διαδικασία που προβλέπει ο Ν.3010/2002 και οι σχετικές αποφάσεις εφαρμογής του καθώς και η σχετική νομοθεσία.

Στην περιοχή που διέπεται από την ΚΥΑ 12966/23-03-2009 (ΦΕΚ 220ΑΑΠ/14-05-2009) ισχύουν οι ρυθμίσεις και οι περιορισμοί που θεσπίσθηκαν από την προαναφερθείσα απόφαση.

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

Κατά τα λοιπά στην περιοχή που ορίζεται και διέπεται από την ΚΥΑ ισχύουν απόλυτα οι ρυθμίσεις και οι διατάξεις αυτής. Ειδικότερα:

1. Για όλα τα επιτρεπόμενα από την κοινή υπουργική απόφαση έργα και δραστηριότητες, ακολουθείται η διαδικασία της Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

2. Όλες οι ισχύουσες αυστηρότερες της ΚΥΑ διατάξεις, για τις επιτρεπόμενες χρήσεις, εξακολουθούν να ισχύουν.

3. Για κάθε έκδοση οικοδομικής αδείας απαιτείται έλεγχος και έγκριση της αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), ώστε να διαπιστώνεται η συμβατότητα της κατασκευής σύμφωνα με την τυπολογία και τα χαρακτηριστικά της περιοχής.

4. Για τις επιτρεπόμενες χρήσεις, εφαρμόζονται κατά τα λοιπά και οι διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση του από 06-10-1978 Π.Δ. (ΦΕΚ 538Δ') και του από 24-05-1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 270Δ'), όπως εκάστοτε ισχύουν.

5. Για ζητήματα που απαιτούν διασάφηση ως προς την υπαγωγή ή μη έργων και δραστηριοτήτων στις ως άνω διατάξεις, θα αποφαινεται ο Φορέας Διαχείρισης με Απόφασή του, μετά από συνεργασία με τις καθ' ύλην αρμόδιες υπηρεσίες.

6. Με μέριμνα των αρμοδίων υπηρεσιών και σύμφωνα με την εξειδίκευση του κανονισμού διοίκησης και λειτουργίας και του σχεδίου διαχείρισης είναι δυνατή η εποχιακή ή μόνιμη απαγόρευση της κυκλοφορίας οχημάτων κυρίως σε οδούς που δεν εξυπηρετούν νόμιμα

υφιστάμενες δραστηριότητες. Απαγορεύεται η ασφαλτόστρωση των αναχωμάτων, εκτός των τμημάτων που συνδέουν επιτρεπόμενες χρήσεις με ασφαλτοστρωμένους Κοινοτικούς και Δημοτικούς δρόμους και εφ' όσον η αναγκαιότητα αυτή προηγούμενως τεκμηριωθεί και εγκριθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Πέραν των παραπάνω επιτρέπονται:

- Η εγκατάσταση της απαραίτητης υποδομής (π.χ. μόνιμο τηλεμετρικό σύστημα παρακολούθησης, παρατηρητήρια κ.λπ.), για την επόπτευση του χώρου, την περιβαλλοντική ενημέρωση, τη σήμανση και τις λοιπές λειτουργίες στο σύνολο των περιοχών των ζωνών του Εθνικού Πάρκου, σύμφωνα με τις εξειδικεύσεις που αναφέρονται ανά ζώνη και εκτελείται, με ευθύνη του Φορέα Διαχείρισης.
- Ο εκσυγχρονισμός των νόμιμα υφισταμένων δραστηριοτήτων σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην υποπαράγραφο α', της παραγράφου 3, του άρθρου 7 της παρούσης κοινής υπουργικής απόφασης Ειδικότεροι όροι για αυτές δύναται να περιλαμβάνονται στον Κανονισμό Διοίκησης και Λειτουργίας του Εθνικού Πάρκου.
- Η εκτέλεση έργων αξιοποίησης των υδατικών πόρων για την εξυπηρέτηση των επιτρεπόμενων έργων και δράσεων στην παρούσα κοινή υπουργική απόφαση την περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής, καθώς και η αντικατάσταση ή ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων έργων αξιοποίησης των υδατικών πόρων, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης και την έκδοση σχετικής κοινής υπουργικής απόφασης των συναρμόδιων Υπουργών.

Δεν επιτρέπεται :

- Η κατασκευή έργων και η εγκατάσταση δραστηριοτήτων που περιλαμβάνονται στην πρώτη (Α) κατηγορία, 1η υποκατηγορία του άρθρου 3 του Ν.1650/1986 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Ν.3010/2002 και εφαρμόζεται με την υπ' αριθμ. 15393/2332/05-08-2002 ΚΥΑ όπως ισχύει, εκτός αν άλλως ορίζεται από την ΚΥΑ 12966/23-03-2009 (ΦΕΚ 220ΑΑΠ/14-05-2009). Της απαγόρευσης αυτής εξαιρούνται τα έργα που αποδεδειγμένα αποσκοπούν στην αποκατάσταση, βελτίωση και διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής αυτής και προβλέπονται από ολοκληρωμένα σχέδια διαχείρισης.
- Κάθε φθορά της αυτοφυούς βλάστησης και του εδάφους στα δάση και τις δασικές εκτάσεις όπως αυτά προσδιορίζονται από τις κείμενες διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.
- Όλες οι δραστηριότητες που υπάγονται στις διατάξεις της Οδηγίας «SEVESO», στο σύνολο των περιοχών των ζωνών Προστασίας της Φύσης καθώς και των Περιφερειακών Ζωνών τους.
- Η απομάκρυνση των φυτοφρακτών, με την εξαίρεση των έργων αναδασμού. Στα έργα αναδασμού είναι υποχρεωτική η δημιουργία φυτοφρακτών.
- Η διάθεση ανεπεξέργαστων αστικών λυμάτων, βιομηχανικών αποβλήτων, η απόθεση αδρανών υλικών, καθώς και οποιαδήποτε απόθεση τοξικού υλικού στο θαλάσσιο και χερσαίο περιβάλλον, στο σύνολο των περιοχών των ζωνών του Εθνικού Πάρκου.

Σημειώνεται ότι στην περιοχή έχει εκπονηθεί μελέτη το 2003 με τίτλο «Αποκατάσταση-Διατήρηση λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου» από το Εθνικό Κέντρο Βιοτόπων-Υγροτόπων, με χρηματοδότηση της ΑΝΕΘ ΑΕ, στα πλαίσια προγραμματικής σύμβασης με τον ΟΡΘΕ και τον πρώην Δήμο Εχεδώρου. Σκοπός της μελέτης ήταν ο καθορισμός των απαιτούμενων παρεμβάσεων για την αποκατάσταση και ανάδειξη της λιμνοθάλασσας του Καλοχωρίου μέσω της αξιολόγησης των υγροτοπικών λειτουργιών και αφού ληφθούν υπόψη τα

κοινωνικοοικονομικά, αναπτυξιακά και περιβαλλοντικά δεδομένα της περιοχής. Οι προτάσεις της ανωτέρω μελέτης αναφέρονται αναλυτικά στην ενότητα 4.4. του παρόντος.

Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη (ΕΠΜ) 2α «Εκπόνηση ΕΠΜ και ΣΔ για τις περιοχές Natura 2000 της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (Ανατολικό Τμήμα: Περιφερειακές Ενότητες Σερρών, Κιλκίς, Θεσσαλονίκης)

Στο τμήμα της Ζώνης Άμεσης Επιρροής που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Δέλτα (Δ.Ε. Εχεδώρου), έχει εκπονηθεί Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη σε εφαρμογή του ν. 4685/2020 (Α' 92/07.05.2020) «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις».

Με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΔΦΠΒ/80893/2095/23-07-2024 Απόφαση του Γεν. Γραμματέα Φυσικού Περιβάλλοντος και Υδάτων του ΥΠΕΝ εγκρίθηκε η ως άνω Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη, η οποία εκπονήθηκε σε εφαρμογή του άρθρου 21 του Ν.1650/86, όπως ισχύει, για τον χαρακτηρισμό των περιοχών του δικτύου Natura 2000 με κωδικούς:

- ΕΖΔ GR1260001 «Λίμνη Κερκίνη – Κρούσια – Κορυφές Όρους Μπέλες, Άγκιστρο - Χαρωπό»,
- ΕΖΔ – ΖΕΠ GR1260002 «Εκβολές ποταμού Στρυμόνα»
- ΖΕΠ GR1260008 «Τεχνητή λιμνη Κερκίνης - Όρος Κρούσια»
- ΖΕΠ GR1260010 «Όρος Μπέλλες» ως Εθνικό Πάρκο λίμνης Κερκίνης- εκβολών Στρυμόνα. ΕΖΔ GR1230002 «Υδροχαρές Δάσος Μουριών»
- ΖΕΠ GR1230003 «Λίμνη Δοϊράνη»

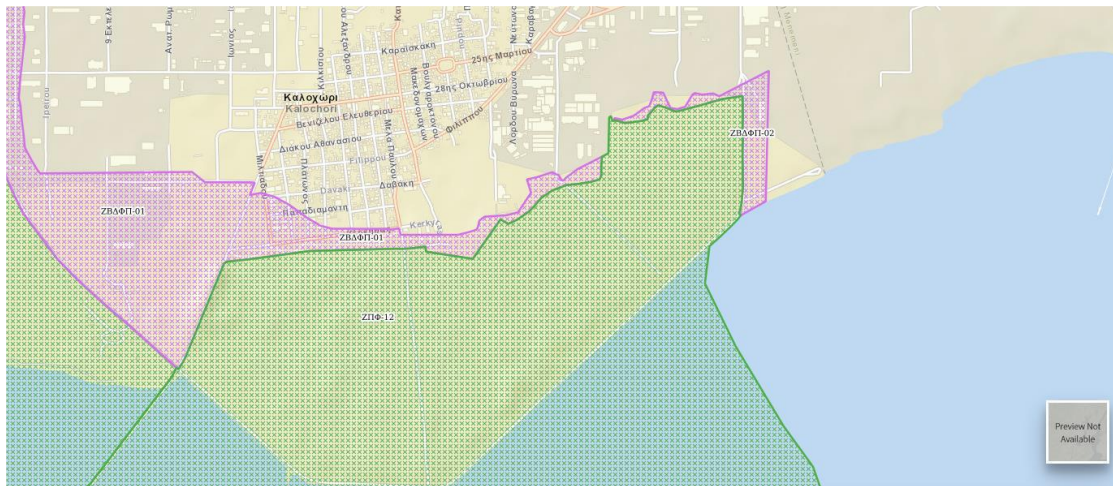
ως σύνθετη Περιοχή Προστασίας Βιοποικιλότητας «Λίμνη Δοϊράνη και υδροχαρές δάσος Μουριών»

- ΕΖΔ GR1260003 «Αϊ-Γιάννης – Επτάμυλοι»
- ΕΖΔ GR1260004 «Κορυφές Όρους Μενοίκιον – Όρος Κούσκουρας – Ύψωμα – Σπήλαιο Πελαδέ»
- ΕΖΔ GR1260005 «Κορυφές Όρους Όρβηλος»
- ΕΖΔ GR1260007 «Όρη Βροντούς – Λαϊλιάς – Επιμήκες Σπήλαια – Ζεστά Νερά και Καταρρακτών»
- ΖΕΠ GR1260009 «Κοιλάδα Τιμίου Προδρόμου – Μενοίκιον»

ως σύνθετη Περιοχή Προστασίας Βιοποικιλότητας «Ορεινοί όγκοι Μενοικίου, Όρβιλου, Λαϊλιά, Βροντούς & Αϊ Γιάννης - Επτάμυλοι, Κοιλάδα Τιμίου Προδρόμου».

- ΕΖΔ GR1220002 «Δέλτα Αξιού-Λουδία-Αλιάκμονα-ευρύτερη περιοχή - Αξιούπολη»
- ΕΖΔ-ΖΕΠ GR1220005 «Λιμνοθάλασσα Αγγελοχωρίου»,
- ΖΕΠ GR1220010 «Δέλτα Αξιού-Λουδία-Αλιάκμονα – Αλυκή Κίτρους»,
- ΖΕΠ GR1220011 «Λιμνοθάλασσα Επανομής»
- ΕΖΔ GR1220012 «Λιμνοθάλασσα Επανομής και θαλάσσια παράκτια ζώνη»
- ΕΖΔ GR1230001 «Λίμνη Πικρολίμνη»
- ΖΕΠ GR1230004 «Λίμνη Πικρολίμνη – Ξυλοκερατέα»
- ΖΕΠ GR1230005 «Περιοχή Έλους Αρτζάν»,
- ΖΕΠ GR1230006 «Περιοχή Ανθόφυτου»,
- ΕΖΔ GR1250004 «Αλυκή Κίτρους - Ευρύτερη περιοχή»

- Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων (ΖΒΔΦΠ) – 01 – 02 στην οποία προτείνονται οι χρήσεις του Άρθρου 14δ του Π.Δ. 59/2018
- Ζώνη Προστασία της Φύσης (ΖΠΦ)-12, στην οποία προτείνονται οι χρήσεις του Άρθρου 14β του Π.Δ. 59/2018



(ZBΔΦΠ) 01 & 02

- ΚΑΤΟΙΚΙΑ. Επιτρέπεται η κατοικία καθώς και η συντήρηση, επέκταση και ανακαίνιση νόμιμα υφιστάμενων κατοικιών και του περιβάλλοντος χώρου αυτών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΝΟΙΑ. Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις Κοινωνικής πρόνοιας καθώς και συντήρηση, επέκταση και ανακαίνιση νόμιμα υφιστάμενων υποδομών και του περιβάλλοντος χώρου αυτών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (3.1) ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ. Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις για τη στέγαση Νηπιαγωγείων καθώς και η συντήρηση, επέκταση και ανακαίνιση νόμιμα υφιστάμενων υποδομών και του περιβάλλοντος χώρου αυτών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Τα κτίρια των ανωτέρω εγκαταστάσεων, όταν πρόκειται για ιδιωτικά εκπαιδευτήρια, πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1500 τμ.
- (3.2) ΠΡΩΤΟΒΑΘΜΙΑ (ΔΗΜΟΤΙΚΑ). Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις για τη στέγαση Δημοτικών καθώς και συντήρηση, επέκταση και ανακαίνιση νόμιμα υφιστάμενων υποδομών και του περιβάλλοντος χώρου αυτών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Τα κτίρια των ανωτέρω εγκαταστάσεων, όταν πρόκειται για ιδιωτικά εκπαιδευτήρια, πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1500 τμ.
- (3.3) ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ (ΓΥΜΝΑΣΙΑ, ΛΥΚΕΙΑ). Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις για τη στέγαση Γυμνασίων/Λυκείων καθώς και συντήρηση, επέκταση και ανακαίνιση νόμιμα υφιστάμενων υποδομών και του περιβάλλοντος χώρου αυτών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Τα κτίρια των ανωτέρω εγκαταστάσεων, όταν πρόκειται για ιδιωτικά εκπαιδευτήρια, πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1500 τμ.

- (3.4) ΤΡΙΤΟΒΑΘΜΙΑ (Τ.Ε.Ι., Α.Ε.Ι.). Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις για τη στέγαση Α.Ε.Ι/ Τ.Ε.Ι. καθώς και συντήρηση, επέκταση και ανακαίνιση νόμιμα υφιστάμενων υποδομών και του περιβάλλοντος χώρου αυτών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Τα κτίρια των ανωτέρω εγκαταστάσεων, όταν πρόκειται για ιδιωτικά εκπαιδευτήρια, πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1500 τμ.
- (3.5) ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ. Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις για τη στέγαση Ειδικών Σχολείων καθώς και συντήρηση, επέκταση και ανακαίνιση νόμιμα υφιστάμενων υποδομών και του περιβάλλοντος χώρου αυτών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Τα κτίρια των ανωτέρω εγκαταστάσεων, όταν πρόκειται για ιδιωτικά εκπαιδευτήρια, πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1500 τμ.
- (4.1) ΜΙΚΡΕΣ ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1). Αθλητικές εγκαταστάσεις καθώς και συντήρηση, επισκευή, ανακατασκευή, αποκατάσταση και ανακαίνιση νόμιμα υφιστάμενων υποδομών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (4.3) ΕΙΔΙΚΕΣ ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ Ζ1, Ζ2, Θ1, Θ2, Ι)
- (5) ΘΡΗΣΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ.
- (6) ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.
- (7) ΔΙΟΙΚΗΣΗ.
- (8.1.1) ΚΕΝΤΡΑ ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΑ ΥΓΕΙΑΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση κέντρων υγείας και κέντρων υγείας αστικού τύπου, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.2) ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΙΑΤΡΕΙΑ ΚΑΙ ΠΟΛΥΔΥΝΑΜΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΙΑΤΡΕΙΑ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση περιφερειακών ιατρείων και πολυδύναμων περιφερειακών ιατρείων σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.3) ΚΕΝΤΡΑ ΑΠΟΘΕΡΑΠΕΙΑΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΝΟΣΗΛΕΙΑΣ (ΑΡΘ. 10 ΤΟΥ Ν. 2072/1992). Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση περιφερειακών ιατρείων και πολυδύναμων περιφερειακών ιατρείων σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.4) ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΠΡΩΤΟΒΑΘΜΙΑΣ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΥΓΕΙΑΣ (Π.Δ. 84/2001). Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών μονάδων πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.5) ΜΟΝΑΔΕΣ ΧΡΟΝΙΑΣ ΑΙΜΟΚΑΘΑΡΣΗΣ ΕΚΤΟΣ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΩΝ ΚΑΙ ΚΛΙΝΙΚΩΝ (ΑΡΘ. 31 ΤΟΥ Ν. 2646/1998).
- Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών μονάδων χρόνιας αιμοκάθαρσης εκτός νοσοκομείων & κλινικών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.6) ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΝΟΣΗΛΕΙΑΣ (ΑΡΘ. 33 ΤΟΥ Ν. 4025/2011). Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών μονάδων ημερήσιας νοσηλείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.7) ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ ΦΥΣΙΚΟΘΕΡΑΠΕΙΑΣ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών μονάδων ημερήσιας νοσηλείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

- (8.1.8) ΜΟΝΑΔΕΣ ΠΡΩΤΟΒΑΘΜΙΑΣ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΥΓΕΙΑΣ Ε.Ο.Π.Υ.Υ. ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών μονάδων ημερήσιας νοσηλείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.9) ΚΕΝΤΡΑ ΨΥΧΙΚΗΣ ΥΓΕΙΑΣ, ΙΑΤΡΟΠΑΙΔΑΓΩΓΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ, ΚΕΝΤΡΑ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΘΑΛΨΗΣ (ΚΕΝΤΡΑ ΗΜΕΡΑΣ, ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ ΗΜΕΡΑΣ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΑ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΚΡΙΣΗ). Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών μονάδων ημερήσιας νοσηλείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.10) ΜΟΝΑΔΕΣ ΨΥΧΟΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (ΑΡΘ. 9 ΤΟΥ Ν. 2716/1999). Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών μονάδων ημερήσιας νοσηλείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.11) ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΡΩΤΟΒΑΘΜΙΑΣ ΥΓΕΙΑΣ, ΟΠΩΣ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΑΔΥΝΑΤΙΣΜΑΤΟΣ ΔΙΑΙΤΟΛΟΓΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ, ΟΔΟΝΤΟΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών μονάδων ημερήσιας νοσηλείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.2.1) ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ (ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ) ΚΑΙ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ ΚΕΝΤΡΑ ΥΓΕΙΑΣ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση νοσοκομείων (περιφερειακών και γενικών) και νοσοκομείων κέντρων υγείας, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.2.2) ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΚΛΙΝΙΚΕΣ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών κλινικών, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.2.3) ΚΕΝΤΡΑ ΦΥΣΙΚΗΣ ΚΑΙ ΙΑΤΡΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση κέντρων φυσικών ιατρικής αποκατάστασης, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.2.4) ΚΕΝΤΡΑ ΑΠΟΘΕΡΑΠΕΙΑΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΛΕΙΣΤΗΣ ΝΟΣΗΛΕΙΑΣ (ΑΡΘ. 10 ΤΟΥ Ν. 2072/1992). Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση κέντρων αποθεραπείας αποκατάστασης κλειστής νοσηλείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.2.5) ΞΕΝΩΝΕΣ ΝΟΣΗΛΕΥΤΙΚΗΣ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΚΟΥΦΙΣΤΙΚΗΣ ΑΓΩΓΗΣ ΑΣΘΕΝΩΝ (Ν. 3106/2003). Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ξενώνων νοσηλευτικής φροντίδας και ανακουφιστικής αγωγής ασθενών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.3) ΕΞΩΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΨΥΧΙΚΗΣ ΥΓΕΙΑΣ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση εξωνοσοκομειακών μονάδων ψυχικής υγείας, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.4) ΜΟΝΑΔΕΣ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΠΟΛΕΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΞΑΡΤΗΣΕΩΝ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση εξωνοσοκομειακών μονάδων πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (10.1) ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων ή κατασκευή νέων για την εγκατάσταση εμπορικών καταστημάτων σύμφωνα με τους πολεοδομικούς όρους και την κείμενη νομοθεσία.

- (10.2) ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων ή κατασκευή νέων για την εγκατάσταση εμπορικών καταστημάτων σύμφωνα με τους πολεοδομικούς όρους και την κείμενη νομοθεσία.
- (10.3) ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων ή κατασκευή νέων για την εγκατάσταση υπεραγορών τροφίμων σύμφωνα με τους πολεοδομικούς όρους και την κείμενη νομοθεσία.
- (10.4) ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων ή κατασκευή νέων για την εγκατάσταση πολυκαταστημάτων σύμφωνα με τους πολεοδομικούς όρους και την κείμενη νομοθεσία.
- (10.5) ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων ή κατασκευή νέων για την εγκατάσταση εμπορικών κέντρων σύμφωνα με τους πολεοδομικούς όρους και την κείμενη νομοθεσία.
- (10.6) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ - ΕΚΘΕΣΙΑΚΑ ΚΕΝΤΡΑ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων ή κατασκευή νέων για την εγκατάσταση εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακών κέντρων σύμφωνα με τους πολεοδομικούς όρους και την κείμενη νομοθεσία.
- (11) ΓΡΑΦΕΙΑ/ ΚΕΝΤΡΑ ΕΡΕΥΝΑΣ/ΘΕΡΜΟΚΟΙΤΙΔΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ.
- (12) ΕΣΤΙΑΣΗ.
- (13) ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΑ. Λειτουργία εποχικών αναψυκτήριων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Οι όροι και προϋποθέσεις δύνανται να καθορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και εξειδικεύονται στο Σχέδιο Διαχείρισης.
- (14) ΑΝΑΨΥΧΗ/ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ.
- (15) ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ (Ν. 4276/2014).
- (16.1) ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ (ΚΤΙΡΙΑ-ΓΗΠΕΔΑ) ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΧΡΙ 3,5 ΤΟΝΟΥΣ ΚΟΙΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ, ΜΟΤΟΣΙΚΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΠΟΔΗΛΑΤΩΝ. Υπαίθρια στάθμευση των οχημάτων αποκλειστικά και μόνο σε ειδικά καθορισμένες και οριοθετημένες θέσεις για την εξυπηρέτηση των επιτρεπόμενων για τη ζώνη χρήσεων. Οι όροι και προϋποθέσεις δύνανται να καθορίζονται και εξειδικεύονται (θέσεις, χωρητικότητα) στο Σχέδιο Διαχείρισης της περιοχής.
- (16.2) ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ (ΚΤΙΡΙΑ-ΓΗΠΕΔΑ) ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ, ΧΩΡΙΣ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟ ΕΙΔΟΥΣ ΚΑΙ ΒΑΡΟΥΣ, ΣΚΑΦΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ. Υπαίθρια στάθμευση των οχημάτων αποκλειστικά και μόνο σε ειδικά καθορισμένες και οριοθετημένες θέσεις για την εξυπηρέτηση των επιτρεπόμενων για τη ζώνη χρήσεων. Οι όροι και προϋποθέσεις δύνανται να καθορίζονται και εξειδικεύονται (θέσεις, χωρητικότητα) στο Σχέδιο Διαχείρισης της περιοχής.
- (17) ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΥΣΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ (ΑΡΘ. 15 ΤΟΥ Ν. 4233/2014). Εγκαταστάσεις πρατηρίων υγρών καυσίμων ενέργειας, με δεξαμενές αποθήκευσης καυσίμων μέχρι 100 τόνους, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (18) ΠΛΥΝΤΗΡΙΑ, ΛΙΠΑΝΤΗΡΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ. Εγκαταστάσεις πλυντηρίων, λιπαντηρίων αυτοκινήτων, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (19.1) ΣΥΝΕΡΓΕΙΑ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΣΥΝΗΘΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ (ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΟΙ ΜΟΤΟΣΙΚΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΜΟΤΟΠΟΔΗΛΑΤΑ) ΜΕΧΡΙ 3,5 ΤΟΝΟΥΣ ΜΙΚΤΟΥ ΦΟΡΤΙΟΥ Η ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΜΕΧΡΙ 9 ΑΤΟΜΩΝ.

- (19.2) ΣΥΝΕΡΓΕΙΑ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΒΑΡΕΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΑΝΩ ΤΩΝ 3,5 ΤΟΝΩΝ ΜΙΚΤΟΥ ΦΟΡΤΙΟΥ Η ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΑΝΩ ΤΩΝ 9 ΑΤΟΜΩΝ (ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΤΑ ΑΓΡΟΤΙΚΑ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΤΑ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ ΕΡΓΩΝ - ΣΥΝΕΡΓΕΙΑ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΈΡΓΩΝ (ΣΕΜΕ).
- (20.1) ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 17 ΤΟΥ Ν. 3982/2011.
- (20.2) ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΛΙΑΝΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ.
- (20.3) ΔΙΑΝΟΜΗ ΗΜΕΡΗΣΙΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ.
- (20.4) ΦΑΡΜΑΚΑΠΟΘΗΚΕΣ.
- (21.1) ΚΕΝΤΡΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ (ΚΑΔ).
- (21.2) ΑΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΕΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ (ΑΡΘΡΟ 4 ΤΟΥ Ν. 4302/2014 ΚΑΙ ΑΡΘΡΟΥ 9, ΠΑΡ. 3.1 ΤΟΥ Π.Δ. 79/2004).
- (21.3) ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΧΟΝΔΡΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ.
- (21.Α) ΚΕΝΤΡΑ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΣΥΝΟΔΕΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ (DATA CENTRES).
- (22) ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ (ΑΡΘΡΟ 17 ΤΟΥ Ν. 3982/2011).
- (23) ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (Α2 ΚΑΙ Β ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4635/2019).
- (24.1) ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ, ΔΑΣΙΚΕΣ, ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΕΣ, ΑΛΙΕΥΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ.
- (24.2) ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ, ΘΕΡΜΟΚΗΠΙΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ (ΑΡΘΡΟ 2 ΤΟΥ ΑΠΟ 31.5.1985 Π.Δ., Δ' 270).
- (24.3) ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΕΣ, ΠΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ - ΑΝΤΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.
- (24.4) ΥΔΑΤΟΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΕΣ (ΧΕΡΣΑΙΕΣ, ΘΑΛΑΣΣΙΕΣ, ΛΙΜΝΑΙΕΣ ΚΑΙ ΠΟΤΑΜΙΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ).
- (24.5) ΠΟΛΥΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ (ΑΡΘΡΟ 52 ΤΟΥ Ν. 4235/2014, Α' 32).
- (24.6) ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΑ ΠΑΡΚΑ (ΑΡΘΡΟ 43 ΤΟΥ Ν. 4235/2014).
- (24.8) ΒΟΣΚΗΣΗ.
- (24.9) ΑΛΙΕΙΑ (ΕΡΑΣΙΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ).
- (24.10) ΣΥΛΛΟΓΗ ΦΥΤΩΝ, ΒΟΤΑΝΩΝ, ΑΣΠΟΝΔΥΛΩΝ ΚΑΙ ΜΥΚΗΤΩΝ (ΜΑΝΙΤΑΡΙΩΝ) ΚΑΙ ΒΕΝΘΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΥΠΟΣΤΡΩΜΑ ΤΗΣ ΠΑΡΑΛΙΑΚΗΣ ΖΩΝΗΣ.
- (24.11) ΘΗΡΑ. Άσκηση της θήρας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, υπό τους όρους και προϋποθέσεις που καθορίζονται στις σχετικές αποφάσεις των αρμοδίων δασικών αρχών και αφορούν σε περιοχές απαγόρευσης, χρονικούς περιορισμούς και θηραματική πανίδα.
- (24.12) ΙΠΠΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ.
- (24.13) ΕΓΓΕΙΟΒΕΛΤΙΩΤΙΚΑ ΕΡΓΑ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.
- (25) ΕΞΟΡΥΚΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ (ΟΡΥΧΕΙΑ, ΛΑΤΟΜΕΙΑ, ΜΕΤΑΛΛΕΙΑ, ΑΜΜΟΛΗΨΙΑ, ΖΩΝΕΣ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΥΔΡΟΓΟΝΑΝΘΡΑΚΩΝ).
- (26.2) ΕΛΙΚΟΔΡΟΜΙΑ.
- (26.4) ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ.

- (26.5) ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟΙ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ.
- (26.6) ΕΙΔΙΚΕΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.
- (26.7) ΣΤΑΘΜΟΙ ΑΣΤΙΚΩΝ-ΥΠΕΡΑΣΤΙΚΩΝ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ, ΤΡΟΛΕΪ, ΤΡΑΜ.
- (26.8) ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ (ΠΟΥΛΜΑΝ), ΦΟΡΤΗΓΩΝ ΚΑΙ ΤΡΟΧΟΣΠΙΤΩΝ.
- (26.9) Σ.Ε.Α. (ΣΤΑΘΜΟΙ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΩΝ).
- (26.10) ΣΤΑΘΜΟΙ ΜΕΤΕΠΙΒΙΒΑΣΗΣ Μ.Μ.Μ..
- (26.12.1) ΟΔΟΙ (ΚΙΝΗΣΗΣ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ) (ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΟΙΚΕΙΑΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ).
- (26.12.2) ΟΔΟΙ ΗΠΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ.
- (26.12.3) ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΙ.
- (26.12.4) ΠΟΔΗΛΑΤΟΔΡΟΜΟΙ.
- (26.12.5) ΠΛΑΤΕΙΕΣ.
- (26.12.6) ΜΟΝΟΠΑΤΙΑ (ΠΕΖΩΝ).
- (27) ΚΕΝΤΡΑ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΧΗΜΑΤΩΝ (Κ.Τ.Ε.Ο., Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).
- (28) ΣΤΑΘΜΟΙ ΜΕΤΑΦΟΡΤΩΣΗΣ ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΩΝ.
- (29) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΚΥΚΛΩΣΗΣ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΥΛΙΚΩΝ.
- (30) ΓΩΝΙΕΣ ΑΝΑΚΥΚΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΑΣΙΝΑ ΣΗΜΕΙΑ (ΜΙΚΡΑ, ΜΕΓΑΛΑ) (ΚΟΙΝΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 18485/26.4.2017, Β' 1412).
- (32) ΧΩΡΟΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΛΥΜΑΤΩΝ (ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ). Δημιουργία και λειτουργία χώρων επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων και η λειτουργία υφιστάμενων μετά από έγκριση ΜΠΕ, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Οι εν λόγω εγκαταστάσεις θα πρέπει να βρίσκονται σε απόσταση μεγαλύτερη των 1000μ. από τα όρια ΖΠΦ.
- (33) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ, ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΥΔΡΕΥΣΗΣ, ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ. Ίδρυση & λειτουργία εγκαταστάσεων παραγωγής, αποθήκευσης και μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας και φυσικού αερίου, ύδρευσης και συναφείς εγκαταστάσεις, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
- (34) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ. Ίδρυση αιολικών σταθμών ηλεκτροπαραγωγής και γενικότερα σταθμών παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, και σε θέσεις απόστασης άνω των 2km από τα όρια των περιοχών Προστασίας της Φύσης.
- (35) ΠΑΡΚΑ ΚΕΡΑΙΩΝ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ, ΡΑΔΙΟΦΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΗΛΕΟΠΤΙΚΩΝ ΣΤΑΘΜΩΝ.
- (36) ΣΤΡΑΤΙΩΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.
- (36.Α) ΚΕΝΤΡΑ ΠΕΡΙΘΑΛΨΗΣ ΕΙΔΩΝ ΆΓΡΙΑΣ ΠΑΝΙΔΑΣ (ΚΕΠΕΑΠ).
- (38) ΚΟΙΜΗΤΗΡΙΑ.
- (39) ΚΕΝΤΡΑ ΑΠΟΤΕΦΡΩΣΗΣ ΝΕΚΡΩΝ (Κ.Α.Ν.) ΚΑΙ ΟΣΤΩΝ.
- (40) ΣΩΦΡΟΝΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ-ΦΥΛΑΚΕΣ ΚΕΝΤΡΑ ΚΡΑΤΗΣΗΣ.
- (41) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ ΚΑΙ ΦΙΛΟΞΕΝΙΑΣ ΜΕΤΑΝΑΣΤΩΝ/ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΚΑΙ ΕΥΑΛΩΤΩΝ ΟΜΑΔΩΝ.

- (46) ΑΣΤΙΚΗ ΓΕΩΡΓΙΑ/ΛΑΧΑΝΟΚΗΠΟΙ.
- (47) ΚΑΤΑΣΚΗΝΩΣΕΙΣ/ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΕΞΟΧΕΣ.
- (48.2) Γ) ΥΠΕΡΓΕΙΟΙ ΚΑΙ ΥΠΟΓΕΙΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ Η ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ.
- (48.2) Δ) Η ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΦΥΣΙΚΩΝ ΛΕΒΗΤΩΝ Η ΜΟΝΑΔΩΝ ΣΥΜΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ ΥΨΗΛΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ (ΣΗΘΥΑ) ΓΙΑ ΤΗΛΕΘΕΡΜΑΝΣΗ.
- (48.2) Ε) Η ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΑΘΜΩΝ ΦΟΡΤΙΣΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ.
- (48.2) ΣΤ) Η ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΟΝΑΔΩΝ ΑΦΑΛΑΤΩΣΗΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΝΕΡΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΔΡΟΔΟΤΗΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΔΙΚΤΥΩΝ, ΜΕΤΑ ΤΩΝ ΣΥΝΟΔΩΝ ΕΡΓΩΝ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ, ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΛΗΡΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΑΥΤΩΝ.
- (49) ΠΕΡΙΠΤΕΡΑ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ/ΕΡΓΑ ΕΡΜΗΝΕΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ (ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ, ΑΠΟΧΩΡΗΤΗΡΙΑ, ΠΕΡΙΠΤΕΡΑ, ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ Κ.ΛΠ.).
- (50) ΈΡΓΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ Η ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΗΣ ΥΦΑΛΜΥΡΩΣΗΣ ΤΩΝ ΥΠΟΓΕΙΩΝ ΥΔΑΤΩΝ Η ΕΔΑΦΩΝ.
- (51) ΈΡΓΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΠΟ ΔΙΑΒΡΩΣΗ, ΚΑΤΟΛΙΣΘΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΤΗΡΙΞΗ ΕΔΑΦΩΝ.
- (52) ΉΠΙΑ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΑΝΑΨΥΧΗ (ΚΟΛΥΜΒΗΣΗ, ΙΣΤΙΟΣΑΝΙΔΑ, ΚΑΤΑΔΥΣΕΙΣ, ΥΠΟΒΡΥΧΙΑ ΦΩΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Κ.ΛΠ.).
- (53) ΈΡΓΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΩΝ ΥΔΑΤΟΑΠΟΘΕΜΑΤΩΝ.
- (54) ΠΛΩΤΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΘΑΛΑΣΣΙΑΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ.
- (55) ΦΑΡΟΙ.
- ΝΕΑ ΧΡΗΣΗ: *ΗΠΙΑ ΧΕΡΣΑΙΑ ΑΝΑΨΥΧΗ.

(ΖΒΔΦΠ) 01 & 02

- (11) ΚΕΝΤΡΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗ ΖΩΝΗ. Διεξαγωγή επιστημονικής έρευνας , με συστηματική παρακολούθηση οικολογικών παραμέτρων, η εκτέλεση ειδικών διαχειριστικών έργων και μέτρων που αποσκοπούν στη διατήρηση των ειδών και των ενδιαιτημάτων της περιοχής και η εγκατάσταση και λειτουργία ειδικού επιστημονικού εξοπλισμού (σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις) για λόγους που σχετίζονται με την παρακολούθηση, προστασία, διατήρηση και διαχείριση των φυσικών οικοσυστημάτων, των τύπων οικοτόπων, των ειδών χλωρίδας και άγριας πανίδας.
- (16.1) ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ (ΚΤΙΡΙΑ-ΓΗΠΕΔΑ) ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΧΡΙ 3,5 ΤΟΝΟΥΣ ΚΟΙΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ, ΜΟΤΟΣΙΚΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΠΟΔΗΛΑΤΩΝ ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗ ΖΩΝΗ, ΥΠΑΙΘΡΙΑ. Υπαίθρια στάθμευση των οχημάτων αποκλειστικά και μόνο σε ειδικά καθορισμένες και οριοθετημένες θέσεις για την εξυπηρέτηση των επιτρεπόμενων για τη ζώνη χρήσεων. Οι θέσεις διέλευσης και στάθμευσης, καθώς και η χωρητικότητα σε οχήματα καθορίζονται με τον Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Διαχείρισης.
- (24.1) ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ, ΔΑΣΙΚΕΣ, ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΕΣ, ΑΛΙΕΥΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ. Επιτρέπεται η αλιεία σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (24.4) ΥΔΑΤΟΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΕΣ (ΧΕΡΣΑΙΕΣ, ΘΑΛΑΣΣΙΕΣ, ΛΙΜΝΑΙΕΣ ΚΑΙ ΠΟΤΑΜΙΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ). Η οστρακολλιεργητική δραστηριότητα και οι χερσαίες

εγκαταστάσεις υποστήριξης της στις περιοχές του Δήμου Δέλτα. Η συντήρηση, βελτίωση, συμπλήρωση ή ο εκσυγχρονισμός των μονάδων των οστρακοκαλλιεργειών. Η νόμιμη δημιουργία επιπλέον χερσαίων και θαλάσσιων εγκαταστάσεων οστρακοκαλλιέργειας, χώρων ελλιμενισμού και κάθε άλλης απαραίτητης για την εξυπηρέτηση της δραστηριότητας του παραγόμενου προϊόντος, εντός εγκεκριμένης ΠΟΑΥ. Στην ΠΟΑΥ θα περιλαμβάνονται και όλα τα υφιστάμενα έργα και εγκαταστάσεις. Η συλλογή και απομάκρυνση από τη χερσαία και θαλάσσια περιοχή παντός είδους υπολειμμάτων από την παραγωγή, διαλογή, διαμετακόμιση και παντός είδους τυποποίηση των προϊόντων των παραπάνω δραστηριοτήτων με ευθύνη των διενεργούντων τις παραπάνω δραστηριότητες και των αρμόδιων φορέων και η άσκηση τακτικών ελέγχων από τις αρμόδιες υπηρεσίες για τη συμμόρφωση με τα προαναφερόμενα.

- (24.9) ΑΛΙΕΙΑ (ΕΡΑΣΙΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ). Επιτρέπεται η συγκομιδή θαλάσσιων οστρακοειδών (επαγγελματική) μετά από σχετική άδεια των αρμόδιων Υπηρεσιών. Επιτρέπεται η επαγγελματική αλιεία, εκτός από τη χρήση συρόμενων εργαλείων και κυκλικών δικτύων (μηχανότρατα, πεζότρατα, γρι-γρι, κ.λπ.) και εκτός από κάθε μορφή ερασιτεχνικής αλιείας. Επιτρέπεται η παράκτια αλιεία μικρής κλίμακας με την προϋπόθεση παροχής αλιευτικών δεδομένων από τους αλιείς στη ΜΔΠΠ σε εβδομαδιαία βάση (καθορισμός ανώτατης αλιευτικής προσπάθειας ανά έτος, καθορισμός μέγιστου αριθμού αλιευτικών σκαφών, χρήση βιώσιμων αλιευτικών εργαλείων - μάτι δικτυού, μέγεθος αγκιστριού, μέγιστο επιτρεπόμενο μέγεθος διχτύων, κατόπιν σχετικής μελέτης της κατάστασης των ιχθυοαποθεμάτων σε ετήσια βάση) με στόχο τον περιορισμό της αλιείας και κυρίως υπεραλίευσης που οδηγεί σε μείωση αποθεμάτων τροφής και μείωση των πληθυσμών της ιχθυοπανίδας.
- (24.10) ΣΥΛΛΟΓΗ ΦΥΤΩΝ, ΒΟΤΑΝΩΝ, ΑΣΠΟΝΔΥΛΩΝ ΚΑΙ ΜΥΚΗΤΩΝ (ΜΑΝΙΤΑΡΙΩΝ) ΚΑΙ ΒΕΝΘΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΥΠΟΣΤΡΩΜΑ ΤΗΣ ΠΑΡΑΛΙΑΚΗΣ ΖΩΝΗΣ. Συλλογή φυτών, βοτάνων, ασπόνδυλων και μυκήτων (μανιταριών) σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τις Δασικές Απαγορευτικές Διατάξεις (ΔΑΔ) που εκδίδει η Δασική Υπηρεσία σχετικά με τη συλλογή φυτών και βοτάνων.
- (24.11) ΘΗΡΑ. Άσκηση της θήρας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, υπό τους όρους και προϋποθέσεις που καθορίζονται στις σχετικές αποφάσεις των αρμοδίων δασικών αρχών και αφορούν σε περιοχές απαγόρευσης, χρονικούς περιορισμούς και θηραματική πανίδα.
- (24.13) ΕΓΓΕΙΟΒΕΛΤΙΩΤΙΚΑ ΕΡΓΑ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Συντήρηση των υφιστάμενων καθώς και κατασκευή κάθε νέου εγγειοβελτιωτικού έργου ή επέκταση των υφιστάμενων. Για τα έργα αυτά απαιτείται έγκριση περιβαλλοντικών όρων ύστερα από την κατάρτιση και υποβολή ΜΠΕ σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, και σύμφωνη γνώμη των αρμοδίων Υπηρεσιών. Με τους ίδιους περιορισμούς είναι δυνατό να επιτρέπονται και τα έργα που αποσκοπούν αποκλειστικά και μόνο στη διατήρηση, βελτίωση και προστασία του οικοσυστήματος.
- (26.11) ΛΙΜΕΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΕΠΙΒΑΤΙΚΗΣ, ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ, ΑΛΙΕΥΤΙΚΗΣ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ, ΜΑΡΙΝΕΣ. (ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ) Επιτρέπονται τα έργα συντήρησης και βελτίωσης των υπάρχοντων λιμενικών ζωνών επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

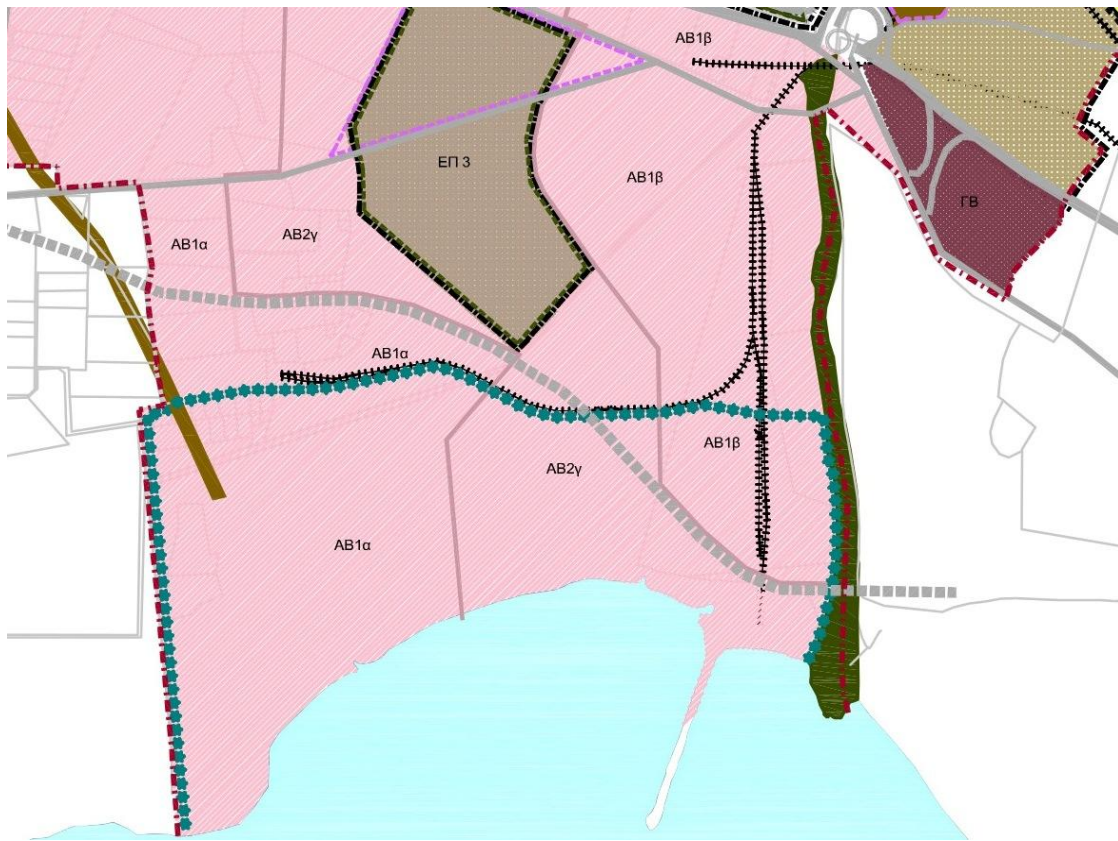
- (26.12.1) ΟΔΟΙ (ΚΙΝΗΣΗΣ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ) (ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΟΙΚΕΙΑΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ).(ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ) Έργα βελτίωσης και συντήρησης του υπάρχοντος οδικού δικτύου. Η χρήση μηχανοκίνητων οχημάτων μόνο επί του υπάρχοντος οδικού δικτύου. Η διάνοιξη, συντήρηση και βελτίωση των δασικών δρόμων. ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΤΑΙ η κίνηση εκτός του οδικού δικτύου, εκτός περιπτώσεων έκτακτης ανάγκης και φύλαξης της περιοχής.
- (26.12.2) ΟΔΟΙ ΗΠΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ.(ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ) Έργα βελτίωσης και συντήρησης του υπάρχοντος οδικού δικτύου. Η χρήση μηχανοκίνητων οχημάτων μόνο επί του υπάρχοντος οδικού δικτύου. Η διάνοιξη, συντήρηση και βελτίωση των δασικών δρόμων. ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΤΑΙ η κίνηση εκτός του οδικού δικτύου, εκτός περιπτώσεων έκτακτης ανάγκης και φύλαξης της περιοχής.
- (26.12.3) ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΙ.(ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ) Επιτρέπεται η χρήση πεζοδρόμων (φύλαξη, παρατήρηση, αναψυχή, φωτογράφιση) καθώς και συντήρηση και βελτίωση αυτών. Οι όροι και προϋποθέσεις για την χωροθέτηση και τις τεχνικές προδιαγραφές δύνανται να καθορίζονται στο Σχέδιο Διαχείρισης.
- (26.12.4) ΠΟΔΗΛΑΤΟΔΡΟΜΟΙ.(ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ) Χρήση μονοπατιών (φύλαξη, παρατήρηση, αναψυχή, φωτογράφιση) ή υφιστάμενων οδών ως ποδηλατοδρόμων καθώς και η συντήρηση και βελτίωση αυτών. Οι όροι και προϋποθέσεις για την χωροθέτηση και τις τεχνικές προδιαγραφές δύνανται να καθορίζονται στο Σχέδιο Διαχείρισης.
- (26.12.6) ΜΟΝΟΠΑΤΙΑ (ΠΕΖΩΝ).(ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ) Η χρήση μονοπατιών (φύλαξη, παρατήρηση, αναψυχή, φωτογράφιση) καθώς και τα έργα χάραξης, συντήρησης, βελτίωσης και σήμανσης αυτών. Οι όροι και προϋποθέσεις για την χωροθέτηση και τις τεχνικές προδιαγραφές δύνανται να καθορίζονται στο Σχέδιο Διαχείρισης.
- (26.12.7) ΘΑΛΑΣΣΙΟΙ ΔΙΑΔΡΟΜΟΙ ΚΙΝΗΣΗΣ ΣΚΑΦΩΝ.(ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ) κυροβολία λέμβων ή πλοιαρίων που είναι απαραίτητα για τις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής ή επαγγελματιών. Κατ' εξαίρεση δύναται να επιτραπεί μετά από ειδική άδεια η διέλευση, παραμονή και αγκυροβολία σε συγκεκριμένα σκάφη για διεξαγωγή επιστημονικών ερευνών. Στην περίπτωση ανωτέρας βίας είναι δυνατό να διέρχονται και να παραμένουν σκάφη χωρίς άδεια αλλά με ενημέρωση της Λιμενικής Αρχής.
- (48.1) Α) ΤΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΥ ΕΔΑΦΟΥΣ, ΟΠΩΣ ΚΛΙΜΑΚΕΣ, ΤΟΙΧΟΙ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΙ, ΚΕΚΛΙΜΕΝΑ ΕΠΙΠΕΔΑ, ΜΗΧΑΝΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΛΥΨΗΣ ΥΨΟΜΕΤΡΙΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ, ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΤΟΜΩΝ ΜΕ ΑΝΑΠΗΡΙΑ Η/ΚΑΙ ΕΜΠΟΔΙΖΟΜΕΝΩΝ ΑΤΟΜΩΝ.

- (48.1) Β) ΤΟΝ ΕΞΩΡΑΪΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΤΟΥΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ, ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΤΟΥΣ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΑΥΤΩΝ.
- (48.1) Γ) ΛΥΟΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΩΡΙΝΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ. Επιτρέπονται οι μη μόνιμες υποδομές εστίασης σύμφωνα με τις διατάξεις του Σχεδίου Διαχείρισης, σχετικά με τη θέση, τον αριθμό και το μέγεθος των υποδομών αυτών.
- (48.2) Α) ΟΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΔΙΚΤΥΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ, ΜΕΤΑ ΤΩΝ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΩΝ ΑΥΤΩΝ (ΥΠΕΡΓΕΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΓΕΙΩΝ). Επιτρέπονται οι εργασίες συντήρησης του υφιστάμενου δρόμου που οδηγεί στο φάρο του Δέλτα του Αξιού.
- (48.2) Β) Η ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΑΘΜΩΝ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΤΜΟΣΦΑΙΡΙΚΗΣ ΡΥΠΑΝΣΗΣ, ΘΟΡΥΒΟΥ ΚΑΙ ΜΕΤΕΩΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΠΑΡΑΜΕΤΡΩΝ ΜΕ ΤΟΝ ΑΝΑΓΚΑΙΟ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ.
- (48.2) ΣΤ) Η ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΟΝΑΔΩΝ ΑΦΑΛΑΤΩΣΗΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΝΕΡΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΔΡΟΔΟΤΗΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΔΙΚΤΥΩΝ, ΜΕΤΑ ΤΩΝ ΣΥΝΟΔΩΝ ΕΡΓΩΝ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ, ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΛΗΡΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΑΥΤΩΝ.
- (49) ΠΕΡΙΠΤΕΡΑ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ/ΕΡΓΑ ΕΡΜΗΝΕΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ (ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ, ΑΠΟΧΩΡΗΤΗΡΙΑ, ΠΕΡΙΠΤΕΡΑ, ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ Κ.ΛΠ.)(ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ)
- (54) ΠΛΩΤΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΘΑΛΑΣΣΙΑΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ. Απαγόρευση της κατασκευής πλωτών υποδομών και εγκαταστάσεων θαλάσσιας αναψυχής. Υποδομές που σχετίζονται με τις μυδοκαλλιέργειες θα αδειοδοτούνται από τις αρμόδιες υπηρεσίες με τη φέρουσα ικανότητα να ορίζεται από σχετική εξειδικευμένη μελέτη της ΜΔΠΠ.
- (55) ΦΑΡΟΙ.
- ΝΕΑ ΧΡΗΣΗ: *ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΑΔΑ. Η μεταφροντίδα του αποκατεστημένου ΧΑΔΑ Καλοχωρίου στη θέση «Λιμνοθάλασσα», σύμφωνα με την εγκεκριμένη ΤΜΠΑ και την οριστική μελέτη του έργου.
- ΝΕΑ ΧΡΗΣΗ: *ΗΠΙΑ ΘΑΛΑΣΣΙΑ, ΛΙΜΝΑΙΑ, ΠΟΤΑΜΙΑ ΑΝΑΨΥΧΗ. Η άσκηση ήπιων ασχολιών και δραστηριοτήτων (ενδεικτικά: πεζοπορία, παρατήρηση της φύσης και της ορνιθοπανίδας, φωτογράφιση), εφόσον δεν έρχονται σε αντίθεση με τους σκοπούς προστασίας.
- ΝΕΑ ΧΡΗΣΗ: *ΗΠΙΑ ΧΕΡΣΑΙΑ ΑΝΑΨΥΧΗ. Η οργανωμένη επίσκεψη στα χερσαία, ποτάμια και θαλάσσια τμήματα, με σκοπό την περιβαλλοντική εκπαίδευση, την παρατήρηση της φύσης, την αναψυχή.

3.1.2.2. Θεσμοθετημένες χρήσεις στο τμήμα ΖΑΕ του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης

Στο τμήμα της Ζώνης Άμεσης Επιρροής που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης (Δ.Ε. Μενεμένης), οι ισχύουσες θεσμοθετημένες χρήσεις γης όπως προσδιορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ (ΦΕΚ 73ΑΑΠ/2016) είναι αυτές που ορίστηκαν για τις ακόλουθες ζώνες:

Εικόνα 3-3: Απόσπασμα από Χάρτη Π.2 «Χρήσεις γης & Προστασία Περιβάλλοντος»



Πηγή: ΓΠΣ Δ.Ε. Μενεμένης (ΦΕΚ 73 ΑΑΠ/2016)

- **Περιοχή Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) Θαλασσίου Μετώπου:** πρόκειται για την παράκτια περιοχή που εκτείνεται από το όριο του Δήμου με τον Δήμο Δέλτα έως το ρέμα του Δενδροποτάμου, για την οποία το ΓΠΣ προβλέπει να συνταχθεί μελέτη σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 11 του Ν.2742/1999 (ΦΕΚ 207Α') ώστε να χαρακτηριστεί ως Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) της παραγράφου 1.δ του ίδιου άρθρου. Για τη διαμόρφωση της πρότασης να ληφθεί υπόψη η ανάγκη περιβαλλοντικής αναβάθμισης και διαμόρφωσης του θαλασσίου μετώπου από την περιοχή Καλοχωρίου μέχρι την ΣΤ' προβλήτα, συμπεριλαμβανομένων των εκβολών του Δενδροποτάμου, μέσω ρυθμίσεων θεσμικής προστασίας και χαρακτηρισμού της Ζώνης ως ζώνης περιβαλλοντικής εξυγίανσης, εκπόνησης μελετών διαχείρισης, οικολογικής αναβάθμισης, τοπιακής οργάνωσης και υλοποίησης παρεμβάσεων περιβαλλοντικής εξυγίανσης χωρίς να θίγεται η λειτουργία των νομίμως υφισταμένων βιομηχανικών και εμπορικών εγκαταστάσεων της περιοχής.

Επισημαίνεται ότι μέχρι την θεσμοθέτηση της ΠΕΧΠ, οι επιλεγμένες χρήσεις και οι όροι-περιορισμοί δόμησης, εντάσσονται ως εξειδικευμένες ρυθμίσεις στα περιεχόμενα των ΠΕΠΔ ΑΒ1α, ΑΒ1β και ΑΒ2γ, που αφορούν στα αντίστοιχα τμήματα των ζωνών νότια της σιδηροδρομικής γραμμής.

Πιο συγκεκριμένα, οι επιτρεπόμενες χρήσεις, όροι και περιορισμοί δόμησης για την ΠΕΠ Θαλασσίου Μετώπου περιλαμβάνουν:

- Στις περιοχές **ΠΕΠΔ με κωδικό ΑΒ1α, ΑΒ1β** νότια των σιδηροδρομικών γραμμών:

1. εγκαταστάσεις αποθήκευσης, χονδρικού εμπορίου και διαμετακόμισης χαμηλής όχλησης των περιπτώσεων α, γ και ε της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν. 3982/2011 (ΦΕΚ 143Α'), όπως σταθμίζονται ως προς την κατηγορία όχλησης βάσει της κοινής υπουργικής απόφασης 3137/191/Φ.15 (ΦΕΚ 1048Β'/04-04-2012), όπως αυτές εκάστοτε ισχύουν,

σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης του άρθρου 9 πλην της περίπτωσης ε', του Π.Δ. 24/31-5-1985.

Στα γήπεδα τα οποία προορίζονται για τις χρήσεις εγκαταστάσεων αποθήκευσης, χονδρικού εμπορίου και διαμετακόμισης επιτρέπεται για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων η εγκατάσταση λειτουργιών εξυπηρέτησης (γραφείων, εκθεσιακών χώρων, κατοικίας προσωπικού ασφαλείας, εστιατορίων και αναψυκτηρίων, ιατρείων, κ.λπ.), υπό την προϋπόθεση ότι η επιφάνειά τους προσμετράται στην κάλυψη και στον συντελεστή δόμησης του γηπέδου και η συνολική επιφάνεια των εσωτερικών χώρων χρήσης δεν θα υπερβαίνει τα 250 τ.μ.

2. υπαίθριοι χώροι στάθμευσης.

3. Επαγγελματικά εργαστήρια. Ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης των άρθρων 1 και 5 του Π.Δ. 24/31-05-1985, με περιορισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης τα 600 τ.μ.

4. Καταστήματα λιανικού εμπορίου. Ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης των άρθρων 1 και 5 του Π.Δ. 24/31-05-1985, όπως ισχύει και με τον περιορισμό της μη υπέρβασης 250 τ.μ. δομημένης επιφάνειας στο σύνολο των ορόφων

- Στην περιοχή **ΠΕΠΔ με κωδικό ΑΒ2γ**, νότια των σιδηροδρομικών γραμμών:

1. Εγκαταστάσεις αποθήκευσης, χονδρικού εμπορίου και διαμετακόμισης χαμηλής όχλησης των περιπτώσεων α, γ και ε της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν.3982/2011 όπως σταθμίζονται ως προς την κατηγορία όχλησης βάσει των διατάξεων της κοινής υπουργικής απόφασης 3137/191/Φ.15, όπως αυτές εκάστοτε ισχύουν, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης του άρθρου 9 πλην της περίπτωσης ε, του Π.Δ. 24/31-05-1985. Στα γήπεδα τα οποία προορίζονται για τις χρήσεις εγκαταστάσεων αποθήκευσης, χονδρικού εμπορίου και διαμετακόμισης επιτρέπεται για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων η εγκατάσταση λειτουργιών εξυπηρέτησης (γραφείων, εκθεσιακών χώρων, κατοικίας προσωπικού ασφαλείας, εστιατορίων και αναψυκτηρίων, ιατρείων, κ.λπ.), υπό την προϋπόθεση ότι η επιφάνειά τους προσμετράται στην κάλυψη και στον συντελεστή δόμησης του γηπέδου και η συνολική επιφάνεια των εσωτερικών χώρων χρήσης δεν θα υπερβαίνει τα 250 τ.μ.

2. Υπαίθριοι χώροι στάθμευσης.

3. Επαγγελματικά εργαστήρια. Ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης των άρθρων 1 και 5 του Π.Δ. 24/31-05-1985, με περιορισμό της μέγιστης δόμησης των 600 τ.μ.

4. Καταστήματα λιανικού εμπορίου. Ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης των άρθρων 1 και 5 του Π.Δ. 24/31-05-1985, όπως ισχύει και με το περιορισμό της μη υπέρβασης 250 τ.μ. δομημένης επιφάνειας στο σύνολο των ορόφων.

➤ **Περιοχή Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) Ρεμάτων:** αφορά το **ρέμα Δενδροποτάμου** όπου απαγορεύεται κάθε δόμηση, με εξαίρεση έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης, καθώς και έργα υποδομής οργανισμών κοινής ωφέλειας, ενώ είναι δυνατόν να ισχύσουν επιπλέον περιορισμοί και διαχειριστικά μέτρα του άρθρου 19 του Ν.1650/1986.

➤ **Περιοχή Ελέγχου & Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) ΓΒ:** αφορά το μικρό τριγωνικό τμήμα που περικλείεται από τον οδικό άξονα της Δυτικής Εισόδου (προέκταση ΠΑΘΕ), το δυτικό τμήμα της οδού 26ης Οκτωβρίου και το διοικητικό όριο με τον Δήμο Θεσσαλονίκης, και το οποίο ορίζεται ως περιοχή ΠΕΠΔ ΓΒ (Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών και Υποδομών). Συγκεκριμένα οι επιτρεπόμενες χρήσεις, όροι και περιορισμοί δόμησης για την ΠΕΠΔ ΓΒ περιλαμβάνουν:

α. Καταστήματα λιανικού εμπορίου, εμπορικές εκθέσεις (εκτός εμπορίας βαρέων οχημάτων άνω των 3,5 tn), ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 1 και 5 του Π.δ. 24/31-05-1985 και επιπλέον:

- μέγιστος Συντελεστής δόμησης: 0,2
- μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 10%
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 7,5 μ.
- επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων από ένα κτιρίων στο γήπεδο

β. Εγκαταστάσεις αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης κ.λπ.), ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 1 και 5 του Π.δ. 24/31-05-1985 και επιπλέον:

- μέγιστος Συντελεστής δόμησης: 0,2
- μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 10%
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 7,5 μ.
- επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων από ένα κτιρίων στο γήπεδο

γ. Ξενώνες, ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 1 του Π.δ/τος 24/31-05-1985 και 8 του Π.δ/τος 6/17-10-1978.

Για το σύνολο των προαναφερόμενων επιτρεπόμενων χρήσεων η συνολική επιφάνεια εσωτερικών χώρων χρήσης από το ευρύ κοινό να μη υπερβαίνει τα 5.000 τ.μ.

Όσον αφορά τους **γενικότερους όρους και περιορισμούς δόμησης** στις παραπάνω περιοχές σύμφωνα με το ΓΠΣ ισχύουν τα εξής;

– Το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές ορίζεται σε 10.000 τ.μ. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα τα οποία πληρούν κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας απόφασης τις αρτιότητές του από 24-05-1985 Π.Δ.

– Στις περιοχές προστασίας των ρεμάτων και χειμάρρων απαγορεύεται κάθε δόμηση, με εξαίρεση έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης, καθώς και απολύτως απαραίτητα έργα υποδομής οργανισμών κοινής ωφέλειας.

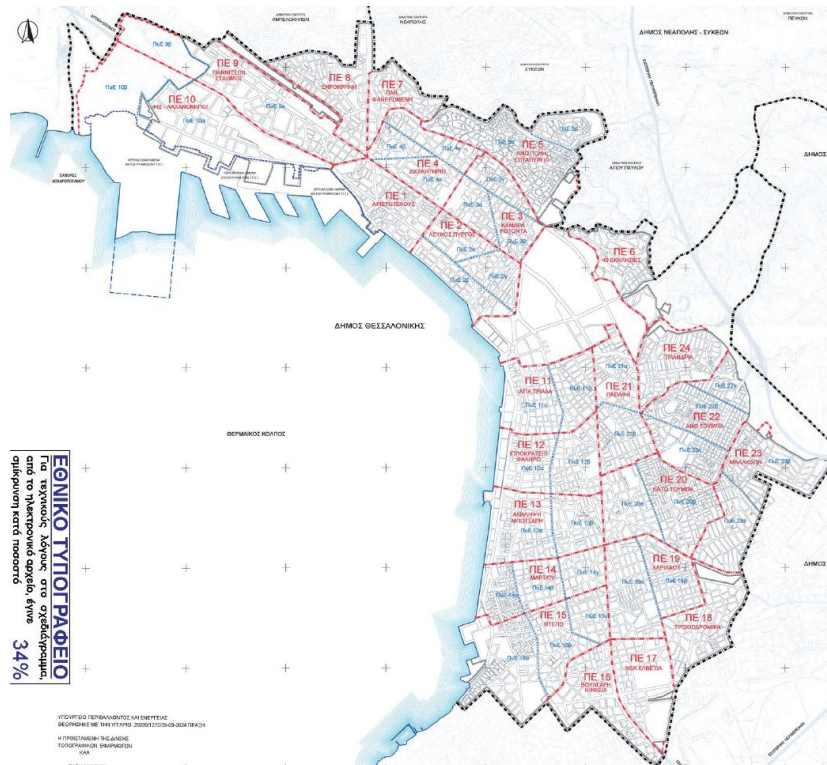
– Οι λοιποί όροι δόμησης (εκμετάλλευση – ποσοστό κάλυψης – συντελεστής δόμησης – αποστάσεις από όρια – επιτρεπόμενα ύψη κ.λπ.) διέπονται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης του από 06-10-1978 (ΦΕΚ 538Δ') και 24-05-1985 (ΦΕΚ 270Δ') Π.Δ. όπως ισχύουν ανάλογα με την χρήση εφόσον αυτή προβλέπεται από την παρούσα απόφαση και εφόσον δεν επιβάλλεται διαφορετική ρύθμιση από αυτή.

3.1.2.3. Θεσμοθετημένες χρήσεις στο τμήμα ΖΑΕ του Δήμου Θεσσαλονίκης

Αναθεωρημένο ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024)

Η αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Θεσσαλονίκης εγκρίθηκε με την αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/29339/1272 (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024) και παρακάτω αναφέρονται οι ρυθμίσεις που καθορίζονται από αυτό για την ίδια περιοχή (ΖΑΕ). Ειδικότερα το ΓΠΣ, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνει την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου Θεσσαλονίκης για προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος 360.000 κατοίκων σε δύο τομείς, Κεντροδυτικό (ΚΔ) και Νοτιοανατολικό (ΝΑ) τομέα και 24 Πολεοδομικές Ενότητες συνολικής έκτασης 16.449 km².

Εικόνα 3-4: Οργάνωση σε Π.Ε. του Δήμου Θεσσαλονίκης



Πηγή: Αναθεώρηση ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης, (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024)

Ειδικότερα, για τις ίδιες (τρεις) ευρύτερες χωρικές ενότητες της ΖΑΕ με «ομοειδή» χαρακτηριστικά, το εγκεκριμένο ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024) καθορίζει της εξής χρήσεις γης:

- Η ευρύτερη περιοχή της ΖΑΕ από το δυτικό όριο του Δήμου Θεσσαλονίκης έως την πλατεία Δημοκρατίας (Βαρδαρίου) με όριο την οδό 26^{ης} Οκτωβρίου, περιλαμβάνει την Π.Ε. 10 («Φιξ-Λαχανόκηποι») και το μεγαλύτερο τμήμα της Π.Ε. 9 («Γιαννιτσών-Σταθμός»). Εξαιρώντας τη χερσαία ζώνη του ΟΛΘ και τον χώρο στρατοπέδου δίπλα στο ρέμα Δενδροποτάμου που διατηρείται ως έχει, οι χρήσεις γης (εντός ΖΑΕ) που καθορίζει το ΓΠΣ είναι οι ακόλουθες:

- Ως επί το πλείστον, χρήσεις «Πολεοδομικού Κέντρου Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης (άρθρο 4 του Π.Δ. 59/2018, ΦΕΚ 114Α') και χρήσεις «Πολεοδομικού Κέντρου – Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης με περιορισμούς λόγω γειτνίασης με εγκαταστάσεις που εμπίπτουν στην οδηγία Seveso» στο δυτικό άκρο της Π.Ε. 10. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται μόνο οι κάτωθι ειδικές κατηγορίες χρήσεων, εκ των προβλεπόμενων στο άρθρο 4 του Π.Δ. 59/2018, ΦΕΚ 114Α'):

(1) Κατοικία. Η πυκνότητα οίκησης (brutto) δεν πρέπει να ξεπερνάει τα 100 ατ./Ha.

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 3.000 τ.μ. Απαγορεύονται ακαδημίες για παιδιά σχολικής ηλικίας.

(5) Θρησκευτικοί χώροι.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 3.000 τ.μ..

- (7)** Διοίκηση με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 3.000 τ.μ.. Εξαιρούνται Υπηρεσίες δημόσιας ασφάλειας (αστυνομία, πυροσβεστική, ΕΚΑΒ κ.λπ.).
- (8)** Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1) με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 3.000 τ.μ.
- (10)** Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών, με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 3.000 τ.μ.
- (11)** Γραφεία/Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 3.000 τ.μ.
- (12)** Εστίαση.
- (13)** Αναψυκτήρια.
- (14)** Αναψυχή
- (15)** Τουριστικά καταλύματα έως 100 κλίνες.
- (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 με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 3.000 τ.μ.
- (27)** Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο.-Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.) με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 3.000 τ.μ.
- (30)** Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία. Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.
- (45)** Χώροι διεξαγωγής Τεχνικών - ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 3.000 τ.μ.
- (48)** Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ.
- (49)** Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).
- «Ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο».
 - «Κέντρα Δημιουργικής Επαναχρησιμοποίησης Υλικών» (ΚΔΕΥ) βάσει του ν. 4819/2021 (Α' 129).

Επιβάλλεται η τήρηση των παρακάτω όρων:

- Οι εξωτερικοί χώροι χρήσης από το ευρύ κοινό πρέπει να είναι κατάλληλα διαμορφωμένοι ώστε να μη συγκεντρώνονται περισσότερα από 100 άτομα ταυτοχρόνως.
- Σε κάθε νέα κτιριακή εγκατάσταση ορίζεται ότι τα πλάτη που προβλέπονται από τον κτιριοδομικό κανονισμό για τις εξόδους διαφυγής πρέπει να προσαυξάνονται κατά είκοσι τοις εκατό (20%).

- Σε περίπτωση θεσμοθέτησης κανονιστικού πλαισίου που καθορίζει τις κατάλληλες αποστάσεις ασφαλείας από εγκαταστάσεις που εμπίπτουν στην κοινή υπουργική απόφαση 172058/11.02.2016 ή και τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, οι παραπάνω χρήσεις θα επαναξιολογηθούν και θα επανακαθοριστούν
- Χρήσεις «Γενικής Κατοικίας» (άρθρο 3 του Π.Δ. 59/2018, ΦΕΚ 114Α') στο νότιο τμήμα της Π.Ε.9 (σε επαφή με το βόρειο όριο του εμπορευματικού σιδηροδρομικού σταθμού) και χρήσεις «Γενικής Κατοικίας με περιορισμούς λόγω γειτνίασης με εγκαταστάσεις που εμπίπτουν στην οδηγία Seveso». Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται μόνο οι κάτωθι ειδικές κατηγορίες χρήσεων, εκ των προβλεπόμενων στο άρθρο 3 του Π.Δ. 59/2018, ΦΕΚ 114Α'):
 - (1)** Κατοικία. Η πυκνότητα οίκησης (brutto) δεν πρέπει να ξεπερνάει τα 100 ατ./Ha.
 - (4.1)** Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 3.000 τ.μ. Απαγορεύονται ακαδημίες για παιδιά σχολικής ηλικίας.
 - (5)** Θρησκευτικοί χώροι.
 - (6)** Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1.200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (7)** Διοίκηση τοπικής κλίμακας με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 3.000 τ.μ.. Εξαιρούνται Υπηρεσίες δημόσιας ασφάλειας (αστυνομία, πυροσβεστική, ΕΚΑΒ κ.λπ.).
 - (8)** Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία **(8.1)** με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 3.000 τ.μ.
 - (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 τ.μ.(ν. 4315/2014, Α'269).
 - (11)** Γραφεία/Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 3.000 τ.μ.
 - (12)** Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (13)** Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (15)** Τουριστικά καταλύματα δυναμικού έως 100 κλινών.
 - (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. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό, οι χρήσεις φανοποιείων και βαφείων μπορεί να επιτραπούν κατ' εξαίρεση σε περιοχές Γενικής Κατοικίας, υπό την προϋπόθεση ότι είναι χαμηλής όχλησης και αποτελούν συνοδή χρήση του συνεργείου.

(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.

(21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014, Α'225). Επιτρέπονται μόνο Αποθήκες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης (21.3.) μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(21.A) Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 3.000 τ.μ.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς, με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 3.000 τ.μ.

(27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. - Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.) με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 3.000 τ.μ.

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26.04.2017, Β' 1412).

(45) Χώροι διεξαγωγής Τεχνικών - ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 3.000 τ.μ.

(46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.

(48) Κατασκευές.

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

- «Ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο».

- «Κέντρα Δημιουργικής Επαναχρησιμοποίησης Υλικών» (ΚΔΕΥ) βάσει του ν. 4819/2021 (Α' 129).

Επιβάλλονται οι εξής όροι:

- α. Οι εξωτερικοί χώροι χρήσης από το ευρύ κοινό πρέπει να είναι κατάλληλα διαμορφωμένοι ώστε να μη συγκεντρώνονται περισσότερα από 100 άτομα ταυτόχρονα.
- β. Σε κάθε νέα κτιριακή εγκατάσταση ορίζεται ότι τα πλάτη που προβλέπονται από τον κτιριοδομικό κανονισμό για τις εξόδους διαφυγής, πρέπει να προσαυξάνονται κατά 20%.
- γ. Σε περίπτωση θεσμοθέτησης κανονιστικού πλαισίου που καθορίζει τις κατάλληλες αποστάσεις ασφαλείας από εγκαταστάσεις που εμπίπτουν στην ΚΥΑ 172058/11.02.2016 (Β' 354) ή και τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, οι παραπάνω χρήσεις θα επαναξιολογηθούν και θα επανακαθοριστούν σύμφωνα με το νέο ρυθμιστικό πλαίσιο.

- Χώρους Αστικού Πρασίνου και κοινωφελείς χρήσεις. Ειδικότερα, εκτεταμένος χώρος Πρασίνου προβλέπεται στο δυτικό-νοτιοδυτικό τμήμα της Π.Ε. 10, ανάμεσα στο ΒΔ όριο του ΟΛΘ και του ρέματος Δενδροποτάμου.

Όσον αφορά στην έκταση του ΟΛΘ, επισημαίνεται ότι με φορέα τον ίδιο έχει ήδη εκπονηθεί σχετική μελέτη (master plan) για την χερσαία ζώνη του και τις επιτρεπόμενες χρήσεις εντός αυτής (όπου συμπεριλαμβάνονται και προτάσεις για διαδρομές ή επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων).

Εικόνα 3-5: Απόσπασμα από Χάρτη Π.3.1α «Πολεοδομική Οργάνωση»



Πηγή: Αναθεώρηση ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024)

Σχετικά με τους **Συντελεστές Δόμησης**, το αναθεωρημένο ΓΠΣ (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024) καθορίζει **Μέσο Σ.Δ. κατά τμήματα Πολεοδομικών Ενοτήτων** (σύμφωνα με τη σχετική διάταξη του ν. 2508/1997) και κατά αντιστοιχία των ορίων των ήδη ισχυόντων συντελεστών δόμησης της εκάστοτε οικείας χωρικής ενότητας. Αναλυτικά, για το συγκεκριμένο τμήμα της ΖΑΕ ισχύουν τα εξής:

- Π.Ε.10 «Φιξ - Λαχανόκηποι» (εντός εγκεκριμένου σχεδίου τμήμα της Π.Ε.): ΜΣΔ 2,4
- Π.Ε.10 «Φιξ - Λαχανόκηποι» (περιοχή επέκτασης): ΜΣΔ 0,8
- Π.Ε.9 «Γιαννιτσών-Σταθμός» (εντός εγκεκριμένου σχεδίου τμήμα της Π.Ε.). Εντός της ΖΑΕ εμπίπτουν τα εξής τμήματα της Π.Ε. με:
 - ΜΣΔ 2,4 στο κεντρικό τμήμα της Π.Ε.9

- ΜΣΔ 3,6 στο νοτιοανατολικό τμήμα της Π.Ε.9
 - ΜΣΔ 4,2 στο ανατολικό άκρο της Π.Ε.9
- Το επόμενο ευρύτερο τμήμα της ΖΑΕ, από την οδό 26^{ης} Οκτωβρίου έως την οδό Καυταντζόγλου-Έδισσον, περιλαμβάνει τμήματα των Π.Ε.1 («Αριστοτέλους») και Π.Ε.2 («Λευκός Πύργος»), καθώς και τμήμα της ευρύτερης ζώνης μητροπολιτικών λειτουργιών που περικλείεται από την οδό Νικ. Γερμανού, την Λεωφ. Στρατού και τις οδούς Καυτατζόγλου-Έδισσον. Η περιοχή αυτή οργανώνεται έτσι ώστε επιμέρους στοιχεία της να αποτελέσουν «Μητροπολιτικό Πάρκο» για την πόλη διατηρώντας -κατά τα λοιπά- την ήδη διαμορφωμένη βασική κατανομή λειτουργιών και χρήσεων. Αναλυτικότερα, οι χρήσεις γης (εντός ΖΑΕ), που καθορίζονται από το αναθεωρημένο ΓΠΣ ((ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024) στο τμήμα αυτό διαρθρώνονται ως εξής:
- κατά βάση χρήσεις Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης (άρθρο 4 του Π.Δ. 59/2018, ΦΕΚ 114Α'), μαζί με κοινόχρηστες-κοινωφελείς χρήσεις και χώρους πρασίνου, σε ορισμένους από τους οποίους επιτρέπεται η χωροθέτηση αναψυκτήριου, που είναι περιορισμένης έκτασης και δεν αλλοιώνει τον χαρακτήρα του κοινόχρηστου χώρου πρασίνου, υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπεται από το εγκεκριμένο σχέδιο ή και τον πολεοδομικό κανονισμό και έχει επιφάνεια έως εκατό (100) τ.μ., όπως επίσης και η χωροθέτηση κοινωφελών εγκαταστάσεων μικρής κλίμακας (όπως περίπτερα πολιτισμού) ή στοιχείων τεχνικής υποδομής (όπως αντλιοστάσιων κ.λπ.)..

Εικόνα 3-6: Απόσπασμα από Χάρτη Π.3.1α «Πολεοδομική Οεργάνωση»



Πηγή: Αναθεώρηση ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024)

Όσον αφορά στους **Μέσους Συντελεστές Δόμησης** ανά Τμήμα Πολεοδομικής Ενότητας, σύμφωνα με το αναθεωρημένο ΓΠΣ (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024), στα τμήμα εντός της ΖΑΕ καθορίζονται τα εξής:

- ΜΣΔ 4,2 στο βορειοδυτικό τμήμα της Π.Ε.1 «Αριστοτέλους»
 - ΜΣΔ 2,4 στο δυτικό τμήμα της Π.Ε.1 και στο μικρό τμήμα μεταξύ οδού Κουντουριώτου και ορίου ΟΛΘ (Α' Προβλήτας)
 - ΜΣΔ 4,8 στο μεγαλύτερο τμήμα της Π.Ε.1
 - ΜΣΔ 4,8 στο σύνολο της Π.Ε.2
- Ακολουθως, στο υπόλοιπο τμήμα της ΖΑΕ, από την οδό Καυτατζόγλου-Έδισσον έως το διοικητικό όριο με τον Δήμο Καλαμαριάς, που περιλαμβάνει τα παράκτια τμήματα των Π.Ε.11 («Αγ.Τριάδα»), Π.Ε.12 («Ιπποκράτειο-Φάληρο»), Π.Ε.13 («Ανάληψη-Μπότσαρη»), Π.Ε.14 («Μαρτίου») και Π.Ε.15 («Ντεπώ»), οι χρήσεις γης που καθορίζονται από το αναθεωρημένο ΓΠΣ είναι «ηπιότερες» και διαρθρώνονται ως εξής:

Εικόνα 3-7: Απόσπασμα από Χάρτη Π.3.1α «Πολεοδομική Οεργάνωση»



Πηγή: Αναθεώρηση ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024)

- οι Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης (άρθρο 4 του Π.Δ. 59/2018, ΦΕΚ 114Α') περιορίζονται στο πρόσωπο των βασικών οδικών αξόνων (Λεωφ. Βασ.Γεωργίου, Λεωφ. Βασ. Όλγας

και οδός Σοφούλη), ενώ επί της Γ. Παπανδρέου και προς τη θάλασσα καθορίζεται Γενική Κατοικία (άρθρο 3 του Π.Δ. 59/2018, ΦΕΚ 114Α').

- Η υπόλοιπη περιοχή κατοικίας περιλαμβάνει χρήσεις Γενικής Κατοικίας (άρθρο 3 του Π.Δ. 59/2018, ΦΕΚ 114Α') με περιορισμούς, καθώς και τις συνοδές κοινωφελείς χρήσεις. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται μόνο οι κάτωθι ειδικές κατηγορίες χρήσεων του άρθρου 3:

(1) Κατοικία.

(2) Κοινωνική πρόνοια.

(3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τ.μ.

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.

(5) Θρησκευτικοί χώροι.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1.200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.

(8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1)

(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 τ.μ. (ν. 4315/2014, Α'269).

(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.

(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.

(21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014, Α'225). Επιτρέπονται μόνο Αποθήκες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης (21.3.) μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(21.A) Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres).

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26.04.2017, Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.

(41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών προσφύγων και ευάλωτων ομάδων μέχρι 300 ατόμων.

(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

(46) Αστική γεωργία λαχανόκηποι.

(48) Κατασκευές.

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

- «Ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο».

- «Κέντρα Δημιουργικής Επαναχρησιμοποίησης Υλικών» (ΚΔΕΥ) βάσει του ν. 4819/2021 (Α' 129).

- Για τη ζώνη της Νέας Παραλίας καθορίζονται οι εξής χρήσεις:

- **Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο** (άρθρο 7, παρ. 1 του Π.Δ. 59/2018): στους περισσότερους από αυτούς χώρους πρασίνου, επιτρέπεται η χωροθέτηση αναψυκτήριου, που είναι περιορισμένης έκτασης και δεν αλλοιώνει τον χαρακτήρα του κοινόχρηστου χώρου πρασίνου, υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπεται από το εγκεκριμένο σχέδιο ή και τον πολεοδομικό κανονισμό και έχει επιφάνεια έως εκατό (100) τ.μ., όπως επίσης και η χωροθέτηση κοινωφελών εγκαταστάσεων μικρής κλίμακας (όπως περίπτερα πολιτισμού) ή στοιχείων τεχνικής υποδομής (όπως αντλιοστάσιων κ.λπ.).

- **Χώροι Τουρισμού-Αναψυχής με περιορισμούς (Τ.Α.1, Τ.Α.2, Τ.Α.3 και Τ.Α.4):** Στην περιοχή «Τουρισμός – Αναψυχή (Τ.Α.1)» επιτρέπονται οι χρήσεις «Ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο» και οι χρήσεις του άρθρου 5 του Π.Δ. 59/2018 με την εξαίρεση των ειδικών κατηγοριών χρήσεων (44) Καζίνο και (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

Στην περιοχή «Τουρισμός – Αναψυχή (Τ.Α.2)» επιτρέπονται οι εξής, εκ των προβλεπόμενων χρήσεων του άρθρου 5 του Π.Δ. 59/2018: (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις, (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά Κέντρα, (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2), (12) Εστίαση, (13) Αναψυκτήρια, (14) Αναψυχή και «Ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο».

Στην περιοχή «Τουρισμός – Αναψυχή (Τ.Α.3)» επιτρέπονται μόνο οι εξής, εκ των προβλεπόμενων χρήσεων του άρθρου 5 του Π.Δ. 59/2018: (4.3) Ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις, (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις, (12) Εστίαση, (13) Αναψυκτήρια, (14) Αναψυχή και «Ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο».

Στην περιοχή «Τουρισμός – Αναψυχή (Τ.Α.4)» επιτρέπονται μόνο οι εξής, εκ των προβλεπόμενων χρήσεων του άρθρου 5 του Π.Δ. 59/2018: (4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις, (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις, (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2), (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο

γραφεία, (12) Εστίαση, (13) Αναψυκτήρια, (14) Αναψυχή και «Ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο».

- Τέλος, η ευρύτερη περιοχή του ΟΜΜΘ και του «Ποσειδωνίου», που περιλαμβάνει την μεγάλη έκταση του εργοστασίου Αλλατίνη, τις αδιαμόρφωτες αδόμητες παραθαλάσσιες εκτάσεις νοτίως του «Ποσειδωνίου», τους χώρους αθλητισμού του «Ποσειδωνίου» και την έκταση του ΟΜΜΘ, καθορίζονται από το ΓΠΣ ως «περιοχές ειδικής ρύθμισης». Για την περιοχή αυτή θα εκπονηθούν ειδικές μελέτες για τον πλήρη καθορισμό των χρήσεων γης, των όρων και περιορισμών δόμησης.

Όπως προαναφέρθηκε, το συγκεκριμένο τμήμα της ΖΑΕ αποτελεί μέρος της λεγόμενης «Περιοχής Οικοδομικών Μονάδων» (δηλαδή της ευρύτερης γραμμικής ζώνης που διατρέχει τις Π.Ε.11 έως Π.Ε.15 παράλληλα προς την ακτογραμμή) και στην οποία δεν έχουν καθοριστεί αριθμητικοί Σ.Δ. αλλά δομήθηκε ως συνάρτηση των διαγραμμάτων δόμησης και του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων των επιμέρους διαταγμάτων ρυμοτομίας. Σημειώνεται ότι η περιοχή αυτή, σύμφωνα με το αναθεωρημένο ΓΠΣ, διατηρείται ως περιοχή ειδικών εγκεκριμένων όρων, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του ν.4067/2012. Το αναθεωρημένο ΓΠΣ διατηρεί **την υφιστάμενη κατάσταση χωρίς καθορισμό αριθμητικών ΜΣΔ**, δηλαδή ως περιοχή όπου ισχύουν οι ειδικοί εγκεκριμένοι όροι δόμησης των διαταγμάτων ρυμοτομίας της.

Αντίστοιχα, για την ευρύτερη περιοχή του ΟΜΜΘ και του «Ποσειδωνίου», σύμφωνα με το αναθεωρημένο ΓΠΣ, θα εκπονηθούν ειδικές μελέτες για τον πλήρη καθορισμό των χρήσεων γης, των όρων και περιορισμών δόμησης, ενώ ο Σ.Δ. θα καθοριστεί στο πλαίσιο της προτεινόμενης –από το αναθεωρημένο ΓΠΣ- «ειδικής μελέτης συντελεστών δόμησης».

3.1.2.4. Θεσμοθετημένες χρήσεις στο τμήμα ΖΑΕ του Δήμου Καλαμαριάς

Στο τμήμα της Ζώνης Άμεσης Επιρροής που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Καλαμαριάς, οι ισχύουσες θεσμοθετημένες χρήσεις γης καθορίζονται από το εγκεκριμένο – και προσφάτως αναθεωρημένο- ΓΠΣ (ΦΕΚ 3 ΑΑΠ/2015). Ειδικότερα:

- Στην εντός σχεδίου περιοχή της ΖΑΕ

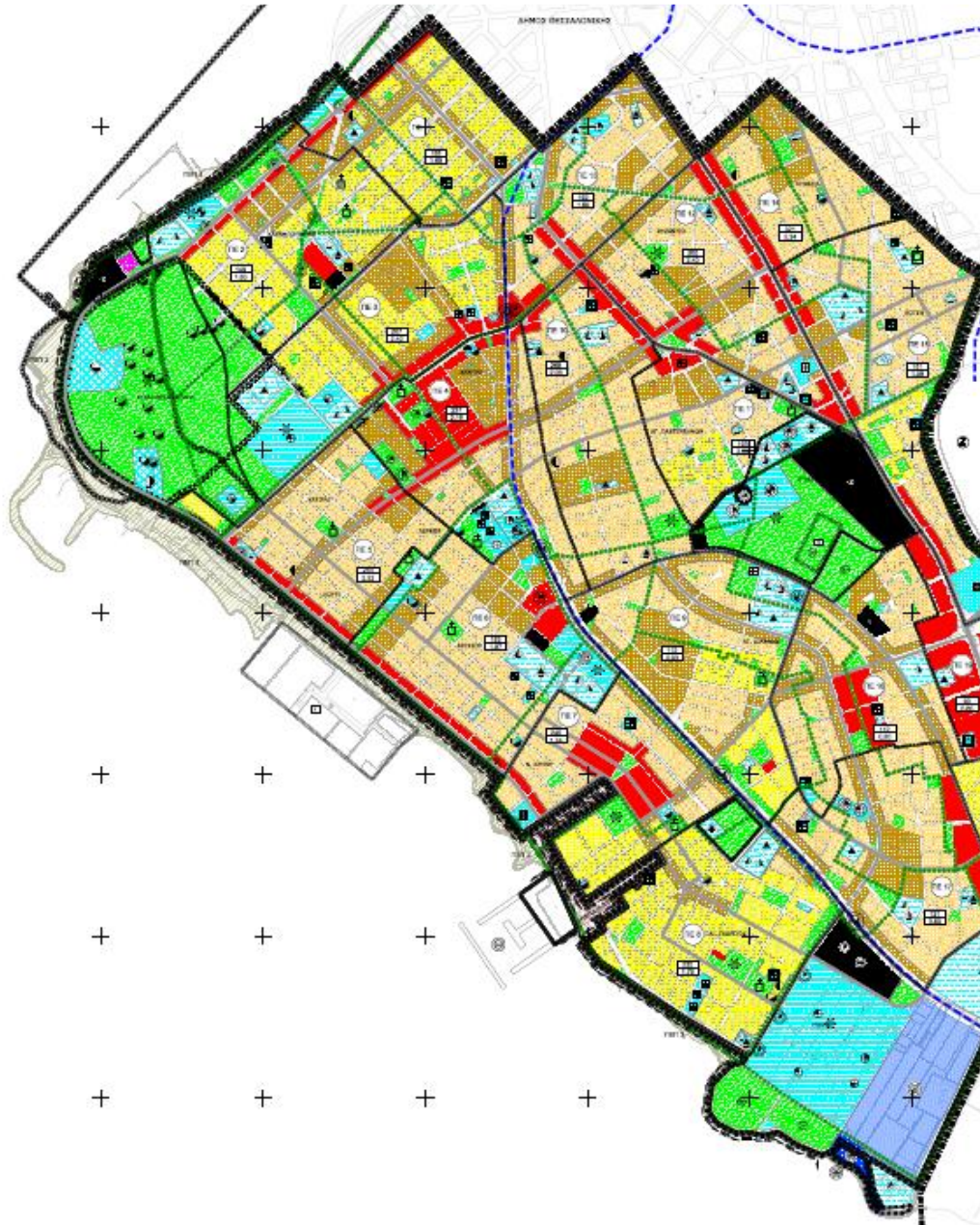
Για το τμήμα της ΖΑΕ που εκτείνεται κατά μήκος της βόρειας ακτής της Καλαμαριάς, εκατέρωθεν της οδού Σοφούλη, και το οποίο περιλαμβάνει τμήματα των Π.Ε. 1 και 2, το ΓΠΣ προβλέπει χρήσεις:

- Αμιγούς Κατοικίας, κατά το άρθρο 2 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'/1987)
- Γενικής Κατοικίας «τύπου Β» (όπως χαρακτηρίζεται στο ΓΠΣ), κατά το άρθρο 3 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'/1987) εξαιρουμένων: Πρατηρίων υγρών καυσίμων και ιδιωτικών κλινικών (παραγ.12 άρθρο 11 Ν.2052/1992). Επιτρέπονται τα καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (παρ. Β3 άρθρου 1 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'/1987), συμπεριλαμβανομένων των καταστημάτων Παροχής Υπηρεσιών Πρωτοβάθμιας Υγείας που υπάγονται στο Π.δ/γμα 180 (ΦΕΚ 210Α') (ιατρικά κέντρα, διαγνωστικά κέντρα, ακτινολογικά εργαστήρια, μικροβιολογικά εργαστήρια κλπ).
- Τοπικού Κέντρου στο πρόσωπο των Ο.Τ. επί της οδού Σοφούλη, με τις χρήσεις του άρθρου 4 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'/1987) από τις οποίες εξαιρούνται:

Κέντρα διασκέδασης-αναψυχής, πρατήρια υγρών καυσίμων, εκθεσιακά κέντρα και εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.

- Χώροι πρασίνου και κοινωφελείς χρήσεις (αθλητισμού, εκπαίδευσης), κυρίως βορείως της οδού Σοφούλη.

Εικόνα 3-8: Απόσπασμα από Χάρτη Π.2 «Χρήσεις γης & Προστασία Περιβάλλοντος»



Πηγή: ΓΠΣ Δήμου Καλαμαριάς (ΦΕΚ 3 ΑΑΠ/2015)

Στη συνέχεια, εντός της ΖΑΕ εμπίπτει ο χώρος του πρώην στρατοπέδου Κόδρα (όπως προβλέπεται από το ΓΠΣ ως πυρήνας αστικού πρασίνου υπερτοπικού χαρακτήρα, με πολιτιστικές χρήσεις στα διατηρητέα στρατιωτικά κτίσματα), μαζί με τις χρήσεις αθλητισμού (ποδοσφαιρικό γήπεδο και κολυμβητήριο) που βρίσκονται επί της οδού Χηλής και των χρήσεων εκπαίδευσης επί της οδού Παπάγου.

Ακολουθως, στο εντός σχεδίου τμήμα της ΖΑΕ που εκτείνεται παράλληλα με την νότια ακτή του Δήμου (περιοχές Αρετσούς και Νέας Κρήνης) έως την Περιφερειακή Τάφρο (όριο με Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη), και το οποίο περιλαμβάνει τα παράκτια τμήματα των Π.Ε. 5, 6, 7 και 8, το ΓΠΣ καθορίζει χρήσεις:

- Τοπικού Κέντρου με τις χρήσεις του άρθρου 4 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'/1987) από τις οποίες εξαιρούνται: Κέντρα διασκέδασης-αναψυχής, πρατήρια υγρών καυσίμων, εκθεσιακά κέντρα και εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών. Οι χρήσεις αυτές προσδιορίζονται επί του προσώπου των Ο.Τ. κατά μήκος της οδού Πλαστήρα (Π.Ε. 5, 6 και 7) και εκατέρωθεν της οδού Κουντουριώτου στο τμήμα της από Αλατσατών έως Βρυούλων (Π.Ε. 7).
- Γενικής Κατοικίας «τύπου Β», όπως προσδιορίστηκε προηγουμένως, σε μικρό αριθμό Ο.Τ. των Π.Ε. 5 και 6.
- Γενικής Κατοικίας «τύπου Α» (όπως χαρακτηρίζεται στο ΓΠΣ) στο υπόλοιπο εντός ΖΑΕ τμήμα των Π.Ε. 5 και 6, καθώς και σε τμήμα της Π.Ε. 7. Η Γενική Κατοικία «τύπου Α» περιλαμβάνει τις χρήσεις του άρθρου 3 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'/1987) από τις οποίες εξαιρούνται: Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί, Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, Πρατήρια υγρών καυσίμων, Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών πρωτοβάθμιας υγείας που υπάγονται στο Π.δ/γμα 180/2009 (ΦΕΚ 210Α'), καθώς και οι ιδιωτικές κλινικές (παραγ. 12 άρθρο 11 του Ν.2052/1992).
- Αμιγούς Κατοικίας, κατά το άρθρο 2 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'/1987), στο υπόλοιπο εντός ΖΑΕ τμήμα της Π.Ε. 7 και στο σύνολο της εντός ΖΑΕ τμήμα της Π.Ε. 8.
- Κοινοφελείς χρήσεις (πρόνοια, εκπαίδευση, πολιτισμός, αθλητισμός) με σημαντικότερες τις εκτεταμένες αθλητικές εγκαταστάσεις του Αθλητικού Κέντρου Μίκρας στο ΝΑ τμήμα της ΖΑΕ, οι ειδικότερες χρήσεις του οποίου καθορίζονται στον Ν.3207/2003 (ΦΕΚ 302Α') με τον οποίο εγκρίθηκε το τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο του χώρου αθλητικών εγκαταστάσεων Μίκρας, στο πλαίσιο των έργων Ολυμπιακής Προετοιμασίας. Μεταξύ αυτών και της Λεωφόρου Εθνικής Αντιστάσεως (περιοχή Φοίνικα) περιλαμβάνονται επίσης χώροι εγκαταστάσεων Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (σταθμός Μετρό και αστικών λεωφορείων, χώροι στάθμευσης), χρήσεις τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (σχολές ΑΠΘ), πρόνοιας και αθλητισμού (ποδοσφαιρικό γήπεδο Α.Ε. Φοίνικα), ενώ η μεγάλη έκταση που εκτείνεται από το αθλητικό κέντρο έως την περιφερειακή Τάφρο (όριο με Δ.Ε. Πυλαίας) καθορίζεται από το ΓΠΣ ως χώρος αμαξοστασίου του Μετρό.
- Χώροι πρασίνου, οι σημαντικότεροι εκ των οποίων είναι η πλατεία Σκρα (χώροι πρασίνου και υπαίθριου αθλητισμού, Π.Ε. 6), η πλατεία Ύδρας και το πάρκο Ούλοφ Πάλμε (Π.Ε. 7). Σημαντικές εκτάσεις πρασίνου καθορίζονται και στο νότιο τμήμα του αθλητικού κέντρου Μίκρας, κατά το ισχύον διάταγμα ρυμοτομίας του.

Όσον αφορά στους **θεσμοθετημένους Μέσους Συντελεστές Δόμησης** στο τμήμα της ΖΑΕ που εμπίπτει εντός των ορίων του Δήμου Καλαμαριάς, σύμφωνα με το ΓΠΣ ισχύουν τα εξής:

- Μ.Σ.Δ. 1,69 στην Π.Ε. 1
- Μ.Σ.Δ. 1,60 στην Π.Ε. 2

- Μ.Σ.Δ. 2,22 στην Π.Ε. 5
- Μ.Σ.Δ. 1,87 στην Π.Ε. 6
- Μ.Σ.Δ. 1,74 στην Π.Ε. 7
- Μ.Σ.Δ. 1,76 στην Π.Ε. 8

- Στην εκτός σχεδίου περιοχή της ΖΑΕ

Τα εκτός σχεδίου τμήματα της ΖΑΕ εντός του Δήμου Καλαμαριάς αφορούν περιοχές που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ ως Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) καθώς και την Περιοχή Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης - Αστικού & Φυσικού Τοπίου (ΠΕΠΔ-ΑΦΤ).

Ειδικότερα, ορίζεται ως ΠΕΠ1 η εκτός σχεδίου παράκτια περιοχή που εκτείνεται δυτικά της οδού Θεμ. Σοφούλη, από το κοινό όριο με το Δήμο Θεσσαλονίκης μέχρι το Κυβερνείο (θερινό ανάκτορο). Αντίστοιχα, ως ΠΕΠ2 ορίζεται η εκτός σχεδίου παράκτια περιοχή η οποία εκτείνεται από το Κυβερνείο μέχρι το βορειοδυτικό όριο του Αλιευτικού Καταφυγίου Ν. Κρήνης, εξαιρουμένης της έκτασης της τουριστικής μαρίνας Αρετσούς. Τέλος, ως ΠΕΠ3 ορίζεται η εκτός σχεδίου παράκτια περιοχή από το νοτιοανατολικό όριο του Αλιευτικού Καταφυγίου Ν. Κρήνης μέχρι το βορειοδυτικό όριο του Καταφυγίου Τουριστικών Σκαφών στην περιοχή Μίκρα.

Κατά το ΓΠΣ, για κάθε μία από τις παραπάνω **περιοχές ΠΕΠ** προτείνεται να συνταχθεί Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη (ΕΠΜ) για την έκδοση του Π.δ/τος του άρθρου 21 του Ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160Α'), για το χαρακτηρισμό τους, σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ίδιου νόμου, και τον καθορισμό των ορίων και των τυχόν ζωνών προστασίας αυτών, καθώς και των αναγκών για την προστασία τους γενικών όρων, απαγορεύσεων και περιορισμών στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην κατάτμηση ακινήτων και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και στην εκτέλεση έργων, κατά το άρθρο 16 παρ. 2 του Ν.2742/1999 (ΦΕΚ 207Α'), όπως οι ανωτέρω διατάξεις ισχύουν. Κατά τη σύνταξη των ΕΠΜ θα ληφθούν υπόψη οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις, το ιδιοκτησιακό καθεστώς, οι τελεσίδικες πράξεις χαρακτηρισμού δασικών εκτάσεων, καθώς και οποιεσδήποτε άλλες νομικές δεσμεύσεις. Μέχρι την έκδοση των ανωτέρω Π.δ/των επιτρέπεται η συνέχιση λειτουργίας νόμιμα υφιστάμενων δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων, καθώς και να επισκευάζονται μόνο για λόγους χρήσεως και υγιεινής. Απαγορεύεται κάθε νέα επέμβαση στις ανωτέρω ΠΕΠ. Επιτρέπονται μόνο έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης καθώς και τα απολύτως απαραίτητα έργα υποδομής των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας.

Επιπλέον των περιοχών ΠΕΠ, για την **ΠΕΠΔ-ΑΦΤ** το ΓΠΣ προβλέπει «την εκπόνηση Ειδικής Περιβαλλοντικής και ταυτόχρονα Πολεοδομικής Μελέτης, για τη διαφύλαξη των φυσικών στοιχείων της περιοχής σε αρμονική συνύπαρξη με τις ανθρωπογενείς δραστηριότητες, θεωρώντας το αστικό τοπίο ως ενιαίο σύνολο. Η μελέτη θα πρέπει να λάβει υπόψη επιπλέον, εκτός του ΠΔ 31-01-1990 (ΦΕΚ 86Δ'/16-02-1990, του Πρακτικού ΣτΕ (Ε') 782/1989 και της απόφασης ΣτΕ (Ε') 2164/1994, τυχόν πραγματικές δημιουργηθείσες καταστάσεις από νόμιμες αγοραπωλησίες εκτάσεων στην υπόψη περιοχή κατά το ενδιάμεσο χρονικό διάστημα (1990–1994), και κάθε σχετική γενική και ειδική περιβαλλοντική και πολεοδομική νομοθεσία και νομολογία, με στόχο την επίλυση της εκκρεμότητας στο πολεοδομικό καθεστώς, που προαναφέρθηκε, και του, συνεπεία της εκκρεμότητας αυτής, κοινωνικού προβλήματος του σχετικού αδιεξόδου των ιδιοκτητών γης στην περιοχή, στα πλαίσια εξυπηρέτησης του γενικότερου δημοσίου συμφέροντος. Ενόψει των παραπάνω, η ΕΠΜ για την ΠΕΠΔ–ΑΦΤ θα είναι και πολεοδομική μελέτη, και η τελική πρόταση για την έκδοση ΠΔ/τος για την περιοχή θα ρυθμίσει και το πολεοδομικό καθεστώς αυτής, αντιμετωπίζοντας παράλληλα τις ειδικές

συνθήκες και τα χαρακτηριστικά της περιοχής με πρόταση κατάλληλων ειδικών όρων και περιορισμών προστασίας. Επισημαίνεται ότι θα πρέπει να ληφθούν επίσης υπόψη οι διατάξεις της παραγ. 4 του άρθρου 21 του Ν.1650/1986, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 6 του Ν.937/2011 (ΦΕΚ 60Α'), σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 5, παραγ. Γ και άρθρου 6 παραγ. Γ.1 και Ε του Ν.3827/2010 (ΦΕΚ 30Α'). Μέχρι την έκδοση του ανωτέρω Π.Δ/τος για την ΠΕΠΔ-ΑΦΤ επιτρέπεται η συνέχιση λειτουργίας νόμιμα υφιστάμενων δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων, καθώς και να επισκευάζονται μόνο για λόγους χρήσεως και υγιεινής. Απαγορεύεται κάθε νέα επέμβαση στην ανωτέρω ΠΕΠΔ-ΑΦΤ. Επιτρέπονται μόνο έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης καθώς και τα απολύτως απαραίτητα έργα υποδομής των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας».

Επισημαίνεται ότι σε τμήματα των παραπάνω εκτός σχεδίου παράκτιων περιοχών του Δήμου Καλαμαριάς υπάρχουν χαρακτηρισμένες δασικές εκτάσεις, με Πράξεις Χαρακτηρισμού του Δασαρχείου.

Τέλος, στο νότιο παράκτιο άκρο του Δήμου Καλαμαριάς βρίσκονται δύο εκτάσεις με ιδιαίτερη χρήση:

- Η χερσαία ζώνη της προβλεπόμενης τουριστικής μαρίνας στο νοτιοανατολικό όριο του αθλητικού κέντρου Μίκρας.
- Η έκταση της Εθνικής Σχολής Δικαστών (με χρήση εκπαίδευσης) στο νοτιοανατολικό άκρο του Δήμου.

- Λοιποί όροι-περιορισμοί:

Το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας στις εκτός σχεδίου περιοχές ορίζεται στα 10.000 τ.μ. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα τα οποία πληρούσαν την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης έγκρισης του ΓΠΣ τις αρτιότητες του Π.δ/τος 24-05-1985 (ΦΕΚ 270Δ').

3.1.2.5. Θεσμοθετημένες χρήσεις στο τμήμα ΖΑΕ του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη

Στο τμήμα της Ζώνης Άμεσης Επιρροής που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη (Δ.Ε. Πυλαίας), οι ισχύουσες θεσμοθετημένες χρήσεις γης καθορίζονται από το εγκεκριμένο -και προσφάτως αναθεωρημένο- ΓΠΣ (ΦΕΚ 123ΑΑΠ/2017). Ειδικότερα:

- Πολεοδομική Ενότητα 14:

Η Π.Ε. 14 της Δ.Ε. Πυλαίας (περιοχή επέκτασης σχεδίου) καλύπτει ευρύτατο τμήμα της εντός ΖΑΕ περιοχής που εκτείνεται ανατολικά της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής και έως την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Μουδανιών. Η Π.Ε. 14 συμπεριλαμβάνει έκταση του πρώην Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, και προβλέπεται να πολεοδομηθεί με χρήσεις ως επί το πλείστον Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης και σε μικρότερο ποσοστό χρήσεις Γενικής Κατοικίας, μαζί με τις συνοδευτικές κοινόχρηστες-κοινωφελείς χρήσεις και το απαιτούμενο εσωτερικό οδικό δίκτυο. Αναλυτικά, για την Π.Ε. 14 το εγκεκριμένο ΓΠΣ Δ.Ε. Πυλαίας καθορίζει τις ακόλουθες χρήσεις γης:

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης «Α» (όπως χαρακτηρίζεται στο ΓΠΣ) στο μεγαλύτερο τμήμα της Π.Ε. 14, με τις χρήσεις του άρθρου 4 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'/1987) εξαιρουμένων των εξής: κατοικία, ξενοδοχεία-τουριστικές εγκαταστάσεις, κτίρια εκπαίδευσης, επαγγελματικά εργαστήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις, πρατήρια καυσίμων και εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς.

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης «Β» (όπως χαρακτηρίζεται στο ΓΠΣ) στο κεντρικό τμήμα της Π.Ε. 14 (συγκεκριμένα στην έκταση του πρώην ΟΕΚ που προσδιορίζεται ως περιοχή «ΚΛ-1»), με χρήσεις του άρθρου 4 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'/1987) εξαιρουμένων των εξής: ξενοδοχεία-τουριστικές εγκαταστάσεις, επαγγελματικά εργαστήρια, πρατήρια καυσίμων και εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς.
- Γενική Κατοικία «Β» (όπως χαρακτηρίζεται στο ΓΠΣ) σε μικρό τμήμα της δυτικής πλευράς της Π.Ε. 14, με τις χρήσεις του άρθρου 3 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'/1987) από τις οποίες εξαιρούνται: ξενοδοχεία, επαγγελματικά εργαστήρια και πρατήρια καυσίμων.

Σε όλες τις παραπάνω κατηγορίες χρήσεων γης συμπεριλαμβάνονται οι απαιτούμενες χρήσεις κοινωνικής υποδομής και κοινόχρηστων χώρων (πρόνοιας, εκπαίδευσης, αθλητισμού, πολιτισμού, χώρων πρασίνου).

- Πολεοδομική Ενότητα 15:

Ομοίως, η Π.Ε. 15 της Δ.Ε. Πυλαίας αποτελεί επίσης περιοχή επέκτασης σχεδίου στο παραλιακό μέτωπο και συγκεκριμένα στο τμήμα που περικλείεται από την Περιφερειακή Τάφρο, την Λεωφόρο Γεωργικής Σχολής και την ακτογραμμή, έως το στενότερο σημείο μεταξύ θάλασσας και Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής. Σύμφωνα με το ΓΠΣ αποτελεί περιοχή προς πολεοδόμηση με χρήσεις κεντρικών λειτουργιών πόλης (προσδιοριζόμενες επί της Λεωφόρου), τουρισμού-αναψυχής και εκτεταμένης παράκτιας ζώνης πρασίνου, ενώ σε μικρό τμήμα της περιοχής τουρισμού-αναψυχής επιτρέπεται και κατοικία, με τις συνοδευτικές κοινόχρηστες-κοινωφελείς χρήσεις. Αναλυτικά, για την Π.Ε. 15 το εγκεκριμένο ΓΠΣ Δ.Ε. Πυλαίας καθορίζει τις ακόλουθες χρήσεις γης:

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης «Γ» (όπως χαρακτηρίζεται στο ΓΠΣ), οι οποίες προσδιορίζονται χωρικά σε επαφή με την Λεωφ. Γεωργικής Σχολής, με τις χρήσεις του άρθρου 4 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'/1987) εξαιρουμένων των εξής: κατοικία, ξενοδοχεία - τουριστικές εγκαταστάσεις, κτίρια εκπαίδευσης, επαγγελματικά εργαστήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς. Πρατήρια καυσίμων επιτρέπονται μόνο επί του μετώπου της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής.
- Χρήσεις Τουρισμού- Αναψυχής του άρθρου 8 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'/1987), εξαιρουμένων των: εγκαταστάσεων μέσων μαζικής μεταφοράς και κατοικίας, η οποία ωστόσο επιτρέπεται μόνο στο τμήμα Τουρισμού-Αναψυχής με στοιχείο «ΤΑ-1», στο βορειοδυτικό τμήμα της Π.Ε. 15. Στο τμήμα «ΤΑ-1» προβλέπονται και οι απαιτούμενοι κοινωφελείς-κοινόχρηστοι χώροι εξυπηρέτησης της κατοικίας.
- Ελεύθεροι χώροι - Αστικό Πράσινο, κυρίως ως ευρεία ζώνη πρασίνου παράλληλα προς την ακτογραμμή, με τις χρήσεις του άρθρου 9 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'/1987) εξαιρουμένων των εξής: πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού.

Συντελεστές Δόμησης: Για τις Π.Ε. 14 και 15 το ΓΠΣ ορίζει Συντελεστή Δόμησης 0,4.

- Εκτός σχεδίου Περιοχές Ελέγχου & Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΑ):

Η υπόλοιπη εντός ΖΑΕ περιοχή της Δ.Ε. Πυλαίας αποτελείται κυρίως από τις εκτός σχεδίου ζώνες ΠΕΠΑ ΓΒ2 (συγκεκριμένα τις ειδικότερες υποκατηγορίες της ΓΒ2.β και ΓΒ2.α2) και ΠΕΠΑ ΓΒ3. Σημειώνεται ότι σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 10.000 τ.μ. Αναλυτικότερα, οι επιτρεπόμενες χρήσεις κατά το ΓΠΣ είναι οι ακόλουθες:

▪ ΠΕΠΑ ΓΒ2.β

Η ΠΕΠΑ ΓΒ2.β οριοθετείται από την οδό Μαρίνου Αντύπα, την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Μουδανιών, το όριο του Δήμου, το όριο της ΠΕΠΑ ΓΒ3 και το ρέμα «Φλόριντα». Εντός ΖΑΕ εμπίπτει το σύνολο της ΠΕΠΑ ΓΒ2.β, και σύμφωνα με το ΓΠΣ εντός αυτής επιτρέπονται:

- Καταστήματα λιανικού εμπορίου, πολυκαταστήματα, υπεραγορές (εκτός εμπορίας βαρέων οχημάτων άνω των 3,5 τόνων), ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 1 και 5 του π.δ/τος 24/31-05-1985 (ΦΕΚ 270Δ') και επιπλέον:

- μέγιστος συντελεστής δόμησης: 0,2
- μέγιστο ποσοστό κάλυψης γηπέδου έως 10%
- μέγιστο ύψος 7,5 μ.
- Επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων του ενός κτιρίου στο γήπεδο.
- Δεν τίθεται ο περιορισμός της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης.

- Γραφεία παροχής υπηρεσιών, γραφεία διοίκησης επιχειρήσεων, δημόσιας διοίκησης-αυτοδιοίκησης, με μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης 600 τ.μ. και με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει.

- Τράπεζες, ασφάλειες, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, με μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης 600 τ.μ. και με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει.

- Συνεργεία αυτοκινήτων και εγκαταστάσεις συντήρησης και επισκευής οχημάτων (εξαιρουμένων των βαρέων οχημάτων), κατά τα προβλεπόμενα στον Ν.1575/1985 και με μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης 600 τ.μ.

- Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης κλπ), με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 1 του από 24-5-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει.

- Πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού, με τους όρους και περιορισμούς των άρθρων 1 και 5 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει.

- Αθλητικές εγκαταστάσεις κτιριακού όγκου έως 2.000 κ.μ., με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ') και του άρθρου 9 του από 6/17-10-1978 π.δ/τος (ΦΕΚ 538Δ'), όπως ισχύουν.

- Κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής πρόνοιας-μέριμνας και περίθαλψης, με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), του άρθρου 5 του από 6/17-10-1978 π.δ/τος (ΦΕΚ 538Δ') προκειμένου για ευαγή ιδρύματα, και του άρθρου 6 του ιδίου Π.Δ. προκειμένου για νοσοκομεία-κλινικές, όπως αυτά ισχύουν.

▪ ΠΕΠΑ ΓΒ2.α2

Ως ΠΕΠΑ ΓΒ2.α2 ορίζεται το τμήμα της ΠΕΠΑ ΓΒ2 που βρίσκεται νοτίως του ρέματος «Φλόριντα», στο νότιο άκρο της Δ.Ε. Πυλαίας. Εντός ΖΑΕ εμπίπτει το γραμμικό τμήμα της ΠΕΠΑ ΓΒ2.α2 που βρίσκεται δυτικά της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής αναπτυσσόμενο

παράλληλα προς τον οδικό άξονα, οριοθετούμενο από το όριο του Δήμου (νότια) και το όριο της ΠΕΠΔ ΓΒ3 (δυτικά). Στις περιοχές ΠΕΠΔ ΓΒ2.α2 επιτρέπονται:

- Καταστήματα λιανικού εμπορίου, πολυκαταστήματα, υπεραγορές (εκτός εμπορίας βαρέων οχημάτων άνω των 3,5 τόνων), ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 1 και 5 του π.δ/τος 24/31-05-1985 (ΦΕΚ 270Δ') και επιπλέον:

- μέγιστος συντελεστής δόμησης: 0,2
- μέγιστο ποσοστό κάλυψης γηπέδου έως 10%
- μέγιστο ύψος 7,5 μ.

Επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων του ενός κτιρίου στο γήπεδο.

Δεν τίθεται ο περιορισμός της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης.

- Γραφεία παροχής υπηρεσιών, γραφεία διοίκησης επιχειρήσεων, δημόσιας διοίκησης- αυτοδιοίκησης, με μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης 600 τ.μ. και με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει.

- Τράπεζες, ασφάλειες, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, με μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης 600 τ.μ. και με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει.

- Συνεργεία αυτοκινήτων και εγκαταστάσεις συντήρησης και επισκευής οχημάτων (εξαιρουμένων των βαρέων οχημάτων), κατά τα προβλεπόμενα στον Ν.1575/1985 και με μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης 600 τ.μ.

- Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης κ.λπ.), με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει.

- Πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού, με τους όρους και περιορισμούς των άρθρων 1 και 5 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει.

- Αθλητικές εγκαταστάσεις κτιριακού όγκου έως 2.000 κ.μ., με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ') και του άρθρου 9 του από 6/17-10-1978 π.δ/τος (ΦΕΚ 538Δ'), όπως αυτά ισχύουν.

▪ **ΠΕΠΔ ΓΒ3**

Ως περιοχές ΠΕΠΔ ΓΒ3, ορίζονται δύο περιοχές στο νότιο τμήμα της Δ.Ε. Πυλαίας, εκ των οποίων εντός ΖΑΕ εμπίπτει αυτή που βρίσκεται νοτίως του ρέματος «Φλόριντα» και δυτικά της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής, σε επαφή με την παρόδια ζώνη ΠΕΠΔ ΓΒ2.α2, και οριοθετείται βόρεια με το ρέμα, νότια με το όριο του Δήμου, δυτικά με το αγρόκτημα της Γεωπονικής Σχολής του ΑΠΘ και ανατολικά με το όριο της προαναφερόμενης παρόδιας ζώνης ΠΕΠΔ ΓΒ2.α2. Στην ΠΕΠΔ ΓΒ3 επιτρέπονται:

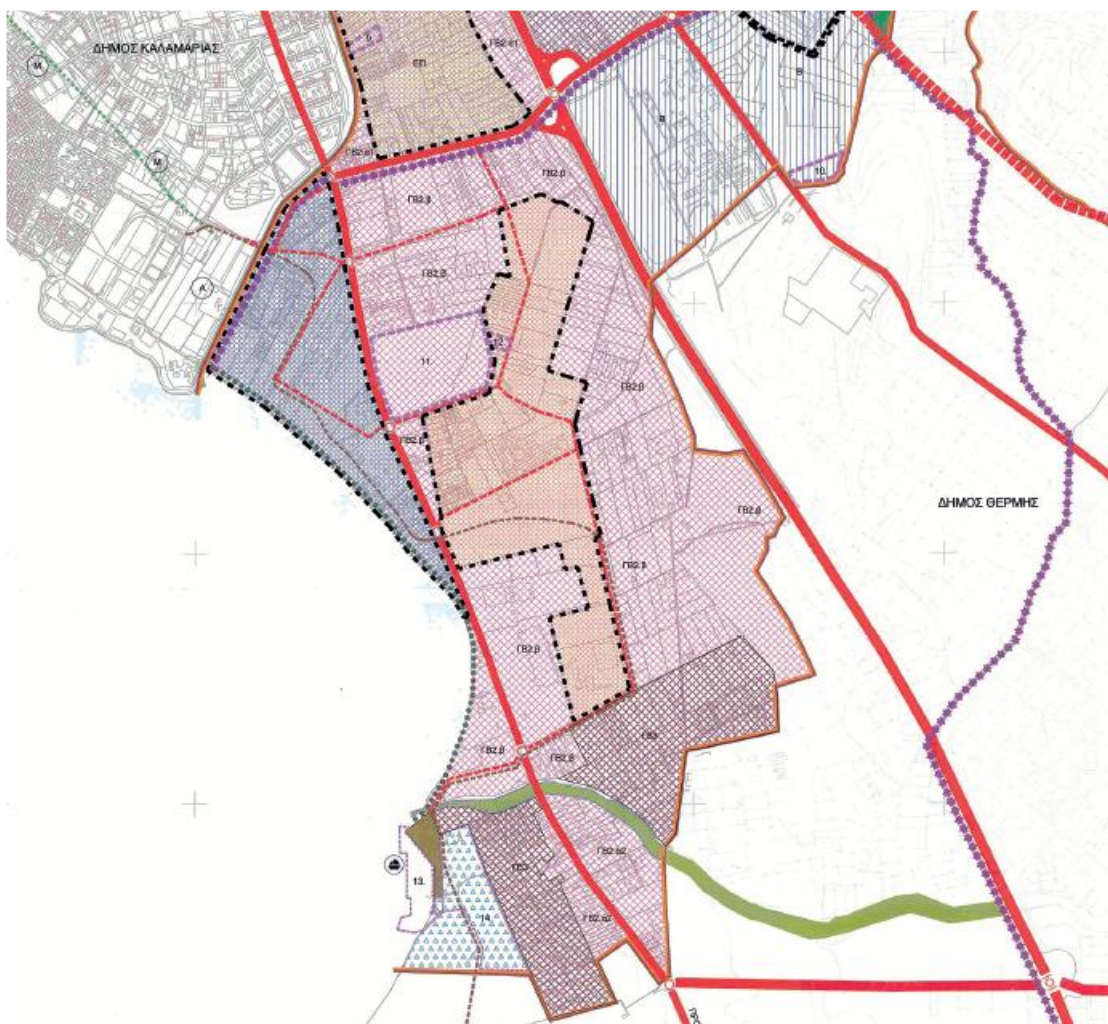
- Κατοικία, μέγιστης συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης 200 τ.μ. με απαγόρευση ανέγερσης περισσότερων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 1 και 6 του π.δ/τος 24/31-05-1985 (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει.

- Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης κλπ), με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει.

- Πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού, με τους όρους και περιορισμούς των άρθρων 1 και 5 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει.

- Ξενώνες και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ') και του άρθρου 8 του από 6/17-10-1978 π.δ/τος (ΦΕΚ 538Δ'), όπως ισχύουν.
- Κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής πρόνοιας-μέριμνας και περίθαλψης, με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), του άρθρου 5 του από 6/17-10-1978 π.δ/τος (ΦΕΚ 538Δ') προκειμένου για ευαγή ιδρύματα, και του άρθρου 6 του ιδίου π.δ. προκειμένου για νοσοκομεία-κλινικές, όπως αυτά ισχύουν.
- Πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις, με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις, ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ') και του άρθρου 9 του π.δ/τος 6/17-10-1978 (ΦΕΚ 538Δ'), όπως ισχύουν.

Εικόνα 3-9: Απόσπασμα από Χάρτη Π.2 «Χρήσεις γης & Προστασία Περιβάλλοντος»



Πηγή:

ΓΠΣ Δ.Ε. Πυλαίας (ΦΕΚ 123 ΑΑΠ/2017)

▪ **ΠΕΠΔ Τουρισμού-Αναψυχής**

Ως ΠΕΠΔ Τουρισμού – Αναψυχής (ΠΕΠΔ Τ-Α) ορίζεται μικρή παραλιακή περιοχή στο νότιο τμήμα του Δήμου, νοτίως του ρέματος «Φλόριντα», που προορίζεται για ανάπτυξη τουριστικών χρήσεων, σε συνδυασμό με τον παρακείμενο τουριστικό λιμένα-μαρίνα

Πυλαίας, με τον οποίο βρίσκεται σε επαφή στο βορειοανατολικό-ανατολικό όριο του, και η χωροθέτηση του οποίου εγκρίθηκε με την 6292/18-04-2012 απόφαση Υφυπ. Πολιτισμού - Τουρισμού (ΦΕΚ 160ΑΑΠ/08-05-2012). Συγκεκριμένα, η ΠΕΠΔ Τ-Α οριοθετείται από την μαρίνα (δυτικά), το ρέμα (βόρεια), μικρό τμήμα της ΠΕΠΔ ΓΒ3 (ΒΑ) και το όριο του Αγροκτήματος της Γεωπονικής Σχολής ΑΠΘ (ανατολικά και νότια). Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ, στην ΠΕΠΔ Τ-Α επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις, και επιπλέον η κατά περίπτωση εφαρμογή των διατάξεων των σχετικών άρθρων του από 24/31-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ') και 6/17-10-1978 π.δ/τος (ΦΕΚ 538Δ') όπως ισχύουν:

- Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις κάθε είδους, με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ') και του άρθρου 8 του από 6/17-10-1978 π.δ/τος (ΦΕΚ 538Δ'), όπως ισχύουν.

- Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης, εγκαταστάσεις υπαίθριας αναψυχής, θαλάσσιου αθλητισμού, λοιπές εγκαταστάσεις αναψυχής), με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει.

- Καταστήματα λιανικού εμπορίου (εκτός υπεραγορών, πολυκαταστημάτων και εμπορικών εκθέσεων), με επιτρεπόμενη επιφάνεια έως 600 τ.μ., και με τους όρους και περιορισμούς των άρθρων 1 και 5 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει.

- Υπαίθριες αθλητικές και ναυταθλητικές εγκαταστάσεις με βοηθητικά κτίσματα, με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει.

- **Λοιπές περιοχές εντός ΖΑΕ:**

Πέραν των παραπάνω, νοτίως του ρέματος «Φλόριντα» και μέχρι το διοικητικό όριο με τον όμορο Δήμο Θέρμης, η ΖΑΕ περιλαμβάνει επίσης την προαναφερόμενη χωροθετημένη μαρίνα Πυλαίας, και το βορειοανατολικό τμήμα του τομέα «Γ» του **Αγροκτήματος Γεωπονικής Σχολής ΑΠΘ**. Το Αγρόκτημα οριοθετήθηκε με τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο το 1998 (ΦΕΚ 994Δ'/11-12-1998) και αποτελείται από 3 ευρύτερους τομείς (Α, Β και Γ), εκ των οποίων εντός ΖΑΕ εντάσσεται το σύνολο του Τομέα «Γ», ο οποίος περιλαμβάνει τις εκτάσεις μεταξύ της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής και της θάλασσας, συμπεριλαμβανομένου του υγρότοπου της παράκτιας ζώνης (για τον οποίο, όπως είναι φυσικό, το τοπικό ρυμοτομικό δεν προβλέπει όρους δόμησης και ρυθμίσεις).

Επιπλέον, εντός ΖΑΕ βρίσκονται δύο περιοχές με ίδιον νομικό καθεστώς: η πρώτη βρίσκεται μεταξύ της Π.Ε. 14 και της Π.Ε. 15 (επί της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής) και αφορά την μεγάλη έκταση της Ανωτάτης Διακλαδικής Σχολής Πολέμου, ενώ η δεύτερη αφορά πολύ μικρότερη έκταση που εμπίπτει εντός της Π.Ε. 14 (σε επαφή με το ανατολικό όριο της Σχολής Πολέμου) και αποτελεί το τοπικό ρυμοτομικό των εγκαταστάσεων της Εταιρείας Σπαστικών Βορείου Ελλάδος, που συμπεριλαμβάνει και Κέντρο Επαγγελματικής Κατάστασης.

Επιπλέον, αξίζει να σημειωθεί ότι το τμήμα της ΖΑΕ που εμπίπτει στην Δ.Ε. Πυλαίας θα διατρέχει η μελλοντική χάραξη επέκτασης της γραμμής Μετρό (ή οποιουδήποτε άλλου μέσου σταθερής τροχιάς) προς το αεροδρόμιο «Μακεδονία», διαμορφώνοντας μια ελεύθερη λωρίδα γης για την εγκατάσταση των γραμμών, σε χάραξη κατά προσέγγιση παράλληλη της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής.

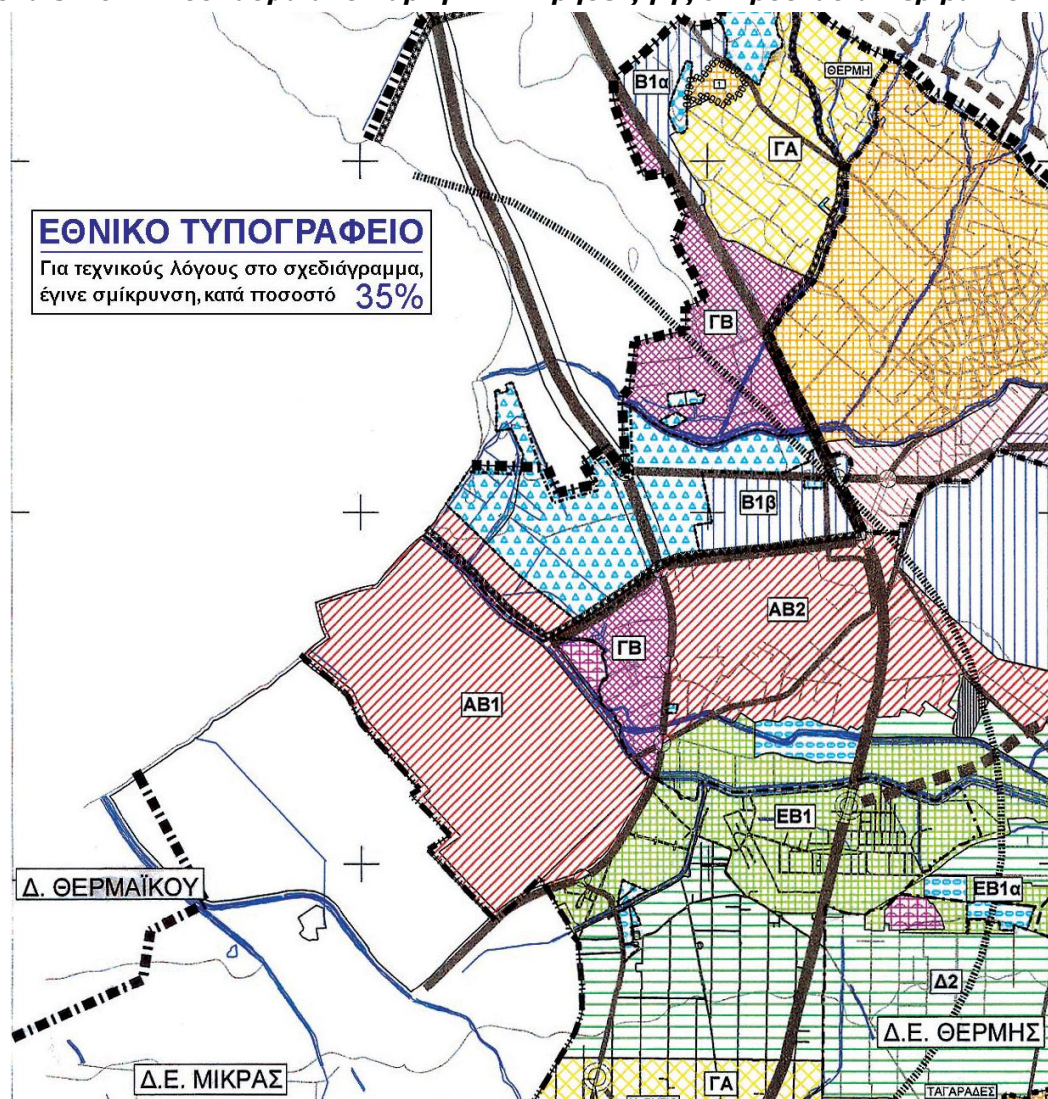
3.1.2.6. Θεσμοθετημένες χρήσεις στο τμήμα ΖΑΕ του Δήμου Θέρμης

Στο τμήμα της Ζώνης Άμεσης Επιρροής που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Θέρμης (Δ.Ε. Θέρμης και Δ.Ε. Μίκρας), οι ισχύουσες θεσμοθετημένες χρήσεις γης καθορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ Δ.Ε. Θέρμης (ΦΕΚ 451ΑΑΠ/2013) ενώ για τη Δ.Ε. Μίκρας από την εγκεκριμένη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΦΕΚ 537ΑΑΠ/2007). Σημειώνεται ότι σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές των δύο Δ.Ε. το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 10.000 τ.μ. Ειδικότερα ισχύουν τα εξής:

➤ Δ.Ε. Θέρμης:

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις, όροι και περιορισμοί δόμησης όπως καθορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ, περιλαμβάνουν:

Εικόνα 3-10: Απόσπασμα από Χάρτη Π.2 «Χρήσεις γης & Προστασία Περιβάλλοντος»



Πηγή: ΓΠΣ Δ.Ε. Θέρμης (451 ΑΑΠ/2013)

▪ ΠΕΠΔ ΓΒ «Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών & Υποδομών»

Εντός της ΖΑΕ βρίσκονται δύο μικρά τμήματα περιοχής ΠΕΠΔ ΓΒ, δυτικά της Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Μουδανίων (όριο ΖΑΕ) και οριοθετούμενα από την Ε.Ο. και το διοικητικό όριο

του Δήμου στην περιοχή του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos, τα οποία χωρικά και λειτουργικά αποτελούν τη συνέχεια της ΠΕΠΔ ΓΒ2.β της Δ.Ε. Πυλαίας έως τον οδικό άξονα της Ε.Ο. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις και όροι-περιορισμοί δόμησης:

- Κατοικία, μέγιστης συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης 200τ.μ. με απαγόρευση ανέγερσης περισσότερων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 1 και 6 του από 24/31-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ').
- Καταστήματα λιανικού εμπορίου, πολυκαταστήματα, υπεραγορές (εκτός εμπορίας βαρέων οχημάτων άνω των 3,5 τόνων), με τους εξής όρους δόμησης:
 - μέγιστος συντελεστής δόμησης: 0,2
 - μέγιστο ποσοστό κάλυψης γηπέδου: 10%
 - μέγιστο ύψος κτιρίων: 7,5 μ.

Επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων του ενός κτιρίων στο γήπεδο. Δεν τίθεται ο περιορισμός της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 1 και 5 του από 24/31-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ').

- Κτίρια και εγκαταστάσεις περίθαλψης και κοινωνικής πρόνοιας – μέριμνας, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος και του άρθρου 5 του από 6/17-10-1978 π.δ/τος προκειμένου για ευαγή ιδρύματα και του άρθρου 6 του από 6/17-10-1978 π.δ/τος προκειμένου για νοσοκομεία – κλινικές, όπως αυτά ισχύουν.

- Κτίρια πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και λοιπής εκπαίδευσης, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος και του άρθρου 5 του από 6/17-10-1978 π.δ/τος όπως αυτά ισχύουν.

- Αθλητικές εγκαταστάσεις, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος και του άρθρου 9 του από 6/17-10-1978 π.δ/τος όπως αυτά ισχύουν.

- Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος και του άρθρου 8 του από 6/17-10-1978 π.δ/τος όπως αυτά ισχύουν.

- Γραφεία παροχής υπηρεσιών, γραφεία διοίκησης επιχειρήσεων, γραφεία δημόσιας διοίκησης, αυτοδιοίκησης, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος, χωρίς τον περιορισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης των 600τ.μ.

- Τράπεζες, ασφάλειες, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος, χωρίς τον περιορισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης των 600τ.μ.

- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, με μέγιστο εμβαδόν τα 600τ.μ. στο σύνολο των ορόφων. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι και περιορισμοί των άρθρων 1 και 5 από 24-05-1985 π.δ/τος όπως ισχύει χωρίς τις παρεκκλίσεις της παρ. 2 του άρθρου 5 του ίδιου διατάγματος.

- Πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης του προηγούμενου εδαφίου.

- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος, με μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 600 τ.μ.

- Πυροσβεστικός Σταθμός (Π.Σ.).
- Σταθμός εξυπηρέτησης δημοτικών οχημάτων και χώρος δημοτικών αποθηκών.
- Θερμοκήπια.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων καθορίζονται ως εξής:

- Για τις αθλητικές εγκαταστάσεις και εστιατόρια: Συντελεστής δόμησης: 0,05, Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 7,5 μ και μέγιστο ποσοστό κάλυψης 3%.
- Για ξενώνες και camping μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 7,5 μ.

Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 8 του από 06-10-1978 π.δ/τος (ΦΕΚ 538Δ'), όπως ισχύει. Για τις επαγγελματικές σχολές εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει. Για τις υπόλοιπες χρήσεις που αφορούν εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 26 του Ν.1337/1983 (ΦΕΚ 33Α'), όπως ισχύει.

▪ **Περιοχή με χρήση Εκπαίδευσης (ιδιοκτησίας ΠΑΜΑΚ)**

Σε συνέχεια της Περιοχής ΕΒ, εντός ΖΑΕ εμπίπτει μικρή έκταση τριγωνικού σχήματος που ανήκει στο Πανεπιστήμιο Μακεδονίας, με χρήση Εκπαίδευσης (μεταξύ της περιοχής ΕΒ και του διοικητικού ορίου με τον Δήμο Θερμαϊκού).

▪ **Περιοχή με στοιχείο «Β»: Επιχειρηματικής Δραστηριότητας & Υπηρεσιών Υψηλής Στάθμης»**

Νοτίως και νοτιοδυτικά της περιοχής ΕΒ βρίσκεται μεγάλη έκταση οριζόμενη ως Περιοχή Β «Επιχειρηματικής Δραστηριότητας και Υπηρεσιών Υψηλής Στάθμης», οριοθετούμενη από την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Περαίας (νότια), το διοικητικό όριο με τον Δήμο Θερμαϊκού (δυτικά), το όριο των περιοχών ΕΒ και Εκπαίδευσης (βόρεια) και το όριο του αεροδρομίου (ανατολικά). Σύμφωνα με την θεσμοθετημένη ΖΟΕ Δ.Ε. Μίκρας, στην Περιοχή «Β» επιτρέπεται:

- Ξενοδοχεία–Ξενώνες–Τουριστικές εγκαταστάσεις
- Εγκαταστάσεις (Υ/Τ) υψηλής τεχνολογίας, σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν.2601/1998 και ειδικότερα επιτρέπονται οι επιχειρήσεις που περιγράφονται στις παραγράφους β, γ, δ, ε, στ, θ, ι, κ, λ, ο και χ του παραπάνω άρθρου και βεβαιώνονται σε κάθε περίπτωση από την Γενική Γραμματεία Έρευνας και Τεχνολογίας (Γ.Ε.Γ.Ε.Τ).
- Αθλητικές Εγκαταστάσεις (διαδημοτικής εκμετάλλευσης)
- Εκπαίδευση (τριτοβάθμια)
- Τράπεζες, Ασφαλιστικές εταιρείες, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, κτίρια γραφείων.
- Πρόνοια

Για τους όρους και περιορισμούς δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ') και του από 06-10-1978 π.δ/τος (ΦΕΚ 538Δ'), όπως ισχύουν, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.

Είναι δυνατή η εφαρμογή των διατάξεων περί τεχνοπόλεων, (άρθρο 1, παρ. 2 περ. δ, του Ν.2545/15-02-1997 (ΦΕΚ 254Α')).

3.1.2.7. Θεσμοθετημένες χρήσεις στο τμήμα ΖΑΕ του Δήμου Θερμαϊκού

Στο τμήμα της Ζώνης Άμεσης Επιρροής που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Θερμαϊκού (Δ.Ε. Θερμαϊκού), οι ισχύουσες θεσμοθετημένες χρήσεις γης καθορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ Δ.Ε. Θερμαϊκού (ΦΕΚ 110ΑΑΠ/2007). Ειδικότερα εντός της ΖΑΕ εμπίπτουν οι εξής περιοχές της Δ.Ε. Θερμαϊκού:

- Η προς πολεοδόμηση περιοχή επέκτασης της Κάτω Περαιάς που εκτείνεται ανατολικά της Π.Ε. 1, μεταξύ του εγκεκριμένου σχεδίου και του διοικητικού ορίου με Δήμο Θέρμης, για την οποία εκπονείται ήδη πολεοδομική μελέτη. Η περιοχή αυτή αποτελείται από τρεις διακριτές ενότητες, ως εξής:
 - η βόρεια παραλιακή ενότητα ορίζεται ως **Ζώνη Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων (ΖΑΔ) - 1**, με νότιο όριο την προέκταση της οδού Ανθέων. Οι προβλεπόμενες από το ΓΠΣ χρήσεις εντός της ΖΑΔ-1 περιλαμβάνουν εκτεταμένους χώρους πρασίνου και τουρισμού-αναψυχής, πυρήνες αθλητισμού και εκπαίδευσης, καθώς και χρήσεις κεντρικών λειτουργιών πόλης (επί της προέκτασης της οδού Ανθέων). Αναλυτικά, επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:
 - Τουρισμού – Αναψυχής, όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 8 του από 23-02-1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ') εξαιρουμένων των ακόλουθων: Εμπορικά καταστήματα, Κέντρα διασκέδασης αναψυχής, Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, Θρησκευτικοί χώροι, Πρατήρια βενζίνης, Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς, Ελικοδρόμια, Καζίνα, Γήπεδα Γκόλφ, Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα.
- Η κατοικία στη ζώνη αυτή επιτρέπεται σε ποσοστό έως 20%, οι δε αθλητικές εγκαταστάσεις μόνον ως παράρτημα τουριστικών μονάδων.
- Υπερτοπικού πόλου Κεντρικών Λειτουργιών, όπως προσδιορίζεται από άρθρο 4 του ως άνω π.δ/τος, εξαιρουμένων των ακόλουθων: Κατοικία, Ξενώνες, Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής, Πρατήρια βενζίνης, Αθλητικές εγκαταστάσεις, Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς
 - Υπερτοπικό θεματικό Πάρκο Πρασίνου – Πολιτισμού – Αναψυχής με επιτρεπόμενες χρήσεις του άρθρου 9 του ως άνω π.δ/τος. Επιπλέον επιτρέπονται τουριστικοί λιμένες και εστιατόρια.
 - Εγκαταστάσεις Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης Πανεπιστημίου "ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ". Επιτρέπονται εγκαταστάσεις τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, ερευνητικά κέντρα και ινστιτούτα καθώς και φοιτητικές εστίες.
 - Αθλητικές εγκαταστάσεις (αθλητικό πυρήνα τύπου Β).

Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης στην ΖΑΔ – 1 ορίζεται σε 0,35.

Στη ΖΑΔ - 1, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και ο μέσος συντελεστής δόμησης ανά χρήση όπως προσδιορίζονται στο ΓΠΣ είναι δεσμευτικοί για την Ειδική Πολεοδομική Μελέτη που θα συνταχθεί για τη Ζώνη αυτή.

Επιπλέον, για την ΖΑΔ-1 το ΓΠΣ προβλέπει:

- Την μελέτη και εκτέλεση έργων για την αντιμετώπιση της διάβρωσης της γης και εισχώρησης της θάλασσας

- την εκπόνηση αναλυτικής γεωλογικής – γεωτεχνικής μελέτης για τον καθορισμό ειδικών περιορισμών και όρων δόμησης (θεμελιώσεις – τρόποι δόμησης) για την καλύτερη προστασία των κτιρίων.
- Νοτίως της ΖΑΔ 1 και έως το όριο του Δήμου η περιοχή επέκτασης περιλαμβάνει δύο ενότητες με διαφορετικό χαρακτήρα: η πρώτη αφορά επέκταση Α΄ κατοικίας της Π.Ε. 1 σε άμεση επαφή με το υφιστάμενο σχέδιο πόλης, και η δεύτερη (ανατολικά της περιοχής κατοικίας) αποτελεί περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων, οριζόμενη ως «πάρκο μη οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων (ΕΜΟ – 1)».

- **Περιοχή ΕΜΟ-1:**

Ισχύουν οι χρήσεις του άρθρου 5 του από 23-02-1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'), με εξαίρεση τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις.

Ο Συντελεστής Δόμησης στην ΕΜΟ – 1 ορίζεται σε 0,60.

- **Επέκταση περιοχής Κατοικίας Π.Ε. 1 (Κάτω Περαιά):**

Στο βόρειο (παράλληλα προς την οδό Ανθέων) και βορειοδυτικό τμήμα της περιοχής επέκτασης (τμήμα 1.1 της Π.Ε. 1), καθορίστηκαν χρήσεις Γενικής Κατοικίας του άρθρου 3 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'), με απαγόρευση των συνεργείων αυτοκινήτων, βαφείων και φανοποιείων. Στο υπόλοιπο τμήμα ορίστηκαν χρήσεις Αμιγούς Κατοικίας κατά το άρθρο 2 του ανωτέρω Π.δ/τος. Καθορίστηκαν επίσης οι απαιτούμενοι κοινωφελείς και κοινόχρηστοι χώροι, και επιπλέον αθλητικός πυρήνας τύπου Α.

Ο Συντελεστής Δόμησης ορίζεται σε 0,40.

- Η εντός σχεδίου παραλιακή ζώνη βορείως της οδού Ανθέων και εν συνεχεία της Λεωφόρου Θεσσαλονίκης-Μηχανιώνας, με χρήσεις τουρισμού-αναψυχής (γραμμικά επί του παραλιακού μετώπου), Αμιγούς και Γενικής Κατοικίας, διάσπαρτων πυρήνων κεντρικών λειτουργιών πόλης, καθώς και ειδικότερες τουριστικές χρήσεις όπως οι εγκαταστάσεις των ΚΑΑΥ, η έκταση του παλιού camping του ΕΟΤ (Αγία Τριάδα) και οι παιδικές κατασκηνώσεις Αγ.Τριάδας στις οποίες ολοκληρώνεται το όριο της ΖΑΕ.
Αναλυτικότερα:

Περιλαμβάνει τα τμήμα των Π.Ε. 1, 2, 3, 4, 5 και 6 που βρίσκονται μεταξύ της θάλασσας και της οδού Ανθέων (από την ΖΑΔ-1 έως τα ΚΑΑΥ Αγ.Τριάδας) και εν συνεχεία της Λεωφόρου Θεσσαλονίκης-Μηχανιώνας. Εντός αυτών καθορίζονται οι χρήσεις:

- Τοπικού Κέντρου, με χρήσεις του άρθρου 4 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'), στις εξής θέσεις: σε γραμμική ανάπτυξη εκατέρωθεν των οδών Αμπελοκήπων (Π.Ε. 2, Περαιά) και 25^{ης} Μαρτίου (Π.Ε. 4, Νέοι Επιβάτες), καθώς και σε 2 Ο.Τ. επί της Λεωφ. Θεσσαλονίκης-Μηχανιώνας μεταξύ των ΚΑΑΥ και του camping (Π.Ε. 5, περικλειόμενα από τις οδούς Αγ.Δημητρίου και Δαιδάλου).
- Γενικής Κατοικίας του άρθρου 3 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'), στην Π.Ε. 6 (οικισμός Αγ.Τριάδας), και στην ευρεία ζώνη των Π.Ε. 2, 3 και 4 που περικλείεται από τις οδούς Εθν.Αντίστασης (Π.Ε. 4), Ανθέων, Αποστόλων Πέτρου και Παύλου (Π.Ε. 2) και Θερμαϊκού, εξαιρουμένης της ζώνης Τοπικού Κέντρου της Π.Ε. 2.
- Αμιγούς Κατοικίας του άρθρου 2 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'), στα εξής τμήματα:

- Στο τμήμα των Π.Ε. 1 και 2 που περικλείεται από τις οδούς: Ξενίου Διός, Μουσών, Θερμαϊκού, Αποστόλων Πέτρου και Παύλου, Ανθέων.
- Στο τμήμα των Π.Ε. 4 και 5 που περικλείεται από τις οδούς Ηροδότου, Ανθέων, Κανάρη και Δημοκρατίας (με τα αδιάνοικτα τμήματά της στην Π.Ε. 5).
- Κοινωφελείς και κοινόχρηστοι χώροι (αθλητισμού, πρόνοιας, περίθαλψης, εκπαίδευσης, πολιτιστικών λειτουργιών, αστικού και περιαστικού πρασίνου).
- Τουρισμού-Αναψυχής στο υπόλοιπο τμήμα της ΖΑΕ, κατά κανόνα σε βάθος ενός ή δύο Ο.Τ. από τη θάλασσα, με χρήσεις του άρθρου 8 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ').

Στις περιοχές Γενικής Κατοικίας και Τοπικού Κέντρου απαγορεύονται τα συνεργεία αυτοκινήτων, τα βαφεία και τα φανοποιεία.

Επίσης, το ΓΠΣ προβλέπει την υπαγωγή στο άρθρο 8 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124Α') των εξής περιοχών: α) της παραλιακής περιοχής εντός εγκεκριμένου σχεδίου σε βάθος περίπου δύο οικοδομικών τετραγώνων από το ανατολικό όριο της Κάτω Περαιάς μέχρι τα Κ.Α.Α.Υ. Αγ.Τριάδας, και β) του παλαιού προσφυγικού οικισμού Αγίας Τριάδας.

Η έκταση του camping Αγ.Τριάδας ορίζεται ως **Ζώνη Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων (ΖΑΔ) – 2**, για την οποία ισχύουν οι χρήσεις Τουρισμού – Αναψυχής όπως προσδιορίζονται στο άρθρο 8 του από 23-02-1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'). Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης στην ΖΑΔ – 2 ορίζεται σε 0,35.

Εικόνα 3-12: Απόσπασμα από Χάρτη Π.2 «Χρήσεις γης & Προστασία Περιβάλλοντος»



Πηγή: ΓΠΣ Δ.Ε. Θερμαϊκού (ΦΕΚ 110 ΑΑΠ/2007)

Όσον αφορά στους **Συντελεστές Δόμησης στις περιοχές κατοικίας**, για τα τμήματα των Π.Ε. που εμπίπτουν εντός της ΖΑΕ ισχύουν τα εξής:

- τμήμα Π.Ε. 1: Σ.Δ. 0,6
- τμήμα Π.Ε. 2: Σ.Δ. 1,0
- τμήμα Π.Ε. 3: Σ.Δ. 1,0
- τμήμα Π.Ε. 4: Σ.Δ. 0,8

- τμήμα Π.Ε. 5: Σ.Δ. 0,5 (0,8 για την έκταση των ΚΑΑΥ)
- τμήμα Π.Ε. 6: Σ.Δ. 0,6 (0,8 για την έκταση του camping ΕΟΤ)

3.1.3. ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ Η ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΤΗΣ

Εντός της Ζώνης Άμεσης Επιρροής, η οικιστική ανάπτυξη αφορά τους Δήμους Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς, Πυλαίας και Θερμαϊκού, καθώς στους υπόλοιπους Δήμους τα εντός ΖΑΕ τμήματα περιλαμβάνουν εκτός σχεδίου περιοχές.

Όσον αφορά στην οικιστική ζώνη της ΖΑΕ που ανήκει στον Δήμο Θεσσαλονίκης, περιλαμβάνει διαδοχικά:

- Την περιοχή μικτών χρήσεων περιμετρικά του ΟΛΘ, όπου κατά το παρελθόν αποτελούσε την κύρια περιοχή συγκέντρωσης δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα (βιομηχανικών/βιοτεχνικών χρήσεων, λ.χ. εργοστάσιο ΦΙΞ) της πόλης, ωστόσο τις τελευταίες δεκαετίες τείνει να μετατραπεί σε πόλο ανάπτυξης του τριτογενή τομέα (εμπόριο, υπηρεσίες, αναψυχή κοκ). Η δυναμική ανάπτυξης χρήσεων του τριτογενή τομέα εκτιμάται ότι θα εξακολουθήσει να προσελκύει αντίστοιχες λειτουργίες στην περιοχή αυτή, καθώς εξυπηρετεί τον ευρύτερο αστικό κεντροδυτικό τομέα της πόλης και ιδιαίτερα τις ΒΔ πυκνοδομημένες συνοικίες, που συγκεντρώνουν σημαντικό πληθυσμιακό μέγεθος σε επίπεδο ΠΣΘ.
- Την περιοχή του ιστορικού κέντρου της πόλης όπου η οικιστική ανάπτυξη έχει προ πολλού ξεπεράσει τα όρια κορεσμού, τόσο όσον αφορά στη χρήση της κατοικίας όσο και των κεντρικών λειτουργιών πόλης (εμπορίου, επιχειρηματικών λειτουργιών, υπηρεσιών, αναψυχής). Ωστόσο η τάση φυγής της κατοικίας προς τις προαστιακές περιοχές του ΠΣΘ, και η σταδιακή ερήμωση κεντρικών συνοικιών από την χρήση αυτή, που χαρακτήριζαν το κέντρο της Θεσσαλονίκης κατά τις τελευταίες δεκαετίες, δείχνει να αντιστρέφεται εξαιτίας σύγχρονων τουριστικών πρακτικών τύπου *airbnb* (βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικιών) που επαναφέρουν την επιλεξιμότητα των διαμερισμάτων του ιστορικού κέντρου με νέα χρήση (τουριστική), οδηγώντας σε εξυγchronισμό/ανακαίνιση του κτιριακού αποθέματος.
- Την συνέχεια του οικιστικού περιβάλλοντος διακόπτει με emphaticό τρόπο η ευρεία ζώνη μητροπολιτικών λειτουργικών που εκτείνεται από την περιοχή του Λευκού Πύργου έως την περιοχή του νέου Δημαρχείου, η οποία περιλαμβάνει χρήσεις υπερτοπικού χαρακτήρα όπως το μεγάλο πάρκο της ΧΑΝΘ και του Λευκού Πύργου, την έκταση της ΔΕΘ και των μουσείων (αρχαιολογικό-βυζαντινό), το νέο Δημαρχείο, το Γ' Σώμα Στρατού κοκ, φτάνοντας έως την Πανεπιστημιούπολη του ΑΠΘ και το Πανεπιστήμιο Μακεδονίας, και αποτελώντας τον μοναδικό σημαντικό μεγέθους διαχωρισμό στην συνέχεια του δομημένου χώρου στο παραλιακό μέτωπο του Δήμου Θεσσαλονίκης.
- Την οικιστική ζώνη που εκτείνεται παράλληλα προς το παραλιακό μέτωπο της Νέας Παραλίας έως τα όρια του Δήμου Καλαμαριάς, η οποία αποτελεί επίσης ιδιαίτερα πυκνοδομημένη περιοχή κατοικίας και αστικών λειτουργιών, όπου επίσης τα όρια κορεσμού του δομημένου περιβάλλοντος έχουν προ πολλού ξεπεραστεί, δημιουργώντας ένα ιδιαίτερα συμπαγές οικιστικό σύνολο με χαμηλό ποσοστό ελεύθερων χώρων στο εσωτερικό της για την εξυπηρέτηση του αστικού πληθυσμού,

με εξαίρεση την ελεύθερη ζώνη της Νέας Παραλίας που εξασφαλίζει μια εκτεταμένη γραμμική ζώνη αστικού πρασίνου.

Αντίστοιχα, στον Δήμο Καλαμαριάς τα χαρακτηριστικά του αστικού τοπίου παραμένουν παρόμοια, συγκροτώντας ένα συμπαγές δομημένο περιβάλλον ως συνέχεια του οικιστικού ιστού της Θεσσαλονίκης, που εκτείνεται από το κοινό όριο των δύο Δήμων έως την περιοχή της Νέας Κρήνης, με χαμηλότερα ωστόσο ύψη κτιρίων και με την παρουσία σαφών διαχωρισμών αδόμητων χώρων, μικρού αριθμού αλλά αισθητών ως πυρήνων αστικής ασυνέχειας, τουλάχιστον όσον αφορά εντός της ΖΑΕ. Τέτοιοι χώροι είναι η έκταση του πρώην στρατοπέδου Κόδρα και οι εφαιπόμενοι σε αυτήν χώροι αθλητισμού, η αδόμητη έκταση στην περιοχή «Ρέμβη» που διαχωρίζει εν μέρει τις συνοικίες Αρετσού και Νέα Κρήνη, καθώς και η έκταση του αθλητικού κέντρου Μίκρας με τις όμορες αδόμητες παράκτιες εκτάσεις έως το όριο με τον Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη (Περιφερειακή Τάφρος), που συνιστούν τον οριστικό τερματισμό του δομημένου περιβάλλοντος σε επίπεδο ΠΣΘ, όσον αφορά την παράκτια ζώνη του. Γενικότερα, στον Δήμο Καλαμαριάς η οικιστική δυναμική δείχνει να έχει φτάσει σε επίπεδα κορεσμού με την πρόσφατη ανοικοδόμηση των ανατολικών και νοτιοανατολικών συνοικιών της (περιοχές Κηφισιάς και Αγίου Ιωάννη), ενώ ταυτόχρονα δεν διαθέτει εκτός σχεδίου περιοχές με δυνατότητα περαιτέρω επεκτάσεων του οικιστικού περιβάλλοντος.

Εντός της Δ.Ε. Πυλαίας οι εκτάσεις παραμένουν ομοίως αδόμητες ως συνέχεια των όμορων αδόμητων παράκτιων εκτάσεων της Καλαμαριάς (με εξαίρεση την ζώνη με πρόσωπο στην Λεωφόρο Γεωργικής Σχολής), ωστόσο η οικιστική δυναμική είναι ισχυρή καθώς η περιοχή αποτελεί επέκταση σχεδίου πόλης της Δ.Ε. Πυλαίας, οριζόμενη ως Πολεοδομική Ενότητα 15 και με κατεύθυνση ανάπτυξης ενός πόλου κεντρικών λειτουργιών πόλης και τουρισμού-αναψυχής, με διευρυμένους ελεύθερους χώρους αστικού πρασίνου σε γραμμική ανάπτυξη επί του παραλιακού μετώπου της. Η πολεοδόμηση της περιοχής αυτής θα δημιουργήσει έναν νέο πόλο δομημένου περιβάλλοντος με σαφή υπερτοπικό προσανατολισμό ως προς τις χρήσεις του, τερματίζοντας τον διαχρονικό χαρακτήρα της παραλιακής ζώνης της Πυλαίας ως αναξιοποίητης ζώνης αποκλεισμού και απομόνωσης, απρόσιτης στον αστικό πληθυσμό του ΠΣΘ. Επιπλέον θα ενισχύσει περαιτέρω τη δυναμική ανάπτυξης του τριτογενή τομέα στην ευρύτερη περιοχή, ο οποίος αποτελεί εδώ και δεκαετίες την κινητήρια αναπτυξιακή προοπτική της, συγκεντρώνοντας υπερτοπικής εμβέλειας εμπορικού κυρίως χαρακτήρα (μεγάλα εμπορικά κέντρα και υπεραγορές).

Μετά την Π.Ε. 15 της Πυλαίας, η συνέχεια των υφιστάμενων ή προγραμματιζόμενων οικιστικών περιοχών εντός της ΖΑΕ διακόπτεται δραστικά, και δεν διαφαίνεται δυνατότητα σημαντικής διαφοροποίησης στο μεσοπρόθεσμο μέλλον, εξαιτίας της παρουσίας εκτεταμένων χώρων με χαρακτήρα ασύμβατο προς την οικιστική ανάπτυξη και κυρίως λόγω της καταλυτικής παρουσίας του αεροδρομίου, που διακόπτει οριστικά την συνέχεια του παραλιακού μετώπου, αλλά και άλλων εκτάσεων με ιδιαίτερες χρήσεις (λ.χ. το Αγρόκτημα του ΑΠΘ). Η διευρυμένη «μη οικιστική» ζώνη συνεχίζεται έως την οικιστική ενότητα της Περαιάς, όπου ακολουθεί το ευρύ οικιστικό ανάπτυγμα των παράκτιων οικισμών της Δ.Ε. Θερμαϊκού.

Στην Δ.Ε. Θερμαϊκού, οι τρεις αρχικοί οικισμοί (Περαιά, Νέοι Επιβάτες, Αγία Τριάδα) έχουν πλέον ουσιαστικά ενοποιηθεί σε έναν συνεχές παράκτια αστικό τοπίο, με σαφώς χαμηλότερα ύψη κτιρίων απ' ότι το ΠΣΘ. Σημειώνεται ότι ο συμπαγής οικιστικός ιστός αφορά κυρίως τις περιοχές Περαιάς και Νέων Επιβατών, καθώς τερματίζεται μεταξύ Νέων Επιβατών και Αγίας Τριάδας λόγω της παρουσίας σημαντικού μεγέθους εκτάσεων τουριστικής χρήσης (τα ΚΑΑΥ

του Στρατού και το πρώην camping ΕΟΤ), που αναιρούν την οικιστική συνέχεια και απομονώνουν τον οικισμό Αγίας Τριάδας. Επισημαίνεται ότι η οικιστική ζώνη των παραλιακών οικισμών της Δ.Ε. Θερμαϊκού γνώρισε έντονη οικιστική ανάπτυξη κατά τη δεκαετία του '90 και στις αρχές της δεκαετίας του 2000, ωστόσο η πρόσφατη οικονομική κρίση έχει σχεδόν εξαλείψει κάθε τάση περαιτέρω αστικής επέκτασης. Σε κάθε περίπτωση, η οικιστική δυναμική της περιοχής διατηρεί σήμερα πολύ χαμηλά επίπεδα περαιτέρω επέκτασης και πύκνωσης, ενώ εκτιμάται πως οι προβλεπόμενες από το ΓΠΣ εκτεταμένες περιοχές επεκτάσεων κατοικίας (που προέκυψαν ουσιαστικά κατά παραγγελία της προηγούμενης περιόδου εντατικής ανοικοδόμησης) θα ακολουθήσουν ρυθμούς υλοποίησης πολύ χαμηλότερους από αυτούς της προαναφερόμενης περιόδου.

3.1.4. ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ: ΔΙΑΣΠΟΡΑ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ, ΤΥΧΟΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ, ΤΥΧΟΝ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΙ ΥΠΟΔΟΧΕΙΣ

Στην Ζώνη Άμεσης Επιρροής δεν εντοπίζονται υφιστάμενοι ούτε θεσμοθετημένοι υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων υπό την μορφή ΒΙΠΕ/ΒΙΠΑ/ΒΙΟΠΑ. Οι μόνες περιοχές που συνιστούν θεσμοθετημένους υποδοχείς οι οποίοι δύνανται να πολεοδομηθούν προς αυτήν την κατεύθυνση, είναι:

- οι περιοχές ΕΜΟ (μη οχλουσών δραστηριοτήτων) που διατηρούνται ακόμη στο ισχύον ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης (κάτι που ωστόσο θα μεταβληθεί με την επικείμενη Αναθεώρησή του, καθώς αυτές μετατρέπονται σε περιοχές Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης)
- οι αντίστοιχες περιοχές ΖΑΔ (Ζώνες Παραγωγικών Δραστηριοτήτων) και ΕΜΟ που προβλέπει το εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Θερμαϊκού.

Στις εκτός σχεδίου περιοχές της ΖΑΕ, συγκέντρωση παραγωγικών δραστηριοτήτων εντοπίζεται στην περιοχή μεταξύ Καλοχωρίου και ρέματος Δενδροποτάμου, και σημειακά σε μικρότερο βαθμό στην βορειώς του ΟΛΘ αστική περιοχή, όπου έχουν παραμείνει ελάχιστες – σε σχέση με το παρελθόν- παραγωγικές μονάδες, καθώς η οικονομία της αγοράς έχει λειτουργήσει καταλυτικά υπέρ της εισχώρησης του τριτογενή τομέα σε αυτήν την ιστορικά «βιομηχανική» περιοχή της πόλης.

Επιπλέον, παραγωγική δραστηριότητα με σχετικά χαμηλή συγκέντρωση εμφανίζεται στο τμήμα ΖΑΕ του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, όπου επίσης η προέλαση του τριτογενή τομέα είναι σαρωτική εις βάρος των παλιών βιοτεχνικών μονάδων, που τείνουν να εξαλειφθούν από την περιοχή, με λίγες εξαιρέσεις.

Πέραν των παραπάνω, διάσπαρτες παραγωγικές χρήσεις εντοπίζονται και στην βόρεια παρόδια ζώνη με πρόσωπο στην Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Περαίας. Στην ίδια περιοχή, εν δυνάμει υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων (με τη μορφή «θερμοκοιτίδας» επιχειρήσεων) αποτελεί η προγραμματιζόμενη ίδρυση Τεχνολογικού Πάρκου από την Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας (Thess-INTEC, βλ. επόμενη ενότητα 3.1.5) σε παράκτια έκταση 761 στρεμ. της ανατολικής περιοχής επέκτασης της Κάτω Περαίας (Δ.Ε. Θερμαϊκού).

3.1.5. ΆΛΛΕΣ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ / ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Πέραν όσων προαναφέρθηκαν παραπάνω για τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης εντός της Ζώνης Άμεσης Επιρροής, άλλες εκτάσεις με ιδιαιτερότητα στις χρήσεις και ίδιον θεσμικό/νομικό καθεστώς, οι οποίες για ευνόητους λειτουργικούς λόγους εξαιρούνται της Περιοχής Παρέμβασης, είναι:

- Η χερσαία ζώνη του Λιμένα Θεσσαλονίκης

Ο λιμένας Θεσσαλονίκης, η έκταση του οποίου συνιστά υποχρεωτική ασυνέχεια της Περιοχής Παρέμβασης του παρόντος ΕΠΣ, αποτελεί διαχρονικά έναν από τους βασικούς πυλώνες οικονομικής ανάπτυξης της πόλης. Καλύπτει συνολική έκταση χερσαίας ζώνης περίπου 1.550 στρεμμάτων και σημαντική έκταση λιμενολεκάνης/θαλάσσιου χώρου για την προσέγγιση των πλοίων στα κρηπιδώματα αυτού, αποτελεί το σημαντικότερο εμπορικό λιμένα της Β.Ελλάδος. Αποτελεί το πλησιέστερο λιμάνι της Ε.Ε. στις χώρες της Βαλκανικής, στην Ανατολική Ευρώπη και στις Παρευξείνιες χώρες, με πλεονεκτική θέση στη Μεσόγειο και οδικές-σιδηροδρομικές συνδέσεις.

Ο λιμένας είναι άρρηκτα συνδεδεμένος με την ιστορία της πόλης καθώς βρίσκεται στις παρυφές του ιστορικού κέντρου, ενώ ο Πρώτος Προβλήτας (με τους χώρους των παλιών αποθηκών) έχει ήδη πρακτικά ενσωματωθεί λειτουργικά στις αστικές λειτουργίες της, φιλοξενώντας χώρους πολιτισμού και αναψυχής.

Το συνολικό μήκος των κρηπιδοτοίχων του λιμένα υπερβαίνει τα 6 χλμ και στα αντίστοιχα κρηπιδώματα πραγματοποιείται σήμερα πλήθος λιμενικών δραστηριοτήτων/χρήσεων, κυρίως για εμπορευματικούς σκοπούς (διακίνηση Ε/Κ, φορτίων χύδην, συμβατικών φορτίων κλπ). Η εμπορική δραστηριότητα του λιμένα είναι ενεργή στους Προβλήτες 4 έως και 6, με το μεγαλύτερο τμήμα της εμπορικής έκτασης να είναι Ελεύθερη Ζώνη.

Παράλληλα με τις εμπορευματικές λειτουργίες πραγματοποιείται και επιβατική-τουριστική κίνηση, αφενός με Ε/Γ-Ο/Γ πλοία, κυρίως προς τα νησιά της Β. Ελλάδας αλλά και γενικότερα του Αιγαίου, αφετέρου λόγω της δραστηριότητας της κρουαζιέρας.

Ως προς το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας του λιμένα, ο Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε. έχει το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης των γηπέδων, κτιρίων και εγκαταστάσεων της Χερσαίας Ζώνης του Λιμένα, τα οποία ανήκουν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο. Το αποκλειστικό δικαίωμα παραχωρήθηκε στον ΟΛΘ για 40 έτη (2001 έως 2041) με σύμβαση παραχώρησης από το Ελληνικό Δημόσιο (Υπ. Οικονομικών και Ναυτιλίας), κυρωμένη με τον Ν.3654/2008.

- Η χερσαία έκταση του Τουριστικού Λιμένα Αρετσούς

Ο Τουριστικός Λιμένας (Μαρίνα) Αρετσούς (Δήμος Καλαμαριάς), χωροθετήθηκε στο πλαίσιο του Ν.2160/1990 «Ρυθμίσεις για τον Τουρισμό και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 118Α'/1993), με τον οποίο εγκρίθηκε η χωροθέτηση, τα όρια της χερσαίας ζώνης, οι προσχώσεις, οι χρήσεις γης και οι όροι-περιορισμοί δόμησης. Επιγραμματικά, για τον λιμένα Αρετσούς επιτρέπονται: Ξενοδοχεία, Εμπορικές δραστηριότητες, Κατοικίες, Αθλητικές εγκαταστάσεις, εναπόθεση σκαφών στην χερσαία ζώνη. Επιπλέον ορίστηκε Σ.Δ. 0,4 επί της συνολικής έκτασης και ποσοστό κάλυψης 20%.

Η χερσαία έκταση του τουριστικού λιμένα καλύπτει παραθαλάσσια ζώνη 77 στρεμ. περίπου, που αντιστοιχεί στην προβολή των οδών Μυστακίδου και Π.Λεβαντή, ενώ η θαλάσσια ζώνη της καλύπτει 165 στρεμ. περίπου.

Υπεύθυνος φορέας για τη διαχείριση του τουριστικού λιμένα είναι η Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) Α.Ε. Με την υπ' αριθμ. 218/13-08-2012 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιάρθρωσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΦΕΚ 2322Β'/13-08-2012), μεταβιβάστηκε, από το Ελληνικό Δημόσιο στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) Α.Ε., το δικαίωμα να παραχωρεί σε τρίτους το δικαίωμα χρήσης, λειτουργίας, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της κινητής και/ή ακίνητης περιουσίας εντός της χερσαίας και/ή της θαλάσσιας ζώνης της μαρίνας.

Για τη Μαρίνα Αρετσούς εκπονείται μελέτη στα πλαίσια του άρθρου 31 του ν.2160/1993 της οποίας η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών έχει τεθεί σε διαβούλευση.

- **Η έκταση του αεροδρομίου «Μακεδονία»**

Ο αερολιμένας Θεσσαλονίκης, η ευρύτερη έκταση του οποίου συνιστά ανυπέρβλητη και υποχρεωτική χωρική ασυνέχεια για την ΖΑΕ και την Περιοχή Παρέμβασης, βρίσκεται νότια της πόλης, στην παραθαλάσσια ζώνη του Δήμου Θέρμης, απέχοντας 17 περίπου χλμ. από το κέντρο της. Εξυπηρετεί εγχώριες και διεθνείς πτήσεις, λειτουργώντας σε 24ωρη βάση ως επιβατικός αλλά και ως εμπορευματικός σταθμός.

Μετά τις πρόσφατες τεχνικές βελτιώσεις και καίρια έργα αναβάθμισης και επέκτασης (επέκταση του διαδρόμου 10/28 προς-απογειώσεων αεροσκαφών, επέκταση των χώρων στάθμευσης, επέκταση του αεροσταθμού προς ΒΔ, ανακαίνιση του Πύργου Ελέγχου, επέκταση του Εμπορευματικού Σταθμού), ο ρόλος του βαίνει αναβαθμισμένος έχοντας και περαιτέρω δυνατότητες ανάπτυξης και ενίσχυσης του ρόλου του στο διεθνές σύστημα αερολιμένων, ενώ πλέον η διαχείρισή του γίνεται βάσει παραχώρησης από την Fraport S.A. Η πρόσβαση στον αερολιμένα πραγματοποιείται μέσω Ι.Χ., ταξί και της γραμμής 78 του Ο.Α.Σ.Θ.

Η γενικότερη λειτουργικότητά του, ως προς την εξυπηρέτηση του επιβατικού κοινού, θα αναβαθμιστεί ακόμη περισσότερο με την υλοποίηση της προέκτασης γραμμής του Μετρό από Καλαμαριά προς το αεροδρόμιο (αποτελεί την πλέον κρίσιμη και μελετητικά πιο ώριμη επέκταση της βασικής γραμμής του Μετρό Θεσσαλονίκης).

- **Η έκταση του Thess-INTEC**

Πρόκειται για έκταση 761 στρεμ. περίπου στην ανατολική περιοχή επέκτασης της Κάτω Περαιάς (Δήμος Θερμαϊκού), η οποία έχει ήδη μεταβιβασθεί κατά κυριότητα από το ΤΑΙΠΕΔ στην Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας, με σκοπό την ίδρυση και λειτουργία Διεθνούς Τεχνολογικού Πάρκου 4ης γενιάς (με την επωνυμία Thessaloniki INTERNATIONAL TECHNOLOGY CENTER και διακριτικό τίτλο Thess-INTEC), κατά τις διατάξεις του Ν.3982/2011. Σημειώνεται ότι η έκταση καταλαμβάνει το μεγαλύτερο (κεντρικό) μέρος της Ζώνης Αναπτυξιακών Δραστηριοτήτων ΖΑΔ-1, όπως αυτή ορίζεται στο εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Θερμαϊκού. Για την περιοχή έχει εγκριθεί Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Π.Δ. 15-02-2024 ΦΕΚ 83 Δ/2024)

- **Άλλες εκτάσεις**

Άλλες εκτάσεις με ιδιαιτερότητα στο ιδιοκτησιακό/θεσμικό καθεστώς τους είναι:

- Η έκταση της -προτεινόμενης από το ΓΠΣ Καλαμαριάς- τουριστικής μαρίνας Νέας Κρήνης.
- Η έκταση και οι εγκαταστάσεις της Εθνικής Σχολής Δικαστικών Λειτουργών (παράκτια έκταση του Δήμου Καλαμαριάς στο σημείο επαφής με τη Περιφερειακή Τάφρο).
- Η έκταση της χωροθετημένης τουριστικής μαρίνας Πυλαίας (διαθέτει μόνο Υ.Α. χωροθέτησης).
- Η έκταση και οι εγκαταστάσεις των ΚΑΑΥ του Στρατού, στα όρια Νέων Επιβατών και Αγ. Τριάδας.
- Η έκταση και οι εγκαταστάσεις του -εγκαταλειμμένου- camping του ΕΟΤ στην Αγ. Τριάδα.
- Η έκταση και οι εγκαταστάσεις των ΕΛΠΕ

3.1.6. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΖΟΜΕΝΑ ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ: ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ, ΥΔΡΕΥΣΗ, ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ, ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΑ ΚΛΠ.

3.1.6.1. Οδικό δίκτυο

Ο υπερτοπικός άξονας ΠΑΘΕ (πρωτεύον εθνικό δίκτυο) αποτελεί την Δυτική Είσοδο της πόλης και διασχίζει την Ζώνη Άμεσης Επιρροής στο ΒΔ τμήμα του Δήμου Θεσσαλονίκης, καταλήγοντας στην οδό Σταθμού που διατρέχει τη ΖΑΕ παράλληλα προς το όριο του εμπορευματικού σταθμού έως την περιοχή του Δικαστικού Μεγάρου. Οι άξονες αυτοί αποτελούν την βασική οδική σύνδεση με κατεύθυνση προς δυτικά προς την Εγνατία Οδό και την Αθήνα. Αντιδιαμετρικά, προς ανατολικά η κύρια σύνδεση με το αεροδρόμιο γίνεται διαχρονικά μέσω της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής που διατρέχει την ΖΑΕ στο τμήμα της Δ.Ε. Πυλαίας και Θέρμης.

Το εσωτερικό δίκτυο των κυριότερων οδικών αξόνων εντός της ΖΑΕ περιλαμβάνει (από ΒΔ προς Ν):

- Την οδό 26^{ης} Οκτωβρίου στην περιοχή των Παλιών Σφαγείων βόρεια του ΟΛΘ (διπλής κατεύθυνσης). Ο άξονας αυτός αποτελούσε για πολλές δεκαετίες την κύρια δυτική είσοδο στην πόλη και πρόσβαση στον λιμένα, με σημαντικούς κυκλοφοριακούς φόρτους βαρέων οχημάτων, ωστόσο μετά την κατασκευή της προέκτασης της ΠΑΘΕ λίγο βορειότερα, έχει επανέλθει σε ικανοποιητικά επίπεδα κυκλοφοριακής λειτουργίας.
- Τον παραλιακό άξονα οδού Κουντουριώτου-Λεωφόρου Νίκης (μονής κατεύθυνσης προς ΝΑ), που διασχίζει την ΖΑΕ στο ιστορικό κέντρο της πόλης, από το Δικαστικό Μέγαρο έως τον Λευκό Πύργο. Ο άξονας αυτός εμφανίζει διαχρονικά σημαντικό κυκλοφοριακό φόρτο καθώς δέχεται αφενός τμήμα της κυκλοφορίας που εισέρχεται στο ιστορικό κέντρο από δυτικά, αφετέρου λόγω της μονοδρόμησης αποτελεί την σημαντικότερη έξοδο από το κέντρο προς τις νοτιοανατολικές συνοικίες, μαζί με την Εγνατία Οδό βορειότερα. Επιπλέον, δέχεται σημαντικούς φόρτους και εξαιτίας του γεγονότος ότι κατά μήκος του άξονα αναπτύσσεται η κεντρική περιοχή αναψυχής της Θεσσαλονίκης, με πληθώρα χρήσεων εστίασης, αναψυχής και κέντρων διασκέδασης επί του μετώπου της Λεωφόρου Νίκης.
- Τον άξονα της Λεωφόρου Στρατού-οδού Τσιμισκή-οδού Πολυτεχνείου που διατρέχει την ΖΑΕ επί το ορίου της με κατεύθυνση ΒΔ. Το τμήμα της Λεωφόρου Στρατού είναι διπλής κατεύθυνσης, αποτελώντας ταυτόχρονα είσοδο και έξοδο στο ιστορικό κέντρο από/προς τις ανατολικές-νοτιοανατολικές συνοικίες μέσω της Λεωφόρου Κων.Καραμανλή (Εγνατία). Ο άξονας Τσιμισκή-Πολυτεχνείου είναι μονόδρομος προς ΒΔ διασχίζοντας το ιστορικό κέντρο έως το Δικαστικό Μέγαρο όπου εισέρχεται στην οδό Σταθμού (για έξοδο προς δυτικά) ή διακλαδώνεται στην οδό 26^{ης} Οκτωβρίου (δυτικά για πρόσβαση στις χρήσεις κεντρικών λειτουργιών βορείως του λιμένα ή ΒΑ προς τις βόρειες συνοικίες της πόλης). Οι κυκλοφοριακοί φόρτοι του άξονα αυτού, που αποτελεί την κύρια είσοδο στο ιστορικό κέντρο από το σύνολο του Α-ΝΑ ΠΣΘ (μαζί με την Εγνατία οδό βορειότερα), όπως είναι λογικό είναι εξαιρετικά υψηλοί κατά τις ώρες αιχμής.
- Την Λεωφόρο Μεγάλου Αλεξάνδρου (μονής κατεύθυνσης προς ΝΑ-Ν) που διασχίζει την ΖΑΕ σε όλο το μήκος της Νέας Παραλίας έως την περιοχή του Μεγάρου Μουσικής,

όπου διακλαδώνεται στην οδό Παπανδρέου (η οποία κατευθύνεται προς το αεροδρόμιο και την ανατολική έξοδο της πόλης) και στην οδό Μ.Κάλλας παράλληλα προς τη θάλασσα (η οποία οδηγεί στην παραλιακή ζώνη του Δήμου Καλαμαριάς. Το δίκτυο αυτό συγκεντρώνει επίσης υψηλούς φόρτους καθώς διαχέει το σύνολο της κυκλοφορίας που προέρχεται από το ιστορικό κέντρο προς τις νότιες περιοχές του ΠΣΘ, ενώ χρησιμοποιείται κατά κόρον για παρόδια στάθμευση των χρηστών της Νέας Παραλίας. Επιπλέον, οδηγεί στον δευτερεύοντα πόλο αναψυχής που συγκεντρώνεται στην περιοχή του Μεγάρου Μουσικής και του «Ποσειδώνιου» αθλητικού κέντρου.

- Τον άξονα των Λεωφόρων Βασ.Όλγας και Βασ.Γεωργίου (μονής κατεύθυνσης προς Β-ΒΔ) που διατρέχει την ΖΑΕ περίπου παράλληλα προς την Λεωφόρο Μεγ.Αλεξάνδρου αποτελώντας την κύρια είσοδο στο κέντρο της πόλης από τις νότιες περιοχές του ΠΣΘ, με σημαντικούς κυκλοφοριακούς φόρτους κατά τις ώρες αιχμής.
- Στον Δήμο Καλαμαριάς, ο παραλιακός οδικός άξονας των οδών Σοφούλη και Πλαστήρα εξασφαλίζει την παράλληλη προς την ακτογραμμή κυκλοφορία και σύνδεση μεταξύ των χρήσεων της παραλιακής ζώνης. Η οδός Σοφούλη ακολουθεί μονή κατεύθυνση στο μεγαλύτερο τμήμα της (προς ΝΔ), δεχόμενη τον κύριο φόρτο της οδού Μ.Κάλλας, και διπλή κατεύθυνση στο υπόλοιπο τμήμα περιμετρικά της έκτασης του στρατοπέδου Κόδρα, ενώ η οδό Πλαστήρα είναι διπλής κατεύθυνσης με διεύθυνση ΒΔ-ΝΑ σε όλο το μήκος της. Οι φόρτοι κρίνονται ικανοποιητικοί και ηπιότεροι σε σχέση με το παρελθόν.
- Στις Δ.Ε. Πυλαίας και Θέρμης, ο βασικός οδικός άξονας της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής διασχίζει την ΖΑΕ με διεύθυνση ΒΔ-ΝΑ, αποτελώντας διαχρονικά τον βασικό οδικό άξονα πρόσβασης στο αεροδρόμιο και τις παράκτιες οικιστικές περιοχές του Δήμου Θερμαϊκού. Έως την κατασκευή της Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Μουδανιών αποτελούσε και τον κύριο οδικό άξονα προς Χαλκιδική, ενώ μετά την κατασκευή της Ε.Ο. έχει απολέσει τον υπερτοπικό χαρακτήρα του, ωστόσο διατηρεί ακόμη σημαντικούς φόρτους ιδίως κατά τις ώρες αιχμής, καθώς αποτελεί τον μοναδικό παραλιακό –και συντομότερο χιλιομετρικά- άξονα από/προς τις παραπάνω οικιστικές ζώνες.
- Εντός της Δ.Ε. Θερμαϊκού, την ΖΑΕ διασχίζει ο κεντρικός οδικός άξονας της οδού Ανθέων, η οποία αποτελεί εσωτερικό δρόμο διπλής κατεύθυνσης, χωρίς ιδιαίτερους φόρτους, που διατρέχει το σύνολο της οικιστικής ζώνης Περαιάς και Νέων Επιβατών παράλληλα προς την ακτογραμμή. Στο δυτικό άκρο της συναντά την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Μηχανιώνας η οποία αποτελεί την συνέχεια της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής και αποτελεί το νότιο όριο της ΖΑΕ έως τον οικισμό Αγίας Τριάδας.

Επισημαίνεται ότι η εγκεκριμένη κυκλοφοριακή μελέτη για το σύνολο του Πολεοδομικού Συγκρότημα Θεσσαλονίκης έχει εκπονηθεί προ πολλών ετών (1999) και δεν έχει επικαιροποιηθεί μέχρι σήμερα. Η αναγκαιότητα επίλυσης των σοβαρών κυκλοφοριακών ζητημάτων του κεντρικού Δήμου Θεσσαλονίκης (ιδιαίτερα στην περιοχή του ιστορικού κέντρου) οδήγησε στην υλοποίηση του Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ), μέσω δύο μεγάλων μελετών που βρίσκονται ήδη υπό εκπόνηση. Η μια μελέτη αφορά την ευρύτερη περιοχή του ιστορικού κέντρου της πόλης και θα εξετάσει τα κυκλοφοριακά δεδομένα και τις προτάσεις σε μεσοπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο ορίζοντα για την επίλυση των κυκλοφοριακών προβλημάτων, καθώς και την υποστήριξη των αναπλάσεων που έχουν σχεδιαστεί. Η δεύτερη μελέτη είναι το «Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας», η οποία έχει ανατεθεί στο Ινστιτούτο Μεταφορών (ΙΜΕΤ/ΕΚΕΤΑ). Οι μελέτες αυτές αναμένεται να

καλύψουν με μεγαλύτερη επάρκεια τις κυκλοφοριακές ανάγκες εντός του κεντρικού Δήμου, περιλαμβάνοντας και το εντός ΖΑΕ τμήμα του.

Επιπλέον, τα τελευταία χρόνια έχουν οριστεί λωρίδες αποκλειστικής κυκλοφορίας μέσω μαζικής μεταφοράς επί των κεντρικών οδικών αρτηριών που διατρέχουν παράλληλα την πόλη, στους οποίους περιλαμβάνονται και άξονες της ΖΑΕ (λ.χ. Λεωφόρος Βασ. Όλγας, οδός Τσιμισκή, Λεωφ. Στρατού κοκ). Η επέκταση του δικτύου των λωρίδων για τα λεωφορεία καθώς και η βελτίωση του αποτελούν προτάσεις του Συμβουλίου Αστικών Συγκοινωνιών Θεσσαλονίκης ΣΑΣΘ κατά την εκπόνηση του Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ).

Σημειώνεται επίσης ότι στην Ζώνη Άμεσης Επιρροής παρατηρείται έλλειψη ολοκληρωμένου δικτύου ποδηλατοδρόμων, καθώς το υφιστάμενο περιορίζεται σε ορισμένες οδούς του ιστορικού κέντρου και στην παραλιακή διαδρομή, ωστόσο επί της παραλίας αυτές έχουν καθοριστεί ως τμήμα του ελεύθερου χώρου περιπάτου της παλιάς και της Νέας Παραλίας (και όχι επί του οδοστρώματος των Λεωφ. Νίκης και Μεγάλου Αλεξάνδρου), φτάνοντας έως την περιοχή του Μεγάρου Μουσικής. Η χάραξη επί της περιπατητικής διαδρομής εγείρει ζητήματα λειτουργικότητας και συνύπαρξης με την παρουσία των πεζών, και θα πρέπει να επανεξεταστεί η χάραξή τους επί του οδοστρώματος των ανωτέρων οδικών αξόνων.

Όσον αφορά στο σιδηροδρομικό δίκτυο, εντός ΖΑΕ διέρχονται οι σιδηροδρομικές γραμμές του εμπορευματικού σταθμού που καταλήγουν εντός του λιμένα, λειτουργώντας με την ίδια μορφή καθ' όλη την σύγχρονη ιστορία της πόλης για την παροχή συνδυασμένων μεταφορικών υπηρεσιών (θαλάσσιων και οδικών-σιδηροδρομικών). Οι εμπορευματικές γραμμές διασχίζουν την έκταση του εμπορευματικού σταθμού και ακολουθούν πορεία προς ΒΔ, διερχόμενες κάτω από τον οδικό άξονα της Δυτικής Εισόδου, και διασχίζοντας το βόρειο τμήμα των Λαχανόκηπων ως το σημείο τομής τους με την επιβατική γραμμή στην περιοχή του Κορδελιού.

3.1.6.2. Δημόσιες συγκοινωνίες

Δίκτυα αστικών λεωφορείων: Ως τμήμα του ευρύτερου ΠΣΘ, η Ζώνη Άμεσης Επιρροής εξυπηρετείται ως προς τα δημόσια συγκοινωνιακά μέσα από μεγάλο αριθμό λεωφορειακών γραμμών του Οργανισμού Αστικών Συγκοινωνιών Θεσσαλονίκης (ΟΑΣΘ), ωστόσο σημειώνεται ότι καμία λεωφορειακή γραμμή δεν διέρχεται επί της Λεωφόρου Νίκης.

Μετρό Θεσσαλονίκης: Το ενδοαστικό δίκτυο δημόσιων συγκοινωνιών θα ενισχυθεί καταλυτικά με την λειτουργία της βασικής γραμμής του Μετρό Θεσσαλονίκης, που αποτελεί το σημαντικότερο έργο μεταφορικής υποδομής εντός του ΠΣΘ, αν συνυπολογιστούν οι προβλεπόμενες επεκτάσεις του προς το αεροδρόμιο ανατολικά και τις περιοχές της ΒΔ Θεσσαλονίκης. Η λειτουργία του θα αλλάξει εκ βάθρων τα συγκοινωνιακά και κυκλοφοριακά δεδομένα της πόλης με άμεσα θετικά αποτελέσματα και εντός της ΖΑΕ, επιφέροντας μείωση των κυκλοφοριακών φόρτων, της ατμοσφαιρικής ρύπανσης και εν γένει βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Ειδικότερα, η βασική γραμμή η οποία είναι σε λειτουργία από τον Νοέμβριο του 2024 εκτείνεται από τον Νέο Σιδηροδρομικό Σταθμό μέχρι την περιοχή του Βότση (Δήμος Καλαμαριάς), ακολουθώντας τις οδούς Μοναστηρίου, Ν.Εγνατία, Κατσιμίδα, Δελφών, Σόλωνος, Παπαδάκη και Παπαναστασίου, πραγματοποιώντας δεκατρείς συνολικά στάσεις. Η βασική γραμμή επομένως δεν εισέρχεται εντός της Ζώνης Άμεσης Επιρροής, ωστόσο η διακλάδωσή της προς Καλαμαριά (μελλοντική επέκταση) ακολουθεί πορεία επί της οδού Πόντου και θα περιλαμβάνει έναν σταθμό επιβίβασης πολύ κοντά στο όριο της ΖΑΕ (συμβολή

οδών Γκόνη και Πόντου) ενώ θα διέρχεται εντός της ΖΑΕ στο ΝΑ άκρο του Δήμου, στο άκρο της οδού Πόντου, τερματίζοντας πριν την Περιφερειακή Τάφρο.

Εικόνα 3-13: Απόσπασμα Χάρτης βασικής Γραμμής ΜΕΤΡΟ Θεσσαλονίκης με διακλάδωση προς Καλαμαριά και μελλοντική χάραξη προς ΒΔ συνοικίες



Πηγή: Αττικό Μετρό Α.Ε.

Στο σημείο αυτό θα εκκινήσει η χάραξη προέκτασης της γραμμής Μετρό προς αεροδρόμιο, που αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα προγραμματιζόμενα έργα μεταφορικής υποδομής για το μεσοπρόθεσμο μέλλον της πόλης. Η γραμμή προέκτασης θα βρίσκεται εξ' ολοκλήρου εντός ΖΑΕ διασχίζοντας αρχικά το βόρειο τμήμα της Π.Ε. 15 της Δ.Ε. Πυλαίας και συνεχίζοντας επί της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής (στο ύψος της Ανωτάτης Σχολής Πολέμου) και ακολουθώντας ΝΑ πορεία έως την έκταση του Αγροκτήματος ΑΠΘ, εντός του οποίου θα στρέφεται ΝΔ καταλήγοντας στον χώρο του αεροδρομίου, παράλληλα προς τον οδικό άξονα (Ε.Ο Αεροδρομίου-Θεσσαλονίκης).

Εξίσου σημαντικές προγραμματιζόμενες υποδομές θεωρούνται οι αντίστοιχες επεκτάσεις της βασικής γραμμής Μετρό προς τις ΒΔ συνοικίες της πόλης, και συγκεκριμένα προς Αμπελόκηπους/Εύοσμο και Σταυρούπολη/Ευκαρπία, εξυπηρετώντας το σύνολο της κεντροδυτικής Θεσσαλονίκης. Ωστόσο τα παραπάνω έργα βρίσκονται ακόμη σε μελετητικό στάδιο διερεύνησης της σκοπιμότητας/βιωσιμότητάς τους. Επιπλέον, όπως αναφέρεται στο Ενιαίο Στρατηγικό Σχέδιο Υποδομών Μεταφορών Ευρύτερης Περιοχής Θεσσαλονίκης 2020 (ΕΣΣΥΜ-Θ) (2010), σε πρώιμο στάδιο διερεύνησης βρίσκεται και η δημιουργία δεύτερου σκέλους βασικής γραμμής του Μετρό προς τις ανατολικές συνοικίες έως την Πυλαία μέσω των περιοχών Τούμπας και Χαριλάου, καθώς και η μακροπρόθεσμη προοπτική επέκτασης του Μετρό προς Ελευθέριο-Κορδελιό/Σίνδο (ΤΕΙ Θεσσαλονίκης).

Άλλα επίγεια μέσα σταθερής τροχιάς: Άλλες μορφές δημόσιων συγκοινωνιών (λ.χ. τράμ ή άλλα επίγεια μέσα επί σταθερής τροχιάς) δεν συμπεριλαμβάνονται στον βραχυπρόθεσμο σχεδιασμό για τις αστικές συγκοινωνίες της πόλης, ωστόσο μεταξύ των διαφόρων σεναρίων που εξετάζονται στο πλαίσιο διαφόρων μελετών (π.χ. ΣΒΑΚ) περιλαμβάνεται και η δημιουργία δικτύου γραμμής τραμ, συμμετέχοντας στο δίκτυο πολυτροπικών αστικών συγκοινωνιών του ΠΣΘ, με στόχο τη μείωση της χρήσης του αυτοκινήτου. Σύμφωνα με την σχετική προμελέτη

για το δίκτυο τραμ (ΣΑΣΘ), το εγγύτερο προς την παραλία τμήμα του δικτύου προτείνεται να διέρχεται εντός της ΖΑΕ κατά μήκος των Λεωφόρων Βασ.Όλγας-Βασ.Γεωργίου και την οδό Τσιμισκή.

Θαλάσσια Συγκοινωνία: Σημαντική προσθήκη στο σύστημα δημόσιων συγκοινωνιών της πόλης θα μπορούσε να είναι η πολυσυζητημένη και επί σειρά ετών μελετώμενη Θαλάσσια Συγκοινωνία. Η πλέον πρόσφατη μελέτη για την «Θαλάσσια Αστική Συγκοινωνία (ΘΑΣΘ)» αφορά στην κατασκευή των υποδομών έξι (6) στάσεων οι οποίες χωροθετούνται επί του παραλιακού μετώπου των Δήμων Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς, Θέρμης και Θερμαϊκού. Κύριος του έργου είναι η ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ Α.Ε. η οποία έχει λάβει άδεια από την Μητροπολιτική Επιτροπή να προχωρήσει τη μελέτη ΘΑΣΘ. Η εταιρεία έχει εκπονήσει Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.): «*Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων Προμελέτης και οριστικής μελέτης λιμενικών έργων, περιλαμβανομένης της μελέτης κυματικών συνθηκών και πλωτού κυματοθραύστη για τη θαλάσσια αστική συγκοινωνία Θεσσαλονίκης και των πολυτροπικών συνδέσεων της με τα υπόλοιπα δίκτυα ΜΜΜ*» και αναμένεται να λάβει την αδειοδότηση από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας – Θράκης για την κατασκευή των στάσεων, οι οποίες στο μέλλον μπορούν να πολλαπλασιαστούν.

Ειδικότερα, στην πρώτη φάση ανάπτυξης της Θαλάσσιας Αστικής Συγκοινωνίας περιλαμβάνονται οι παρακάτω έξι (6) Στάσεις:

1. Στάση πλατείας Ελευθερίας (Δήμος Θεσσαλονίκης)
2. Στάση Δημαρχείου (Δήμος Θεσσαλονίκης)
3. Στάση Μεγάρου Μουσικής (Δήμος Θεσσαλονίκης)
4. Στάση Μαρίνας Αρετσούς (Δήμος Καλαμαριάς)
5. Στάση Αεροδρομίου (Δήμος Θέρμης)
6. Στάση Νέων Επιβατών (Δήμου Θερμαϊκού)

Σύμφωνα με τη μελέτη, τα δρομολόγια μεταξύ των στάσεων κατά μήκος των ανατολικών ακτών του Κόλπου Θεσσαλονίκης θα είναι τακτικά ενώ η ΘΑΣΘ αναμένεται να αποτελέσει μια σημαντική εναλλακτική μορφή αστικής συγκοινωνίας η οποία σε συνδυασμό με τα υπόλοιπα μέσα μεταφοράς έχουν σκοπό να αποφορτίσουν το οδικό δίκτυο της πόλης από τις πολλές μετακινήσεις με ΙΧ αυτοκίνητα.

Ως προς την λιμενική υποδομή σε κάθε στάση της ΘΑΣΘ θα κατασκευαστεί μία νησίδα για την παραβολή των σκαφών και την επιβίβαση-αποβίβαση των επιβατών επιφάνειας 700 m², καθώς και ένα γεφύρωμα πρόσβασης για τη σύνδεση της νησίδας με το εκάστοτε παραλιακό μέτωπο. Για την αντιμετώπιση τυχόν προβλημάτων που θα δημιουργηθούν στην λιμενική υποδομή από τους κυματισμούς αλλά και την ασφαλή επιβίβαση και αποβίβαση των επιβατών θα κατασκευαστούν πλωτοί κυματοθραύστες σε κατάλληλη απόσταση από τη νησίδα.

Για την εξυπηρέτηση των επιβατών θα κατασκευασθεί μικρή κτιριακή εγκατάσταση επιφάνειας 150m². Η κάθε στάση της ΘΑΣΘ θα προσεγγίζεται προσωρινά από δύο πλοία για την επιβίβαση και αποβίβαση των επιβατών.

Τα δρομολόγια της ΘΑΣΘ θα έχουν συχνότητα ανά 15 λεπτά ενώ η συνολική διαδρομή αναμένεται να πραγματοποιείται σε διάστημα 40 λεπτών σταματώντας σε όλες τις στάσεις. Επίσης τα δρομολόγια express, δηλαδή μεταξύ της πρώτης και της τελευταίας στάσης θα πραγματοποιούνται σε χρονικό διάστημα 20 λεπτών με καινούρια πλοία τύπου catamaran.

Οφέλη από τη λειτουργία του πολυτροπικού δικτύου αστικών συγκοινωνιών:

Τα σημαντικότερα άμεσα και έμμεσα οφέλη από την λειτουργία του δικτύου Μετρό, άλλων ενδεχόμενων μελλοντικών μέσων (όπως το τραμ) και της θαλάσσιας συγκοινωνίας, για την πόλη της Θεσσαλονίκης και τον πληθυσμό της θα είναι:

- Απεμπλοκή από την μονοδιάσταση λειτουργία του επιβαρυμένου συστήματος αστικών λεωφορείων
- Αποσυμφόρηση του αστικού και περιαστικού οδικού δικτύου λόγω μείωσης της χρήσης αυτοκινήτου
- Χαμηλότερη ρύπανση του περιβάλλοντος από εκπομπές ρύπων
- Βελτίωση του βιοτικού επιπέδου και της ποιότητας ζωής των κατοίκων
- Έμμεσα οικονομικά οφέλη
- Ποιοτική και αισθητική αναβάθμιση του αστικού και περιαστικού περιβάλλοντος

3.1.6.3. Σημαντικά προγραμματιζόμενα έργα μεταφορικών υποδομών στην Ζώνη Άμεσης Επιρροής

- **Ολοκλήρωση της οδικής σύνδεσης με Προβλήτα 6 του Λιμένα Θεσσαλονίκης**
(εκτιμώμενος ορίζοντας υλοποίησης: βραχυπρόθεσμος)

Έργο μεγάλης σημασίας αποτελεί και η ολοκλήρωση της οδικής σύνδεσης του Προβλήτα 6 του λιμανιού από το δυτικό όριο της χερσαίας ζώνης του ΟΛΘ, η οποία θα επιτρέπει την άμεση πρόσβαση από/προς το εθνικό/διευρωπαϊκό δίκτυο της Εγνατίας Οδού και τον οδικό άξονα Αθήνας-Θεσσαλονίκης (ΠΑΘΕ), διευκολύνοντας την πρόσβαση φορτηγών οχημάτων στις εγκαταστάσεις του ΟΛΘ χωρίς αυτά να αναγκάζονται σε διέλευση μέσω αστικών αρτηριών, συμβάλλοντας στην ανάπτυξη του λιμένα και αποσυμφορίζοντας από την αντίστοιχη κίνηση την οδό 26ης Οκτωβρίου.

Εικόνα (φωτογραφία) 3-14: Η οδογέφυρα σύνδεσης με τον Προβλήτα 6



Συγκεκριμένα, πρόκειται για τον Κάθετο άξονα 56 της Εγνατίας Οδο, με την ολοκλήρωση του οποίου θα πραγματοποιηθεί η σύνδεση με την ΠΑΘΕ και ακολουθως με την Εγνατία Οδό, μέσω του υφιστάμενου κόμβου ΠΑΘΕ-Εγνατίας. Σημειώνεται ότι η ανωτέρω οδική σύνδεση έχει ήδη υλοποιηθεί στο μεγαλύτερο μέρος της με την κατασκευή υπέργειου αυτοκινητόδρομου (οδογέφυρας) αμφίδρομης κυκλοφορίας και συνολικού μήκους 2.700 μ. (στηριζόμενου επί στύλων), που διέρχεται άνωθεν των εκβολών του ρέματος Δενδροποτάμου και καταλήγει στην Πύλη 16 του ΟΛΘ, ενώ απομένει η κατασκευή μικρού τμήματος στο ύψος του κόμβου Καλοχωρίου.

Επισημαίνεται ότι συμπληρωματικά διερευνάται και η δυνατότητα σιδηροδρομικής σύνδεσης του Προβλήτα 6 με στόχο την παύση χρήσης των παλιών σιδηροδρομικών γραμμών του εμπορευματικού σταθμού και απελευθέρωση της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου από την παρουσία των γραμμών, ωστόσο η σχετική προοπτική βρίσκεται ακόμη σε πρώιμα στάδια συζητήσεων μεταξύ της ΤΡΑΙΝΟΣΕ και του ΟΛΘ.

- Υπογειοποίηση κυκλοφορίας στην Λεωφόρο Νίκης

Το αναθεωρημένο ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024) επισημαίνει τη δυνατότητα διαμόρφωσης παράπλευρης υπόγειας αρτηρίας κατά μήκος της παραλίας και τη δυνατότητα επέκτασης της προκυμαίας με διατήρηση του ύψους της υφιστάμενης διαμόρφωσης μετά από σύνταξη ειδικών μελετών. Στον αντίστοιχο χάρτη μεταφορικής υποδομής (Π.3.3α), του αναθεωρημένου ΓΠΣ, η οδός Λεωφόρος Νίκης χαρακτηρίζεται ως «περιοχή προς διερεύνηση βέλτιστης κυκλοφοριακής διαμόρφωσης – ρύθμισης».

Εικόνα 3-15: Απόσπασμα χάρτη Π.3.3α «Μεταφορική Υποδομή»



Πηγή: Αναθεώρηση ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024)

Η πρόταση προέρχεται από την μελέτη Αναθεώρησης του ΓΠΣ Θεσσαλονίκης, ως εναλλακτική της γνωστής παλιότερης υπερφιλόδοξης πρότασης περί «υποθαλάσσιας αρτηρίας» που δεν ευδοκίμησε για πολλούς λόγους. Η μελέτη Αναθεώρησης του ΓΠΣ προτείνει την κατασκευή παράπλευρης υποθαλάσσιας οδικής αρτηρίας (και όχι ακριβώς κάτωθεν της σημερινής οδού), ως έργο λιγότερο φιλόδοξο αλλά περισσότερο ρεαλιστικό ως προς τις πιθανότητες υλοποίησης και λειτουργικότητας/κόστους, με σκοπό την απόδοση της σημερινής Λεωφόρου στο κοινό ως παραλιακού πεζόδρομου. Η πρόταση αυτή, την οποία η μελέτη Αναθεώρησης χαρακτηρίζει «προς διερεύνηση», θα εξασφαλίσει την απρόσκοπτη λειτουργία της παλιάς παραλίας ως διαδρομής περιπάτου και ποδηλάτου, επιλύοντας τα σημερινά ζητήματα ανεπαρκούς πλάτους και χωρικών περιορισμών ως προς τη χρήση της από τους πεζούς,

επιτρέποντας επιπρόσθετα την πεζοδρόμηση κάθετων προς την παραλία οδών του ιστορικού κέντρου.

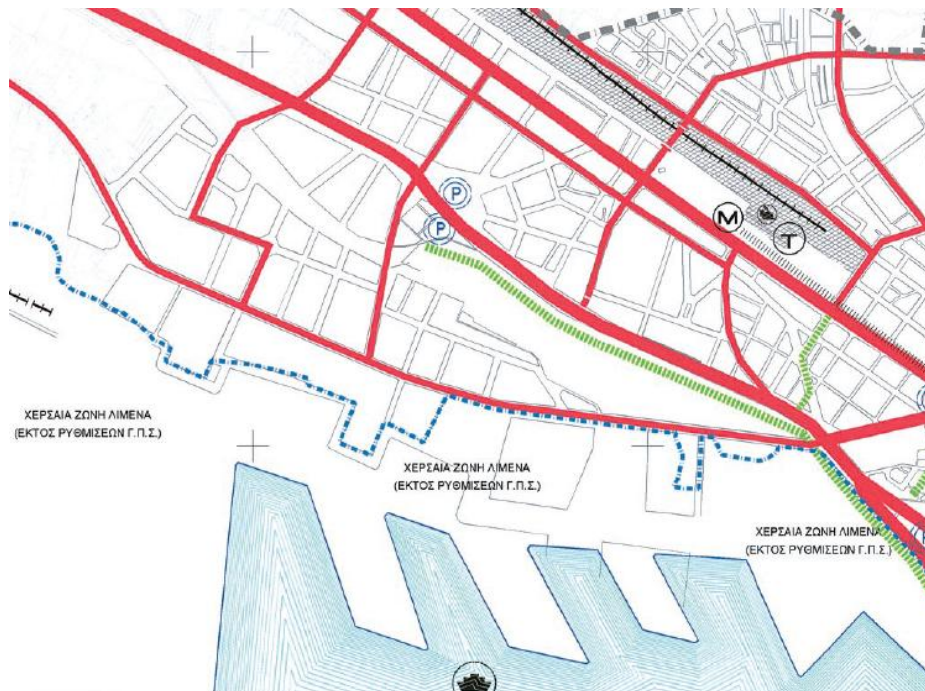
Εικόνα 3-16: Πρόταση μελέτης Αναθεώρησης ΓΠΣ Θεσσαλονίκης (υπό διερεύνηση)



Πηγή: Μελέτη Αναθεώρησης ΓΠΣ Θεσσαλονίκης, Β2 Στάδιο (2019)

Επιπλέον, για την επίλυση του σημαντικότερου προβλήματος της στάθμευσης, το αναθεωρημένο ΓΠΣ καθορίζει ορισμένους σημαντικού μεγέθους χώρους στάθμευσης. Εντός της ΖΑΕ, αυτοί οι χώροι εντοπίζονται στο βόρειο τμήμα του εμπορευματικού σιδηροδρομικού σταθμού, δεδομένου ότι θα βρίσκονται επί της Δυτικής Εισόδου και σε μικρή χρονοαπόσταση από το κέντρο της πόλης-

Εικόνα 3-17: Απόσπασμα χάρτη Π.3.3α «Μεταφορική Υποδομή» που υποδυκνύει τους σημαντικούς μεγέθους χώρους σταθμευσης εντός της ΖΑΕ



Πηγή: Αναθεώρηση ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024)

3.1.6.4. Λοιπά δίκτυα τεχνικής υποδομής

Τα λοιπά δίκτυα τεχνικής υποδομής (δίκτυα ύδρευσης-ακαθάρτων, ενεργειακό-τηλεπικοινωνιακό δίκτυο και διαχείρισης απορριμμάτων/λυμάτων) ως προς τη λειτουργία τους διαρθρώνονται στο ευρύτερο χωρικό επίπεδο του ΠΣΘ με μητροπολιτικούς ή εθνικούς φορείς διαχείρισης (ΕΥΑΘ, ΔΕΗ, ΔΕΣΦΑ, ΦοΔΣΑ κλπ) και περιγράφονται αναλυτικά στο 1^ο Κεφάλαιο του παρόντος τεύχους (ενότητα 1.3.8.2), συμπεριλαμβάνοντας χωρικά την Ζώνη Άμεσης Επιρροής, το αστικό τμήμα της οποίας αποτελεί μόνο ένα μέρος (το άμεσο παραλιακό τμήμα) της ευρύτερης αστικής περιοχής.

Ως προς το υπόλοιπο περιαστικό τμήμα της ΖΑΕ, που αφορά τις παράκτιες περιοχές των Δήμων Θέρμης και Θερμαϊκού, για τα αντίστοιχα δίκτυα υποδομών ισχύουν όσα κατά κανόνα χαρακτηρίζουν τα δίκτυα των περιφερειακών Δήμων: η κατασκευή, συντήρηση και διαχείριση των δικτύων ύδρευσης - αποχέτευσης αποτελεί ευθύνη των οικείων Δημοτικών Επιχειρήσεων, ενώ η αντιπλημμυρική προστασία (δίκτυα όμβριων υδάτων) παραμένει υπό την ευθύνη της ΕΥΔΕ Θεσσαλονίκης. Αξίζει να σημειωθεί ότι σε αντίθεση με το αστικό τμήμα της ΖΑΕ, στις περιοχές αυτές εμφανίζονται και φαινόμενα χρήσης βόθρων καθώς το αποχετευτικό δίκτυο συχνά δεν καλύπτει το σύνολό τους (ειδικά τις περιοχές επέκτασης).

Τα ενεργειακά δίκτυα τελούν πάντα υπό την επίβλεψη των υπερκείμενων φορέων ΔΕΗ και ΔΕΣΦΑ, ενώ τα τηλεπικοινωνιακά πλέον διαχειρίζονται από κοινού ο ΟΤΕ και οι ιδιωτικές εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον τομέα.

Η διαχείριση των αστικών απορριμμάτων ανήκει επίσης στους Δήμους, σε όλο το φάσμα της (αποκομιδή, μεταφορά και διάθεση στους ΣΜΑ), με τελικό προορισμό τον ΧΥΤΑ Μαυρορράχης.

3.1.7. ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ, ΠΙΕΣΕΙΣ

Η σημαντική ποικιλομορφία των επιμέρους τμημάτων της Ζώνης Άμεσης Επιρροής αλλά κυρίως το γεγονός ότι περιλαμβάνει σχεδόν το σύνολο μιας ευρύτατης παράκτιας ζώνης που προσεγγίζει σε μήκος τα 40 χλμ., έχει ως φυσικό επακόλουθο να εντοπίζονται και ορισμένες μεμονωμένες περιπτώσεις στις οποίες παρατηρούνται συγκρούσεις χρήσεων γης, έστω και σε δυνητικό βαθμό ή λαμβάνοντας υπόψη την γενικότερη θεώρηση και στόχευση του παρόντος ΕΠΣ, με την οποία κάποιες χρήσεις γης εντός της ΖΑΕ δείχνουν να έρχονται σε αντίθεση.

Συγκεκριμένα, η παρουσία παραγωγικών χρήσεων στο παράκτιο τμήμα των Δ.Ε. Εχεδώρου και Μενεμένης, κάποιες εκ των οποίων ανήκουν στην κατηγορία βιομηχανικών εγκαταστάσεων Seveso II και ενέχουν κινδύνους πρόκλησης ατυχήματος μεγάλης έκτασης, έρχεται σε εμφανή αντίθεση με τον χαρακτήρα της όμορης περιοχής περιβαλλοντικής προστασίας της λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου και τις προοπτικές/δυνατότητες και πολιτικές ανάδειξης και αξιοποίησης που προωθούνται για αυτήν από τον χωρικό σχεδιασμό. Επιπρόσθετα, σε επίπεδο δυνητικής ανάπτυξης της παραλιακής ζώνης Εχεδώρου-Μενεμένης με κατεύθυνση απόδοσης χώρων πρασίνου, αναψυχής και περιπάτου στον πληθυσμό, η παρουσία των παραπάνω παραγωγικών εγκαταστάσεων αποτελεί ασύμβατη και ανεπιθύμητη χρήση. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψη την πασιφανή δυσκολία απομάκρυνσης των ασύμβατων εγκαταστάσεων, γίνεται κατανοητή η διαχρονική αδυναμία αξιοποίησης του παραλιακού μετώπου στο ΒΔ τμήμα της ΖΑΕ.

Μικρότερης βαρύτητας αλλά αξιοπρόσεκτες ασυμβατότητες παρατηρούνται στην περιοχή βορειοδυτικά και βόρεια του ΟΛΘ, όπου η εισχώρηση χρήσεων του τριτογενή τομέα δημιουργεί παραδοξότητες συνύπαρξης με τις παραδοσιακές παραγωγικές χρήσεις

χονδρεμπορίου και μεταποίησης, επιβάλλοντας έναν αντιφατικό δυαδικό χαρακτήρα στην περιοχή (λ.χ. η συνύπαρξη υψηλής ποιότητας ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων με εγκαταλειμμένα πρώην βιομηχανικά κελύφη ή κακής ποιότητας κατασκευές επαγγελματικών δραστηριοτήτων, ακόμη και με την ίδια την παρουσία των χερσαίων εγκαταστάσεων του ΟΛΘ).

Παρακάμπτοντας την κεντρική περιοχή του παραλιακού μετώπου της Θεσσαλονίκης και της Καλαμαριάς, όπου η διάρθρωση των αστικών χρήσεων ισορροπεί στα ίδια επίπεδα σε βάθος δεκαετιών, χωρίς ιδιαίτερες αντιπαραθέσεις, διαπιστώνονται συγκρούσεις και ασυμβατότητες στο παραλιακό μέτωπο της Δ.Ε. Πυλαίας: αφενός, η παρουσία σημαντικού μεγέθους ναυπηγοεπισκευαστικής επιχείρησης σε τμήμα του παραλιακού μετώπου που προορίζεται προς πολεοδόμηση (Π.Ε. 15 της Πυλαίας) με χαρακτήρα τουριστικό, αστικών εξυπηρετήσεων και διευρυμένου χώρου πρασίνου επί της ακτογραμμής, δημιουργεί εύλογα συμπεράσματα περί σύγκρουσης χρήσεων στο τμήμα αυτό.

Νοτιότερα, η παρουσία αυθαίρετου καταυλισμού αθιγγάνων στην περιοχή μεταξύ του αεροδρομίου και του οικισμού Περαιάς, δημιουργεί εν δυνάμει συνθήκες κοινωνικών πιέσεων και συγκρούσεων, όχι τόσο λόγω της αυθαίρετης κατοίκησης (δεδομένου ότι η γύρω περιοχή αποτελείται από αναξιοποίητες χέρσες εκτάσεις και καλλιέργειες) αλλά κυρίως εξαιτίας συχνών φαινομένων παραβατικότητας και περιβαλλοντικής ρύπανσης (ανεξέλεγκτη καύση οχημάτων, ελαστικών κλπ), με αποτέλεσμα να απαιτείται από τον Δήμο Θερμαϊκού η απομάκρυνσή τους.

Πέραν των παραπάνω, η Ζώνη Άμεσης Επιρροής δεν εμφανίζει άλλες συγκρούσεις χρήσεων γης κυρίως επειδή απουσιάζουν από το μεγαλύτερο μέρος της οι οχλούσες παραγωγικές δραστηριότητες, που αποτελούν ασύμβατες και ανεπιθύμητες χρήσεις ως προς τις επιδιωκόμενες για την ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου.

Ως προς τις οικιστικές πιέσεις, αυτή τη στιγμή δεν διαφαίνονται πιέσεις για ανοικοδόμηση κατοικίας στην ευρύτερη περιοχή του παραλιακού μετώπου, δεδομένης της γενικότερης οικονομικής δυσπραγίας των τελευταίων ετών αλλά και του σχετικού κορεσμού που παρατηρήθηκε κατά τη δεκαετία του 2000. Αντίθετα, καταγράφονται σποραδικές προσπάθειες επιχειρηματικού και αναπτυξιακού χαρακτήρα για αξιοποίηση σημαντικού μεγέθους ακινήτων του παραλιακού μετώπου, με επίκεντρο την παράκτια ζώνη Πυλαίας (λ.χ. πρώην έκταση ΒΙΑΜΥΛ) και Θερμαϊκού (προγραμματιζόμενη αξιοποίηση παραλιακής έκτασης στον Δήμο Θερμαϊκού για τους σκοπούς της Ζώνης Καινοτομίας Θεσσαλονίκης). Στο πλαίσιο αυτό, γενικότερη «απαίτηση» της πόλης θεωρείται και η εξυγίανση-ανάδειξη και αξιοποίηση του ανενεργού βιομηχανικού κελύφους και της έκτασης των Μύλων Αλλατίνη στην περιοχή του «Ποσειδωνίου», αλλά και η αξιοποίηση εκτάσεων του ΒΔ τμήματος του Δήμου Θεσσαλονίκης (εμπορευματικός σταθμός, νότιο τμήμα Λαχανόκηπων). Ομοίως, στον Δήμο Καλαμαριάς η αξιοποίηση του πρώην στρατοπέδου Κόδρα που θα προσδώσει υπερτοπικό χαρακτήρα στην περιοχή, με την μετατροπή του πρώην στρατοπέδου σε πάρκο πρασίνου εμβέλειας ΠΣΘ.

3.1.8. ΧΩΡΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΡΓΩΝ / ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Το σύνολο των προαναφερόμενων βασικών έργων υποδομής όπως περιγράφηκαν προηγουμένως στην ενότητα 3.1.6 αναμένεται να παίξουν σημαντικό ρόλο στην αναβάθμιση της τεχνικής-αναπτυξιακής δυναμικής και εν γένει λειτουργικότητας της Ζώνης Άμεσης Επιρροής και της ευρύτερης περιοχής γενικότερα, με προεξέχοντα έργα την επέκταση της

γραμμής Μετρό προς το αεροδρόμιο και την ολοκλήρωση των έργων μεταφορικής υποδομής για πρόσβαση από δυτικά στον Προβλήτα 6 του λιμένα.

Επιπρόσθετα, σωρευτικά προς αυτήν την κατεύθυνση και συμπληρωματικά προς τις επιδιώξεις του παρόντος ΕΠΣ μπορούν να λειτουργήσουν οι αντίστοιχες μελέτες ΕΠΣ που εκπονούνται για πρώην χώρους στρατοπέδων της δυτικής Θεσσαλονίκης, και η επικείμενη μελέτη ΕΠΣ του στρατοπέδου Κόδρα, αλλά και η πολεοδόμηση της Π.Ε. 15 στην παραλιακή ζώνη της Δ.Ε. Πυλαίας.

Γενικότερα, η ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού και των προβλεπόμενων από αυτόν αναπτυξιακών έργων στο σύνολο της Ζώνης Άμεσης Επιρροής, θα λειτουργήσει θετικά και συμπληρωματικά προς την γενικότερη προοπτική ανάδειξης και αξιοποίησης του παραλιακού μετώπου, συνεπικουρώντας τις ειδικότερες στοχεύσεις και κατευθύνσεις του παρόντος ΕΠΣ.

Αξίζει να σημειωθεί επιπλέον η δυναμική της προγραμματιζόμενης αξιοποίησης σημαντικού μεγέθους έκτασης στην παράκτια ζώνη ανατολικά της Περαίας, με φορέα την Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας και σκοπό την δημιουργία οργανωμένου ερευνητικού υποδοχέα, γεγονός που θα αναδείξει και θα συμπαρασύρει αναπτυξιακά το σύνολο του νοτιοδυτικού τμήματος του παραλιακού μετώπου που εκτείνεται ΝΔ του αεροδρομίου.

Μεσοπρόθεσμα, η προοπτική ανάλογης ανάπτυξης της νότιας περιοχής των Λαχανόκηπων θα λειτουργήσει ευεργετικά στην πολυπόθητη εξυγίανση της επιβαρυμένης οικολογικά περιοχής των εκβολών Δενδροποτάμου και της παρόχθιας ζώνης του, μαζί με τις υποβαθμισμένες εκτάσεις ΒΔ του λιμένα, ενδεχομένως επεκτεινόμενη και στην όμορη παραλιακή περιοχή της Δ.Ε. Μενεμένης.

Εξίσου σημαντική ως προς τις θετικές επιπτώσεις της είναι και η προβλεπόμενη (από τα ΓΠΣ) αλλά ιδιαίτερα περίπλοκη προοπτική αξιοποίησης της έκτασης του εμπορευματικού σιδηροδρομικού σταθμού για δημιουργία πάρκου μητροπολιτικής εμβέλειας συνδυαστικά με την ανέγερση του Μουσείου Ολοκαυτώματος εντός αυτού.

Όσον αφορά σε έργα/μελέτες που έχουν ήδη υλοποιηθεί ή υλοποιούνται εντός της ΖΑΕ, ιδιαίτερα θετική επίδραση είχαν ή αναμένεται να έχουν τα ακόλουθα:

- Το οδικό έργο της «Δυτικής Εισόδου», που αποτελεί προέκταση της ΠΑΘΕ έως την περιοχή του Δικαστικού Μεγάρου, και ακολούθως διοχετεύει την εισερχόμενη κίνηση στην παραλιακή Λεωφόρο Νίκης. Η Δυτική Είσοδος συνιστά πολύ σημαντικό οδικό έργο για την ευρύτερη δυτική περιοχή της πόλης, καθώς αποσυμφόρισε σε μεγάλο βαθμό από τον υπερτοπικό κυκλοφοριακό φόρτο τις οδούς 26^{ης} Οκτωβρίου και Μοναστηρίου και αντίστοιχα βελτίωσε σημαντικά τα κυκλοφοριακά δεδομένα σε αυτές.
- Η ανάπλαση της Νέας Παραλίας, που την αναμόρφωσε εντυπωσιακά, την κατέστησε λειτουργικότερη και πλουσιότερη σε χώρους πρασίνου και ήπιας αναψυχής, και την ανέδειξε ως κύριο σημείο αναφοράς της πόλης για κατοίκους και επισκέπτες.
- Η ανέγερση των δύο εμβληματικών κτιρίων-τοπόσημων του Μεγάρου Μουσικής Θεσσαλονίκης, στο νότιο άκρο της Νέας Παραλίας, που προσέδωσαν στην περιοχή «Ποσειδώνιο» έναν σαφώς αναγνωρίσιμο χαρακτήρα, ώστε σήμερα να αποτελεί το πολιτιστικό αντίβαρο της βόρειας πλευράς της Παραλίας.
- Ομοίως, η ανέγερση του νέου εντυπωσιακού κτιρισκού συγκροτήματος της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας επί της 26^{ης} Οκτωβρίου και σε επαφή με τα διατηρητέα πρώην βιομηχανικά κελύφη «Μύλος» και «Φιξ» στην περιοχή «Βίλκα», όπου αρχιτεκτονικά συνυπάρχουν η βιομηχανική ιστορία με την σύγχρονη αρχιτεκτονική.

- Η μελέτη Γενικού Προγραμματικού Σχεδίου Ανάπτυξης (Master Plan) που εκπονήθηκε για τη χερσαία ζώνη του Λιμένα Θεσσαλονίκης, με στόχο την αντιμετώπιση των υφιστάμενων και μελλοντικών αναγκών και της εξέλιξης του λιμένα, τον ορθολογικό σχεδιασμό των διαφόρων τομέων-εγκαταστάσεων ώστε να επιτευχθεί η βέλτιστη λειτουργικότητα και η μέγιστη δυναμικότητα εξυπηρέτησης, των χρήσεων γης, των όρων-περιορισμών δόμησης, των κυκλοφοριακών ρυθμίσεων και κάθε άλλου αναγκαίου στοιχείου για την εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και της ασφάλειας εντός της έκτασης του ΟΛΘ, καθώς και την διευκόλυνση προσέλκυσης νέων επενδυτικών κεφαλαίων.
- Η πολεοδομική μελέτη ανάπλασης που εκπονείται στην περιοχή εκατέρωθεν της οδού Σοφούλη (Δήμος Καλαμαριάς), η οποία παρά το γεγονός ότι επί σειρά ετών παραμένει σε εκκρεμότητα, με την έγκρισή της αναμένεται να επιλύσει μακροχρόνια πολεοδομικά ζητήματα στην παραλιακή αυτή ζώνη της Καλαμαριάς.

3.1.9. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΔΟΜΗ

Η Ζώνη Άμεσης Επιρροής, όπως έχει καθοριστεί προηγουμένως, στα αστικοποιημένα τμήματα των εμπλεκόμενων Δήμων αποτελεί την άμεση και ουσιαστική προβολή του αστικού ιστού προς τη θάλασσα, ενώ στις εκτός σχεδίου περιοχές τους συνιστά την ζώνη άμεσης αλληλεπίδρασης με τη θάλασσα.

Ως προς την λειτουργία της, η ΖΑΕ αποτελείται από τρεις γενικότερες διακριτές κατηγορίες με ετερογενή χαρακτηριστικά και αναπτυξιακό προσανατολισμό:

- την κεντροβαρή περιοχή του παραλιακού μετώπου, που περιλαμβάνει το θαλάσσιο μέτωπο του ήδη διαμορφωμένου αστικού χώρου στους Δήμους Θεσσαλονίκης και Καλαμαριάς. Η κομβική του θέση και οι μητροπολιτικές λειτουργίες που εμπεριέχει, του αποδίδουν τον ρόλο ρυθμιστικού στοιχείου για τη εύρυθμη λειτουργία του συνολικού παραλιακού μετώπου. Το ευρύτερο αυτό τμήμα λειτουργικά αποτελεί την «ραχοκοκκαλιά» του ευρύτερου μετώπου και ουσιαστικά απευθύνεται στην συντριπτική πλειοψηφία του εξυπηρετούμενου πληθυσμού του ΠΣΘ, ενώ συγκεντρώνει το σύνολο του τουριστικού προϊόντος που απευθύνεται στον αστικό τουρισμό («city break»). Το αστικό του ανάπτυγμα είναι υλοποιημένο ήδη σε βάθος δεκαετιών, συγκεντρώνοντας τις κυριότερες υποδομές και οικονομικές δραστηριότητες γύρω από αυτό, ενώ παράλληλα δέχεται τις απολήξεις κάθε σημαντικού κάθετου άξονα της αστικής ζώνης, λειτουργώντας ως υποδοχέας του κοινού αισθήματος περί αναζήτησης της επαφής του πολίτη με το θαλάσσιο στοιχείο.
- Τις λοιπές αστικές περιοχές με προασιακό χαρακτήρα, που περιλαμβάνουν την προς πολεοδόμηση παραλιακή ζώνη της Δ.Ε. Πυλαίας και την ήδη αστικοποιημένη παράκτια ζώνη της Δ.Ε. Θερμαϊκού, περιλαμβάνοντας και την εν δυνάμει αστική περιοχή της περιοχής που αποτελεί την ανατολική περιοχή επέκτασης της Κάτω Περαιάς (περιοχή ΖΑΔ-1). Τα τμήματα αυτά εμφανίζουν μεταξύ τους ουσιαστική διαφοροποίηση ως προς τον αναπτυξιακό τους προσανατολισμό, αφού η μεν παραλιακή ζώνη της Πυλαίας θα λειτουργήσει ως υποδοχέας αναπτυξιακών δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα (με έμφαση στον τουρισμό και τις αστικές εξυπηρετήσεις) χωρίς ωστόσο να διαθέτει μόνιμο πληθυσμό, η δε ήδη αστικοποιημένη παράκτια ζώνη της Δ.Ε. Θερμαϊκού αποτελεί πλέον μια αστική περιοχή όπου η μόνιμη κατοικία έχει την κύρια βαρύτητα, συνυπάρχοντας με τις διαχρονικές τουριστικές χρήσεις οι οποίες ωστόσο δεν διατηρούν την πρότερη αίγλη τους, περιοριζόμενες σε δευτερεύοντα ρόλο.

Συνεπώς, οι δύο περιοχές θα βασίζονται μεν στο τουριστικό προϊόν, με διαφορετική ωστόσο προσέγγιση και δεξαμενή χρηστών: στην Πυλαία ο τουρισμός ουσιαστικά θα απευθύνεται αποκλειστικά σε πληθυσμό που δεν θα κατοικεί εντός της παραλιακής ζώνης, ενώ στον Δήμο Θερμαϊκού οι τουριστικές χρήσεις θα εξακολουθήσουν να απευθύνονται σε σημαντικό βαθμό και στον μόνιμο πληθυσμό της.

Αντίστροφα, η παραλιακή ζώνη της Πυλαίας θα εμφανίζει έντονο προφίλ εξυπηρέτησης του αστικού πληθυσμού του ΠΣΘ, λόγω έντασης χρήσεων κεντρικών λειτουργιών πόλης και επιπλέον εξαιτίας της άμεσης γειτνίασης με τον υπερτοπικής εμβέλειας πόλο αντίστοιχων λειτουργιών (περιοχή IKEA-Mediterranean Cosmos).

- Τις περιιαστικές μη οικιστικές ζώνες, που περιλαμβάνουν τις εκτός σχεδίου παραλιακές περιοχές στις Δ.Ε. Εχεδώρου, Μενεμένης, Θέρμης, Μίκρας. Τα τμήματα αυτά του παραλιακού μετώπου διατηρούν σαφώς δευτερεύοντα ρόλο (σε σύγκριση με τα προαναφερόμενα), απευθυνόμενα σε σαφώς μικρότερο ποσοστό δυνητικών χρηστών, ωστόσο διατηρούν το πλεονέκτημα της απουσίας δόμησης και οικιστικής ζώνης σε αυτά, ανάγοντας την αναπτυξιακή τους δυναμική στην ανάδειξη της περιβαλλοντικής διάστασης. Η απουσία δόμησης επομένως μπορεί να αποτελέσει το συγκριτικό τους πλεονέκτημα, ειδικά στην περιοχή της λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου, προσελκύοντας το αντίστοιχο κοινό μιας ειδικότερης αναψυχής φυσιολατρικού τύπου. Ανατολικότερα, η παράκτια περιοχή της Μενεμένης αναζητά επίσης εδώ και δεκαετίες το έναυσμα για περιβαλλοντική εξυγίανση και προσβασιμότητα, ασφυκτιώντας από την παρουσία των ασύμβατων παραγωγικών χρήσεων και της οικολογικής διάβρωσης των εδαφών της.

Αντιδιαμετρικά, παρόμοια εικόνα εμφανίζει η παραθαλάσσια ζώνη νοτιοδυτικά του αεροδρομίου (Δ.Ε. Μίκρας), σε πλημμυριζόμενες εκτάσεις στερούμενες αναπτυξιακής δυναμικής, που απαιτούν ριζικές αναπτυξιακές παρεμβάσεις για την αντιστροφή της κατάστασης, συνεκτιμώντας πάντα την άμεση επαφή με τους χώρους του αεροδρομίου. Το παράκτιο τμήμα -εντός ΖΑΕ- της Δ.Ε. Θέρμης δεν δύναται να λάβει αναπτυξιακές δράσεις καθώς αποτελείται από τις εκτάσεις του Αγροκτήματος ΑΠΘ και την έκταση του αεροδρομίου.

Νοτιότερα, η αντίστοιχη εκτός σχεδίου παράκτια περιοχή της Δ.Ε. Θερμαϊκού δείχνει να μπαίνει αργά αλλά σταθερά σε υπολογίσιμη αναπτυξιακή πορεία, λόγω των θεσμοθετημένων χρήσεων γης που περιλαμβάνουν μια περισσότερο στοχευμένη προσέγγιση αξιοποίησης των αδόμητων εκτάσεων (συγκριτικά με την όμορη Δ.Ε. Μίκρας), ενώ ιδιαίτερη βαρύτητα αποκτά η επικείμενη αξιοποίηση μεγάλου τμήματος αυτής της ζώνης για την ίδρυση τεχνολογικού πάρκου.

Εν κατακλείδι, η λειτουργική δομή της ΖΑΕ χαρακτηρίζεται από την ποικιλομορφία και την πολυδιάσπαση του μετώπου ανάλογα με τα επιμέρους ειδικά γνωρίσματα των τμημάτων του, κάτι που ήταν αναμενόμενο δεδομένης της ευρύτατης χωρικής εξάπλωσης στα εδάφη επτά Δήμων. Ωστόσο αυτό μπορεί -και θα πρέπει- να αποτελέσει το αναπτυξιακό του πλεονέκτημα, μέσω μιας σειράς εύστοχων επιλογών σχεδιασμού, ώστε κάθε υπο-ενότητα να αναπτυχθεί τόσο ως μονάδα όσο και ως συνεισφορά στο σύνολο του μετώπου. Επί παραδείγματι, εξυπακούεται ότι θα ήταν ατελέσφορη η ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου μέσω μιας μονοδιάστατης οπτικής περί άκρατων πολεοδομήσεων της διαθέσιμης παράκτιας γης, δημιουργώντας ένα υπέρμετρα επίμηκες δομημένο ανάπτυγμα. Ομοίως, θα ήταν ανεδαφική και εξίσου αντιαναπτυξιακή μια προσέγγιση μονομερούς εστίασης στην φιλοπεριβαλλοντική παράμετρο, επιδιώκοντας την αποτροπή κάθε δόμησης. Επίσης είναι

πασιφανής η παραδοχή ότι τα περιφερειακά τμήματα του μετώπου δεν πρόκειται ποτέ να προσεγγίζουν τους αναπτυξιακούς ρυθμούς και την μοναδικότητα του κεντρικού αστικού τμήματος.

Σε κάθε περίπτωση, η ιδιαιτερότητα του εγχειρήματος και η ευρεία χωρική διάσταση προϋποθέτουν ότι η λειτουργία του συνολικού αναπτύγματος της Ζώνης Άμεσης Επιρροής και κατ' επέκταση της Περιοχής Παρέμβασης θα πρέπει να προσδιοριστεί με τέτοιο τρόπο ώστε αφενός να αναδεικνύει και να αξιοποιεί τα επιμέρους θετικά στοιχεία κάθε υπο-ενότητας, αφετέρου αντιμετωπίζοντάς τα ως εξαρτήματα μιας ενιαίας αναπτυξιακής «μηχανής» στην οποία το καθένα θα συνεισφέρει με τον δικό του ειδικότερο ρόλο, αμβλύνοντας τις μεταξύ τους αντιθέσεις και διαχέοντας την αναπτυξιακή δυναμική και τα οφέλη της σε κάθε μέρος του.

3.1.10. ΔΟΜΗΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ

Στην Ζώνη Άμεσης Επιρροής, το δομημένο περιβάλλον όσον αφορά στην χρήση της κατοικίας εκδηλώνεται κατά κύριο λόγο με την μορφή της πολυκατοικίας, που κυριαρχεί αισθητικά στο σύνολο του ΠΣΘ, συνήθως σε κτίρια κυμαινόμενου ύψους μεταξύ 4 έως και 9 ορόφων (στο ιστορικό κέντρο) και εκτιμώμενης κατασκευής που κυμαίνεται από τη δεκαετία του '40-'50 (ιστορικό κέντρο) έως και σήμερα (Καλαμαριά και νοτιοανατολικοί Δήμοι), εξαιρουμένων των διατηρητέων κτιρίων της περιοχής μελέτης που παραπέμπουν ακόμη και στον 19^ο αιώνα. Την χωρική και αισθητική κυριαρχία των πολυκατοικιών διακόπτουν σε διάσπαρτες θέσεις κάποιες εναπομείναντες μονοκατοικίες (συνηθέστερα διώροφες) και εντοπιζόμενες κυρίως στις εκτός σχεδίου περιοχές της ΖΑΕ, αλλά και εντός οικιστικού ιστού της Καλαμαριάς και της παραλιακής ζώνης το Δήμου Θερμαϊκού, που διέφυγαν του κύματος της αντιπαροχής και ανάγονται (ως προς την εποχή κατασκευής) έως και την δεκαετία του '40-'50, με ελάχιστες εξαιρέσεις ακόμη παλαιότερων κατασκευών.

Ως προς την μορφολογία, η κατοικία χαρακτηρίζεται από την τυπική μορφή της πολυκατοικίας των ελληνικών πόλεων, χωρίς ιδιαίτερες αρχιτεκτονικές εκφράσεις, ενώ το ίδιο ισχύει και για τις λιγοστές μονοκατοικίες. Ομοίως, τα κτιριακά συγκροτήματα των κοινωφελών εγκαταστάσεων (σχολεία, κτίρια πρόνοιας κλπ) αντικατοπτρίζουν την ίδια εικόνα τόσο ως προς τις περιόδους κατασκευής, όσο και ως προς την μορφολογία.

Εξαίρεση σε όλα αυτά αποτελούν όσα μεμονωμένα κτίσματα ή κτιριακά σύνολα που για διαφορετικούς λόγους έχουν κηρυχθεί διατηρητέα μνημεία ή αποτελούν ιστορικά στοιχεία και τοπόσημα της πόλης ανεξαρτήτως κήρυξης, εντοπιζόμενα κατά κύριο λόγο στην κεντρική ζώνη μητροπολιτικών λειτουργιών (π.χ. κτίριο ΧΑΝΘ), στο ιστορικό κέντρο ή στην περιοχή του ΦΙΞ (βιομηχανική κληρονομιά). Ομοίως, ορισμένες σύγχρονες κατασκευές πολιτιστικών, κοινωφελών ή διοικητικών χρήσεων (λ.χ. Μέγαρο Μουσικής, νέο κτίριο Περιφέρειας) αλλά και ξενοδοχείων, εμπορικών κέντρων, χώρων γραφείων ή μεμονωμένων επιχειρήσεων που σε αρκετές περιπτώσεις ενσωματώνουν αξιοπρόσεκτα στοιχεία σύγχρονης αρχιτεκτονικής, διαφοροποιούμενες από τον κοινότυπο κανόνα.

3.2. ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

3.2.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

Εντός του συνολικού παραλιακού μετώπου καθορίζεται η Περιοχή Παρέμβασης του παρόντος ΕΠΣ, στοχεύοντας στη χάραξη –κατά το δυνατόν- μιας συνεχούς παράκτιας ζώνης από την περιοχή του Καλοχωρίου έως την Αγία Τριάδα, κυμαινόμενου πλάτους, το όριο της οποίας αποτυπώνεται στον σχετικό χάρτη Π.2 και το οποίο ανά Δήμο/Δημοτική Ενότητα οριοθετείται ως εξής:

- Εντός του Δήμου Δέλτα:

Περιλαμβάνει κατά κύριο λόγο την παράκτια ζώνη της Δ.Ε. Εχεδώρου, στο τμήμα της που αναπτύσσεται μεταξύ των εκβολών του Γαλλικού ποταμού και του διοικητικού ορίου με τον Δήμο Αμπελοκήπων - Μενεμένης. Ειδικότερα, περιλαμβάνει την χερσαία περιοχή που περιβάλλει το οικισμό Καλοχωρίου από ΝΔ έως ΝΑ, μαζί με τη λιμνοθάλασσα Καλοχωρίου, η οποία στο εγκεκριμένο ΓΠΣ αποτελείται από τμήματα των ζωνών Β6, ΑΠ4 και ΠΔ3 (χερσαίες και υδάτινες περιοχές προστασίας φύσης). Τα τμήματα αυτών που εντάσσονται στην περιοχή παρέμβασης οριοθετούνται στο δυτικό τους όριο από τις εκβολές του Γαλλικού ποταμού και ανατολικά από το όριο της όμορης περιοχής ΑΒ2 (Χονδρεμπορίου-Μεταφορών), όπως αυτή καθορίζεται από το ΓΠΣ. Ουσιαστικά η περιοχή παρέμβασης στο σημείο αυτό ταυτίζεται με το όριο της περιοχής μελέτης «αποκατάστασης και διατήρησης λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου» που έχει εκπονηθεί από το Ελληνικό Κέντρο Βιοτόπων-Υγροτόπων (ΕΚΒΥ) για τη συγκεκριμένη παράκτια ζώνη.

Στη συνέχεια η περιοχή παρέμβασης αποτελείται από άξονα-διαδρομή στο ανατολικότερο τμήμα της παραλιακής ζώνης της Δ.Ε. Εχεδώρου, όπου περιορίζεται σε στενή παράκτια λωρίδα μεταξύ της γραμμής αιγιαλού και της γραμμής παραλίας, στο σημείο επαφής της περιοχής ΑΒ2 με τη θάλασσα, λόγω της βορειότερης παρουσίας των ιδιαίτερων παραγωγικών δραστηριοτήτων στην χερσαία ζώνη (εγκαταστάσεις αποθήκευσης πετρελαιοειδών κοκ).

- Εντός του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης:

Ομοίως, εντός της Δ.Ε. Μενεμένης η περιοχή παρέμβασης καθορίζεται ως στενή παράκτια λωρίδα μεταξύ της γραμμής αιγιαλού και της γραμμής παραλίας (άξονας διαδρομής), ενώ στην περιοχή του Δενδροποτάμου ενσωματώνει την παράκτια περιοχή των εκβολών του και βορειότερα την παρόχθια ζώνη του, μέχρι τον οδικό άξονα της ΠΑΘΕ.

- Εντός του Δήμου Θεσσαλονίκης:

Ακολουθεί το τμήμα του παραλιακού μετώπου που ανήκει στον Δήμο Θεσσαλονίκης, το οποίο είναι και το πλέον «εμβληματικό» του συνολικού αναπτύγματος αποτελώντας συνώνυμο της πόλης και καλύπτοντας σημαντικό μήκος από το διοικητικό όριο με τον Δήμο Αμπελοκήπων - Μενεμένης έως το διοικητικό όριό του με τον Δήμο Καλαμαριάς.

Ειδικότερα, εντός του Δήμου Θεσσαλονίκης το όριο της περιοχής παρέμβασης περιλαμβάνει την ανατολική παρόχθια ζώνη του ρέματος Δενδροποτάμου έως την ΠΑΘΕ, το ανατολικό τμήμα των εκβολών του και το όμορο παραθαλάσσιο τμήμα της περιοχής των παλιών βυρσοδεψείων, στο βορειοδυτικό άκρο της χερσαίας ζώνης του ΟΛΘ και έως το όριο αυτού. Κατόπιν η περιοχή παρέμβασης συνεχίζει ως άξονας-διαδρομή παράλληλα και εφαπτόμενη στο ΒΔ όριο της έκτασης του ΟΛΘ έως την οδό Λητούς, μέσω της οποίας συνδέεται με την οδό 26ης Οκτωβρίου. Η βασική οδική αρτηρία της 26ης Οκτωβρίου εντάσσεται επίσης στην περιοχή παρέμβασης ως άξονας-διαδρομή που οδηγεί στην ευρύτερη ζώνη παρέμβασης του παλιού εμπορευματικού σιδηροδρομικού σταθμού, ενώ το ίδιο ισχύει και για τον άξονα της

οδού Κωλέττη από την οδό 26ης Οκτωβρίου έως την οδό Σταθμού (προέκταση Δυτικής Εισόδου Θεσσαλονίκης), με σκοπό την κατάληξη στην θέση όπου θα ανεγερθεί το Μουσείο Ολοκαυτώματος. Η περιοχή παρέμβασης ενσωματώνει την μεγάλη έκταση του εμπορευματικού σταθμού που φτάνει βορειότερα έως τις οδούς Κωλέττη και Σταθμού, συμπεριλαμβάνοντας και δύο μικρότερες εκτάσεις νοτίως αυτής, μεταξύ της 26ης Οκτωβρίου και του ορίου ΟΛΘ (το πρώην στρατόπεδο Μυστακίδη και μικρή έκταση ιδιοκτησίας ΟΣΕ). Ακολουθώντας, η περιοχή παρέμβασης συνεχίζει και πάλι ως άξονας-διαδρομή επί της οδού Κουντουριώτη έως την Πλατεία Ελευθερίας, συνεχίζοντας ομοίως σε όλο το μήκος της Λεωφόρου Νίκης έως τον Λευκό Πύργο.

Στο αμέσως επόμενο τμήμα, από τον Λευκό Πύργο έως το Μέγαρο Μουσικής, η περιοχή παρέμβασης ταυτίζεται χωρικά με την υλοποιημένη περιοχή ανάπτυξης της «Νέας Παραλίας», έχοντας στο μεγαλύτερο τμήμα της ως όριο την Λεωφόρο Μεγάλου Αλεξάνδρου και την οδό Μαρίας Κάλλας, συμπεριλαμβάνοντας ωστόσο και τους θεσμοθετημένους χώρους πρασίνου στην ανατολική πλευρά των παραπάνω οδών (οι οποίοι καλύπτουν την ανατολική παρόδια ζώνη στο τμήμα της από οδό Μπότσαρη έως οδό Κριεζώτου).

Τέλος, η εντός του Δήμου Θεσσαλονίκης περιοχή παρέμβασης ολοκληρώνεται ενσωματώνοντας το υπερτοπικής εμβέλειας χωρικό σύνολο της περιοχής του Μεγάρου Μουσικής και των όμορων αθλητικών εγκαταστάσεων (περιοχή γνωστή ως «Ποσειδώνιο») στην δυτική παράκτια πλευρά της οδού Μ. Κάλλας, αλλά και τις αδόμητες εκτός σχεδίου εκτάσεις νοτίως του «Ποσειδωνίου» έως την οδό Καπετάν Γκόννη, καθώς και την έκταση του συγκροτήματος μύλων Αλλατίνη (μεταξύ των οδών Μ. Κάλλας και Γ. Παπανδρέου). Σημειώνεται ότι το σύνολο της περιοχής αυτής καθορίζεται από το υπό αναθεώρηση ΓΠΣ Θεσσαλονίκης ως «περιοχή ειδικής ρύθμισης».

- Εντός του Δήμου Καλαμαριάς:

Το όριο της περιοχής παρέμβασης στον Δήμο Καλαμαριάς περιλαμβάνει: τον άξονα-διαδρομή κατά μήκος των οδών Καπ. Γκόννη και Θεμ. Σοφούλη, έως το Κυβερνείο (θερινό ανάκτορο). Από εκεί και έπειτα, εντός της περιοχής Αρετσούς συμπεριλαμβάνει την έκταση του Κυβερνείου και ακολουθώντας την παράκτια ζώνη της εκτός σχεδίου περιοχής ΠΕΠ-2, έως το ΒΔ όριο του τουριστικού λιμένα Αρετσούς, απ' όπου συνεχίζει και πάλι ως άξονας-διαδρομή επί της οδού Ν. Πλαστήρα (στο τμήμα της από την οδό Μυστακίδου έως την οδό Π. Λεβαντή), παρακάμπτοντας την χερσαία ζώνη της μαρίνας. Ακολουθώντας, ενσωματώνει τις υπόλοιπες εκτός σχεδίου παράκτιες περιοχές ΠΕΠ-2 (Αρετσού) και ΠΕΠ3 (Νέα Κρήνη), μαζί με το Ο.Τ. της πρώην κλινικής «Παναγία» και την χερσαία ζώνη του αλιευτικού καταφυγίου στη θέση «Ρέμβη», έως το αθλητικό κέντρο Μίκρας (οδός Ησιόδου), όπου ενσωματώνει το νότιο παράκτιο τμήμα του αθλητικού κέντρου (που στο σημείο αυτό περιλαμβάνει ως επί το πλείστον χώρους πρασίνου. Στη συνέχεια, η περιοχή παρέμβασης καταλήγει στην Περιφερειακή Τάφρο, όπου είναι το διοικητικό όριο με τον Δήμο Πυλαίας – Χορτιάτη, ως άξονας-διαδρομή που διέρχεται βορείως της Εθνικής Σχολής Δικαστών.

- Εντός του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη:

Στην Δ.Ε. Πυλαίας, η περιοχή παρέμβασης ενσωματώνει την προτεινόμενη από το εγκεκριμένο ΓΠΣ περιοχή πολεοδόμησης (Π.Ε. 15) που οριοθετείται από την Περιφερειακή Τάφρο και την Λεωφόρο Γεωργικής Σχολής. Νοτιότερα η περιοχή παρέμβασης περιορίζεται σε άξονα-διαδρομή επί της ακτογραμμής (μεταξύ γραμμής αιγιαλού και γραμμής παραλίας) έως το ρέμα «Φλόριντα». Στην ανάντη του ρέματος νότια περιοχή του Δήμου, συνεχίζει επίσης ως άξονας-διαδρομή έως το όριο του Αγροκτήματος ΑΠΘ (Τμήμα Γεωπονίας), συμπεριλαμβάνοντας ακολουθώντας το σύνολο της έκτασης του Αγροκτήματος που εμπίπτει

εντός των ορίων της Δ.Ε. Πυλαίας με όριο την Λεωφόρο Γεωργικής Σχολής (Τομέας «Γ» του Αγροκτήματος).

- **Εντός του Δήμου Θέρμης:**

Το όριο της περιοχής παρέμβασης στον Δήμο Θέρμης περιλαμβάνει το υπόλοιπο παραλιακό τμήμα του Αγροκτήματος ΑΠΘ (το τμήμα του που βρίσκεται δυτικά της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής), έως το βόρειο όριο της έκτασης του αεροδρομίου «Μακεδονία», καθώς και το ακίνητο του ΤΑΙΠΕΔ και του Δήμου Θέρμης. Στο σημείο αυτό η συνέχεια και διαδοχικότητα της περιοχής παρέμβασης διακόπτεται υποχρεωτικά από την έκταση του αεροδρομίου, εντός της οποίας αδυνατεί να συνεχιστεί ακόμη και ως άξονας-διαδρομή, και υποχρεωτικά συνεχίζεται αμέσως μετά του νοτιοδυτικού ορίου του αεροδρομίου σε έκταση ιδιοκτησίας ΤΑΙΠΕΔ και του Δήμου Θέρμης, που καλύπτει την παραλιακή ζώνη μεταξύ αεροδρομίου και διοικητικού ορίου με τον Δήμο Θερμαϊκού.

- **Εντός του Δήμου Θερμαϊκού:**

Τέλος, εισερχόμενη στον Δήμο Θερμαϊκού, η περιοχή παρέμβασης περιλαμβάνει αφενός τα τμήματα της ΖΑΔ-1 που απομένουν μετά την εξαίρεση της έκτασης που προορίζεται για ανάπτυξη Τεχνολογικού Πάρκου της Αλεξάνδρειας Ζώνης Καινοτομίας (έκταση Thess-INTEC). Τα εν λόγω εναπομείναντα τμήματα της ΖΑΔ-1 διατηρούν πρόσωπο στη θάλασσα και συνδέονται μεταξύ τους με στενή παράκτια λωρίδα γης, εξασφαλίζοντας την χωρική συνέχεια του παραλιακού μετώπου. Αφετέρου, εντός του οικιστικού ιστού της Περαίας-Νέων Επιβατών-Αγ.Τριάδας η περιοχή παρέμβασης συμπεριλαμβάνει την παράκτια οικιστική ζώνη σε βάθος 2 οικοδομικών τετραγώνων, στο συνολικό ανάπτυγμα του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Περαίας και Νέων Επιβατών, έχοντας ως νότιο όριο τις οδούς Μουσών, Θερμαϊκού και Δημοκρατίας, και φτάνοντας έως το ανατολικό όριο των ΚΑΑΥ Αγίας Τριάδας (οδός Ηροδότου). Σημειώνεται ότι η συγκεκριμένη παραλιακή περιοχή χαρακτηρίζεται στο ΓΠΣ Θερμαϊκού ως «ζώνη ειδικής μελέτης».

Ακολούθως, η περιοχή παρέμβασης περιορίζεται σε στενή παραθαλάσσια λωρίδα γης έως την οδό Χειμάρρου, και στη συνέχεια συμπεριλαμβάνει τη ζώνη Γ του οικισμού Αγίας Τριάδας με νότιο όριο την Λεωφόρο Θεσσαλονίκης - Μηχανιώνας. Στη συνέχεια η περιοχή παρέμβασης ολοκληρώνεται περιλαμβάνοντας την παραθαλάσσια ζώνη μεταξύ της παραλιακής οδού Οικονομίου και της θάλασσας, συμπεριλαμβάνοντας την παραθαλάσσια έκταση των παιδικών κατασκηνώσεων, όπου ολοκληρώνεται το όριο της συνολικής περιοχής παρέμβασης.

3.2.3. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η περιοχή παρέμβασης στο σύνολό της, όπως περιγράφηκε παραπάνω, περιλαμβάνει τόσο επιμέρους περιοχές εκτός σχεδίου πόλης όσο και αστικές ζώνες με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Κατά περίπτωση, το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο ορίζεται από τα εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και από τα ισχύοντα Διατάγματα Ρυμοτομίας.

Ειδικότερα για την περιοχή παρέμβασης ανά Δήμο/Δημοτική Ενότητα ισχύουν τα εξής:

3.2.3.1. Θεσμικό καθεστώς περιοχής παρέμβασης στην Δ.Ε. Εχεδώρου

Το τμήμα της Περιοχής Παρέμβασης που εμπίπτει στα διοικητικά όρια της Δ.Ε. Εχεδώρου (Δήμος Δέλτα) αφορά μόνον εκτός σχεδίου περιοχές, για τις οποίες οι ισχύουσες θεσμοθετημένες χρήσεις γης προσδιορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Εχεδώρου (ΦΕΚ 304ΑΑΠ/2011). Οι περιοχές αυτές είναι:

- ΠΔ3 (υδάτινη περιοχή προστασίας φύσης - δέλτα ποταμών)
- Β6 (χερσαία περιοχή προστασίας φύσης) νοτίως του οικισμού Καλοχωρίου
- ΑΒ2 (περιοχή εγκατάστασης Χονδρεμπορίου-Μεταφορών)

Όπως προαναφέρθηκε στην ενότητα 3.1.2.1, οι δύο πρώτες διέπονται αποκλειστικά από την ΚΥΑ 12966/23-03-2009 (ΦΕΚ 220ΑΑΠ/2009) του Εθνικού Πάρκου και οι επιτρεπόμενες χρήσεις, όροι και ρυθμίσεις τους μεταφέρθηκαν αυτούσιες στο εγκεκριμένο ΓΠΣ.

Συγκεκριμένα, στην Ζώνη ΠΔ3 επιτρέπονται τα ακόλουθα:

➤ ΠΔ3: Περιοχή Προστασίας της Φύσης - Δέλτα Ποταμών

1. Η επιστημονική έρευνα που σχετίζεται με την παρακολούθηση, προστασία και διαχείριση των προστατευόμενων οικοσυστημάτων και ενδιαιτημάτων της περιοχής, καθώς και των στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς, μετά από σύμφωνη γνώμη του φορέα διαχείρισης.
2. Οι διαχειριστικές δράσεις και η εκτέλεση έργων και εργασιών που αποσκοπούν στη βελτίωση, διατήρηση ή και αποκατάσταση των χαρακτηριστικών του οικοσυστήματος, κατόπιν εκπόνησης μελέτης τεκμηρίωσης για την αναγκαιότητα και σκοπιμότητα αυτών. Η μελέτη τεκμηρίωσης υποβάλλεται στην αρμόδια Διεύθυνση Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και εγκρίνεται μετά από σύμφωνη γνώμη του φορέα διαχείρισης.
3. Η επίσκεψη με σκοπό την περιβαλλοντική εκπαίδευση, την παρατήρηση της φύσης, την αναψυχή, τα θαλάσσια λουτρά και ο διάπλους των ποταμών με πλωτά σκάφη τύπου καγιάκ και ράφτινγκ, καθώς και η εγκατάσταση, η συντήρηση και η βελτίωση της απαραίτητης υποδομής, (όπως βελτίωση μονοπατιών, στέγαστρα – παρατηρητήρια, πινακίδες πληροφόρησης, υπαίθριοι χώροι περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, υποδομές εστίασης σε συγκεκριμένα σημεία, ποδηλατοδρόμοι, μικροί ελεγχόμενοι χώροι στάθμευσης, κ.λ.π.), για την οργάνωση και εξυπηρέτηση των προαναφερθέντων δράσεων, βάσει της κείμενης νομοθεσίας. Στον κανονισμό διοίκησης και λειτουργίας της περιοχής εξειδικεύονται οι όροι και περιορισμοί για την άσκηση των δραστηριοτήτων, με βάση το εγκεκριμένο Σχέδιο Διαχείρισης της. Μέχρι την εκπόνηση και έγκριση του εκάστοτε Σχεδίου Διαχείρισης και την έκδοση του Κανονισμού Διοίκησης και Λειτουργίας της Περιοχής, οι προαναφερθείσες δραστηριότητες και υποδομές μπορούν να υλοποιούνται, από οποιονδήποτε φορέα κατόπιν

εκπόνησης Μελέτης Εφαρμογής. Στην Μελέτη αυτή αναφέρονται οι απαραίτητες υποδομές, καθώς και οι προτεινόμενες δράσεις και με την προϋπόθεση θεώρησή της από τον Φορέα Διαχείρισης της περιοχής, όπου θα εξειδικεύονται οι όροι και οι περιορισμοί για την άσκηση της δραστηριότητας.

4. Η βόσκηση μόνο ως μέσο διαχείρισης των ενδιαιτημάτων, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α. Η βοσκοϊκανότητα κατά είδος, ο χρόνος, η διάρκεια και οι χώροι βόσκησης, ο αριθμός και το είδος ζώων που θα επιτρέπεται εκάστοτε, θα καθορισθούν από ειδική διαχειριστική μελέτη που θα λαμβάνει υπόψη τις τις ιδιαίτερες οικολογικές απαιτήσεις.

β. Η ειδική διαχειριστική μελέτη εκπονείται με μέριμνα του φορέα διαχείρισης και θεωρείται από τις αρμόδιες υπηρεσίες της οικείας Περιφέρειας εντός δύο ετών από την έκδοση της παρούσας.

γ. Μέχρι την οριστική θεώρησή της ειδικής διαχειριστικής μελέτης η δραστηριότητα ασκείται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

5. Η θαλάσσια επαγγελματική και ερασιτεχνική αλιεία, η ερασιτεχνική αλιεία στα ποτάμια και η κίνηση των αλιευτικών σκαφών, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

6. Η χρήση λιμνοθαλάσσιων οικοσυστημάτων και των ιχθυοτρόφων υδάτων, ως εκτατικών ιχθυοτροφείων και ως μέσω οικολογικής αναβάθμισης της περιοχής και η δημιουργία της αναγκαίας υποδομής, καθώς και ο εκσυγχρονισμός – συντήρηση επέκταση της υφιστάμενης υποδομής προς όφελος των προαναφερόμενων και σε εφαρμογή των σχετικών αρχών και κατευθύνσεων των αρμόδιων Υπηρεσιών του Υπουργείου Αγροτικής

Ανάπτυξης και Τροφίμων και τις κατευθύνσεις του Διαχειριστικού Σχεδίου της περιοχής, με την προϋπόθεση της μη επιβάρυνσης παράκτιων και θαλάσσιων προστατευομένων οικοτόπων, καθώς και των φυσικών διεργασιών αυτών, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

7. Αυθαίρετες κατασκευές και παράνομες δραστηριότητες απομακρύνονται από την περιοχή, σε διάστημα δύο ετών από την δημοσίευση της παρούσας, με την υποχρέωση αποκατάστασης του περιβάλλοντος σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

8. Στις θαλάσσιες ζώνες, στις κοίτες των ποταμών και φυσικών – τεχνικών καναλιών, η συντήρηση και εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων δικτύων και υποδομών, εφόσον εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός προστασίας. Η Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινή υπουργική απόφαση, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

9. Η κίνηση σκαφών, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

10. Η συντήρηση, επισκευή και αναστύλωση ιστορικών, θρησκευτικών και πολιτιστικών μνημείων και χώρων και οι αρχαιολογικές ανασκαφές – έρευνες, εφόσον εκδοθεί η απαραίτητη άδεια, από τους κατά περίπτωση αρμόδιους για το φυσικό αντικείμενο φορείς και Υπηρεσίες, μετά από γνώμη του φορέα διαχείρισης και έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, όπου αυτό απαιτείται από την κείμενη νομοθεσία.

11. Η μελισσοκομία, και ο εκσυγχρονισμός της σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Οι όροι και οι περιορισμοί για την άσκηση της δραστηριότητας αυτής θα καθορισθούν από τον φορέα διαχείρισης.

12. Ο εναλλακτικός τουρισμός, έπειτα από άδεια του Φορέα Διαχείρισης. Το περιεχόμενο των αδειών, οι ειδικότεροι όροι, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες, ορίζονται στον αντίστοιχο Κανονισμό Διοίκησης και Λειτουργίας.

13. Ο σχεδιασμός και η υλοποίηση έργων που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των ιχθυοαποθεμάτων καθώς και έργα βελτίωσης της αλιευτικής δραστηριότητας, μετά από εκπόνηση ειδικών για τον σκοπό αυτό διαχειριστικών μελετών. Η Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινή υπουργική απόφαση, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

14. Ο εμπλουτισμός και η επανεισαγωγή τοπικού και όμοιου γενετικά υλικού της άγριας και μη άγριας (ίπποι, βοοειδή κ.λ.π.) πανίδας και της αυτοφυούς χλωρίδας, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 294283/1997 (ΦΕΚ 688Β'/1997) κοινή υπουργική απόφαση, τον Ν.2719/1999 (ΦΕΚ 106Α'/1999) και του Ν.2204/1994 (ΦΕΚ 59Α'/1994).

15. Η κίνηση οχημάτων στις υφιστάμενες οδούς μόνον για την διακίνηση ανθρώπων, και αγαθών, για την εξυπηρέτηση των αναφερόμενων ως επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στην περιοχή. Οι όροι και οι περιορισμοί για την άσκηση της δραστηριότητας αυτής θα καθορισθούν από τον φορέα διαχείρισης.

16. Οι εγκαταστάσεις παραγωγής ηλεκτρισμού και θερμότητας, με χρήση φωτοβολταϊκών στοιχείων και γεωθερμικών πεδίων, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, για την κάλυψη των αναγκών των επιτρεπόμενων χρήσεων και με την προϋπόθεση ότι, οι απαιτούμενες υποδομές και εγκαταστάσεις για την παραγωγή και μεταφορά της παραγόμενης ενέργειας, να βρίσκονται εντός του γηπέδου της εξυπηρετούμενης χρήσης.

17. Τα έργα συντήρησης και βελτίωση βατότητας του οδικού δικτύου, μόνον στα τμήματα που θα εξυπηρετούν νόμιμα υφιστάμενα και επιτρεπόμενα, από την παρούσα απόφαση, έργα και δραστηριότητες και εφ' όσον η αναγκαιότητα αυτή προηγουμένως τεκμηριωθεί και εγκριθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες, μετά από σύμφωνη γνώμη και σχετική εισήγηση από τον Φορέα Διαχείρισης. Η Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, όπου αυτό απαιτείται, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινή υπουργική απόφαση ως εκάστοτε ισχύει.

18. Η συλλογή βενθικών οργανισμών από το υπόστρωμα της παραλιακής ζώνης μετά από σχετική άδεια σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και μετά από γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

19. Η απόληψη φερτών υλών (αμμοληψία) μόνο στα τμήματα της κοίτης των ποταμών καθώς και παραποτάμιων αυτών διαπλάσεων, πάνω από τη νέα Εθνική Οδό Αθηνών Θεσσαλονίκης προς την ενδοχώρα και εντός συγκεκριμένων χώρων, οι οποίοι υποδεικνύονται από σχετική διαχειριστική μελέτη. Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η πραγματοποίηση αμμοληψιών κατάντη της Νέας Εθνικής Οδού για την περίπτωση αντιμετώπισης κινδύνων πλημμυρών, με τις εξής προϋποθέσεις:

- για την αμμοληψία κατάντη της Νέας Εθνικής Οδού, κατόπιν εκπόνησης Ειδικής Τεχνικής Μελέτης Εφαρμογής, από την καθ' ύλη αρμόδια Υπηρεσία και η οποία θεωρείται από την Δ/νση ΠΕΧΩ της οικείας Περιφέρειας, μετά από γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.
- Για την απόληψη φερτών υλών (αμμοληψία), η διαχειριστική μελέτη εκπονείται από ενδιαφερόμενος φορείς ή από Περιφερειακές, Νομαρχιακές και Δημοτικές Υπηρεσίες, ή τον Φορέα Διαχείρισης της προστατευόμενης περιοχής, εντός δύο ετών από την δημοσίευση της παρούσας και η οποία θεωρείται μετά από σύμφωνη γνώμη του φορέα διαχείρισης, από την καθ' ύλη αρμόδια περιφερειακή Υπηρεσία (Δ.Ε.Κ.Ε. κ.λ.π.).

- μέχρι την θεώρηση της Ειδικής Τεχνικής Μελέτης Εφαρμογής και για χρονικό διάστημα έως τριών ετών, από την ισχύ της παρούσας Απόφασης, η εκτέλεση έργων αντιπλημμυρικής προστασίας, ασκείται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.
- στην διαχειριστική μελέτη εκτός των άλλων, θα καθορίζονται και οι θέσεις, η μέθοδος, ο χρόνος, η ποσότητα του απολήψιμου υλικού (φερτά υλικά και όχι σταθεροποιημένες αποθέσεις με φυτοκάλυψη), κ.λ.π.
- η περιβαλλοντική αδειοδότηση για κάθε μεμονωμένη μονάδα αμμοληψίας, καθώς και των έργων αντιπλημμυρικής προστασίας εκδίδεται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, μετά από γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

20. Ο περιοδικός καθαρισμός των πρανών των αποστραγγιστικών τάφρων, η περιοδικότητα, η μέθοδος καθαρισμού, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια θα ρυθμίζεται από Ειδική Τεχνική Μελέτη Εφαρμογής, που εκπονείται από την καθ' ύλη αρμόδια Υπηρεσία και θεωρείται από την Δ/νση ΠΕΧΩ της οικείας Περιφέρειας, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης. Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων, όπου αυτό απαιτείται, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινής υπουργικής απόφασης ως εκάστοτε ισχύει, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

21. Η οστρακοκαλλιεργητική δραστηριότητα όπου και όπως νόμιμα ασκείται και επί πλέον:

α. Είναι δυνατή η χωροθέτηση των χερσαίων και θαλάσσιων εγκαταστάσεων οστρακοκαλλιέργειας, χώρων ελλιμενισμού και κάθε άλλης απαραίτητης για τη δραστηριότητα εγκατάστασης για την παραγωγή και τη διακίνηση του παραγόμενου προϊόντος, με την ίδρυση Περιοχής Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν.2742/1999.

β. Είναι δυνατή η συντήρηση, επέκταση, συμπλήρωση και εκσυγχρονισμός των μονάδων οστρακοκαλλιεργειών, η οποία πραγματοποιείται μετά από αιτιολογημένη γνώμη της καθ' ύλην αρμόδιας υπηρεσίας σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, τους περιβαλλοντικούς όρους που θα εγκριθούν μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης και την ίδρυση Περιοχής Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων.

γ. Επιβάλλεται η συλλογή και απομάκρυνση από την περιοχή παντός είδους υπολειμμάτων από την παραγωγή, διαλογή, διαμετακόμιση και παντός είδους τυποποίηση των προϊόντων των παραπάνω δραστηριοτήτων με ευθύνη των διενεργούντων τις παραπάνω δραστηριότητες και ασκούνται τακτικοί έλεγχοι από τις αρμόδιες υπηρεσίες για τη συμμόρφωση με τα προαναφερόμενα.

22. Τα έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών, κ.τ.λ. σύμφωνα με τα οριζόμενα στη κείμενη νομοθεσία.

23. Η ελεύθερη χρήση των παραλιών και οι οργανωμένες πλαζ για κολύμβηση, με μη μόνιμες υποδομές, βάσει της κείμενης νομοθεσίας (περί Αιγιαλού και παραλίας). Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων, όπου αυτό απαιτείται, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινής υπουργικής απόφασης ως εκάστοτε ισχύει, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

24. Νομίμως υφιστάμενα κτίσματα ή κατασκευές επιτρέπεται να διατηρήσουν τη χρήση για την οποία κατασκευάσθηκαν. Η αλλαγή της χρήσης επιτρέπεται μόνον εφόσον εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός προστασίας και ενισχύονται οι Περιβαλλοντικές – Οικολογικές διεργασίες στην προστατευόμενη περιοχή. Επιτρέπονται προσθήκες και εκσυγχρονισμός, σύμφωνα με

τις κείμενες διατάξεις, για λόγους υγιεινής, ασφάλειας, εξοικονόμησης ενέργειας, και αποθήκευσης νερού, καθώς και για την περιβαλλοντική ένταξη της δραστηριότητας.

25. Η αλλαγή χρήσης γης για δραστηριότητες περιβαλλοντικού χαρακτήρα με στόχο την αναβάθμιση και ενίσχυση των στοιχείων πανίδας και χλωρίδας της περιοχής, καθώς και την υλοποίηση προγραμμάτων και δράσεων με σκοπό την περιβαλλοντική εκπαίδευση – ευαισθητοποίηση και την παρατήρηση της φύσης, εφόσον εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός προστασίας για τα επιμέρους στοιχεία και οικοτόπους της περιοχής.

26. Οι εργασίες συντήρησης – επισκευής του φάρου του Δέλτα του Αξιού καθώς και οι εργασίες συντήρησης του υφιστάμενου δρόμου πρόσβασης στο φάρο. Οι όροι για την πρόσβαση επισκεπτών μέσω του υφιστάμενου οδικού δικτύου στον φάρο καθορίζονται από τον Κανονισμό Λειτουργίας.

Αντίστοιχα, στην Ζώνη Β6 επιτρέπονται τα εξής:

➤ **Β6: Περιοχή Προστασίας της Φύσης – Χερσαίες Εκτάσεις**

1. Η επιστημονική έρευνα που σχετίζεται με την παρακολούθηση, προστασία και διαχείριση των προστατευόμενων οικοσυστημάτων και ενδιαιτημάτων της περιοχής, καθώς και των στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς, μετά από σύμφωνη γνώμη του φορέα διαχείρισης.

2. Οι διαχειριστικές δράσεις και η εκτέλεση έργων και εργασιών που αποσκοπούν στη βελτίωση, διατήρηση ή και αποκατάσταση των χαρακτηριστικών του οικοσυστήματος, κατόπιν εκπόνησης μελέτης τεκμηρίωσης για την αναγκαιότητα και σκοπιμότητα αυτών. Η μελέτη τεκμηρίωσης υποβάλλεται στην αρμόδια Διεύθυνση Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και εγκρίνεται μετά από σύμφωνη γνώμη του φορέα διαχείρισης.

3. Αυθαίρετες κατασκευές και παράνομες δραστηριότητες απομακρύνονται από την περιοχή, σε διάστημα δύο ετών από την δημοσίευση της παρούσας, με την υποχρέωση αποκατάστασης του περιβάλλοντος σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

4. Στις θαλάσσιες ζώνες, στις κοίτες των ποταμών και φυσικών – τεχνικών καναλιών, η συντήρηση και εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων δικτύων και υποδομών, εφόσον εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός προστασίας. Η Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινή υπουργική απόφαση, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

5. Η συντήρηση, επισκευή και αναστύλωση ιστορικών, θρησκευτικών και πολιτιστικών μνημείων και χώρων και οι αρχαιολογικές ανασκαφές – έρευνες, εφόσον εκδοθεί η απαραίτητη άδεια, από τους κατά περίπτωση αρμόδιους για το φυσικό αντικείμενο φορείς και Υπηρεσίες, μετά από γνώμη του φορέα διαχείρισης και έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, όπου αυτό απαιτείται από την κείμενη νομοθεσία.

6. Η μελισσοκομία, και ο εκσυγχρονισμός της σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Οι όροι και οι περιορισμοί για την άσκηση της δραστηριότητας αυτής θα καθορισθούν από τον φορέα διαχείρισης.

7. Ο εναλλακτικός τουρισμός, έπειτα από άδεια του Φορέα Διαχείρισης. Το περιεχόμενο των αδειών, οι ειδικότεροι όροι, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες, ορίζονται στον αντίστοιχο Κανονισμό Διοίκησης και Λειτουργίας.

8. Ο σχεδιασμός και η υλοποίηση έργων που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των ιχθυοαποθεμάτων καθώς και έργα βελτίωσης της αλιευτικής δραστηριότητας, μετά από εκπόνηση ειδικών για τον σκοπό αυτό διαχειριστικών μελετών. Η Έγκριση Περιβαλλοντικών

Όρων, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινή υπουργική απόφαση, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

9. Ο εμπλουτισμός και η επανεισαγωγή τοπικού και όμοιου γενετικά υλικού της άγριας και μη άγριας (ίπποι, βοοειδή κ.λ.π.) πανίδας και της αυτοφυούς χλωρίδας, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 294283/1997 (ΦΕΚ 688Β'/1997) κοινή υπουργική απόφαση, το Ν.2719/1999 (ΦΕΚ 106Α'/1999) και του Ν.2204/1994 (ΦΕΚ 59Α'/1994).

10. Η κίνηση οχημάτων στις υφιστάμενες οδούς μόνον για την διακίνηση ανθρώπων, και αγαθών, για την εξυπηρέτηση των αναφερόμενων ως επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στην περιοχή. Οι όροι και οι περιορισμοί για την άσκηση της δραστηριότητας αυτής θα καθορισθούν από τον φορέα διαχείρισης.

11. Οι εγκαταστάσεις παραγωγής ηλεκτρισμού και θερμότητας, με χρήση φωτοβολταϊκών στοιχείων και γεωθερμικών πεδίων, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, για την κάλυψη των αναγκών των επιτρεπόμενων χρήσεων και με την προϋπόθεση ότι, οι απαιτούμενες υποδομές και εγκαταστάσεις για την παραγωγή και μεταφορά της παραγόμενης ενέργειας, να βρίσκονται εντός του γηπέδου της εξυπηρετούμενης χρήσης.

12. Η ημερήσια επίσκεψη με σκοπό την περιβαλλοντική εκπαίδευση, την παρατήρηση της φύσης, την αναψυχή και τα θαλάσσια λουτρά, καθώς επίσης τη δημιουργία σε συγκεκριμένους χώρους των απαραίτητων μη μόνιμων υποδομών, εφόσον εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός προστασίας για τα επιμέρους στοιχεία και οικότοπους της περιοχής. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται στη ζώνη Β6 της περιοχής Καλοχωρίου η κατασκευή περιφερειακής ζώνης αστικού πρασίνου και υπαίθριας άθλησης, εύρους όχι μεγαλύτερου των 70 μέτρων, εφαπτόμενης με τα νότια όρια του ομώνυμου οικισμού και η οποία θα καθορισθεί κατόπιν εκπόνησης Ειδικής Τεχνικής Μελέτης Εφαρμογής και θεώρησής της από την Δ/νση ΠΕΧΩ της οικείας Περιφέρειας μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης. Τα έργα συντήρησης και βελτίωσης του συνόλου των αναγκαίων υποδομών ή η κατασκευή νέων ελαφριάς υποδομής (μη μόνιμων εκτός της Β6), για την υλοποίηση των προαναφερθέντων δράσεων και την υποδοχή, ξεκούραση και διημέρευσης επισκεπτών των προαναφερθέντων δράσεων, (όπως βελτίωση μονοπατιών, στέγαστρα – παρατηρητήρια, πινακίδες πληροφόρησης, υπαίθριοι χώροι περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, υποδομές εστίασης σε συγκεκριμένα σημεία, ποδηλατόδρομοι, μικροί ελεγχόμενοι χώροι στάθμευσης, κ.λ.π.), υλοποιούνται με τις εξής προϋποθέσεις:

I. να εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός προστασίας και να επιτυγχάνεται η αναβάθμιση των περιβαλλοντικών – οικολογικών παραμέτρων της προστατευόμενης περιοχής.

II. στον κανονισμό διοίκησης και λειτουργίας του Φορέα Διαχείρισης να εξειδικεύονται οι όροι και περιορισμοί για την άσκηση της δραστηριότητας.

III. να προβλέπονται στο εκάστοτε εγκεκριμένο Σχέδιο Διαχείρισης. Μέχρι την εκπόνηση και έγκριση του εκάστοτε Σχεδίου Διαχείρισης, οι προαναφερθείσες δραστηριότητες και υποδομές υλοποιούνται, κατόπιν εκπόνησης Ειδικής Τεχνικής Μελέτης Εφαρμογής και θεώρησής της από την Δ/νση ΠΕΧΩ της οικείας Περιφέρειας μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

IV. να είναι δυνατή η άμεση εναρμόνισή τους, με τα προβλεπόμενα στα εκάστοτε εκπονούμενα και εγκρινόμενα Σχέδια Διαχείρισης για την περιοχή.

V. Την έγκριση περιβαλλοντικών όρων, για κάθε έργο όπου αυτό απαιτείται, η οποία γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-

2003) κοινής υπουργικής απόφασης, ως ισχύει, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

13. Τα έργα συντήρησης και βελτίωση βατότητας του οδικού δικτύου, μόνον στα τμήματα που θα εξυπηρετούν νόμιμα υφιστάμενα και επιτρεπόμενα, από την παρούσα απόφαση, έργα και δραστηριότητες και εφ' όσον η αναγκαιότητα αυτή προηγουμένως τεκμηριωθεί και εγκριθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες. Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων, για κάθε έργο όπου αυτό απαιτείται, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινής υπουργικής απόφασης, ως ισχύει, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

14. Η γεωργία στις νομίμως υφιστάμενες καλλιεργούμενες εκτάσεις και ο εκσυγχρονισμός της υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α. Η φυτοπροστασία να γίνεται με υποχρεωτική τήρηση του Κώδικα Ορθής Γεωργικής Πρακτικής (Κ. Ο. Γ. Π) και με μεθόδους που επιτρέπονται στα πλαίσια των εκάστοτε σχετικών κανονισμών της Ε.Ε. που αφορούν την εφαρμογή αγροπεριβαλλοντικών μέτρων.

β. Διατήρηση – ενίσχυση των φυτοφραχτών όπου υφίστανται στα όρια των αγροτεμαχίων.

γ. Προώθηση και ενίσχυση της αναδιάρθρωσης των καλλιεργειών και εφαρμογή βελτιωμένων αγροπεριβαλλοντικών πρακτικών.

15. Η βόσκηση μόνο ως μέσο διαχείρισης των ενδιαιτημάτων, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις

α. Η βοσκοϊκανότητα κατά είδος, ο χρόνος, η διάρκεια και οι χώροι βόσκησης, ο αριθμός και το είδος ζώων που θα επιτρέπεται εκάστοτε, καθώς και οι χώροι και οι υποδομές ενσταβλισμού, θα καθορισθούν από ειδική διαχειριστική μελέτη που θα λαμβάνει υπόψη της τις ιδιαίτερες οικολογικές απαιτήσεις.

β. Η ειδική διαχειριστική μελέτη εκπονείται με μέριμνα του φορέα διαχείρισης και εγκρίνεται από τις αρμόδιες υπηρεσίες εντός δύο ετών από την έκδοση της παρούσας.

γ. Μέχρι την οριστική έγκριση της ειδικής διαχειριστικής μελέτης η δραστηριότητα ασκείται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

δ. Οι χώροι και οι υποδομές ενσταβλισμού, να βρίσκονται σε απόσταση τουλάχιστον 200 μ από των άξονα των φυσικών, τεχνητών αποστραγγιστικών τάφρων, της κοίτης των ποταμών Αλιάκμονα, Αξιού, Λουδία, Γαλλικού ή της άμεσης ζώνης πλημμυρών, καθώς και εκτός των οικοτόπων προτεραιότητας του παραρτήματος 1 της οδηγίας 92/43.

16. Νομίμως υφιστάμενα κτίσματα ή κατασκευές επιτρέπεται να διατηρήσουν τη χρήση για την οποία κατασκευάσθηκαν. Η αλλαγή της χρήσης επιτρέπεται μόνον εφόσον εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός προστασίας και ενισχύονται οι Περιβαλλοντικές – Οικολογικές διεργασίες στην προστατευόμενη περιοχή. Επιτρέπονται προσθήκες και εκσυγχρονισμός, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, για λόγους υγιεινής, ασφάλειας, εξοικονόμησης ενέργειας, και αποθήκευσης νερού, καθώς και για την περιβαλλοντική ένταξη της δραστηριότητας.

17. Η αλλαγή χρήσης γης για δραστηριότητες περιβαλλοντικού χαρακτήρα με στόχο την αναβάθμιση και ενίσχυση των στοιχείων πανίδας και χλωρίδας της περιοχής, καθώς και την υλοποίηση προγραμμάτων και δράσεων με σκοπό την περιβαλλοντική εκπαίδευση – ευαισθητοποίηση και την παρατήρηση της φύσης, εφόσον εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός προστασίας για τα επιμέρους στοιχεία και οικοτόπους της περιοχής.

18. Οι εργασίες καθαρισμού και συντήρησης των υφιστάμενων στραγγιστικών τάφρων και λοιπών εγγειοβελτιωτικών έργων, κατόπιν εκπόνησης, Ειδικής Τεχνικής Μελέτης Εφαρμογής

που εκπονείται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες της οικείας Περιφέρειας, με θεώρησή της από τον Φορέα Διαχείρισης. Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων, για κάθε έργο όπου αυτό απαιτείται, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινής υπουργικής απόφασης, ως εκάστοτε ισχύει, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

19. Τα έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών, κ.τ.λ. σύμφωνα με τα οριζόμενα στη κείμενη νομοθεσία.

20. Η εκτέλεση έργων βελτίωσης, αποκατάστασης, και εκσυγχρονισμού λειτουργικών υποδομών και μεταφορών (αποχέτευση, ύδρευση, σιδηροδρομικό δίκτυο κ.λπ.). Η Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, για κάθε έργο όπου αυτό απαιτείται, γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. 11014/703/Φ104/2003 (ΦΕΚ 332Β'/20-03-2003) κοινής υπουργικής απόφασης, ως εκάστοτε ισχύει, μετά από σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης.

21. Η βελτίωση, αποκατάσταση και εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων γεωργικών αποθηκών.

Όσον αφορά στη **Ζώνη AB2 (περιοχή εγκατάστασης Χονδρεμπορίου και Μεταφορών)**, ισχύουν οι ρυθμίσεις όπως περιγράφονται γι' αυτήν στην ενότητα 3.1.2.1. Η επανάληψη καταγραφής τους στην παρούσα ενότητα δεν κρίνεται απαραίτητη λόγω του είδους της παρέμβασης εντός της AB2, που αφορά μόνον σε χάραξη παράκτιας συνδετήριας διαδρομής στη λωρίδα γης μεταξύ αιγιαλού και παραλίας, χωρίς να επηρεάζεται ως προς την υλοποίησή της από το περιεχόμενο των θεσμοθετημένων ρυθμίσεων της Ζώνης AB2, καθώς δεν αποτελεί εκτατική παρέμβαση ούτε περιλαμβάνει δόμηση.

3.2.3.2. Θεσμικό καθεστώς περιοχής παρέμβασης στην Δ.Ε. Μενεμένης

Ομοίως, το τμήμα της Περιοχής Παρέμβασης που εμπίπτει στα διοικητικά όρια της Δ.Ε. Μενεμένης (Δήμος Αμπελοκήπων-Μενεμένης) αφορά σε εκτός σχεδίου περιοχές, για τις οποίες οι ισχύουσες θεσμοθετημένες χρήσεις γης όπως προσδιορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ (ΦΕΚ 73ΑΑΠ/2016). Ειδικότερα, η παρέμβαση περιλαμβάνει την χάραξη παράκτιας συνδετήριας διαδρομής στη λωρίδα γης μεταξύ αιγιαλού και παραλίας που αποτελεί την απόληξη της Περιοχής Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) Θαλασσίου Μετώπου, όπως αυτή ορίζεται στο εγκεκριμένο ΓΠΣ, ενώ στη συνέχεια την περιοχή των εκβολών του ρέματος Δενδροποτάμου καθώς και την παρόχθια ζώνη του έως τον οδικό άξονα της ΠΑΘΕ, που ορίζονται ως Περιοχή Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) Ρεμάτων. Ως προς το θεσμικό πλαίσιο ισχύουν τα εξής:

- **Περιοχή Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) Θαλασσίου Μετώπου:** για την παράκτια περιοχή της Δ.Ε. Μενεμένης το ΓΠΣ προτείνει να μελετηθεί ως περιοχή ειδικών χωρικών παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) δεδομένης της ανάγκης περιβαλλοντικής αναβάθμισης, εξυγίανσης και προστασίας, συμπεριλαμβανομένων και των εκβολών του Δενδροποτάμου. Ωστόσο μέχρι την θεσμοθέτηση της ΠΕΧΠ, ισχύουν οι χρήσεις των Περιοχών Ελέγχου & Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) AB1α, AB1β και AB2γ (μεταποίησης, χονδρεμπορίου και μεταφορών), που αφορούν τις εκτάσεις που βρίσκονται νότια του άξονα της εμπορικής

σιδηροδρομικής γραμμής που διατρέχει την περιοχή, όπως αναλυτικά περιγράφηκαν προηγουμένως στην ενότητα 3.1.2.2.

Σε κάθε περίπτωση, δεδομένου του είδους της παρέμβασης εντός της ΠΕΠ Θαλασσίου Μετώπου, που αφορά μόνον σε χάραξη παράκτιας συνδετήριας διαδρομής στη λωρίδα γης μεταξύ αιγιαλού και παραλίας, χωρίς να επηρεάζεται ως προς την υλοποίησή της από το περιεχόμενο των θεσμοθετημένων ρυθμίσεων της ΠΕΠ ΘΜ, καθώς δεν αποτελεί εκτατική παρέμβαση ούτε περιλαμβάνει δόμηση, δεν απαιτείται περαιτέρω διερεύνηση ούτε επανάληψη αναφοράς του θεσμικού του πλαισίου στην παρούσα ενότητα.

- **Περιοχή Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) Ρεμάτων:** Η περιοχή παρέμβασης στο τμήμα αυτό περιλαμβάνει τόσο τις εκβολές του ρέματος όσο και την παρόχθια ζώνη του έως τον οδικό άξονα της ΠΑΘΕ. Σύμφωνα με τις ρυθμίσεις της ΠΕΠ Ρεμάτων, απαγορεύεται κάθε δόμηση, με εξαίρεση έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης, καθώς και απολύτως απαραίτητα έργα υποδομής οργανισμών κοινής ωφέλειας, ενώ είναι δυνατόν να ισχύσουν επιπλέον περιορισμοί και διαχειριστικά μέτρα του άρθρου 19 του Ν.1650/1986.

Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη (ΕΠΜ) 2α «Εκπόνηση ΕΠΜ και ΣΔ για τις περιοχές Natura 2000 της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (Ανατολικό Τμήμα: Περιφερειακές Ενότητες Σερρών, Κιλκίς, Θεσσαλονίκης)

Στο τμήμα της Ζώνης Άμεσης Επιρροής που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Δέλτα (Δ.Ε. Εχεδώρου), έχει εκπονηθεί Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη σε εφαρμογή του ν. 4685/2020 (Α' 92/07.05.2020) «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις».

Με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΔΦΠΒ/80893/2095/23-07-2024 Απόφαση του Γεν. Γραμματέα Φυσικού Περιβάλλοντος και Υδάτων του ΥΠΕΝ εγκρίθηκε η ως άνω Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη, η οποία εκπονήθηκε σε εφαρμογή του άρθρου 21 του Ν.1650/86, όπως ισχύει, για τον χαρακτηρισμό των περιοχών του δικτύου Natura 2000 με κωδικούς:

- ΕΖΔ GR1260001 «Λίμνη Κερκίνη – Κρούσια – Κορυφές Όρους Μπέλες, Άγκιστρο - Χαρωπό»,
- ΕΖΔ – ΖΕΠ GR1260002 «Εκβολές ποταμού Στρυμόνα»
- ΖΕΠ GR1260008 «Τεχνητή λιμνη Κερκίνης - Όρος Κρούσια»
- ΖΕΠ GR1260010 «Όρος Μπέλλες» ως Εθνικό Πάρκο λίμνης Κερκίνης- εκβολών Στρυμόνα. ΕΖΔ GR1230002 «Υδροχαρές Δάσος Μουριών»
- ΖΕΠ GR1230003 «Λίμνη Δοϊράνη»

ως σύνθετη Περιοχή Προστασίας Βιοποικιλότητας «Λίμνη Δοϊράνη και υδροχαρές δάσος Μουριών»

- ΕΖΔ GR1260003 «Αϊ-Γιάννης – Επτάμυλοι»
- ΕΖΔ GR1260004 «Κορυφές Όρους Μενοίκιον – Όρος Κούσκουρας – Ύψωμα – Σπήλαιο Πελαδέ»
- ΕΖΔ GR1260005 «Κορυφές Όρους Όρβηλος»
- ΕΖΔ GR1260007 «Όρη Βροντούς – Λαϊλιάς – Επιμήκες Σπήλαια – Ζεστά Νερά και Καταρρακτών»
- ΖΕΠ GR1260009 «Κοιλάδα Τιμίου Προδρόμου – Μενοίκιον»

ως σύνθετη Περιοχή Προστασίας Βιοποικιλότητας «Ορεινοί όγκοι Μενοικίου, Όρβιλου, Λαϊλιά, Βροντούς & Αϊ Γιάννης - Επτάμυλοι, Κοιλάδα Τίμιου Προδρόμου».

- ΕΖΔ GR1220002 «Δέλτα Αξιού-Λουδία-Αλιάκμονα-ευρύτερη περιοχή - Αξιούπολη»
- ΕΖΔ-ΖΕΠ GR1220005 «Λιμνοθάλασσα Αγγελοχωρίου»,
- ΖΕΠ GR1220010 «Δέλτα Αξιού-Λουδία-Αλιάκμονα – Αλυκή Κίτρους»,
- ΖΕΠ GR1220011 «Λιμνοθάλασσα Επανομής»
- ΕΖΔ GR1220012 «Λιμνοθάλασσα Επανομής και θαλάσσια παράκτια ζώνη»
- ΕΖΔ GR1230001 «Λίμνη Πικρολίμνη»
- ΖΕΠ GR1230004 «Λίμνη Πικρολίμνη – Ξυλοκερατέα»
- ΖΕΠ GR1230005 «Περιοχή Έλους Αρτζάν»,
- ΖΕΠ GR1230006 «Περιοχή Ανθόφυτου»,
- ΕΖΔ GR1250004 «Αλυκή Κίτρους - Ευρύτερη περιοχή»

ως Εθνικό Πάρκο Δέλτα Αξιού – Λουδία – Αλιάκμονα, Λιμνοθάλασσες Αγγελοχωρίου & Επανομής, λίμνη Πικρολίμνη, έλος Αρτζάν, περιοχή Ανθοφύτου και θαλάσσια περιοχή Θερμαϊκού Κόλπου.

Σύμφωνα με την ΕΠΜ, το τμήμα της ΖΑΕ εμπίπτει στις εξής ζώνες:

- Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων (ΖΒΔΦΠ) – 01 – 02 στην οποία προτείνονται οι χρήσεις του Άρθρου 14δ του Π.Δ. 59/2018
- Ζώνη Προστασία της Φύσης (ΖΠΦ)-12, στην οποία προτείνονται οι χρήσεις του Άρθρου 14β του Π.Δ. 59/2018

Ειδικότερα ανά ζώνη σύμφωνα με την ΕΠΜ επιτρέπονται οι εξής ειδικές χρήσεις:

(ΖΒΔΦΠ) 01 & 02

- ΚΑΤΟΙΚΙΑ. Επιτρέπεται η κατοικία καθώς και η συντήρηση, επέκταση και ανακαίνιση νόμιμα υφιστάμενων κατοικιών και του περιβάλλοντος χώρου αυτών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΝΟΙΑ. Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις Κοινωνικής πρόνοιας καθώς και συντήρηση, επέκταση και ανακαίνιση νόμιμα υφιστάμενων υποδομών και του περιβάλλοντος χώρου αυτών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (3.1) ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ. Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις για τη στέγαση Νηπιαγωγείων καθώς και η συντήρηση, επέκταση και ανακαίνιση νόμιμα υφιστάμενων υποδομών και του περιβάλλοντος χώρου αυτών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Τα κτίρια των ανωτέρω εγκαταστάσεων, όταν πρόκειται για ιδιωτικά εκπαιδευτήρια, πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1500 τμ.
- (3.2) ΠΡΩΤΟΒΑΘΜΙΑ (ΔΗΜΟΤΙΚΑ). Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις για τη στέγαση Δημοτικών καθώς και συντήρηση, επέκταση και ανακαίνιση νόμιμα υφιστάμενων υποδομών και του περιβάλλοντος χώρου αυτών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Τα κτίρια των ανωτέρω εγκαταστάσεων, όταν πρόκειται για ιδιωτικά εκπαιδευτήρια, πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1500 τμ.
- (3.3) ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ (ΓΥΜΝΑΣΙΑ, ΛΥΚΕΙΑ). Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις για τη στέγαση Γυμνασίων/Λυκείων καθώς και συντήρηση, επέκταση και ανακαίνιση νόμιμα υφιστάμενων υποδομών και του περιβάλλοντος χώρου αυτών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Τα κτίρια των ανωτέρω εγκαταστάσεων, όταν πρόκειται για

ιδιωτικά εκπαιδευτήρια, πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1500 τμ.

- (3.4) ΤΡΙΤΟΒΑΘΜΙΑ (Τ.Ε.Ι., Α.Ε.Ι.). Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις για τη στέγαση Α.Ε.Ι/ Τ.Ε.Ι. καθώς και συντήρηση, επέκταση και ανακαίνιση νόμιμα υφιστάμενων υποδομών και του περιβάλλοντος χώρου αυτών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Τα κτίρια των ανωτέρω εγκαταστάσεων, όταν πρόκειται για ιδιωτικά εκπαιδευτήρια, πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1500 τμ.
- (3.5) ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ. Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις για τη στέγαση Ειδικών Σχολείων καθώς και συντήρηση, επέκταση και ανακαίνιση νόμιμα υφιστάμενων υποδομών και του περιβάλλοντος χώρου αυτών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Τα κτίρια των ανωτέρω εγκαταστάσεων, όταν πρόκειται για ιδιωτικά εκπαιδευτήρια, πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1500 τμ.
- (4.1) ΜΙΚΡΕΣ ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1). Αθλητικές εγκαταστάσεις καθώς και συντήρηση, επισκευή, ανακατασκευή, αποκατάσταση και ανακαίνιση νόμιμα υφιστάμενων υποδομών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (4.3) ΕΙΔΙΚΕΣ ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ Ζ1, Ζ2, Θ1, Θ2, Ι)
- (5) ΘΡΗΣΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ.
- (6) ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.
- (7) ΔΙΟΙΚΗΣΗ.
- (8.1.1) ΚΕΝΤΡΑ ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΑ ΥΓΕΙΑΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση κέντρων υγείας και κέντρων υγείας αστικού τύπου, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.2) ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΙΑΤΡΕΙΑ ΚΑΙ ΠΟΛΥΔΥΝΑΜΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΙΑΤΡΕΙΑ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση περιφερειακών ιατρείων και πολυδύναμων περιφερειακών ιατρείων σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.3) ΚΕΝΤΡΑ ΑΠΟΘΕΡΑΠΕΙΑΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΝΟΣΗΛΕΙΑΣ (ΑΡΘ. 10 ΤΟΥ Ν. 2072/1992). Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση περιφερειακών ιατρείων και πολυδύναμων περιφερειακών ιατρείων σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.4) ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΠΡΩΤΟΒΑΘΜΙΑΣ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΥΓΕΙΑΣ (Π.Δ. 84/2001). Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών μονάδων πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.5) ΜΟΝΑΔΕΣ ΧΡΟΝΙΑΣ ΑΙΜΟΚΑΘΑΡΣΗΣ ΕΚΤΟΣ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΩΝ ΚΑΙ ΚΛΙΝΙΚΩΝ (ΑΡΘ. 31 ΤΟΥ Ν. 2646/1998).
- Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών μονάδων χρόνιας αιμοκάθαρσης εκτός νοσοκομείων & κλινικών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.6) ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΝΟΣΗΛΕΙΑΣ (ΑΡΘ. 33 ΤΟΥ Ν. 4025/2011). Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών μονάδων ημερήσιας νοσηλείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

- (8.1.7) ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ ΦΥΣΙΚΟΘΕΡΑΠΕΙΑΣ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών μονάδων ημερήσιας νοσηλείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.8) ΜΟΝΑΔΕΣ ΠΡΩΤΟΒΑΘΜΙΑΣ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΥΓΕΙΑΣ Ε.Ο.Π.Υ.Υ. ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών μονάδων ημερήσιας νοσηλείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.9) ΚΕΝΤΡΑ ΨΥΧΙΚΗΣ ΥΓΕΙΑΣ, ΙΑΤΡΟΠΑΙΔΑΓΩΓΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ, ΚΕΝΤΡΑ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΘΑΛΨΗΣ (ΚΕΝΤΡΑ ΗΜΕΡΑΣ, ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ ΗΜΕΡΑΣ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΑ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΚΡΙΣΗ). Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών μονάδων ημερήσιας νοσηλείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.10) ΜΟΝΑΔΕΣ ΨΥΧΟΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (ΑΡΘ. 9 ΤΟΥ Ν. 2716/1999). Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών μονάδων ημερήσιας νοσηλείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.1.11) ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΡΩΤΟΒΑΘΜΙΑΣ ΥΓΕΙΑΣ, ΟΠΩΣ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΑΔΥΝΑΤΙΣΜΑΤΟΣ ΔΙΑΙΤΟΛΟΓΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ, ΟΔΟΝΤΟΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών μονάδων ημερήσιας νοσηλείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.2.1) ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ (ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ) ΚΑΙ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ ΚΕΝΤΡΑ ΥΓΕΙΑΣ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση νοσοκομείων (περιφερειακών και γενικών) και νοσοκομείων κέντρων υγείας, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.2.2) ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΚΛΙΝΙΚΕΣ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ιδιωτικών κλινικών, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.2.3) ΚΕΝΤΡΑ ΦΥΣΙΚΗΣ ΚΑΙ ΙΑΤΡΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση κέντρων φυσικών ιατρικής αποκατάστασης, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.2.4) ΚΕΝΤΡΑ ΑΠΟΘΕΡΑΠΕΙΑΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΛΕΙΣΤΗΣ ΝΟΣΗΛΕΙΑΣ (ΑΡΘ. 10 ΤΟΥ Ν. 2072/1992). Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση κέντρων αποθεραπείας αποκατάστασης κλειστής νοσηλείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.2.5) ΞΕΝΩΝΕΣ ΝΟΣΗΛΕΥΤΙΚΗΣ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΚΟΥΦΙΣΤΙΚΗΣ ΑΓΩΓΗΣ ΑΣΘΕΝΩΝ (Ν. 3106/2003). Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση ξενώνων νοσηλευτικής φροντίδας και ανακουφιστικής αγωγής ασθενών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.3) ΕΞΩΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΨΥΧΙΚΗΣ ΥΓΕΙΑΣ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση εξωνοσοκομειακών μονάδων ψυχικής υγείας, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (8.4) ΜΟΝΑΔΕΣ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΠΟΛΕΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΞΑΡΤΗΣΕΩΝ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων για την εγκατάσταση εξωνοσοκομειακών μονάδων πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

- (10.1) ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων ή κατασκευή νέων για την εγκατάσταση εμπορικών καταστημάτων σύμφωνα με τους πολεοδομικούς όρους και την κείμενη νομοθεσία.
- (10.2) ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων ή κατασκευή νέων για την εγκατάσταση εμπορικών καταστημάτων σύμφωνα με τους πολεοδομικούς όρους και την κείμενη νομοθεσία.
- (10.3) ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων ή κατασκευή νέων για την εγκατάσταση υπεραγορών τροφίμων σύμφωνα με τους πολεοδομικούς όρους και την κείμενη νομοθεσία.
- (10.4) ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων ή κατασκευή νέων για την εγκατάσταση πολυκαταστημάτων σύμφωνα με τους πολεοδομικούς όρους και την κείμενη νομοθεσία.
- (10.5) ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων ή κατασκευή νέων για την εγκατάσταση εμπορικών κέντρων σύμφωνα με τους πολεοδομικούς όρους και την κείμενη νομοθεσία.
- (10.6) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ - ΕΚΘΕΣΙΑΚΑ ΚΕΝΤΡΑ. Επιτρέπεται η χρήση υφιστάμενων κτιρίων ή κατασκευή νέων για την εγκατάσταση εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακών κέντρων σύμφωνα με τους πολεοδομικούς όρους και την κείμενη νομοθεσία.
- (11) ΓΡΑΦΕΙΑ/ ΚΕΝΤΡΑ ΕΡΕΥΝΑΣ/ΘΕΡΜΟΚΟΙΤΙΔΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ.
- (12) ΕΣΤΙΑΣΗ.
- (13) ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΑ. Λειτουργία εποχικών αναψυκτήριων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Οι όροι και προϋποθέσεις δύνανται να καθορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και εξειδικεύονται στο Σχέδιο Διαχείρισης.
- (14) ΑΝΑΨΥΧΗ/ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ.
- (15) ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ (Ν. 4276/2014).
- (16.1) ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ (ΚΤΙΡΙΑ-ΓΗΠΕΔΑ) ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΧΡΙ 3,5 ΤΟΝΟΥΣ ΚΟΙΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ, ΜΟΤΟΣΙΚΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΠΟΔΗΛΑΤΩΝ. Υπαίθρια στάθμευση των οχημάτων αποκλειστικά και μόνο σε ειδικά καθορισμένες και οριοθετημένες θέσεις για την εξυπηρέτηση των επιτρεπόμενων για τη ζώνη χρήσεων. Οι όροι και προϋποθέσεις δύνανται να καθορίζονται και εξειδικεύονται (θέσεις, χωρητικότητα) στο Σχέδιο Διαχείρισης της περιοχής.
- (16.2) ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ (ΚΤΙΡΙΑ-ΓΗΠΕΔΑ) ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ, ΧΩΡΙΣ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟ ΕΙΔΟΥΣ ΚΑΙ ΒΑΡΟΥΣ, ΣΚΑΦΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ. Υπαίθρια στάθμευση των οχημάτων αποκλειστικά και μόνο σε ειδικά καθορισμένες και οριοθετημένες θέσεις για την εξυπηρέτηση των επιτρεπόμενων για τη ζώνη χρήσεων. Οι όροι και προϋποθέσεις δύνανται να καθορίζονται και εξειδικεύονται (θέσεις, χωρητικότητα) στο Σχέδιο Διαχείρισης της περιοχής.
- (17) ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΥΣΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ (ΑΡΘ. 15 ΤΟΥ Ν. 4233/2014). Εγκαταστάσεις πρατηρίων υγρών καυσίμων ενέργειας, με δεξαμενές αποθήκευσης καυσίμων μέχρι 100 τόνους, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (18) ΠΛΥΝΤΗΡΙΑ, ΛΙΠΑΝΤΗΡΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ. Εγκαταστάσεις πλυντηρίων, λιπαντηρίων αυτοκινήτων, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

- (19.1) ΣΥΝΕΡΓΕΙΑ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΣΥΝΗΘΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ (ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΟΙ ΜΟΤΟΣΙΚΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΜΟΤΟΠΟΔΗΛΑΤΑ) ΜΕΧΡΙ 3,5 ΤΟΝΟΥΣ ΜΙΚΤΟΥ ΦΟΡΤΙΟΥ Η ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΜΕΧΡΙ 9 ΑΤΟΜΩΝ.
- (19.2) ΣΥΝΕΡΓΕΙΑ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΒΑΡΕΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΑΝΩ ΤΩΝ 3,5 ΤΟΝΩΝ ΜΙΚΤΟΥ ΦΟΡΤΙΟΥ Η ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΑΝΩ ΤΩΝ 9 ΑΤΟΜΩΝ (ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΤΑ ΑΓΡΟΤΙΚΑ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΤΑ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ ΕΡΓΩΝ - ΣΥΝΕΡΓΕΙΑ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΈΡΓΩΝ (ΣΕΜΕ).
- (20.1) ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 17 ΤΟΥ Ν. 3982/2011.
- (20.2) ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΛΙΑΝΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ.
- (20.3) ΔΙΑΝΟΜΗ ΗΜΕΡΗΣΙΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ.
- (20.4) ΦΑΡΜΑΚΑΠΟΘΗΚΕΣ.
- (21.1) ΚΕΝΤΡΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ (ΚΑΔ).
- (21.2) ΑΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΕΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ (ΑΡΘΡΟ 4 ΤΟΥ Ν. 4302/2014 ΚΑΙ ΑΡΘΡΟΥ 9, ΠΑΡ. 3.1 ΤΟΥ Π.Δ. 79/2004).
- (21.3) ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΧΟΝΔΡΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ.
- (21.Α) ΚΕΝΤΡΑ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΣΥΝΟΔΕΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ (DATA CENTRES).
- (22) ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ (ΑΡΘΡΟ 17 ΤΟΥ Ν. 3982/2011).
- (23) ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (Α2 ΚΑΙ Β ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4635/2019).
- (24.1) ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ, ΔΑΣΙΚΕΣ, ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΕΣ, ΑΛΙΕΥΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ.
- (24.2) ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ, ΘΕΡΜΟΚΗΠΙΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ (ΑΡΘΡΟ 2 ΤΟΥ ΑΠΟ 31.5.1985 Π.Δ., Δ' 270).
- (24.3) ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΕΣ, ΠΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ - ΑΝΤΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.
- (24.4) ΥΔΑΤΟΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΕΣ (ΧΕΡΣΑΙΕΣ, ΘΑΛΑΣΣΙΕΣ, ΛΙΜΝΑΙΕΣ ΚΑΙ ΠΟΤΑΜΙΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ).
- (24.5) ΠΟΛΥΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ (ΑΡΘΡΟ 52 ΤΟΥ Ν. 4235/2014, Α' 32).
- (24.6) ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΑ ΠΑΡΚΑ (ΑΡΘΡΟ 43 ΤΟΥ Ν. 4235/2014).
- (24.8) ΒΟΣΚΗΣΗ.
- (24.9) ΑΛΙΕΙΑ (ΕΡΑΣΙΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ).
- (24.10) ΣΥΛΛΟΓΗ ΦΥΤΩΝ, ΒΟΤΑΝΩΝ, ΑΣΠΟΝΔΥΛΩΝ ΚΑΙ ΜΥΚΗΤΩΝ (ΜΑΝΙΤΑΡΙΩΝ) ΚΑΙ ΒΕΝΘΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΥΠΟΣΤΡΩΜΑ ΤΗΣ ΠΑΡΑΛΙΑΚΗΣ ΖΩΝΗΣ.
- (24.11) ΘΗΡΑ. Άσκηση της θήρας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, υπό τους όρους και προϋποθέσεις που καθορίζονται στις σχετικές αποφάσεις των αρμοδίων δασικών αρχών και αφορούν σε περιοχές απαγόρευσης, χρονικούς περιορισμούς και θηραματική πανίδα.
- (24.12) ΙΠΠΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ.
- (24.13) ΕΓΓΕΙΟΒΕΛΤΙΩΤΙΚΑ ΕΡΓΑ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.

- (25) ΕΞΟΡΥΚΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ (ΟΡΥΧΕΙΑ, ΛΑΤΟΜΕΙΑ, ΜΕΤΑΛΛΕΙΑ, ΑΜΜΟΛΗΨΙΑ, ΖΩΝΕΣ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΥΔΡΟΓΟΝΑΝΘΡΑΚΩΝ).
- (26.2) ΕΛΙΚΟΔΡΟΜΙΑ.
- (26.4) ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ.
- (26.5) ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟΙ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ.
- (26.6) ΕΙΔΙΚΕΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.
- (26.7) ΣΤΑΘΜΟΙ ΑΣΤΙΚΩΝ-ΥΠΕΡΑΣΤΙΚΩΝ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ, ΤΡΟΛΕΪ, ΤΡΑΜ.
- (26.8) ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ (ΠΟΥΛΜΑΝ), ΦΟΡΤΗΓΩΝ ΚΑΙ ΤΡΟΧΟΣΠΙΤΩΝ.
- (26.9) Σ.Ε.Α. (ΣΤΑΘΜΟΙ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΩΝ).
- (26.10) ΣΤΑΘΜΟΙ ΜΕΤΕΠΙΒΙΒΑΣΗΣ Μ.Μ.Μ..
- (26.12.1) ΟΔΟΙ (ΚΙΝΗΣΗΣ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ) (ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΟΙΚΕΙΑΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ).
- (26.12.2) ΟΔΟΙ ΗΠΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ.
- (26.12.3) ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΙ.
- (26.12.4) ΠΟΔΗΛΑΤΟΔΡΟΜΟΙ.
- (26.12.5) ΠΛΑΤΕΙΕΣ.
- (26.12.6) ΜΟΝΟΠΑΤΙΑ (ΠΕΖΩΝ).
- (27) ΚΕΝΤΡΑ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΧΗΜΑΤΩΝ (Κ.Τ.Ε.Ο., Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).
- (28) ΣΤΑΘΜΟΙ ΜΕΤΑΦΟΡΤΩΣΗΣ ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΩΝ.
- (29) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΚΥΚΛΩΣΗΣ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΥΛΙΚΩΝ.
- (30) ΓΩΝΙΕΣ ΑΝΑΚΥΚΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΑΣΙΝΑ ΣΗΜΕΙΑ (ΜΙΚΡΑ, ΜΕΓΑΛΑ) (ΚΟΙΝΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 18485/26.4.2017, Β' 1412).
- (32) ΧΩΡΟΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΛΥΜΑΤΩΝ (ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ). Δημιουργία και λειτουργία χώρων επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων και η λειτουργία υφιστάμενων μετά από έγκριση ΜΠΕ, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Οι εν λόγω εγκαταστάσεις θα πρέπει να βρίσκονται σε απόσταση μεγαλύτερη των 1000μ. από τα όρια ΖΠΦ.
- (33) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ, ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΥΔΡΕΥΣΗΣ, ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ. Ίδρυση & λειτουργία εγκαταστάσεων παραγωγής, αποθήκευσης και μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας και φυσικού αερίου, ύδρευσης και συναφείς εγκαταστάσεις, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
- (34) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ. Ίδρυση αιολικών σταθμών ηλεκτροπαραγωγής και γενικότερα σταθμών παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, και σε θέσεις απόστασης άνω των 2km από τα όρια των περιοχών Προστασίας της Φύσης.
- (35) ΠΑΡΚΑ ΚΕΡΑΙΩΝ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ, ΡΑΔΙΟΦΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΗΛΕΟΠΤΙΚΩΝ ΣΤΑΘΜΩΝ.
- (36) ΣΤΡΑΤΙΩΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.
- (36.Α) ΚΕΝΤΡΑ ΠΕΡΙΘΑΛΨΗΣ ΕΙΔΩΝ ΆΓΡΙΑΣ ΠΑΝΙΔΑΣ (ΚΕΠΕΑΠ).

- (38) ΚΟΙΜΗΤΗΡΙΑ.
- (39) ΚΕΝΤΡΑ ΑΠΟΤΕΦΡΩΣΗΣ ΝΕΚΡΩΝ (Κ.Α.Ν.) ΚΑΙ ΟΣΤΩΝ.
- (40) ΣΩΦΡΟΝΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ-ΦΥΛΑΚΕΣ ΚΕΝΤΡΑ ΚΡΑΤΗΣΗΣ.
- (41) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ ΚΑΙ ΦΙΛΟΞΕΝΙΑΣ ΜΕΤΑΝΑΣΤΩΝ/ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΚΑΙ ΕΥΑΛΩΤΩΝ ΟΜΑΔΩΝ.
- (46) ΑΣΤΙΚΗ ΓΕΩΡΓΙΑ/ΛΑΧΑΝΟΚΗΠΟΙ.
- (47) ΚΑΤΑΣΚΗΝΩΣΕΙΣ/ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΕΞΟΧΕΣ.
- (48.2) Γ) ΥΠΕΡΓΕΙΟΙ ΚΑΙ ΥΠΟΓΕΙΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ ΔΙΑΝΟΜΗΣ Η ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ.
- (48.2) Δ) Η ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΦΥΣΙΚΩΝ ΛΕΒΗΤΩΝ Η ΜΟΝΑΔΩΝ ΣΥΜΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ ΥΨΗΛΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ (ΣΗΘΥΑ) ΓΙΑ ΤΗΛΕΘΕΡΜΑΝΣΗ.
- (48.2) Ε) Η ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΑΘΜΩΝ ΦΟΡΤΙΣΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ.
- (48.2) ΣΤ) Η ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΟΝΑΔΩΝ ΑΦΑΛΑΤΩΣΗΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΝΕΡΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΔΡΟΔΟΤΗΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΔΙΚΤΥΩΝ, ΜΕΤΑ ΤΩΝ ΣΥΝΟΔΩΝ ΕΡΓΩΝ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ, ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΛΗΡΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΑΥΤΩΝ.
- (49) ΠΕΡΙΠΤΕΡΑ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ/ΕΡΓΑ ΕΡΜΗΝΕΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ (ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ, ΑΠΟΧΩΡΗΤΗΡΙΑ, ΠΕΡΙΠΤΕΡΑ, ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ Κ.ΛΠ.).
- (50) ΈΡΓΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ Η ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΗΣ ΥΦΑΛΜΥΡΩΣΗΣ ΤΩΝ ΥΠΟΓΕΙΩΝ ΥΔΑΤΩΝ Η ΕΔΑΦΩΝ.
- (51) ΈΡΓΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΠΟ ΔΙΑΒΡΩΣΗ, ΚΑΤΟΛΙΣΘΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΤΗΡΙΞΗ ΕΔΑΦΩΝ.
- (52) ΉΠΙΑ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΑΝΑΨΥΧΗ (ΚΟΛΥΜΒΗΣΗ, ΙΣΤΙΟΣΑΝΙΔΑ, ΚΑΤΑΔΥΣΕΙΣ, ΥΠΟΒΡΥΧΙΑ ΦΩΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Κ.ΛΠ.).
- (53) ΈΡΓΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΩΝ ΥΔΑΤΟΑΠΟΘΕΜΑΤΩΝ.
- (54) ΠΛΩΤΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΘΑΛΑΣΣΙΑΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ.
- (55) ΦΑΡΟΙ.
- ΝΕΑ ΧΡΗΣΗ: *ΗΠΙΑ ΧΕΡΣΑΙΑ ΑΝΑΨΥΧΗ.

(ΖΒΔΦΠ) 01 & 02

- (11) ΚΕΝΤΡΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗ ΖΩΝΗ. Διεξαγωγή επιστημονικής έρευνας , με συστηματική παρακολούθηση οικολογικών παραμέτρων, η εκτέλεση ειδικών διαχειριστικών έργων και μέτρων που αποσκοπούν στη διατήρηση των ειδών και των ενδιαιτημάτων της περιοχής και η εγκατάσταση και λειτουργία ειδικού επιστημονικού εξοπλισμού (σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις) για λόγους που σχετίζονται με την παρακολούθηση, προστασία, διατήρηση και διαχείριση των φυσικών οικοσυστημάτων, των τύπων οικοτόπων, των ειδών χλωρίδας και άγριας πανίδας.
- (16.1) ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ (ΚΤΙΡΙΑ-ΓΗΠΕΔΑ) ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΧΡΙ 3,5 ΤΟΝΟΥΣ ΚΟΙΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ, ΜΟΤΟΣΙΚΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΠΟΔΗΛΑΤΩΝ ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗ ΖΩΝΗ, ΥΠΑΙΘΡΙΑ. Υπαίθρια στάθμευση των οχημάτων αποκλειστικά και μόνο σε ειδικά καθορισμένες και οριοθετημένες θέσεις για την εξυπηρέτηση των επιτρεπόμενων για τη ζώνη χρήσεων. Οι θέσεις διέλευσης και στάθμευσης, καθώς και η χωρητικότητα σε οχήματα καθορίζονται με τον Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Διαχείρισης.

- (24.1) ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ, ΔΑΣΙΚΕΣ, ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΕΣ, ΑΛΙΕΥΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ. Επιτρέπεται η αλιεία σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- (24.4) ΥΔΑΤΟΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΕΣ (ΧΕΡΣΑΙΕΣ, ΘΑΛΑΣΣΙΕΣ, ΛΙΜΝΑΙΕΣ ΚΑΙ ΠΟΤΑΜΙΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ). Η οστρακολλιεργητική δραστηριότητα και οι χερσαίες εγκαταστάσεις υποστήριξης της στις περιοχές του Δήμου Δέλτα. Η συντήρηση, βελτίωση, συμπλήρωση ή ο εκσυγχρονισμός των μονάδων των οστρακοκαλλιεργειών. Η νόμιμη δημιουργία επιπλέον χερσαίων και θαλάσσιων εγκαταστάσεων οστρακοκαλλιέργειας, χώρων ελλιμενισμού και κάθε άλλης απαραίτητης για την εξυπηρέτηση της δραστηριότητας του παραγόμενου προϊόντος, εντός εγκεκριμένης ΠΟΑΥ. Στην ΠΟΑΥ θα περιλαμβάνονται και όλα τα υφιστάμενα έργα και εγκαταστάσεις. Η συλλογή και απομάκρυνση από τη χερσαία και θαλάσσια περιοχή παντός είδους υπολειμμάτων από την παραγωγή, διαλογή, διαμετακόμιση και παντός είδους τυποποίηση των προϊόντων των παραπάνω δραστηριοτήτων με ευθύνη των διενεργούντων τις παραπάνω δραστηριότητες και των αρμόδιων φορέων και η άσκηση τακτικών ελέγχων από τις αρμόδιες υπηρεσίες για τη συμμόρφωση με τα προαναφερόμενα.
- (24.9) ΑΛΙΕΙΑ (ΕΡΑΣΙΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ). Επιτρέπεται η συγκομιδή θαλάσσιων οστρακοειδών (επαγγελματική) μετά από σχετική άδεια των αρμόδιων Υπηρεσιών. Επιτρέπεται η επαγγελματική αλιεία, εκτός από τη χρήση συρόμενων εργαλείων και κυκλικών δικτύων (μηχανότρατα, πεζότρατα, γρι-γρι, κ.λπ.) και εκτός από κάθε μορφή ερασιτεχνικής αλιείας. Επιτρέπεται η παράκτια αλιεία μικρής κλίμακας με την προϋπόθεση παροχής αλιευτικών δεδομένων από τους αλιείς στη ΜΔΠΠ σε εβδομαδιαία βάση (καθορισμός ανώτατης αλιευτικής προσπάθειας ανά έτος, καθορισμός μέγιστου αριθμού αλιευτικών σκαφών, χρήση βιώσιμων αλιευτικών εργαλείων - μάτι δικτυού, μέγεθος αγκιστριού, μέγιστο επιτρεπόμενο μέγεθος διχτύων, κατόπιν σχετικής μελέτης της κατάστασης των ιχθυοαποθεμάτων σε ετήσια βάση) με στόχο τον περιορισμό της αλιείας και κυρίως υπεραλίευσης που οδηγεί σε μείωση αποθεμάτων τροφής και μείωση των πληθυσμών της ιχθυοπανίδας.
- (24.10) ΣΥΛΛΟΓΗ ΦΥΤΩΝ, ΒΟΤΑΝΩΝ, ΑΣΠΟΝΔΥΛΩΝ ΚΑΙ ΜΥΚΗΤΩΝ (ΜΑΝΙΤΑΡΙΩΝ) ΚΑΙ ΒΕΝΘΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΥΠΟΣΤΡΩΜΑ ΤΗΣ ΠΑΡΑΛΙΑΚΗΣ ΖΩΝΗΣ. Συλλογή φυτών, βοτάνων, ασπόνδυλων και μυκήτων (μανιταριών) σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τις Δασικές Απαγορευτικές Διατάξεις (ΔΑΔ) που εκδίδει η Δασική Υπηρεσία σχετικά με τη συλλογή φυτών και βοτάνων.
- (24.11) ΘΗΡΑ. Άσκηση της θήρας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, υπό τους όρους και προϋποθέσεις που καθορίζονται στις σχετικές αποφάσεις των αρμοδίων δασικών αρχών και αφορούν σε περιοχές απαγόρευσης, χρονικούς περιορισμούς και θηραματική πανίδα.
- (24.13) ΕΓΓΕΙΟΒΕΛΤΙΩΤΙΚΑ ΕΡΓΑ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ. Συντήρηση των υφιστάμενων καθώς και κατασκευή κάθε νέου εγγειοβελτιωτικού έργου ή επέκταση των υφιστάμενων. Για τα έργα αυτά απαιτείται έγκριση περιβαλλοντικών όρων ύστερα από την κατάρτιση και υποβολή ΜΠΕ σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, και σύμφωνη γνώμη των αρμοδίων Υπηρεσιών. Με τους ίδιους περιορισμούς είναι δυνατό να επιτρέπονται και τα έργα που αποσκοπούν αποκλειστικά και μόνο στη διατήρηση, βελτίωση και προστασία του οικοσυστήματος.

- (26.11) ΛΙΜΕΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΕΠΙΒΑΤΙΚΗΣ, ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ, ΑΛΙΕΥΤΙΚΗΣ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ, ΜΑΡΙΝΕΣ.(ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ) Επιτρέπονται τα έργα συντήρησης και βελτίωσης των υπάρχοντων λιμενικών ζωνών επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
- (26.12.1) ΟΔΟΙ (ΚΙΝΗΣΗΣ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ) (ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΟΙΚΕΙΑΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ).(ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ) Έργα βελτίωσης και συντήρησης του υπάρχοντος οδικού δικτύου. Η χρήση μηχανοκίνητων οχημάτων μόνο επί του υπάρχοντος οδικού δικτύου. Η διάνοιξη, συντήρηση και βελτίωση των δασικών δρόμων. ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΤΑΙ η κίνηση εκτός του οδικού δικτύου, εκτός περιπτώσεων έκτακτης ανάγκης και φύλαξης της περιοχής.
- (26.12.2) ΟΔΟΙ ΗΠΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ.(ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ) Έργα βελτίωσης και συντήρησης του υπάρχοντος οδικού δικτύου. Η χρήση μηχανοκίνητων οχημάτων μόνο επί του υπάρχοντος οδικού δικτύου. Η διάνοιξη, συντήρηση και βελτίωση των δασικών δρόμων. ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΤΑΙ η κίνηση εκτός του οδικού δικτύου, εκτός περιπτώσεων έκτακτης ανάγκης και φύλαξης της περιοχής.
- (26.12.3) ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΙ.(ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ) Επιτρέπεται η χρήση πεζοδρόμων (φύλαξη, παρατήρηση, αναψυχή, φωτογράφιση) καθώς και συντήρηση και βελτίωση αυτών. Οι όροι και προϋποθέσεις για την χωροθέτηση και τις τεχνικές προδιαγραφές δύνανται να καθορίζονται στο Σχέδιο Διαχείρισης.
- (26.12.4) ΠΟΔΗΛΑΤΟΔΡΟΜΟΙ.(ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ) Χρήση μονοπατιών (φύλαξη, παρατήρηση, αναψυχή, φωτογράφιση) ή υφιστάμενων οδών ως ποδηλατοδρόμων καθώς και η συντήρηση και βελτίωση αυτών. Οι όροι και προϋποθέσεις για την χωροθέτηση και τις τεχνικές προδιαγραφές δύνανται να καθορίζονται στο Σχέδιο Διαχείρισης.
- (26.12.6) ΜΟΝΟΠΑΤΙΑ (ΠΕΖΩΝ).(ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ) Η χρήση μονοπατιών (φύλαξη, παρατήρηση, αναψυχή, φωτογράφιση) καθώς και τα έργα χάραξης, συντήρησης, βελτίωσης και σήμανσης αυτών. Οι όροι και προϋποθέσεις για την χωροθέτηση και τις τεχνικές προδιαγραφές δύνανται να καθορίζονται στο Σχέδιο Διαχείρισης.
- (26.12.7) ΘΑΛΑΣΣΙΟΙ ΔΙΑΔΡΟΜΟΙ ΚΙΝΗΣΗΣ ΣΚΑΦΩΝ.(ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ) κυροβολία λέμβων ή πλοιαρίων που είναι απαραίτητα για τις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής ή επαγγελματιών. Κατ' εξαίρεση δύναται να επιτραπεί μετά από ειδική άδεια η διέλευση, παραμονή και αγκυροβολία σε συγκεκριμένα σκάφη για διεξαγωγή επιστημονικών ερευνών. Στην περίπτωση ανωτέρας βίας είναι δυνατό να διέρχονται και να παραμένουν σκάφη χωρίς άδεια αλλά με ενημέρωση της Λιμενικής Αρχής.

- (48.1) Α) ΤΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΥ ΕΔΑΦΟΥΣ, ΟΠΩΣ ΚΛΙΜΑΚΕΣ, ΤΟΙΧΟΙ, ΔΙΑΔΡΟΜΟΙ, ΚΕΚΛΙΜΕΝΑ ΕΠΙΠΕΔΑ, ΜΗΧΑΝΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΛΥΨΗΣ ΥΨΟΜΕΤΡΙΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ, ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΤΟΜΩΝ ΜΕ ΑΝΑΠΗΡΙΑ Η/ΚΑΙ ΕΜΠΟΔΙΖΟΜΕΝΩΝ ΑΤΟΜΩΝ.
- (48.1) Β) ΤΟΝ ΕΞΩΡΑΪΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΤΟΥΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ, ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΤΟΥΣ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΑΥΤΩΝ.
- (48.1) Γ) ΛΥΟΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΩΡΙΝΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ. Επιτρέπονται οι μη μόνιμες υποδομές εστίασης σύμφωνα με τις διατάξεις του Σχεδίου Διαχείρισης, σχετικά με τη θέση, τον αριθμό και το μέγεθος των υποδομών αυτών.
- (48.2) Α) ΟΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΔΙΚΤΥΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ, ΜΕΤΑ ΤΩΝ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΩΝ ΑΥΤΩΝ (ΥΠΕΡΓΕΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΓΕΙΩΝ). Επιτρέπονται οι εργασίες συντήρησης του υφιστάμενου δρόμου που οδηγεί στο φάρο του Δέλτα του Αξιού.
- (48.2) Β) Η ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΑΘΜΩΝ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΤΜΟΣΦΑΙΡΙΚΗΣ ΡΥΠΑΝΣΗΣ, ΘΟΡΥΒΟΥ ΚΑΙ ΜΕΤΕΩΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΠΑΡΑΜΕΤΡΩΝ ΜΕ ΤΟΝ ΑΝΑΓΚΑΙΟ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ.
- (48.2) ΣΤ) Η ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΟΝΑΔΩΝ ΑΦΑΛΑΤΩΣΗΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΝΕΡΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΔΡΟΔΟΤΗΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΔΙΚΤΥΩΝ, ΜΕΤΑ ΤΩΝ ΣΥΝΟΔΩΝ ΕΡΓΩΝ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ, ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΛΗΡΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΑΥΤΩΝ.
- (49) ΠΕΡΙΠΤΕΡΑ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ/ΕΡΓΑ ΕΡΜΗΝΕΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ (ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ, ΑΠΟΧΩΡΗΤΗΡΙΑ, ΠΕΡΙΠΤΕΡΑ, ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ Κ.ΛΠ.)(ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ)
- (54) ΠΛΩΤΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΘΑΛΑΣΣΙΑΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ. Απαγόρευση της κατασκευής πλωτών υποδομών και εγκαταστάσεων θαλάσσιας αναψυχής. Υποδομές που σχετίζονται με τις μυδοκαλλιέργειες θα αδειοδοτούνται από τις αρμόδιες υπηρεσίες με τη φέρουσα ικανότητα να ορίζεται από σχετική εξειδικευμένη μελέτη της ΜΔΠΠ.
- (55) ΦΑΡΟΙ.
- ΝΕΑ ΧΡΗΣΗ: *ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΑΔΑ. Η μεταφροντίδα του αποκατεστημένου ΧΑΔΑ Καλοχωρίου στη θέση «Λιμνοθάλασσα», σύμφωνα με την εγκεκριμένη ΤΜΠΑ και την οριστική μελέτη του έργου.
- ΝΕΑ ΧΡΗΣΗ: *ΗΠΙΑ ΘΑΛΑΣΣΙΑ, ΛΙΜΝΑΙΑ, ΠΟΤΑΜΙΑ ΑΝΑΨΥΧΗ. Η άσκηση ήπιων ασχολιών και δραστηριοτήτων (ενδεικτικά: πεζοπορία, παρατήρηση της φύσης και της ορνιθοπανίδας, φωτογράφιση), εφόσον δεν έρχονται σε αντίθεση με τους σκοπούς προστασίας.
- ΝΕΑ ΧΡΗΣΗ: *ΗΠΙΑ ΧΕΡΣΑΙΑ ΑΝΑΨΥΧΗ. Η οργανωμένη επίσκεψη στα χερσαία, ποτάμια και θαλάσσια τμήματα, με σκοπό την περιβαλλοντική εκπαίδευση, την παρατήρηση της φύσης, την αναψυχή.

3.2.3.3. Θεσμικό καθεστώς περιοχής παρέμβασης στον Δήμο Θεσσαλονίκης

Το τμήμα της Περιοχής Παρέμβασης που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει στο αρχικό τμήμα του περιοχές προς πολεοδόμηση (επέκταση

Λαχανόκηπων) και στο μεγαλύτερο τμήμα του περιοχή εντός εγκεκριμένου σχεδίου, ενώ στο νότιο άκρο του περιλαμβάνει την μικρή εκτός σχεδίου περιοχή νοτίως του «Ποσειδωνίου». Οι ισχύουσες θεσμοθετημένες χρήσεις γης προσδιορίζονται από το αναθεωρημένο ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024). Ειδικότερα, ως προς το θεσμικό καθεστώς της περιοχής παρέμβασης εντός του Δήμου Θεσσαλονίκης ισχύουν τα εξής:

- **Περιοχή εκβολών Δενδροποτάμου – παλιών βυρσοδεψείων:** η περιοχή παρέμβασης περιλαμβάνει το ανατολικό τμήμα των εκβολών του ρέματος Δενδροποτάμου και το όμορο τμήμα της περιοχής των παλιών βυρσοδεψείων, για τα οποία το αναθεωρημένο ΓΠΣ καθορίζει χρήση «Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο» του άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018, η ακριβής χρήση των οποίων θα εξειδικευτεί στο ρυμοτομικό σχέδιο της πολεοδομικής μελέτη επέκτασης σχεδίου.
- **Άξονας-Διαδρομή από ΒΔ όριο ΟΛΘ έως Εμπορευματικό Σταθμό ΟΣΕ:** στο τμήμα αυτό η παρέμβαση αφορά σε χάραξη γραμμικής συνδετήριας διαδρομής παράλληλα προς το Β όριο του ΟΛΘ και επί των οδών Λητούς και 26ης Οκτωβρίου έως την ευρύτερη ζώνη του εμπορευματικού σιδηροδρομικού σταθμού, περιλαμβάνοντας και την διαδρομή επί της οδού Κωλέττη ως διαδρομή πρόσβασης στο προβλεπόμενο Μουσείο Ολοκαυτώματος. Το τμήμα της Διαδρομής έως τη συμβολή των οδών Λητούς-26ης Οκτωβρίου βρίσκεται σε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή (προς πολεοδόμηση), ενώ το υπόλοιπο επί της οδού 26ης Οκτωβρίου και επί της οδού Κωλέττη σε εντός σχεδίου περιοχή (σχετικό διάταγμα ρυμοτομίας: ΦΕΚ 135Α'/05-04-1929). Από τις δύο μικρότερες εκτάσεις νοτίως της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου, η έκταση του πρώην στρατοπέδου Μυστακίδη αποτελεί εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή (σχετικό διάταγμα ρυμοτομίας: ΦΕΚ 135Α'/05-04-1929) ενώ η έκταση ιδιοκτησίας ΟΣΕ εκτός σχεδίου περιοχή. Το θεσμικό καθεστώς χρήσεων γης και όρων δόμησης στις ζώνες εκατέρωθεν της Διαδρομής αυτής περιγράφεται αναλυτικά προηγουμένως στην ενότητα 3.1.2.3.
- **Έκταση Εμπορευματικού Σταθμού ΟΣΕ:** στην ευρύτερη ζώνη παρέμβασης του παλιού εμπορευματικού σιδηροδρομικού σταθμού, όπως περιγράφηκε παραπάνω, το θεσμικό πλαίσιο καθορίζεται ως εξής:
 - Σύμφωνα με το αναθεωρημένο ΓΠΣ (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024) του Δήμου Θεσσαλονίκης, η έκταση του σταθμού καθορίζεται ως περιοχή ειδικής ρύθμισης. Η περιοχή του εμπορευματικού σταθμού είναι περιοχή εκτός σχεδίου και εντάσσεται στο σχέδιο, ενώ στην περιοχή ειδικής ρύθμισης περιλαμβάνονται και δύο εκτάσεις μεταξύ της οδού 26ης Οκτωβρίου και του ορίου του ΟΛΘ (έκταση πρώην στρατοπέδου Μυστακίδη και μικρή έκταση ιδιοκτησίας ΟΣΕ), από τις οποίες η μεν πρώτη είναι εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, η δε άλλη εντάσσεται και αυτή στο σχέδιο πόλης. Για την αυτή την περιοχή ειδικής ρύθμισης θα εκπονηθούν ειδικές μελέτες για τον πλήρη καθορισμό των χρήσεων γης, των όρων και περιορισμών δόμησης.
- Άξονας-Διαδρομή από Εμπορευματικό Σταθμό ΟΣΕ έως περιοχή Λευκού Πύργου:** στο τμήμα αυτό η παρέμβαση αφορά σε χάραξη γραμμικής συνδετήριας διαδρομής κατά μήκος της οδού Κουντουριώτη και της Λεωφόρου Νίκης, σε εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή (σχετικά διατάγματα ρυμοτομίας: ΦΕΚ 184Α'/30-09-1921, ΦΕΚ 135Α'/05-04-1929, ΦΕΚ111Δ'/20-09-1961, ΦΕΚ 178Δ'/13-03-1980). Σύμφωνα με το αναθεωρημένο ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024) καθορίζεται ένα δίκτυο ενθάρρυνσης της μη μηχανοκίνητης μετακίνησης, τμήμα του οποίου αποτελεί και η ανωτέρω χάραξη. Ειδικότερα, το αναθεωρημένο ΓΠΣ προτείνει την

διαμόρφωση ειδικού δικτύου οδών προοριζόμενων για την εξυπηρέτηση, ενίσχυση και ενθάρρυνση της μη μηχανοκίνητης μετακίνησης, μέσω: αα) της διασύνδεσης επιμέρους χώρων ειδικού προορισμού, ββ) της βελτίωσης της διασύνδεσης πυκνοκατοικημένων περιοχών κατοικίας με το παραλιακό μέτωπο και γγ) της ενίσχυσης της ενδο-συνοικιακής και δια-συνοικιακής επικοινωνίας. Για τη διαμόρφωση αυτού του δικτύου προτείνονται παρεμβάσεις σε οδούς που κυμαίνονται από διαπλατύνσεις πεζοδρομίων, αναδιαμόρφωση της οδού, έως και πεζοδρομήσεις. Το θεσμικό καθεστώς χρήσεων γης και όρων δόμησης στην ζώνη που εκτείνεται παράλληλα προς τη Διαδρομή αυτή, περιγράφεται αναλυτικά προηγουμένως στην ενότητα 3.1.2.3.

Σημειώνεται ότι στη περιοχή της πλατείας Ελευθερίας (προβολή της οδού Κορνηνών), σύμφωνα με την μελέτη για την Θαλάσσια Αστική Συγκοινωνία (βλ. ενότητα 3.1.6.2), προβλέπονται Στάσεις του προτεινόμενου δικτύου Θαλάσσιας Συγκοινωνίας.

- **Μέτωπο Νέας Παραλίας:** η περιοχή παρέμβασης από τον Λευκό Πύργο έως το Μέγαρο Μουσικής Θεσσαλονίκης ουσιαστικά ταυτίζεται με την υλοποιημένη περιοχή ανάπτυξης της «Νέας Παραλίας» και επιπρόσθετα με τους ανάντη της Λεωφόρου Μεγάλου Αλεξάνδρου θεσμοθετημένους χώρους αστικού πρασίνου (τμήμα από οδό Μπότσαρη έως οδό Κριεζώτου).

Όπως προαναφέρθηκε στην ενότητα 3.1.2.3, κατά το αναθεωρημένο ΓΠΣ (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024) στην ζώνη της Νέας Παραλίας καθορίζονται εκτεταμένοι ελεύθεροι χώροι, αστικού πρασίνου (άρθρο 7, παρ. 1 του Π.Δ. 59/2018) και χώροι Τουρισμού – Αναψυχής με περιορισμούς (Τ.Α.1, Τ.Α.2, Τ.Α.3 και Τ.Α.4)

Ως προς την εξειδίκευση των χρήσεων, τους ειδικότερους όρους-περιορισμούς και ρυθμίσεις, ισχύουν τα οριζόμενα στο σχετικό διάταγμα ρυμοτομίας (Π.Δ. της 09-10-2012, ΦΕΚ 358ΑΑΠ/23-11-2012) σύμφωνα με το οποίο τροποποιήθηκε και επεκτάθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Θεσσαλονίκης στην περιοχή του θαλασσίου μετώπου από τον Λευκό Πύργο έως το Μέγαρο Μουσικής (οριζόμενο ως «Νέα» Παραλία). Ειδικότερα, σύμφωνα με το διάταγμα ισχύουν τα εξής:

- Εντός των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων που βρίσκονται στην περιοχή της οποίας εγκρίνεται και τροποποιείται το σχέδιο, καθορίζεται κόκκινο περίγραμμα για την ανέγερση μη μόνιμων κατασκευών (οικίσκων υπηρεσιών του Δήμου, περιπτέρων πολιτισμού και αναψυχής κτιρίων WC και περιπτέρου πολιτισμού και αναψυχής και οικίσκου υπηρεσιών του Δήμου). Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των παραπάνω κατασκευών ορίζεται σε 4,50 μέτρα πλην των κτιρίων υγιεινής (WC), το μέγιστο ύψος των οποίων ορίζεται σε 3 μέτρα. Για την ανέγερση των παραπάνω μη μόνιμων κατασκευών χρησιμοποιούνται υλικά φιλικά προς το περιβάλλον (ξύλο, γυαλί κ.λπ.).
- Εντός των κοινωφελών χώρων ΚΦ 153 Β και 153 Γ επιτρέπονται επιπλέον οι χρήσεις υπαίθριου κινηματογράφου και στεγάστρων αποθήκευσης σκαφών μέχρι 10% του ακάλυπτου χώρου και αναψυκτηρίων μέγιστης επιτρεπόμενης επιφάνειας έως 20% της επιτρεπόμενης δόμησης, σύμφωνα με την υπ' αρ. 52716/2001 απόφαση της Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 1663Β').
- Εντός του ΚΦ 153 Β καθορίζεται κόκκινο περίγραμμα των κτιρίων, όπως φαίνεται στα σχετικά διαγράμματα.
- Οι όροι και περιορισμοί δόμησης του χώρου ναυταθλητικών εγκαταστάσεων, πολιτισμού, αναψυχής και ραδιοφάρου (ΚΦ 153 Γ') ορίζονται ως εξής:
 - μέγιστο ποσοστό κάλυψης: σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειας του χώρου.

- συντελεστής δόμησης: τέσσερα δέκατα (0,4)
 - μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: τέσσερα και μισό (4,50) μέτρα
 - για την ανέγερση των εγκαταστάσεων απαιτείται η εκπόνηση ειδικής μελέτης με τη διενέργεια αρχιτεκτονικού διαγωνισμού.
- Εντός των ΚΧ 154 και 158 Β καταργείται το κόκκινο περίγραμμα των δημοτικών αναψυκτηρίων.
 - Καθορίζεται περίγραμμα στεγάστρου – στοάς, περιμετρικά του υφιστάμενου αντλιοστασίου της ΕΥΑΘ (ΚΧ 151 Β), το μέγιστο ύψος του οποίου ορίζεται σε οκτώ (8,00) μέτρα.

Επισημαίνεται ότι στο ύψος του νέου Δημαρχείου, σύμφωνα με την μελέτη για την Θαλάσσια Αστική Συγκοινωνία (βλ. ενότητα 3.1.6.2), προβλέπονται Στάσεις του προτεινόμενου δικτύου Θαλάσσιας Συγκοινωνίας.

➤ **Περιοχή ΟΜΜΘ – «Ποσειδωνίου»:** η περιοχή παρέμβασης στην περιοχή του Μεγάρου Μουσικής – αθλητικού κέντρου «Ποσειδώνιο» περιλαμβάνει στο μεγαλύτερο μέρος της, εκτάσεις εντός εγκεκριμένου σχεδίου. Αυτές αφορούν εκτάσεις δυτικά της οδού Μ. Κάλλας (συγκεκριμένα τις εκτάσεις του ΟΜΜΘ και του «Ποσειδωνίου» αθλητικού κέντρου) καθώς και την έκταση του συγκροτήματος μύλων Αλλατίνη που βρίσκεται μεταξύ των οδών Μ.Κάλλας και Γ. Παπανδρέου. Το σύνολο της ανωτέρω περιοχής καθορίζεται, από το αναθεωρημένο ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024) ως «περιοχή ειδικής ρύθμισης», στην οποία θα εκπονηθούν ειδικές μελέτες για τον πλήρη καθορισμό των χρήσεων γης, των όρων και περιορισμών δόμησης.. Ακόμη, το σύνολο της περιοχής θα διαμορφωθεί με σκοπό τη δημιουργία ενός πολυλειτουργικού μητροπολιτικού πόλου αθλητισμού – ναυταθλητισμού και πολιτισμού με θετική επίδραση στο περιβαλλοντικό αποτύπωμα, με τη δημιουργία εκτεταμένων ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, την αναδιοργάνωση του αστικού ιστού και των κοινόχρηστων χώρων με παράλληλη ένταξη του ΟΜΜΘ σε αυτόν, την ανάπτυξη κοινωνικών δραστηριοτήτων υπερτοπικού χαρακτήρα και την επανάχρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη των ιστορικών διατηρητέων κτιρίων των Μύλων Αλλατίνη και την άμεση προβολή τους στο παραθαλάσσιο μέτωπο.

Όσον αφορά στα τμήματα του εγκεκριμένου σχεδίου, ισχύουν τα εξής διατάγματα ρυμοτομίας:

- Για το **Μέγαρο Μουσικής Θεσσαλονίκης** το ΦΕΚ 777Δ'/22-07-1996 με το οποίο εγκρίθηκε το διάγραμμα εφαρμογής και καθορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης του χώρου ανέγερσης αυτού: Σ.Δ. 2,20, Ποσοστό Κάλυψης 50% και Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος 27μ.
- Για την περιοχή του **«Ποσειδωνίου» αθλητικού κέντρου** το ΦΕΚ 90Δ'/26-03-1977 με το οποίο χωροθετήθηκαν οι αθλητικές εγκαταστάσεις του «Ποσειδωνίου», καθώς και το ΦΕΚ 445Δ'/28-05-2002 με το οποίο τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο σχέδιο των αθλητικών εγκαταστάσεων και οι όροι και περιορισμοί δόμησης αυτών.
- Η περιοχή του συγκροτήματος **μύλων Αλλατίνη** εντάχθηκε σε σχέδιο πόλης με το σχέδιο του Hebrard (ΦΕΚ 24Α'/29-01-1925) με τους εξής όρους: απόσταση κτιρίων από τα όρια του οικοπέδου ανάλογα με το μήκος των κτιρίων, Ύψος & αριθμός ορόφων σε συνάρτηση με το πλάτος της οδού. Ακολούθησαν 2 τροποποιήσεις που αφορούν τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου (ΦΕΚ 8Α'/28-12-1927 και ΦΕΚ 442Α/11-11-1938). Στη συνέχεια με τα ΦΕΚ 206Α'/03-09-1956 και ΦΕΚ 96Δ'/14-08-1961 τροποποιήθηκαν οι όροι δόμησης ορίζοντας: στον τομέα Ζ, αριθμό ορόφων 3 με

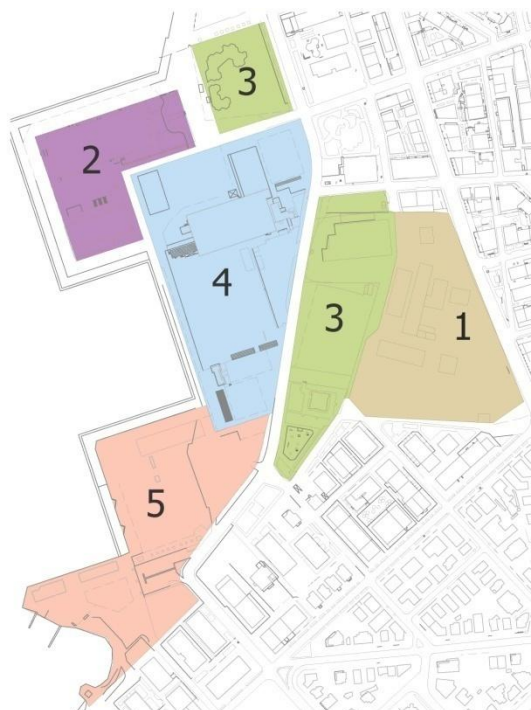
Μέγιστο ύψος 11μ., αλλά λόγω γειτνίασης με Τομέα Γ Αριθμός ορόφων 5 και κατά τα λοιπά να ισχύει ο ΓΟΚ 1955 (το ποσοστό καλύψεως προκύπτει έμμεσα από την εφαρμογή των περιορισμών ως προς τις αποστάσεις των κτιρίων), ενώ με το ΦΕΚ 50Δ/31-03-1960 ρυθμίστηκαν εκ νέου οι αποστάσεις των κτιρίων. Με το ΦΕΚ 95Α/ καθορίστηκε ο Σ.Δ. ως συναγόμενος έμμεσα βάσει της επιτρεπόμενης κάλυψης και του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων με αύξηση του Σ.Δ. στις περιοχές 3ορόφων κατά 30% και στις περιοχές 5ορόφων κατά 20%. Το 1971 με το ΦΕΚ 172Δ'/25-06-1971 θεσμοθετήθηκε ρυμοτομική γραμμή περιμετρικά του οικοδομικού τετραγώνου 130, χωρίς να αναφέρει χρήση ούτε να προσδιορίζει Οικοδομικές Μονάδες (διάταγμα το οποίο ακυρώθηκε - άρση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης - υπ'αρ. 1628/1989 αποφ. Διοικητικού Εφετείου Θεσσαλονίκης, ΣτΕ 1059/1996, ΣτΕ 1060/1996), ενώ με το διάταγμα του 1979 ΦΕΚ 440Δ'/18-08-1979 είναι εκτός των περιοχών στους οποίους ορίζεται Σ.Δ. και είναι στην περιοχή με Οικοδομικές Μονάδες και στον τομέα αριθμού ορόφων IV - 6 όροφοι. Με την υπ αριθμ ΔΠ/ΠΜ/οικ./38672/2041/17-07-1987 Απόφαση Νομάρχη - ΦΕΚ 786Δ'/18-08-1987 καθορίστηκε χώρος Δημοτικού Σχολείου στη θέση των Αποθηκών του βιομηχανικού συγκροτήματος για το οποίο η Εταιρεία Δημητριακών Βορείου Ελλάδος ζήτησε την ακύρωση της απόφασης από το ΣτΕ αλλά στο αρχείο του Δήμου δεν υπάρχουν στοιχεία στο αρχείο σχετικά με την έκβαση της προσφυγής. Το 1992 με το Π.Δ.12-09-92 (ΦΕΚ 961Δ') εγκρίθηκε η μεταφορά Σ.Δ. με τα εξής δεδομένα: ΣΔ = 4,2 και Ποσοστό κάλυψης = 70%. Εμβαδόν οικοπέδου = 27.057,40 μ², Δομήσιμες επιφάνειες = 113.641,08 μ² (= 27.057,40 X 4,2), Δομημένη επιφάνεια = (διατηρητέα + επεκτάσεις)=43.291,84 μ² (= 27.057,40 X 1,6), Διατηρητέα κτίσματα= 14.116,56 μ² (δόμηση) 7.467,70 μ² (κάλυψη), Μεταφερόμενες επιφάνειες= 70.349,24 μ² (δόμηση) 4.912,70 μ² (σε ισόγειο) Σημειώνεται ότι ο Σ.Δ. εξήχθη βάσει του ΦΕΚ 206Α'/1956 ΒΔ 3-9-1956 και 2 εγγράφων του ΥΠΕΧΩΔΕ το 18862/10-8-87 Δ/νσης Γ4 και 50583/6-4-92 Δ/νσης Νομοθετικού - Κάλυψη 70% X 6 όροφοι = 4,2. Στο ΓΠΣ του 1993 ορίζεται ως χρήση γης στην έκταση η γενική κατοικία με ΜΣΔ της Π.Ε. 2,4 ενώ σε τμήμα της έκτασης ορίζεται και η χρήση εκπαίδευσης (δημοτικό σχολείο). Με το ΦΕΚ 9Δ'/17-01-200 Διάταγμα με το οποίο τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο σχέδιο μεταξύ των οδών Θάλητος, 25ης Μαρτίου, Μεγ. Αλεξάνδρου και Κυδωνίων (δυτικό όριο Ο.Τ. 130) με καθορισμό κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, χώρο νηπιαγωγείου, γυμνασίου - λυκείου και Ιερού Ναού με τους εξής όρους: για το νηπιαγωγείο: μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια ορόφων 600 τ.μ. , για το γυμνάσιο - λύκειο: Σ.Δ. 0,3 και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 10μ., για το χώρο του Ιερού Ναού: μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου 600 τ.μ. και μέγιστο ύψος τα 18 μ. με περιορισμό το ανεγερθησόμενο κτίριο να απέχει 35 μ. από τον άξονα της οδού Μεγ. Αλεξάνδρου. Με το Π.Δ. 15-06-2001 (ΦΕΚ 550Δ'/2001), μετατρέπεται τμήμα του κοινόχρηστου χώρου σε οικοδομήσιμο, χωρίς να αποσαφηνίζονται οι όροι δόμησης, επιβάλλεται προκήπιο 4μ. περιμετρικά του Ο.Τ. και επί της οδού Ανθέων (Γ. Παπανδρέου) επιβάλλεται παρόδια στοά πλάτους 4μ., ενώ σύμφωνα με το ΦΕΚ 66Δ/05-02-2003 (ισχύουσα ρυμοτομία) καταργείται η στοά επί της οδού Γ. Παπανδρέου και επιβάλλεται προκήπιο 4μ. στο σύνολο της περιμέτρου του Ο.Τ.. Με την υπ' αριθμ. 42436/22-11-2004 Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1196Δ'/2004) τροποποιήθηκε η Μεταφορά Σ.Δ. ως προς τα εξής: Εμβαδόν οικοπέδου =26.010,04 μ²(αντί 27.057,40 μ²), Δομήσιμες επιφάνειες = 109.242,168 μ²(= 26.010,04 X 4,2), Δομημένη επιφάνεια (διατηρητέα + επεκτάσεις)= 38.892,928 μ² (αντί 43.291,84 μ²), Μεταφερόμενες επιφάνειες

70.349,24 μ² (δόμηση), 4.912,70 μ² (σε ισόγειο) (όπως στο ΦΕΚ 961Δ/ 92), και να παραμένουν Σ.Δ. 4,2 και Ποσοστό κάλυψης = 70%. Σημειώνεται ότι με απόφαση του ΣΤΕ (ΣΤΕ 669/2010) χωρίς να ακυρώνει το από 12-9-92 ΠΔ / ΦΕΚ 961Δ/1992, αναφέρει σαφώς το σφάλμα προσδιορισμού του συντελεστή δομήσεως σε 4,2 > 2,4 = ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για έγκριση μεταφοράς Σ.Δ. βάσει του Ν.880/79. Συμπερασματικά οι όροι που ισχύουν σήμερα είναι

- Χρήση γης: Γενική Κατοικία
- Μέσος Σ.Δ. = 2,4 (για την Π.Ε. 86)
- Τομέας αριθμού ορόφων IV : 6 όροφοι.

Στο διάγραμμα 1 φαίνονται οι παραπάνω περιοχές με την εξής αρίθμηση:

1. Εντός σχεδίου περιοχή Μύλων Αλατίνη εμβαδού E=26.000μ² περίπου και υλοποιημένο συντελεστή δόμησης 39.000 μ² περίπου, δηλ. Σ.Δ.=1,5.
2. Περιοχή των κτιριακών εγκαταστάσεων του ΟΜΜΘ E=17.000μ² περίπου, με Σ.Δ. 2,2.
3. Εντός σχεδίου περιοχές κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων εμβαδού 40.000 μ² περίπου. Ως κοινωφελείς χώροι υπολογίζονται χώρος για Νηπιαγωγείο με E=1.700μ² περίπου και Σ.Δ. 0,35 και χώρος Γυμνασίου – Λυκείου με E=7.500μ² περίπου και Σ.Δ.=0,3.
4. Εντός σχεδίου περιοχή αθλητικού κέντρου Ποσειδωνίου με E=41.500μ² περίπου και υλοποιημένη δόμηση 5.000μ² περίπου, δηλ. Σ.Δ.=0,12.
5. Περιοχή εκτός σχεδίου με E=34.000μ² περίπου.



Στο αναθεωρημένο ΓΠΣ (ΦΕΚ 199Δ/30.03.2024) η έκταση των μύλων Αλατίνη καθορίζεται ως «περιοχή ειδικής ρύθμισης» στην οποία θα εκπονηθούν ειδικές μελέτες για τον πλήρη καθορισμό των χρήσεων γης, των όρων και περιορισμών δόμησης

Επισημαίνεται ότι η περιοχή περιβάλλεται από τον ενάλιο αρχαιολογικό χώρο «Όρμος Κελλάριου». Με την υπ' αριθμ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ34/13400/421/17-5-1989 (ΦΕΚ 384/Β/24-5-1989) Υπουργική Απόφαση όπως έχει διορθωθεί με τις αποφάσεις που δημοσιεύτηκαν στα ΦΕΚ 661/Β/31-12-1989 και ΦΕΚ 715/Β/25-9-1989 κηρύχτηκε ως αρχαιολογικός χώρος η θαλάσσια περιοχή του κόλπου Θεσσαλονίκης προκειμένου να διαφυλαχτούν η ιστορική και αρχαιολογική μορφή του ορμίσκου που ταυτίζεται με τον βυζαντινών χρόνων λιμένα " Κελλάριον " και το υποβρύχιο φράγμα που τον προστατεύει".

Τέλος σημειώνεται ότι στο ύψος του Μεγάρου Μουσικής, σύμφωνα με την μελέτη για την Θαλάσσια Αστική Συγκοινωνία (βλ. ενότητα 3.1.6.2), προβλέπονται Στάσεις του προτεινόμενου δικτύου Θαλάσσιας Συγκοινωνίας.

3.2.3.4. Θεσμικό καθεστώς περιοχής παρέμβασης στον Δήμο Καλαμαριάς

Το τμήμα της Περιοχής Παρέμβασης που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Καλαμαριάς περιλαμβάνει κατά κύριο λόγο τις εκτός σχεδίου περιοχές της παραθαλάσσιας ζώνης (περιοχές προστασίας) και σε μικρότερο βαθμό εντός εγκεκριμένου σχεδίου τμήματα. Οι

ισχύουσες θεσμοθετημένες χρήσεις γης προσδιορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ (ΦΕΚ 3 ΑΑΠ/15-01-2015). Γενικότερα, ως προς το θεσμικό καθεστώς στην περιοχή παρέμβασης ισχύουν τα εξής:

- **Άξονας-Διαδρομή κατά μήκος των οδών Γκόννη και Θεμ.Σοφούλη έως το Κυβερνείο (Θερινό ανάκτορο):** στο τμήμα αυτό η παρέμβαση αφορά σε χάραξη γραμμικής συνδετήριας διαδρομής επί των οδών Γκόννη και Θεμ.Σοφούλη έως την έκταση του Κυβερνείου. Το σύνολο αυτής της Διαδρομής βρίσκεται σε εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή. Το θεσμικό πλαίσιο χρήσεων γης και όρων δόμησης στις ζώνες εκατέρωθεν της Διαδρομής περιγράφεται αναλυτικά προηγουμένως στην ενότητα 3.1.2.4.
- **Κυβερνείο – ΒΔ τμήμα περιοχών ΠΕΠ 2:** ακολούθως η περιοχή παρέμβασης περιλαμβάνει παραλιακές εκτός σχεδίου περιοχές, και συγκεκριμένα την έκταση του Κυβερνείου και το επακόλουθο τμήμα της εκτός σχεδίου περιοχής ΠΕΠ 2 (περιοχή ειδικής προστασίας), έως το ΒΔ όριο της τουριστικής μαρίνας Αρετσούς. Ως προς το θεσμικό καθεστώς ισχύουν τα εξής:
 - Έκταση Κυβερνείου: γνωστό και ως «Παλατάκι» (θερινό ανάκτορο), χαρακτηρίστηκε διατηρητέο το 2001 (ΦΕΚ 397Δ'/29-05-2001) με απόφαση ΥΜΑΘ.
 - ΠΕΠ 2: Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ, σε όλες τις Περιοχές Ειδικής Προστασίας προτείνεται να συνταχθεί Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη (ΕΠΜ) για την έκδοση Π.δ/τος του άρθρου 21 του Ν.1650/1986 (ΦΕΚ 160Α'), για το χαρακτηρισμό τους, σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ίδιου νόμου, και τον καθορισμό των ορίων και των τυχόν ζωνών προστασίας αυτών, καθώς και των αναγκαίων για την προστασία τους γενικών όρων, απαγορεύσεων και περιορισμών στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην κατάτμηση ακινήτων και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και στην εκτέλεση έργων, κατά το άρθρο 16 παρ. 2 του Ν.2742/1999 (ΦΕΚ 207Α'), όπως οι ανωτέρω διατάξεις ισχύουν. Κατά τη σύνταξη των ΕΠΜ θα ληφθούν υπόψη οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις, το ιδιοκτησιακό καθεστώς, οι τελεσίδικες πράξεις χαρακτηρισμού δασικών εκτάσεων, καθώς και οποιεσδήποτε άλλες νομικές δεσμεύσεις. Μέχρι την έκδοση των ανωτέρω Π.δ/των επιτρέπεται η συνέχιση λειτουργίας νόμιμα υφιστάμενων δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων, καθώς και να επισκευάζονται μόνο για λόγους χρήσεως και υγιεινής. Απαγορεύεται κάθε νέα επέμβαση στις ανωτέρω ΠΕΠ. Επιτρέπονται μόνο έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης καθώς και τα απολύτως απαραίτητα έργα υποδομής των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας.
- **Άξονας-Διαδρομή επί της οδού Πλαστήρα (Αρετσούς):** στο τμήμα αυτό η παρέμβαση αφορά σε χάραξη γραμμικής συνδετήριας διαδρομής επί της παραλιακής οδού Νικ.Πλαστήρα, έως το ΝΑ όριο της τουριστικής μαρίνας Αρετσούς. Το σύνολο αυτής της Διαδρομής βρίσκεται σε εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, και το θεσμικό πλαίσιο χρήσεων γης και όρων δόμησης στην οικιστική ζώνη της οδού Πλαστήρα περιγράφεται αναλυτικά προηγουμένως στην ενότητα 3.1.2.4.
- **Περιοχές ΠΕΠ 2, ΠΕΠ 3:** ακολούθως η περιοχή παρέμβασης περιλαμβάνει τις εξής εκτός σχεδίου περιοχές: την υπόλοιπη έκταση της ΠΕΠ 2 (ΝΑ του ορίου της τουριστικής μαρίνας Αρετσούς), την χερσαία έκταση του προγραμματισμένου αλιευτικού καταφυγίου (περιοχή «Ρέμβη»), καθώς και την περιοχή ΠΕΠ 3 (παραλιακή ζώνη Νέας Κρήνης), έως το όριο του Αθλητικού Κέντρου Μίκρας. Ωστόσο, συμπεριλαμβάνεται και το εντός εγκεκριμένου

σχεδίου Ο.Τ. 1074 της Π.Ε. 7 (πρώην κλινική «Παναγία»). Αναλυτικά, ως προς το θεσμικό καθεστώς ισχύουν τα εξής:

- **ΠΕΠ 2, ΠΕΠ 3:** Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ, σε όλες τις περιοχές ΠΕΠ προτείνεται να συνταχθεί Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη (ΕΠΜ) για την έκδοση Π.δ/τος του άρθρου 21 του Ν.1650/1986 (ΦΕΚ 160Α'), για το χαρακτηρισμό τους, σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ίδιου νόμου, και τον καθορισμό των ορίων και των τυχόν ζωνών προστασίας αυτών, καθώς και των αναγκαίων για την προστασία τους γενικών όρων, απαγορεύσεων και περιορισμών στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην κατάτμηση ακινήτων και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και στην εκτέλεση έργων, κατά το άρθρο 16 παρ. 2 του Ν.2742/1999 (ΦΕΚ 207Α'), όπως οι ανωτέρω διατάξεις ισχύουν. Κατά τη σύνταξη των ΕΠΜ θα ληφθούν υπόψη οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις, το ιδιοκτησιακό καθεστώς, οι τελεσίδικες πράξεις χαρακτηρισμού δασικών εκτάσεων, καθώς και οποιεσδήποτε άλλες νομικές δεσμεύσεις. Μέχρι την έκδοση των ανωτέρω Π.δ/των επιτρέπεται η συνέχιση λειτουργίας νόμιμα υφιστάμενων δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων, καθώς και να επισκευάζονται μόνο για λόγους χρήσεως και υγιεινής. Απαγορεύεται κάθε νέα επέμβαση στις ανωτέρω ΠΕΠ. Επιτρέπονται μόνο έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης καθώς και τα απολύτως απαραίτητα έργα υποδομής των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας.

Επισημαίνεται ότι στην Τουριστική Μαρίνα Αρετσούς, σύμφωνα με την μελέτη για την Θαλάσσια Αστική Συγκοινωνία (βλ. ενότητα 3.1.6.2), προβλέπονται Στάσεις του προτεινόμενου δικτύου Θαλάσσιας Συγκοινωνίας.

- **Ο.Τ. 1074:** Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ, το Ο.Τ. 1074 της Π.Ε. 7 καθορίζεται ως χώρος «Περίθαλψης - Γενικό Νοσοκομείο» δεδομένου ότι στο Ο.Τ. βρίσκεται το κτίριο που στέγαζε την πρώην κλινική «Παναγία», ωστόσο σήμερα δεν φιλοξενεί καμία χρήση (εγκαταλειμμένο). Το Ο.Τ. 1074 εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το Π.Δ. της 17-05-1959 (ΦΕΚ 104Α'/1959) και το κτίριο της κλινικής δομήθηκε σύμφωνα με την 3068, Α.Μ./24-03-1971 Απόφαση του τότε Υπ. Δημοσίων Έργων «κατά παρέκκλιση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων για δόμηση τριών ορόφων εντός επιτρεπόμενου ύψους και επιπλέον 4^{ου} και 5^{ου} ορόφου με περιορισμούς».

- **Νότιο τμήμα Αθλητικού Κέντρου Μίκρας:** ακολούθως η περιοχή παρέμβασης συμπεριλαμβάνει το παράκτιο νότιο τμήμα του Αθλητικού Κέντρου Μίκρας, που αποτελεί εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, ως τμήμα του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου «αθλητικών εγκαταστάσεων Μίκρας» που θεσμοθετήθηκε στο πλαίσιο των έργων Ολυμπιακής Προετοιμασίας της Ολυμπιάδας 2004 (Ν.3207/2003, ΦΕΚ 302Α'). Στο νότιο τμήμα του, το διάταγμα προβλέπει κατά κύριο λόγο χώρους πρασίνου και δευτερευόντως υπαίθριου αθλητισμού. Ειδικότερα στο νότιο αυτό τμήμα της συνολικής αθλητικής εγκατάστασης, καθορίζονται τρία οικοδομικά τετράγωνα, τα δύο εξ'αυτών με χρήσεις Πρασίνου και υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων (Ο.Τ. 5 και 6), που καλύπτουν περίπου το σύνολο της έκτασης, ενώ το υπολειπόμενο μικρό παράκτιο τμήμα (Ο.Τ. 7) ορίζεται ως χώρος αθλητικών (ναυταθλητικών) εγκαταστάσεων. Οι ρυθμίσεις ανά Ο.Τ. είναι οι εξής:

- Ο.Τ.5:

- Χρήση γης: πράσινο και υπαίθριες εγκαταστάσεις
- Μέγιστη κάλυψη: 4%
- Μέγιστος Σ.Δ.: 0,04
- Ανώτατο ύψος: 3 μ. και 1,5 μ. επιπλέον για τη στέγη

- Υποχρεωτική απόσταση κτισμάτων από τη ρυμοτομική γραμμή: 10 μ.

- Ο.Τ. 6:

- Χρήση γης: πράσινο και υπαίθριες εγκαταστάσεις
- Μέγιστη κάλυψη: 6%
- Μέγιστος Σ.Δ.: 0,06
- Ανώτατο ύψος: 6 μ. και 1,5 μ. επιπλέον για τη στέγη
- Υποχρεωτική απόσταση κτισμάτων από τη ρυμοτομική γραμμή: 20 μ.

- Ο.Τ. 7:

- Χρήση γης: αθλητικές εγκαταστάσεις
- Μέγιστη κάλυψη: 25%
- Μέγιστος Σ.Δ.: 0,25
- Ανώτατο ύψος: 3 μ. και 1,5 μ. επιπλέον για τη στέγη
- Υποχρεωτική απόσταση κτισμάτων από τη ρυμοτομική γραμμή: 2 μ.

3.2.3.5. Θεσμικό καθεστώς περιοχής παρέμβασης στην Δ.Ε. Πυλαίας

Το τμήμα της Περιοχής Παρέμβασης που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη περιλαμβάνει την προς πολεοδόμησης Πολεοδομική Ενότητα 15 όπως αυτή προσδιορίζεται στο εγκεκριμένο ΓΠΣ Δ.Ε. Πυλαίας, ενώ ακολούθως συνεχίζει ως άξονας-διαδρομή στην εκτός σχεδίου περιοχή επί της ακτογραμμής έως το όριο του Αγροκτήματος ΑΠΘ (Τμήμα Γεωπονίας). Στη συνέχεια συμπεριλαμβάνει ακολούθως την έκταση του Αγροκτήματος (που αποτελεί περιοχή με τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο) με ανατολικό όριο την Λεωφόρο Γεωργικής Σχολής (Τομέας «Γ» του τοπικού ρυμοτομικού). Οι ισχύουσες θεσμοθετημένες χρήσεις γης προσδιορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ (ΦΕΚ 123ΑΑΠ/09-06-2017). Αναλυτικότερα, ως προς το θεσμικό πλαίσιο ισχύουν τα εξής:

- **Πολεοδομική Ενότητα 15:** η περιοχή παρέμβασης περιλαμβάνει την προς πολεοδόμηση Π.Ε. 15 (περιοχή επέκτασης σχεδίου) όπως αυτή ορίζεται στο εγκεκριμένο ΓΠΣ, για την οποία καθορίζονται:
- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης «Γ» (όπως χαρακτηρίζεται στο ΓΠΣ), οι οποίες προσδιορίζονται χωρικά σε επαφή με την Λεωφ. Γεωργικής Σχολής, με τις χρήσεις του άρθρου 4 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'/1987) εξαιρουμένων των εξής: κατοικία, ξενοδοχεία - τουριστικές εγκαταστάσεις, κτίρια εκπαίδευσης, επαγγελματικά εργαστήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς. Πρατήρια καυσίμων επιτρέπονται μόνο επί του μετώπου της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής.
 - Χρήσεις Τουρισμού- Αναψυχής του άρθρου 8 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'/1987), εξαιρουμένων των: εγκαταστάσεων μέσων μαζικής μεταφοράς και κατοικίας, η οποία ωστόσο επιτρέπεται μόνο στο τμήμα Τουρισμού-Αναψυχής με στοιχείο «ΤΑ-1», στο βορειοδυτικό τμήμα της Π.Ε. 15. Στο τμήμα «ΤΑ-1» προβλέπονται και οι απαιτούμενοι κοινωφελείς-κοινόχρηστοι χώροι εξυπηρέτησης της κατοικίας.
 - Ελεύθεροι χώροι - Αστικό Πράσινο, κυρίως ως ευρεία ζώνη πρασίνου παράλληλα προς την ακτογραμμή, με τις χρήσεις του άρθρου 9 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ

166Δ'/1987) εξαιρουμένων των εξής: πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού.

- Συντελεστής Δόμησης: Για την Π.Ε. 15 το ΓΠΣ ορίζει Συντελεστή Δόμησης 0,4.

➤ **Άξονας-Διαδρομή κατά μήκος της ακτογραμμής έως το Αγρόκτημα ΑΠΘ**: στο τμήμα αυτό η παρέμβαση αφορά σε χάραξη παράκτιας γραμμικής συνδετήριας διαδρομής (στη λωρίδα γης μεταξύ αιγιαλού και παραλίας), χωρίς να επηρεάζεται ως προς την υλοποίησή της από το περιεχόμενο των θεσμοθετημένων ρυθμίσεων της ΠΕΠΔ ΓΒ2.β, καθώς δεν αποτελεί εκτατική παρέμβαση ούτε περιλαμβάνει δόμηση. Το θεσμικό καθεστώς χρήσεων γης και όρων δόμησης παραπλεύρως της Διαδρομής αυτής περιγράφεται αναλυτικά προηγουμένως στην ενότητα 3.1.2.5.

➤ **Αγρόκτημα ΑΠΘ**: στη συνέχεια, η περιοχή παρέμβασης συμπεριλαμβάνει το ΒΔ τμήμα του Αγροκτήματος Γεωπονικής Σχολής ΑΠΘ, και συγκεκριμένα τμήμα του Τομέα «Γ» όπως αυτός ορίζεται στο ισχύον τοπικό ρυμοτομικό του Αγροκτήματος (απόφ. 28527/6403/29-10-1998 Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ΦΕΚ 994Δ'/11-12-1998) «για τον καθορισμό χώρων ανέγερσης των εγκαταστάσεων του Τμήματος Γεωπονίας του ΑΠΘ». Αναλυτικότερα, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ανωτέρω τοπικό ρυμοτομικό, η περιοχή παρέμβασης εμπίπτει στον καθοριζόμενο ως Τομέα «Γ» του τοπικού ρυμοτομικού, εντός του οποίου διακρίνονται οι επιμέρους Τομείς Γ.1.1, Γ.1.2, Γ.1.3, Γ.2, Γ.3.1, Γ.3.2, Γ.4 και Γ.5.

Συγκεκριμένα, ανά επιμέρους Τομέα προβλέπεται:

- Τομέας Γ.1.1

- α. μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 10% της επιφάνειας του
- β. συντελεστής δόμησης: 0,2
- γ. μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων: 2, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 12 μ.

- Τομέας Γ.1.2

- α. μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 15% της επιφάνειας του
- β. συντελεστής δόμησης: 0,25
- γ. μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων: 2, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 12 μ.

- Τομέας Γ.1.3 και Γ.2:

- α. μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 6% της επιφάνειας κάθε τομέα
- β. συντελεστής δόμησης: 0,1
- γ. μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων: 2, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 12 μ.

- Τομείς Γ.3.1, Γ.3.2, Γ.4 και Γ.5

- α. μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 3% της επιφάνειας κάθε τομέα
- β. συντελεστής δόμησης: 0,02
- γ. μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων: 2, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 7,50 μ.

Επιπλέον, για όλους τους τομείς, πάνω από το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων επιβάλλεται η κατασκευή στέγης με μέγιστη κλίση 30% και μέγιστο ύψος 2,50 μ.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ, η έκταση του Αγροκτήματος ΑΠΘ χαρακτηρίζεται ως «ΠΕΠΔ Εκπαιδευτικών & Ερευνητικών Δραστηριοτήτων», όπου επιπλέον των ρυθμίσεων που προβλέπει το ίδιο νομικό καθεστώς που την διέπει, επιτρέπονται και οι ακόλουθες χρήσεις:

- εγκαταστάσεις στέγασης ερευνητικών και εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων
- εγκαταστάσεις ανοικτών και κλειστών συνεδριακών χώρων

3.2.3.6. Θεσμικό καθεστώς περιοχής παρέμβασης στον Δήμο Θέρμης

Το τμήμα της Περιοχής Παρέμβασης που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Θέρμης περιλαμβάνει στο υπόλοιπο -μεγαλύτερο- τμήμα του Τομέα «Γ» του τοπικού ρυμοτομικού Αγροκτήματος ΑΠΘ (Δ.Ε. Θέρμης) όπως περιγράφηκε παραπάνω, έως το ΒΑ όριο του αεροδρομίου «Μακεδονία», ενώ νοτιοδυτικά του αεροδρομίου περιλαμβάνει παραλιακή εκτός σχεδίου έκταση της Δ.Ε. Μίκρας, ιδιοκτησίας Δήμου Θέρμης-ΤΑΙΠΕΔ. Οι ισχύουσες θεσμοθετημένες χρήσεις γης προσδιορίζονται αφενός από το εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Θέρμης (ΦΕΚ 451ΑΑΠ/13-12-2013) και αφετέρου από τη θεσμοθετημένη ΖΟΕ πρώην Δήμου Μίκρας (ΦΕΚ 537ΑΑΠ/13-12-2007). Ειδικότερα, ως προς το θεσμικό καθεστώς της περιοχής παρέμβασης εντός του Δήμου Θέρμης ισχύουν τα εξής:

- **Αγρόκτημα ΑΠΘ (Δ.Ε. Θέρμης):** η περιοχή παρέμβασης περιλαμβάνει το υπόλοιπο τμήμα του Τομέα «Γ» του Αγροκτήματος Γεωπονικής Σχολής ΑΠΘ, όπως αυτός ορίζεται στο ισχύον τοπικό ρυμοτομικό του Αγροκτήματος (απόφ. 28527/6403/29-10-1998 Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ΦΕΚ 994Δ'/11-12-1998), και για το οποίο ισχύουν όσα περιγράφηκαν στην προηγούμενη ενότητα 3.2.3.5. Σύμφωνα με το ΓΠΣ, καθορίζεται χρήση Εκπαίδευσης στο σύνολο του Αγροκτήματος.

Σημειώνεται ότι σε θέση επί του δυτικού άκρου του Αγροκτήματος, στο σημείο επαφής με το βόρειο όριο της έκτασης του αεροδρομίου, σύμφωνα με την μελέτη για την Θαλάσσια Αστική Συγκοινωνία (βλ. ενότητα 3.1.6.2), προβλέπεται Στάση του προτεινόμενου δικτύου Θαλάσσιας Συγκοινωνίας.

- **Παραλιακό τμήμα Δ.Ε. Μίκρας:** η περιοχή παρέμβασης συνεχίζεται στο παραλιακό τμήμα της Δ.Ε. Μίκρας μεταξύ του ΝΔ ορίου του αεροδρομίου και του διοικητικού ορίου με τον Δήμο Θερμαϊκού. Ιδιοκτησιακά η έκταση αυτή αποτελείται από τμήμα που ανήκει στον Δήμο Θέρμης και τμήμα που ανήκει στο ΤΑΙΠΕΔ, και βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή της οποίας οι χρήσεις γης και οι όροι - περιορισμοί δόμησης ρυθμίζονται από τη θεσμοθετημένη ΖΟΕ του πρώην Δήμου Μίκρας, η οποία εγκρίθηκε με το Π.Δ. 13-12-2007 (ΦΕΚ 537ΑΑΠ/2007) «Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 περιοχή του Δήμου Μίκρας στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης». Σύμφωνα με την ΖΟΕ, το εν λόγω τμήμα της περιοχής παρέμβασης αποτελεί μέρος ευρύτερης περιοχής με στοιχείο «ΕΒ: προστασίας και οικοανάπτυξης». Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται:

- Αθλητικές εγκαταστάσεις διαδημοτικού χαρακτήρα.
- Ξενώνες – εστιατόρια – camping.
- Επαγγελματικές σχολές σχετικές με τον πρωτογενή τομέα.
- Studio Κινηματογραφίας.
- Πυροσβεστικός Σταθμός (Π.Σ.).
- Σταθμός εξυπηρέτησης δημοτικών οχημάτων και χώρος δημοτικών αποθηκών.
- Θερμοκήπια.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων καθορίζονται ως εξής:

- Για τις αθλητικές εγκαταστάσεις και εστιατόρια: Συντελεστής δόμησης: 0,05, Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 7,5 μ και μέγιστο ποσοστό κάλυψης 3%.

- Για ξενώνες και camping μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 7,5 μ. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 8 του από 06-10-1978 π.δ/τος (ΦΕΚ 538Δ'), όπως ισχύει.
- Για τις επαγγελματικές σχολές εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 1 του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει.
- Για τις υπόλοιπες χρήσεις που αφορούν εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 26 του Ν.1337/1983 (ΦΕΚ 33Α'), όπως ισχύει.
- Το κατώτατο όριο αρτιότητας των γηπέδων για όλες τις περιοχές ορίζεται σε 10.000 τετραγωνικά μέτρα.
- Οι αποστάσεις των κτιρίων ή εγκαταστάσεων από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές, κατά περίπτωση και κατά χρήση, διατάξεις του από 24-05-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270Δ'), όπως ισχύει.

3.2.3.7. Θεσμικό καθεστώς περιοχής παρέμβασης στην Δ.Ε. Θερμαϊκού

Το τμήμα της Περιοχής Παρέμβασης που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Θερμαϊκού (Δ.Ε. Θερμαϊκού) περιλαμβάνει αρχικά δύο τμήματα της περιοχής επέκτασης που ορίζεται ως Ζώνη Αναπτυξιακών Δραστηριοτήτων ΖΑΔ-1 (δηλαδή τα τμήματα που απομένουν μετά την εξαίρεση της κεντρικής έκτασης η οποία προορίζεται για ανάπτυξη λειτουργιών της Αλεξάνδρειας Ζώνης Καινοτομίας - «ThessIntec»), καθώς και την στενή παραθαλάσσια λωρίδα γης που τα συνδέει μεταξύ τους. Στη συνέχεια, την εντός εγκεκριμένου σχεδίου οικιστική περιοχή από Περαιά έως Αγία Τριάδα, κατά κανόνα σε βάθος δύο Ο.Τ. και το σύνολο του οικισμού Αγ.Τριάδας, συμπεριλαμβάνοντας και μικρού μεγέθους εκτός εγκεκριμένου σχεδίου παραθαλάσσια τμήματα. Οι ισχύουσες θεσμοθετημένες χρήσεις γης προσδιορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Θερμαϊκού (ΦΕΚ 110ΑΑΠ/27-03-2007). Ειδικότερα, ως προς το θεσμικό καθεστώς της περιοχής παρέμβασης εντός του Δήμου Θερμαϊκού ισχύουν τα εξής:

- **Τμήματα ΖΑΔ-1:** στα τμήματα αυτά της περιοχής παρέμβασης ισχύουν οι ρυθμίσεις του εγκεκριμένου ΓΠΣ για την περιοχή ΖΑΔ-1, με επιτρεπόμενες χρήσεις:
 - Τουρισμού – Αναψυχής, όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 8 του από 23-02-1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ') εξαιρουμένων των ακόλουθων: Εμπορικά καταστήματα, Κέντρα διασκέδασης αναψυχής, Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, Θρησκευτικοί χώροι, Πρατήρια βενζίνης, Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς, Ελικοδρόμια, Καζίνα, Γήπεδα Γκόλφ, Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα.
Η κατοικία στη ζώνη αυτή επιτρέπεται σε ποσοστό έως 20%, οι δε αθλητικές εγκαταστάσεις μόνον ως παράρτημα τουριστικών μονάδων.
 - Υπερτοπικού πόλου Κεντρικών Λειτουργιών, όπως προσδιορίζεται από άρθρο 4 του ως άνω π.δ/τος, εξαιρουμένων των ακόλουθων: Κατοικία, Ξενώνες, Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής, Πρατήρια βενζίνης, Αθλητικές εγκαταστάσεις, Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς
 - Υπερτοπικό θεματικό Πάρκο Πρασίνου – Πολιτισμού – Αναψυχής με επιτρεπόμενες χρήσεις του άρθρου 9 του ως άνω π.δ/τος. Επιπλέον επιτρέπονται τουριστικοί λιμένες και εστιατόρια.

- Εγκαταστάσεις Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης Πανεπιστημίου "ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ". Επιτρέπονται εγκαταστάσεις τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, ερευνητικά κέντρα και ινστιτούτα καθώς και φοιτητικές εστίες.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις (αθλητικό πυρήνα τύπου Β).

Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης στην ΖΑΔ - 1 ορίζεται σε 0,35.

Στη ΖΑΔ - 1, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και ο μέσος συντελεστής δόμησης ανά χρήση όπως προσδιορίζονται στο ΓΠΣ είναι δεσμευτικοί για την Ειδική Πολεοδομική Μελέτη που θα συνταχθεί για τη Ζώνη αυτή.

Επιπλέον, για την ΖΑΔ-1 το ΓΠΣ προβλέπει:

- Την μελέτη και εκτέλεση έργων για την αντιμετώπιση της διάβρωσης της γης και εισχώρησης της θάλασσας.
 - την εκπόνηση αναλυτικής γεωλογικής - γεωτεχνικής μελέτης για τον καθορισμό ειδικών περιορισμών και όρων δόμησης (θεμελιώσεις - τρόποι δόμησης) για την καλύτερη προστασία των κτιρίων.
- **Παραλιακή Ζώνη οικισμών Περαιάς - Νέων Επιβατών και σύνολο οικισμού Αγίας Τριάδας:** στο τμήμα της περιοχής παρέμβασης που αφορά την παράκτια οικιστική ζώνη από την Κάτω Περαιά έως τις παιδικές κατασκευές Αγ.Τριάδας , επιτρέπονται οι χρήσεις:
- Τουρισμού – Αναψυχής, όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 8 του από 23-02-1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'), κατά κανόνα σε βάθος περίπου δύο Ο.Τ. από τη θάλασσα, και σε ανάπτυγμα που εκτείνεται από το ανατολικό όριο του εγκεκριμένου σχεδίου της Κάτω Περαιάς μέχρι τα Κ.Α.Α.Υ. Αγ.Τριάδας (οδός Ηροδότου), έχοντας ως νότιο όριο τις οδούς Μουσών, Θερμαϊκού και Δημοκρατίας. Ομοίως, στην παράκτια ζώνη του οικισμού Αγ.Τριάδας που περικλείεται από τις οδούς Χειμάρρου, Αγ.Τριάδος και Βελουχιώτη.
 - Οι ίδιες χρήσεις Τουρισμού – Αναψυχής καθορίζονται και στο παραθαλάσσιο τμήμα δυτικά του οικισμού, με νότιο όριο την οδό Οικονομίου και έως το δυτικό όριο των παιδικών κατασκευών Αγ.Τριάδας. Το σύνολο του παραπάνω τμήματος αντιστοιχεί στην Ζώνη Γ όπως αυτή προσδιορίζεται στο Β.Δ. της 05-09-1966 (ΦΕΚ 160Δ'), για την οποία καθορίζει όρους δόμησης και ως εκ τούτου αντιμετωπίζεται ως εντός σχεδίου περιοχή. Σημειώνεται ωστόσο ότι στο ΓΠΣ αποτυπώνεται ως εντός σχεδίου μόνο η έκταση των παιδικών κατασκευών.
 - Γενικής Κατοικίας του άρθρου 3 του από 23-02-1987 Π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'), στο υπόλοιπο –εντός περιοχής παρέμβασης- τμήμα του οικισμού Αγ.Τριάδας, με απαγόρευση των συνεργείων αυτοκινήτων, βαφείων και τα φανοποιείων.
 - Διάσπαρτοι κοινωφελείς και κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου στο σύνολο των παραπάνω περιοχών.
- Σημειώνεται ότι στους Νέους Επιβάτες σύμφωνα με την μελέτη για την Θαλάσσια Αστική Συγκοινωνία (βλ. ενότητα 3.1.6.2), προβλέπεται Στάση του προτεινόμενου δικτύου Θαλάσσιας Συγκοινωνίας.
- **Παραλιακή Ζώνη μεταξύ ΚΑΑΥ και οικισμού Αγ.Τριάδας:** η περιοχή παρέμβασης περιλαμβάνει επίσης την στενή παραθαλάσσια ζώνη από την οδό Ηροδότου έως την οδό Χειμάρρου, η οποία συνδέει τα παραπάνω εντός σχεδίου τμήματα μεταξύ τους. Η ζώνη

αυτή κατά το ΓΠΣ αποτελεί εκτός σχεδίου περιοχή και δεν ορίζονται χρήσεις γης, ωστόσο κατά το προαναφερόμενο Β.Δ. (ΦΕΚ 160Δ'/1966) αποτελεί επίσης μέρος της Ζώνης Γ για την οποία καθορίζονται όροι δόμησης, και ως εκ τούτου αντιμετωπίζεται ως εντός σχεδίου περιοχή.

Συμπληρωματικά, το ΓΠΣ προβλέπει την υπαγωγή των παρακάτω περιοχών στο άρθρο 8 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124Α'):

α) της προαναφερόμενης παραλιακής περιοχής εντός εγκεκριμένου σχεδίου σε βάθος περίπου δύο οικοδομικών τετραγώνων από το ανατολικό όριο του εγκεκριμένου σχεδίου της Κάτω Περαίας μέχρι τα Κ.Α.Α.Υ. Αγ.Τριάδας (οδός Ηροδότου), έχοντας ως νότιο όριο τις οδούς Μουσών, Θερμαϊκού και Δημοκρατίας

β) του παλαιού προσφυγικού οικισμού Αγίας Τριάδας.

Σύμφωνα με το άρθρο 8, παρ.7γ και με το άρθρο 11 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124Α') οι μελέτες οι οποίες απαιτούνται είναι:

- πολεοδομική μελέτη και σχετικές ειδικές μελέτες, για την υλοποίηση του προγράμματος ανάπτυξης του άρθρου 10 του Ν.2508/1997, και ιδίως η εκπόνηση οικονομοτεχνικής μελέτης, ειδικής αρχιτεκτονικής μελέτης και κτιριακών μελετών.
- πολεοδομική μελέτη, η οποία μπορεί να περιλαμβάνει τροποποιήσεις ή αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου περιοχής, τον τελικό καθορισμό των ειδικών όρων ή περιορισμών δόμησης, των μέσων παρέμβασης και τυχόν ζώνες επέμβασης, προσδιορισμό συγκεκριμένων τοπικών ή σημειακών επεμβάσεων και κάθε άλλη, επιβαλλόμενη για το σκοπό της ανάπτυξης, παρέμβαση.

Συντελεστές Δόμησης: Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ, τα εντός σχεδίου τμήματα της περιοχής παρέμβασης ανήκουν σε έξι (6) Πολεοδομικές Ενότητες, και ειδικότερα στις Π.Ε.1, Π.Ε.2, Π.Ε.3, Π.Ε.4, Π.Ε.5, και Π.Ε.6. Στα ίδια τμήματα οι θεσμοθετημένοι Σ.Δ. διαρθρώνονται ως εξής:

- τμήμα Π.Ε. 1: Σ.Δ. 0,6
- τμήμα Π.Ε. 2: Σ.Δ. 1,0
- τμήμα Π.Ε. 3: Σ.Δ. 1,0
- τμήμα Π.Ε. 4: Σ.Δ. 0,8
- τμήμα Π.Ε. 5: Σ.Δ. 0,5 (0,8 για την έκταση των ΚΑΑΥ)
- τμήμα Π.Ε. 6: Σ.Δ. 0,6 (0,8 για την έκταση του camping ΕΟΤ)

3.2.4. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Ανά επιμέρους τμήμα της περιοχής παρέμβασης, οι υφιστάμενες υλοποιημένες χρήσεις γης διαρθρώνονται ως εξής:

- Ζώνη Λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου: περιλαμβάνει το σύνολο των αδιαμόρφωτων εκτάσεων της λιμνοθάλασσας (τμήμα του Εθνικού Πάρκου) νοτίως του οικισμού Καλοχωρίου, με εκτεταμένα αδόμητα χερσαία και υδάτινα τμήμα που προσδιορίζονται από τα τεχνητά αναχώματα, επί των οποίων διέρχονται στενοί χωματόδρομοι, όπως και στις κάθετες προς τα περιμετρικά αναχώματα προσβάσεις. Την περιοχή προστασίας συμπληρώνει στο ανατολικό της άκρο ο αποκατεστημένος (αλλά ακόμη αδιαμόρφωτος) λόφος του παλιού ΧΥΤΑ. Πέραν αυτών, κάποιες παραγωγικές χρήσεις (κυρίως

χονδρεμπορίου και μεταφορών) λειτουργούν εντός της περιοχής προστασίας ΝΔ του οικισμού.

- Διαδρομή κατά μήκος της ακτογραμμής των Δ.Ε. Εχεδώρου και Μενεμένης: η διαδρομή επί της ακτογραμμής (μεταξύ αιγιαλού και παραλίας) διατρέχει επί της ακτογραμμής την εκτός σχεδίου περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων των παραλιακών εκτάσεων των δύο Δ.Ε., όπου κυριαρχούν χρήσεις αποθήκευσης/εμπορίας πετρελαιοειδών, χημικών και συναφών εγκαταστάσεων (συμπεριλαμβανομένων μονάδων της κατηγορίας Seveso II), και η εγκατάσταση αποθήκευσης (σιλό) με τον προβλήτα μεταφόρτωσης της τσιμεντοβιομηχανίας ΗΡΑΚΛΗΣ.
- Διαδρομή κατά μήκος του ΒΔ ορίου του Λιμένα και επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου: η διαδρομή διασχίζει αρχικά υποβαθμισμένη περιοχή αυθαίρετης κατοικίας και εγκαταλειμμένων (ως επί το πλείστον) παραγωγικών χρήσεων (παλιά βυρσοδεψεία), και στη συνέχεια την πρώην βιομηχανική/βιοτεχνική περιοχή των παλιών σφαγείων, όπου σήμερα η υφιστάμενη διάσπαρτη παρουσία των εναπομεινάντων παραγωγικών χρήσεων (κυρίως χονδρεμπορίου, επαγγελματικών εργαστηρίων και μη οχλούσας βιοτεχνίας) τείνει να υπερκεραστεί από την έντονη εισροή χρήσεων του τριτογενή τομέα (γραφεία επιχειρήσεων, εμπορικές υπεραγορές και εκθέσεις, διοικητικές υπηρεσίες, ξενοδοχεία, αναψυχή-πολιτισμός κοκ).
- Έκταση εμπορευματικού σιδηροδρομικού σταθμού: στην μεγάλη έκταση του εμπορευματικού σιδηροδρομικού σταθμού διατηρείται η σιδηροδρομική λειτουργία του, συνδέοντας το εθνικό σιδηροδρομικό δίκτυο με τον λιμένα Θεσσαλονίκης.
- Διαδρομή κατά μήκος της οδού Κουντουριώτου και της παλιάς παραλίας (Λεωφόρος Νίκης): η διαδρομή διατρέχει το παραλιακό μέτωπο του ιστορικού κέντρου της πόλης, στο μέτωπο της οποίας αναπτύσσονται σχεδόν εξ' ολοκλήρου χρήσεις αναψυχής και τουριστικών εξυπηρετήσεων (τουριστικά γραφεία) επί του ισογείου, και γραφεία με κατοικία στους ορόφους.
- Ζώνη Νέας Παραλίας: οι υφιστάμενες χρήσεις περιλαμβάνουν ελεύθερους χώρους περιπάτου, υπαίθριας αναψυχής και αθλοπαιδιών, παιδικές χαρές, εγκαταστάσεις ναυτικού ομίλου (Όμιλος Φίλων Θαλάσσης) που συμπεριλαμβάνουν χρήσεις αναψυχής (εστίασης-κέντρου διασκέδασης), εκτεταμένους χώρους αστικού πρασίνου και τουρισμού-αναψυχής (ξενοδοχείο «Μακεδονία Παλλάς» και πλησίον αυτού χώρος πρώην αναψυκτήριου-κέντρου διασκέδασης). Το σύνολο των ελεύθερων χώρων της Νέας Παραλίας διαιρείται σε επιμέρους θεματικά πάρκα. Περιοδικές μη μόνιμες χρήσεις φιλοξενούνται στις διάσπαρτες υαλο-μεταλλικές κατασκευές (περιοδικές εικαστικές εκθέσεις, δράσεις ενημέρωσης/πληροφόρησης κοκ).
Οι ελεύθεροι χώροι πρασίνου και αθλοπαιδιών επεκτείνονται και στην ανατολική πλευρά της Λεωφόρου Μεγ.Αλεξάνδρου.
- Περιοχή ΟΜΜΘ-Ποσειδωνίου-Αλλατίνη: περιλαμβάνει τις χρήσεις πολιτισμού του Μεγάρου Μουσικής (ΟΜΜΘ) και τις χρήσεις αθλητισμού («Ποσειδώνιο» αθλητικό κέντρο), καθώς και την μεγάλη έκταση και πρώην βιομηχανικό κέλυφος των Μύλων Αλλατίνη. Επίσης χρήση εκπαίδευσης σε λυόμενα κτίσματα, βορείως του «Ποσειδωνίου», και διοίκησης (εφορεία αρχαιοτήτων) επίσης σε λυόμενη κατασκευή δίπλα στο συγκρότημα Αλλατίνη. Την περιοχή ολοκληρώνουν οι αδιαμόρφωτες αδόμητες παραθαλάσσιες εκτάσεις νότια του «Ποσειδωνίου» έως το όριο του Δήμου Καλαμαριάς.

- Διαδρομή οδού Σοφούλη (Καλαμαριά): εκατέρωθεν της διαδρομής αυτής οι υφιστάμενες χρήσεις περιλαμβάνουν αναψυχή (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης), εμπορικές χρήσεις, καταστήματα προσωπικών υπηρεσιών και κατοικία επί των κτιρίων, καθώς και κοινωφελείς χρήσεις (αθλητισμού/ναυταθλητισμού) με αδιαμόρφωτους ελεύθερους χώρους στη ζώνη μεταξύ της οδού και της θάλασσας.
- Παραλιακή ζώνη Αρετσούς-Νέας Κρήνης (Καλαμαριά): περιλαμβάνονται οι χρήσεις πολιτισμού-διοίκησης του Κυβερνείου και οι υφιστάμενες χρήσεις της παραθαλάσσιας - εκτός σχεδίου- ζώνης: χώροι ναυταθλητισμού, δασικές εκτάσεις στα πρανή, αδιαμόρφωτοι ελεύθεροι χώροι και χώροι πρασίνου, χρήσεις αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια) και πρώην παραθερισμού/κολύμβησης (πλαζ Αρετσούς), η τουριστική μαρίνα, η αδιαμόρφωτη χερσαία ζώνη του αλιευτικού καταφυγίου Νέας Κρήνης, διάφοροι αδιαμόρφωτοι χώροι καθώς και η πρώην κλινική «Παναγία» (περίθαλψη), ενώ το ΝΑ τμήμα της περιοχής παρέμβασης συμπληρώνουν χρήσεις αθλητισμού (αθλητικό κέντρο Μίκρας). Στο μικρό τμήμα της περιοχής παρέμβασης που αφορά την διαδρομή επί της οδού Πλαστήρα, οι παρόδιες χρήσεις του αστικού ιστού περιλαμβάνουν χρήσεις αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια) επί του ισογείου και κατοικία στους ορόφους. Το ακροτελεύτιο μικρό τμήμα διαδρομής έως το όριο του Δήμου διέρχεται όπισθεν αδιαμόρφωτης παραθαλάσσιας έκτασης και της Σχολής Δικαστών (εκπαίδευση).
- Παραλιακή ζώνη Πυλαίας: εντός της περιοχής παρέμβασης οι υφιστάμενες χρήσεις περιλαμβάνουν μεγάλο αριθμό αδόμητων εκτάσεων, χρήσεις εμπορίου-εμπορικών εκθέσεων επί του οδικού άξονα (Λεωφόρος Γεωργικής Σχολής), ορισμένες παραγωγικές χρήσεις (χονδρεμπορίου, ναυπηγοεπισκευαστικές), χρήσεις εκπαίδευσης (ιδιωτικά εκπαιδευτήρια), μικρό ποσοστό εκτός σχεδίου κατοικίας. Στην ανατολική πλευρά της διαδρομής του νότιου τμήματος, αναπτύσσονται εμπορικές χρήσεις και αναψυχή, καθώς και αδόμητες εκτάσεις.
- Αγρόκτημα ΑΠΘ (Δήμοι Πυλαίας-Χορτιάτη και Θέρμης): περιλαμβάνει καλλιεργήσιμες εκτάσεις των ερευνητικών και εκπαιδευτικών λειτουργιών της Γεωπονικής Σχολής ΑΠΘ, και ελάχιστη δόμηση εγκαταστάσεων και κτιρίων της Σχολής.
- Εκτός σχεδίου παραλιακή ζώνη Δήμων Θέρμης και Θερμαϊκού: οι υφιστάμενες χρήσεις εντός της περιοχής παρέμβασης περιλαμβάνουν αδόμητες παραθαλάσσιες εκτάσεις, καθώς και την έκταση πολιτισμού-αθλητισμού του «ΚΑΠΠΑ 2000», ενώ στο βορειοδυτικό άκρο χρήσεις ειδικού σκοπού (Λέσχη και συγκροτήματα κατοικιών Αεροπορίας). Σε επαφή με το όριο των εγκαταστάσεων Αεροπορίας και ακριβώς επί της παραλίας υπάρχουν χρήσεις αναψυχής (αναψυκτήρια, κέντρο διασκέδασης) σε εγκατάλειψη.

Παράκτια οικιστική ζώνη Δήμου Θερμαϊκού: οι υφιστάμενες χρήσεις περιλαμβάνουν κατοικία (κύρια και παραθεριστική), χρήσεις εξυπηρέτησης του πληθυσμού (εμπόριο, προσωπικές υπηρεσίες, τράπεζες, διοίκηση κοκ), κοινωφελείς χρήσεις (πολιτισμού, εκπαίδευσης, πρόνοιας), χρήσεις τουρισμού-αναψυχής (κυρίως μικρών ξενοδοχειακών μονάδων, ενοικιαζόμενων δωματίων, εστίασης-αναψυχής), ενώ ως προς το μέγεθος ξεχωρίζουν το πρώην ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ (νυν κρατική σχολή κατάρτισης τουριστικής κατεύθυνσης) στο ανατολικό άκρο της περιοχής παρέμβασης και μεγάλη ξενοδοχειακή εγκατάσταση στο δυτικό τμήμα των Νέων Επιβατών. Η περιοχή παρέμβασης ολοκληρώνεται με την παραθαλάσσια έκταση των παραθεριστικών παιδικών κατασκηνώσεων (πρόνοια-αναψυχή).

3.2.5. ΔΟΜΗΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Ομοίως, ακολουθώντας τον χωρικό καταμερισμό της προηγούμενης ενότητας για την περιοχή παρέμβασης, το υπάρχον δομημένο περιβάλλον εμφανίζει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- Ζώνη Λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου: επί του παρόντος απουσιάζει κάθε δόμηση.
- Διαδρομή κατά μήκος της ακτογραμμής των Δ.Ε. Εχεδώρου και Μενεμένης: επί της ακτογραμμής η υφιστάμενη δόμηση περιλαμβάνει μόνο την εγκατάσταση αποθήκευσης (σιλό) με τον προβλήτα μεταφόρτωσης της τσιμεντοβιομηχανίας ΗΡΑΚΛΗΣ.
- Διαδρομή κατά μήκος του ΒΔ ορίου του Λιμένα και επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου: στο αρχικό τμήμα των παλιών βυρσοδεψείων (ΒΔ του λιμένα), η υφιστάμενη δόμηση περιλαμβάνει κακής ποιότητας εκτός σχεδίου κατοικία (κατά κανόνα αυθαίρετης), παραπήγματα και πρόχειρες εγκαταστάσεις, ερείπια, παλιά εγκαταλειμμένα κελύφη πρώην βιοτεχνικών χρήσεων, ενώ στη συνέχεια επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου η δόμηση περιλαμβάνει αφενός κτίρια και εγκαταστάσεις πρώην και νυν παραγωγικών εγκαταστάσεων μαζί με τα ιστορικά διατηρητέα βιομηχανικά σύνολα/εργοστάσια (ΦΙΞ, Μύλος κοκ), αφετέρου τις νεότερες κατασκευές του τριτογενή τομέα: σύγχρονα κτίρια/συγκροτήματα κτιρίων γραφείων, επιχειρήσεων και δημόσιας διοίκησης, ξενοδοχεία, κτίρια εμπορικών εκθέσεων, καταστημάτων, υπεραγορών και πολυκαταστημάτων.
- Έκταση εμπορευματικού σιδηροδρομικού σταθμού: στην μεγάλη έκταση του εμπορευματικού σιδηροδρομικού σταθμού η υφιστάμενη δόμηση περιλαμβάνει μικρό αριθμό κτιρίων της σιδηροδρομικής λειτουργίας του, ορισμένα εκ των οποίων έχουν κηρυχθεί διατηρητέα.
- Διαδρομή κατά μήκος της οδού Κουντουριώτου και της παλιάς παραλίας (Λεωφόρος Νίκης): στο τμήμα αυτό, το δομημένο περιβάλλον εκατέρωθεν της διαδρομής περιλαμβάνει αρχικά τις περιφραγμένες εγκαταστάσεις του ΟΛΘ, πολυώροφο κτίριο στάθμευσης, ξενοδοχείο, κτίρια γραφείων/επιχειρήσεων, και το σύνολο της κτιριακής ζώνης πολυκατοικιών και λίγων νεοκλασικών κτιρίων με πρόσωπο στη Λεωφόρο Νίκης.
- Ζώνη Νέας Παραλίας: η υφιστάμενη δόμηση περιλαμβάνει αρχικά τον Λευκό Πύργο και το Βασιλικό Θέατρο, και στη συνέχεια το εμβληματικό 9ώροφο ξενοδοχείο «Μακεδονία Παλλάς», νοτίως αυτού ισόγειο κτίσμα πρώην κέντρου αναψυχής-διασκέδασης, κτίσματα της ναυταθλητικής εγκατάστασης (ΟΦΘ), δύο κτίσματα-αντλιοστάσια της ΕΥΑΘ, ισόγειο κτίσμα (αναψυκτήριο) και διάσπαρτες υαλο-μεταλλικές κατασκευές εν είδη «περιπτέρου ενημέρωσης- πληροφόρησης και περιοδικών εκθέσεων».
- Περιοχή ΟΜΜΘ-Ποσειδωνίου-Αλλατίνη: το δομημένο περιβάλλον περιλαμβάνει τα δύο κτίρια-τοπόσημα του Μεγάρου Μουσικής (ΟΜΜΘ) και ανατολικά αυτών το κλειστό κολυμβητήριο του «Ποσειδωνίου» αθλητικού κέντρου και λυόμενα κτίρια εκπαίδευσης. Ανατολικά της οδού Μ.Κάλλας βρίσκεται το πολυώροφο πρώην βιομηχανικό κέλυφος των Μύλων Αλλατίνη και περιμετρικά αυτού διάφορα κτίσματα της πρώην βιομηχανικής λειτουργίας του, καθώς και λυόμενη κατασκευή (εφορεία αρχαιοτήτων).
- Διαδρομή οδού Σοφούλη (Καλαμαριά): εκατέρωθεν της διαδρομής αυτής η υφιστάμενη δόμηση περιλαμβάνει πολυκατοικίες, διάφορα κτίσματα αναψυχής στην παραθαλάσσια ζώνη, τις εγκαταστάσεις του ναυτικού ομίλου (ΝΟΘ) και κτίριο εκπαίδευσης.

- Παραλιακή ζώνη Αρετσούς-Νέας Κρήνης (Καλαμαριά): περιλαμβάνει το νεοκλασικό κτίριο του Κυβερνείου (θερινό ανάκτορο), και στη συνέχεια κτίσματα εξυπηρέτησης του ναυτικού ομίλου (ΝΑΟΚ) και αναψυχής, ισόγειες εγκαταστάσεις της πλαζ Αρετσούς, το κτίσμα Remezzo επί του πρανούς, διάσπαρτα μικρότερα αυθαίρετα κτίσματα/παραπήγματα (συνήθως εστίασης-αναψυχής), το κτίριο της πρώην κλινικής «Παναγία», μικρά κτίσματα στο νότιο τμήμα του αθλητικού κέντρου Μίκρας. Επί των τμημάτων διαδρομής, η δόμηση αφορά μέτωπο πολυκατοικιών επί της οδού Πλαστήρα, καθώς και το κτίσμα της Σχολής Δικαστών στο νοτιότερο τμήμα διαδρομής.
- Παραλιακή ζώνη Πυλαίας: η υφιστάμενη δόμηση περιλαμβάνει εκτός σχεδίου κατοικίες, εμπορικά κτίσματα επί της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής, κτίρια υπεραγορών/πολυκαταστημάτων, τις κτιριακές εγκαταστάσεις των ιδιωτικών δομών εκπαίδευσης, παραπήγματα και πρόχειρες κατασκευές στην ναυπηγοεπισκευαστική επιχείρηση, λιγοστά κτίσματα/κατασκευές παραγωγικών δραστηριοτήτων, καθώς και τις κτιριακές εγκαταστάσεις του εμπορικού κέντρου Apollonia Center.
- Αγρόκτημα ΑΠΘ (Δήμοι Πυλαίας-Χορτιάτη και Θέρμης): η υφιστάμενη δόμηση περιορίζεται σε λιγοστά κτίρια και εγκαταστάσεις, μικρού μεγέθους, της Γεωπονικής Σχολής ΑΠΘ.
- Εκτός σχεδίου παραλιακή ζώνη Δήμων Θέρμης και Θερμαϊκού: η υφιστάμενη δόμηση περιλαμβάνει τις κτιριακές εγκαταστάσεις πολιτισμού-αθλητισμού του «ΚΑΠΠΑ 2000», ενώ στο βορειοδυτικό άκρο τις εγκαταστάσεις της Αεροπορίας (συγκροτήματα κατοικιών και κτίριο Λέσχης), καθώς και εγκαταλειμμένα κτίσματα αναψυχής (αναψυκτήρια, κέντρο διασκέδασης) ακριβώς επί της παραλίας.
- Παράκτια οικιστική ζώνη Δήμου Θερμαϊκού: το δομημένο περιβάλλον περιλαμβάνει διαδοχικά το κτίριο του πρώην Ξενία, τον αστικό ιστό Περαιάς-Νέων Επιβατών-Αγ.Τριάδας που αποτελείται κατά κανόνα από κτίρια κατοικίας 2-3 ορόφων και κτίρια τουριστικών χρήσεων, το μεγάλων διαστάσεων ξενοδοχείο στο δυτικό τμήμα Νέων Επιβατών, και οι κτιριακές εγκαταστάσεις των παιδικών κατασκηνώσεων στο δυτικό όριο της περιοχής παρέμβασης.

3.2.6. ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

Στα πλαίσια της μελέτης συντάχθηκε **Γεωλογική Μελέτη Καταλληλότητας**, η οποία εκπονήθηκε με τις προδιαγραφές του Παραρτήματος Ι της υπ αριθμ. οικ. 37691/2007 Απόφασης Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1902Β'): «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.4495/2017 (ΦΕΚ 167Α').

Για τον προσδιορισμό της κατ' αρχήν γεωλογικής καταλληλότητας της «Περιοχής Επέμβασης», σε συσχέτιση με τις κατευθύνσεις της μελέτης ΕΠΣ, ακολουθήθηκε μία διαδικασία, συμβατή με όσα ορίζονται στο Παράρτημα Ι της Υ.Α. Αριθ. 37691/2007, στην οποία περιλαμβάνονται, κατά σειρά:

- Συνοπτική περιγραφή κάθε **“γεωλογικής παραμέτρου”** που εξετάστηκε στο Α' Μέρος της μελέτης.

- Επιλογή των παραμέτρων που αποτελούν «**παράγοντα συσχετισμού**» της ερευνούμενης Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας και βαθμονόμηση του ποσοστού συμμετοχής ενός εκάστου σ' αυτήν.
- Διαμόρφωση κριτηρίων νέας βαθμονόμησης των παραμέτρων κάθε «**παράγοντα**» προκειμένου να είναι δυνατή η περαιτέρω διακριτοποίησή του σε επιμέρους κατηγορίες Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας
- Βαθμολόγηση της "γεωλογικής ποιότητας" κάθε τμήματος της «Περιοχής Επέμβασης», μετά από ποσοτικοποίηση των «**παραγόντων συσχετισμού**» που την χαρακτηρίζουν.

Από γεωμορφολογικής πλευράς, το σύνολο της περιοχής μελέτης εντάσσεται στις «πεδινές περιοχές», χωρίς ανάγλυφο και με υπερθαλάσσιο ύψος < 5 m και σε αρκετές από αυτές < 2 m.

Η περιοχή δομείται από: α) Ολοκαινικά ιζήματα παράκτιων αποθέσεων άμμων και συναγμάτων, προσχώσεις πεδιάδων και αργιλικά ερυθροστρώματα με ασβεστιτικά συγκρίματα και β) μέλη της Νεογενούς Ψαμμιτομαργαϊκής Σειράς, αποτελούμενα από εύθρυπτους έως πολύ συμπαγείς ψαμμίτες που, τοπικά, εναλλάσσονται με μικροκροκαλοπαγή και αμμούχες μάργες.

Σύμφωνα με τις επίσημες χαρτογραφήσεις, το πλησιέστερο διερχόμενο κύριο ρήγμα είναι το "ενεργό ρήγμα Ανθεμούντα", που τέμνει το νοτιο-δυτικότερο άκρο της περιοχής μελέτης. Το ρήγμα αυτό έχει γενική διεύθυνση Α-Δ, εκτείνεται από το Γαλαρινό Χαλκιδικής μέχρι και τη θαλάσσια περιοχή βόρεια του Αγγελοχωρίου και το συνολικό ορατό μήκος του ανέρχεται σε 32 Km περίπου.

Για διάκριση των "ενεργών" από τα "σεισμικώς ενεργά ρηγμάτα" ο ΟΑΣΠ αναφέρει ότι: "για τον χαρακτηρισμό ενός ρήγματος ως σεισμικά ενεργού συμπληρωματικά προς τις διατάξεις του ΕΑΚ μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο παρακάτω ορισμός ο οποίος βρίσκεται σε συμφωνία με την NEHRP 2000 FEMA 368 chapter 2 clause 2.1 «Ένα ρήγμα θεωρείται σεισμικά ενεργό όταν παρουσιάζει μέσο ιστορικό ρυθμό ολίσθησης τουλάχιστον 1 mm/έτος και υπάρχουν τεκτονικές και γεωγραφικές μαρτυρίες σεισμογόνου δραστηριότητας στην Ολόκαινη περίοδο (11.000 χρόνια)»".

Περαιτέρω, ο ΟΑΣΠ σημειώνει τα εξής: "σύμφωνα με την παρ. 5.1.2.2 του ΕΑΚ «Διερεύνηση για ύπαρξη σεισμικώς ενεργών ρηγμάτων δεν απαιτείται εν γένει μέσα σε οικιστικά αναπτυγμένες περιοχές, εκτός αν υφίστανται ισχυρές ενδείξεις περί του αντιθέτου, βασιζόμενες σε επίσημους γεωλογικούς-τεκτονικούς χάρτες»".

Ο ίδιος Οργανισμός αναφέρει ότι: "η ζώνη επιρροής ενός ρήγματος αποτελεί αντικείμενο ειδικής μελέτης. Εν απουσία τέτοιας μελέτης, η ζώνη επιρροής ορίζεται με βάση διεθνείς Οδηγίες και Κανονισμούς. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι για συνήθη έργα, το εύρος της ζώνης επιρροής κυμαίνεται από ±17 m (California State Mining & Geology Board) έως ±50 m (Γαλλικός Αντισεισμικός Κανονισμός PS92). Οι προβλεπόμενες τιμές είναι ακόμη μεγαλύτερες για μεγάλα έργα υποδομής και σημαντικά δημόσια έργα".

Σύμφωνα με τα παραπάνω και με δεδομένο ότι το ρήγμα Ανθεμούντα δεν είναι ορατό, θεωρήθηκε, με συντηρητική προσέγγιση, ότι σε απόσταση 150 m εκατέρωθεν του υποθετικού του ίχνους, η επικινδυνότητα των περιοχών είναι περισσότερο αυξημένη σε σχέση με άλλες που βρίσκονται εκτός της ζώνης αυτής

Κρίθηκε σκόπιμη η αναφορά του Επεξηγηματικού Τεύχους του Νεοτεκτονικού Χάρτη της Ελλάδας "ΦΥΛΛΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ", για τη σεισμικότητα της πόλης, όπου σημειώνονται, τα εξής:

Στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης, συμπεριλαμβανομένου του βόρειου τμήματος του Θερμαϊκού Κόλπου και του ανατολικού τμήματος του βυθίσματος του Ανθεμούντα, παρατηρείται μια συγκέντρωση μικροσεισμών, τα μεγέθη των οποίων κυμαίνονται από 1,5 μέχρι 3,0. Δεν έγινε δυνατόν να διευκρινισθεί με ποιο συγκεκριμένο ρήγμα συνδέονται οι παραπάνω μικροσεισμοί. Είναι πιθανόν να οφείλονται στο μεγάλο ενεργό ρήγμα του Ανθεμούντα, είναι όμως πιθανόν να συνδέονται με τη δραστηριότητα ορισμένων μικρών ρηγμάτων που εντοπίστηκαν και χαρτογραφήθηκαν μέσα στα όρια του πολεοδομικού συγκροτήματος της πόλης της Θεσσαλονίκης και στη βορειότερη περιοχή μέχρι το ρήγμα Ασβεστοχωρίου - Πολίχνης. Τα μικρά αυτά ρήγματα έχουν κυρίως ΒΔ-ΝΑ διεύθυνση και σπανιότερα ΒΑ-ΝΔ. Επηρεάζουν, κατά κανόνα, το αλπικό υπόβαθρο της περιοχής και δεν υπάρχει καμία άλλη ένδειξη για την ενεργό ή μη δράση τους, παρά μόνο ότι στον ευρύτερο χώρο τους κατανέμονται τα επίκεντρα των μικροσεισμών. Επειδή τα παραπάνω στοιχεία δεν κρίθηκαν αρκετά τα ρήγματα αυτά της Πόλης της Θεσσαλονίκης δεν χαρακτηρίστηκαν ενεργά.

Η περιοχή μελέτης εντάσσεται στις Λεκάνες Απορροής (ΛΑΠ) Χαλκιδικής και Γαλλικού, του ισχύοντος Αναθεωρημένου Σχεδίου Διαχείρισης Υδάτων. Περαιτέρω, οι ΛΑΠ φιλοξενούν τα Υπόγεια Υδατικά Συστήματα (ΥΥΣ): Γαλλικού που είναι ελλειμματικό ποσοτικά, το επίσης ελλειμματικό Κάτω Ρου Ανθεμούντα, τα πλεονασματικά Θέρμης (Β) - Ν. Ρυσίου (Ν) και Χολομώντα - Ωραιοκάστρου και το ελλειμματικό Επανομής - Μουδανιών. Η χημική κατάσταση των ΥΥΣ Γαλλικού, Θέρμης (Β) - Ν. Ρυσίου (Ν) και Χολομώντα - Ωραιοκάστρου είναι «καλή», ενώ τα ΥΥΣ Κάτω Ρου Ανθεμούντα και Επανομής - Μουδανιών εμφανίζονται με «ποιοτικά προβλήματα».

Σύμφωνα με το Σχέδιο Διαχείρισης Πλημμυρών, η περιοχή μελέτης εντάσσεται στη Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ) με την ονομασία "χαμηλή ζώνη λεκάνης Γαλλικού, Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης και ρέματος Ανθεμούντα". Οι περιοχές της Ζώνης που σχετίζονται με τις «Περιοχές Παρέμβασης» του ΕΠΣ και στις οποίες έχουν σημειωθεί κατά το παρελθόν σημαντικές πλημμύρες είναι οι παραποτάμιες περιοχές στον κάτω ρου του Γαλλικού, παράκτιες περιοχές του Π.Σ.Θ. και η πεδινή περιοχή της εξόδου της λεκάνης Ανθεμούντα στον Θερμαϊκό κόλπο. Οι περιοχές που κινδυνεύουν να κατακλυσθούν από θαλάσσια πλημμύρα, για περίοδο επαναφοράς T100, είναι η περιοχή του Καλοχωρίου μέχρι τις εγκαταστάσεις του ΟΛΘ, η περιοχή του Αγροκτήματος ΑΠΘ μέχρι το αεροδρόμιο και τις αθλητικές εγκαταστάσεις ΚΑΠΠΑ και η παράκτια ζώνη της Δ.Ε. Θερμαϊκού. Αναφορικά με τον κίνδυνο της περιοχής να πληγεί από τσουνάμι, ο Θερμαϊκός κόλπος, στο σύνολό του δεν έχει προσβληθεί κατά το παρελθόν και δεν περιλαμβάνεται στις επικίνδυνες περιοχές του Ελληνικού χώρου.

Από πλευράς σεισμικού κινδύνου, το σύνολο της περιοχής μελέτης κατατάσσεται στην Ιη Ζώνη Σεισμικής Επικινδυνότητας όπου η τιμή της σεισμικής επιτάχυνσης του εδάφους, σε όλους τους υπολογισμούς, λαμβάνεται, για μέση περίοδο επανάληψης 475 ετών (ή 10% πιθανότητα υπέρβασης σε διάστημα 50 ετών), ως $A=0,16 \cdot g$ ($156,96 \text{ cm/sec}^2$).

Οι γεωλογικοί σχηματισμοί, σύμφωνα με τον Πίνακα 2.3 του ΕΑΚ, κατατάσσονται κυρίως στις κατηγορίες Β και Γ (Νεογενής Ψαμμιτομαργαϊκή Σειρά και Ολοκαινικές αποθέσεις, αντίστοιχα), αλλά επιμέρους μικρά τμήματά τους, που αφορούν ιδίως σε περιοχές με τεχνητές επιχώσεις, υποβαθμίζονται περαιτέρω στις κατηγορίες Δ και Χ.

Από τεχνικογεωλογικής πλευράς οι σχηματισμοί της περιοχής συνιστούν διακριτές ενότητες, ως εξής: α) πρόσφατες επιχωματώσεις – μπάζα που, σε γενικές γραμμές, είναι ακατάλληλες για οικιστική ανάπτυξη και άλλες χρήσεις και όπου, πριν την έναρξη εργασιών δόμησης, θα

πρέπει να εξετάζονται τα φυσικομηχανικά χαρακτηριστικά του εδάφους θεμελίωσης με εκτέλεση εδαφοτεχνικής έρευνας-μελέτης, β) προσχώσεις κοιλάδων & αποθέσεις κοίτης χειμάρρων, μέτριας γεωμηχανικής συμπεριφοράς και με προβλήματα καθιζήσεων και γ) Νεογενή μικτών φάσεων, με καλή γεωτεχνική συμπεριφορά σαν εδάφη θεμελίωσης, κατάλληλα για την ανάπτυξη των προτεινόμενων χρήσεων του ΕΠΣ

Ως «παράγοντες συσχετισμού» επιλέχτηκαν: ο γεωλογικός, ο γεωμορφολογικός και ο παράγοντας σεισμικού κινδύνου, με 10 συνολικά μονάδες επιρροής στη Σχετική Γεωλογική Καταλληλότητα των κατευθύνσεων του ΕΠΣ

Στον παρακάτω Πίνακα σημειώνονται οι «παράγοντες», με τις ομάδες “παραμέτρων” ενός εκάστου και την βαθμονόμησή τους. Ακολουθώντας, στους υπόλοιπους Πίνακες, τεκμηριώνεται, βάσει κριτηρίων, η βαθμονόμηση κάθε “παραμέτρου”, δηλωτική της συμμετοχής της στην κατ’ αρχήν γεωλογική καταλληλότητα.

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ	ΒΑΘΜΟΝΟΜΗΣΗ	
		ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΥ	ΠΑΡΑΓΟΝΤΑ
ΓΕΩΛΟΓΙΚΟΣ	Τεχνικογεωλογικά χαρακτηριστικά	3	4
	Σεισμοτεκτονικά χαρακτηριστικά	1	
ΓΕΩΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΟΣ	Εδαφικές κλίσεις	1	5
	Πλημμύρες από Εσωτερικά Ύδατα	2	
	Πλημμύρες από Θάλασσα	2	
ΣΕΙΣΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	Σεισμική Επικινδυνότητα	1	1

ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ	ΒΑΘΜΟΝΟΜΗΣΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
Τεχνικογεωλογικά χαρακτηριστικά	Κατηγορία εδάφους Β	1,5	Σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση του Κεφ. 5.3
	Κατηγορία εδάφους Γ	1,0	
	Κατηγορία εδάφους Δ & Χ	0,5	

ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ	ΒΑΘΜΟΝΟΜΗΣΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
Σεισμοτεκτονικά στοιχεία	Εντός ζώνης ±150 m	0,0	Απόσταση από άξονα ενεργού ρήγματος
	Εκτός ζώνης ±150 m	1,0	

ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ	ΒΑΘΜΟΝΟΜΗΣΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
Εδαφικές κλίσεις	Κλίση < 5%	1,0	

ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ	ΒΑΘΜΟΝΟΜΗΣΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
Πλημμύρες από Εσωτερικά Ύδατα	Εντός περιοχών κατάκλυσης	0,0	Σενάρια περιόδου επαναφοράς T100
	Εκτός περιοχών κατάκλυσης	2,0	

ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ	ΒΑΘΜΟΝΟΜΗΣΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
	Εντός περιοχών κατάκλυσης	0,0	

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Πλημμύρες από Ανύψωση Στάθμης Θάλασσας	Εκτός περιοχών κατάκλυσης	2,0	Σενάρια περιόδου επαναφοράς T100
--	---------------------------	-----	-------------------------------------

ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ	ΒΑΘΜΟΝΟΜΗΣΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
Σεισμικός κίνδυνος	1 ^η Ζώνη Σεισμ. Επικ/νότητας	1,0	

Σύμφωνα με την ανάλυση που προηγήθηκε και αναφορικά με τους «παράγοντες συσχετισμού» και την επιλογή και βαθμονόμηση της επιρροής κάθε “παραμέτρου” στη Σχετική Γεωλογική Καταλληλότητα, προκύπτουν τρεις Ζώνες Κατ’ Αρχήν Κατάλληλων Περιοχών, από γεωλογική άποψη, οι οποίες αποτυπώνονται στον συνημμένο θεματικό ΧΑΡΤΗ ΚΑΤ’ ΑΡΧΗΝ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ και περιγράφονται ως εξής:

Κ 1 Περιοχές Κατάλληλες με τον μεγαλύτερο βαθμό καταλληλότητας

Κ 2 Περιοχές Κατάλληλες με μέτριο βαθμό καταλληλότητας

Κ 3 Περιοχές κατάλληλες με τον μικρότερο βαθμό καταλληλότητας

Στις περιοχές με τον μεγαλύτερο βαθμό καταλληλότητας περιλαμβάνονται: ο Παλιός Εμπορευματικός Σιδηροδρομικός Σταθμός, η Νέα Παραλία με τις περιοχές ΟΜΜΘ-Ποσειδωνίου-Μύλων Αλλατίνη, η παράκτια ζώνη του Δήμου Καλαμαριάς, τα έσω τμήματα της έκτασης της Δ.Ε. Πυλαίας, του Αγροκτήματος Α.Π.Θ. και των εκτάσεων του Δήμου Θέρμης και η, εσωτερική της παραλίας, έκταση του οικισμού Περαιάς.

Στις περιοχές με τον μικρότερο βαθμό καταλληλότητας περιλαμβάνονται: η περιοχή που περιβάλλει νότια και ΝΔ το Καλοχώρι, μαζί με την ομώνυμη Λιμνοθάλασσα, η παρόχθια ζώνη του Δενδροποτάμου μαζί με την όμορη περιοχή των παλιών βυρσοδεψείων, η παράκτια περιοχή με χαρακτηριστικά υγροτόπου του Αγροκτήματος Α.Π.Θ. και το τμήμα του οικισμού Αγίας Τριάδας που βρίσκεται εντός της ζώνης επιρροής του ενεργού ρήγματος Ανθεμούντα.

Αναφορικά με το δυναμικό των γεωλογικών πόρων και την προστασία του γεωπεριβάλλοντος, σημειώνονται τα εξής:

Παρελθούσες δράσεις οδήγησαν συστηματικά, σε υποβάθμιση των διαθέσιμων γεωλογικών πόρων. Σ’ αυτές, περιλαμβάνονται οι υπεραντλήσεις στις περιοχές Καλοχωρίου και Περαιάς, που οδήγησαν σε εδαφικές συνιζήσεις και εκδήλωση φαινομένων γενικής καθίζησης στο Καλοχώρι και διαφορικών καθιζήσεων στο μέτωπο της Περαιάς. Τα φαινόμενα αυτά, μετά τη λήψη μέτρων ελέγχου και απαγόρευσης, επιβραδύνθηκαν και διακόπηκαν, με τις επιπτώσεις τους, ωστόσο, να παραμένουν ως μη αντιστρεπτές. Εκτός των παραπάνω, η υπεραντλήση υπόγειων υδροφορέων που γειτνιάζουν με τη θάλασσα ή/και εκφορτίζονται σ’ αυτήν, οδήγησε σε εξάντληση των “ανανεώσιμων αποθεμάτων” τους, αντιστροφή της υπόγειας απορροής και προέλαση του θαλάσσιου μετώπου στην ενδοχώρα. Με βάση τα παραπάνω, η ζώνη νοτίως του οικισμού του Καλοχωρίου μπορεί να χαρακτηριστεί ως «θέση υποβαθμισμένου γεωλογικού περιβάλλοντος που χρειάζεται βελτίωση και αναβάθμιση». Υφαλμύριση από διείσδυση θάλασσας, εκτός από τις προαναφερόμενες περιοχές έχει καταγραφεί και στη χαμηλή περιοχή της Δ.Ε. Πυλαίας και το Αγρόκτημα του Α.Π.Θ, με την “ίση του φαινομένου” να είναι αβέβαιη και πάντως, μακράς διαρκείας.

Σημειώνεται, βέβαια, ότι οι υδρευτικές ανάγκες της περιοχής μελέτης καλύπτονται από το εκτεταμένο δίκτυο της ΕΥΑΘ, που εξυπηρετεί, κατά βάση, το Π.Σ.Θ, καθώς και ανά χώρο ευθύνης, από τις Δ.Ε.Υ.Α. Θέρμης και Θερμαϊκού.

Στις περιοχές που χρήζουν προστασίας, ως “επιδεκτικές διαβρώσεων”, κατατάσσονται οι ακτές των αναχωμάτων μεταξύ Καλοχωρίου και εκβολών Γαλλικού, αλλά και οι ακτές Αγίας Τριάδας, Νέων Επιβατών και περιοχής “ΚΑΠΠΑ”, ΝΔ του Αερολιμένα «ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ», ενώ ως “γεωπεριβαλλοντικά ευαίσθητη περιοχή” μπορεί να χαρακτηριστεί η περιοχή του «ΕΘΝΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΔΕΛΤΑ ΑΞΙΟΥ - ΛΟΥΔΙΑ - ΑΛΙΑΚΜΟΝΑ», από το Καλοχώρι μέχρι τις εκβολές του Γαλλικού. Για τις παραπάνω περιοχές υπάρχουν προς έγκριση μελέτες παρεμβάσεων αναπλήρωσης και προστασίας, ενώ για την περιοχή του ΕΘΝΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ το καθεστώς προστασίας ορίζεται στην Κ.Υ.Α. Αριθ. 12966/2009 (ΦΕΚ ΤΑΑ&ΠΘ 220).

4. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ

Στην παρόν κεφάλαιο συγκεντρώνονται σε συνθετική μορφή τα βασικά δεδομένα και προβλήματα τόσο του φυσικού όσο και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, που έχουν παρατηρηθεί στους επιμέρους τομείς και έχουν θιγεί στα προηγούμενα κεφάλαια. Ειδικότερα η συνθετική αξιολόγηση περιλαμβάνει την αξιολόγηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών, την αξιολόγηση θεμάτων και προβλημάτων χωροταξικού και πολεοδομικού επιπέδου, καθώς και την αξιολόγηση άλλων παραμέτρων που επηρεάζουν τόσο την περιοχή παρέμβασης όσο και της ζώνης άμεσης επιρροής αυτής.

Με βάση τα συμπεράσματα της ως άνω αξιολόγησης και την συνεκτίμηση όλων των σχετικών - θετικών και αρνητικών - παραγόντων περιγράφονται οι βασικές αρχές σχεδιασμού, διατυπώνονται οι εναλλακτικές προτάσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της περιοχής παρέμβασης και τεκμηριώνεται ο προκρινόμενος χωρικός προορισμός της περιοχής παρέμβασης, ενώ ακολούθως γίνεται και η εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας αυτής βάσει του επιλεχθέντος σεναρίου.

4.1. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ, ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΩΝ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΩΝ

4.1.1. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Από την εξέταση του περιεχομένου και των κατευθύνσεων των υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, που περιλαμβάνουν τόσο την περιοχή παρέμβασης όσο και την ευρύτερη περιοχή μελέτης, καταγράφονται δεδομένα συσχετιζόμενα σε μικρότερο ή μεγαλύτερο βαθμό με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις του ΕΠΣ για την περιοχή παρέμβασης. Συνοπτικά, αναδεικνύονται ως τα πλέον συναφή, τα ακόλουθα:

Στο **Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης** η Θεσσαλονίκη αποτελεί «μητροπολιτικό κέντρο» της χώρας και επιδιώκεται η ενίσχυση του ρόλου της ως «πόλης-πύλης», ως πολιτιστικής μητρόπολης, ως σημαντικού ιστορικού και διαχρονικού κέντρου της Μεσογείου και ως πόλου τουρισμού και αναψυχής. Επιπρόσθετα, ως επιχειρηματικού/εμπορικού συνδέσμου της Ε.Ε. με ακτινοβολία στα ευρύτερα Βαλκάνια και παρευξινίες χώρες, ενώ επιδιώκεται η βελτίωση της λειτουργικότητάς της σε όλους τους τομείς (οικονομία, πολιτισμός, εκπαίδευση, υγεία, αναψυχή) και της ελκυστικότητάς της, με την απόκτηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος. Κατά το ΓΠΧΣΑΑ, προωθούνται:

- Αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, κατά προτεραιότητα σε περιοχές με ιδιαίτερη τοπολογική σημασία με την ενίσχυση των ζωνών πρασίνου, τη βελτίωση της προσβασιμότητας και της ασφάλειας των πεζών (λαμβάνοντας ιδιαίτερη μέριμνα για τα άτομα με ειδικές ανάγκες) και την αναβάθμιση της αισθητικής του χώρου.
- Σχεδιασμός της ανάπτυξης των χρήσεων γης στον αστικό και περιαστικό χώρο και αυστηρός περιορισμός της διάσπαρτης δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές.
- Ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος και ιδιαίτερα των ορεινών όγκων, των δασών και των ακτών.

Ιδιαίτερη βαρύτητα δίνεται στη χωρική οργάνωση του παράκτιου χώρου, καθώς στις περιοχές αυτού κατοικούν ή/και επισκέπτονται μεγάλα τμήματα πληθυσμού, ενώ

αναπτύσσονται πολλές δραστηριότητες, που συχνά δεν είναι συμβατές μεταξύ τους, με αποτέλεσμα οι περιοχές αυτές να βρίσκονται υπό καθεστώς υψηλών πιέσεων. Για την αντιμετώπιση των πολύπλοκων προβλημάτων που προξενούν οι πιέσεις αυτές και για την εύρυθμη χωρική οργάνωση των παράκτιων περιοχών είναι αναγκαία η χρήση ολοκληρωμένου και συνολικού σχεδιασμού και διαχείρισης, ο οποίος θα περιλαμβάνει ειδικές πολιτικές και δράσεις, μεταξύ των οποίων:

- Βελτίωση του συντονισμού των δράσεων, που προωθούνται από τις ενδιαφερόμενες αρχές σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, τόσο στη θάλασσα, με σχέδια διαχείρισης θαλάσσιων περιοχών όπου χρειάζεται, όσο και στην ξηρά για τη διαχείριση των παράκτιων ζωνών, ώστε να εξασφαλίζεται η αναγκαία συμβατότητα, συμπληρωματικότητα και συνέργεια των αναπτυξιακών δραστηριοτήτων και να διατηρούνται και οι απαραίτητες ζώνες ελεύθερης πρόσβασης και αναψυχής των πολιτών.

Αντίστοιχα, στα δύο ακυρωθέντα **Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό** (του 2009 και του 2013) περιλαμβάνονταν συγκεκριμένες κατευθύνσεις για το παραλιακό μέτωπο Θεσσαλονίκης:

- επιτάχυνση των ρυθμών ανάπτυξης του ιστορικού κέντρου και του παραλιακού μετώπου της Θεσσαλονίκης.
- δημιουργία ζωνών εναλλακτικών δραστηριοτήτων και υπαίθριων πάρκων αναψυχής και αθλητισμού.
- δρομολόγηση αναπλάσεων σε περιοχές με βιομηχανικό ενδιαφέρον που έχουν χωρική συνέχεια με άλλες περιοχές αστικού τουρισμού.
- ενίσχυση δράσεων βελτίωσης της περιβαλλοντικής απόδοσης αστικών υποδομών αντιρρύπανσης για την περιβαλλοντική αποκατάσταση του Θερμαϊκού Κόλπου.

Στο **Αναθεωρημένο ΠΠΧΣΑΑ Κεντρικής Μακεδονίας**, αναγνωρίζονται προνομιακές προοπτικές ενίσχυσης του διεθνούς της ρόλου και ως εκ τούτου η μεγαλύτερη αξιοποίηση των δυνατοτήτων της συγκαταλέγεται στους βασικούς στόχους του προτύπου χωρικής ανάπτυξης της Περιφέρειας. Σημαντικό ρόλο σε αυτό μπορεί να παίξει η βέλτιστη διαχείριση, προβολή και αξιοποίηση του παραλιακού μετώπου, ως κύριου άξονα αναφοράς του ΠΣΘ και ως ενός εκ των κυριότερων χωρικών ενοτήτων προσέλκυσης τουριστικής κίνησης στην ευρύτερη περιοχή του, συμπληρωματικά με την κλαδική κατεύθυνση που δίνεται για διευκόλυνση, με χωρικές ρυθμίσεις, των προοπτικών ενίσχυσης του τουρισμού πόλης (city breaks) στη Θεσσαλονίκη. Για το παραλιακό μέτωπο, περιλαμβάνεται ρητή αναφορά στο σχετικό άρθρο για τις «Κατευθύνσεις για την Λειτουργική Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης», όπου μεταξύ των προτεραιοτήτων που τίθενται ξεχωρίζουν οι εξής:

- Στρατηγικός ανασχεδιασμός του θαλάσσιου μετώπου, από την περιοχή του Εθνικού Πάρκου έως και την Επανομή, με σκοπό την προστασία του, την αποκατάσταση και ανάδειξή του, την εξασφάλιση της συνέχειας και προσβασιμότητάς του, και με μέριμνα για τη μη διατάραξη της φυσικής ακτογραμμής. Προώθηση επιμέρους πολεοδομικού χαρακτήρα παρεμβάσεων (ανάπλασης ή/και αναμόρφωσης) μεταξύ Καλαμαριάς και περιοχής αεροδρομίου για τη δημιουργία ζώνης πρασίνου και ήπιας αναψυχής. Μέριμνα για τη διατήρηση ναυταθλητικών δραστηριοτήτων ή/και σχετικών οικονομικών δραστηριοτήτων, όπως η ναυπηγοεπισκευή αλιευτικών σκαφών και σκαφών αναψυχής, στη χερσαία ή θαλάσσια ζώνη, με σεβασμό στο οικοσύστημα του Θερμαϊκού κόλπου.

- Κατά προτεραιότητα προώθηση και εφαρμογή στον κεντρικό αστικό πυρήνα (ΠΣΘ) ειδικών παρεμβάσεων, όπως ΣΟΑΠ ή αναπλάσεις/αναμορφώσεις του Κεφαλαίου Β' του Ν.2508/1997, με απώτερο στόχο την επανάκτηση της ελκυστικότητας του αστικού χώρου ως χώρου κατοικίας και ζωής.
- Ενιαίος φυσικός σχεδιασμός και ανασύνταξη των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου εντός της Λειτουργικής ΜΠΘ και σύνδεσή τους με τους χώρους προστασίας φυσικού περιβάλλοντος στις όμορες ζώνες. Γενικότερα, εφαρμογή πολιτικής πρασίνου ως πολιτική πρώτης προτεραιότητας για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και του φαινομένου της αστικής νησίδας θερμότητας, από το τοπικό, έως το αστικό / μητροπολιτικό / περιφερειακό επίπεδο.

Σε αντίστοιχες πολιτικές εστιάζει και το **Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης** (τελεί υπό αναθεώρηση), καθώς στο περιεχόμενό του διαφαίνονται σαφέστατα οι τάσεις, προθέσεις και κατευθύνσεις αναπτυξιακού χαρακτήρα που αφορούν άμεσα ή έμμεσα το παραλιακό μέτωπο, πάντα υπό το πρίσμα αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της πόλης, βελτίωσης της ελκυστικότητάς της και ανάδειξης του ρόλου της ως πόλου τουρισμού και αναψυχής στην ευρύτερη Νοτιοανατολική Ευρώπη. Κρίνεται επομένως καταλυτική η σημασία και συνεισφορά της ολοκληρωμένης ρύθμισης και διαχείρισης του παραλιακού μετώπου, που ανέκαθεν λειτουργούσε ως εκ των κυριοτέρων χαρακτηριστικών γνωρισμάτων και συγκριτικών πλεονεκτημάτων της πόλης.

Όσον αφορά στις ειδικότερες κατευθύνσεις σχετικά με το θαλάσσιο μέτωπο, ξεχωρίζουν:

- η διεύρυνση και ποιοτική αναβάθμιση των δημοσίων χώρων και του αστικού τοπίου.
- η διεύρυνση και προστασία των χώρων πρασίνου, σταδιακή βελτίωση του δείκτη πρασίνου ανά κάτοικο.
- η προώθηση προγραμμάτων στρατηγικών παρεμβάσεων και αναπλάσεων σε περιοχές που έχουν στρατηγική θέση στην αστική δομή (όπως λ.χ. το παραλιακό μέτωπο).
- η σύνδεση και ένταξη των στοιχείων του φυσικού τοπίου (ακτές, βιότοποι κλπ), υπερτοπικών πόλων αναψυχής, θεματικών πάρκων, πόλων πολιτιστικού ενδιαφέροντος, τοπίων ιδιαίτερου κάλλους και γενικά του δημόσιου χώρου σε ένα ολοκληρωμένο σύστημα δικτύων αστικού και περιαστικού πρασίνου.

Σε ανάλογα **Σχέδια Στρατηγικού Χαρακτήρα** που εστιάζουν στην μητροπολιτική περιοχή του ΠΣΘ, όπως είναι λ.χ. η **Στρατηγική Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης (2017)**, τμήματα του συνολικού μετώπου εντάσσονται στις «περιοχές που αντιμετωπίζουν προκλήσεις κλιματικής αλλαγής», (παράκτιες περιοχές του δυτικού μετώπου: Καλοχωρίου – Μενεμένης – όρια Δήμου Θεσσαλονίκης και του ανατολικού μετώπου: ακτογραμμή Καλαμαριάς και Πυλαίας), ενώ και πάλι υποδεικνύεται ως αναγκαιότητα η ολοκληρωμένη διαχείριση του Παράκτιου Μετώπου, ως ζήτημα ουσιαστικής σημασίας για την βιώσιμη ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης. Σε αυτό το πλαίσιο οι κύριες κατευθύνσεις και δράσεις που ξεχωρίζουν είναι:

- Η βελτίωση της ποιότητας του παράκτιου μετώπου ως εφαλτήριο για τη βελτίωση της επιχειρηματικότητας (νέες ευκαιρίες ανάπτυξης ήπιων δραστηριοτήτων αναψυχής, αθλητισμού – ναυταθλητισμού).

- Η ανάπτυξη λειτουργιών του χώρου για την εξυπηρέτηση αναγκών ήπιας αναψυχής και την πρόσβαση των κατοίκων του ΠΣΘ σε ασφαλή και ποιοτικό ελεύθερο παράκτιο χώρο.

Στη **Στρατηγική για την Αστική Ανθεκτικότητα «Θεσσαλονίκη 2030»**, ένας εκ των βασικών στόχων βιωσιμότητας της πόλης εστιάζει στον επαναπροσδιορισμό της σχέσης της με τη θάλασσα και το παραλιακό μέτωπο, ως ένα εκ των χαρακτηριστικότερων γνωρισμάτων της και δυνατότητες αξιοποίησης που παραμένουν ανεκμετάλλετες (σε οικονομικό, περιβαλλοντολογικό επίπεδο και αναψυχή).

Στο **Πρόγραμμα Στρατηγικής Ανάπλασης του Παραλιακού Μετώπου Θεσσαλονίκης**, στο πλαίσιο της βούλησης για την αναμόρφωση και ανάδειξη του παραλιακού μετώπου, εκπονήθηκε ένα Πρόγραμμα-Πλαίσιο χωρικής και οικονομικής ανάπτυξης που επικεντρώνεται στην αξιοποίηση υφιστάμενων περιουσιακών στοιχείων και πλαισίου, στη δημιουργία προορισμών πολλαπλών χρήσεων σε όλη την καθορισμένη περιοχή και στη σύνδεση αυτών των προορισμών με δημόσιους ανοικτούς και πράσινους χώρους υψηλής ποιότητας.

Στο **Έργο MEDSEATIES** (Ευρωπαϊκού Προγράμματος "ENPI CBC MED 2007 – 2013") διαπιστώνεται η αναγκαιότητα για «διέξοδο» των κατοίκων/επισκεπτών της πόλης προς το θαλάσσιο μέτωπο, λόγω της έλλειψης ανοικτών δημόσιων χώρων στον πυκνοδομημένο αστικό ιστό, σε συνδυασμό με την ανάγκη για την προστασία των περιβαλλοντικών και πολιτιστικών στοιχείων της περιοχής. Ως εκ τούτου, απαιτείται ολοκληρωμένη προσέγγιση στο σχεδιασμό και διαχείριση των κρίσιμων θεμάτων που αφορούν στο μέλλον της παράκτιας ζώνης, με εστίαση στην αειφόρο ανάπτυξη, μέσω:

- της διασφάλισης της ποιότητας του παράκτιου και θαλάσσιου περιβάλλοντος.
- της διασφάλισης της πρόσβασης και της θέασης προς τη θάλασσα ως δημοσίου αγαθού.
- της ανάδειξης του συγκριτικού πλεονεκτήματος της ακτής προς όφελος της τοπικής οικονομίας και της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Συμπερασματικά, οι στόχοι και οι επιμέρους κατευθύνσεις και πολιτικές του υπερκείμενου Στρατηγικού Χωρικού Σχεδιασμού, όσον αφορά στο παραλιακό μέτωπο, συγκλίνουν και ευθυγραμμίζονται στην σημασία που αυτό έχει για την ενίσχυση του μητροπολιτικού ρόλου της Θεσσαλονίκης και της ευρύτερης περιοχής, και με παρόμοιες κατευθύνσεις αναγνωρίζουν ότι η αξιοποίηση του παραλιακού μετώπου μπορεί να επιτευχθεί μέσω της προώθησης ολοκληρωμένων και ενιαίων προγραμμάτων στρατηγικών παρεμβάσεων και αναπλάσεων στο σύνολο του παράκτιου αναπτύγματος, με αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και της λειτουργικότητάς / ποιότητάς του, και δημιουργία νέων δημόσιων χώρων υψηλής ποιότητας.

4.1.2. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Σε επίπεδο Ρυθμιστικού Σχεδιασμού το σύνολο του αναπτύγματος του παραλιακού μετώπου της Θεσσαλονίκης είναι ενταγμένο θεσμικά στο χωρικό σχεδιασμό των εμπλεκόμενων επτά Δήμων με Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια του Ν.2508/1997, με εξαίρεση το κεντρικό τμήμα (του Δήμου Θεσσαλονίκης) στον οποίο είναι σε ισχύ ακόμη το ΓΠΣ του Ν.1337/1983, καθώς και μικρού τμήματος στον Δήμο Θέρμης όπου είναι σε ισχύ οι ρυθμίσεις της Ζώνης

Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) της Δ.Ε. Μίκρας. Οι σημαντικότερες επισημάνσεις σχετικά με τα παραπάνω αφορούν: αφενός την επικείμενη αναθεώρηση του ΓΠΣ Θεσσαλονίκης (κατά τις διατάξεις του Ν.2508/1997) και αφετέρου το γεγονός ότι στο παραλιακό τμήμα της Δ.Ε. Εχεδώρου του Δήμου Δέλτα (τμήμα των εκβολών του Γαλλικού και της Λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου) ισχύουν οι ρυθμίσεις της ΚΥΑ του Εθνικού Πάρκου, οι οποίες ενσωματώθηκαν αυτούσιες και στο εγκεκριμένο ΓΠΣ Εχεδώρου.

Ειδικότερα, από την εξέταση του περιεχομένου των κατευθύνσεων και των ρυθμίσεων όπως αυτές ορίζονται από τα **ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια** των επιμέρους Δήμων / Δημοτικών Ενοτήτων της περιοχής παρέμβασης, διαπιστώνονται τα εξής:

Δήμος Δέλτα

Εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Δέλτα η περιοχή παρέμβασης αφορά εξολοκλήρου εκτός σχεδίου περιοχές, των οποίων οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Εχεδώρου (ΦΕΚ 304ΑΑΠ/2011) στο οποίο έχουν οριστεί οι εξής επιμέρους περιοχές:

- Περιοχές με στοιχείο ΑΠ3 & ΑΠ4 (απόλυτης προστασίας φύσης - εκβολές ποταμών)
- Περιοχές με στοιχείο ΠΔ3 (υδάτινη περιοχή προστασίας φύσης - δέλτα ποταμών)
- Περιοχές με στοιχείο Β6 (χερσαία περιοχή προστασίας φύσης) νοτίως του οικισμού Καλοχωρίου
- Περιοχές με στοιχείο ΑΒ2 (περιοχή εγκατάστασης Χονδρεμπορίου-Μεταφορών)

Για τις τρεις πρώτες περιοχές, όπως αναφέρεται και στο εγκεκριμένο ΓΠΣ ισχύουν τα οριζόμενα στην ΚΥΑ 12966/23-03-2009 (ΦΕΚ 220ΑΑΠ/2009) του εθνικού πάρκου εκβολών ποταμών Γαλλικού, Αξιού, Λουδία και Αλιάκμονα, Αλυκής Κίτρου και λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου. Για την περιοχή της λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου έχει επίσης εκπονηθεί η μελέτη «Αποκατάσταση – Διατήρηση της Λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου» (με εργοδότη το Εθνικό Κέντρο Βιοτόπων-Υγροτόπων και το Μουσείο Γουλανδρή Φυσικής Ιστορίας), με σκοπό τον καθορισμό των απαιτούμενων παρεμβάσεων για την αποκατάσταση και ανάδειξη της λιμνοθάλασσας του Καλοχωρίου. Συμπληρωματικά στα παραπάνω, στα πλαίσια του προγράμματος Terra-Med και ειδικότερα για την Υλοποίηση του Έργου «Αξιολόγηση της υποβάθμισης του εδάφους και στρατηγικές αποκατάστασης για τον αειφόρο σχεδιασμό χρήσεων γης» έχουν προταθεί ρυθμίσεις και δράσεις που αφορούν την ανάπτυξη διαδρομών (πεζών και ποδηλάτων), μήκους 6 χλμ στα όρια του Δήμου Δέλτα.

Τέλος, στις περιοχές ΑΒ2, η περιοχή παρέμβασης περιορίζεται στην στενή παράκτια λωρίδα γης μεταξύ της γραμμής αιγιαλού και της γραμμής παραλίας, ωστόσο στην ενδότερη περιοχή λειτουργούν παραγωγικές δραστηριότητες (συμπεριλαμβανομένων εγκαταστάσεων αποθήκευσης πετρελαιοειδών/χημικών) για τις οποίες ισχύουν οι διατάξεις του Ν.2971/2001 (ΦΕΚ 285Α'), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με το Ν.4607/2019 (ΦΕΚ 64Α') .

Συμπερασματικά, η περιοχή παρέμβασης εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Δέλτα περιλαμβάνει κατά κύριο λόγο περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές που είναι χαρακτηρισμένες ως χερσαίες και υδάτινες περιοχές προστασίας φύσης οι οποίες προστατεύονται από την ΚΥΑ του Εθνικού Πάρκου, χωρίς πολεοδομικού χαρακτήρα ρυθμίσεις. Εν γένει, όλες οι μελέτες που έχουν γίνει για την ανάδειξη και αποκατάσταση της περιοχής νοτίως του Καλοχωρίου εναρμονίζονται με τις ρυθμίσεις και τους περιορισμούς που καθορίζει η ΚΥΑ του Εθνικού Πάρκου.

Δήμος Αμπελοκήπων Μενεμένης

Εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης η περιοχή παρέμβασης αφορά εξ' ολοκλήρου εκτός σχεδίου περιοχές και ειδικότερα: την παράκτια λωρίδα γης μεταξύ γραμμής αιγιαλού και γραμμής παραλίας σε όλο το μέτωπο της Δ.Ε. Μενεμένης, καθώς και τις εκβολές και όχθες του ρέματος Δενδροποτάμου, μέχρι το ανατολικό όριο της Δ.Ε. και βόρεια έως την ΠΑΘΕ. Οι χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Μενεμένης (ΦΕΚ 73 ΑΑΠ/2016), σύμφωνα με το οποίο:

- η παράκτια διαδρομή εμπίπτει εντός της Περιοχής Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) Θαλασσίου Μετώπου.
- οι εκβολές και όχθες του Δενδροποτάμου αποτελούν Περιοχή Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) Ρεμάτων.

Κατά το ΓΠΣ, η ΠΕΠ Θαλασσίου Μετώπου στο σύνολό της προτείνεται να μελετηθεί ως Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ), δεδομένης της ανάγκης περιβαλλοντικής αναβάθμισης και διαμόρφωσης του θαλασσίου μετώπου έως τον ΣΤ' προβλήτα του ΟΛΘ, συμπεριλαμβανομένων και των εκβολών του Δενδροποτάμου. Με τη μελέτη ΠΕΧΠ θα προκύψουν οι απαραίτητες ρυθμίσεις θεσμικής προστασίας και χαρακτηρισμού της περιοχής αυτής ως ζώνης περιβαλλοντικής εξυγίανσης, εκπόνησης μελετών διαχείρισης, οικολογικής αναβάθμισης, οργάνωσης του τοπίου και υλοποίησης παρεμβάσεων περιβαλλοντικής εξυγίανσης, χωρίς να θίγεται η λειτουργία των νομίμως υφισταμένων βιομηχανικών και εμπορικών εγκαταστάσεων της περιοχής.

Στην ΠΕΠ Ρεμάτων απαγορεύεται κάθε δόμηση, με εξαίρεση έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης, καθώς και έργα υποδομής οργανισμών κοινής ωφέλειας.

Επισημαίνεται επίσης ότι στα πλαίσια του προαναφερόμενου προγράμματος Terra-Med και του Έργου «Αξιολόγηση της υποβάθμισης του εδάφους και στρατηγικές αποκατάστασης για τον αειφόρο σχεδιασμό χρήσεων γης» έχουν προταθεί ρυθμίσεις και δράσεις που αφορούν την ανάπτυξη διαδρομών (πεζών και ποδηλάτων), στα όρια του Δήμου Αμπελοκήπων Μενεμένης.

Συμπερασματικά, στο εγκεκριμένο ΓΠΣ διαπιστώνεται η ανάγκη περιβαλλοντικής αναβάθμισης και διαμόρφωσης του θαλασσίου μετώπου της Δ.Ε. Μενεμένης, καθώς και της προστασίας και εξυγίανσης των εκβολών - όχθων του ρέματος Δενδροποτάμου, δίχως ωστόσο να περιλαμβάνονται πολεοδομικές ρυθμίσεις.

Δήμος Θεσσαλονίκης

Το αναθεωρημένο ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024) έχει εκπονηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2508/1997.

Η περιοχή παρέμβασης εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει κυρίως διαδρομές και τμήματα εντός εγκεκριμένου σχεδίου, αλλά και εκτός σχεδίου περιοχές οι οποίες προτείνεται να ενταχθούν στο σχέδιο. Ειδικότερα:

- Το τμήμα της περιοχής παρέμβασης που περιλαμβάνει την ανατολική όχθη των εκβολών του ρέματος Δενδροποτάμου και τη ζώνη των παλιών βυρσοδεψείων, στο βορειοδυτικό άκρο της χερσαίας ζώνης του ΟΛΘ, καθώς και τη διαδρομή από το τμήμα αυτό έως την συμβολή των οδών Λητούς και 26ης Οκτωβρίου, αφορά εκτός σχεδίου

περιοχή, η οποία προτείνεται να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης ως περιοχή με χρήση «Ελεύθεροι χώροι – Αστικό Πράσινο». Σημειώνεται πως για το τμήμα αυτό υπάρχει πρόβλεψη για διαδρομή πεζών και ποδηλάτου κατά μήκος του ορίου του ΟΛΘ.

- Στη συνέχεια, η περιοχή παρέμβασης περιλαμβάνει τη διαδρομή επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου έως την έκταση του παλιού εμπορευματικού σιδηροδρομικού σταθμού, χαρασσόμενη σε εντός σχεδίου περιοχή. Στα οικοδομικά τετράγωνα εκατέρωθεν της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου, σύμφωνα με το αναθεωρημένο ΓΠΣ προτείνονται χρήσεις Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης.
- Η έκταση του παλιού εμπορευματικού σταθμού καθορίζεται ως περιοχή ειδικής ρύθμισης. Η περιοχή του εμπορευματικού σταθμού είναι περιοχή εκτός σχεδίου και εντάσσεται στο σχέδιο, ενώ στην περιοχή ειδικής ρύθμισης περιλαμβάνονται και δύο εκτάσεις μεταξύ της οδού 26ης Οκτωβρίου και του ορίου του ΟΛΘ (έκταση πρώην στρατοπέδου Μυστακίδη και μικρή έκταση ιδιοκτησίας ΟΣΕ), από τις οποίες η μεν πρώτη είναι εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, η δε άλλη εντάσσεται και αυτή στο σχέδιο πόλης. Για την αυτή την περιοχή ειδικής ρύθμισης θα εκπονηθούν ειδικές μελέτες για τον πλήρη καθορισμό των χρήσεων γης, των όρων και περιορισμών δόμησης.
- Η διαδρομή από τη συμβολή των οδών 26ης Οκτωβρίου με την οδό Κουντουριώτη έως τον Λευκό Πύργο, χαράσσεται σε εντός σχεδίου περιοχή. Το αναθεωρημένο ΓΠΣ προτείνει την διαμόρφωση ειδικού δικτύου οδών προοριζόμενων για την εξυπηρέτηση, ενίσχυση και ενθάρρυνση της μη μηχανοκίνητης μετακίνησης, μέσω:
αα) της διασύνδεσης επιμέρους χώρων ειδικού προορισμού, ββ) της βελτίωσης της διασύνδεσης πυκνοκατοικημένων περιοχών κατοικίας με το παραλιακό μέτωπο και γγ) της ενίσχυσης της ενδο-συνοικιακής και δια-συνοικιακής επικοινωνίας.
- Εντός σχεδίου περιοχή είναι και το επόμενο τμήμα της περιοχής παρέμβασης, από τον Λευκό Πύργο έως το Μέγαρο Μουσικής Θεσσαλονίκης, που ταυτίζεται με την υλοποιημένη περιοχή ανάπτυξης της «Νέας Παραλίας». Στο τμήμα αυτό ισχύουν τα οριζόμενα στο σχετικό διάταγμα ρυμοτομίας (ΦΕΚ 358 ΑΑΠ/23-11-2012), σύμφωνα με το οποίο τροποποιήθηκε και επεκτάθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Θεσσαλονίκης στην περιοχή του θαλασσίου μετώπου από τον Λευκό Πύργο έως το Μέγαρο Μουσικής («Νέα» Παραλία») και ορίστηκαν κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι καθώς και τα περιγράμματα για την ανέγερση μη μόνιμων κατασκευών. Κατά το αναθεωρημένο ΓΠΣ (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024) στην ζώνη της Νέας Παραλίας καθορίζονται εκτεταμένοι ελεύθεροι χώροι, αστικού πρασίνου (άρθρο 7, παρ. 1 του Π.Δ. 59/2018) και χώροι Τουρισμού – Αναψυχής με περιορισμούς (Τ.Α.1, Τ.Α.2, Τ.Α.3 και Τ.Α.4) (έκταση ξενοδοχείου «ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ»).
- Το νοτιότερο τμήμα της περιοχής παρέμβασης (περιοχή «Ποσειδωνίου» - Μέγαρο Μουσικής) περιλαμβάνει στο μεγαλύτερο τμήμα του την εντός σχεδίου περιοχή που συγκροτούν οι εκτάσεις του Μεγάρου Μουσικής Θεσσαλονίκης, του Ποσειδωνίου Αθλητικού Κέντρου, του διατηρητέου συγκροτήματος «Μύλων Αλλατίνη» και του συνόλου των θεσμοθετημένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων που εμπίπτουν εντός αυτής. Επιπλέον, την μικρότερου μεγέθους αδιαμόρφωτη εκτός σχεδίου έκταση νοτίως του Ποσειδωνίου, με τον παρακείμενο φυσικό όρμο και τις ναυταθλητικές εγκαταστάσεις, η οποία περιβάλλεται από τον ενάλιο αρχαιολογικό χώρο «Όρμος Κελλαρίου» και προτείνεται να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης. Σύμφωνα με το αναθεωρημένο ΓΠΣ, το σύνολο της περιοχής (εντός και εκτός σχεδίου) ορίζεται ως

«Περιοχή Ειδικής Ρύθμισης» προκειμένου να επιτευχθεί η ένταξή της σε οργανικά ενιαίο σύνολο, η ανάδειξη και προβολή των προστατευόμενων στοιχείων της, η αξιοποίηση των δυνατοτήτων της και η μόχλευση αναπτυξιακών εξελίξεων.

Συμπερασματικά, στο αναθεωρημένο ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης καταγράφεται η βούληση για την ανάδειξη και προβολή του παραλιακού μετώπου, με στόχο την ενίσχυσης της διεπαφής της πόλης με τη θάλασσα, με παρεμβάσεις και ρυθμίσεις σε συνδυασμό με έναν ευρύτερο ανασχεδιασμό εκτάσεων δημοσίου ενδιαφέροντος εντός της ζώνης αυτής. Οι παρεμβάσεις όμως αυτές είτε έχουν σημειακό ή γραμμικό χαρακτήρα (πρόβλεψη διαδρομής για πεζούς και ποδηλάτες κατά μήκος του ορίου του ΟΛΘ, μετασχηματισμός της Λεωφόρου Νίκης σε άξονα φιλικότερο στην ήπια μετακίνηση κοκ), είτε αφορούν σε περιπτώσεις ανασχεδιασμού ευρύτερων εκτάσεων (Περιοχή Παλιού Σιδηροδρομικού Σταθμού, Περιοχή Μεγάρου Μουσικής-Ποσειδωνίου-Αλλατίνη) χωρίς ωστόσο να συνοδεύονται από τις απαιτούμενες ρυθμίσεις για την υλοποίησή τους. Ειδικότερα για τις περιπτώσεις του Παλιού Σιδηροδρομικού Σταθμού και της Περιοχής Μεγάρου Μουσικής-Ποσειδωνίου-Αλλατίνη, το αναθεωρημένο ΓΠΣ της καθορίζει ως «περιοχή ειδικής ρύθμισης» της οποίας οι επιμέρους χρήσεις θα οριστούν κατόπιν «ειδικής μελέτης», καθιστώντας στην ουσία την περιοχή αρρύθμιστη (σε επίπεδο χρήσεων) έως την εκπόνηση και την έγκριση της εν λόγω «ειδικής μελέτης».

Δήμος Καλαμαριάς

Εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Καλαμαριάς η περιοχή παρέμβασης περιλαμβάνει διαδρομές και τμήματα σε εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές αλλά και τμήματα εκτός σχεδίου περιοχών, των οποίων οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης ρυθμίστηκαν ατελώς από το εγκεκριμένο ΓΠΣ του Δήμου Καλαμαριάς (ΦΕΚ 3 ΑΑΠ/2015).

Συγκεκριμένα, η διαδρομή επί της οδού Σοφούλη είναι σε εντός σχεδίου περιοχή εκατέρωθεν της οποίας οι χρήσεις γης που ορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ είναι αυτές των Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης, Γενικής Κατοικίας, καθώς και κοινοχρήστων-κοινοφελών χώρων.

Εντός σχεδίου περιοχή αποτελεί και το τμήμα της περιοχής παρέμβασης που περιλαμβάνει τους παράκτιους κοινόχρηστους χώρους και χώρους υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων στο νότιο τμήμα του αθλητικού κέντρου Μίκρας (από την οδό Ησιόδου και νοτιότερα), οι οποίοι ορίστηκαν με το τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο του συνολικού χώρου αθλητικών εγκαταστάσεων Μίκρας, στο πλαίσιο των έργων Ολυμπιακής Προετοιμασίας (Ν.3207/2003, ΦΕΚ 302 Α').

Τα εκτός σχεδίου τμήματα της περιοχής παρέμβασης περιλαμβάνουν τις επιμήκεις παραλιακές περιοχές που προτείνονται από εγκεκριμένο ΓΠΣ ως Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) ώστε *«να προστατευτεί και να διασφαλιστεί το παραθαλάσσιο μέτωπο από ενδεχόμενη δόμηση και να εξασφαλισθεί η προσβασιμότητά του από το κοινό και ο δημόσιος χαρακτήρας του»*.

Για τις Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), λόγω της ιδιαίτερης σημασίας τους από περιβαλλοντικής, αισθητικής και ψυχαγωγικής πλευράς, το ΓΠΣ προτείνει να συνταχθεί Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη (ΕΠΜ) για την έκδοση του Π.δ/τος του άρθρου 21 του Ν.1650/1986 (ΦΕΚ 160Α') όπως τροποποιήθηκε από το Ν.3397/2011 (ΦΕΚ 60Α'/2011), για το χαρακτηρισμό τους σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 αυτού, και τον καθορισμό των ορίων και των τυχόν ζωνών προστασίας αυτών, καθώς και των αναγκών για την προστασία τους γενικών όρων, απαγορεύσεων και περιορισμών στη δόμηση, στην κατάτμηση ακινήτων,

στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και στην εκτέλεση έργων, κατά το άρθρο 16 παρ. 2 του Ν.2742/1999 (ΦΕΚ 207Α'). Μέχρι την έκδοση των ανωτέρω Π.δ/των απαγορεύεται κάθε νέα επέμβαση στις ανωτέρω ΠΕΠ. Επιτρέπονται μόνο έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης καθώς και τα απολύτως απαραίτητα έργα υποδομής των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας, ενώ επιτρέπεται επίσης η συνέχιση λειτουργίας νόμιμα υφιστάμενων δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων, καθώς και η επισκευή τους μόνο για λόγους χρήσεως και υγιεινής.

Σημειώνεται ότι από τις Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) έχει εξαιρεθεί το τμήμα της περιοχής παρέμβασης που αφορά το Αλιευτικό Καταφύγιο στην περιοχή της Νέας Κρήνης, το οποίο προβλεπόταν ήδη από το αρχικό ΓΠΣ Καλαμαριάς (ΦΕΚ 1019Δ'/1987) και για το οποίο εκδόθηκε η 197035/10-03-2011 ΚΥΑ "Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων του έργου "Αλιευτικό καταφύγιο Ν. Κρήνης". Κατά το εγκεκριμένο ΓΠΣ (2015) προτείνεται η εκπόνηση «ειδικής πολεοδομικής μελέτης που θα διερευνήσει τη δυνατότητα δημιουργίας ιχθυαγοράς τοπικής κλίμακας, μικρής έκθεσης και μουσείου αλιευτικών εργαλείων και μικρών ψαροταβερνών».

Συμπερασματικά, στο εγκεκριμένο ΓΠΣ του Δήμου Καλαμαριάς αναδεικνύεται η βούληση για τη διασφάλιση και την προστασία του παραλιακού μετώπου από την ενδεχόμενη δόμηση και την εξασφάλιση της προσβασιμότητας και του δημόσιου χαρακτήρα του, ωστόσο οι ρυθμίσεις - παρεμβάσεις για το σκοπό αυτό περιορίζονται απλώς στον ορισμό των εκτός σχεδίου παραθαλάσσιων περιοχών ως Περιοχών Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) για τις οποίες προτείνεται να συνταχθεί Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη (ΕΠΜ). Με τον τρόπο αυτό, δεν ρυθμίζονται ουσιαστικά οι χρήσεις, όροι και περιορισμοί δόμησης αλλά παραπέμπονται μελλοντικά στην εκπόνηση Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης, καθιστώντας τις περιοχές αυτές του παράκτιου μετώπου ουσιαστικά αρρύθμιστες έως την εκπόνηση και έγκριση της μελέτης ΕΠΜ.

Δήμος Πυλαίας Χορτιάτη

Εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Πυλαίας, η περιοχή παρέμβασης περιλαμβάνει το σύνολο της προτεινόμενης προς πολεοδόμηση Πολεοδομικής Ενότητας 15, όπως καθορίζεται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας - Χορτιάτη (ΦΕΚ 123ΑΑΠ/09-06-2017), καθώς και διαδρομή σε παράκτια εκτός σχεδίου περιοχή. Οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ. Η προς πολεοδόμηση Π.Ε. 15 προτείνεται να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης με χρήσεις Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης, Τουρισμού- Αναψυχής ενώ κατά μήκος της ακτογραμμής προβλέπεται διευρυμένη ζώνη ελεύθερων χώρων πρασίνου και περπάτου.

Εντός της Π.Ε. 15 εντοπίζονται ναυπηγοεπισκευαστικές εγκαταστάσεις, οι οποίες σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ «θα συνεχίσουν να λειτουργούν έως ότου θεσμοθετηθεί χρήση γης για τη χωροθέτηση ή μετεγκατάστασή τους». Σημειώνεται ότι και στα πλαίσια της μελέτης αξιολόγησης - αναθεώρησης του ΠΠΧΣΑΑ Κεντρικής Μακεδονίας προσδιορίζεται η αναγκαιότητα για διερεύνηση χώρου σχετικά με την εγκατάσταση της παραπάνω δραστηριότητας.

Το αμέσως επόμενο τμήμα της περιοχής παρέμβασης περιλαμβάνει χάραξη διαδρομής στην εκτός σχεδίου Περιοχή Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) - Αστικών Κεντρικών

Λειτουργιών και Υποδομών (ΠΕΠΔ ΓΒ2.β). Συγκεκριμένα αφορά διαδρομή μεταξύ της γραμμής αιγιαλού και της γραμμής παραλίας, νοτίως της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής και δυτικά των εμπορικών κέντρων ΙΚΕΑ, FLORIDA I, και FLORIDA II, έως το ΒΑ όριο του Αγροκτήματος ΑΠΘ, στο τμήμα του που διοικητικά ανήκει στο Δήμο Πυλαίας Χορτιάτη (για το οποίο λεπτομερής περιγραφή γίνεται στην επόμενη ενότητα του Δήμου Θέρμης). Για την παραπάνω διαδρομή ισχύουν οι διατάξεις του Ν.2971/2001(ΦΕΚ 285Α') (περί αιγιαλού και παραλίας), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με το Ν.4607/2019 (ΦΕΚ 64Α').

Συμπερασματικά, στο εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Πυλαίας εντοπίζονται ρυθμίσεις που αφορούν το παράκτιο μέτωπο αυτής μόνο στο τμήμα το οποίο προτείνεται για ένταξη στο σχέδιο (Π.Ε. 15) με την προτεινόμενη ζώνη χώρων πρασίνου κατά μήκος της ακτογραμμής, χωρίς ωστόσο να γίνεται ιδιαίτερη αναφορά σε ειδικότερες κατευθύνσεις - παρεμβάσεις καθώς και σε όρους - περιορισμούς που θα πρέπει να ακολουθήσει ο υποκείμενος σχεδιασμός (πολεοδομική μελέτη). Επιπλέον, η ρύθμιση του εγκεκριμένου ΓΠΣ για τις ναυπηγοεπισκευαστικές εγκαταστάσεις, σύμφωνα με την οποία αυτές που διάσπαρτα εντοπίζονται στην περιοχή θα συνεχίσουν να λειτουργούν έως ότου θεσμοθετηθεί χρήση γης για τη χωροθέτηση ή μετεγκατάστασή τους, καθιστούν μη εφαρμόσιμες τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ για την πολεοδόμηση της περιοχής Π.Ε. 15.

Δήμος Θέρμης

Εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Θέρμης, η περιοχή παρέμβασης αφορά το παράκτιο παραλιακό τμήμα της Δ.Ε. Θέρμης και το αντίστοιχο παράκτιο τμήμα της Δ.Ε. Μίκρας, των οποίων οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Θέρμης (ΦΕΚ 451ΑΑΠ/13-12-2013) και από τη θεσμοθετημένη ΖΟΕ Μίκρας (Π.Δ. της 13-12-2007, ΦΕΚ 537 ΑΑΠ) αντιστοίχως. Ανάμεσα στις δύο αυτές παράκτιες περιοχές παρεμβάλλεται η έκταση του Αεροδρομίου Μακεδονία, που εξαιρείται της περιοχής παρέμβασης.

Ειδικότερα, εντός των διοικητικών ορίων της Δ.Ε. Θέρμης η περιοχή παρέμβασης αφορά το υπόλοιπο –και μεγαλύτερο– τμήμα του Αγροκτήματος Α.Π.Θ. (Γεωπονική Σχολή) για το οποίο ισχύουν οι ρυθμίσεις της υπ' αριθμ. 28527/6403/29-10-1998 απόφασης Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 994Δ'/1998) με την οποία εγκρίθηκε τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο σχεδόν για το σύνολο της έκτασης του Αγροκτήματος, με σκοπό τον καθορισμό χώρων ανέγερσης των εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων του Τμήματος Γεωπονίας του ΑΠΘ. Η υλοποίηση του παραπάνω ρυμοτομικού σχεδίου παραμένει ανενεργή.

Επισημαίνεται ότι κατά μήκος της ΝΔ πλευράς του ρυμοτομικού σχεδίου του αγροκτήματος συντελέστηκε απαλλοτρίωση έκτασης εκατοντάδων στρεμμάτων για τις ανάγκες του Αεροδρομίου, η οποία επιβάλλει υποχρεωτικά την αναθεώρηση του ανωτέρω ρυμοτομικού σχεδίου, καθώς η έκταση αυτή συμπεριλαμβανόταν στο τοπικό ρυμοτομικό και πλέον έχει αφαιρεθεί από αυτό.

Σημειώνεται επίσης ότι για την έκταση του Αγροκτήματος έχει εκπονηθεί μελέτη master plan (στα πλαίσια του Διατμηματικού Μεταπτυχιακού Αρχιτεκτονικής Τοπίου του ΑΠΘ), που στηρίζεται στους πυλώνες της Οικολογίας, της Έρευνας-Εκπαίδευσης και της Εξωστρέφειας, με βασικούς στόχους: την δημιουργία περιαστικού οικολογικού πόλου έλξης, την προώθηση της εκπαιδευτικής διαδικασίας, νέες χρήσεις γης και δράσεις με βασικό σκοπό την οικονομική

ενίσχυση και την αύξηση επισκεψιμότητας, την προστασία, βελτίωση και ανάδειξη οικολογικών χαρακτηριστικών της περιοχής και την ανάδειξη του παραλιακού μετώπου με σεβασμό στα οικολογικά χαρακτηριστικά, δυνατότητες αναψυχής, οικολογικού τουρισμού, εκπαίδευσης και έρευνας.

Το επόμενο τμήμα της περιοχής παρέμβασης βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων της Δ.Ε. Μίκρας του Δήμου Θέρμης, και περιλαμβάνει δύο εκτός σχεδίου αγροτεμάχια: το ένα ιδιοκτησίας Δήμου Θέρμης, ενώ το δεύτερο αποτελεί τμήμα ακινήτου ιδιοκτησίας του ΤΑΙΠΕΔ. Σε αμφότερα τα αγροτεμάχια, οι χρήσεις γης και οι όροι - περιορισμοί δόμησης ρυθμίζονται από τη ΖΟΕ Μίκρας η οποία εγκρίθηκε με το Π.Δ. 13-12-2007 (ΦΕΚ 537 ΑΑΠ) *«Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 περιοχή του Δήμου Μίκρας στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης»*. Σύμφωνα με την ΖΟΕ, το τμήμα αυτό της περιοχής παρέμβασης εμπίπτει σε περιοχή με στοιχείο ΕΒ «Προστασίας και Οικοανάπτυξης», στις οποίες επιτρέπονται: Αθλητικές εγκαταστάσεις διαδημοτικού χαρακτήρα, Ξενώνες – εστιατόρια – camping, Επαγγελματικές σχολές σχετικές με τον πρωτογενή τομέα, Studio Κινηματογραφίας, Πυροσβεστικός Σταθμός, Σταθμός εξυπηρέτησης δημοτικών οχημάτων και χώρος δημοτικών αποθηκών, καθώς και Θερμοκήπια.

Συμπερασματικά, στον Δήμο Θέρμης, σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο (τόσο του εγκεκριμένου ΓΠΣ της Δ.Ε. Θέρμης όσο και της ΖΟΕ της Δ.Ε. Μίκρας) δεν προκύπτει κάποια ρύθμιση – στόχευση – κατεύθυνση για το παραλιακό τους μέτωπο. Η μόνη στόχευση για την ανάδειξη του παραλιακού μετώπου γίνεται στα πλαίσια της προαναφερόμενης μελέτης Master Plan για το Αγροκτήμα ΑΠΘ. Σημειώνεται επιπλέον ότι κρίνεται απαραίτητη η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο παραπάνω τμήμα του Αγροκτήματος του ΑΠΘ (λόγω της συντελεσθείσας απαλλοτρίωσης στο ΝΔ τμήμα αυτού).

Δήμος Θερμαϊκού

Εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Θερμαϊκού, η περιοχή παρέμβασης αφορά τμήματα περιοχών με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (τα δύο πρώτα οικοδομικά τετράγωνα από την γραμμή αιγιαλού) των οικισμών Περαιάς, Νέων Επιβατών και τη ζώνη Γ του οικισμού Αγ. Τριάδας της Δ.Ε. Θερμαϊκού, καθώς και την εκτός σχεδίου περιοχή σε συνέχεια των παραπάνω τμημάτων μεταξύ του ρυμοτομικού σχεδίου και της ακτογραμμής. Στη περιοχή παρέμβασης επίσης περιλαμβάνεται και η υπολειπόμενη περιοχή που προτείνεται να ενταχθεί στο σχέδιο ως Ζώνη Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων (ΖΑΔ)-1, μετά την αφαίρεση του αγροτεμαχίου 1140 της διανομής οικισμού Περαιάς που ήδη παραχωρήθηκε στην Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας για την ανάπτυξη του Διεθνούς Τεχνολογικού Πάρκου 4^{ης} γενιάς - ThessINTEC.

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ, για τα τμήματα της περιοχής παρέμβασης εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (τα δύο πρώτα οικοδομικά τετράγωνα από την γραμμή αιγιαλού) τα οποία διατρέχουν 6 Πολεοδομικές Ενότητες (Π.Ε.1, Π.Ε.2, Π.Ε.3, Π.Ε.4, Π.Ε.5, και Π.Ε.6), προτείνεται να υπαχθούν στις περιοχές αναπλάσεων του άρθρου 8 του Ν.2508/1997. Σύμφωνα με το άρθρο 8, παρ.7γ και με το άρθρο 11 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124Α') οι μελέτες οι οποίες απαιτούνται είναι:

- Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν.2508/1997

- Πρόγραμμα ανάπλασης σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν.2508/1997
- Πολεοδομική Μελέτη ανάπλασης ή σχετικές ειδικές μελέτες σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 11 του Ν.2508/1997

Για την εκτός σχεδίου περιοχή μεταξύ του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και της ακτογραμμής, δεν ορίζονται κάποιες ρυθμίσεις.

Για το τμήμα της Ζώνης Αναπτυξιακών Δραστηριοτήτων (ΖΑΔ) 1, προτείνεται να ενταχθεί στο σχέδιο ως περιοχή Τουρισμού-Αναψυχής, υπερτοπικού πόλου Κεντρικών Λειτουργιών και υπερθεματικό πάρκο πρασίνου – πολιτισμού – αναψυχής.

Συμπερασματικά, στο εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Θερμαϊκού οι ρυθμίσεις που αφορούν το παράκτιο μέτωπο περιορίζονται στην πρόταση για υπαγωγή τμημάτων 6 Πολεοδομικών Ενοτήτων στις περιοχές αναπλάσεων του άρθρου 8 του Ν.2508/1997, χωρίς κάποια ειδικότερη και λεπτομερέστερη κατεύθυνση ή στόχευση. Επίσης, εντοπίζεται αρρύθμιστη περιοχή μεταξύ της ακτογραμμής και του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, η οποία διατρέχει σχεδόν το σύνολο του παράκτιου μετώπου της Δ.Ε. Θερμαϊκού, στην οποία παρουσιάζονται και έντονα φαινόμενα διάβρωσής της.

Επιπλέον, μεγάλο τμήμα της Ζώνης Αναπτυξιακών Δραστηριοτήτων (ΖΑΔ) 1, που προτείνεται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ να ενταχθεί στο σχέδιο, έχει ήδη παραχωρηθεί κατά κυριότητα στην Αλεξάνδρεια Ζώνης Καινοτομίας για τη δημιουργία Επιχειρηματικού Πάρκου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3982/2011 (Διεθνές Τεχνολογικό Πάρκο 4ης γενιάς - ThessINTEC) με αποτέλεσμα να απαιτείται ανασχεδιασμός και νέες κατευθύνσεις - ρυθμίσεις της περιοχής ΖΑΔ1 για την ολοκλήρωση της διαδικασίας πολεοδόμησης της με τις διατάξεις του Ν.2508/1997. Επισημαίνεται ότι η σχετική πολεοδομική μελέτη έχει συμβασιοποιηθεί προ δώδεκαετίας και σήμερα βρίσκεται στο Β2 Στάδιο.

Σύνοψη:

Λαμβάνοντας υπόψη την παραπάνω αξιολόγηση **από τις κατευθύνσεις του ρυθμιστικού σχεδιασμού**, γίνεται σαφές ότι στις περισσότερες των περιπτώσεων από τα εγκεκριμένα ΓΠΣ των Δήμων **καταγράφεται η βούληση για την ανάδειξη – αναβάθμιση – προβολή και αξιοποίηση του παραλιακού τους μετώπου**. Βέβαια, η βούληση αυτή, στις περισσότερες των περιπτώσεων παραμένει σε επίπεδο γενικών στοχεύσεων και κατευθύνσεων **δίχως να συνοδεύονται από τις απαραίτητες ρυθμίσεις – παρεμβάσεις** για την αντιμετώπιση των συγκρούσεων και ασυμβατοτήτων κυρίως των χρήσεων γης που αναπτύσσονται ή προτείνεται να αναπτυχθούν, **δημιουργώντας ασάφειες ως προς τις προϋποθέσεις και τις δυνατότητες εφαρμογής του σχεδιασμού και κατ' επέκταση υλοποίησης της στόχευσης για προστασία, ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση, ανάδειξη και προβολή του παράκτιου μετώπου και κυρίως την ενίσχυση της διεπαφής της πόλης με τη θάλασσα η οποία θα αποτελεί τμήμα και συνέχεια του αστικού ιστού.**

Το γεγονός ότι το ΕΠΣ εκπονείται σε εκτάσεις 7 διαφορετικών Καλλικρατικών Δήμων είναι ιδιαίτερος σημαντικός, αφού **μόνο με την εκπόνηση του ΕΠΣ μπορούν να επιτευχθούν τα αναμενόμενα αποτελέσματα**, καθώς με τον τρόπο αυτό θα απαλειφθούν τυχόν συγκρούσεις και ασυμβατότητες χρήσεων κυρίως στις εκτάσεις μεταξύ των διοικητικών

ορίων των δήμων, **στα πλαίσια συνολικής και ενιαίας θεώρησης και συντεταγμένης ρύθμισης και υλοποίησης** μέσω της έγκρισης ενός Π.Δ., όπου θα αναφέρονται οι προτεινόμενες παρεμβάσεις και ρυθμίσεις για το σύνολο της περιοχής, **λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των επιμέρους τμημάτων, των προβλέψεων και κατευθύνσεων του ρυθμιστικού σχεδιασμού, αλλά και την ενσωμάτωση παραμέτρων από υπερτοπικής κλίμακας μητροπολιτικού χαρακτήρα μελέτες και έργα που αφορούν την προβλεπόμενη θαλάσσια συγκοινωνία και την μελλοντική επέκταση του Metro προς αεροδρόμιο.**

4.1.3. ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

Όλα τα παραπάνω αποτυπώνονται συγκεντρωτικά στον Πίνακα που ακολουθεί, όπου τα κρίσιμα αναπτυξιακά ζητήματα που εντοπίζονται στα επιμέρους τμήματα αυτού (ανά Δήμο) αντιπαραβάλλονται με τις συναφείς κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωρικού και στρατηγικού σχεδιασμού, με τις αντίστοιχες προτάσεις των οικείων ΓΠΣ ή άλλων σχεδίων ανά περιοχή, ενώ διατυπώνονται και οι δυσκολίες/προβλήματα εφαρμογής και υλοποίησης του παραπάνω σχεδιασμού αλλά και προβλήματα που σχετίζονται με την αδυναμία αντιμετώπισης των κρίσιμων ζητημάτων ανάπτυξης του παραλιακού μετώπου.

Πίνακας Συγκεντρωτικής Αξιολόγησης

Παραλιακό Μέτωπο ανά Δήμο	Κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης στο παραλιακό μέτωπο	Συναφείς Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Στρατηγικού Σχεδιασμού	Προτάσεις Ρυθμιστικού Σχεδιασμού (ΓΠΣ) ή άλλων Σχεδίων στην Περιοχή Παρέμβασης	Αδυναμίες/Περιορισμοί
Δήμος Δέλτα	<ul style="list-style-type: none"> - Υποβαθμισμένο παραλιακό μέτωπο - Ρύπανση φυσικού περιβάλλοντος 	<ul style="list-style-type: none"> - Ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος και ιδιαίτερα των ακτών - Βελτίωση του συντονισμού των δράσεων για τη διαχείριση των παράκτιων ζωνών, ώστε να εξασφαλίζεται η αναγκαία συμβατότητα, συμπληρωματικότητα και συνέργεια των αναπτυξιακών δραστηριοτήτων και να διατηρούνται και οι απαραίτητες ζώνες ελεύθερης πρόσβασης και αναψυχής των πολιτών. - Εξασφάλιση εύκολης πρόσβασης σε τουριστικούς πόρους. - Ένταξη των αναξιοποίητων τουριστικά πόρων στο προσφερόμενο τουριστικό προϊόν, με παράλληλη προστασία και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους - Στρατηγικός ανασχεδιασμός του θαλάσσιου μετώπου, με σκοπό την προστασία του, την αποκατάσταση και ανάδειξή του, την εξασφάλιση της συνέχειας και προσβασιμότητάς του, και με μέριμνα για τη μη διατάραξη της φυσικής ακτογραμμής. - Ενιαίος φυσικός σχεδιασμός και ανασύνταξη των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου εντός της μητροπολιτικής περιοχής Θεσσαλονίκης, <u>και σύνδεσή τους με τους χώρους προστασίας φυσικού περιβάλλοντος στις όμορες ζώνες.</u> Γενικότερα, εφαρμογή πολιτικής πρασίνου ως πολιτική πρώτης προτεραιότητας για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και του φαινομένου της αστικής νησίδας θερμότητας. - Διεύρυνση των δημοσίων χώρων και χώρων πρασίνου, σταδιακή βελτίωση του δείκτη πρασίνου ανά κάτοικο. - Σύνδεση και ένταξη στοιχείων του φυσικού τοπίου (ακτές, βιότοποι κλπ), υπερτοπικών πόλων αναψυχής, θεματικών πάρκων, πόλων 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Εχεδώρου (ΦΕΚ 304ΑΑΠ/2011): - Περιοχές με στοιχείο ΑΠ3 & ΑΠ4 (απόλυτης προστασίας φύσης - εκβολές ποταμών) - Περιοχές με στοιχείο ΠΔ3 (υδάτινη περιοχή προστασίας φύσης - δέλτα ποταμών) - Περιοχές με στοιχείο Β6 (χερσαία περιοχή προστασίας φύσης) νοτίως του οικισμού Καλοχωρίου <p>Στις τρεις αυτές (εκτός σχεδίου) περιοχές ισχύουν τα οριζόμενα στην ΚΥΑ 12966/23-03-2009 (ΦΕΚ 220ΑΑΠ/2009) του εθνικού πάρκου (εκβολών των ποταμών Γαλλικού, Αξιού, Λουδία και Αλιάκμονα, της Αλυκής Κίτρου και της λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Περιοχές με στοιχείο ΑΒ2 (περιοχή εγκατάστασης Χονδρεμπορίου-Μεταφορών), εκτός σχεδίου. ▪ Μελέτη ΕΚΒΥ: «Αποκατάσταση – Διατήρηση της Λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου» με σκοπό τον καθορισμό των απαιτούμενων παρεμβάσεων για την αποκατάσταση και ανάδειξη της λιμνοθάλασσας του Καλοχωρίου ▪ Πρόγραμμα Terra-Med: «Αξιολόγηση της υποβάθμισης του εδάφους και στρατηγικές αποκατάστασης για τον αειφόρο σχεδιασμό χρήσεων γης». Στα πλαίσια του έργου έχουν προταθεί ρυθμίσεις και δράσεις που αφορούν την ανάπτυξη διαδρομών (πεζών και ποδηλάτων), μήκους 6 χλμ στα όρια του Δήμου Δέλτα. 	<ul style="list-style-type: none"> - Αδυναμία θεσμικής κατοχύρωσης των προτάσεων της μελέτης του ΕΚΒΥ για την ανάδειξη Λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου - Υποχρεωτική εναρμόνιση του σχεδιασμού με τις ρυθμίσεις της ΚΥΑ 12966/23-03-2009 (ΦΕΚ 220 ΑΑΠ/2009) του εθνικού πάρκου - Έλλειψη πολεοδομικού χαρακτήρα όρων και ρυθμίσεων στην ζώνη της Λιμνοθάλασσας - Σημαντική συγκέντρωση βιομηχανικών μονάδων και «ασύμβατων» χρήσεων (αποθήκευση πετρελαιοειδών και χημικών) στο ανατολικό άκρο της παράκτιας ζώνης του Δήμου

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Παραλιακό Μέτωπο ανά Δήμο	Κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης στο παραλιακό μέτωπο	Συναφείς Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Στρατηγικού Σχεδιασμού	Προτάσεις Ρυθμιστικού Σχεδιασμού (ΓΠΣ) ή άλλων Σχεδίων στην Περιοχή Παρέμβασης	Αδυναμίες/Περιορισμοί
		<p>πολιτιστικού ενδιαφέροντος, τοπίων ιδιαίτερου κάλλους και γενικά του δημόσιου χώρου σε ένα ολοκληρωμένο σύστημα δικτύων αστικού και περιαστικού πρασίνου.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Περιβαλλοντική αναβάθμιση και διαμόρφωση χώρου του θαλασσίου μετώπου από το Καλοχώρι μέχρι τον ΣΤ' προβλήτα, μέσω ρυθμίσεων θεσμικής προστασίας και χαρακτηρισμού της ζώνης ως ζώνης περιβαλλοντικής εξυγίανσης – χώρου πρασίνου, εκπόνησης μελετών διαχείρισης, οικολογικής αναβάθμισης, πολεοδομικής ανάπλασης και τοπιακής οργάνωσης και υλοποίησης παρεμβάσεων περιβαλλοντικής εξυγίανσης / αναβάθμισης και διαμόρφωσης χώρου δραστηριοτήτων ελεύθερου χρόνου και αναψυχής. - Διαμόρφωση ζωνών σύνδεσης του αστικού ιστού με το περιαστικό πράσινο και το θαλάσσιο μέτωπο - Θεσμοθέτηση νέων χώρων πρασίνου υπερτοπικού χαρακτήρα. - Προστασία και ανάδειξη του θαλασσίου μετώπου της Θεσσαλονίκης, το οποίο συνιστά μείζον φυσικό και πολιτιστικό γνώρισμα της πόλης. Στόχος η διαμόρφωση απρόσκοπτης διαδρομής (πεζών και ποδηλάτων) που απλώνεται κατά μήκος του θαλασσίου μετώπου, και συνδέσεις με σημαντικούς δημόσιους χώρους και κτίσματα, και με προσβάσεις στα αστικά και περιαστικά φυσικά στοιχεία (άλση, ρέματα κλπ). - Ειδική μελέτη για την προστασία και ανάδειξη των εκβολών Γαλλικού ποταμού και λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου ως τοπίου της φύσης με ελεγχόμενη χρήση αναψυχής και πολιτιστικών δραστηριοτήτων, καθώς και για την ανάπλαση της υποβαθμισμένης ακτής Καλοχωρίου και Μενεμένης δυτικά του λιμανιού, που αποτελεί τη μόνη διέξοδο των 		

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Παραλιακό Μέτωπο ανά Δήμο	Κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης στο παραλιακό μέτωπο	Συναφείς Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Στρατηγικού Σχεδιασμού	Προτάσεις Ρυθμιστικού Σχεδιασμού (ΓΠΣ) ή άλλων Σχεδίων στην Περιοχή Παρέμβασης	Αδυναμίες/Περιορισμοί
		<p>δυτικών συνοικιών της πόλης προς τη θάλασσα.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ανάπτυξη λειτουργιών του χώρου για την εξυπηρέτηση αναγκών ήπιας αναψυχής και την πρόσβαση των κατοίκων σε ασφαλή και ποιοτικό ελεύθερο παράκτιο χώρο. - Βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών, δηλαδή παρεμβάσεις που θα στοχεύουν στην εξάλειψη των πηγών υποβάθμισης και στην αποκατάσταση στοιχείων του περιβάλλοντος που είναι ιδιαίτερα υποβαθμισμένα. - Προστασία του παράκτιου μετώπου ως πολύτιμου περιβαλλοντικού και αναπτυξιακού πόρου που απειλείται από την ανύψωση του επιπέδου της θάλασσας και από τις πλημμύρες. 		
Δήμος Αμπελοκήπων-Μενεμένης	<ul style="list-style-type: none"> - Υποβαθμισμένο παραλιακό μέτωπο και εκβολές Δενδροποτάμου - Ρύπανση φυσικού περιβάλλοντος 	<ul style="list-style-type: none"> - Σχεδιασμός χρήσεων γης και σημαντικός περιορισμός των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων βιομηχανικών μονάδων. - Δημιουργία ζωνών εναλλακτικών δραστηριοτήτων. - Στρατηγικός ανασχεδιασμός του θαλάσσιου μετώπου, με σκοπό την προστασία του, την αποκατάσταση και ανάδειξή του, την εξασφάλιση της συνέχειας και προσβασιμότητάς του, και με μέριμνα για τη μη διατάραξη της φυσικής ακτογραμμής. - Σύνδεση και ένταξη στοιχείων του φυσικού τοπίου (ακτές) σε ένα ολοκληρωμένο σύστημα δικτύων αστικού και περιαστικού πρασίνου. - Περιβαλλοντική αναβάθμιση και διαμόρφωση χώρου του θαλασσίου μετώπου από το Καλοχώρι μέχρι τον ΣΤ' προβλήτα, μέσω ρυθμίσεων θεσμικής προστασίας και χαρακτηρισμού της ζώνης ως ζώνης περιβαλλοντικής εξυγίανσης – χώρου πρασίνου, εκπόνησης μελετών διαχείρισης, οικολογικής αναβάθμισης, πολεοδομικής ανάπτυξης και τοπιακής οργάνωσης και 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Μενεμένης (ΦΕΚ 73ΑΑΠ/2016): - Περιοχή Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) Θαλασσίου Μετώπου, εκτός σχεδίου: <p>Προτείνεται να μελετηθεί ως Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) δεδομένης της ανάγκης περιβαλλοντικής αναβάθμισης και διαμόρφωσης του θαλασσίου μετώπου έως τον ΣΤ' προβλήτα του ΟΛΘ, συμπεριλαμβανομένων των εκβολών του Δενδροποτάμου, ως ζώνης περιβαλλοντικής εξυγίανσης.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Περιοχή Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) Ρεμάτων: <p>Απαγορεύεται κάθε δόμηση.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Πρόγραμμα Terra-Med: <p>«Αξιολόγηση της υποβάθμισης του εδάφους και στρατηγικές αποκατάστασης για τον αειφόρο σχεδιασμό χρήσεων γης». Στα πλαίσια του έργου έχουν προταθεί ρυθμίσεις και δράσεις που αφορούν την ανάπτυξη διαδρομών (πεζών και ποδηλάτων) στα όρια του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Αδυναμία ανάδειξης και αξιοποίησης παραλιακού μετώπου - Σημαντική συγκέντρωση βιομηχανικών μονάδων και «ασύμβατων» χρήσεων (αποθήκευση πετρελαιοειδών και χημικών) - Συνθήκες δυσχερούς πρόσβασης ή χωρικού αποκλεισμού - συνθήκες χωρικής ασυνέχειας των εγκαταστάσεων ΕΛΠΕ

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Παραλιακό Μέτωπο ανά Δήμο	Κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης στο παραλιακό μέτωπο	Συναφείς Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Στρατηγικού Σχεδιασμού	Προτάσεις Ρυθμιστικού Σχεδιασμού (ΓΠΣ) ή άλλων Σχεδίων στην Περιοχή Παρέμβασης	Αδυναμίες/Περιορισμοί
		<p>υλοποίησης παρεμβάσεων περιβαλλοντικής εξυγίανσης / αναβάθμισης και διαμόρφωσης χώρου δραστηριοτήτων ελεύθερου χρόνου και αναψυχής.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Περιβαλλοντική αποκατάσταση των εκβολών του Δενδροπόταμου. - Διαμόρφωση ζωνών σύνδεσης του αστικού ιστού με το περιαστικό πράσινο και το θαλάσσιο μέτωπο - Προστασία και ανάδειξη του θαλασσίου μετώπου της Θεσσαλονίκης, το οποίο συνιστά μείζον φυσικό και πολιτιστικό γνώρισμα της πόλης. Στόχος η διαμόρφωση απρόσκοπτης διαδρομής (πεζών και ποδηλάτων) που απλώνεται κατά μήκος του θαλασσίου μετώπου, και συνδέσεις με σημαντικούς δημόσιους χώρους και κτίσματα, και με προσβάσεις στα αστικά και περιαστικά φυσικά στοιχεία (άλση, ρέματα κλπ). - Ειδική μελέτη για την ανάπτυξη της υποβαθμισμένης ακτής Μενεμένης δυτικά του λιμανιού, που αποτελεί τη μόνη διέξοδο των δυτικών συνοικιών της πόλης προς τη θάλασσα. - Ανάπτυξη λειτουργιών του χώρου για την εξυπηρέτηση αναγκών ήπιας αναψυχής και την πρόσβαση των κατοίκων σε ασφαλή και ποιοτικό ελεύθερο παράκτιο χώρο. - Βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών, δηλαδή παρεμβάσεις που θα στοχεύουν στην εξάλειψη των πηγών υποβάθμισης και στην αποκατάσταση στοιχείων του περιβάλλοντος που είναι ιδιαίτερα υποβαθμισμένα. Λήψη μέτρων για την πρόληψη και τον περιορισμό της ρύπανσης του Δενδροποτάμου, τον έλεγχο των μακροφυκών ενώ ως προς τη δεύτερη επικεντρώνεται στην εξυγίανση των εδαφών στα οποία ανιχνεύεται εκτεταμένη ρύπανση καθώς και την αποκατάσταση των υγροτοπικών λειτουργιών. 		

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Παραλιακό Μέτωπο ανά Δήμο	Κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης στο παραλιακό μέτωπο	Συναφείς Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Στρατηγικού Σχεδιασμού	Προτάσεις Ρυθμιστικού Σχεδιασμού (ΓΠΣ) ή άλλων Σχεδίων στην Περιοχή Παρέμβασης	Αδυναμίες/Περιορισμοί
		- Προστασία του παράκτιου μετώπου ως πολύτιμου περιβαλλοντικού και αναπτυξιακού πόρου που απειλείται από την ανύψωση του επιπέδου της θάλασσας και από τις πλημμύρες		
Δήμος Θεσσαλονίκης	<ul style="list-style-type: none"> - Βελτίωση των συνθηκών διαχείρισης και αξιοποίησης του μετώπου - Περιβαλλοντική και αισθητική υποβάθμιση περιοχής εκβολών Δενδροποτάμου-πρώην βυρσοδεψείων - Αναγκαιότητα διασύνδεσης του μετώπου με την ζώνη περιμετρικά του ΟΛΘ - Ανάγκη πολεοδομικής/ρυμοτομικής αναδιάταξης του δημόσιου αστικού χώρου στην περιοχή ΟΜΜΘ-Ποσειδωνίου-Αλλατίνη 	<ul style="list-style-type: none"> - Βελτίωση της λειτουργικότητάς της Θεσσαλονίκης σε όλους τους τομείς (οικονομία, πολιτισμός, εκπαίδευση, υγεία, <u>αναψυχή</u>). - Βελτίωση της ελκυστικότητάς της, με την απόκτηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος. - Αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, κατά προτεραιότητα σε περιοχές με ιδιαίτερη τοπολογική σημασία (όπως στο παράκτιο μέτωπο της πόλης) με την ενίσχυση των ζωνών πρασίνου, τη βελτίωση της προσβασιμότητας και της ασφάλειας των πεζών και την αναβάθμιση της αισθητικής του χώρου. - Παροχή δυνατότητας διατήρησης και επανάχρησης αξιόλογων βιομηχανικών κτηρίων, και αξιοποίηση μεγάλων πρώην βιομηχανικών χώρων για την κάλυψη ελλείψεων κοινόχρηστων χώρων ή για τη χωροθέτηση άλλων εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας - Επιτάχυνση των ρυθμών ανάπτυξης του παραλιακού μετώπου της Θεσσαλονίκης. - Δημιουργία ζωνών εναλλακτικών δραστηριοτήτων και υπαίθριων πάρκων αναψυχής και αθλητισμού. - Δρομολόγηση αναπλάσεων σε περιοχές με βιομηχανικό ενδιαφέρον που έχουν χωρική συνέχεια με άλλες περιοχές αστικού τουρισμού. - Η εξασφάλιση εύκολης πρόσβασης σε τουριστικούς πόρους της πόλης. - Ανάληψη δράσεων αναβάθμισης του δομημένου χώρου, με πολεοδομικές παρεμβάσεις, όπως αναπλάσεις 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Αναθεωρημένο ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024). - Ανατολική όχθη εκβολών Δενδροποτάμου - ζώνη παλιών βυρσοδεψείων: Εκτός σχεδίου περιοχή, προτείνεται να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης ως περιοχή με χρήση «Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο». - Περιοχή εκατέρωθεν της οδού 26ης Οκτωβρίου: το αναθεωρημένο ΓΠΣ καθορίζει Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Έκταση Παλαιού Εμπορευματικού Σιδηρ. Σταθμού: Η περιοχή ειδικής ρύθμισης περιλαμβάνει την έκταση του Εμπορευματικού Σιδηροδρομικού Σταθμού, που είναι περιοχή εκτός σχεδίου και εντάσσεται στο σχέδιο, καθώς και δύο εκτάσεις μεταξύ της οδού 26ης Οκτωβρίου και του ορίου του ΟΛΘ (έκταση πρώην στρατοπέδου Μυστακίδη και μικρή έκταση ιδιοκτησίας ΟΣΕ), από τις οποίες η μεν πρώτη είναι εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, η δε άλλη εντάσσεται και αυτή στο σχέδιο πόλης. Για την περιοχή αυτή θα εκπονηθούν ειδικές μελέτες για τον πλήρη καθορισμό των χρήσεων γης, των όρων και περιορισμών δόμησης. - Παλαιά Παραλία: Εντός σχεδίου, το αναθεωρημένο ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 199Δ'/30.03.2024) επισημαίνει τη δυνατότητα διαμόρφωσης παράπλευρης υπόγειας αρτηρίας κατά μήκος της παραλίας και τη δυνατότητα επέκτασης της προκυμαίας με διατήρηση του ύφους της υφιστάμενης διαμόρφωσης μετά από σύνταξη ειδικών μελετών - Νέα Παραλία: 	<ul style="list-style-type: none"> - Συνθήκες χωρικής ασυνέχειας στην περιοχή του ΟΛΘ - Αναγωγή της ρύθμισης για την περιοχή του ΟΜΜΘ σε μελλοντική ειδική μελέτη (αναθεωρημένο ΓΠΣ), απροσδιόριστου χρονικού ορίζοντα υλοποίησης, με αποτέλεσμα να καθίσταται η περιοχή ουσιαστικά αρρύθμιστη. - Αναγωγή της ρύθμισης για την περιοχή του Παλαιού Εμπορευματικού Σιδ. Σταθμού σε μελλοντική ειδική μελέτη (αναθεωρημένο ΓΠΣ), απροσδιόριστου χρονικού ορίζοντα υλοποίησης, με αποτέλεσμα να καθίσταται η περιοχή ουσιαστικά αρρύθμιστη.

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Παραλιακό Μέτωπο ανά Δήμο	Κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης στο παραλιακό μέτωπο	Συναφείς Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Στρατηγικού Σχεδιασμού	Προτάσεις Ρυθμιστικού Σχεδιασμού (ΓΠΣ) ή άλλων Σχεδίων στην Περιοχή Παρέμβασης	Αδυναμίες/Περιορισμοί
		<p>κοινόχρηστων χώρων με αύξηση των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου και παροχή κινήτρων για αναπλάσεις ιδιωτικών χώρων σε συνδυασμό με τη βελτίωση των κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων.</p> <p>- Αστικές αναπλάσεις στρατηγικού χαρακτήρα (θαλάσσιο μέτωπο, λιμάνι, παλαιός σιδηροδρομικός σταθμός-περιοχή βορείως του ΟΛΘ)</p> <p>- Στρατηγικός ανασχεδιασμός του θαλάσσιου μετώπου, με σκοπό την προστασία του, την αποκατάσταση και ανάδειξή του, την εξασφάλιση της συνέχειας και προσβασιμότητάς του, και με μέριμνα για τη μη διατάραξη της φυσικής ακτογραμμής. Μέριμνα για τη διατήρηση ναυταθλητικών δραστηριοτήτων.</p> <p>- Ενιαίος φυσικός σχεδιασμός και ανασύνταξη των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου εντός της μητροπολιτικής περιοχής Θεσσαλονίκης, και σύνδεσή τους με τους χώρους προστασίας φυσικού περιβάλλοντος στις όμορες ζώνες. Γενικότερα, εφαρμογή πολιτικής πρασίνου ως πολιτική πρώτης προτεραιότητας για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και του φαινομένου της αστικής νησίδας θερμότητας.</p> <p>- Διεύρυνση και ποιοτική αναβάθμιση των δημοσίων χώρων και χώρων πρασίνου, σταδιακή βελτίωση του δείκτη πρασίνου ανά κάτοικο.</p> <p>- Προώθηση προγραμμάτων στρατηγικών παρεμβάσεων και αναπλάσεων σε περιοχές που έχουν στρατηγική θέση στην αστική δομή.</p> <p>- Σύνδεση και ένταξη στοιχείων του φυσικού τοπίου (ακτές, βιότοποι κλπ), υπερτοπικών πόλων αναψυχής, θεματικών πάρκων, πόλων πολιτιστικού ενδιαφέροντος, τοπίων</p>	<p>Εντός σχεδίου, ισχύουν τα οριζόμενα στο διάταγμα 358ΑΑΠ/23-11-2012 σύμφωνα με το οποίο ορίστηκαν κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι καθώς και τα περιγράμματα για την ανέγερση μη μόνιμων κατασκευών. Οι καθοριζόμενες από το αναθεωρημένο ΓΠΣ χρήσεις περιλαμβάνουν: ελεύθερους χώρους – Αστικό πράσινο και χρήσεις τουρισμού με περιορισμούς (έκταση ξενοδοχείου ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ ΠΑΛΛΑΣ).</p> <p>- ΟΜΜΘ-Ποσειδώνιο:</p> <p>Εντός σχεδίου στις εκτάσεις του ΟΜΜΘ, του Ποσειδωνίου Αθλητικού Κέντρου, του διατηρητέου συγκροτήματος «Μύλων Αλλατίνη» και του συνόλου των θεσμοθετημένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων που εμπίπτουν εντός αυτών, καθώς και αδιαμόρφωτη εκτός σχεδίου έκταση νοτίως του Ποσειδωνίου με ναυταθλητικές εγκαταστάσεις (Όρμος Κελλαρίου) η οποία προτείνεται να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης.</p> <p>Σύμφωνα με το αναθεωρημένο ΓΠΣ, το σύνολο της ανωτέρω περιοχής καθορίζεται ως «περιοχή ειδικής ρύθμισης», στην οποία θα εκπονηθούν ειδικές μελέτες για τον πλήρη καθορισμό των χρήσεων γης, των όρων και περιορισμών δόμησης.. Ακόμη, το σύνολο της περιοχής θα διαμορφωθεί με σκοπό τη δημιουργία ενός πολυλειτουργικού μητροπολιτικού πόλου αθλητισμού – ναυταθλητισμού και πολιτισμού με θετική επίδραση στο περιβαλλοντικό αποτύπωμα, με τη δημιουργία εκτεταμένων ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, την αναδιοργάνωση του αστικού ιστού και των κοινόχρηστων χώρων με παράλληλη ένταξη του ΟΜΜΘ σε αυτόν, την ανάπτυξη κοινωφελών δραστηριοτήτων υπερτοπικού χαρακτήρα και την επανάχρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη των ιστορικών διατηρητέων κτιρίων των Μύλων</p>	

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Παραλιακό Μέτωπο ανά Δήμο	Κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης στο παραλιακό μέτωπο	Συναφείς Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Στρατηγικού Σχεδιασμού	Προτάσεις Ρυθμιστικού Σχεδιασμού (ΓΠΣ) ή άλλων Σχεδίων στην Περιοχή Παρέμβασης	Αδυναμίες/Περιορισμοί
		<p>ιδιαίτερου κάλλους και γενικά του δημόσιου χώρου σε ένα ολοκληρωμένο σύστημα δικτύων αστικού και περιαστικού πρασίνου.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Περιβαλλοντική αποκατάσταση των εκβολών του Δενδροπόταμου. - Διαμόρφωση ζωνών σύνδεσης του αστικού ιστού με το περιαστικό πράσινο και το θαλάσσιο μέτωπο - Θεσμοθέτηση νέων χώρων πρασίνου υπερτοπικού χαρακτήρα. - Πολεοδομικές ρυθμίσεις μειζόνων στοιχείων του αστικού και περιαστικού πρασίνου - Προστασία και ανάδειξη του θαλασσίου μετώπου της Θεσσαλονίκης, το οποίο συνιστά μείζον φυσικό και πολιτιστικό γνώρισμα της πόλης. Στόχος η διαμόρφωση απρόσκοπτης διαδρομής (πεζών και ποδηλάτων) που απλώνεται κατά μήκος του θαλασσίου μετώπου, και συνδέσεις με σημαντικούς δημόσιους χώρους και κτίσματα, και με προσβάσεις στα αστικά και περιαστικά φυσικά στοιχεία (άλση, ρέματα κλπ). - Ενδεχόμενη διαπλάτυνση της προκυμαίας στην Παλαιά Παραλία (Λεωφ. Νίκης) κατά 10-20 μ., έτσι ώστε να εξασφαλιστεί αναγκαίος ελεύθερος δημόσιος χώρος περιπάτου, με ύψος που να σέβεται τα ιστορικά και λειτουργικά γνωρίσματα της παλιάς προκυμαίας. - «Νέα» παραλία ως και το Ποσειδώνιο: Ανάπλαση των πάρκων κατά μήκος των οικοδομικών τετραγώνων, ανάδειξη των διατηρητέων κτισμάτων, ανάπλαση του δημόσιου χώρου περιοχής γύρω από το Μέγαρο Μουσικής – Ποσειδώνιο – Μύλου Αλλατίνη. - Ανάπτυξη λειτουργιών του χώρου για την εξυπηρέτηση αναγκών ήπιας αναψυχής και την πρόσβαση των κατοίκων σε ασφαλή και ποιοτικό ελεύθερο παράκτιο χώρο. 	<p>Αλλατίνη και την άμεση προβολή τους στο παραθαλάσσιο μέτωπο.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Στρατηγική για την Αστική Ανθεκτικότητα «Θεσσαλονίκη 2030» <p>Ολοκληρωμένη οικονομική και αστική ανάπτυξη του Θερμαϊκού Κόλπου μέσω της αποκατάστασης του θαλάσσιου οικοσυστήματος και της ενίσχυσης της πολιτιστικής και κοινωνικής του ταυτότητας με νέες δραστηριότητες και υποδομές, καθώς και με ένα αποτελεσματικό σύστημα διακυβέρνησης.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Στρατηγική Ανάπλασης του Παραλιακού Μετώπου Θεσσαλονίκης <p>Πρόγραμμα-Πλαίσιο χωρικής και οικονομικής ανάπτυξης για την υλοποίηση του οράματος της πόλης για το παραλιακό μέτωπο. Το ανάπτυγμα του θεωρείται ένα τοπόσημο της πόλης, περιλαμβάνοντας ένα εκτεταμένο οικοσύστημα οικονομικών, περιβαλλοντικών, κοινωνικών και πολιτιστικών στοιχείων, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ταυτότητας της πόλης και συντελούν καίρια στην ανάπτυξή της.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Έργο: «MEDSEATIES - Ολοκληρωμένη Διαχείριση Θαλάσσιας Ζώνης σε Βιώσιμες Μεσογειακές Μητροπόλεις» <p>Ολοκληρωμένη προσέγγιση στο σχεδιασμό και διαχείριση των κρίσιμων θεμάτων που αφορούν στο μέλλον της παράκτιας ζώνης, με εστίαση στην αειφόρο ανάπτυξη, μέσω:</p> <ul style="list-style-type: none"> - της διασφάλισης της ποιότητας του παράκτιου και θαλάσσιου περιβάλλοντος. - της διασφάλισης της πρόσβασης και της θέασης προς τη θάλασσα ως δημοσίου αγαθού. - της ανάδειξης του συγκριτικού πλεονεκτήματος της ακτής προς όφελος 	

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Παραλιακό Μέτωπο ανά Δήμο	Κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης στο παραλιακό μέτωπο	Συναφείς Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Στρατηγικού Σχεδιασμού	Προτάσεις Ρυθμιστικού Σχεδιασμού (ΓΠΣ) ή άλλων Σχεδίων στην Περιοχή Παρέμβασης	Αδυναμίες/Περιορισμοί
		<ul style="list-style-type: none"> - Βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών, δηλαδή παρεμβάσεις που θα στοχεύουν στην εξάλειψη των πηγών υποβάθμισης και στην αποκατάσταση στοιχείων του περιβάλλοντος που είναι ιδιαίτερα υποβαθμισμένα. Λήψη μέτρων για την πρόληψη και τον περιορισμό της ρύπανσης του Δενδροποτάμου, τον έλεγχο των μακροφυκών ενώ ως προς τη δεύτερη επικεντρώνεται στην εξυγίανση των εδαφών στα οποία ανιχνεύεται εκτεταμένη ρύπανση καθώς και την αποκατάσταση των υδροτοπικών λειτουργιών. - Προστασία του παράκτιου μετώπου ως πολύτιμου περιβαλλοντικού και αναπτυξιακού πόρου που απειλείται από την ανύψωση του επιπέδου της θάλασσας και από τις πλημμύρες. 	της τοπικής οικονομίας και της πολιτιστικής κληρονομιάς.	
Δήμος Καλαμαριάς	<ul style="list-style-type: none"> - Υποβάθμιση του παράκτιου χώρου σε διάφορα σημεία του μετώπου - Αναγκαιότητα αναβάθμισης, προστασίας και βελτίωσης της προσβασιμότητας - Αναγκαιότητα πολεοδομικής εξειδίκευσης των θεσμοθετημένων ρυθμίσεων/χρήσεων 	<ul style="list-style-type: none"> - Αστικές αναπλάσεις στρατηγικού χαρακτήρα (παραλιακή ζώνη Καλαμαριάς) - Δημιουργία ζωνών εναλλακτικών δραστηριοτήτων και υπαίθριων πάρκων αναψυχής και αθλητισμού. - Ανάδειξη και αναβάθμιση μνημείων, αρχαιολογικών χώρων και λουπών αξιόλογων στοιχείων του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος - Εξασφάλιση εύκολης πρόσβασης σε τουριστικούς πόρους. - Στρατηγικός ανασχεδιασμός του θαλάσσιου μετώπου, με σκοπό την προστασία του, την αποκατάσταση και ανάδειξή του, την εξασφάλιση της συνέχειας και προσβασιμότητάς του, και με μέριμνα για τη μη διατάραξη της φυσικής ακτογραμμής. Προώθηση επιμέρους πολεοδομικού χαρακτήρα παρεμβάσεων (ανάπλασης ή/και αναμόρφωσης) μεταξύ Καλαμαριάς και περιοχής αεροδρομίου για τη δημιουργία ζώνης πρασίνου και ήπιας αναψυχής. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Εγκεκριμένο ΓΠΣ του Δήμου Καλαμαριάς (ΦΕΚ 3 ΑΑΠ/2015). - Περιοχή οδού Σοφούλη: Εντός σχεδίου, εκατέρωθεν της οδού ορίστηκαν χρήσεις κεντρικών λειτουργιών, γενικής κατοικίας, καθώς και κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. - Περιοχές ΠΕΠ: Εκτός σχεδίου παράκτια τμήματα (Περιοχές Ειδικής Προστασίας) για τα οποία προτείνεται να συνταχθεί Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη του Ν.1650/1986 (ΦΕΚ 160Α') όπως τροποποιήθηκε από το Ν.3397/2011 (ΦΕΚ 60Α'/2011). - Περιοχή Αλιευτικού Καταφυγίου Νέας Κρήνης: Για την έκταση εκδόθηκε η 197035/10-03-2011 ΚΥΑ "Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων του έργου "Αλιευτικό καταφύγιο Ν. Κρήνης", και κατά το ΓΠΣ προτείνεται η εκπόνηση ειδικής πολεοδομικής μελέτης. - Περιοχή αθλητικού κέντρου Μίκρας: Εντός σχεδίου παράκτιοι κοινόχρηστοι χώροι και χώροι υπαίθριων αθλητικών 	<ul style="list-style-type: none"> - Αδυναμία ρύθμισης στο εκτός σχεδίου παράκτιο μέτωπο (περιοχές προστασίας), λόγω αναγωγής των ρυθμίσεων σε μελλοντικές ειδικές περιβαλλοντικές μελέτες (πρόταση ΓΠΣ), απροσδιόριστου χρονικού ορίζοντα υλοποίησης με αποτέλεσμα να καθίσταται η παράκτια περιοχή ουσιαστικά αρρύθμιστη.

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Παραλιακό Μέτωπο ανά Δήμο	Κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης στο παραλιακό μέτωπο	Συναφείς Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Στρατηγικού Σχεδιασμού	Προτάσεις Ρυθμιστικού Σχεδιασμού (ΓΠΣ) ή άλλων Σχεδίων στην Περιοχή Παρέμβασης	Αδυναμίες/Περιορισμοί
		<p>Μέριμνα για τη διατήρηση ναυταθλητικών δραστηριοτήτων.</p> <p>- Κατά προτεραιότητα προώθηση και εφαρμογή στον κεντρικό αστικό πυρήνα (ΠΣΘ) ειδικών παρεμβάσεων, όπως ΣΟΑΠ ή αναπλάσεις και αναμορφώσεις του Κεφαλαίου Β' του Ν. 2508/97, με απώτερο στόχο την επανάκτηση της ελκυστικότητας του αστικού χώρου ως χώρου κατοικίας και ζωής (άμεση συνάφεια με την περίπτωση ανάπλασης του παραλιακού μετώπου κατά μήκος της οδού Θεμ. Σοφούλη, με την σχετική μελέτη να παραμένει, επί σειρά ετών, σε εκκρεμότητα).</p> <p>- Ενιαίος φυσικός σχεδιασμός και ανασύνταξη των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου εντός της μητροπολιτικής περιοχής Θεσσαλονίκης, και σύνδεσή τους με τους χώρους προστασίας φυσικού περιβάλλοντος στις όμορες ζώνες. Γενικότερα, εφαρμογή πολιτικής πρασίνου ως πολιτική πρώτης προτεραιότητας για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και του φαινομένου της αστικής νησίδας θερμότητας.</p> <p>- Διεύρυνση και ποιοτική αναβάθμιση των δημοσίων χώρων και χώρων πρασίνου, σταδιακή βελτίωση του δείκτη πρασίνου ανά κάτοικο.</p> <p>- Προώθηση προγραμμάτων στρατηγικών παρεμβάσεων και αναπλάσεων σε περιοχές που έχουν στρατηγική θέση στην αστική δομή.</p> <p>- Σύνδεση και ένταξη στοιχείων του φυσικού τοπίου (ακτές), υπερτοπικών πόλων αναψυχής, θεματικών πάρκων, πόλων πολιτιστικού ενδιαφέροντος, τοπίων ιδιαίτερου κάλλους και γενικά του δημόσιου χώρου σε ένα ολοκληρωμένο σύστημα δικτύων αστικού και περιαστικού πρασίνου.</p>	<p>εγκαταστάσεων (νότιο τμήμα αθλητικού κέντρου Μίκρας), οι οποίοι ορίστηκαν με τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο του Ν.3207/2003 (ΦΕΚ 302Α').</p>	

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Παραλιακό Μέτωπο ανά Δήμο	Κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης στο παραλιακό μέτωπο	Συναφείς Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Στρατηγικού Σχεδιασμού	Προτάσεις Ρυθμιστικού Σχεδιασμού (ΓΠΣ) ή άλλων Σχεδίων στην Περιοχή Παρέμβασης	Αδυναμίες/Περιορισμοί
		<ul style="list-style-type: none"> - Προστασία και ανάδειξη της παραλιακής ζώνης του Δήμου Καλαμαριάς - Διαμόρφωση ζωνών σύνδεσης του αστικού ιστού με το περιαστικό πράσινο και το θαλάσσιο μέτωπο - Θεσμοθέτηση νέων χώρων πρασίνου υπερτοπικού χαρακτήρα. - Πολεοδομικές ρυθμίσεις μειζόνων στοιχείων του αστικού και περιαστικού πρασίνου - Προστασία και ανάδειξη του θαλασσίου μετώπου της Θεσσαλονίκης, το οποίο συνιστά μείζον φυσικό και πολιτιστικό γνώρισμα της πόλης. Στόχος η διαμόρφωση απρόσκοπτης διαδρομής (πεζών και ποδηλάτων) που απλώνεται κατά μήκος του θαλασσίου μετώπου, και συνδέσεις με σημαντικούς δημόσιους χώρους και κτίσματα, και με προσβάσεις στα αστικά και περιαστικά φυσικά στοιχεία (άλση, ρέματα κλπ). - Πρόγραμμα ανάπτυξης για όλο το μήκος της παραλιακής ζώνης (απαγόρευση επιτλέον δόμησης, επαναχρήσεις κλπ.), με ανάδειξη της φυσικής ακτογραμμής, απόδοση συμβατών ήπιων χρήσεων και διαμορφώσεων, και ένταξη των ενδιαφερόντων κτισμάτων (ανάδειξη μεσοπολεμικών επαύλεων Αρετσούς, παλιάς πλαζ του ΕΟΤ του 1960). - Προστασία του παράκτιου μετώπου ως πολύτιμου περιβαλλοντικού και αναπτυξιακού πόρου που απειλείται από την ανύψωση του επιπέδου της θάλασσας και από τις πλημμύρες 		
Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη	<ul style="list-style-type: none"> - Υποβαθμισμένο παραλιακό μέτωπο με παρουσία ασύμβατων χρήσεων (ναυπηγοεπισκευαστική δραστηριότητα) - Αναγκαιότητα αναβάθμισης, αξιοποίησης και βελτίωσης της προσβασιμότητας 	<ul style="list-style-type: none"> - Στρατηγικός ανασχεδιασμός του θαλάσσιου μετώπου, με σκοπό την προστασία του, την αποκατάσταση και ανάδειξή του, την εξασφάλιση της συνέχειας και προσβασιμότητάς του, και με μέριμνα για τη μη διατάραξη της φυσικής ακτογραμμής. Προώθηση επιμέρους πολεοδομικού 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Πυλαίας (ΦΕΚ 123 ΑΑΠ/2017). - Πολεοδομική Ενότητα 15: Περιοχή προς πολεοδόμηση με χρήσεις Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης, Τουρισμού-Αναψυχής ενώ κατά μήκος της ακτογραμμής 	<ul style="list-style-type: none"> - Αδυναμία θεσμικής κατοχύρωσης της μετεγκατάστασης των ναυπηγείων. - Αδυναμία εφαρμογής των ρυθμίσεων του ΓΠΣ για την Π.Ε. 15 εξαιτίας του παραπάνω (συνέχιση λειτουργίας έως θεσμοθέτηση θέσης μετεγκατάστασης).

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Παραλιακό Μέτωπο ανά Δήμο	Κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης στο παραλιακό μέτωπο	Συναφείς Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Στρατηγικού Σχεδιασμού	Προτάσεις Ρυθμιστικού Σχεδιασμού (ΓΠΣ) ή άλλων Σχεδίων στην Περιοχή Παρέμβασης	Αδυναμίες/Περιορισμοί
	<ul style="list-style-type: none"> - Αναγκαιότητα πολεοδομικής εξειδίκευσης των θεσμοθετημένων ρυθμίσεων/χρήσεων - Αναγκαιότητα «ενσωμάτωσης» της παράκτιας έκτασης του Αγροκτήματος ΑΠΘ (τμήμα Πυλαίας) στο συνολικό παραλιακό μέτωπο, με την θεσμική λειτουργία και χρήσεις του. - Αναγκαιότητα ενσωμάτωσης παραμέτρων και προοπτικών από την υπερτοπικού χαρακτήρα επέκταση γραμμής Metro προς το αεροδρόμιο, που θα διέρχεται εντός της περιοχής παρέμβασης. 	<p>χαρακτήρα παρεμβάσεων (ανάπλασης ή/και αναμόρφωσης) μεταξύ Καλαμαριάς και περιοχής αεροδρομίου για τη δημιουργία ζώνης πρασίνου και ήπιας αναψυχής.</p> <p>Μέριμνα για τη διατήρηση σχετικών οικονομικών δραστηριοτήτων, όπως η ναυπηγοεπισκευή αλιευτικών σκαφών και σκαφών αναψυχής, με σεβασμό στο οικοσύστημα του Θερμαϊκού κόλπου.</p> <p>- Ενιαίος φυσικός σχεδιασμός και ανασύνταξη των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου εντός της μητροπολιτικής περιοχής Θεσσαλονίκης, και σύνδεσή τους με τους χώρους προστασίας φυσικού περιβάλλοντος στις όμορες ζώνες. Γενικότερα, εφαρμογή πολιτικής πρασίνου ως πολιτική πρώτης προτεραιότητας για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και του φαινομένου της αστικής νησίδας θερμότητας.</p> <p>- Διεύρυνση των δημοσίων χώρων και χώρων πρασίνου, σταδιακή βελτίωση του δείκτη πρασίνου ανά κάτοικο.</p> <p>- Προώθηση προγραμμάτων στρατηγικών παρεμβάσεων και αναπλάσεων σε περιοχές που έχουν στρατηγική θέση στην αστική δομή.</p> <p>- Σύνδεση και ένταξη στοιχείων του φυσικού τοπίου (ακτές), υπερτοπικών πόλων αναψυχής, θεματικών πάρκων και γενικά του δημόσιου χώρου σε ένα ολοκληρωμένο σύστημα δικτύων αστικού και περιαστικού πρασίνου.</p> <p>- Παρεμβάσεις περιβαλλοντικής εξυγίανσης και διαμορφώσεις αναψυχής ήπιου χαρακτήρα από παραλιακή ζώνη Δήμων Πυλαίας και Θέρμης (από το όριο του ρυμοτομικού της Καλαμαριάς μέχρι τις εκβολές του Ανθεμούντα) για την αποκατάσταση της συνέχειας του θαλάσσιου μετώπου, με τη διαμόρφωση ενός γραμμικού</p>	<p>προβλέπεται ζώνη χώρων πρασίνου και περιπάτου.</p> <p>Στην παραπάνω έκταση εντοπίζονται ναυπηγοεπισκευαστικές εγκαταστάσεις οι οποίες σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ θα συνεχίσουν να λειτουργούν έως ότου θεσμοθετηθεί χρήση γης για τη χωροθέτηση ή μετεγκατάστασή τους. Σημειώνεται επίσης ότι στα πλαίσια της μελέτης αναθεώρησης του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Κεντρικής Μακεδονίας προσδιορίζεται η αναγκαιότητα για διερεύνηση χώρου για την εγκατάσταση της παραπάνω δραστηριότητας.</p> <p>- Περιοχή Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών και Υποδομών (ΠΕΠΔ ΓΒ2.β):</p> <p>Εκτός σχεδίου, μεταξύ της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής και της θάλασσας.</p> <p>- Τμήμα του Αγροκτήματος ΑΠΘ (Γεωπονική Σχολή):</p> <p>Έκταση με τοπικό ρυμοτομικό (28527/6403/29-10-1998 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ΦΕΚ 994Δ'/1998)</p>	

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Παραλιακό Μέτωπο ανά Δήμο	Κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης στο παραλιακό μέτωπο	Συναφείς Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Στρατηγικού Σχεδιασμού	Προτάσεις Ρυθμιστικού Σχεδιασμού (ΓΠΣ) ή άλλων Σχεδίων στην Περιοχή Παρέμβασης	Αδυναμίες/Περιορισμοί
		<p>παραθαλάσσιου χώρου πρασίνου και αναψυχής.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Διαμόρφωση ζωνών σύνδεσης του αστικού ιστού με το περιαστικό πράσινο και το θαλάσσιο μέτωπο - Θεσμοθέτηση νέων χώρων πρασίνου υπερτοπικού χαρακτήρα. - Πολεοδομικές ρυθμίσεις μειζόνων στοιχείων του αστικού και περιαστικού πρασίνου - Προστασία και ανάδειξη του θαλασσίου μετώπου της Θεσσαλονίκης, το οποίο συνιστά μείζον φυσικό και πολιτιστικό γνώρισμα της πόλης. Στόχος η διαμόρφωση απρόσκοπτης διαδρομής (πεζών και ποδηλάτων) που απλώνεται κατά μήκος του θαλασσίου μετώπου, και συνδέσεις με σημαντικούς δημόσιους χώρους και κτίσματα, και με προσβάσεις στα αστικά και περιαστικά φυσικά στοιχεία (άλση, ρέματα κλπ). - Εφαρμογή περιορισμών και ελέγχων στις χρήσεις και τη δόμηση, και προστασία των φυσικών στοιχείων (ακτή και καλλιέργειες, αδόμητοι χώροι κλπ.). Έλεγχος της άναρχης επέκτασης των κεντρικών αστικών λειτουργιών, των εκτός σχεδίου εγκαταστάσεων και περιβαλλοντική εξυγίανση της ακτής, παράλληλα με την προστασία παραδοσιακών δραστηριοτήτων (όπως τα παλιά ναυπηγεία). - Προστασία του παράκτιου μετώπου ως πολύτιμου περιβαλλοντικού και αναπτυξιακού πόρου που απειλείται από την ανύψωση του επιπέδου της θάλασσας και από τις πλημμύρες 		
Δήμος Θέρμης	<ul style="list-style-type: none"> - Υποβαθμισμένο παραλιακό μέτωπο με χωρική ασυνέχεια (αεροδρόμιο) - Αναγκαιότητα αναβάθμισης, αξιοποίησης και βελτίωσης της προσβασιμότητας, ιδιαίτερα στο τμήμα ΝΔ του αεροδρομίου 	<ul style="list-style-type: none"> - Στρατηγικός ανασχεδιασμός του θαλάσσιου μετώπου, με σκοπό την προστασία του, την αποκατάσταση και ανάδειξή του, την εξασφάλιση της συνέχειας και προσβασιμότητάς του, και με μέριμνα για τη μη διατάραξη της φυσικής ακτογραμμής. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Θέρμης (ΦΕΚ 451 ΑΑΠ/2013). - Τμήμα του Αγροκτήματος ΑΠΘ (Γεωπονική Σχολή): 	<ul style="list-style-type: none"> - Συνθήκες χωρικής ασυνέχειας στην περιοχή του Αεροδρομίου - Δυσχερείς συνθήκες προσβασιμότητας και αδυναμία θεσμικών παρεμβάσεων στην έκταση του Αγροκτήματος ΑΠΘ

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Παραλιακό Μέτωπο ανά Δήμο	Κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης στο παραλιακό μέτωπο	Συναφείς Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Στρατηγικού Σχεδιασμού	Προτάσεις Ρυθμιστικού Σχεδιασμού (ΓΠΣ) ή άλλων Σχεδίων στην Περιοχή Παρέμβασης	Αδυναμίες/Περιορισμοί
	<ul style="list-style-type: none"> - Αναγκαιότητα «ενσωμάτωσης» της παράκτιας έκτασης του Αγροκτήματος ΑΠΘ (τμήμα Θέρμης) στο συνολικό παραλιακό μέτωπο. - Αναγκαιότητα αναθεώρησης του τοπικού ρυμοτομικού Αγροκτήματος ΑΠΘ λόγω απαλλοτρίωσης σημαντικής έκτασης αυτού από το αεροδρόμιο. - Συνθήκες διάβρωσης της ακτογραμμής και των εδαφών στο παράκτιο τμήμα που εφάπτεται του διαδρόμου προσγείωσης/απογείωσης, εξαιτίας της επέκτασης του διαδρόμου εντός της θάλασσας. 	<p>Πρώθηση επιμέρους πολεοδομικού χαρακτήρα παρεμβάσεων (ανάπλασης ή/και αναμόρφωσης) μεταξύ Καλαμαριάς και περιοχής αεροδρομίου για τη δημιουργία ζώνης πρασίνου και ήπιας αναψυχής.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ενιαίος φυσικός σχεδιασμός και ανασύνταξη των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου εντός της μητροπολιτικής περιοχής Θεσσαλονίκης, και σύνδεσή τους με τους χώρους προστασίας φυσικού περιβάλλοντος στις όμορες ζώνες. Γενικότερα, εφαρμογή πολιτικής πρασίνου ως πολιτική πρώτης προτεραιότητας για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και του φαινομένου της αστικής νησίδας θερμότητας. - Δημιουργία ζωνών εναλλακτικών δραστηριοτήτων και υπαίθριων πάρκων αναψυχής. - Διεύρυνση των δημοσίων χώρων και χώρων πρασίνου, σταδιακή βελτίωση του δείκτη πρασίνου ανά κάτοικο. - Προώθηση προγραμμάτων στρατηγικών παρεμβάσεων και αναπλάσεων σε περιοχές που έχουν στρατηγική θέση στην αστική δομή. - Σύνδεση και ένταξη στοιχείων του φυσικού τοπίου (ακτές), υπερτοπικών πόλων αναψυχής, θεματικών πάρκων, τοπίων ιδιαίτερου κάλλους και γενικά του δημόσιου χώρου σε ένα ολοκληρωμένο σύστημα δικτύων αστικού και περιαστικού πρασίνου. - Παρεμβάσεις περιβαλλοντικής εξυγίανσης και διαμορφώσεις αναψυχής ήπιου χαρακτήρα από παραλιακή ζώνη Δήμων Πυλαίας και Θέρμης (από το όριο του ρυμοτομικού της Καλαμαριάς μέχρι τις εκβολές του Ανθεμούντα) για την αποκατάσταση της συνέχειας του θαλάσσιου μετώπου, με τη διαμόρφωση ενός γραμμικού 	<p>Έκταση με τοπικό ρυμοτομικό (28527/6403/29-10-1998 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ΦΕΚ 994Δ'/1998)</p> <p>Η υλοποίηση του παραπάνω ρυμοτομικού σχεδίου παραμένει ανενεργή.</p> <p>Επισημαίνεται ότι κατά μήκος της ΝΔ πλευράς του ρυμοτομικού σχεδίου συντελέστηκε απαλλοτρίωση έκτασης εκατοντάδων στρεμμάτων για τις ανάγκες του Αεροδρομίου.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Master Plan Αγροκτήματος ΑΠΘ (Διατμηματικό Μεταπτυχιακό Αρχιτεκτονικής Τοπίου ΑΠΘ) <p>Δημιουργία περιαστικού οικολογικού πόλου έλξης, με βασικό σκοπό την οικονομική ενίσχυση και την αύξηση επισκεψιμότητας, την προστασία, βελτίωση και ανάδειξη οικολογικών χαρακτηριστικών της περιοχής και την ανάδειξη του παραλιακού μετώπου με σεβασμό στα οικολογικά χαρακτηριστικά, δυνατότητες αναψυχής, οικολογικού τουρισμού, εκπαίδευσης και έρευνας.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου της Δ.Ε. Μίκρας (ΦΕΚ 537 ΑΑΠ/2007). <p>Εκτός σχεδίου, αποτελεί τμήμα περιοχής με στοιχείο ΕΒ «Προστασίας και Οικοανάπτυξης».</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Συνθήκες δυσχερούς προσβασιμότητας και πλήρους εγκατάλειψης στην ερημωμένη περιοχή ΝΔ του αεροδρομίου - Απουσία ρυθμίσεων και ειδικότερων κατευθύνσεων για το παραλιακό τμήμα του Δήμου.

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Παραλιακό Μέτωπο ανά Δήμο	Κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης στο παραλιακό μέτωπο	Συναφείς Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Στρατηγικού Σχεδιασμού	Προτάσεις Ρυθμιστικού Σχεδιασμού (ΓΠΣ) ή άλλων Σχεδίων στην Περιοχή Παρέμβασης	Αδυναμίες/Περιορισμοί
		<p>παραθαλάσσιου χώρου πρασίνου και αναψυχής.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Θεσμοθέτηση νέων χώρων πρασίνου υπερτοπικού χαρακτήρα. - Πολεοδομικές ρυθμίσεις μειζόνων στοιχείων του αστικού και περιαστικού πρασίνου - Προστασία και ανάδειξη του θαλασσίου μετώπου της Θεσσαλονίκης, το οποίο συνιστά μείζον φυσικό και πολιτιστικό γνώρισμα της πόλης. Στόχος η διαμόρφωση απρόσκοπτης διαδρομής (πεζών και ποδηλάτων) που απλώνεται κατά μήκος του θαλασσίου μετώπου, και συνδέσεις με σημαντικούς δημόσιους χώρους και κτίσματα, και με προσβάσεις στα αστικά και περιαστικά φυσικά στοιχεία (άλση, ρέματα κλπ). 		
Δήμος Θεσσαλονίκης	<ul style="list-style-type: none"> - Βελτίωση των συνθηκών αξιοποίησης και προσβασιμότητας του παράκτιου χώρου. - Αναγκαιότητα προστασίας των ακτών από φαινόμενα διάβρωσης. - Αναγκαιότητα πολεοδομικού ανασχεδιασμού στην παράκτια περιοχή ΖΑΔ-1 (Περαία) λόγω παραχώρησης του μεγαλύτερου τμήματος στην ΑΖΚ για δημιουργία Επιχειρηματικού Πάρκου (Thess-Intec). 	<ul style="list-style-type: none"> - Στρατηγικός ανασχεδιασμός του θαλάσσιου μετώπου, με σκοπό την προστασία του, την αποκατάσταση και ανάδειξή του, την εξασφάλιση της συνέχειας και προσβασιμότητάς του, και με μέριμνα για τη μη διατάραξη της φυσικής ακτογραμμής. - Ενιαίος φυσικός σχεδιασμός και ανασύνταξη των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου εντός της μητροπολιτικής περιοχής Θεσσαλονίκης, και σύνδεσή τους με τους χώρους προστασίας φυσικού περιβάλλοντος στις όμορες ζώνες. Γενικότερα, εφαρμογή πολιτικής πρασίνου ως πολιτική πρώτης προτεραιότητας για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και του φαινομένου της αστικής νησίδας θερμότητας. - Ενθάρρυνση της εγκατάστασης, υπό προϋποθέσεις, επενδύσεων τριτογενούς χαρακτήρα σε περιοχές χαρακτηρισμένες με ειδικές κανονιστικές ρυθμίσεις ως υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων. - Δημιουργία ζωνών εναλλακτικών δραστηριοτήτων και υπαίθριων πάρκων αναψυχής και αθλητισμού. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 451 ΑΑΠ/2013). - Παράκτια ζώνη οικισμών Περαίας, Νέων Επιβατών και ζώνη Γ του οικισμού Αγ. Τριάδας: Εντός σχεδίου ζώνη σε βάθος 2 οικοδομικών τετραγώνων, και υπολειπόμενη εκτός σχεδίου περιοχή σε συνέχεια των παραπάνω τμημάτων του ρυμοτομικού σχεδίου και της ακτογραμμής. Η εντός σχεδίου ζώνη διατρέχει 6 Πολεοδομικές Ενότητες, και το ΓΠΣ προτείνει να υπαχθεί στις περιοχές αναπλάσεων του άρθρου 8 του Ν.2508/1997. Για την εκτός σχεδίου περιοχή (μεταξύ του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και της ακτογραμμής) δεν ορίζονται κάποιες ρυθμίσεις. - Ζώνη Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων (ΖΑΔ) 1: Προς πολεοδόμηση περιοχή, μετά την αφαίρεση του αγροτεμαχίου 1140 της διανομής οικισμού Περαίας που ήδη παραχωρήθηκε στην Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας για την ανάπτυξη επιχειρηματικού πάρκου (Διεθνούς Τεχνολογικού Πάρκου 4ης γενιάς - ThessINTEC). Σημειώνεται ότι για τη ΖΑΔ 1 το ΓΠΣ προτείνει να ενταχθεί στο σχέδιο ως περιοχή τουρισμού - 	<ul style="list-style-type: none"> - Συνθήκες δυσχερούς προσβασιμότητας και πλήρους εγκατάλειψης στην ερημωμένη περιοχή ΝΔ του αεροδρομίου - Ανατροπή των κατευθύνσεων του ΓΠΣ και «σύγκρουση» πολεοδομικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού, λόγω παραχώρησης έκτασης για εθνικού στρατηγικού στόχου δραστηριότητα (επιχειρηματικό πάρκο καινοτομίας). - Απουσία σαφών κατευθύνσεων για την παράκτια ζώνη ανάπτυξης.

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Παραλιακό Μέτωπο ανά Δήμο	Κρίσιμα ζητήματα ανάπτυξης στο παραλιακό μέτωπο	Συναφείς Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Στρατηγικού Σχεδιασμού	Προτάσεις Ρυθμιστικού Σχεδιασμού (ΓΠΣ) ή άλλων Σχεδίων στην Περιοχή Παρέμβασης	Αδυναμίες/Περιορισμοί
		- Προγραμματισμός της τάσης να μετατρέπονται οι άλλοτε παραθαλάσσιοι προσφυγικοί οικισμοί σε περιοχές πρώτης κατοικίας, προσελκύοντας ανάλογες χρήσεις του ιδιωτικού τομέα με εφαρμογή κατάλληλων πολεοδομικών όρων και με παράλληλη διαφύλαξη του φυσικού χαρακτήρα του τοπίου για τη διατήρηση του χαρακτήρα τους.	αναψυχής, υπερτοπικού πόλου κεντρικών λειτουργιών και υπερθεματικό πάρκο πρασίνου – πολιτισμού – αναψυχής.	

4.2. ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Το Παραλιακό Μέτωπο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης είναι το ανάπτυγμα της παράκτιας ζώνης του Θερμαϊκού κόλπου, από την εκβολή του Γαλλικού ποταμού (περιοχή Καλοχωρίου) έως το Μεγάλο Έμβολο της περιοχής του Αγγελοχωρίου. Το συνολικό ανάπτυγμα του παραλιακού μετώπου έχει μήκος περί τα 40 χλμ. με κυμαινόμενο πλάτος, και ανήκει διοικητικά στους Δήμους Δέλτα, Αμπελοκήπων - Μενεμένης, Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς, Πυλαίας - Χορτιάτη, Θέρμης και Θερμαϊκού.

Το **όραμα** για το παραλιακό μέτωπο της Θεσσαλονίκης προσδιορίζεται από το πραγματικό άνοιγμα του πολεοδομικού συγκροτήματος σε όλο το ανάπτυγμά του προς την θάλασσα, μετασχηματίζοντας τον παράκτιο χώρο, με την ανασύνθεση των πολεοδομικών ρυθμίσεών του.

Η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, που είναι και ο φορέας εκπόνησης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της και των ορίων της μητροπολιτικότητάς της (Δ.Κ.Καλοχωρίου Δήμου Δέλτα έως και Δ.Κ. Αγ. Τριάδας Δήμου Θερμαϊκού) ξεκίνησε τη διαδικασία για την ωρίμανση και τον προσδιορισμό του περιεχομένου του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για το Παραλιακό Μέτωπο Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης.

Της εκκίνησης της διαδικασίας προηγήθηκε ευρεία διαβούλευση με τους εμπλεκόμενους ΟΤΑ με κατάθεση προτάσεων και δεδομένων από την πλευρά τους με στόχο την καταγραφή μιας ενιαίας ολοκληρωμένης κοινής αποδοχής.

Στο παραπάνω πλαίσιο, ζητήθηκαν συναντήσεις για τον ίδιο λόγο, με την Εγνατία Οδό Α.Ε. (με αντικείμενο την θαλάσσια συγκοινωνία) και το Αττικό Μετρό Α.Ε. (με αντικείμενο την επέκταση του μετρό από Καλαμαριά προς Αεροδρόμιο).

Με την υπ αριθμ. 108/2018 Απόφαση Περιφερειακού Συμβουλίου Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΑΔΑ:6ΣΣ47ΛΛ-7ΟΝ) αποφασίστηκε η ολοκλήρωση των διαδικασιών που απαιτούνται για την εκπόνηση της μελέτης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για το Παραλιακό μέτωπο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης και τέθηκαν το περιεχόμενο και η στόχευση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Βασική στόχευση είναι η ανάδειξη της μεγάλης εικόνας, που αποτυπώνει το συνολικό εγχείρημα σχεδιασμού των Δήμων και της Περιφέρειας ΚΜ, με στόχο την δημιουργία ενός παραλιακού μετώπου, που θα γίνει πόλος ανάπτυξης και οικονομικής δραστηριότητας και την αναβάθμιση του επιπέδου ζωής των πολιτών, η οποία θα περιλαμβάνει την συνεχή παράκτια ζώνη από την περιοχή της ΔΚ Καλοχωρίου έως την ΔΚ Αγίας Τριάδας, με προτάσεις ισόρροπα κατανεμημένης ανάπτυξης, που αναδεικνύουν και ενισχύουν την μοναδικότητα όσον αφορά την χωροθέτηση τους και θα επιβεβαιώνει τον Μητροπολιτικό χαρακτήρα του παραλιακού μετώπου ενισχύοντας το με αντίστοιχου επιπέδου προτάσεις.

Σύμφωνα με τα παραπάνω βασικός σκοπός της μελέτης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι η ανάδειξη του παραλιακού μετώπου με ρυθμίσεις και παρεμβάσεις που θα αφορούν την ενίσχυση της κινητικότητας, την αναβάθμιση του περιβάλλοντος και του πολιτισμού και την οικονομική ανάπτυξη, αποδίδοντας νέο, ρυθμισμένο πολεοδομικά, δημόσιο χώρο, στους κατοίκους και τους επισκέπτες του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης.

Με το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο αναμένεται να αναδειχθούν και να επιλυθούν όλα τα επιμέρους ζητήματα-προβλήματα που σχετίζονται με τις πολεοδομικά ατελείς ρυθμίσεις της

περιοχής και να επιτευχθεί η χωρική οργάνωση και η ανάπτυξη σχεδίων, έργων και προγραμμάτων αστικής ανάπτυξης για το σύνολο της ευρύτερης περιοχής.

Σκοπός του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι να ρυθμιστεί χωρικά, σε κυμαινόμενο κατά περίπτωση βάθος, η παράκτια ζώνη του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, ώστε να λειτουργήσει ως υποδοχέας σχεδίων και έργων υπερτοπικής κλίμακας και προγραμμάτων αστικής ανάπτυξης και περιβαλλοντικής προστασίας, στα πλαίσια μιας ενιαίας θεώρησης ρύθμισης, και συντεταγμένης υλοποίησης για την εξυπηρέτηση του παραπάνω σκοπού.

Στα παραπάνω πλαίσια οι βασικές αρχές για τη σύνταξη του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και της χωρικής οργάνωσης του παραλιακού μετώπου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης είναι:

- η ανάδειξη, εδραίωση και ενίσχυση του μητροπολιτικού χαρακτήρα του
- η κατάργηση της χωρικής ασυνέχειας που παρατηρείται σήμερα
- η αποκατάσταση της προσβασιμότητας σε σημεία που παραμένουν απρόσιτα για το κοινό
- η δημιουργία άξονα – διαδρομής απρόσκοπτης μετακίνησης πεζού και ποδηλάτου
- η ρύθμιση των χρήσεων στα πλαίσια συνολικής και ενιαίας θεώρησης
- η ανάδειξη και ενσωμάτωση όλων των νέων και ισχυουσών ανάλογων χρήσεων και παρεμβάσεων
- η ενεργοποίηση όλων των προβλεπόμενων και θεσμοθετημένων ρυθμίσεων δίνοντάς τους ουσιαστικό χωροταξικό και πολεοδομικό περιεχόμενο
- η ενσωμάτωση στο σχεδιασμό παραμέτρων από υπερτοπικής κλίμακας μητροπολιτικού χαρακτήρα μελέτες και έργα (θαλάσσια συγκοινωνία, επέκταση του Metro προς αεροδρόμιο, επέκταση αεροδιαδρόμου)

Η επίτευξη των παραπάνω στόχων θα γίνει με μελέτες, ενέργειες, έργα και διαδικασίες που θα περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα Ενεργοποίησης του ΕΠΣ. Η εκτέλεση που παραπάνω προγράμματος στα πλαίσια του προταθέντος Χρονοδιαγράμματος, Προϋπολογισμού του και Πηγών Χρηματοδότησής του θα εξειδικευθεί με την εφαρμογή των προτεινόμενων τεχνικών έργων και των αντίστοιχων τεχνικών μελετών τους και μελετών περιβαλλοντικής θεώρησής τους, των μελετών πολεοδομικού και αστικού σχεδιασμού και των απαιτούμενων υποστηρικτικών μελετών τους από τον φορέα εφαρμογής του ΕΠΣ, που θα οριστεί με το εγκριτικό Π.Δ.

Πέραν των παραπάνω οι προτεινόμενες ρυθμίσεις του ΕΠΣ θα πρέπει να είναι εναρμονισμένες και συμβατές με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου στρατηγικού σχεδιασμού καθώς και με τα τρέχοντα προγράμματα μελέτες και έργα στρατηγικού χαρακτήρα σε επίπεδο ΠΣΘ.

Συνοπτικά η πρόταση του ΕΠΣ είναι η με την χρήση θεσμικών εργαλείων πολεοδομικού και αστικού σχεδιασμού δημιουργία παράκτιας διαδρομής κίνησης πεζού και ποδηλάτου που θα αποτελεί τον άξονα σύνδεσης μεταξύ των υφιστάμενων και νέων προτεινόμενων υπερτοπικών πόλων πράσινου, αναψυχής και πολιτισμού με ταυτόχρονη ρύθμιση των χωρικών παραμέτρων και πολεοδομικών δεδομένων τους.

Τα παραπάνω σε σύνδεση με τοπικά σημεία εξυπηρέτησης ανάλογων χρήσεων και δραστηριοτήτων τα αντίστοιχα προτεινόμενα τεχνικά έργα, τις ακτομηχανικές παρεμβάσεις, τις περιβαλλοντικές εξυγιάνσεις, την μελλοντική εξυπηρέτηση από το υπό ολοκλήρωση

Metro της πόλης και την προβλεπόμενη θαλάσσια συγκοινωνία θα αποτελούν το περιεχόμενο των ρυθμίσεων του ΕΠΣ

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις της περιοχής παρέμβασης και η χωρική αναφορά αυτής αναδεικνύουν τον κεντρικό της ρόλο στον ρυθμιστικό σχεδιασμό επιμέρους περιοχών του Π.Σ.Θ.

Στον χάρτη χωρικών δεδομένων και παρεμβάσεων απεικονίζεται η αμεσότητα των ρυθμίσεων και των σχέσεων της περιοχής παρέμβασης με τα παρακάτω:

- Η σχέση του Δυτικού Τόξου με την περιοχή παρέμβασης (ανάπλαση Δενδροπόταμου) και την σύνδεση με τις περιοχές παρέμβασης των εκπονούμενων ΕΠΣ των πρώην στρατοπέδων Μεγ.Αλεξάνδρου και Παύλου Μελά.
- Η λειτουργική σχέση με τους κύριους κάθετους άξονες στη Πυρίκαυστο Ζώνη.
- Η άμεση σχέση με την ανάπλαση του νέου Εκθεσιακού κέντρου της ΔΕΘ.
- Η λειτουργική σχέση με τους κύριους κάθετους άξονες στην Ανατολική Θεσσαλονίκη που την συνδέουν με τις ανάλογες περιοχές παρέμβασης των ΕΠΣ του νέου γηπέδου του ΠΑΟΚ και των κεραμείων Αλλατίνη.
- Η άμεση σχέση του προτεινόμενου για χωροθέτηση επιχειρηματικού πάρκου για την ανάπτυξη Ναυπηγοεπισκευαστικής Ζώνης του αλιευτικού στόλου του Θερμαϊκού, σε συνέχεια του προγραμματισμένου Τεχνολογικού Πάρκου 4ης γενιάς Thess-INTEC.

Επισημαίνεται ότι όλες οι θεσμοθετημένες ρυθμίσεις καθώς και υπό εκπόνηση ή προτεινόμενες μελέτες και έργα σε εκτάσεις και χώρους που δεν περιλαμβάνονται στην περιοχή παρέμβασης του ΕΠΣ, αλλά έχουν άμεση σχέση με αυτή, συνεχίζουν να είναι σε ισχύ και η υλοποίηση τους θα γίνει σύμφωνα με το θεσμικό καθεστώς που τις διέπει.

4.3. ΠΡΟΤΥΠΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ - ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ

4.3.1. ΠΡΟΤΥΠΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Το πρότυπο χωρικής οργάνωσης ορίζεται λαμβάνοντας υπόψη την παραπάνω ανάλυση και αξιολόγηση, τις προοπτικές και τους στόχους που απορρέουν από πολιτικές, προγράμματα και σχέδια υπερκείμενου σχεδιασμού, το ευρύτερο πλαίσιο των εξειδικευμένων κατευθύνσεων που προκύπτουν από το ρυθμιστικό σχεδιασμό, καθώς και τις προκλήσεις που οφείλει να αντιμετωπίσει στα πλαίσια των ως άνω βασικών αρχών που έχουν τεθεί.

Σημαντικός και ιδιαίτερος ρόλος στη διαμόρφωση του προτύπου χωρικής οργάνωσης είναι η πρωτοβουλία της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας η οποία με το θεσμικό κύρος της μητροπολιτικότητας της διερεύνησε τις προϋποθέσεις για την καταγραφή μιας ενιαίας ολοκληρωμένης άποψης και την στοίχιση σε αυτή όλων των εμπλεκόμενων φορέων και πρωτοβουλιών για την ανάδειξη της μεγάλης εικόνας που θα στοχεύει στο άνοιγμα του πολεοδομικού συγκροτήματος από το Καλοχώρι έως το Αγγελοχώρι σε όλο το ανάπτυγμα του προς την θάλασσα μετασχηματίζοντας τον παράκτιο χώρο, με στοχευόμενες παρεμβάσεις και ρυθμίσεις «θεσμικά θωρακισμένες».

Το χωρικό πρότυπο οργάνωσης ενσωματώνει όλες τις παραπάνω παραμέτρους και υπακούει στις στρατηγικές και τους στόχους που τέθηκαν για την αντιμετώπιση των προκλήσεων και την αξιοποίηση των δυνατοτήτων και των προοπτικών με βασικές προτεραιότητες:

- στη δημιουργία συνεχόμενης παράκτιας ζώνης αναψυχής και άξονα περιπάτου,
- στην απρόσκοπτη μετακίνηση με ποδήλατο εντός της ζώνης αυτής,
- στην εξυπηρέτησή της από την θαλάσσια συγκοινωνία και τις μελλοντικές προς αεροδρόμιο επεκτάσεις του μετρό,
- στο συνταίριασμα με τους υφιστάμενους χώρους πολιτισμού, αθλητισμού, υπαίθριας αναψυχής, με ανάδειξη και ενσωμάτωση όλων των νέων ανάλογων χρήσεων και παρεμβάσεων,
- στην κατάργηση της ασυνέχειας και την ενοποίηση των ιστορικών τόπων με τα νέα τοπόσημα αναφοράς μνήμης της πόλης,

έτσι ώστε να αποτελέσουν περιεχόμενο της νέας ταυτότητας της μητροπολιτικής περιοχής της Θεσσαλονίκης.

Ειδικότερα, οι στόχοι που αναφέρονται στην υπ αριθμ. 108/2018 Απόφαση Περιφερειακού Συμβουλίου Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΑΔΑ:6ΣΣ47ΛΛ-7ΟΝ), η οποία εγκρίθηκε μετά το πέρας της διαδικασίας ωρίμανσης και διαβούλευσης με τους εμπλεκόμενους φορείς, και αποτελούν τους βασικούς πυλώνες έτσι ώστε το παραλιακό μέτωπο της Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης να γίνει ένας νέος πόλος ανάπτυξης αναβαθμίζοντας το επίπεδο ζωής των πολιτών και των χρηστών είναι:

- Η εξυγίανση και ανάπλαση της περιοχής του Δενδροποτάμου και των βυρσοδεψείων και θα την ενώνει λειτουργικά, τόσο από την μία πλευρά με τις προτεινόμενες υπερτοπικές δραστηριότητες στην οδό 26ης Οκτωβρίου, όσο και από την άλλη πλευρά προς Καλοχώρι, με φιλοπεριβαλλοντικές αναστρέψιμες παρεμβάσεις.
- Η δημιουργία των προϋποθέσεων περιπατητικού άξονα, από το νέο Μουσείο Ολοκαυτώματος έως την Πλατεία Ελευθερίας, διαμέσου των εγκαταστάσεων του παλαιού Εμπορευματικού Σταθμού, δημιουργώντας την πορεία μνήμης, σε ανάδειξη της Νεώτερης Ιστορίας της Θεσσαλονίκης.
- Η αναβάθμιση του άξονα περιπάτου και ποδηλάτου από τον Λευκό Πύργο έως τον ΟΛΘ με αντίστοιχη διερεύνηση της επαναχάραξης του άξονα ποδηλάτου από τον ΟΜΜΘ έως τον Λευκό Πύργο.
- Η πολεοδομική ρύθμιση στο νότιο άκρο του Δήμου Θεσσαλονίκης, με ενιαία πολεοδομική αντιμετώπιση της περιοχής του ΟΜΜΘ – Ποσειδωνίου – Αλλατίνη και της εκτός σχεδίου παράκτιας περιοχής στο όριο με τον Δήμο Καλαμαριάς.
- Η ενεργοποίηση όλων των προβλεπόμενων και θεσμοθετημένων ρυθμίσεων στο παράκτιο μέτωπο του Δήμου Καλαμαριάς, δίνοντας τους ουσιαστικό χωροταξικό και πολεοδομικό περιεχόμενο.
- Η ολοκλήρωση των παρεμβάσεων έως το αγρόκτημα του ΑΠΘ, με τις ανάλογες ενεργοποιήσεις που προβλέπονται θεσμικά, για το παράκτιο τμήμα του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, ενισχύοντας τον Μητροπολιτικό χαρακτήρα τους, με την άμεση σύνδεση τους με την ιδιαίτερα αναπτυγμένη υπερτοπική περιοχή με χρήσεις του τριτογενή, σε συνδυασμό με την γραμμή επέκτασης του μετρό προς το αεροδρόμιο.
- Η διερεύνηση χωροθέτησης Ναυπηγοεπισκευαστικής ζώνης Κεντρικής Μακεδονίας ανάλογης δυναμικότητας με τις αντίστοιχες εγκαταστάσεις που λειτουργούν εκτός θεσμικού και αδειοδοτικού πλαισίου στο παραλιακό μέτωπο του Δήμου Πυλαίας – Χορτιάτη.

- Η επανάκτηση του ρόλου και των στοιχείων ανάπτυξης της παράκτιας περιοχής του Δήμου Θερμαϊκού, ως κύριας ζώνης θαλάσσιας αναψυχής του ΠΣΘ, με την επικαιροποίηση των δεδομένων και προβολή των αναμνήσεων των δεκαετιών του '60 και '70.

4.3.2. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ

Η περιοχή παρέμβασης προσδιορίστηκε ώστε να αναδειχθούν και να επιλυθούν τα επιμέρους ζητήματα-προβλήματα που εντοπίζονται κατά μήκος του παράκτιου μετώπου για την εξυπηρέτηση και επίτευξη των στόχων που ορίστηκαν με το πρότυπο χωρικής οργάνωσης που περιγράφηκε παραπάνω.

Η κύρια στόχευση της περιοχής παρέμβασης είναι η συνεχόμενη παράκτια αναψυχή και άξονας περιπάτου, η απρόσκοπτη μετακίνηση με ποδήλατο εντός αυτής, η εξυπηρέτησή της με την προβλεπόμενη θαλάσσια συγκοινωνία και τις μελλοντικές επεκτάσεις του Metro, το συνταίριασμα της με τους υφιστάμενους χώρους πολιτισμού, αθλητισμού, υπαίθριας αναψυχής, η ανάδειξη και ενσωμάτωση όλων των νέων ανάλογων χρήσεων και παρεμβάσεων, η κατάργηση της ασυνέχειας, η ενοποίηση των ιστορικών τόπων με τα νέα τοπόσημα αναφοράς και μνήμης της πόλης.

Οι επιμέρους στόχοι για την εξυπηρέτηση της είναι:

- η ενσωμάτωση και εφαρμογή της μελέτης που αφορά την αποκατάσταση της λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου.
- η εξυγίανση και η παράλληλη δημιουργία προϋποθέσεων πορείας πεζού και ποδηλάτου στο παράκτιο τμήματος από το όριο της πρώην χωματερής στη Δ.Ε. Εχεδώρου έως την εκβολή του Δενδροποτάμου.
- η εξυγίανση και ανάπλαση της περιοχής του Δενδροποτάμου και των βυρσοδεψείων και η λειτουργική της ένωση με την οδό 26ης Οκτωβρίου.
- Η ανάπτυξη δυτικού μητροπολιτικού πάρκου στην έκταση του παλιού εμπορευματικού σιδηροδρομικού σταθμού.
- Η ενσωμάτωση των ρυθμίσεων υφισταμένων και προτεινόμενων στο παραλιακό μέτωπο του Δήμου Θεσσαλονίκης από τον ΟΛΘ έως το ΟΜΜΘ.
- Ο ενιαίος πολεοδομικός σχεδιασμός και ρυθμίσεις της περιοχή του ΟΜΜΘ – Ποσειδωνίου – Αλλατίνη και της εκτός σχεδίου παράκτιας περιοχής στο όριο με τον Δήμο Καλαμαριάς.
- Η πολεοδομική εξειδίκευση των θεσμοθετημένων ρυθμίσεων στο παράκτιο μέτωπο του Δήμου Καλαμαριάς και Δ.Ε. Πυλαίας έως το αγρόκτημα του ΑΠΘ.
- Η ενσωμάτωση της προβλεπόμενης λειτουργίας και χρήσεων του αγροκτήματος του ΑΠΘ στη δημιουργία ανατολικού μητροπολιτικού πάρκου - βοτανικού κήπου.
- Οι πολεοδομικές ρυθμίσεις για την αναβίωση της παράκτιας ζώνης της Δ.Ε. Θερμαϊκού ως κολυμβητική περιοχή του ΠΣΘ.
- Η διερεύνηση χωροθέτησης ναυπηγοεπισκευαστικής ζώνης στο νοτιοδυτικό όριο του Αεροδρομίου "Μακεδονία" σε ακίνητο του Δήμου Θέρμης
- Η ρύθμιση για την αξιοποίηση του ακινήτου του ΤΑΙΠΕΔ, που περικλείει το ως άνω ακίνητο του Δήμου Θέρμης για τη χωροθέτηση ναυπηγοεπισκευαστικής ζώνης, ως οργανωμένο υποδοχέα χονδρεμπορίου

Στο παραπάνω πλαίσιο, οι προτεινόμενες ρυθμίσεις και παρεμβάσεις περιλαμβάνουν:

- Τη δημιουργία διαδρομής περιπάτου και ποδηλάτου, καθ' όλο το μήκος της περιοχής παρέμβασης, για την απρόσκοπτη μετακίνηση μεταξύ φυσικών, πολιτιστικών και οικιστικών χώρων. Η διαδρομή περιλαμβάνει παραθαλάσσιες διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου καθώς και αστικούς άξονες που θα εξασφαλίζουν την συνέχεια αυτής.
- Την ρύθμιση των χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου της Δ.Ε. Εχεδώρου με ενσωμάτωση και των ρυθμίσεων και προβλέψεων της μελέτης «Αποκατάσταση – Διατήρηση της Λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου» του Εθνικού Κέντρου Βιοτόπων-Υγροτόπων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΚΥΑ 12966/23-03-2009 (ΦΕΚ 220ΑΑΠ/2009) του εθνικού πάρκου «Χαρακτηρισμός των χερσαίων, υδάτινων και θαλάσσιων περιοχών των εκβολών των ποταμών Γαλλικού, Αξιού, Λουδία και Αλιάκμονα, της Αλυκής Κίτρους και της λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου και της ευρύτερης περιοχής τους ως εθνικού πάρκου και καθορισμού χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης».
- Την προστασία της παρόχθιας ζώνης του Δενδροποτάμου με την όμορη περιοχή των παλιών βυρσοδεψείων με ειδικότερες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις για την ανάπλαση και εξυγίανση της περιοχής σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις όρους και περιορισμούς για την προστασία της.
- Την αποσαφήνιση του θεσμικού καθεστώτος στην περιοχή του παλιού εμπορευματικού σταθμού, την ένταξη του σε σχέδιο πόλης για τη δημιουργία Μητροπολιτικού Πάρκου μέσω πολεοδομικών ρυθμίσεων και κατευθύνσεων που θα είναι θεσμικά κατοχυρωμένες εφικτές και υλοποιήσιμες. Η ένταξη στο σχέδιο του ακινήτου θα έχει ως εισφορά γης η οποία θα αποδοθεί στο Δήμο μοναδικά ως Κοινόχρηστος Χώρος, ο οποίος σε συνδυασμό με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις (ΜΣΔ, ενιαία διαμόρφωση αδόμητων χώρων και δίκτυο δευτερευόντων κοινόχρηστων χώρων θα είναι ικανός για τη δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου υπερτοπικού χαρακτήρα που είναι και το ζητούμενο από την πλευρά του Δήμου Θεσσαλονίκης, όπως αποτυπώνεται μεν στις προθέσεις του αλλά δίχως την απαραίτητη υποστήριξη από τις προτεινόμενες ρυθμίσεις από το αναθεωρημένο ΓΠΣ.
- Την ενσωμάτωση των ρυθμίσεων υφισταμένων και προτεινόμενων στο παραλιακό μέτωπο στην περιοχή της νέας παραλίας έως την περιοχή του Μεγάρου Μουσικής και με την πρόβλεψη ρυθμίσεων και παρεμβάσεων για την απομάκρυνση της παράτυπης στάθμευσης οχημάτων από των αναπλασμένο πρόσφατα χώρο, με χωροθέτηση νέων υπόγειων χώρων στην απέναντι πλευρά της Λεωφόρου Μεγ. Αλεξάνδρου, καθώς και την πρόβλεψη για τη δημιουργία ποδηλατοδρόμου εκτός της αναπλασμένης περιοχής, ώστε να παραμένει εντός της αναπλασμένης ζώνης η κίνηση του ποδηλάτου μόνο ως αναψυχή.
- Την ενιαία ουσιαστική ρύθμιση της περιοχής Μεγάρου Μουσικής – Ποσειδωνίου – Αλλατίνη και της εκτός σχεδίου παράκτιας περιοχής η οποία προτείνεται και από το ΓΠΣ για ένταξη στο σχέδιο, για τη δημιουργία ενός νέου μητροπολιτικού επιπέδου υπερτοπικού πόλου Πολιτισμού Αθλητισμού και Κεντρικών Λειτουργιών με αποκατάσταση των διατηρητέων κτισμάτων των μύλων Αλλατίνη με χρήσεις και πολιτικές βιώσιμες, αναδιάταξη των χώρων αθλητικών εγκαταστάσεων κολύμβησης και ναυταθλητισμού συνοδευόμενες από τις απαιτούμενες ρυθμίσεις για την υλοποίησή τους, καθώς στο ΓΠΣ που θέτει του ίδιους στόχους για την περιοχή δίνονται μόνο κατευθύνσεις ανάπτυξης και όχι ουσιαστικές ρυθμίσεις.

- Την ρύθμιση των χρήσεων γης όρων και περιορισμών δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές - Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) - του Δήμου Καλαμαριάς στις οποίες από το εγκεκριμένο ΓΠΣ Δήμου Καλαμαριάς δεν ορίζονται χρήσεις γης, για την ανάπτυξη δραστηριοτήτων τουρισμού – αναψυχής, πολιτισμού ναυταθλητισμού, τον καθορισμό όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία κολυμβητικής περιοχής, καθώς και ρυθμίσεις για το προτεινόμενο από το εγκεκριμένο ΓΠΣ Αλιευτικό Καταφύγιο Νέας Κρήνης.
- Τον επαναπροσδιορισμό των χρήσεων γης, των όρων και περιορισμών δόμησης για την Π.Ε. 15 της Δ.Ε. Πυλαίας που προτείνεται για ένταξη στο σχέδιο πόλης, λαμβάνοντας υπόψη τα νέα κυκλοφοριακά δεδομένα από την επέκταση της γραμμής ΜΕΤΡΟ προς αεροδρόμιο, για τη δημιουργία οργανωμένου υπερτοπικού πόλου κεντρικών λειτουργιών και τουρισμού – αναψυχής και τη διαμόρφωση των όρων και των προϋποθέσεων, με παράλληλη απομάκρυνση και μετεγκατάσταση σε άλλη θέση των παράνομων υφιστάμενων ναυπηγοεπισκευαστικών εγκαταστάσεων, για τη δημιουργία παραλιακού κοινόχρηστου χώρου σε όλο το μήκος της περιοχής, ο οποίος με ρυθμίσεις και όρους που αφορούν την ενιαία διαμόρφωση των αδόμητων χώρων και το δίκτυο δευτερευόντων κοινόχρηστων χώρων, καθώς και τη διερεύνηση δυνατότητα δημιουργίας κολυμβητικής ακτής μετά από ακτομηχανικές μελέτες και έργα θα αποτελέσει νέο πόλο για την ευρύτερη περιοχή του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης.
- Την ανάπτυξη της περιοχής του Αγροκτήματος ΑΠΘ ως νέο Μητροπολιτικό Πάρκο – Πανεπιστημιακός Βοτανικός Κήπος και ανάδειξη και προστασία του μη χαρακτηρισμένου υγροτόπου, με νέες ρυθμίσεις χρήσεων γης και όρων δόμησης που θα εξυπηρετούν τους σκοπούς του Πανεπιστημίου αλλά και την εξυπηρέτηση της γραμμής ΜΕΤΡΟ προς Αεροδρόμιο.
- Την χωροθέτηση επιχειρηματικού πάρκου ως υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων σχετιζόμενων με τη ναυπηγοεπισκευαστική δραστηριότητα για την υποστήριξη του αλιευτικού στόλου του Θερμαϊκού κόλπου, στην παραθαλάσσια έκταση του Δήμου Θέρμης, σε επαφή με το δυτικό όριο του αεροδρομίου «Μακεδονία» ρυθμίζοντας τις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης.
- Τη ρύθμιση του ακινήτου του ΤΑΙΠΕΔ, που περικλείει το ως άνω ακίνητο του Δήμου Θέρμης για τη χωροθέτηση ναυπηγοεπισκευαστικής ζώνης, με την ένταξη του ως Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Χονδρεμπορίου με σκοπό την αξιοποίηση και τη δημιουργία οργανωμένου πόλου χονδρεμπορίου – μεταφορών που θα λειτουργεί σε συνδυασμό τόσο με τις του αεροδρομίου που βρίσκεται σε άμεση επαφή με αυτό όσο και με τις περιβάλλουσες χρήσεις της του Τεχνολογικού Πάρκου 4^{ης} Γενίας ThessIntec που χωροθετείται σε όμορο ακίνητο και τη ναυπηγοεπισκευαστική ζώνη.
- Την επαναρύθμιση της περιοχής που απομένει στην Ζώνη Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων 1 μετά την αφαίρεση του ήδη παραχωρημένου ακινήτου στην Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας, ώστε να είναι δυνατή η συνέχιση και ολοκλήρωση της πολεοδόμησης της, με τις διατάξεις του Ν.2508/1997.
- Την ρύθμιση της εκτός αλλά και της εντός εγκεκριμένου σχεδίου παραλιακής περιοχής των οικισμών Περαιάς, Νέων Επιβατών και της ζώνης Γ του οικισμού Αγ. Τριάδας της Δ.Ε. Θερμαϊκού με ρυθμίσεις και όρους και προτάσεις αναθεώρησης του πολεοδομικού σχεδίου με στόχο τη γενικότερη ανάπτυξη και αισθητική αναβάθμιση έτσι ώστε να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις για την τουριστική αξιοποίηση αυτής της αστικής

περιοχής και επανάκτηση του ρόλου που διαδραμάτιζε η περιοχή αυτή τις δεκαετίες '60-'70.

- Την ενσωμάτωση των στάσεων θαλάσσιας συγκοινωνίας που προτείνονται από τη «Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων Προμελέτης και οριστικής μελέτης λιμενικών έργων, περιλαμβανομένης της μελέτης κυματικών συνθηκών και πλωτού κυματοθραύστη για τη θαλάσσια αστική συγκοινωνία Θεσσαλονίκης και των πολυτροπικών συνδέσεων της με τα υπόλοιπα δίκτυ ΜΜΜ» που εκπονήθηκε για την ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟ Α.Ε.

Στον Πίνακα που ακολουθεί αξιολογείται η βαρύτητα των παραπάνω παρεμβάσεων της πρότασης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, ως προς την επίλυση των κρίσιμων ζητημάτων στα επιμέρους τμήματα όπως έχουν διαγνωσθεί προηγουμένως, ως προς τη συνάφεια των επιλογών με τον υπερκείμενο σχεδιασμό, αλλά και κατά πόσον οι παρεμβάσεις τροποποιούν ή διατηρούν τα δεδομένα του ρυθμιστικού σχεδιασμού και άλλων σχεδίων. Επιπρόσθετα, αξιολογείται η βαρύτητα των παρεμβάσεων ανά περιοχή ως προς την συμμετοχή τους στην ικανοποίηση των βασικών αρχών σχεδιασμού και την συνεισφορά τους στην συγκρότηση του προτύπου χωρικής οργάνωσης.

Πίνακας Αξιολόγησης Παρεμβάσεων

Πρόταση παρεμβάσεων ΕΠΣ	Βαθμός επίλυσης κρίσιμων ζητημάτων του παραλιακού μετώπου	Βαθμός συνάφειας με Υπερκείμενο Στρατηγικό Σχεδιασμό	Συσχέτιση με Προβλέψεις Ρυθμιστικού Σχεδιασμού ή Άλλων Σχεδίων	Βαρύτητα συμμετοχής στις βασικές αρχές σχεδιασμού και το πρότυπο χωρικής οργάνωσης
Δήμος Δέλτα	+++	+++	ΤΑΥΤΙΣΗ	+++
Δήμος Αμπελοκήπων- Μενεμένης	++	+++	ΤΑΥΤΙΣΗ	++
Δήμος Θεσσαλονίκης	+++	+++	ΤΑΥΤΙΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΝΕΑ ΠΡΟΤΑΣΗ	+++
Δήμος Καλαμαριάς	++	+++	ΤΑΥΤΙΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ	+++
Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη	++	+++	ΤΑΥΤΙΣΗ ΜΕΡΙΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ	++
Δήμος Θέρμης	+++	+	ΜΕΡΙΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΝΕΑ ΠΡΟΤΑΣΗ	+++
Δήμος Θερμαϊκού	+++	++	ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΜΕΡΙΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ	++

Εξειδικεύοντας την προσέγγιση όσον αφορά στην συσχέτιση των παρεμβάσεων του ΕΠΣ με τις προβλέψεις του ρυθμιστικού σχεδιασμού, ανά Δήμο διαπιστώνονται τα εξής:

- Στον Δήμο Δέλτα, η προτεινόμενη παρέμβαση στην λιμνοθάλασσα Καλοχωρίου (περιοχή ΠΕ.Π.1 του ΕΠΣ) ουσιαστικά ταυτίζεται με το περιεχόμενο της μελέτης του ΕΚΒΥ και σε πλήρη

συμμόρφωση με το περιεχόμενο της ισχύουσας ΚΥΑ του Εθνικού Πάρκου, περιοριζόμενη στην προσθήκη των απαραίτητων όρων πολεοδομικού χαρακτήρα.

- Στον Δήμο Αμπελοκήπων-Μενεμένης, η προτεινόμενη παρέμβαση επίσης ταυτίζεται με τις προβλέψεις του ΓΠΣ υπό την έννοια ότι αφορά σχεδόν αποκλειστικά σε παράκτια διαδρομή, ενώ για την παρόχθια ζώνη και τις εκβολές Δενδροποτάμου (περιοχή ΠΕ.Π.2 του ΕΠΣ) επίσης ταυτίζεται με το περιεχόμενο του ΓΠΣ.

- Στον Δήμο Θεσσαλονίκης, οι παρεμβάσεις που αφορούν το δυτικό τμήμα (ΠΕ.Π.2 και διαδρομές) αλλά και το σύνολο της κεντρικής παραλιακής ζώνης (διαδρομή Παλιάς Παραλίας και Νέα Παραλία – ΟΙΚ.ΠΕ.2) ταυτίζονται με το περιεχόμενο του ΓΠΣ. Αντίθετα, η προτεινόμενη παρέμβαση στην έκταση του Παλαιού Εμπορευματικού Σιδηρ. Σταθμού (ΟΙΚ.ΠΕ.1) τροποποιεί την πρόβλεψη του ΓΠΣ, διατηρώντας ωστόσο την βασική στόχευση που αφορά στη δημιουργία υπερτοπικού πάρκου πρασίνου. Νέα πρόταση αποτελεί η παρέμβαση στον νότιο αναπτυξιακό πόλο ΟΙΚ.ΠΕ.3 (περιοχή ΟΜΜΘ-Ποσειδωνίου-Αλλατίνη) όπου το ΕΠΣ διατυπώνει συγκεκριμένη πρόταση με σαφείς πολεοδομικούς όρους σε αντίθεση με την μελέτη Αναθεώρησης του ΓΠΣ που παραπέμπει σε μελλοντική ειδική μελέτη.

- Στον Δήμο Καλαμαριάς, οι προτάσεις του ΕΠΣ ταυτίζονται με αυτές του ΓΠΣ στα τμήματα των διαδρομών και στο παράκτιο τμήμα της Μίκρας (ΟΙΚ.ΠΕ.4), ενώ στις περιοχές ΠΕΠ του ΓΠΣ (ΠΕ.Π. 3 και 4 κατά το ΕΠΣ) τροποποιούν σημαντικά την πρόβλεψη του ΓΠΣ, καθορίζοντας χρήσεις γης και όρους-περιορισμούς πολεοδομικού χαρακτήρα, σε αντίθεση με το ΓΠΣ που παραπέμπει την ουσιαστική ρύθμιση των περιοχών ΠΕΠ σε μελλοντικές ειδικές περιβαλλοντικές μελέτες. Τροποποίηση συνιστά και η πρόταση του ΕΠΣ για το Ο.Τ. 1074 στην περιοχή Αρετσού (ΟΙΚ.ΠΕ.4).

- Στον Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη οι προτεινόμενες παρεμβάσεις στην Π.Ε. 15 (οριζόμενη ως ΠΕ.Π.Ε.Δ. 1 στην πρόταση του ΕΠΣ) και στο βόρειο τμήμα του Αγροκτήματος ΑΠΘ (ΠΕ.Π.Ε.Δ. 2) ταυτίζονται εν γένει με τις προβλέψεις του ΓΠΣ (ως προς τις γενικές χρήσεις και τον επιδιωκόμενο χαρακτήρα της περιοχής), μερικώς τροποποιούμενες κυρίως ως προς την χωρική διάταξη των χρήσεων εντός της ΠΕ.Π.Ε.Δ. 1, τις εσωτερικές οδικές συνδέσεις και συνυπολογίζοντας την χάραξη της γραμμής επέκτασης του Metro προς αεροδρόμιο. Δευτερεύουσες τροποποιήσεις αφορούν στο περιεχόμενο των ειδικών χρήσεων, στον συντελεστή δόμησης και στην πρόταση για δημιουργία τεχνητής κολυμβητικής ακτής στην ΠΕ.Π.Ε.Δ. 1.

- Στον Δήμο Θέρμης, η προτεινόμενη παρέμβαση στην έκταση του Αγροκτήματος ΑΠΘ (ΠΕ.Π.Ε.Δ. 2) διατηρεί εν γένει τις προβλέψεις του ΓΠΣ και του τοπικού ρυμοτομικού, και η μερική τροποποίηση συνίσταται σε προσθήκη νέας χρήσης σε μικρό τμήμα επί της Λεωφ. Γεωργικής Σχολής καθώς και στην προσθήκη όρων πολεοδομικού χαρακτήρα. Αντίθετα, η χωροθέτηση της ναυπηγοεπισκευαστικής δραστηριότητας ΝΔ του αεροδρομίου (ΠΕ.Π.Ε.Δ. 3) αποτελεί νέα πρόταση του ΕΠΣ.

- Τέλος, στον Δήμο Θερμαϊκού η de facto αναγκαιότητα επανασχεδιασμού της περιοχής ΖΑΔ-1 (εξαιτίας της παραχώρησης μεγάλου τμήματός της στην ΑΖΚ) δημιουργεί εξ' ορισμού συνθήκες τροποποίησης του θεσμοθετημένου ρυθμιστικού σχεδιασμού στη συγκεκριμένη θέση. Πολύ μικρότερης έντασης τροποποιήσεις συνιστούν οι όροι πολεοδομικού χαρακτήρα που προτείνονται για την παράκτια ζώνη των οικισμών Περαιάς, Ν.Επιβατών και Αγ.Τριάδας (περιοχή ΠΕ.Π.4 του ΕΠΣ) και των περιοχών ΟΙΚ.ΠΕ.6 (εντός σχεδίου ζώνη Περαιάς, Ν.Επιβατών) και ΟΙΚ.ΠΕ.7 (παράκτια ζώνη «Γ» Αγ.Τριάδας).

4.4. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ

Το πρότυπο χωρικής οργάνωσης που έχει τεθεί, έχει ως γενικότερο στόχο την ανάπτυξη ενός μητροπολιτικού επιπέδου παραλιακό μέτωπο το οποίο μέσω παρεμβάσεων και ρυθμίσεων θα λειτουργήσει ως υποδοχέας σχεδίων και έργων υπερτοπικής κλίμακας και προγραμμάτων αστικής ανάπλασης και περιβαλλοντικής προστασίας, στα πλαίσια συνολικής και ενιαίας θεώρησης, συντεταγμένης ρύθμισης και υλοποίησης αυτών. Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις και παρεμβάσεις στοχεύουν στη δημιουργία συνεχόμενης παράκτιας ζώνης αναψυχής και άξονα περιπάτου, στη απρόσκοπτη μετακίνηση με ποδήλατο εντός της ζώνης αυτής, στην εξυπηρέτηση της από την θαλάσσια συγκοινωνία και με τις μελλοντικές προς αεροδρόμιο επεκτάσεις του μετρό, στο συνταίριασμα με τους υφιστάμενους χώρους πολιτισμού, αθλητισμού, υπαίθριας αναψυχής με ανάδειξη και ενσωμάτωση όλων των νέων ανάλογων χρήσεων και παρεμβάσεων με την κατάργηση της ασυνέχειας και την ενοποίηση των ιστορικών τόπων με τα νέα τοπόσημα αναφοράς μνήμης της πόλης, έτσι ώστε να αποτελέσει τη νέα ταυτότητα και σημείο αναφορά της περιοχής της Θεσσαλονίκης.

Στα παραπάνω πλαίσια λαμβάνοντας υπόψη και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των επιμέρους τμημάτων και περιοχών της περιοχής παρέμβασης τα εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης περιορίζονται κυρίως στις επιλογές και τρόπου ανάπτυξης των περιοχών που είναι «πολεοδομικά αρρύθμιστες», καθώς επίσης και εκείνων που προτείνονται για ένταξη στο σχέδιο πόλης, επικεντρώνοντας στο χαρακτήρα και το σκοπό (κυρίαρχη και επιτρεπόμενες χρήσεις) για τον οποίο θα ενταχθούν στο σχέδιο. Παρακάτω περιγράφονται οι επιλογές και τα σενάρια ανάπτυξης ανά τμήμα της περιοχής παρέμβασης.

Καταρχάς όσον αφορά τη δημιουργία διαδρομής περιπάτου και ποδηλάτου, καθ' όλο το μήκος της περιοχής παρέμβασης, για την απρόσκοπτη μετακίνηση μεταξύ φυσικών, πολιτιστικών και οικιστικών χώρων θεωρείται δεδομένη και αναγκαία σε κάθε περίπτωση.

Οι ρυθμίσεις και παρεμβάσεις που αφορούν την περιοχή της λιμνοθάλασσας του Καλοχωρίου, η οποία αποτελεί τμήμα Εθνικού Πάρκου ενσωματώνουν και εξειδικεύουν υποχρεωτικά τα οριζόμενα στην ΚΥΑ 12966/23-03-2009 (ΦΕΚ 220ΑΑΠ/2009), συνεπώς δεν υπάρχουν εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης για αυτή και παραμένει ως περιοχή προστασίας.

Ομοίως και η περιοχή της παρόχθιας ζώνης του Δενδροποτάμου με την όμορη περιοχή των παλιών βυρσοδεφείων, καθώς όλες οι προτεινόμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις αποσκοπούν στην προστασία και εξυγίανση της.

Στην περιοχή του παλιού εμπορευματικού σταθμού, η οποία προτείνεται να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης εξετάζονται τρία εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης.

- Το 1^ο σενάριο περιλαμβάνει την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης εξολοκλήρου ως κοινόχρηστος χώρος πρασίνου για τη δημιουργία Μητροπολιτικού Πάρκου με επιτρεπόμενη δόμηση μόνο τα υφιστάμενα κτίρια τα οποία θα φιλοξενήσουν κοινωφελείς δραστηριότητες.
- Το 2^ο σενάριο περιλαμβάνει την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης ως περιοχή κεντρικών λειτουργιών πόλης για τη δημιουργία υπερτοπικού πόλου επιχειρηματικών δραστηριοτήτων με μέσο συντελεστή δόμηση 0,8.
- Το 3^ο σενάριο περιλαμβάνει την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης ως περιοχή κεντρικών λειτουργιών πόλης με περιορισμένη δόμηση σε σαφώς προσδιορισμένες περιοχές δόμησης και μέσο συντελεστή δόμηση 0,25 (στην οποία συμπεριλαμβάνονται τα υφιστάμενα κτίρια), η εισφορά του ακινήτου να

διατεθεί εξολοκλήρου για τη δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου και πολεοδομικές ρυθμίσεις που θα στοχεύουν στην αύξηση και ενιαία αντιμετώπιση με τον υπόλοιπο κοινόχρηστο χώρο πρασίνου του αδόμητου χώρου.

Το σενάριο που προκρίνεται είναι το 3^ο σενάριο, καθώς με την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης με περιορισμένη δόμηση και την διάθεση της εισφοράς γης εξολοκλήρου για τη δημιουργία υπερτοπικού χώρου πρασίνου, θα εξυπηρετηθούν τόσο οι στόχοι του Δήμου αφού θα εξασφαλιστεί ικανού μεγέθους κοινόχρηστος χώρος πρασίνου, όσο και οι στόχοι του ιδιοκτήτη του ακινήτου (ΟΣΕ) για αξιοποίηση της έκτασης.

Στην περιοχή της νέας παραλίας έως την περιοχή του Μεγάρου Μουσικής δεν υπάρχουν εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης καθώς η περιοχή παρέμβασης ταυτίζεται με την υλοποιημένη περιοχή ανάπλασης της «Νέας Παραλίας» και ισχύουν τα οριζόμενα στο σχετικό διάταγμα (ΦΕΚ 358ΑΑΠ/23-11-2012) σύμφωνα με το οποίο τροποποιήθηκε και επεκτάθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Θεσσαλονίκης στην περιοχή του θαλασσίου μετώπου από τον Λευκό Πύργο έως το Μέγαρο Μουσικής.

Στην περιοχή που περιλαμβάνει τις εγκαταστάσεις και τον περιβάλλοντα χώρο του Μεγάρου Μουσικής (ΟΜΜΘ), τις αθλητικές εγκαταστάσεις του «Ποσειδωνίου», την έκταση των Μύλων Αλλατίνη καθώς και τις αδόμητες εκτός σχεδίου εκτάσεις που προτείνεται να ενταχθούν σε σχέδιο πόλης και χαρακτηρίζεται από το υπό αναθεώρηση ΓΠΣ ως Περιοχή Ειδικής Ρύθμισης – Μελέτης εξετάζονται δύο εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης.

• **Με το 1^ο σενάριο όπως έχει διατυπωθεί με το αρ. πρωτ. 484087(1600)/09-09-2020 έγγραφό της Ομάδας Επίβλεψης προτείνεται:**

«Η περιοχή στο ανατολικό όριο του Δήμου Θεσσαλονίκης, που περιλαμβάνει την έκταση των Μύλων Αλλατίνη, του χώρου του Μεγάρου Μουσικής Θεσσαλονίκης, του Ποσειδωνίου και της εκτός σχεδίου περιοχής στον Κελλάριο όρμο, μέχρι το όριο με τον Δήμο Καλαμαριάς, αποτελεί ένα τμήμα του αστικού ιστού της πόλης με μέτωπο στην θάλασσα, στο οποίο αναπτύσσονται, κατά ένα μέρος του, λειτουργίες αθλητισμού και πολιτισμού, ενώ κατά το υπόλοιπο τμήμα του εμφανίζει στοιχεία υποβάθμισης και εγκατάλειψης και απαιτείται η ρύθμισή του.

Στόχος της πρότασής μας είναι η δημιουργία ενός πολυλειτουργικού μητροπολιτικού πόλου με θετική επίδραση στο περιβαλλοντικό αποτύπωμα, με τη δημιουργία εκτεταμένων ελεύθερων χώρων και τη διεύθυνση του πρασίνου εντός του οικιστικού ιστού, την ανάπτυξη κοινωφελών δραστηριοτήτων και την συντήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη των ιστορικών διατηρητέων κτιρίων των Μύλων Αλλατίνη.

Βασική επιδίωξη του παρόντος σεναρίου είναι η διαμόρφωση μίας στρατηγικής επανάχρησης του διατηρητέου συγκροτήματος των Μύλων Αλλατίνη με γνώμονα τη δημιουργία ενός πρωτοποριακού σχεδίου αστικής αναγέννησης της περιοχής, μετατρέποντάς την σε μία συμβολική πύλη για την περιοχή του παραλιακού μετώπου.

Η αναδιαμόρφωση του ιστορικού βιομηχανικού συγκροτήματος με χρήση γης αυτή των κεντρικών λειτουργιών θα μεταμορφώσει και θα αναζωογονήσει μια από τις πλέον σημαντικές πολιτιστικά περιοχές της ανατολικής Θεσσαλονίκης, εξασφαλίζοντας τη δημιουργία ενός πολυλειτουργικού χώρου μικτών χρήσεων (κατοικία, γραφεία, ξενοδοχείο, εστίαση-αναψυχή, πολιτισμός, εμπορικές δραστηριότητες συνεδριακό κέντρο κ.λ.π.) και την προσέλκυση ιδιωτικού ενδιαφέροντος.

Το Βιομηχανικό συγκρότημα Αλλατίνη αποτελεί την πρώτη βιομηχανική εγκατάσταση της Θεσσαλονίκης, που έχει συνδεθεί με την ιστορική φυσιογνωμία και την οικονομική οργάνωση της κοινωνίας της στα τέλη του 19ου αιώνα με αρχές του 20ου (ΣΤΕ 669/2010), ενώ με την με αρ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/4034/54306/22-11-1991 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού χαρακτηρίστηκαν ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία δέκα τέσσερα κτίρια. Η ιδιαίτερη αυτή αρχιτεκτονική αξία και σημειολογία του διατηρητέου κτιριακού συγκροτήματος προσδίδει προστιθέμενη επενδυτική αξία, η οποία σε συνδυασμό με τις προαναφερόμενες χρήσεις καθιστούν τους Μύλους Αλλατίνη **πόλο έλξης επενδυτικού ενδιαφέροντος**.

Στο επίκεντρο της προτεινόμενης στρατηγικής για την ανάπτυξη της ΟΙΚ.ΠΕ.3 βρίσκεται τόσο η εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου Θεσσαλονίκης σε εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής, όπως αυτές περιγράφονται αναλυτικά στο υπό αναθεώρηση Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου, όσο και η δημιουργία συνεκτικών ανοικτών δημόσιων χώρων, που θα φιλοξενούν την ανθρώπινη δραστηριότητα, την κοινωνική επαφή, τον πολιτιστικό εμπλουτισμό, την οπτική απόλαυση και θα προσδίδουν επιπλέον πράσινους χώρους, που τόσο ανάγκη έχει αυτή η πόλη.

Για την λειτουργική ενοποίηση του περιβάλλοντος χώρου του συγκροτήματος των Μύλων Αλλατίνη με την ευρύτερη περιοχή, προτείνεται η κατάργηση των περιφράξεων με τη δημιουργία δικτύου δευτερευόντων κοινόχρηστων χώρων, το οποίο θα ενσωματώνεται με το υπόλοιπο δίκτυο πλατειών και χώρων πρασίνου, ως ενιαίου ανοικτού δημόσιου χώρου, που θα διαμορφωθεί σε ολόκληρη την ΟΙΚ.ΠΕ.3. Στα πλαίσια της διαμόρφωσης των ανοικτών δημόσιων χώρων, θα αναπτυχθεί ένα δίκτυο ποδηλατοδρόμων και πορειών πεζού, εξασφαλίζοντας την απρόσκοπτη πρόσβαση του χρήστη προς τη θάλασσα και τη σύνδεση του αστικού χώρου με το παραλιακό μέτωπο. Συγχρόνως αναγνωρίζοντας τη σημασία του πρασίνου, ως μέσω βελτίωσης της φυσιογνωμίας του αστικού χώρου και των όρων διαβίωσης των κατοίκων του, με το παρόν σενάριο επιδιώκεται η εξασφάλιση έντονης και συνεχούς φύτευσης για τη δημιουργία πράσινων χώρων.

Η εν λόγω περιοχή θα αποτελέσει μια ενιαία Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε.), με χρήσεις Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης και Κοινωφελών Λειτουργιών.

Για το τμήμα της Π.Ε. που βρίσκεται πάνω από την οδό Κάλλας, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται το διατηρητέο συγκρότημα των Μύλων Αλλατίνη ορίζεται ως χρήση γης αυτή των Κεντρικών Λειτουργιών του άρθρου 4 του ΠΔ 59/2018 ΦΕΚ 114/τ.Α/29-06-2018, πλην των επιμέρους χρήσεων (5), (8),(20),(26), (27).

Για το τμήμα της Π.Ε. που βρίσκεται κάτω από την οδό Κάλλας και εκτείνεται κατά μήκος του παραλιακού μετώπου ορίζεται ως χρήση γης αυτή των Κοινωφελών Λειτουργιών του άρθρου 6 του ΠΔ 59/2018 ΦΕΚ 114/τ.Α/29-06-2018, πλην των επιμέρους χρήσεων (8), (29) και (39).

Η πολεοδομική ρύθμιση της Π.Ε. θα γίνει με την εκπόνηση μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου η οποία θα πρέπει:

- να εξασφαλίζει διευρυμένους ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους με χρήση πρασίνου και αναψυχής **σε ποσοστό 60% του συνόλου** της έκτασης, αξιοποιώντας τόσο το εργαλείο δημιουργίας δευτερευόντος δικτύου κοινοχρήστων χώρων, σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν. 4067/2012, χωρίς πρόσθετο συντελεστή δόμησης,

όσο και τα πολεοδομικά εργαλεία που ορίζονται από τα άρθρα 8 και 13 του Ν. 1337/1983. Βασική κατεύθυνση είναι η λειτουργική ενοποίηση των Κ.Χ.-χώρων πρασίνου της ΟΙΚ.ΠΕ.3 με τον περιβάλλοντα χώρο του συγκροτήματος των Μύλων Αλλατίνη και του ΟΜΜΘ και η διαμόρφωση τους ως ενιαίου ανοιχτού δημόσιου χώρου.

-να προβλέπει δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων αναψυχής με κάθετες προσβάσεις προς τη θάλασσα, ώστε να επιτυγχάνεται η ενοποίηση των δύο τμημάτων της Π.Ε. και η σύνδεσή τους με τη θάλασσα

- να εξασφαλίζεται η ανάδειξη τόσο του διατηρητέου συγκροτήματος των Μύλων Αλλατίνη όσο και του Μεγάρου Μουσικής Θεσσαλονίκης **ως τοπόσημων.**

- η μεταφορά των εγκαταστάσεων του Ποσειδωνίου στην νεοεντασσόμενη περιοχή και η κατασκευή νέου αθλητικού κέντρου, σύγχρονης αρχιτεκτονικής, που θα εναρμονίζεται και θα συνδιαλέγεται με το οικιστικό και φυσικό περιβάλλον, στο οποίο εμπίπτει καθώς και με τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του Μεγάρου Μουσικής Θεσσαλονίκης και των Μύλων Αλλατίνη. Σημειώνεται ότι το ύψος των νέων αθλητικών εγκαταστάσεων και εν γένει όλων των νέων κατασκευών στην εν λόγω περιοχή, θα καθοριστεί σε συνάρτηση με τους επί μέρους συντελεστές δόμησης των Ο.Τ. που θα οριστούν από το σχετικό Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής και σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν.Ο.Κ., με την προϋπόθεση κάλυψης των λειτουργικών αναγκών των επί μέρους χρήσεων, χωρίς την δημιουργία υψηλών κτιρίων.

- να εξασφαλίζεται η λειτουργία των υφιστάμενων ναυταθλητικών εγκαταστάσεων με τις συνοδές τους χρήσεις και να δίνεται η περαιτέρω δυνατότητα ανάπτυξης των κτιριακών τους δομών και εγκαταστάσεων μέχρι εμβαδού 1000 τ.μ.

- να εξασφαλίζεται, στα πλαίσια της βιώσιμης κινητικότητας, η σύνδεση της περιοχής με τα μέσα μαζικής μεταφοράς και με την θαλάσσια συγκοινωνία,

- και να προβλεφθούν οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης, οι οποίοι να ικανοποιούν τις ανάγκες, όπως αυτές θα προκύψουν από σχετική κυκλοφοριακή μελέτη για την περιοχή.

Η χωρική ανάπτυξη των δομημένων και αδόμητων χώρων πρέπει να αποσκοπεί στην ανάδειξη και προβολή του διατηρητέου συγκροτήματος των Μύλων Αλλατίνη, καθώς και του Μεγάρου Μουσικής Θεσσαλονίκης, ως τοπόσημων, εξασφαλίζοντας διευρυμένους ελεύθερους χώρους πέριξ αυτών, καθώς και την δυνατότητα θέασης τους από τον χρήστη που προσεγγίζει την περιοχή είτε κινούμενος κατά μήκος της παραλιακής ζώνης παρακτίως ή δια θαλάσσης είτε από το εσωτερικό του αστικού ιστού της πόλης προς την θάλασσα.

Στο χώρο του διατηρητέου συγκροτήματος του Αλλατίνη δεν επιτρέπεται επιπλέον δόμηση εκτός από την κατασκευή των απολύτως απαραίτητων εγκαταστάσεων για την αξιοποίησή του και τη λειτουργία των χρήσεων που θα φιλοξενήσει.

Στο χώρο του ΟΜΜΘ διατηρείται ο ισχύον Σ.Δ. 2,2.

Στην έκταση της ΟΙΚ.ΠΕ3, η οποία θα απομείνει μετά την αφαίρεση των επιφανειών των δύο προαναφερόμενων χώρων, ήτοι της ιδιοκτησίας Αλλατίνη και του ΟΜΜΘ, **καθορίζουμε ως ποσοστό υποχρεωτικών κοινόχρηστων χώρων 60%, ενώ το υπόλοιπο 40% αυτής θα αποτελεί τον οικοδομήσιμο χώρο.**

Για τον ως άνω οικοδομήσιμο χώρο, εντός του οποίου θα αναπτυχθούν οι νέες κτιριακές εγκαταστάσεις των κοινωφελών λειτουργιών, ήτοι εκπαίδευση

(νηπιαγωγείο- γυμνάσιο-λύκειο), αθλητισμός, ναυταθλητισμός, ενυδρείο, ορίζουμε το **Μ.Σ.Δ. να ισούται με 0,45**

Η έκταση που θα προορίζεται για χρήση "εκπαίδευση" θα είναι τουλάχιστον 7 στρ. με δυνατότητα χωροθέτησης σε οποιοδήποτε σημείο εντός της ΟΙΚ.ΠΕ.3»

Με το 2° σενάριο που αποτελεί πρόταση της ομάδας μελέτης προτείνεται

Η περιοχή αποτελεί ένα τμήμα του αστικού ιστού της πόλης με μέτωπο στην θάλασσα στο οποίο αναπτύσσονται, κατά ένα μέρος του λειτουργίες αθλητισμού και πολιτισμού ενώ κατά το υπόλοιπο τμήμα που είναι εκτός σχεδίου πόλης και εμφανίζει στοιχεία υποβάθμισης και εγκατάλειψης και απαιτείται η ρύθμισή του.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής η προτεινόμενη ρυθμίσεις έχουν ως κυρίαρχο στόχο τη δημιουργία ενός πολυλειτουργικού μητροπολιτικού πόλου αθλητισμού - ναυταθλητισμού και πολιτισμού με θετική επίδραση στο περιβαλλοντικό αποτύπωμα, με τη δημιουργία εκτεταμένων ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, την αναδιοργάνωση του αστικού ιστού και των κοινόχρηστων χώρων με παράλληλη ένταξη του ΟΜΜΘ σε αυτόν, την ανάπτυξη κοινωφελών δραστηριοτήτων υπερτοπικού χαρακτήρα και την επανάχρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη των ιστορικών διατηρητέων κτιρίων των Μύλων Αλλατίνη και την άμεση προβολή τους στο παραθαλάσσιο μέτωπο

Η πολεοδομική ρύθμιση της περιοχής θα γίνει με την εκπόνηση μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου η οποία θα πρέπει να εξασφαλίζει:

- διευρυμένους ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους με χρήση πρασίνου και αναψυχής
- δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων αναψυχής με κάθετες προσβάσεις προς τη θάλασσα,
- τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου ικανού μεγέθους στον παράκτιο χώρο ως συνέχεια της προβολής του ακινήτου Αλλατίνη σε συνδυασμό με τη μεταφορά των εγκαταστάσεων του Ποσειδωνίου στην νεοεντασσόμενη περιοχή και την η κατασκευή νέου αθλητικού κέντρου, για τη δημιουργία υπερτοπικού πόλου αθλητισμού και ναυταθλητισμού σε συνδυασμό με τη χωροθέτηση και ανέγερση εγκαταστάσεων ενυδρείου, υπαιθρίων χώρων άθλησης και κολυμβητικών δεξαμενών.
- την ανάδειξη τόσο του διατηρητέου συγκροτήματος των Μύλων Αλλατίνη όσο και του Μεγάρου Μουσικής Θεσσαλονίκης, καθώς και των νέων κτιρίων και ειδικότερα του προτεινόμενου ενυδρείου από το Δήμο Θεσσαλονίκης ως ένα συνολικό τοπόσημο με επιτρεπόμενο μέγιστο ύψος κάθε νέου κτιρίου που δεν θα υπερβαίνει το αντίστοιχο των κτιρίων του ΟΜΜΘ.
- Την αποκατάσταση και επανάχρηση των διατηρητέων βιομηχανικών αποθηκών ως κτίρια εκπαίδευσης που βρίσκονται σε ακίνητο του Ελληνικού Δημοσίου εμβαδού 7 στρ.

Η χωρική ανάπτυξη των δομημένων και αδόμητων χώρων θα πρέπει να αποσκοπεί στην ανάδειξη και προβολή του διατηρητέου συγκροτήματος των Μύλων Αλλατίνη, καθώς και του Μεγάρου Μουσικής Θεσσαλονίκης εξασφαλίζοντας διευρυμένους ελεύθερους χώρους πέριξ αυτών, καθώς και την δυνατότητα θέασης τους από τον χρήστη που προσεγγίζει την περιοχή είτε κινούμενος κατά μήκος της παραλιακής ζώνης παρακτίως ή δια θαλάσσης είτε από το εσωτερικό του αστικού ιστού της πόλης προς την θάλασσα.

Προτείνεται η περιοχή συνολικής έκτασης 190 στρ. περίπου (στην παραπάνω έκταση δεν προσμετρούνται το ενεχόμενο μέγεθος εμπλησμού στην περίπτωση επιλογής της υλοποίησης του) να αποτελεί μια ενιαία Πολεοδομική Ενότητα με χρήση Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης στο σύνολό της.

Το τμήμα της Π.Ε. που βρίσκεται πάνω από την οδό Κάλλας και περιλαμβάνει το διατηρητέο συγκρότημα των Μύλων Αλλατίνη θα έχει χρήση Κεντρικών Λειτουργιών ενώ στο τμήμα που βρίσκεται κάτω από την οδό Κάλλας και εκτείνεται κατά μήκος του παραλιακού μετώπου θα επαναπροσδιοριστούν οι χώροι αθλητισμού και ναυταθλητικών εγκαταστάσεων με σκοπό τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου μεταξύ αυτών, των κτιρίων ΟΜΜΘ και του συγκροτήματος Μύλων Αλλατίνη. Στο νέο χώρο αθλητισμού και ναυταθλητισμού θα συνυπάρχουν και χρήσεις τουρισμού και αναψυχής καθώς προτείνεται να χωροθετηθεί και ενυδρείο σύμφωνα με πρόταση του Δήμου Θεσσαλονίκης.

Ο Σ.Δ. στο νέο πόλο αθλητισμού – ναυταθλητισμού, πολιτισμού τουρισμού και αναψυχής συνολικής έκτασης περί τα 45 στρ προτείνεται να είναι 0,8.

Στην έκταση του διατηρητέου συγκροτήματος των Μύλων Αλλατίνη εμβαδού 27 στρ περίπου δεν επιτρέπεται επιπλέον δόμηση εκτός από την κατασκευή των απολύτως απαραίτητων εγκαταστάσεων για την αξιοποίηση του και τη λειτουργία των χρήσεων που θα φιλοξενήσει. Η υφιστάμενη δόμηση των 39.000 τμ περίπου καλύπτει έκταση επί του ακινήτου περί τα 12 στρ. Η υπόλοιπη έκταση 15 στρ. περίπου δηλαδή ο περιβάλλοντας χώρος των διατηρητέων κτιρίων προτείνεται να αποδοθεί σε κοινή χρήση με εφαρμογή του άρθρου 10 παρ. 7α,β,γ του Ν.4067/2012, δίχως να επιτρέπεται καμία επιπλέον δόμηση από την εφαρμογή του παραπάνω άρθρου.

Στην έκταση του ΟΜΜΘ συνολικού εμβαδού 17 στρ περίπου παραμένει ο θεσμοθετημένος Σ.Δ. ήτοι 2,2 που αντιστοιχεί σε 37.400 τμ.

Η έκταση 7 στρ. περίπου στην οποία εντοπίζονται τα διατηρητέα κτίσματα του Ελληνικού Δημοσίου προτείνεται για τη χρήση Εκπαίδευση με μέγιστη δόμηση τα την υφιστάμενη που υπολογίζεται 2.700 τ.μ., Στην περίπτωση που δεν υλοποιηθεί στην ως άνω έκταση, οι εγκαταστάσεις της εκπαίδευσης θα αναπτυχθούν στην υπόλοιπη περιοχή των 45 στρ.

Τα υπόλοιπα 94 στρ περίπου της περιοχής θα καταλαμβάνουν οι Κοινόχρηστοι Χώροι (νέοι Κ.Χ. + ζώνη Αιγιαλού παραλίας + νέο οδικό δίκτυο), στα οποία εάν προστεθούν τα 15 στρ περίπου που θα αποδοθούν σε κοινή χρήση από το ακίνητο του Αλλατίνη (δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου Κοινόχρηστων Χώρων) ο νέος Κοινόχρηστος Χώρος και Ελεύθερος Χώρος συνολικά θα είναι της τάξης των 109 στρ περίπου σε σύνολο 190 στρ..

Το μέγιστο ύψος των νέων κτιρίων προτείνεται κατά ΝΟΚ, με δικαίωμα παρέκκλισης της παρ. 2 του άρθρου 15 του ν.4067/2012 πλην των κτιριακών εγκαταστάσεων του ενυδρείου, του οποίου το μέγιστο ύψος προτείνεται να μην υπερβαίνει το αντίστοιχο υφιστάμενο των κτιρίων του ΟΜΜΘ.

Για το σύνολο των κτιρίων προτείνεται η εφαρμογή της παρέκκλισης της παρ. 3 του άρθρου 13 του ν.4067/2012

Στο επίπεδο των κυκλοφοριακών ρυθμίσεων προτείνεται

- η σημειακή εκτροπή της οδού Μαρία Κάλλας με σκοπό την δημιουργία ενός ενιαίου ΚΧ στην προβολή του ακινήτου Αλλατίνη στο παράκτιο μέτωπο καθώς και η σύνδεση της με την οδό Γκόννη ή η μερική υπογειοποίηση της οδού Μαρία Κάλλας με κατασκευή τεχνικού έργου ενσωματωμένο σε εμπλησμό για τη σύνδεσή της με την οδό Γκόννη. Ο παραπάνω εμπλησμός θα προκύψει μετά από ακτομηχανική μελέτη και έγκριση της Εφορείας Ενάλιων Αρχαιοτήτων.
- η εξασφάλιση, στα πλαίσια της βιώσιμης κινητικότητας, η σύνδεση της περιοχής με τα μέσα μαζικής μεταφοράς και με την θαλάσσια συγκοινωνία.
- η διαμόρφωση νησίδας επιφανείας 700 τ.μ., για τα σκάφη της Θαλάσσιας συγκοινωνίας, την επιβίβαση-αποβίβαση των επιβατών καθώς και ένα γεφύρωμα πρόσβασης για τη σύνδεση της νησίδας με το παραλιακό μέτωπο.

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις στα 2 σενάρια αποτυπώνονται στον παρακάτω πίνακα

**ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Σενάριο 1 Άποψη Υψηλεσιίας			
ΔΟΜΗΣΗ			
		Σ.Δ.	Δόμηση
Συνολική Έκταση ΟΙ.ΠΕ.3	190.000		
Μέγαρο Μουσικής	17.000	2,2	37.400
Ακίνητο Αλλατίνη	27.000	-	39.000
Υπολειπόμενη Έκταση μετά την αφαίρεση ΟΜΜΘ & Αλλατίνη	146.000		
Κοινόχρηστοι Χώροι (60% της Υπολειπόμενη Έκτασης)	87.600	-	-
Οικοδομήσιμη Έκταση (40% της Υπολειπόμενη Έκτασης)	58.400	0,45	26.280
Η οικοδομήσιμη έκταση αναλύεται ως εξής:			
Εκπαίδευση	7.000	0,45	3.150
Νέο Ποσειδώνιο & Ναυταθλητικός Όμιλος	51.400	0,45	23.130
Χρήσεις Γης			
Στο τμήμα πάνω από την οδό Κάλας	Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης		
Στο τμήμα κάτω από την οδό Κάλας	Κοινωφελείς Λειτουργίες		
Ύψος Κτιρίων			
Σε όλα τα νέα κτίρια	Κατά ΝΟΚ		
Συντελεστής κατ' όγκο			
Σε όλα τα νέα κτίρια	-		

Σενάριο 2 Άποψη Μελετητών			
ΔΟΜΗΣΗ			
		Σ.Δ.	Δόμηση
Συνολική Έκταση ΟΙ.ΠΕ.3	190.000		
Μέγαρο Μουσικής	17.000	2,2	37.400
Ακίνητο Αλλατίνη	27.000	-	39.000
Υπολειπόμενη Έκταση μετά την αφαίρεση ΟΜΜΘ & Αλλατίνη	146.000		
Κοινόχρηστοι Χώροι (64,38% της Υπολειπόμενη Έκτασης)	94.000	-	-
Οικοδομήσιμη Έκταση (35,62% της Υπολειπόμενη Έκτασης)	52.000	-	38.700
Η οικοδομήσιμη έκταση αναλύεται ως εξής:			
Εκπαίδευση	7.000	-	2.700
Νέο Ποσειδώνιο & Ναυταθλητικός Όμιλος	45.000	0,8	36.000
Χρήσεις Γης			
Σε όλη την έκταση	Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης		
Ύψος Κτιρίων			
Σε όλα τα νέα κτίρια πλην του κτιρίου του ενυδρείου	Κατά ΝΟΚ, με δικαίωμα παρέκκλισης της παρ. 2 του άρθρου 15 του ν.4067/2		
Κτίριο Ενυδρείου	το μέγιστο ύψος δεν θα υπερβαίνει το αντίστοιχο υφιστάμενο των κτιρίων του ΟΜΜΘ.		
Συντελεστής κατ' όγκο			
Σε όλα τα νέα κτίρια	προτείνεται η εφαρμογή της παρέκκλισης της παρ. 3 του άρθρου 13 του ν.4067/2012		

Το σενάριο που προκρίνεται είναι το 2^ο σενάριο για τους εξής λόγους:

Για να είναι βιώσιμη οικονομικά η μετεγκατάσταση των χώρων αθλητισμού του Ποσειδωνίου σε όμορη θέση με σκοπό τη δημιουργία ενιαίου και ικανού μεγέθους κοινόχρηστος χώρος μεταξύ αυτού και των κτιρίων ΟΜΜΘ και του συγκροτήματος Μύλων Αλλατίνη θα πρέπει να γίνει διαμέσω μόχλευσης ιδιωτικών κεφαλαίων και συμπράξεων με δημόσιους φορείς.

Η αντιμετώπισης ενός τέτοιου έργου μέσα από διαδικασίες μόνο Δημόσιας Δαπάνης κάθε είδους και πηγής δεν μπορεί να θεωρείται πλέον εφικτή και επιλέξιμη.

Τα αναφερόμενα στο 1ο Σενάριο ότι δηλαδή η ιδιαίτερη αρχιτεκτονική αξία και σημειολογία του διατηρητέου κτιριακού συγκροτήματος Αλλατίνη, η οποία σε συνδυασμό με τις προτεινόμενες χρήσεις προσδίδουν προστιθέμενη επενδυτική αξία στο ακίνητο, αποδείχτηκε (την τελευταία τριακονταετία που παραμένει εγκαταλελειμμένο και αναξιοποίητο) ότι δεν αποτελούν από μόνες τους πόλο έλξης επενδυτικού ενδιαφέροντος.

Η μόχλευση για την εξεύρεση και την προσέλκυση ιδιωτικού ενδιαφέροντος και ιδιωτικών κεφαλαίων θα γίνει διαμέσω κινήτρων, τα οποία θα αποτυπώνονται τόσο στις νέες χρήσεις γης όσο στη δυνατότητα ικανού μεγέθους νέας δόμησης, παρά το γεγονός ότι δεν προτείνεται αυτή να υλοποιηθεί στο ακίνητο των διατηρητέων αλλά σε άλλες θέσεις στην περιοχή παρέμβασης.

Η διαφορά στη δόμηση μεταξύ των δύο σεναρίων μεγέθους 12.500 τμ θεωρούμε ότι μπορεί να συμβάλει αποφασιστικά στην ελκτικότητα της παρέμβασης με την προϋπόθεση της επιτυχούς έκβασης του προτεινόμενου Διεθνή Αρχιτεκτονικού και Πολεοδομικού διαγωνισμού για την υλοποίηση του.

Λαμβάνοντας υπόψη το με το αρ. πρωτ. 484087(1600)/09- 09-2020 έγγραφό της Ομάδας Επίβλεψης με το οποίο διατυπώθηκε το 1^ο Σενάριο και αξιολογώντας το συγκριτικά με το αντίστοιχο της ομάδας μελέτης αναφέρουμε τα εξής:

Πρόταση Υπαγωγής στο Άρθρο 13 του ν.1337/83

Θεωρείται ότι λανθασμένα διατυπώνεται η άποψη ότι επιπλέον ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι μπορούν να εξασφαλιστούν αξιοποιώντας τις διατάξεις του άρθρου 13 του ν.1337/83 (Πολεοδομικά Προβληματικές Περιοχές). Σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι στην περιοχή, συνολικά ή τμηματικά, συντρέχουν οι λόγοι για υπαγωγή της στις διατάξεις του ως άνω άρθρου καθώς ούτε πυκνοδομημένη είναι ούτε δεν έχει εφαρμοστεί το σχέδιο.

Πρόταση Περί Καθορισμού Υψών Κτιρίων στο ΠΣΕ

Θεωρείται ότι λανθασμένα αναφέρεται ότι το ύψος των νέων κτιρίων θα καθοριστεί σε συνάρτηση με τους επί μέρους συντελεστές δόμησης των Ο.Τ. όπως θα οριστούν από το σχετικό Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής.

Στον Πολεοδομικό Κανονισμό του ΕΠΣ πρέπει να οριστούν ΣΔ ή ΜΣΔ και Μέγιστα Ύψη κτιρίων, καθώς και λοιπές ρυθμίσεις – περιορισμοί. Δεν μπορεί μέρος αυτών να προταθούν για πρώτη φορά στο Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής διότι είναι κύρια στοιχεία του περιεχομένου του Υπερκείμενου Επιπέδου. Ενημερωτικά αναφέρουμε ότι τα μέγιστα ύψη των νέων κτιρίων που προτείνονται κατά ΝΟΚ, είναι για Σ.Δ από 0,4 έως 0,8 τα 10,75 μ. και τα 14,00 μ. αντίστοιχα.

Πρόταση για επιπλέον Δόμηση στον Ναυταθλητικό Όμιλο Ανοικτής Θαλάσσης

Στο 1^ο σενάριο αναφέρεται ότι θα πρέπει να εξασφαλιστεί η λειτουργία των υφιστάμενων ναυταθλητικών εγκαταστάσεων του ΝΟΑΘ με τις συνοδες τους χρήσεις και μάλιστα προτείνεται η περαιτέρω δυνατότητα ανάπτυξης των κτιριακών τους δομών και εγκαταστάσεων μέχρι του εμβαδού των 1000 τ.μ..

Επισημαίνοντας ότι δεν υπάρχουν υφιστάμενες εγκαταστάσεις του ΝΟΑΘ, παρά μόνο χωροθετημένες, θεωρείται ότι δεν πρέπει να προσδιοριστεί η ποσοτική αύξηση των εγκαταστάσεων του ΝΟΑΘ, παραπέμποντας την στις ανάλογες ρυθμίσεις του υποκείμενου πολεοδομικού σχεδιασμού που θα έπεται της έγκρισης του ΕΠΣ.

Οι παραπάνω μη υλοποιημένες ναυταθλητικές εγκαταστάσεις προτείνεται από τη μελέτη να επιτρέπονται ως χρήση και η υλοποίηση τους να παρακολουθήσει την γενικότερη αναδιάταξη και πολεοδομική αναδιοργάνωσης όλης της περιοχής, η οποία όπως προαναφέρθηκε θα γίνει στα πλαίσια Διεθνή Αρχιτεκτονικού και Πολεοδομικού Διαγωνισμού .

Πρόταση Χρήσεων Γης

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης και ειδικότερα για το τμήμα που βρίσκεται κάτω από την οδό Κάλας και για το οποίο σύμφωνα με το Σενάριο 1 προτείνεται η χρήση των Κοινοφελών Λειτουργιών του άρθρου 6 του Π.Δ., θεωρείται ότι δεν επιτρέπουν την ασφαλή χωροθέτηση ενυδρείου, το οποίο ζητήθηκε από το Δήμο Θεσσαλονίκης με το υπ αριθμ ΕΙΣ.748682/2215/28-11-2019 έγγραφο που απέστειλε στα πλαίσια της διαβούλευσης της προέγκρισης του ΕΠΣ.

Το ενυδρείο θεωρείται ότι συμπεριλαμβάνεται στην κατηγορία “θεματικό πάρκο” και ως εκ τούτου νοείται ως ειδική τουριστική υποδομή σύμφωνα με την παρ.3 του άρθρου 1 του ν.4276/14 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το ν.4688/20. Στην Γενική Κατηγορία Χρήσεων Κοινοφελείς Λειτουργίες του άρθρου 6 του Π.Δ., δεν επιτρέπονται Τουριστικές Εγκαταστάσεις και ειδικότερα εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, και συνεπώς δεν θα είναι δυνατή η χωροθέτησή του.

Για το λόγο αυτό και για να είναι υλοποιήσιμη και θεσμικά θωρακισμένη η πρόταση για τη χωροθέτηση ενυδρείου προτείνεται η χρήση Κεντρικών λειτουργιών πόλης του άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018, που περιλαμβάνει τόσο τις Εγκαταστάσεις Ειδικής Τουριστικής Υποδομής καθώς και τις Αθλητικές και Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις, στο σύνολο της περιοχής.

Πρόταση Μεγέθους ΚΧ

Τα δεδομένα δόμησης και αντίστοιχα των ελευθέρων κοινόχρηστων χώρων που απομένουν είναι τα εξής:

Στο 1° Σενάριο Άποψη Επιβλέπουσας Υπηρεσίας το ποσοστό των ελευθέρων κοινόχρηστων χώρων στην έκταση που απομένει εάν αφαιρεθούν οι εκτάσεις του ακινήτου Αλλατίνη και του Μεγάρου Μουσικής προτείνεται να είναι της τάξης του 60% (87.600 τ.μ. σε σύνολο 146.000 τ.μ.)

Στο 2° Σενάριο Άποψη Μελετητών το ποσοστό των ελευθέρων κοινόχρηστων χώρων στην έκταση που απομένει εάν αφαιρεθούν οι εκτάσεις του ακινήτου Αλλατίνη και του Μεγάρου Μουσικής είναι της τάξης του και 64,38 % (94.000 τ.μ. σε σύνολο 146.000 τ.μ.)

Σύμφωνα με τα παραπάνω στο 1° Σενάριο Άποψη Επιβλέπουσας Υπηρεσίας ή έκταση που απομένει για δόμηση είναι 58.400 τ.μ. και το αντίστοιχο στο 2° Σενάριο Άποψη Μελετητών είναι 52.000 τ.μ..

Συνεπώς η ποσοστιαία αναλογία Ελευθέρων Χώρων και Δομήσιμης Γης μεταξύ των δύο σενάριων είναι σχεδόν παρόμοια.

Πρόταση Συντελεστή Δόμησης

Η ουσιαστική διαφορά μεταξύ των δύο σεναρίων εντοπίζεται στον προτεινόμενο Σ.Δ. και κατά συνέπεια στο μέγεθος της δόμησης. Ειδικότερα:

Στο 1° Σενάριο Άποψη Επιβλέπουσας Υπηρεσίας προτείνεται Μ.Σ.Δ. 0,45 στο σύνολο της έκτασης των 58.400 τ.μ που απομένει για δόμηση.

Προτείνεται δηλαδή μέγεθος 26.280 τ.μ δόμησης εκ των οποίων τα 3.150 τ.μ. θα αφορούν την εκπαίδευση ,1.000 τ.μ. θα αφορούν την ανάπτυξη των κτιριακών δομών

του ΝΟΑΘ και 22.130 τ.μ. θα αφορούν τις νέες αθλητικές εγκαταστάσεις και το ενυδρείο. Η υλοποίηση της προτεινόμενης δόμησης για την Εκπαίδευση δεν προσδιορίζεται χωρικά.

Στο 2^ο Σενάριο Άποψη Μελετητών στα 52.000 τ.μ. της έκτασης που απομένει για δόμηση προτείνεται συνολική δόμηση μεγέθους 38.700 τ.μ. που κατανέμεται ως εξής:

τα 2.700 τ.μ. ορίζονται ως μέγιστη δόμηση για τις εγκαταστάσεις που αφορούν την εκπαίδευση σε συγκεκριμένη έκταση εμβαδού 7.000 τ.μ. (στα διατηρητέα κτίσματα του Ελληνικού Δημοσίου)

τα 36.000 τ.μ προκύπτουν από την εφαρμογή Σ.Δ. 0,8 στην έκταση 45.000 τ.μ. στην οποία θα αναπτυχθεί ο νέος πολυλειτουργικός μητροπολιτικός πόλος αθλητισμού - ναυταθλητισμού και πολιτισμού και θα περιλαμβάνει τις εγκαταστάσεις του νέου Ποσειδώνιου, τον ΝΟΑΘ το ενυδρείο και εγκαταστάσεις τουριστικής υποδομής καθώς και την αντίστοιχη απαιτούμενη δόμηση για την εκπαίδευση στην περίπτωση που δεν αναπτυχθεί εντός των διατηρητέων κτισμάτων των βιομηχανικών αποθηκών του Ελληνικού Δημοσίου

Περιβαλλοντική Αξιολόγηση

Ουσιαστικά τα δύο προτεινόμενα σενάρια (πέρα του ζητήματος του εμπλησμού που έχει αναφερθεί στην ΣΜΠΕ και αφορά καθαρά την συμβατότητα του με το πλαίσιο αρχαιολογικής προστασίας του χώρου ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ34/13400/421/17-5-1989, ΦΕΚ 384/Β/24-5-1989, ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ34/13400/421/17-5-1989, ΦΕΚ 715/Β/25-9-1989, ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ34/36310/796, ΦΕΚ 661/Β/31-12-1989) δεν παρουσιάζουν διαφοροποίηση, ως προς τις προβλεπόμενες ή τις δυνητικές επιπτώσεις που μπορεί να επιφέρουν.

Κύριο στοιχείο που λαμβάνεται υπόψη είναι ότι το χερσαίο τμήμα της εν λόγω περιοχής είναι εξ ολοκλήρου αστικό, χωρίς την ύπαρξη ενδιαφερόντων και ουσιαστικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος. Δεν περιλαμβάνει φυσικές περιοχές, ενώ ακόμα και το ρέμα που διέρχεται της περιοχής (Νέστωρος Τύπα) είναι εγκλιβωτισμένο κάτω από υφιστάμενη νόμιμη οδό. Ως προς την αστική οικολογία, οι (οικό)τόποι στην περιοχή του Αλλατίνη και κυρίως αυτοί μεταξύ ΟΜΜΘ και ΝΟΑΘ παρουσιάζουν έντονη υποβάθμιση και καλύπτονται στο μεγαλύτερο ποσοστό τους από ακάλυπτες χωρίς βλάστηση εκτάσεις. Το δε Ποσειδώνιο, περιβαλλοντικά μπορεί να χαρακτηριστεί ως «κακή πρακτική» καθώς αφενός πρόκειται για μια ιδιαίτερα ενεργοβόρα αθλητική εγκατάσταση, λόγω της απουσίας μόνωσης στο κολυμβητήριο, όσο και της πλήρους κάλυψης του εδάφους των υπαίθριων χώρων με ασφαλτο και με υλικά που επιτείνουν το φαινόμενο της αστικής νήσου θερμότητας. Επίσης, η έλλειψη χώρων στάθμευσης σε συνδυασμό με την μη αστυνόμευση δημιουργούν σημαντικούς κινδύνους για την οδική ασφάλεια στην περιοχή, άλλα και ενισχύουν την παραγωγή αέριων ρύπων λόγω συμφόρησης καθημερινά λόγω της πρόσβασης των αθλητών στο κολυμβητήριο και περισσότερο οξυμένα κατά τις μέρες εκδηλώσεων στο ΟΜΜΘ. Το δε τμήμα το Κελλάριου που εφάπτεται του ΝΟΑΘ λόγω προσανατολισμού, άλλα και του ότι αποτελεί το πρώτο τμήμα «παραλίας» μετά από περίπου 12 χλμ. κρηπιδώματος είναι ιδιαίτερα ρυπασμένο από σκουπίδια και φύκια

Με βάση τα παραπάνω είναι σαφές ότι οποιαδήποτε μεταβολή είναι δύσκολο να επιδράσει αρνητικά επί της υφιστάμενης κατάστασης. Σχετικά με τα δύο προτεινόμενα σενάρια. Από τα μεγέθη που παρουσιάστηκαν στον πίνακα παραπάνω οι προτεινόμενες χρήσεις είναι παραπλήσιες, ενώ οι ποσοτικές διαφοροποιήσεις τους δεν είναι ικανές να προκαλέσουν επιπλέον κορεσμό σε περιβαλλοντικά δίκτυα, ή να επιβαρύνουν φυσικούς αποδέκτες, ή να

αυξήσουν την έκθεση του πληθυσμού και των οικοσυστημάτων στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής.

Όπως επισημαίνεται στο τεύχος της ΣΜΠΕ το κύριο ζητούμενο (και δίνονται σαφείς κατευθύνσεις για την επίτευξη του στα σχετικά κεφαλαίων) είναι ο τρόπος εφαρμογής των μέτρων πρόληψης, αποτροπής και αναβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος της περιοχής. Το παράδειγμα του ποσειδωνίου είναι χαρακτηριστικό, καθώς παρά το ότι η δόμηση του είναι ελάχιστη, ο τρόπος που αυτή έχει συντελεστεί είναι ιδιαίτερα επιβαρυντική για το αστικό περιβάλλον. Ως εκ τούτου οι προτεινόμενοι ειδικοί όροι και περιορισμοί σε επίπεδο ΣΜΠΕ και για τα δύο σενάρια παραμένουν αμετάβλητοι.

Σύμφωνα με την Μελέτη οι όροι αυτοί είναι:

- Ενσωμάτωση Πράσινων Υποδομών στη δημιουργία των υπόγειων σταθμών στάθμευσης προκειμένου να διατηρηθεί το ισοζύγιο πρασίνου στην περιοχή (ουσιαστικά οι υπόγειοι σταθμοί στάθμευσης να έχουν πράσινη στέγη). Κατά την αδειοδότηση υπόγειων κτηρίων και έργων κατασκευής τους θα πρέπει να ληφθεί υπόψη η αποφυγή αποψίλωσης αιωνόβιων δένδρων (πλατάνια) και οι σταθμοί να χωροθετηθούν με εισόδους-εξόδους προς τους κάθετους άξονες.
- Αναβάθμιση της ποδηλατικής υποδομής με σχεδιασμό δεόντων και πρόσφορων μέτρων πρόληψης και προστασίας της ασφάλειας των ποδηλατών από τα μηχανοκίνητα μέσα περιλαμβανομένων μέτρων αποτροπής χρήσης της υποδομής από αυτοκίνητα για στάθμευση – κίνηση, μέτρων συνεχούς (ψηφιακής) εποπτείας και ελέγχου.
- Ενίσχυση της προσβασιμότητας από ΜΜΜ στην παραλία, διασφάλιση συνδεσιμότητας (πεζή, ποδήλατο, ΜΜΜ) με στάσεις μετρό (Φλέμινγκ, Ανάληψη) με στόχο την ενίσχυση της προσβασιμότητας στην περιοχή με την χρήση του Μετρό.
- Κατά την πολεοδόμηση – εφαρμογή της ρυμοτομίας θα πρέπει μέσα από ειδική διερεύνηση να εξασφαλιστούν οι χώροι που απαιτούνται για τη λειτουργία ενός αποτελεσματικού συστήματος συλλογής των απορριμμάτων λαμβάνοντας υπόψη το σχεδιασμό του ΤοΣΔΑ Θεσσαλονίκης και του αυξημένου όγκου παραγωγής απορριμμάτων από εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας – εξυπηρέτησης κοινού.
- Υλοποίηση της πρότασης εμπλησμού τμήματος του Κελλάριου Όρμου απαιτεί πέρα από την σύμφωνη γνώμη της Εφορείας Ενόλιων Αρχαιοτήτων και την τεκμηρίωση του περιβαλλοντικού - συγκοινωνιακού οφέλους που μπορεί να προκύψει από την αποφυγή της διπλής στροφής για την προσέγγιση της οδού Καπ. Γκώνη από την Λ. Μαρίας Κάλλας το οποίο μπορεί να τεκμηριωθεί μόνο από κυκλοφοριακή μελέτη.
- Στην περιοχή ανάπλασης της ΟΙΚ. Π.Ε. 3 λόγω του συμβολισμού των έργων και της πρόθεσης του σχεδίου βελτίωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, τα κτήρια κεντρικών λειτουργιών (μουσεία, πολιτιστικοί χώροι, ενυδρείο κ.ο.κ) και τα συμπλέγματα τους θα πρέπει να πιστοποιηθούν στην ανώτατη κατηγορία platinum κατά LEEDS ή άλλου αντίστοιχου αναγνωρισμένου Δείκτη Πράσινων Κτηρίων.

Επίσης προτείνονται οι γενικοί όροι που Ισχύουν για το σύνολο των περιοχών:

- Για την πρόληψη / αντιμετώπιση της ανακυκλοφορίας ρύπων από τα ιζήματα απαιτείται κατά την διαδικασία περιβαλλοντικής αξιολόγησης (ΜΠΕ) έργων εντός θάλασσας να περιληφθούν ερευνητικές μετρήσεις για την αξιολόγηση της ποιότητας των ιζημάτων και την εκτίμηση κινδύνου επαναφοράς ρύπων στον κύκλο του νερού και την τροφική αλυσίδα. Ακολούθως και σύμφωνα με τα αποτελέσματα θα πρέπει να ληφθούν τα δέοντα διαχειριστικά και τεχνικά μέτρα περιορισμού (εφ' όσον

απαιτηθούν). Αυτά μπορεί να περιλαμβάνουν την προσωρινή απαγόρευση της αλιείας στη περιοχή.

- Η χάραξη ή μετακίνηση ποδηλατοδρόμων είναι δυνατή μόνο μετά την εκπόνηση και έγκριση μελέτης που θα περιλαμβάνει διαστασιολόγηση της υποδομής, εκτίμηση κινδύνου ατυχημάτων, μέτρα ενίσχυσης της ασφάλειας των χρηστών, μέτρα αποτροπής και ελέγχου παράνομης χρήσης της υποδομής από αυτοκίνητα για κίνηση ή στάθμευση.
- Ενσωμάτωση μελέτης ανάλυσης της αστικής οικολογίας και ενίσχυσης των υπηρεσιών του οικοσυστήματος στις προδιαγραφές και την εφαρμογή έργων σχεδιασμού των διαδρομών μέσα από ταυτόχρονη φυτοτεχνική παρέμβαση.
- Κατά την εκπόνηση πολεοδομικών μελετών θα πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη βαρύτητα στη διασφάλιση της επάρκειας χώρου για εγκατάσταση υποδομών και εξοπλισμού συλλογής απορριμμάτων.

Στις εκτός σχεδίου περιοχές του Δήμου Καλαμαριάς οι οποίες από το εγκεκριμένο ΓΠΣ Δήμου Καλαμαριάς χαρακτηρίζονται Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) τα εναλλακτικά σενάρια αφορούν το πόσο έντονη θα είναι η προτεινόμενη ανάπτυξη δραστηριοτήτων τουρισμού – αναψυχής, πολιτισμού ναυταθλητισμού, καθώς δεν ρυθμίζονται χρήσεις όροι και περιορισμοί δόμησης με το ισχύον ΓΠΣ.

- Το 1ο σενάριο περιλαμβάνει την έντονη ανάπτυξη των παραπάνω δραστηριοτήτων με επιπλέον δόμηση από την υφιστάμενη και χρήσεις γης στις οποίες θα περιλαμβάνονται τουριστικά καταλύματα και κέντρα διασκέδασης
- Το 2ο σενάριο περιλαμβάνει την ήπια ανάπτυξη των παραπάνω δραστηριοτήτων χωρίς επιπλέον δόμηση και χρήσεις γης στις οποίες δεν θα περιλαμβάνονται τουριστικά καταλύματα και κέντρα διασκέδασης

Το σενάριο που προκρίνεται είναι το 2^ο σενάριο, καθώς στόχος του Δήμου είναι η ρύθμιση των χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης για την ανάπτυξη ήπιων δραστηριοτήτων τουρισμού – αναψυχής, πολιτισμού ναυταθλητισμού.

Όσον αφορά τις εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές του Δήμου Καλαμαριάς τα εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης αφορούν την περιοχή του πρώην Νοσοκομείου «Παναγία» με χρήση Περίθαλψη από το ισχύον ΓΠΣ, καθώς οι υπόλοιπες περιοχές αφορούν εγκεκριμένους χώρους πρασίνου και κοινωφελών εγκαταστάσεων (περιοχή Μίκρας). Στο επικρατέστερο σενάριο για το νοσοκομείο «Παναγία» σύμφωνα και με τις προθέσεις του Δήμου είναι να αποκτήσει τη χρήσεις των κεντρικών λειτουργιών πόλης.

Στην περιοχή της Π.Ε. 15 της Δ.Ε. Πυλαίας που προτείνεται για ένταξη στο σχέδιο πόλης, εξετάζονται δύο εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης:

- Το 1ο σενάριο περιλαμβάνει την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης με τις χρήσεις που προτείνονται από το ισχύον ΓΠΣ δηλαδή κεντρικών λειτουργιών πόλης στις οποίες επιτρέπεται και η κατοικία αλλά και χρήσεις τουρισμού αναψυχής.
- Το 2ο σενάριο περιλαμβάνει την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης ως περιοχή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα και του τουρισμού χωρίς τη χρήση κατοικίας για τη δημιουργία οργανωμένου υπερτοπικού πόλου κεντρικών λειτουργιών και τουρισμού – αναψυχής.

Το σενάριο που προκρίνεται είναι το 2ο σενάριο, καθώς με την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης ως περιοχή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα και του τουρισμού χωρίς τη χρήση κατοικίας, λαμβάνοντας υπόψη

- τα νέα κυκλοφοριακά δεδομένα από την επέκταση της γραμμής ΜΕΤΡΟ προς αεροδρόμιο,
- την απομάκρυνση και μετεγκατάσταση σε άλλη θέση των παράνομων υφιστάμενων ναυπηγοεπισκευαστικών εγκαταστάσεων
- τον επαναπροσδιορισμό των χρήσεων γης, των όρων και περιορισμών δόμησης που θα αποσκοπούν στη δημιουργία παραλιακού κοινόχρηστου χώρου σε όλο το μήκος της περιοχής, ο οποίος με ρυθμίσεις και όρους που αφορούν την ενιαία διαμόρφωση των αδόμητων χώρων και το δίκτυο δευτερευόντων κοινόχρηστων χώρων, καθώς και τη διερεύνηση δυνατότητας δημιουργίας κολυμβητικής ακτής μετά από ακτομηχανικές μελέτες και έργα

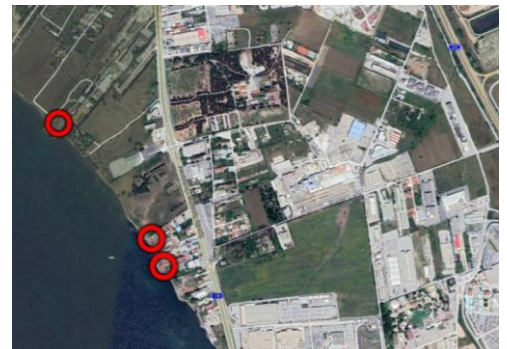
θα αποτελέσει το νέο πόλο για την ευρύτερη περιοχή του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης.

Οι ρυθμίσεις και παρεμβάσεις που αφορούν την περιοχή του Αγροκτήματος ΑΠΘ εστιάζονται στην ανάπτυξη της περιοχής ως Μητροπολιτικό Πάρκο – Πανεπιστημιακός Βοτανικός Κήπος, εξυπηρετώντας τους σκοπούς του Πανεπιστημίου, την ανάδειξη και προστασία του μη χαρακτηρισμένου υγροτόπου και τη ρυθμίσεων χρήσεων γης όρων και περιορισμών για την εξυπηρέτηση της γραμμής ΜΕΤΡΟ προς Αεροδρόμιο.

Στην περιοχή των οικισμών Περαιάς, Νέων Επιβατών και Αγ. Τριάδας της Δ.Ε. Θερμαϊκού βασική στόχευση είναι η οργάνωση και ρύθμιση της περιοχής μέσω κατευθύνσεων και όρων για την αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου στις εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές καθώς και ο προσδιορισμός των όρων και περιορισμών στις εκτός σχεδίου περιοχές με σκοπό τη γενικότερη ανάπτυξη και αισθητική αναβάθμιση της, έτσι ώστε να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις για την τουριστική αξιοποίηση αυτής της αστικής περιοχής.

Όσον αφορά τέλος την ναυπηγοεπισκευαστική ζώνη, κρίνεται απαραίτητη η απομάκρυνση των παράνομων υφιστάμενων ναυπηγοεπισκευαστικών εγκαταστάσεων από την περιοχή της Δ.Ε. Πυλαίας και η μετεγκατάστασή τους σε άλλο χώρο.

Ειδικότερα, πρόκειται για θέσεις που λειτουργούν από 40ετία χωρίς αδειοδότηση. Κατά τη σύνταξη του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Κεντρικής Μακεδονίας εντοπίστηκε η θέση τους και το καθεστώς τους αλλά δεν προτάθηκε καμία θέση χωροθέτησης τους. Το θέμα παραπέμφθηκε μελλοντική ρύθμιση στα πλαίσια Ειδικής Μελέτης. Σημειώνεται ότι στο ΓΠΣ Δήμου Πυλαίας Χορτιάτη προτάθηκε η απομάκρυνση της παράνομης λειτουργίας ως ασύμβατης χρήσης με την προτεινόμενη ένταξη της περιοχής σε σχέδιο πόλης.



Τα εναλλακτικά σενάρια αφορούν τη θέση της χωροθέτησης και εξετάστηκαν κυρίως διάφορες θέσεις στον Δήμο Θερμαϊκού αλλά καμία από αυτές δεν εξυπηρετούσε πλήρως τις ανάγκες για τη χωροθέτησή τους είτε λόγω έκτασης, είτε λόγω γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών. Η μόνη κατάλληλη θέση ως υποδοχέας εντοπίζεται στην παραθαλάσσια έκταση του Δήμου Θέρμης, σε επαφή με το δυτικό όριο του αεροδρομίου «Μακεδονία», η οποία και προτείνεται να πολεοδομηθεί ως οργανωμένος υποδοχής παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων σχετιζόμενων με τη ναυπηγοεπισκευαστική δραστηριότητα. Συγκεκριμένα εξετάστηκαν:

1η Εναλλακτική Θέση στα πλαίσια Διερεύνησης



Πρόκειται για έκταση εντασσόμενη στο σχέδιο πόλης του οικισμού Αγγελοχωρίου με προτεινόμενες χρήσεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων αθλητισμού

Θετικά Χαρακτηριστικά

Προτείνεται από το Δήμο Θερμαϊκού

Έχει επαρκές παράκτιο ανάπτυγμα
Δυνατότητα πρόσβασης

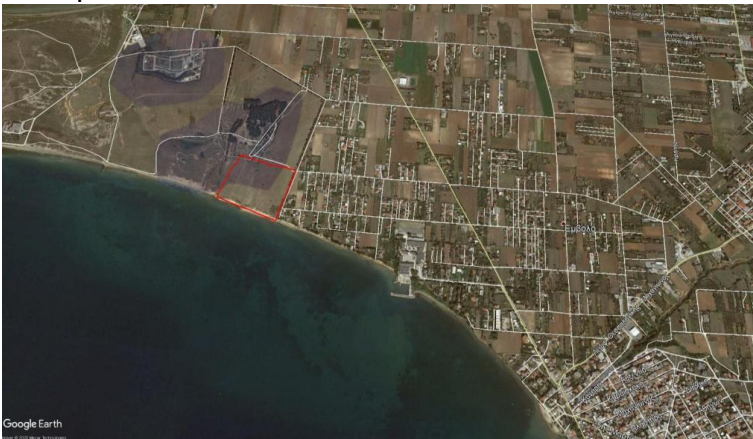
Αρνητικά χαρακτηριστικά

Δεν καλύπτει την απαίτηση των 50 στρ. για ανάπτυξη επιχειρηματικού πάρκου

Γειτνιάζει με περιοχή NATURA (λιμνοθάλασσα Αγγελοχωρίου)

2η Εναλλακτική Θέση στα πλαίσια Διερεύνησης

Πρόκειται για εκτός σχεδίου περιοχή μεγάλου μεγέθους, ιδιοκτησίας του Ελληνικού Ερυθρού Σταυρού



Είναι όμορη με την περιοχή επέκτασης Β Κατοικίας του οικισμού Νέας Μηχανιώνας

Θετικά Χαρακτηριστικά

Προτείνεται από το Δήμο Θερμαϊκού

Έχει επαρκές παράκτιο ανάπτυγμα και αντίστοιχο εμβαδό

Δεν καταγράφεται σύγκρουση χρήσεων γης

Αρνητικά χαρακτηριστικά

Μη αποδεκτά φυσικά χαρακτηριστικά σε συνδυασμό με την επιδιωκόμενη χρήση λόγω υψομετρικής διαφοράς με την ακτογραμμή (άνω των 15 μ.)

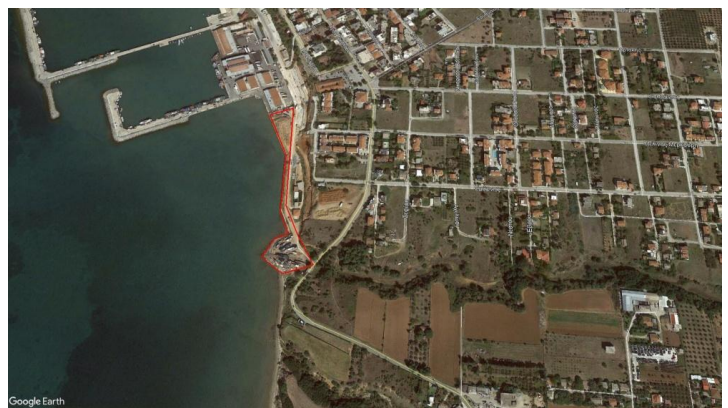
3η Εναλλακτική Θέση στα πλαίσια Διερεύνησης

Πρόκειται για πολύ μικρή έκταση περίπου 2 στρ. σε συνέχεια της ιχθυόσκαλας της Νέας Μηχανιώνας εντός του Λιμένα της.

Η υλοποίηση της πρότασης απαιτεί εκτεταμένα ακτομηχανικά έργα για δημιουργία χερσαίας ζώνης επί της οποίας θα αναπτυχθεί η ναυαπηγοεπισκευαστική ζώνη

Η προτεινόμενη θέση απορρίφθηκε

Προτεινόμενη Θέση



Πρόκειται για έκταση 100 στρ. περίπου σε τμήμα ιδιοκτησίας του Δήμου Θέρμης και τμήμα ιδιοκτησίας ΤΑΙΠΕΔ



Θετικά Χαρακτηριστικά

Επαρκές παράκτιο ανάπτυγμα και μέγεθος έκτασης για την ανάπτυξη επιχειρηματικού πάρκου (άνω των 50 στρ.)

Θετικά φυσικά χαρακτηριστικά για την επιδιωκόμενη χρήση

Δυνατότητα πρόσβασης

Δεν καταγράφεται σύγκρουση χρήσεων γης με αντίστοιχες όμορες
Δεν διατυπώθηκε αρνητική θέση της ΥΠΑ

Περιβαλλοντικά η προτεινόμενη παράκτια έκταση διαθέτει ιδιαίτερα υποβαθμισμένη βλάστηση, χωρίς οικολογικό ενδιαφέρον, είναι χέρσα – επίπεδη (συνεπώς η ανάπτυξη των υποδομών ευκολότερη), μη παραγωγική αγροτικά, ενώ λόγω του ότι βρίσκεται κολλητά με το αεροδρόμιο δεν δημιουργεί μία ακόμα ασυνέχεια στη δυνατότητα προσπέλασης του θαλάσσιου μετώπου.

Η προτεινόμενη περιοχή είναι τεχνικά έγκλειστη από Νότο, Ανατολή και Βορά από την επέκταση του Αεροδιαδρόμου 10-28. Ο εγκλεισμός αυτός κάνει περισσότερο εύκολα διαχειρήσιμο τον περιορισμό και τη διαχείριση της ρύπανσης που μπορεί να προκληθεί από τις εγκαταστάσεις από την λειτουργία τους ή από την πρόκληση ατυχήματος ρύπανσης. Παράλληλα η οπτική ρύπανση που προκαλεί η επέκταση του αεροδιαδρόμου σε συνδυασμό με τον θόρυβο από την αεροπορική κίνηση καθιστά το χώρο λιγότερο ελκυστικό για οικιστικές ή τουριστικές χρήσεις.

4.5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Σύμφωνα με την Υ.Α. 10788/05-03-2004 – ΦΕΚ 284Δ' «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης και πολεοδομικών μελετών», ως Φέρουσα Ικανότητα περιοχής νοείται ο ανεκτός βαθμός ανάλωσης του φυσικού περιβάλλοντος και η ανεκτή αλλαγή στις συνθήκες που επικρατούν σε αυτό με επεμβάσεις για την οικιστική αξιοποίησή της χωρίς να προκαλούνται υπέρμετρες – μη αναστρέψιμες καταστροφές στο φυσικό περιβάλλον στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης.

Η φέρουσα ικανότητα ως έννοια δεν είναι σταθερή καθώς αποτελείται από πολλούς ευμετάβλητους παράγοντες ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής και οι οποίοι αξιολογούνται με βάση το χώρο το χρόνο το είδος της επιρροής και το είδος των επιπτώσεων. Με τον όρο φέρουσα ικανότητα νοείται ο μέγιστος αριθμός ατόμων που μπορεί να φιλοξενήσει ταυτοχρόνως μια περιοχή, χωρίς να προκαλείται καταστροφή του φυσικού, οικονομικού, κοινωνικο-οικονομικού περιβάλλοντος, αλλά και μια μη αποδεκτή μείωση στην ποιότητα της ικανοποίησης των χρηστών - επισκεπτών.

Η φέρουσα ικανότητα μπορεί να προσεγγιστεί με δύο τρόπους. Ο μεν πρώτος αναφέρεται στο μέγιστο αριθμό ατόμων όπου μια περιοχή μπορεί να αντέξει λαμβάνοντας υπόψη τη χωρητικότητα, τους πόρους και τις υποδομές που διαθέτει και ο δεύτερος που αναφέρεται στο θεσμικό πλαίσιο και αφορά τον επιθυμητό στόχο, ο οποίος καθορίζεται από κανονιστικά πλαίσια κανόνες και σταθερότυπα τα οποία είναι διεθνώς αποδεκτά.

Για τον υπολογισμό της φέρουσας ικανότητας μιας περιοχής δεν υφίσταται κάποια τυποποιημένη διαδικασία. Πρόκειται για μια διαδικασία η οποία υλοποιείται με εμπειρικά κριτήρια μετά από αξιολόγηση όλων των δεδομένων της περιοχής λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της, τους πόρους και τις υποδομές που διαθέτει αλλά και το κανονιστικό πλαίσιο και τα πολεοδομικά σταθερότυπα με τα οποία θα αναπτυχθεί.

Για τις προτεινόμενες προς πολεοδόμηση περιοχές τα προγραμματικά μεγέθη υπολογίζονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην Υ.Α. 10788/05-03-2004 – ΦΕΚ 284Δ

Στον παρακάτω πίνακα υπολογίζεται η φέρουσα ικανότητα της περιοχής παρέμβασης λαμβάνοντας υπόψη ως σταθερότυπο 5,5 τ.μ. ανά χρήστη (ελάχιστα τ.μ. για πάρκο πόλης ανά χρήστη σύμφωνα με την ως άνω Υ.Α.) και βαθμό κορεσμού που αντανάκλα τη λειτουργική εικόνα της περιοχής και το βαθμό έντασης από 0,3 έως 1,00 ανά περίπτωση.

Πίνακας Υπολογισμού Φέρουσας Ικανότητας Περιοχής Παρέμβασης

ΧΡΗΣΗ	Έκταση (τ.μ.)	Μέσος Όρος Έκτασης ανά χρήστη (τ.μ.)	Βαθμός Κορεσμού	Φέρουσα Ικανότητα
Κύρια Διαδρομή (Μήκος 30 χλμ x μέσο Πλάτος 10 μ.)	300.000,00	5,50	0,70	38.182
Εκτός Σχεδίου Περιοχή Δ.Ε. Εχεδώρου (5% επί συνολικής έκτασης 2.535.390,11 τ.μ.)	126.769,51	5,50	0,30	6.915
Εκτός Σχεδίου Περιοχή Δενδροποτάμου (10% επί συνολικής έκτασης 104.237,48 τ.μ.)	10.423,75	5,50	0,30	569
Περιοχή Εμπορευματικού Σταθμού, (50% επί συνολικής έκτασης 171.342,77 τ.μ.)	85.671,39	5,50	0,70	10.904
Περιοχή Νέας Παραλίας (50% συνολικής έκτασης 418.166,53 τ.μ.)	209.083,27	5,50	0,80	30.412
Περιοχή Ποσειδωνίου - ΟΜΜΘ - Αλλατίνη (50% συνολικής έκτασης 184.794,14)	92.397,07	5,50	0,80	13.440
Περιοχή Εντός Σχεδίου Δήμου Καλαμαριάς (50% συνολικής έκτασης 68.278,61)	34.139,31	5,50	0,70	4.345
Περιοχή Εκτός Σχεδίου Δήμου Καλαμαριάς (25% επί συνολικής έκτασης 207.839,55 τ.μ.)	51.959,89	5,50	0,70	6.613
Περιοχή Π.Ε. 15 Δ.Ε. Πυλαίας (15% επί συνολικής έκτασης 628.239,50 τ.μ.)	94.235,93	5,50	0,80	13.707
Περιοχή Αγροκτήματος ΑΠΘ (10% επί συνολικής έκτασης 1.247.141,71 τ.μ.)	124.714,17	5,50	0,70	15.873
Περιοχή Δήμου Θερμαϊκού (15% επί συνολικής έκτασης 780.717,17 τ.μ.)	117.107,58	5,50	0,80	17.034
Αλιευτικό Καταφύγιο Δ.Ε. Εχεδώρου	5.000,00	50,00	1,00	100
Αλιευτικό Καταφύγιο Δήμου Καλαμαριάς	12.103,39	50,00	1,00	242
Περιοχή Ναυπηγοεπισκευαστικής Ζώνης (20% επί συνολικής έκτασης 173.567,00 τ.μ.)	34.713,40	50,00	1,00	694
Σύνολο Περιοχής Παρέμβασης (6.836.817,96 τ.μ.)	1.298.318,63	Συνολική Φέρουσα Ικανότητα Περιοχής Παρέμβασης		159.028

Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

Όπως φαίνεται και στον παραπάνω πίνακα σε ορισμένες περιπτώσεις η φέρουσα ικανότητα δεν υπολογίζεται στο σύνολο της έκτασης της επιμέρους περιοχής άλλα στο λειτουργικό της τμήμα. Ειδικότερα:

Καταρχάς υπολογίζεται η φέρουσα ικανότητα της διαδρομής κατά μήκος της περιοχής παρέμβασης μήκους περί των 30 χλμ με μέσο πλάτος τα 10 μ. Λαμβάνοντας υπόψη τα 5,5 τ.μ. ανά χρήστη ως σταθερότυπο και βαθμό κορεσμού 0,70 υπολογίζονται 38.182 χρήστες. Στις περιοχές της Δ.Ε. Εχεδώρου (λιμνοθάλασσα Καλοχωρίου) και της Δ.Ε. Μενεμένης (όχθες και παρόχθια ζώνη Δενδροποτάμου) το λειτουργικό τμήμα των περιοχών που θα είναι επισκέψιμο και στο οποίο θα αναπτυχθούν οι προτεινόμενες χρήσεις και δραστηριότητες υπολογίζεται σε 5% και 10% επί των συνολικών εκτάσεων αντιστοίχως. Με βαθμό κορεσμού το 0,30 καθώς είναι εκτός σχεδίου περιοχές υπολογίζεται φέρουσα ικανότητα 6.915 χρηστών για την περιοχή του Δήμου Εχεδώρου και 569 χρηστών για την περιοχή του Δενδροποτάμου. Αντιστοίχως για τις περιοχές του Εμπορευματικού Σταθμού, της Νέας Παραλίας και του Ποσειδωνίου – ΟΜΜΘ – Αλλατίνη του Δήμου Θεσσαλονίκης και των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων (αθλητισμού) στη Μίκρα του Καλαμαριάς που είναι εντός εγκεκριμένου σχεδίου, αλλά και προτείνονται για ένταξη στο σχέδιο πόλης θεωρείται ως λειτουργικό τμήμα το 50% των επιμέρους εκτάσεων. Με συντελεστή κορεσμού 0,70 για την περιοχή του εμπορευματικού σταθμού και την περιοχή του Δήμου καλαμαριάς και 0,80 για την περιοχή της Νέας Παραλίας και της περιοχής Ποσειδωνίου – ΟΜΜΘ – Αλλατίνη υπολογίζεται

φέρουσα ικανότητα 10.904 και 4.345 χρηστών για τις δύο πρώτες περιοχές και 30.412 και 13.440 για τις δύο τελευταίες.

Στις εκτός σχεδίου παράκτιες περιοχές του Δήμου Καλαμαριάς υπολογίζεται συνολική φέρουσα ικανότητα 6.613 χρηστών λαμβάνοντας υπόψη η λειτουργική έκταση των τμημάτων αντιστοιχεί σε ποσοστό 25% επί της συνολικής έκτασης (λόγω ανάγλυφου κυρίως και δασικών εκτάσεων) με βαθμό κορεσμού 0,70.

Στην περιοχή που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης της Δ.Ε. Πυλαίας καθώς και στο παράκτιο μέτωπο των οικισμών Περαιάς, Νέων Επιβατών και Αγ. Τριάδας του Δήμου Θερμαϊκού, επιπλέον της παράκτιας διαδρομής που έχει υπολογιστεί προηγουμένως, η φέρουσα ικανότητα των χρηστών που υπολογίζεται σε ποσοστό 15% επί των συνολικών εκτάσεων, με βαθμό κορεσμού 0,80 λόγω της επιδιωκόμενης έντασης και των χαρακτηριστικών των περιοχών οι χρήστες υπολογίζονται σε 13.707 και 17.034 αντίστοιχα.

Στην περιοχή του Αγροκτήματος του ΑΠΘ η φέρουσα ικανότητα υπολογίζεται σε ποσοστό 15% επί της συνολικής έκτασης, με βαθμό κορεσμού 0,70 και είναι 15.873 χρήστες.

Για τα δύο αλιευτικά καταφύγια της περιοχής παρέμβασης η φέρουσα ικανότητα υπολογίζεται επί του συνόλου της έκτασης τους με βαθμό κορεσμού 1,00 και με 50 τ.μ. ανά χρήστη. Για το αλιευτικό καταφύγιο που προτείνεται στην περιοχή του Δ.Ε. Εχεδώρου η φέρουσα ικανότητα υπολογίζεται σε 100 χρήστες και για το αλιευτικό καταφύγιο του Δήμου Καλαμαριάς στη Νέα Κρήνη σε 242 χρήστες.

Στην περιοχή που προτείνεται για Ναυπηγοεπισκευαστική Ζώνη η φέρουσα ικανότητα υπολογίζεται σε ποσοστό 20% επί της συνολικής έκτασης με βαθμό κορεσμού 1,00 και με 50 τ.μ. ανά χρήστη και είναι 694 χρήστες.

Συνολικά η φέρουσα ικανότητα της περιοχής παρέμβασης υπολογίζεται στους 159.028 χρήστες.

4.6. ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ - ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΥΠΟΔΟΜΩΝ

Με το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο αναμένεται να αναδειχθούν και να επιλυθούν όλα τα επιμέρους ζητήματα-προβλήματα που σχετίζονται με τις πολεοδομικά ατελείς ρυθμίσεις της περιοχής και να επιτευχθεί η χωρική οργάνωση και η ανάπτυξη σχεδίων, έργων και προγραμμάτων αστικής ανάπτυξης για το σύνολο της ευρύτερης περιοχής.

Αναφορικά με το στόχο της αναβάθμιση της ποιότητα του αστικού ιστού και του δομημένου περιβάλλοντος στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης με προτεραιότητα στην περιβαλλοντική προστασία και τη διατήρηση της ορισμένοι από τους βασικούς στόχους του σχεδιασμού θεωρούνται ο περιορισμός της χρήσης φυσικών πόρων και ενεργειακών πηγών και η ορθολογική διαχείριση των αποβλήτων. Η εφαρμογή ενός αποτελεσματικού συστήματος περιβαλλοντικής διαχείρισης και παρακολούθησης αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για τη βιώσιμη χρήση και λειτουργία του χώρου καθώς και την ελαχιστοποίηση των περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων.

Αντίστοιχα, όσον αφορά στις τεχνικές υποδομές και τα δίκτυα, η περιοχή παρέμβασης εμφανίζει πλήρη επάρκεια στην κάλυψη των αναγκών δεδομένου ότι παρέχονται όλα τα δίκτυα κοινής ωφέλειας που ταυτόχρονα εξυπηρετούν το σύνολο της αστικής περιοχής. Στη συνέχεια περιγράφονται διάφορα ζητήματα που συνδέονται με τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής αναφορικά με την κατανάλωση φυσικών και ενεργειακών πόρων καθώς και τη διαχείριση των αποβλήτων.

Κατανάλωση ύδατος

Η περιοχή παρέμβασης, όπως και το σύνολο της ευρύτερης περιοχής, εξυπηρετείται από το δίκτυο ύδρευσης των Εταιρειών Ύδρευσης & Αποχέτευσης και γενικά δεν παρατηρούνται προβλήματα ως προς την κάλυψη των υδρευτικών αναγκών.

Σε ότι αφορά τη μελλοντική χρήση ύδατος, θα επιφέρουν αύξηση της κατανάλωσης, αλλά σε κάθε περίπτωση δεν αναμένονται ιδιαίτερα προβλήματα επιβάρυνσης και οι ανάγκες θα καλυφθούν από το δίκτυο διανομής των Εταιρειών Ύδρευσης & Αποχέτευσης.

Κατανάλωση ενέργειας

Η κάλυψη την περιοχής πραγματοποιείται κανονικά από το υπάρχον δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας και το δίκτυο φυσικού αερίου. Μετά την εφαρμογή των προτάσεων του ΕΠΣ, οι ενεργειακές ανάγκες αφενός θα καλυφθούν από τα παραπάνω δίκτυα και αφετέρου από ενδεχόμενες πρωτοβουλίες για δράσεις ενεργειακής εξοικονόμησης και χρήσης Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (εφόσον είναι εφικτό), με στόχο την μείωση της εξάρτησης από τα συμβατικά ενεργειακά δίκτυα προς όφελος του περιβάλλοντος.

Παραγωγή αποβλήτων και διαχείριση

Το σύνολο των στερεών αποβλήτων θα απομακρύνεται από το υπάρχον ανά Δήμο σύστημα συλλογής και αποκομιδής (πράσινοι και μπλε κάδοι).

Για τη μελλοντική χρήση προτείνεται η ευρύτερη εφαρμογή δράσεων διαχωρισμού (πλαστικών, γυαλιού κλπ) στην πηγή και καλύτερη αξιοποίηση των ανακυκλώσιμων υλικών.

Τα υγρά απόβλητα της περιοχής καταλήγουν στο δίκτυο αποχέτευσης και στη συνέχεια στην ΕΕΛ Σίνδου. Δεν αναμένονται προβλήματα επιβάρυνσης από την χρήση του χώρου στη διαχείριση υγρών αποβλήτων μετά την υλοποίηση των προβλεπόμενων χρήσεων του ΕΠΣ.

5.ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

Τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια σύμφωνα με το Ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241Α') καταρτίζονται για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας ή για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους και κατατάσσονται στο πρώτο επίπεδο του ρυθμιστικού σχεδιασμού, στο ίδιο δηλαδή με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια.

Η παρούσα μελέτη αποτελεί μια χωροταξική μελέτη ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού με την οποία καθορίζονται 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 παρέμβασης.

Επιπλέον, διερευνώνται και οι επιλογές των προσφορότερων τρόπων λειτουργίας, παραγωγής, οργάνωσης και διαχείρισης του δομημένου περιβάλλοντος με στόχο τη βιώσιμη πολεοδομική ανάπτυξη της περιοχής παρέμβασης που θα λειτουργεί ολοκληρωμένα και ισόρροπα τόσο όσον αφορά στις προτεινόμενες χρήσεις εντός των ορίων της περιοχής παρέμβασης όσο και για τις σχέσεις με την ευρύτερη περιοχή.

Στα κεφάλαια που ακολουθούν παρουσιάζεται συνθετικά το πρότυπο ανάπτυξης, χωρικής και πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής παρέμβασης σε σχέση και με το ευρύτερο περιβάλλον και διατυπώνονται οι βασικές αρχές οργάνωσης, οι στρατηγικές επιλογές και βασικοί στόχοι της πρότασης χωρικής οργάνωσης και προστασίας περιβάλλοντος και της πρότασης πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής. Επιπλέον, καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και επιμέρους όροι και περιορισμοί δόμησης.

Ειδικότερα περιλαμβάνονται:

- το δομικό σχέδιο υπό τη μορφή στόχων – κατευθύνσεων που αφορούν τη χωρική οργάνωση στο σύνολο της περιοχής παρέμβασης.
- η χωροταξική οργάνωση και προστασία του περιβάλλοντος της έκτασης της περιοχής μελέτης.
- η πρόταση γενικής πολεοδομικής οργάνωσης των οικιστικών υποδοχέων που προτείνονται για πολεοδόμηση μέσω της μελέτης.

Το περιεχόμενο της πρότασης χωρικού προορισμού αφορά 2 ενότητες:

1. Τις Χωρικές Κατευθύνσεις,

με αντικείμενο την παρουσίαση των κατευθύνσεων ανάπτυξης και των αρχών του χωρικού αναπτυξιακού προτύπου, που θα αποτελούν τη βάση για τη διατύπωση στη συνέχεια ενός δομικού σχεδίου, κατευθυντήριου χαρακτήρα, για το σύνολο της περιοχής παρέμβασης. Στο δομικό σχέδιο χωρικής οργάνωσης παρουσιάζονται οι στόχοι και οι αρχές του προτύπου χωρικής ανάπτυξης, η βασική δομή και οργάνωση της περιοχής παρέμβασης και περιλαμβάνονται οι περιοχές οργάνωσης, αναζήτησης και αναβάθμισης κατοίκησης και δραστηριοτήτων, οι βασικές μετακινήσεις και βασικά δίκτυα υποδομής και οι περιοχές προστασίας και ανάδειξης πόρων.

2. Τις Αναλυτικές Ρυθμίσεις & το Πρόγραμμα,

με αντικείμενο τον αναλυτικό προσδιορισμό των ρυθμίσεων και όρων για τις επιμέρους περιοχές της περιοχής παρέμβασης, των πολεοδομικών ρυθμίσεων για τις

πολεοδομούμενες περιοχές και των οικιστικών υποδοχέων δίνοντας ταυτόχρονα ένα βραχύ-μεσοπρόθεσμο προγραμματισμός αξόνων, μέτρων και δράσεων για την εφαρμογή του ΕΠΣ. Ειδικότερα το αντικείμενο της ενότητας αφορά δύο θεματικά πεδία:

- τη χωροταξική οργάνωση και προστασία του περιβάλλοντος, με αντικείμενο τον ορισμό και την περιγραφή των ρυθμίσεων:
 - ο των καθοριζόμενων κατηγοριών περιοχών χρήσεων γης και προστασίας φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος των περιοχών που ορίζονται στο άρθρο 7 του ν. 4447/2016 και αφορούν Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ.ΠΕ.), Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕ.Π.Ε.Δ.), Περιοχές Προστασίας (ΠΕ.Π.), Ειδικές Περιοχές Προστασίας (ΕΙΔ.ΠΕ.Π.) με ειδικό νομικό καθεστώς καθώς και Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕ.Ε.Χ.Γ.).
 - ο της προτεινόμενης οργάνωσης των επικοινωνιών και των μετακινήσεων (οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο, τηλεπικοινωνίες-διαδίκτυο και δίκτυα/διαδρομές εναλλακτικών μετακινήσεων μεταξύ φυσικών, πολιτιστικών και οικιστικών χώρων) καθοριζόμενων κατηγοριών περιοχών χρήσεων γης και προστασίας φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.
- την πολεοδομική οργάνωση και τις ρυθμίσεις των οικιστικών υποδοχέων, με αντικείμενο ανά οικιστικό υποδοχέα τον καθορισμό και την περιγραφή όλων των ρυθμίσεων που αφορούν:
 - ο την δομή και τα όρια τους και ειδικότερα στοιχεία αστικής τυπολογίας και οικιστικής συγκρότησης-ανασυγκρότηση με καθορισμό ή ανακαθορισμό των πολεοδομικών ενοτήτων οργάνωσης και προγραμματισμού.
 - ο την πολεοδομική οργάνωση και ποιότητα ζωής και ειδικότερα στοιχεία που αφορούν τον καθορισμό κατηγοριών χρήσεων γης, Σ.Δ. και όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και ο καθορισμό τρόπων επικοινωνίας, οργάνωση δημόσιου χώρου και εναλλακτικών μετακινήσεων (π.χ. πεζόδρομοι, ποδηλατοδρόμοι, δίκτυα πολιτιστικών, κοινόχρηστων και φυσικών πράσινων χώρων).
 - ο την πρόταση βασικών τεχνικών υποδομών και ειδικότερα στοιχεία που αφορούν τα βασικά τεχνικά δίκτυα επικοινωνίας και μεταφορών και άλλες ειδικές τεχνικές υποδομές (ύδρευση - αποχέτευση- απορρίμματα).
 - ο την πρόταση ειδικών παρεμβάσεων και ειδικότερα στοιχεία που αφορούν παρεμβάσεις αναθεωρήσεων/τροποποιήσεων, αναπλάσεων, προγραμμάτων αστικής αναγέννησης υποβαθμισμένων περιοχών, βιώσιμης αστικής κινητικότητας, και λοιπών πολεοδομικών κινήτρων και μηχανισμών.

Σημειώνεται ότι το πρόγραμμα εφαρμογής με αντικείμενο την περιγραφή των προτεινόμενων δράσεων (σε επίπεδο προγραμματικών αξόνων και μέτρων) για την υλοποίηση των προτάσεων του ΕΠΣ και ειδικότερα το περιεχόμενο των τυχόν απαιτούμενων ειδικότερων μελετών και τις θεσμικές ρυθμίσεις που απαιτούνται για την υλοποίηση των προτάσεων της μελέτης και τα βασικά έργα, με αναφορά στο χρονικό προγραμματισμό τους περιγράφεται στο επόμενο κεφάλαιο.

5.1. ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

5.1.1. ΑΡΧΕΣ ΠΡΟΤΥΠΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Βασικός στόχος της μελέτης είναι η περιοχή παρέμβασης να αποτελέσει ένα ενιαίο και καλά οργανωμένο σύνολο, η οποία σε συνδυασμό και με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις και παρεμβάσεις εξασφαλίζοντας πάντα τους περιβαλλοντικούς όρους και συνθήκες, να αναδείξει και να ενοποιήσει υφιστάμενα και νέα τοπόσημα αναφοράς της πόλης, έτσι ώστε να αποτελέσει τη νέα ταυτότητα και σημείο αναφοράς της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης.

Με το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο αναμένεται να αναδειχθούν και να επιλυθούν όλα τα επιμέρους ζητήματα-προβλήματα που σχετίζονται με τις πολεοδομικά ατελείς ρυθμίσεις της περιοχής και να επιτευχθεί η χωρική οργάνωση και η ανάπτυξη σχεδίων, έργων και προγραμμάτων αστικής ανάπλασης για το σύνολο της ευρύτερης περιοχής.

Σκοπός του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι να ρυθμιστεί χωρικά, σε κυμαινόμενο κατά περίπτωση βάθος, η παράκτια ζώνη του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, ώστε να λειτουργήσει ως υποδοχέας σχεδίων και έργων υπερτοπικής κλίμακας και προγραμμάτων αστικής ανάπλασης και περιβαλλοντικής προστασίας, στα πλαίσια μιας ενιαίας θεώρησης ρύθμισης, και συντεταγμένης υλοποίησης.

Το Παραλιακό Μέτωπο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης είναι το ανάπτυγμα της παράκτιας ζώνης του Θερμαϊκού κόλπου, από την εκβολή του Γαλλικού ποταμού (περιοχή Καλοχωρίου) έως το Μεγάλο Έμβολο της περιοχής του Αγγελοχωρίου. Το συνολικό ανάπτυγμα του παραλιακού μετώπου έχει μήκος περί τα 40 χλμ., και ανήκει διοικητικά στους Δήμους Δέλτα, Αμπελοκήπων - Μενεμένης, Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς, Πυλαίας - Χορτιάτη, Θέρμης και Θερμαϊκού.

Το όραμα για το παραλιακό μέτωπο της Θεσσαλονίκης προσδιορίζεται από το πραγματικό άνοιγμα του πολεοδομικού συγκροτήματος σε όλο το ανάπτυγμά του προς την θάλασσα, μετασχηματίζοντας τον παράκτιο χώρο, με την ανασύνθεση των πολεοδομικών ρυθμίσεών του.

Βασική στόχευση είναι η ανάδειξη της μεγάλης εικόνας, που αποτυπώνει το συνολικό εγχείρημα σχεδιασμού των Δήμων και της Περιφέρειας ΚΜ, με στόχο την δημιουργία ενός παραλιακού μετώπου, που θα γίνει πόλος ανάπτυξης και οικονομικής δραστηριότητας και την αναβάθμιση του επιπέδου ζωής των πολιτών, η οποία θα περιλαμβάνει την συνεχή παράκτια ζώνη από την περιοχή της ΔΚ Καλοχωρίου έως την ΔΚ Αγίας Τριάδας, με προτάσεις ισόρροπα κατανεμημένης ανάπτυξης, που αναδεικνύουν και ενισχύουν την μοναδικότητα όσον αφορά την χωροθέτηση τους και θα επιβεβαιώνει τον Μητροπολιτικό χαρακτήρα του παραλιακού μετώπου ενισχύοντας το με αντίστοιχου επιπέδου προτάσεις.

Σύμφωνα με τα παραπάνω βασικός σκοπός της μελέτης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι η ανάδειξη του παραλιακού μετώπου με ρυθμίσεις και παρεμβάσεις που θα αφορούν την ενίσχυση της κινητικότητας, την αναβάθμιση του περιβάλλοντος και του πολιτισμού και την οικονομική ανάπτυξη, αποδίδοντας νέο, ρυθμισμένο πολεοδομικά, δημόσιο χώρο, στους κατοίκους και τους επισκέπτες του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης.

Στα παραπάνω πλαίσια οι βασικές αρχές του χωρικού προτύπου της οργάνωσης του παραλιακού μετώπου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης είναι:

- η ανάδειξη, εδραίωση και ενίσχυση του μητροπολιτικού χαρακτήρα του

- η κατάργηση της χωρικής ασυνέχειας που παρατηρείται σήμερα
- η αποκατάσταση της προσβασιμότητας σε σημεία που παραμένουν απρόσιτα για το κοινό
- η δημιουργία άξονα – διαδρομής απρόσκοπτης μετακίνησης πεζού και ποδηλάτου
- η ρύθμιση των χρήσεων στα πλαίσια συνολικής και ενιαίας θεώρησης
- η ανάδειξη και ενσωμάτωση όλων των νέων και θεσμοθετημένων χρήσεων και παρεμβάσεων
- η ενεργοποίηση όλων των προβλεπόμενων και θεσμοθετημένων ρυθμίσεων δίνοντάς τους ουσιαστικό χωροταξικό και πολεοδομικό περιεχόμενο
- η ενσωμάτωση στο σχεδιασμό παραμέτρων από υπερτοπικής κλίμακας μητροπολιτικού χαρακτήρα μελέτες και έργα (θαλάσσια συγκοινωνία, επέκταση του Metro προς αεροδρόμιο, επέκταση αεροδιαδρόμου)

Σημαντικός και ιδιαίτερος ρόλος στη διαμόρφωση του προτύπου χωρικής οργάνωσης είναι η πρωτοβουλία της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας η οποία με το θεσμικό κύρος της μητροπολιτικότητας της διερεύνησε τις προϋποθέσεις για την καταγραφή μιας ενιαίας ολοκληρωμένης άποψης και την στοίχιση σε αυτή όλων των εμπλεκόμενων φορέων και πρωτοβουλιών.

Ειδικότερα, οι στόχοι, που αποτελούν και βασικές αρχές του χωρικού προτύπου και αναφέρονται στην υπ αριθμ. 108/2018 Απόφαση Περιφερειακού Συμβουλίου Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΑΔΑ:6ΣΣ47ΛΛ-7ΟΝ), η οποία εγκρίθηκε μετά το πέρας της διαδικασίας ωρίμανσης και διαβούλευσης με τους εμπλεκόμενους φορείς, και αποτελούν τους βασικούς πυλώνες έτσι ώστε το παραλιακό μέτωπο της Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης να γίνει ένας νέος πόλος ανάπτυξης αναβαθμίζοντας το επίπεδο ζωής των πολιτών και των χρηστών είναι:

- Η εξυγίανση και ανάπλαση της περιοχής του Δενδροποτάμου και των βυρσοδεψείων και θα την ενώνει λειτουργικά, τόσο από την μία πλευρά με τις προτεινόμενες υπερτοπικές δραστηριότητες στην οδό 26ης Οκτωβρίου, όσο και από την άλλη πλευρά προς Καλοχώρι, με φιλοπεριβαλλοντικές αναστρέψιμες παρεμβάσεις.
- Η δημιουργία των προϋποθέσεων περιπατητικού άξονα, από το νέο Μουσείο Ολοκαυτώματος έως την Πλατεία Ελευθερίας, διαμέσου των εγκαταστάσεων του παλαιού Εμπορευματικού Σταθμού, δημιουργώντας την πορεία μνήμης, σε ανάδειξη της Νεώτερης Ιστορίας της Θεσσαλονίκης.
- Η αναβάθμιση του άξονα περιπάτου και ποδηλάτου από τον Λευκό Πύργο έως τον ΟΛΘ με αντίστοιχη διερεύνηση της επαναχάραξης του άξονα ποδηλάτου από τον ΟΜΜΘ έως τον Λευκό Πύργο.
- Η πολεοδομική ρύθμιση στο νότιο άκρο του Δήμου Θεσσαλονίκης, με ενιαία πολεοδομική αντιμετώπιση της περιοχής του ΟΜΜΘ – Ποσειδωνίου – Αλλατίνη και της εκτός σχεδίου παράκτιας περιοχής στο όριο με τον Δήμο Καλαμαριάς.
- Η ενεργοποίηση όλων των προβλεπόμενων και θεσμοθετημένων ρυθμίσεων στο παράκτιο μέτωπο του Δήμου Καλαμαριάς, δίνοντας τους ουσιαστικό χωροταξικό και πολεοδομικό περιεχόμενο.
- Η ολοκλήρωση των παρεμβάσεων έως το αγρόκτημα του ΑΠΘ, με τις ανάλογες ενεργοποιήσεις που προβλέπονται θεσμικά, για το παράκτιο τμήμα του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, ενισχύοντας τον Μητροπολιτικό χαρακτήρα τους, με την άμεση

σύνδεση τους με την ιδιαίτερα αναπτυγμένη υπερτοπική περιοχή με χρήσεις του τριτογενή, σε συνδυασμό με την γραμμή επέκτασης του μετρό προς το αεροδρόμιο.

- Η διερεύνηση χωροθέτησης Ναυπηγοεπισκευαστικής ζώνης Κεντρικής Μακεδονίας ανάλογης δυναμικότητας με τις αντίστοιχες εγκαταστάσεις που λειτουργούν εκτός θεσμικού και αδειοδοτικού πλαισίου στο παραλιακό μέτωπο του Δήμου Πυλαίας – Χορτιάτη.
- Η επανάκτηση του ρόλου και των στοιχείων ανάπτυξης της παράκτιας περιοχής του Δήμου Θερμαϊκού, ως κύριας ζώνης θαλάσσιας αναψυχής του ΠΣΘ, με την επικαιροποίηση των δεδομένων και προβολή των αναμνήσεων των δεκαετιών του '60 και '70.

Η επίτευξη των παραπάνω στόχων θα γίνει με μελέτες, ενέργειες, έργα και διαδικασίες που θα περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα Ενεργοποίησης του ΕΠΣ. Η εκτέλεση που παραπάνω προγράμματος στα πλαίσια του προταθέντος Χρονοδιαγράμματος, Προϋπολογισμού του και Πηγών Χρηματοδότησής του θα εξειδικευθεί με την εφαρμογή των προτεινόμενων τεχνικών έργων και των αντίστοιχων τεχνικών μελετών τους και μελετών περιβαλλοντικής θεώρησής τους, των μελετών πολεοδομικού και αστικού σχεδιασμού και των απαιτούμενων υποστηρικτικών μελετών τους από τον φορέα εφαρμογής του ΕΠΣ, που θα οριστεί με το εγκριτικό Π.Δ.

Επισημαίνεται ότι όλες οι θεσμοθετημένες ρυθμίσεις καθώς και υπό εκπόνηση ή προτεινόμενες μελέτες και έργα σε εκτάσεις και χώρους που δεν περιλαμβάνονται στην περιοχή παρέμβασης του ΕΠΣ, αλλά έχουν άμεση σχέση με αυτή, συνεχίζουν να είναι σε ισχύ και η υλοποίηση τους θα γίνει σύμφωνα με το θεσμικό καθεστώς που τις διέπει.

Πέραν των παραπάνω οι προτεινόμενες ρυθμίσεις του ΕΠΣ θα πρέπει να είναι εναρμονισμένες και συμβατές με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου στρατηγικού σχεδιασμού καθώς και με τα τρέχοντα προγράμματα μελέτες και έργα στρατηγικού χαρακτήρα σε επίπεδο ΠΣΘ.

Συνοπτικά η πρόταση του ΕΠΣ είναι η με την χρήση θεσμικών εργαλείων πολεοδομικού και αστικού σχεδιασμού δημιουργία παράκτιας διαδρομής κίνησης πεζού και ποδήλατου που θα αποτελεί τον άξονα σύνδεσης μεταξύ των υφιστάμενων και νέων προτεινόμενων υπερτοπικών πόλων πράσινου ,αναψυχής και πολιτισμού με ταυτόχρονη ρύθμιση των χωρικών παραμέτρων και πολεοδομικών δεδομένων τους.

Τα παραπάνω σε σύνδεση με τοπικά σημεία εξυπηρέτησης ανάλογων χρήσεων και δραστηριοτήτων τα αντίστοιχα προτεινόμενα τεχνικά έργα, τις ακτομηχανικές παρεμβάσεις, τις περιβαλλοντικές εξυγιάνσεις, την μελλοντική εξυπηρέτηση από το υπό ολοκλήρωση metro της πόλης και την προβλεπόμενη θαλάσσια συγκοινωνία θα αποτελούν το περιεχόμενο των ρυθμίσεων του ΕΠΣ

5.1.2. ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Τα ειδικότερα χαρακτηριστικά της πρότασης χωρικής ανάπτυξης στην περιοχή παρέμβασης συγκροτούν ένα πλαίσιο ενεργειών και έργων ώστε αυτή να λειτουργήσει ολοκληρωμένα και ισόρροπα τόσο όσον αφορά στις προτεινόμενες χρήσεις εντός των ορίων της περιοχής παρέμβασης όσο και για τις αντίστοιχες σχέσεις και αλληλεπιδράσεις με την ευρύτερη περιοχή, αποτελώντας ένα ενιαίο και καλά οργανωμένο σύνολο με τα πλέον απαραίτητα και σύγχρονα δίκτυα τεχνικών υποδομών, και εξασφαλίζοντας τους απαραίτητους περιβαλλοντικούς όρους και συνθήκες, αναδεικνύοντας ταυτόχρονα μια νέα πολεοδομική

και αρχιτεκτονική ταυτότητα του παραλιακού μετώπου Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, το οποίο αποτελέσει ένα νέο αναπτυξιακό πόλο και ένα νέο τοπόσημο της ευρύτερης περιοχής

Η προτεινόμενη χωρική οργάνωση ορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την παραπάνω ανάλυση και αξιολόγηση, τις προοπτικές και τους στόχους που απορρέουν από πολιτικές, προγράμματα και σχέδια υπερκείμενου σχεδιασμού, το ευρύτερο πλαίσιο των εξειδικευμένων κατευθύνσεων που προκύπτουν από το ρυθμιστικό σχεδιασμό, καθώς και τις προκλήσεις που οφείλει να αντιμετωπίσει στα πλαίσια των ως άνω βασικών αρχών που έχουν τεθεί.

Λαμβάνοντας υπόψη τις βασικές αρχές του πρότυπου χωρικής οργάνωσης που περιγράφηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο, το οποίο ενσωματώνει όλες τις παραπάνω παραμέτρους και υπακούει στις στρατηγικές και τους στόχους που τέθηκαν για την αντιμετώπιση των προκλήσεων και την αξιοποίηση των δυνατοτήτων και των προοπτικών, διαμορφώθηκε το δομικό σχέδιο της προτεινόμενης χωρικής οργάνωσης με βασικές προτεραιότητες

- τη δημιουργία συνεχόμενης παράκτιας ζώνης αναψυχής και άξονα περιπάτου,
- την απρόσκοπτη μετακίνηση με ποδήλατο εντός της ζώνης αυτής,
- την εξυπηρέτησή της από την θαλάσσια συγκοινωνία και τις μελλοντικές προς αεροδρόμιο επεκτάσεις του μετρό,
- το συνταίριασμα με τους υφιστάμενους χώρους πολιτισμού, αθλητισμού, υπαίθριας αναψυχής, με ανάδειξη και ενσωμάτωση όλων των νέων ανάλογων χρήσεων και παρεμβάσεων,
- την κατάργηση της ασυνέχειας και την ενοποίηση των ιστορικών τόπων με τα νέα τοπόσημα αναφοράς μνήμης της πόλης,

έτσι ώστε να αποτελέσουν περιεχόμενο της νέας ταυτότητας της μητροπολιτικής περιοχής της Θεσσαλονίκης. Ειδικότερα:

Προτείνεται η δημιουργία διαδρομής περιπάτου και ποδηλάτου, καθ' όλο το μήκος της περιοχής παρέμβασης, για την απρόσκοπτη μετακίνηση μεταξύ φυσικών, πολιτιστικών και οικιστικών χώρων. Η διαδρομή αυτή περιλαμβάνει παραθαλάσσιες διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου καθώς και αστικούς άξονες που θα εξασφαλίζουν την συνέχεια αυτής.

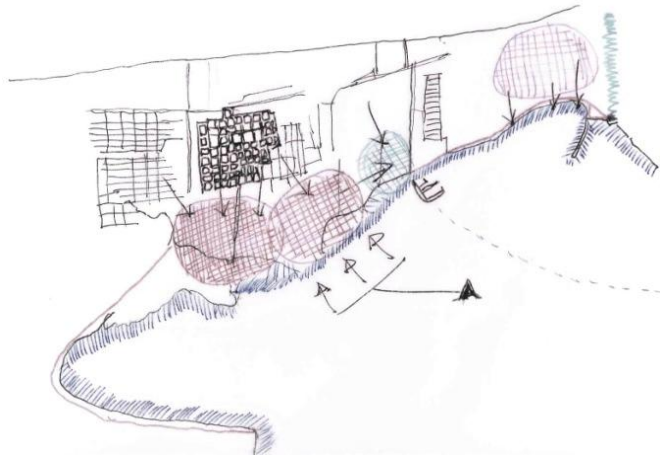
Οι παραθαλάσσιες διαδρομές θα αποτελούν τον κύριο άξονα της περιπατητικής και ποδηλατικής διαδρομής, και πλαισιώνονται με Κοινόχρηστους χώρους και χώρους αναψυχής αθλητισμού και πολιτισμού, σε άμεση επαφή με τη θάλασσα. Σε αυτές συγκαταλέγεται η διαδρομή κατά μήκος του παραλιακού μετώπου των Δ.Ε. Εχεδώρου και Δ.Ε. Μενεμένης, η διαδρομή στην Παλιά και Νέα Παραλία, η διαδρομή του παραλιακού μετώπου της Καλαμαριάς (Αρετσού και Νέα Κρήνη-Μίκρα) η παραθαλάσσια διαδρομή της Δ.Ε. Πυλαίας, καθώς και η παραθαλάσσια διαδρομή στο μέτωπο της Δ.Ε. Θερμαϊκού έως την περιοχή της Αγ. Τριάδας. Οι διαδρομές αυτές εμφανίζουν χωρική συνέχεια που προκύπτει είτε από τη σημερινή τους χωρική συνοχή (π.χ. Παλιά και Νέα Παραλία) είτε από τον σχεδιασμό της προτεινόμενης περιοχής παρέμβασης σε σημεία που απαιτείται να ξεπεραστούν χωρικές ασυνέχειες ακόμη και με σημειακές παρακάμψεις της παραθαλάσσιας ζώνης.

Οι αστικοί άξονες - διαδρομές που περιλαμβάνονται στη διαδρομή αποσκοπούν στην χωρική συνοχή του παραλιακού μετώπου και στην απρόσκοπτη σύνδεση μεταξύ των προηγούμενων ενοτήτων. Οι άξονες αυτοί συμβάλουν λειτουργικά στην συνέχεια της περιπατητικής και ποδηλατικής διαδρομής και αφορούν τη διαδρομή εφαιπτομενικά προς το βορειοδυτικό όριο

του ΟΛΘ, την οδό Λητούς, την οδό 26ης Οκτωβρίου, τμήμα της οδού Κωλέττη και την οδό Κουντουριώτου έως την πλατεία Ελευθερίας στο Δήμο Θεσσαλονίκης καθώς και την οδό Σοφούλη και οδό Πλαστήρα στο Δήμο Καλαμαριάς. Στόχος είναι η αστική ανάπλαση – αισθητική αναβάθμιση των προαναφερόμενων οδών, ώστε να αποκτήσουν χαρακτηριστικά σύγχρονων και ασφαλών αστικών διαδρομών που θα λειτουργούν συμπληρωματικά με τις κύριες παραθαλάσσιες διαδρομές και θα εξασφαλίζουν την συνέχεια αυτής, καθώς και η διάνοιξη καθ' όλο το μήκος τους (οδός Λητούς).

Ιδιαίτερως σημαντική για την εξυπηρέτηση και τη διακίνηση κατά μήκος του παραλιακού μετώπου κρίνεται και η ενσωμάτωση των στάσεων θαλάσσιας συγκοινωνίας που προτείνονται από τη «Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων Προμελέτης και οριστικής μελέτης λιμενικών έργων, περιλαμβανομένης της μελέτης κυματικών συνθηκών και πλωτού κυματοθραύστη για τη θαλάσσια αστική συγκοινωνία Θεσσαλονίκης και των πολυτροπικών συνδέσεων της με τα υπόλοιπα δίκτυα ΜΜΜ» που εκπονήθηκε για την ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟ Α.Ε.

Όσον αφορά τις επιμέρους περιοχές παρέμβασης αναγνωρίζεται καταρχάς δυτικά ως κομβική περιοχή την ανάπλαση της κοίτης του Δενδροποτάμου, που θεωρείται και η αρχή της πορείας του Δυτικού Τόξου προς τα στρατόπεδα Μεγ. Αλεξάνδρου, Παπακυριαζή, Παύλου Μελά, Στρεμπενιώτη, το Επταπύργιο και τους Κήπους του Πασά, προτείνοντας παρεμβάσεις που ολοκληρώνονται δυτικά με την εφαρμογή της μελέτης που εκπόνησε το ΕΚΒΥ και του αλιευτικού καταφυγίου, το οποίο μπορεί να είναι και στάση της θαλάσσιας συγκοινωνίας στην περίπτωση επέκτασής της.



Οι ρυθμίσεις και παρεμβάσεις που αφορούν την περιοχή της λιμνοθάλασσας του Καλοχωρίου, η οποία αποτελεί τμήμα Εθνικού Πάρκου, ενσωματώνουν και εξειδικεύουν τα οριζόμενα στην ΚΥΑ 12966/23-03-2009 (ΦΕΚ 220 ΑΑΠ/2009), ενώ για την προστασία της παρόχθιας ζώνης του Δενδροποτάμου με την όμορη περιοχή των παλιών βυρσοδεψείων προτείνονται ειδικότερες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις που αποσκοπούν στην ανάπλαση και εξυγίανση της περιοχής σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις όρους και περιορισμούς για την προστασία της.

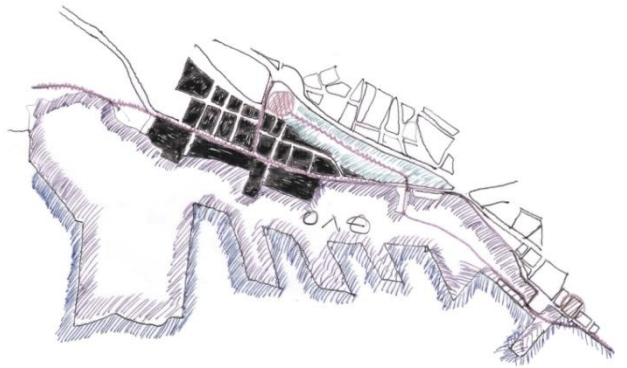
Σε εφαρμογή των προτεινόμενων παρεμβάσεων της μελέτης με τίτλο «Αποκατάσταση – Διατήρηση Λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου» που εκπονήθηκε με εργοδότη το Εθνικό Κέντρο Βιοτόπων-Υγροτόπων το 2003 και εξειδικεύοντας τις επιτρεπόμενες με την ως άνω ΚΥΑ χρήσεις οι σημαντικότερες επεμβάσεις της σχετικής μελέτης προτείνονται στο σημείο της παλιάς χωματερής (νότια του οικισμού), με την πρόταση δημιουργίας ενός πυρήνα υπαίθριας αναψυχής, αθλητισμού, στάσης και παρατήρησης της φύσης, με ήπιες κατασκευές ενταγμένες στην κλίμακα και τον χαρακτήρα της ευαίσθητης οικολογικής περιοχής.

Μικρότερης έκτασης παρεμβάσεις με εξέδρες παρατήρησης προτείνονται πλησιέστερα στο νότιο όριο του οικισμού (παράλληλα προς την οδό Κερκύρας), στα αναχώματα της λιμνοθάλασσας, στην υποπεριοχή των καλαμώνων, στην περιοχή που βρίσκεται ΝΔ του οικισμού, καθώς και στην θέση της νέας χωματερής (ΝΑ του οικισμού).

Επιπλέον, στο ανατολικό άκρο της περιοχής της λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου, προτείνεται η δημιουργία αλιευτικού καταφυγίου, που θα εξυπηρετεί τα επαγγελματικά αλιευτικά σκάφη της περιοχής καθώς επίσης και τη Θαλάσσια Συγκοινωνία σε περίπτωση επέκτασής της. Σημειώνεται ότι το προτεινόμενο αλιευτικό καταφύγιο Καλοχωρίου, περιλαμβανόταν στις προτεινόμενες παρεμβάσεις της μελέτης με τίτλο «Αποκατάσταση - Διατήρηση Λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου» που εκπονήθηκε με εργοδότη το Εθνικό Κέντρο Βιοτόπων-Υγροτόπων το 2003. Στο πλαίσιο αυτό είχε επιπλέον εκπονηθεί και η σχετική μελέτη της διαδικασίας παραχώρησης χρήσης αιγιαλού-παραλίας και επαναχάραξης αυτών, για την χωροθέτηση των εγκαταστάσεων και τον καθορισμό της χερσαίας ζώνης του.

Ανατολικά του Δενδροποτάμου η επόμενη περιοχή αναφοράς είναι το Δυτικό Μητροπολιτικό Πάρκο (χώρος Παλιού Εμπορευματικού Σταθμού) με την πορεία μνήμης από το Μουσείο Ολοκαυτώματος έως την πλατεία Ελευθερίας.

Στην περιοχή του παλιού εμπορευματικού σταθμού προτείνεται η ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης ως περιοχή κεντρικών λειτουργιών πόλης, με περιορισμένη δόμηση σε σαφώς προσδιορισμένες περιοχές δόμησης. Προτείνεται η εισφορά του ακινήτου να διατεθεί εξολοκλήρου για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, ο οποίος σε συνδυασμό με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις (ΜΣΔ, κατεύθυνση για συγκεκριμένα περιγράμματα δόμησης, ενιαία διαμόρφωση αδόμητων χώρων και δίκτυο δευτερευόντων κοινόχρηστων χώρων θα είναι ικανός για τη δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου χώρο υπερτοπικού χαρακτήρα.

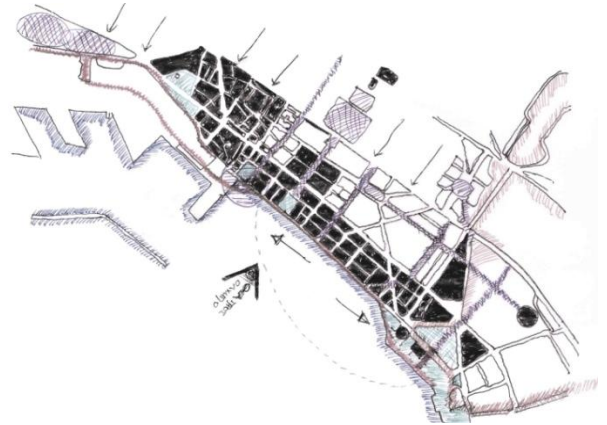


Η πολεοδομική ρύθμιση της Π.Ε. θα γίνει με την εκπόνηση μελέτης επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου στα πλαίσια ενός διεθνή Αρχιτεκτονικού και Πολεοδομικού Διαγωνισμού η οποία θα πρέπει να εξασφαλίζει:

- τη δημιουργία περιπατητικής διαδρομής ως «πορεία μνήμης» που θα συνδέει αυτή με την περιοχή της πλατείας Ελευθερίας
- τη δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου με ενσωματωμένους υπαίθριους εκθεσιακούς χώρους ως μουσείο του εαυτού τους με εκθέματα που υπενθυμίζουν την σιδηροδρομική ιστορία
- την ανάδειξη της ιστορικότητας των διατηρητέων κτισμάτων
- την χωροθέτηση συνοδών εγκαταστάσεων αναψυχής και εστίασης για την εξυπηρέτηση του μητροπολιτικού πάρκου
- τη χωροθέτηση εγκαταστάσεων με χρήση κεντρικών λειτουργιών στο τμήμα του ακινήτου που θα απομείνει μετά την εισφορά

Σημαντική παρέμβαση αστικής ανάπτυξης είναι επίσης αυτή επί της 26ης Οκτωβρίου, καθώς και η περιπατητική διαδρομή στα όρια του σχεδίου πόλης Θεσσαλονίκης και της χερσαίας ζώνης ΟΛΘ.

Για τη διαδρομή σύνδεσης της πλατείας Ελευθερίας με τον Λευκό Πύργο, ως συνέχεια αυτής από τον 1ο προβλήτα, προτείνεται επέκταση του κρηπιδώματος με κατασκευές αναστρέψιμες χωρίς εμπλησμό, ώστε να δημιουργηθούν προϋποθέσεις ασφαλούς περιπάτου σε συνέχεια του σημερινού κρηπιδώματος με παράλληλη μεταφορά της ζώνης ποδηλάτου στο απέναντι του κρηπιδώματος πεζοδρόμιο της Λεωφόρου Νίκης. Το πλάτος της διαδρομής μπορεί να είναι κυμαινόμενο, με εξάρσεις στις προβολές των κάθετων αξόνων – ροών της πλατείας Αριστοτέλους – Αγ. Σοφίας – Γούναρη, Στρ. Καλλάρη.



Οι ρυθμίσεις στη Νέα Παραλία περιορίζονται στην ενσωμάτωση των ρυθμίσεων υφισταμένων και προτεινόμενων στο παραλιακό μέτωπο στην περιοχή της νέας παραλίας έως την περιοχή του Μεγάρου Μουσικής και σε ρυθμίσεις που αποσκοπούν στην απομάκρυνση της παράτυπης στάθμευσης οχημάτων από των αναπλασμένο πρόσφατα χώρο, με δημιουργία νέων υπόγειων χώρων στην απέναντι πλευρά της Λεωφόρου Μεγ. Αλεξάνδρου, καθώς και τη δημιουργία ποδηλατοδρόμου εκτός της αναπλασμένης περιοχής σε λωρίδα παρά την Λεωφόρο Μεγ. Αλεξάνδρου προς τη θάλασσα, ώστε να παραμένει εντός της αναπλασμένης ζώνης η κίνηση του ποδηλάτου μόνο ως αναψυχή.

Στην εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή της νέας παραλίας έως την περιοχή του Μεγάρου Μουσικής και ειδικότερα έμπροσθεν των χώρων των Ναυταθλητικών Εγκαταστάσεων του Ομίλου Φίλων Θαλάσσης και του Ιστιοπλοϊκού Ομίλου Θεσσαλονίκης προτείνεται η εδαφική διεύρυνση με εμπλησμό σύμφωνα με ακτομηχανική μελέτη που έχει εκπονηθεί, διατηρώντας ακέραιη την αναγκαιότητα για διενέργεια αρχιτεκτονικού διαγωνισμού για το σύνολο των εγκαταστάσεων τους.

Η περιοχή της αναπλασμένης Νέας Παραλίας έχει άμεση σχέση με τις περιοχές των εκπονούμενων ΕΠΣ στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης, δηλαδή της ΔΕΘ, του νέου γηπέδου ΠΑΟΚ και των Κεραμείων Αλλατίνη διαμέσου κάθετων αξόνων και διαδρομών, καθώς θα αποτελούν τα νέα σημεία αναφοράς της πόλης.

Στην ανατολική πλευρά του παραλιακού μετώπου του Δήμου Θεσσαλονίκης, κομβική περιοχή θεωρείται αυτή που περιλαμβάνει τις εγκαταστάσεις και τον περιβάλλοντα χώρο του Μεγάρου Μουσικής (ΟΜΜΘ), τις αθλητικές εγκαταστάσεις του «Ποσειδωνίου», την έκταση των Μύλων Αλλατίνη καθώς και τις αδόμητες εκτός σχεδίου εκτάσεις που προτείνεται να ενταχθούν σε σχέδιο πόλης και χαρακτηρίζεται από το υπό αναθεώρηση ΓΠΣ ως Περιοχή Ειδικής Ρύθμισης – Μελέτης.

Η περιοχή αποτελεί ένα τμήμα του αστικού ιστού της πόλης με μέτωπο στην θάλασσα στο οποίο αναπτύσσονται, κατά ένα μέρος του λειτουργίες αθλητισμού και πολιτισμού ενώ κατά το υπόλοιπο τμήμα που είναι εκτός σχεδίου πόλης και εμφανίζει στοιχεία υποβάθμισης και εγκατάλειψης και απαιτείται η ρύθμισή του.

Στόχος της πρότασης είναι η περιοχή να αποτελέσει μια ενιαία Πολεοδομική Ενότητα με σκοπό τη δημιουργία ενός πολυλειτουργικού μητροπολιτικού πόλου αθλητισμού - ναυταθλητισμού και πολιτισμού με θετική επίδραση στο περιβαλλοντικό αποτύπωμα, με τη δημιουργία εκτεταμένων ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, την αναδιοργάνωση του αστικού ιστού και των κοινόχρηστων χώρων με παράλληλη ένταξη του ΟΜΜΘ σε αυτόν, την ανάπτυξη κοινωφελών δραστηριοτήτων υπερτοπικού χαρακτήρα και την επανάχρηση,

αποκατάσταση και ανάδειξη των ιστορικών διατηρητέων κτιρίων των Μύλων Αλλατίνη και την άμεση προβολή τους στο παραθαλάσσιο μέτωπο.

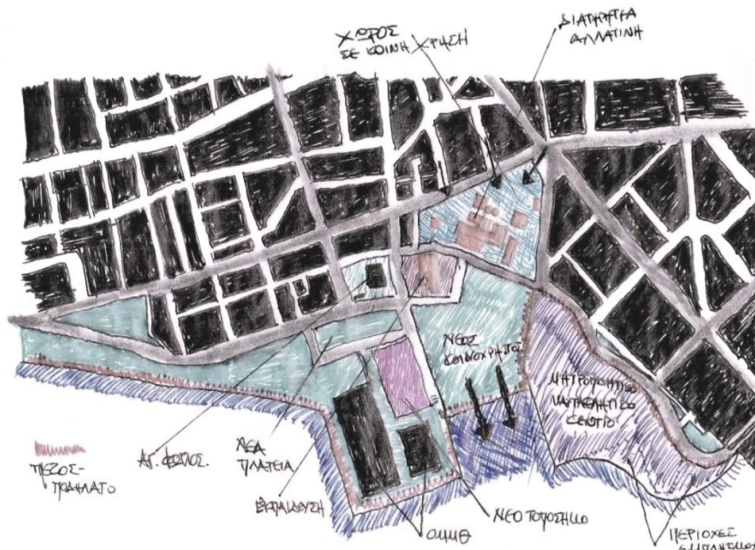
Η πολεοδομική ρύθμιση της Π.Ε. θα γίνει με την εκπόνηση μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου στα πλαίσια ενός διεθνής Αρχιτεκτονικού και Πολεοδομικού Διαγωνισμού η οποία θα πρέπει να εξασφαλίζει:

- διευρυμένους ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους με χρήση πρασίνου και αναψυχής
- δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων αναψυχής με κάθετες προσβάσεις προς τη θάλασσα,
- τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου ικανού μεγέθους στον παράκτιο χώρο ως συνέχεια της προβολής του ακινήτου Αλλατίνη σε συνδυασμό με τη μεταφορά των εγκαταστάσεων του Ποσειδωνίου στην νεοεντασσόμενη περιοχή και την η κατασκευή νέου αθλητικού κέντρου, για τη δημιουργία υπερτοπικού πόλου αθλητισμού και ναυταθλητισμού σε συνδυασμό με τη χωροθέτηση και ανέγερση εγκαταστάσεων ενυδρείου, υπαιθρίων χώρων άθλησης και κολυμβητικών δεξαμενών.
- την ανάδειξη τόσο του διατηρητέου συγκροτήματος των Μύλων Αλλατίνη όσο και του Μεγάρου Μουσικής Θεσσαλονίκης, καθώς και των νέων κτιρίων και ειδικότερα του προτεινόμενου ενυδρείου από το Δήμο Θεσσαλονίκης ως ένα συνολικό τοπόσημο με επιτρεπόμενο μέγιστο ύψος κάθε νέου κτιρίου που δεν θα υπερβαίνει το αντίστοιχο των κτιρίων του ΟΜΜΘ.
- Την αποκατάσταση και επανάχρηση των διατηρητέων βιομηχανικών αποθηκών ως κτίρια εκπαίδευσης που βρίσκονται σε ακίνητο του Ελληνικού Δημοσίου εμβαδού 7 στρ.

Η χωρική ανάπτυξη των δομημένων και αδόμητων χώρων πρέπει να αποσκοπεί στην ανάδειξη και προβολή του διατηρητέου συγκροτήματος των Μύλων Αλλατίνη, καθώς και του Μεγάρου Μουσικής Θεσσαλονίκης, ως σημείων αναφοράς, εξασφαλίζοντας διευρυμένους ελεύθερους χώρους πέριξ αυτών, καθώς και την δυνατότητα θέασής τους από τον χρήστη που προσεγγίζει την περιοχή, είτε κινούμενος κατά μήκος της παραλιακής ζώνης παράκτια ή στη θάλασσα, είτε από το εσωτερικό του αστικού ιστού της πόλης προς την θάλασσα.

Στο σκαρίφημα απεικονίζονται ενδεικτικά:

- Περιοχή ανάπτυξης διατηρητέων κτιρίων Αλλατίνη με απόδοση σε κοινή χρήση του περιβάλλοντα χώρου τους
- Μητροπολιτικές εγκαταστάσεις πολιτισμού, κτίρια ΟΜΜΘ και νέο τοπόσημο (ενυδρείο)
- Κοινόχρηστοι χώροι
- Περιοχή Εκπαίδευσης
- Νέες κτιριακές εγκαταστάσεις ανάπτυξης αθλημάτων κολύμβησης και ναυταθλητισμού



Το τμήμα της Π.Ε. που βρίσκεται πάνω από την οδό Κάλλας και περιλαμβάνει το διατηρητέο συγκρότημα των Μύλων Αλλατίνη θα έχει χρήση Κεντρικών Λειτουργιών ενώ στο τμήμα που βρίσκεται κάτω από την οδό Κάλλας και εκτείνεται κατά μήκος του παραλιακού μετώπου θα επαναπροσδιοριστούν οι χώροι αθλητισμού και ναυταθλητικών εγκαταστάσεων με σκοπό τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου μεταξύ αυτών, των κτιρίων ΟΜΜΘ και του συγκροτήματος Μύλων Αλλατίνη. Στο νέο χώρο αθλητισμού και ναυταθλητισμού θα συνυπάρχουν και χρήσεις τουρισμού και αναψυχής. Η χωροθέτηση ενυδρείου προτείνεται να διερευνηθεί εναλλακτικά είτε εντός αυτής της περιοχής είτε στη σημερινή θέση του Ποσειδώνιου.

Στο επίπεδο των κυκλοφοριακών ρυθμίσεων προτείνεται η σημειακή εκτροπή της οδού Μαρία Κάλλας με σκοπό την δημιουργία ενός ενιαίου ΚΧ στην προβολή του ακινήτου Αλλατίνη στο παράκτιο μέτωπο καθώς και η σύνδεση της με την οδό Γκόννη ή η μερική υπογειοποίηση της οδού Μαρία Κάλλας με κατασκευή τεχνικού έργου ενσωματωμένο σε εμπλησμό για τη σύνδεσή της με την οδό Γκόννη. Ο παραπάνω εμπλησμός θα προκύψει μετά από ακτομηχανική μελέτη και έγκριση της Εφορείας Ενάλιων Αρχαιοτήτων.

Η περιοχή οργανώνεται σε τρεις τομείς όρων δόμησης με μέγιστη συνολική δόμηση ανά τομέα που προσδιορίζεται ως εξής:

- Στη θεσμοθετημένη έκταση του ΟΜΜΘ συνολικού εμβαδού 17 στρ περίπου προτείνεται ως μέγιστη δόμηση η θεσμοθετημένη δόμηση
- Στην έκταση του διατηρητέου συγκροτήματος των Μύλων Αλλατίνη εμβαδού 27 στρ περίπου δεν επιτρέπεται επιπλέον δόμηση εκτός από την κατασκευή των απολύτως απαραίτητων εγκαταστάσεων για την αξιοποίηση του και τη λειτουργία των χρήσεων που θα φιλοξενήσει. Στην υπολειπόμενη έκταση των 146 στρ προτείνεται
 - σε ακίνητο έκτασης 7 στρ. περίπου στο οποίο υπάρχουν τα διατηρητέα κτίσματα (αποθήκες) του Ελληνικού Δημοσίου μέγιστη δόμηση 2.700 τ.μ. με προτεινόμενη χρήση Εκπαίδευση
 - σε έκταση 45 στρ μέγιστη δόμηση 36.000 τ.μ. σε εφαρμογή Συντελεστή Δόμησης 0,8 για τη δημιουργία του νέου πόλου αθλητισμού – ναυταθλητισμού, πολιτισμού τουρισμού και αναψυχής έκτασης
 - σε έκταση 94 στρ μέγιστη δόμηση 150 τ.μ. για την κατασκευή ισόγειου κτίσματος για την εξυπηρέτηση των επιβατών της θαλάσσιας συγκοινωνίας

Σύμφωνα με τα παραπάνω με την προτεινόμενη πολυδομική οργάνωση της περιοχής οι κοινόχρηστοι χώροι θα έχουν ενδεικτικά τα παρακάτω μεγέθη:

- 52 στρ. περίπου θα καταλαμβάνουν οι νέοι κοινόχρηστοι χώροι
- 26 στρ. περίπου θα καταλαμβάνει η ζώνη αιγιαλού παραλίας
- 16 στρ. περίπου θα καταλαμβάνει το νέο οδικό δίκτυο

Στο παραπάνω συνολικό μέγεθος των Κ.Χ. έκταση 94 στρ. προστίθενται 15 στρ. περίπου, που αποτελούν τον περιβάλλοντα χώρο των διατηρητέων κτιρίων ο οποίος προτείνεται να τεθεί σε κοινή χρήση σε εφαρμογή του άρθρου 10 παρ. 7α,β,γ του Ν.4067/2012, χωρίς νέα επιπλέον δόμηση από την εφαρμογή του παραπάνω άρθρου.

Στο Δήμο Καλαμαριάς οι αντίστοιχοι άξονες – διαδρομές πεζού και ποδηλάτου παρά τις οδούς Σοφούλη και Πλαστήρα για τις οποίες προτείνεται η αστική ανάπλαση – αισθητική αναβάθμιση τους, ώστε να αποκτήσουν χαρακτηριστικά σύγχρονων και ασφαλών αστικών διαδρομών, συμπληρώνονται με ρύθμιση των χρήσεων γης όρων και περιορισμών δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές (Περιοχές Ειδικής Προστασίας - ΠΕΠ) του Δήμου Καλαμαριάς,

για την ανάπτυξη δραστηριοτήτων τουρισμού – αναψυχής, πολιτισμού ναυταθλητισμού, τον καθορισμό όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία κολυμβητικής περιοχής στην πλαζ Αρετσούς, καθώς και ρυθμίσεις για το προτεινόμενο από το εγκεκριμένο ΓΠΣ Αλιευτικό Καταφύγιο Νέας Κρήνης.

Προτείνεται η χάραξη των ποδηλατικών και περιπατητικών διαδρομών να ακολουθεί κατά το δυνατόν τον παράκτιο χώρο. Για το λόγο αυτό προτείνονται σημειακές ακτομηχανικές παρεμβάσεις οι οποίες θα συνοδεύουν την μελέτη επαναχάραξης των γραμμών αιγιαλού και παραλίας.

Στην περιοχή του Κυβερνείου προτείνονται να προβλεφθούν χρήσεις Πολιτισμού, και Αναψυχής. Προτείνεται μελέτη αποκατάστασης, ανακαίνισης και επανάχρησης του κτηρίου και τους περιβάλλοντος χώρου και απόδοση νέων χρήσεων και λειτουργιών με μετατροπή του σε μουσείο διασποράς, στο οποίο θα μπορεί να ενσωματωθεί και η έδρα του Συμβουλίου Απόδημου Ελληνισμού με την παράλληλη στέγαση του κέντρου του Μητροπολιτικού Οργανισμού Μουσείων. Στον περιβαλλόντα χώρο του κτιρίου προτείνεται η χωροθέτηση μνημείου με αναφορά στα «απολυμαντήρια» και στην αντίστοιχη ιστορική μνήμη

Η πλαζ Αρετσούς πέρα από την άμεση γειτνίαση της με το πρώην Στρατόπεδο Κόδρα για το οποίο επίκειται η εκπόνηση μελέτης ΕΠΣ, είναι αναγκαίο μετά την ολοκλήρωση της οριστικής απόδοσης της κατά χρήση από την ΕΤΑΔ στο Δήμο Καλαμαριάς, να αναπτυχθεί ως η πρώτη εντός του αστικού συγκροτήματος ασφαλής κολυμβητική περιοχή (βλ. συνημμένο σκαρίφημα). Προτείνεται η δημιουργία τεχνητής κολυμβητικής ακτής με την κατασκευή έργων μερικού εμπλησμού από την παράκτια ζώνη και σε όλο το μήκος της ζώνης μετά από έγκριση ακτομηχανικής μελέτης. Εντός αυτής προτείνεται η διαμόρφωση τεχνητών κολυμβητικών δεξαμενών και αμμώδεις επιφάνειες που θα τις περιβάλλουν.

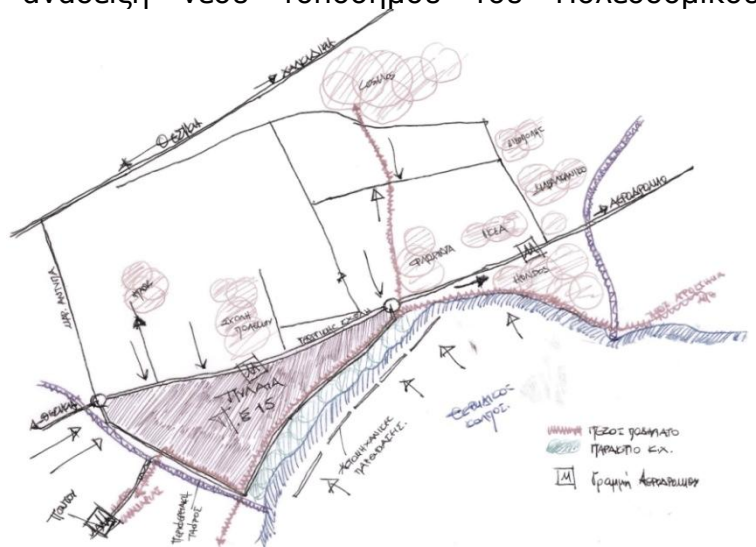


Επιπλέον στην περιοχή παρέμβασης περιλαμβάνονται και η εντός εγκεκριμένου Σχεδίου Περιοχή του πρώην Νοσοκομείου «Παναγία» για το οποίο προτείνονται οι χρήσεις Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης, καθώς και οι εγκεκριμένοι χώροι πρασίνου και κοινωφελών εγκαταστάσεων (αθλητισμού) στην περιοχή Μίκρας.

Εν συνεχεία, στην περιοχή παρέμβασης περιλαμβάνεται η προτεινόμενη περιοχή επέκτασης (Π.Ε. 15) από το ΓΠΣ Πυλαίας της Δ.Ε. Πυλαίας. Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις αφορούν τον επαναπροσδιορισμό των χρήσεων γης, των όρων και περιορισμών δόμησης για την Π.Ε. 15, για τη δημιουργία οργανωμένου υπερτοπικού πόλου κεντρικών λειτουργιών και τουρισμού – αναψυχής λαμβάνοντας υπόψη τα νέα κυκλοφοριακά δεδομένα από την επέκταση της γραμμής ΜΕΤΡΟ προς αεροδρόμιο, με παράλληλη απομάκρυνση και μετεγκατάσταση σε άλλη θέση των παράνομων υφιστάμενων ναυπηγοεπισκευαστικών εγκαταστάσεων.

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις πέρα από την οργάνωση της περιοχής αποσκοπούν στη δημιουργία παραλιακού κοινόχρηστου χώρου σε όλο το μήκος της περιοχής, που θα αποτελέσει νέο πόλο για την ευρύτερη περιοχή του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης. Αυτό θα επιτευχθεί με ρυθμίσεις και όρους που αφορούν την ενιαία διαμόρφωση των αδόμητων χώρων και το δίκτυο δευτερευόντων κοινόχρηστων χώρων, καθώς και τη διερεύνηση δυνατότητας δημιουργίας κολυμβητικής ακτής μετά από ακτομηχανικές μελέτες και έργα.

Η οργανωμένη ανάπτυξη επιχειρηματικών και εμπορικών δραστηριοτήτων μητροπολιτικού χαρακτήρα σε συνδυασμό με την ανάδειξη νέου τοπόσημου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος σε ακίνητο ιδιοκτησίας του Δημοσίου με χρήση Πολιτισμού υπερτοπικής εμβέλειας θα συμβάλλει στην περαιτέρω ανάπτυξη του τριτογενή τομέα στα πλαίσια ενός οργανωμένου υποδοχέα, που θα αποτελεί το σημείο αναφοράς της περιοχής, στην οποία έχει αναπτυχθεί δυναμικά κατά την τελευταία εικοσαετία.



Η άμεση γειτνίαση της περιοχής με το Αεροδρόμιο Μακεδονία, η άμεση σύνδεση της με τα μεγάλα εθνικά οδικά δίκτυα, η προγραμματιζόμενη εξυπηρέτησή της με την επέκταση της γραμμής ΜΕΤΡΟ προς Αεροδρόμιο, σε συνδυασμό με τα φυσικά χαρακτηριστικά της και με το 1,5 χλμ παράκτιο μέτωπό αποτελούν τα συγκριτικά πλεονεκτήματά της.

Η χωρική της οργάνωση, και ειδικότερα:

- η ανάπτυξη του Τουρισμού και της Αναψυχής
- οι εμπορικές αναπτύξεις είτε με τη μορφή εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας είτε εμπορικών κέντρων ειδικού περιεχομένου
- οι χώροι γραφείων και επιχειρήσεων
- η παράκτια ζώνη με τους εκτεταμένους κοινόχρηστους χώρους
- οι νέες τεχνητές κολυμβητικές περιοχές που προτείνονται να δημιουργηθούν μετά από ακτομηχανικά έργα και παρεμβάσεις

σε συνδυασμό με τα προηγούμενα θα την αναδείξουν ως τη «Παραλία» του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης.

Η ανάπτυξη του χώρου εκπαίδευσης και βοτανικού κήπου ως Ανατολικό Μητροπολιτικό Πάρκο – Πανεπιστημιακός Βοτανικός Κήπος στην περιοχή του αγροκτήματος ΑΠΘ θεωρείται ως ένα ακόμη κομβικό σημείο της περιοχής παρέμβασης. Η σχέση του Αγροκτήματος του ΑΠΘ με τις νέες προτεινόμενες αναβαθμισμένες χρήσεις γης, σε συνδυασμό με την προβλεπόμενη στάση της γραμμής ΜΕΤΡΟ προς Αεροδρόμιο με όλες τις υποστηρικτικές χρήσεις της, τη στάση της θαλάσσιας συγκοινωνίας και την ανάδειξη του μη χαρακτηρισμένου υγροτόπου, δημιουργεί συνθήκες κατάργησης της ασυνέχειας στην περιοχή του Αεροδρομίου "ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ".

Το υφιστάμενο ρυμοτομικό σχέδιο που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 28527/6403/29-10-1998 απόφασης Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 994Δ'/1998) Απόφαση έχει υποστεί σημαντικού μεγέθους μεταβολές λόγω απαλλοτρίωσης μεγάλης έκτασης του από το Αεροδρόμιο Μακεδονία, γεγονός που καθιστά αναγκαία την τροποποίησή του. Πέραν αυτών ένα μεγάλο μέρος του, το οποίο είναι μη κηρυγμένος υγροβιότοπος πρέπει να ρυθμιστεί αναλόγως για την προστασία του.

Η προτεινόμενες ρυθμίσεις πρέπει να συμπεριλάβουν και την επέκταση της γραμμής ΜΕΤΡΟ Θεσσαλονίκης προς το Αεροδρόμιο που θα διέρχεται εντός αυτού, όπως φαίνεται από την προκαταρκτική της χάραξη, καθώς και την αντίστοιχη στάση του με τις ανάγκες υποδομές και χρήσεις.

Στην περιοχή των οικισμών Περαιάς, Νέων Επιβατών και Αγ. Τριάδας της Δ.Ε. Θερμαϊκού βασική στόχευση είναι η οργάνωση και ρύθμιση της περιοχής μέσω κατευθύνσεων και όρων για την αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου στις εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές καθώς και ο προσδιορισμός των όρων και περιορισμών στις εκτός σχεδίου περιοχές με σκοπό τη γενικότερη ανάπτυξη και αισθητική αναβάθμιση της, έτσι ώστε να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις για την τουριστική αξιοποίηση αυτής της αστικής περιοχής για να επανακτήσει το ρόλο που διαδραμάτιζε η περιοχή αυτή τις δεκαετίες '60-'70.

Η αναθεώρηση ρυμοτομίας αποσκοπεί στην αναδιοργάνωση της εντός σχεδίου περιοχής με πολεοδομικές ρυθμίσεις στη Ζώνη Γ αυτής (περιοχή Αγ. Τριάδας), και στόχευση ενοποιημένου σχεδιασμού με τη χερσαία ζώνη που θα προκύψει μετά από ακτομηχανικές παρεμβάσεις στο σύνολο της παράκτιας ζώνης της περιοχής μελέτης του Δήμου Θερμαϊκού λαμβάνοντας υπόψη τις οριοθετήσεις – διευθετήσεις των ρεμάτων από την περιοχή επέκτασης των Π.Ε. 1, 2, 3, 5, 6 έως τον φυσικό αποδέκτη.

Επιπλέον προτείνεται η επαναρρύθμιση της περιοχής που απομένει στην Ζώνη Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων 1, μετά την προβλεπόμενη αφαίρεση του ήδη παραχωρημένου ακινήτου στην Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας για τη δημιουργία επιχειρηματικού πάρκου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3982/2011 (Διεθνές Τεχνολογικό Πάρκο 4ης γενιάς Thess-INTEC), ώστε να είναι δυνατή η συνέχιση και ολοκλήρωση της πολεοδόμησης της με τις διατάξεις του Ν.2508/1997.

Τέλος, ιδιαίτερως κρίσιμη και σημαντική θεωρείται η χωροθέτηση επιχειρηματικού πάρκου ως υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων σχετιζόμενων με τη ναυπηγοεπισκευαστική δραστηριότητα, για την υποστήριξη του αλιευτικού στόλου του Θερμαϊκού κόλπου, στην παραθαλάσσια έκταση του Δήμου Θέρμης, σε επαφή με το δυτικό όριο του αεροδρομίου «Μακεδονία», ρυθμίζοντας τις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης.

Η χωροθέτηση της Ναυπηγοεπισκευαστικής Ζώνης στην συγκεκριμένη θέση στηρίζεται σε τρεις βασικές παραμέτρους:

- Αφενός, λαμβάνεται υπόψη το γεγονός ότι η όμορη προς Περαιά περιοχή, στην οποία θα αναπτυχθεί το προγραμματισμένο Τεχνολογικό Πάρκο 4ης γενιάς (Thess-INTEC) αποτελούσε κατά το ΓΠΣ μια προς πολεοδόμηση περιοχή με εντελώς διαφορετικό χαρακτήρα, καθώς ο σχεδιασμός προβλέπει χρήσεις τουριστικής ανάπτυξης, κεντρικών λειτουργιών πόλης, σημαντικού μεγέθους χώρους αθλητισμού και εκπαίδευσης, και ακόμη μεγαλύτερη έκταση με χρήση αστικού πρασίνου, για τη δημιουργία υπερτοπικού πυρήνα ελεύθερων χώρων πρασίνου και κοινωφελών χρήσεων. Ωστόσο, η στρατηγική διάσταση της χωροθέτησης τεχνολογικού πάρκου, που αποτελεί αναπτυξιακό έργο εθνικής στρατηγικής σημασίας, αναγνωρίστηκε ως αναπτυξιακή προτεραιότητα από την

κεντρική διοίκηση και οδήγησε στην προαναφερόμενη παραχώρηση, επιλογή που ανατρέπει το θεσμοθετημένο καθεστώςτος χρήσεων γης (ΖΑΔ 1), προκρίνοντας ως προτεραιότητα την υλοποίηση του τεχνολογικού πάρκου, το οποίο επί της ουσίας αποτελεί παραγωγική εγκατάσταση. Σημειώνεται δε ότι η εξέλιξη αυτή ανατρέπει πλήρως την θεσμοθετημένη κατάσταση των χρήσεων γης, και στην συνακόλουθη αναγκαιότητα επαναρρύθμισης της περιοχής ΖΑΔ 1 δεδομένου ότι το ακίνητο που παραχωρήθηκε καταλαμβάνει μεγάλο μέρος της αρχικής ΖΑΔ ενώ και λόγω θέσης (κεντρική) ουσιαστικά διχοτομεί την υπόλοιπη έκταση σε δύο αντιδιαμετρικά τμήματα. Επομένως, υπό το πρίσμα της παραπάνω επιλογής που προκρίνει μια δραστηριότητα εθνικού ενδιαφέροντος έναντι του θεσμοθετημένου ρυθμιστικού σχεδιασμού (ΓΠΣ), υιοθετείται αντίστοιχη θεώρηση για την χωροθέτηση της ναυπηγοεπισκευαστικής ζώνης στην παράκτια περιοχή ΕΒ «Προστασίας-Οικοανάπτυξης» της Δ.Ε. Θέρμης. Βασικότερη παράμετρο της επιλογής αυτής αποτελεί το γεγονός ότι η ΝΑ.ΖΩ. αποτελεί μια επίσης στρατηγικής σημασίας αναπτυξιακή δραστηριότητα, δεδομένου ότι θα εξυπηρετεί τον 2^ο -σε εθνικό επίπεδο- αλιευτικό στόλο, κάτι που αναγνωρίζεται και στην μελέτη αναθεώρησης του ΠΠΧΣΑΑ Κεντρικής Μακεδονίας για την συγκεκριμένη δραστηριότητα (όπου δίνεται κατεύθυνση για διερεύνηση εξεύρεσης θέσης προς χωροθέτησή της δραστηριότητας, εντός του Θερμαϊκού Κόλπου).

- Αφετέρου, συνυπολογίστηκε το γεγονός ότι η εν λόγω παράκτια περιοχή ΕΒ έχει δεχθεί ήδη αρνητικές διαβρώσεις και αλλοιώσεις λόγω της πρόσφατης κατασκευής του νέου αεροδιαδρόμου προσγείωσης/απογείωσης του αεροδρομίου «Μακεδονία», που επέκτεινε τον αρχικό διάδρομο εντός της θάλασσας και με διεύθυνση ΒΔ, σε οξεία γωνία με την ακτογραμμή της περιοχής ΕΒ. Η εμφάνιση γεωτεχνικών αλλοιώσεων και η διάβρωση της ακτογραμμής οφείλονται κυρίως στο γεγονός ότι το τεχνικό έργο του αεροδιαδρόμου βρίσκεται σε υψηλότερη στάθμη από την ακτογραμμή. Η εξέλιξη αυτή ουσιαστικά επιδεινώνει την πρότερη κατάσταση κατά την οποία εμφανίζονται χαρακτηριστικά περιβαλλοντικής υποβάθμισης και συχνής παρουσίας λιμναζόντων υδάτων, και με γεωτεχνικούς όρους αναμένεται να εξακολουθήσει να διαβρώνει την ακτή. Σημειώνεται ότι η σημερινή κατάσταση ερήμωσης ανάγεται σε βάθος δεκαετιών καθώς η περιοχή διαχρονικά εμφανίζει τα ίδια χαρακτηριστικά ερήμωσης και εγκατάλειψης, με απουσία προσβάσεων προς την ακτή, και εν κατακλείδι αποδεικνύει τον λόγο για τον οποίο η συγκεκριμένη παραλιακή περιοχή στην πράξη εξακολουθεί να αγνοείται από κάθε αναπτυξιακό και χωρικό σχεδιασμό. Ως εκ τούτου, εκτιμάται ότι η χωροθέτηση της ΝΑ.ΖΩ. ουσιαστικά θα εξυγιάνει και θα αξιοποιήσει μια πρακτικά προβληματική έκταση, η οποία σε διαφορετική περίπτωση θα εξακολουθήσει να αποτελεί μια εγκαταλειμμένη μη προσβάσιμη παράκτια περιοχή με ανύπαρκτες προοπτικές ανάπτυξης και ανεπιθύμητες συνθήκες περιβαλλοντικής υποβάθμισης - εδαφικής διάβρωσης.
- Τέλος, συνεκτιμήθηκε η προαναφερόμενη επιλογή χωροθέτησης του τεχνολογικού πάρκου καινοτομίας στην όμορη θέση του Δήμου Θερμαϊκού, υπό το πρίσμα της συνολικής ανάπτυξης της παραλιακής περιοχής μεταξύ του αεροδρομίου και του οικισμού Περαιάς, η οποία σήμερα παραμένει ως επί το πλείστον σε συνθήκες ερήμωσης και περιβαλλοντικής/αισθητικής υποβάθμισης. Η ταυτόχρονη χωροθέτηση υπερτοπικών και στρατηγικών δραστηριοτήτων θέτει τις βάσεις για ενιαία χωρική αντιμετώπιση της περιοχής και παρέχει τη δυνατότητα δημιουργίας ενός αναπτυξιακού διπόλου που θα προσδώσει σε μια αναξιοποίητη περιοχή υπερτοπική εμβέλεια και σαφή αναπτυξιακή δυναμική. Συνυπολογίζονται επίσης και οι ενδεχόμενες οικονομίες κλίμακας και πιθανής

αλληλεπίδρασης μεταξύ των δύο παραγωγικών χρήσεων (τεχνολογικού πάρκου και ναυπηγείων), με εμφάνιση δράσεων συνεργασίας σε ζητήματα καινοτομίας που αφορούν την ναυπήγηση ή την συντήρηση σκαφών ή άλλες συνέργειες καινοτομίας και τεχνολογικής εξέλιξης.

Στα παραπάνω προτείνεται και η ρύθμιση του ακινήτου του ΤΑΙΠΕΔ, που περικλείει το ως άνω ακίνητο του Δήμου Θέρμης για τη χωροθέτηση ναυπηγοεπισκευαστικής ζώνης, με την ένταξη του ως Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Χονδρεμπορίου με σκοπό την αξιοποίηση και τη δημιουργία οργανωμένου πόλου χονδρεμπορίου – μεταφορών που θα λειτουργεί σε συνδυασμό τόσο με τις του αεροδρομίου που βρίσκεται σε άμεση επαφή με αυτό όσο και με τις περιβάλλουσες χρήσεις της του Τεχνολογικού Πάρκου 4ης Γενίας ThessIntec που χωροθετείται σε όμορο ακίνητο και τη ναυπηγοεπισκευαστική ζώνη.

5.2. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ – ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ – ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

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

- ο Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ.ΠΕ.),
- ο Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕ.Π.Ε.Δ.),
- ο Περιοχές Προστασίας (ΠΕ.Π.),
- ο Ιδιαίτερες Χρήσεις Γης (Ι.Χ.Γ.)

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 όχι ανάλογα με την διοικητική, χωρική ή γεωγραφική τους υπόσταση. Ειδικότερα, επιλέγεται ο συγκεκριμένος τρόπος χωρικής οργάνωσης με στόχο την αντιμετώπιση του παραλιακού μετώπου ως ενιαίου αδιαίρετου χώρου όπου θα αναγνωρίζονται χωρικές υποζώνες και γραμμικοί άξονες-διαδρομές με ομοειδή στοιχεία και γνωρίσματα, διαχωριζόμενος από τον στείο διοικητικό διαχωρισμό ανά ΟΤΑ και εστιάζοντας κυρίως στα ποιοτικά στοιχεία του χώρου και στον ειδικό χαρακτήρα ανά επιμέρους περιοχή, που με τη σειρά τους οδηγούν στην ταξινόμηση ανά χωρική υποενότητα με ομοειδή λειτουργικά στοιχεία και όμοιο προορισμό.

Οι περιοχές και η χωρική οργάνωση αυτών ορίστηκαν λαμβάνοντας υπόψη τις κατευθύνσεις από την ομάδα επίβλεψης που διατυπώνονται στο υπ' αριθμ. 414306/1246/2019 έγγραφο του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Γενικής Διεύθυνσης Προγραμματισμού και Υποδομών της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

5.2.1. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

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

Ορίζονται:

5.2.1.1. Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ.ΠΕ.)

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

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

των οικείων δήμου, της περιοχής παρέμβασης

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

- τις επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης,
- το συντελεστής δόμησης και τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης,
- τη γενική εκτίμηση των αναγκών των προς πολεοδόμηση περιοχών σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει υποδομές και δίκτυα.

Οι οικιστικές περιοχές διαρθρώνονται σε 7 οικιστικές περιοχές (ΟΙΚ.ΠΕ.):

Οικιστική Περιοχή (ΟΙΚ.ΠΕ.) 1:

Είναι η περιοχή του παλιού εμπορευματικού σταθμού που προτείνεται η ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης ως περιοχή κεντρικών λειτουργιών πόλης, με περιορισμένη δόμηση σε σαφώς προσδιορισμένες περιοχές δόμησης. Προτείνεται η εισφορά του ακινήτου να διατεθεί εξολοκλήρου για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, ο οποίος σε συνδυασμό με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις (ΜΣΔ, κατεύθυνση για συγκεκριμένα περιγράμματα δόμησης, ενιαία διαμόρφωση αδόμητων χώρων και δίκτυο δευτερευόντων κοινόχρηστων χώρων θα είναι ικανός για τη δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου χώρο υπερτοπικού χαρακτήρα.

Στην ίδια περιοχή ως τμήματα του δυτικού μητροπολιτικού πάρκου περιλαμβάνονται και δύο μικρές εκτάσεις μεταξύ της οδού 26ης Οκτωβρίου και του ορίου του ΟΛΘ (έκταση πρώην στρατοπέδου Μυστακίδη και μικρή έκταση ιδιοκτησίας ΟΣΕ), οι οποίες η μεν πρώτη είναι εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή και η άλλη προτείνεται να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης.

Οικιστική Περιοχή (ΟΙΚ.ΠΕ.) 2:

Είναι η εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή της νέας παραλίας έως την περιοχή του Μεγάρου Μουσικής στην οποία ενσωματώνονται οι ρυθμίσεις του Αρχιτεκτονικού διαγωνισμού οι οποίες έχουν θεσμοθετηθεί σύμφωνα με το ΦΕΚ 358ΑΑΠ/2012.

Επιπροσθέτως προτείνονται ρυθμίσεις που αποσκοπούν στην απομάκρυνση της παράτυπης στάθμευσης οχημάτων από των αναπλασμένο πρόσφατα χώρο, με δημιουργία νέων υπόγειων χώρων στην απέναντι πλευρά της Λεωφόρου Μεγ. Αλεξάνδρου, καθώς και τη δημιουργία ποδηλατοδρόμου εκτός της αναπλασμένης περιοχής σε λωρίδα παρά την Λεωφόρο Μεγ. Αλεξάνδρου προς τη θάλασσα.

Οικιστική Περιοχή (ΟΙΚ.ΠΕ.) 3:

Είναι η περιοχή που περιλαμβάνει τα εντός εγκεκριμένου σχεδίου τμήματα των εγκαταστάσεων και του περιβάλλοντα χώρου του Μεγάρου Μουσικής (ΟΜΜΘ), τις αθλητικές

εγκαταστάσεις του «Ποσειδωνίου» και την έκταση των Μύλων Αλλατίνη καθώς και τις αδόμητες εκτός σχεδίου εκτάσεις που προτείνεται να ενταχθούν σε σχέδιο πόλης και χαρακτηρίζεται από το υπό αναθεώρηση ΓΠΣ ως Περιοχή Ειδικής Ρύθμισης – Μελέτης.

Για την περιοχή προτείνεται η εκπόνηση μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου με σκοπό τη δημιουργία ενός μητροπολιτικού πόλου πολιτισμού και αθλητισμού. Ειδικότερα η παραπάνω μελέτη που θα εκπονηθεί θα αποσκοπεί:

- στην απόδοση σε κοινή χρήση του περιβάλλοντος χώρου του Αλλατίνη,
- στη δημιουργία νέας μητροπολιτική ζώνη οργανωμένων αθλητικών εγκαταστάσεων κολύμβησης και ναυταθλητισμού με μετεγκατάσταση του Ποσειδωνίου εντός αυτής,
- στην ένταξη στον αστικό ιστό τα κτίρια του ΟΜΜΘ και στη δημιουργία κεντρικής πλατείας σε κομβικό σημείο μεταξύ αυτών,
- στη χωροθέτηση των χώρων για εκπαίδευση στα Διατηρητέα κτίσματα του Ελληνικού Δημοσίου (πρώην αποθήκες),

που σε συνδυασμό με πολεοδομικές ρυθμίσεις για την απόδοση σε κοινή χρήση του περιβάλλοντα χώρου των Διατηρητέων κτισμάτων του Αλλατίνη ταυτόχρονα με την αποκατάσταση τους θα δημιουργήσει νέα ενιαία οικοδομικά τετράγωνα σε χώρους παλιού σχεδίου και επεκτάσεις.

Οικιστική Περιοχή (ΟΙΚ.ΠΕ.) 4:

Είναι η περιοχή στην οποία περιλαμβάνονται το εντός εγκεκριμένου Σχεδίου τμήμα του πρώην Νοσοκομείου «Παναγία» για το οποίο προτείνονται οι χρήσεις Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης, (Ο.Τ. 1074) καθώς και οι εντός εγκεκριμένου σχεδίου χώροι πρασίνου και κοινωφελών εγκαταστάσεων (αθλητισμού) στην περιοχή Μίκρας (Ο.Τ 5, Ο.Τ.6 και Ο.Τ. 7).

Οικιστική Περιοχή (ΟΙΚ.ΠΕ.) 5:

Είναι η περιοχή ανατολικά του οικισμού Περαιάς του Δήμου Θερμαϊκού που απομένει στην Ζώνη Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων (ΖΑΔ) 1 μετά την αφαίρεση του παραχωρηθέντος ακινήτου στην Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας για τη δημιουργία επιχειρηματικού πάρκου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3982/2011 (Διεθνές Τεχνολογικό Πάρκο 4ης γενιάς - ThessINTEC), για την οποία προτείνονται νέες κατευθύνσεις έτσι ώστε να είναι δυνατή η συνέχιση και ολοκλήρωση πολεοδόμησης της με τις διατάξεις του Ν.2508/1997.

Οικιστική Περιοχή (ΟΙΚ.ΠΕ.) 6:

Είναι η εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή (σε βάθος δύο οικοδομικών τετραγώνων από την ακτή) των οικισμών Περαιάς και Νέων Επιβατών για την οποία προτείνεται αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου με σκοπό τη γενικότερη ανάπλαση και αισθητική αναβάθμιση της, έτσι ώστε να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις για την τουριστική αξιοποίηση αυτής της αστικής περιοχής για να επανακτήσει το ρόλο που διαδραμάτιζε η περιοχή αυτή τις δεκαετίες των '60-'70.

Οικιστική Περιοχή (ΟΙΚ.ΠΕ.) 7:

Είναι η εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή (Ζώνη Γ) του οικισμού Αγ. Τριάδας της Δ.Ε. Θερμαϊκού για την οποία προτείνεται αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου με σκοπό τη γενικότερη ανάπλαση και αισθητική αναβάθμιση της.

Οι νέες οικιστικές περιοχές οργανώνονται πολεοδομικά ως αυτοτελείς Πολεοδομικές Ενότητες ακόμη και στις περιπτώσεις που τμήματα αυτών ανήκουν σε διαφορετικές Πολεοδομικές Ενότητες σύμφωνα με τα ισχύοντα ΓΠΣ των Δήμων, προκειμένου να

αντιμετωπιστούν ενιαία στα πλαίσια του παρόντος ΕΠΣ. Λειτουργικά συνεχίζουν να αποτελούν τμήματα των θεσμοθετημένων ΓΠΣ των κατά περίπτωση Δ.Ε.

5.2.1.2. Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΕ.Π.Ε.Δ)

Ως περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων καθορίζονται οι εντός ή και εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, οι οποίες, εν όψει της θέσης, των υφιστάμενων χρήσεων, λειτουργιών και υποδομών, καθώς και των λοιπών χωρικών τους χαρακτηριστικών, προσφέρονται για τη χωροθέτηση οργανωμένων παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Στις περιοχές αυτές καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης, καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης που απαιτούνται για την ανάπτυξή τους, ενώ είναι δυνατόν να πολεοδομούνται ανάλογα με το ιδιαίτερο καθεστώς που τις διέπει.

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής εντάσσονται 3 περιοχές:

Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕ.Π.Ε.Δ.) 1:

Είναι η περιοχή που περιλαμβάνει την προτεινόμενη περιοχή επέκτασης (Π.Ε. 15) από το ΓΠΣ Πυλαίας της Δ.Ε. Πυλαίας και η οποία προτείνεται να πολεοδομηθεί ως **Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων του Τριτογενή Τομέα και Τουρισμού** για τη δημιουργία οργανωμένου υπερτοπικού πόλου κεντρικών λειτουργιών και τουρισμού – αναψυχής λαμβάνοντας υπόψη τα νέα κυκλοφοριακά δεδομένα από την επέκταση της γραμμής ΜΕΤΡΟ προς αεροδρόμιο, με παράλληλη απομάκρυνση και μετεγκατάσταση σε άλλη θέση των υφιστάμενων ναυπηγοεπισκευαστικών εγκαταστάσεων.

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις πέρα από την οργάνωση της περιοχής αποσκοπούν στη δημιουργία παραλιακού κοινόχρηστου χώρου σε όλο το μήκος της περιοχής, ο οποίος με ρυθμίσεις και όρους που αφορούν την ενιαία διαμόρφωση των αδόμητων χώρων και το δίκτυο δευτερευόντων κοινόχρηστων χώρων, καθώς και τη διερεύνηση δυνατότητας δημιουργίας κολυμβητικής ακτής μετά από ακτομηχανικές μελέτες και έργα θα αποτελέσει νέο πόλο για την ευρύτερη περιοχή του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης.

Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕ.Π.Ε.Δ.) 2:

Είναι η περιοχή που περιλαμβάνει την έκταση του Αγροκτήματος ΑΠΘ (με εγκεκριμένο τοπικό ρυμοτομικό) η οποία ορίζεται ως **Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων Πανεπιστημίου** για την ανάπτυξη της ως χώρου εκπαίδευσης και βοτανικού κήπου με σκοπό τη δημιουργία Ανατολικού Μητροπολιτικού Πάρκου – Πανεπιστημιακός Βοτανικός Κήπος.

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις αφορούν κατευθύνσεις για την αναθεώρηση του τοπικού ρυμοτομικού στο οποίο θα προβλέπονται ρυθμίσεις για την προστασία και ανάδειξη του μη χαρακτηρισμένου υγροτόπου, καθώς και νέες χρήσεις για την εξυπηρέτηση του Πανεπιστημίου και της προβλεπόμενη στάση της γραμμής ΜΕΤΡΟ προς Αεροδρόμιο με όλες τις υποστηρικτικές χρήσεις της.

Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕ.Π.Ε.Δ.) 3:

Είναι η περιοχή στην παραθαλάσσια έκταση του Δήμου Θέρμης, σε επαφή με το δυτικό όριο του αεροδρομίου «Μακεδονία» η οποία ορίζεται ως **Οργανωμένος Υποδοχέας Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Δευτερογενή Τομέα - Επιχειρηματικό Πάρκο** και ειδικότερα ως υποδοχέας παραγωγικών δραστηριοτήτων σχετιζόμενων με τη

ναυπηγοεπισκευαστική δραστηριότητα για την υποστήριξη του αλιευτικού στόλου του Θερμαϊκού κόλπου. Η περιοχή προτείνεται να πολεοδομηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3982/2011.

Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕ.Π.Ε.Δ.) 4:

Είναι η περιοχή στο Δήμο Θέρμης, ιδιοκτησίας του ΤΑΙΠΕΔ σε επαφή με το δυτικό όριο του αεροδρομίου «Μακεδονία» η οποία ορίζεται ως **Οργανωμένος Υποδοχέας Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χονδρεμπορίου**.

5.2.1.3. Περιοχές Προστασίας (ΠΕ.Π)

Ως περιοχές προστασίας νοούνται οι περιοχές οι οποίες διαθέτουν ιδιαιτέρως αξιόλογα φυσικά ή πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν προστασίας, προβολής και ανάδειξης. Οι περιοχές αυτές οριοθετούνται και καθορίζονται για αυτές περιορισμοί ή και απαγορεύσεις στις χρήσεις γης και στη δόμηση, καθώς και στην εν γένει άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών, για λόγους προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος και τοπίου.

Στις περιοχές αυτές εντάσσονται και εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας, όπως είναι, αιγιαλός και παραλία, ποταμοί-λίμνες-ρέματα, καθώς και οι περιοχές υπαγόμενες στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ Α' 60), οι οποίες διέπονται, όσον αφορά τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης, από τα ειδικά καθεστώτα προστασίας τους.

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής εντάσσονται 5 περιοχές:

Περιοχές Προστασίας (ΠΕ.Π.) 1:

Είναι τμήμα του Εθνικού Πάρκου της ΚΥΑ 12966/23-03-2009 (ΦΕΚ 220ΑΑΠ/2009) και ειδικότερα η περιοχή που περιβάλλει το οικισμό Καλοχωρίου από ΝΔ ως ΝΑ, μαζί με τη λιμνοθάλασσα Καλοχωρίου που ορίζεται ως **Περιοχή Προστασίας της Φύσης**, στην οποία οι ρυθμίσεις εστιάζονται στη ενσωμάτωση των ρυθμίσεων και προβλέψεων της μελέτης «Αποκατάσταση – Διατήρηση της Λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου» του Εθνικού Κέντρου Βιοτόπων-Υγροτόπων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΚΥΑ 12966/23-03-2009 (ΦΕΚ 220ΑΑΠ/2009) του εθνικού πάρκου *«Χαρακτηρισμός των χερσαίων, υδάτινων και θαλάσσιων περιοχών των εκβολών των ποταμών Γαλλικού, Αξιού, Λουδία και Αλιάκμονα, της Αλυκής Κίτρου και της λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου και της ευρύτερης περιοχής τους ως εθνικού πάρκου και καθορισμού χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης»*.

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕ.Π.) 2:

Είναι η περιοχή της παρόχθιας ζώνης του Δενδροποτάμου της Δ.Ε. Μενεμένης του Δήμου Αμπελοκήπων – Μενεμένης με την όμορη περιοχή των παλιών βυρσοδεψείων του Δήμου Θεσσαλονίκης που ορίζεται ως **Περιοχή Προστασίας Ρεμάτων**, για την οποία ορίζονται ειδικότερες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις για την ανάπτυξη και εξυγίανση της περιοχής σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις όρους και περιορισμούς για την προστασία της.

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕ.Π.) 3:

Είναι η περιοχή που περιλαμβάνει:

- την έκταση του πρώην θερινού ανακτόρου – κυβερνείου
- τις εκτάσεις δυτικά της οδού Πλαστήρας στα κατάντη προς την πλευρά της θάλασσας
- την έκταση της ΕΤΑΔ που έχει παραχωρηθεί κατά χρήση στο Δήμο Καλαμαριάς συνολικής έκτασης 60 στρ.

για την οποία προτείνονται χρήσεις για την ανάπτυξη δραστηριοτήτων τουρισμού – αναψυχής, πολιτισμού ναυταθλητισμού (για την εξυπηρέτηση συλλόγων και φορέων ναυταθλητισμού, υπαίθριου κινηματογράφου, διοίκησης, πολιτισμού– αναψυχής, εμπορικών – υποστηρικτικών χρήσεων, υπαίθριων αθλητικών δρωμένων και εκδηλώσεων), ενώ καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη δημιουργία κολυμβητικής περιοχής στην πλαζ Αρετσούς.

Ειδικότερα στην πλαζ Αρετσούς προτείνεται η δημιουργία τεχνητής κολυμβητικής ακτής με την κατασκευή έργων μερικού εμπλησμού μετά από έγκριση ακτομηχανικής μελέτης. Εντός αυτής προτείνεται η διαμόρφωση τεχνητών κολυμβητικών δεξαμενών και αμμώδεις επιφάνειες που θα τις περιβάλλουν.

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕ.Π.) 4:

Είναι η περιοχή δυτικά της οδού Πλαστήρας και των οδών Γαγύλη και Θέτιδος στα κατάντη προς την πλευρά της θάλασσας από την οδό Λεβαντή έως την οδό Βρυούλων και από την οδό Μικράς Ασίας έως την οδό Ησιόδου για την οποία ρυθμίζονται οι χρήσεις γης καθώς και οι όροι και περιορισμοί δόμησης για την ανάπτυξη ήπιων δραστηριοτήτων αναψυχής.

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕ.Π) 5:

Αφορά την εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Θέρμης η οποία ορίζεται ως **Περιοχή Ειδικής Προστασίας** από το Αεροδρόμιο Μακεδονία έως το όριο της περιοχής που ορίζεται ως Οργανωμένος Υποδοχέας Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Δευτερογενή Τομέα - Επιχειρηματικό Πάρκο και ειδικότερα ως υποδοχέας παραγωγικών δραστηριοτήτων σχετιζόμενων με τη ναυπηγοεπισκευαστική δραστηριότητα για την υποστήριξη του αλιευτικού στόλου του Θερμαϊκού κόλπου.

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕ.Π) 6:

Είναι η μεταβαλλόμενη περιοχή σε συνέχεια των ΟΙΚ.ΠΕ.5 και ΟΙΚ. ΠΕ. 6 δηλαδή μεταξύ εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και ακτογραμμής στο μέτωπο των οικισμών Περαιάς, Νέων Επιβατών και Αγ. Τριάδας της Δ.Ε. Θερμαϊκού η οποία ορίζεται ως **Περιοχή Προστασίας Παράκτιας Ζώνης** με στόχο την προστασία και την ανάδειξή της καθώς και τη γενικότερη ανάπτυξη και αισθητική αναβάθμιση έτσι ώστε να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις για την τουριστική αξιοποίηση

5.2.1.4. Ιδιαίτερες χρήσεις γης (Ι.Χ.Γ.)

Ως περιοχές ιδιαίτερων χρήσεων γης νοούνται περιοχές στις οποίες καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης με σκοπό την εξυπηρέτηση της κύριας χρήσης τους.

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής εντάσσονται 2 περιοχές:

Ιδιαίτερες Χρήσεις Γης (Ι.Χ.Γ) 1:

Είναι η περιοχή στο ανατολικό άκρο της περιοχής της λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου, του Δήμου Δέλτα που προτείνεται η δημιουργία αλιευτικού καταφυγίου, το οποίο θα εξυπηρετεί τα επαγγελματικά αλιευτικά σκάφη της περιοχής καθώς επίσης και τη Θαλάσσια Συγκοινωνία σε περίπτωση επέκτασής της.

Το προτεινόμενο αλιευτικό καταφύγιο Καλοχωρίου, περιλαμβανόταν στις προτεινόμενες παρεμβάσεις της μελέτης με τίτλο «Αποκατάσταση - Διατήρηση Λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου» που εκπονήθηκε με εργοδότη το Εθνικό Κέντρο Βιοτόπων-Υγροτόπων το 2003. Στο πλαίσιο αυτό είχε επιπλέον εκπονηθεί και η σχετική μελέτη της διαδικασίας

παραχώρησης χρήσης αιγιαλού-παραλίας και επαναχάραξης αυτών, για την χωροθέτηση των εγκαταστάσεων και τον καθορισμό της χερσαίας ζώνης του.

5.2.1.5. Ιδιαίτερες Χρήσεις Γης (Ι.Χ.Γ) 2:

Είναι η περιοχή του προτεινόμενου από το εγκεκριμένο ΓΠΣ Καλαμαριάς Αλιευτικού Καταφύγιου Νέας Κρήνης που θα εξυπηρετεί τα επαγγελματικά αλιευτικά σκάφη της περιοχής. Για την περιοχή ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης καθώς και οι όροι και περιορισμοί δόμησης.

5.2.1.6. Δίκτυα/διαδρομές εναλλακτικών μετακινήσεων μεταξύ φυσικών, πολιτιστικών και οικιστικών χώρων

Πέρα των παραπάνω περιοχών **καθορίζεται διαδρομή περιπάτου και ποδηλάτου**, καθ' όλο το μήκος της περιοχής παρέμβασης, για την απρόσκοπτη μετακίνηση μεταξύ φυσικών, πολιτιστικών και οικιστικών χώρων. Η διαδρομή αυτή περιλαμβάνει παραθαλάσσιες διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου καθώς και αστικούς άξονες που θα εξασφαλίζουν την συνέχεια αυτής.

Κύριες παραθαλάσσιες διαδρομές

Οι παραθαλάσσιες διαδρομές αποτελούν τον κύριο άξονα της περιπατητικής και ποδηλατικής διαδρομής, και πλαισιώνονται με Κοινόχρηστους χώρους και χώρους αναψυχής αθλητισμού και πολιτισμού, σε άμεση επαφή με τη θάλασσα. Σε αυτές συγκαταλέγονται:

- η διαδρομή κατά μήκος του παραλιακού μετώπου των Δ.Ε. Εχεδώρου και Δ.Ε. Μενεμένης,
- η διαδρομή στην Παλιά και Νέα Παραλία,
- η διαδρομή του παραλιακού μετώπου της Καλαμαριάς (Αρετσού και Νέα Κρήνη-Μίκρα)
- η παραθαλάσσια διαδρομή της Δ.Ε. Πυλαίας,
- καθώς και η παραθαλάσσια διαδρομή στο μέτωπο της Δ.Ε. Θερμαϊκού έως την περιοχή της Αγ. Τριάδας.

Οι διαδρομές αυτές εμφανίζουν χωρική συνέχεια που προκύπτει είτε από τη σημερινή τους χωρική συνοχή (π.χ. Παλιά και Νέα Παραλία) είτε από τον σχεδιασμό της προτεινόμενης περιοχής παρέμβασης σε σημεία που απαιτείται να ξεπεραστούν χωρικές ασυνέχειες ακόμη και με σημειακές παρακάμψεις της παραθαλάσσιας ζώνης.

Αστικοί άξονες ανάπτυξης και αισθητικής αναβάθμισης

Οι αστικοί άξονες - διαδρομές που περιλαμβάνονται στη διαδρομή αποσκοπούν στην χωρική συνοχή του παραλιακού μετώπου και στην απρόσκοπτη σύνδεση μεταξύ των προηγούμενων ενοτήτων. Οι άξονες αυτοί συμβάλουν λειτουργικά στην συνέχεια της περιπατητικής και ποδηλατικής διαδρομής και αφορούν:

- τη διαδρομή εφάπτομενικά προς το βορειοδυτικό όριο του ΟΛΘ, την οδό Λητούς, την οδό 26ης Οκτωβρίου, τμήμα της οδού Κωλέττη και την οδό Κουντουριώτου έως την πλατεία Ελευθερίας στο Δήμο Θεσσαλονίκης.
- τη διαδρομή στην οδό Σοφούλη και οδό Πλαστήρα στο Δήμο Καλαμαριάς.

Στόχος είναι η αστική ανάπτυξη – αισθητική αναβάθμιση των προαναφερόμενων οδών, ώστε να αποκτήσουν χαρακτηριστικά σύγχρονων και ασφαλών αστικών διαδρομών που θα λειτουργούν συμπληρωματικά με τις κύριες παραθαλάσσιες διαδρομές και θα εξασφαλίζουν την συνέχεια αυτής.

5.2.2. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ - ΌΡΟΙ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Με το 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).

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.

Σύμφωνα με το άρθρο 17 «Γενικές και Μεταβατικές Διατάξεις» του ιδίου 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 245 Α) για τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, ισχύουν τα εξής:

- α. Οι γενικές κατηγορίες χρήσεων προσδιορίζουν τον βασικό χωρικό χαρακτήρα μιας περιοχής και, κατ'αρχήν 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 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.

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

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, οι προτεινόμενες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Π.Δ. 59/2018, είναι οι ακόλουθες:

5.2.2.1. Οικιστική Περιοχή (ΟΙΚ.ΠΕ.) 1

Δομή - Όρια

Αφορά την περιοχή του παλιού εμπορευματικού σταθμού που προτείνεται η ένταξη της στο σχέδιο πόλης, και στην οποία περιλαμβάνονται και δύο εκτάσεις μεταξύ της οδού 26ης Οκτωβρίου και του ορίου του ΟΛΘ (έκταση πρώην στρατοπέδου Μυστακίδη και μικρή έκταση ιδιοκτησίας ΟΣΕ), οι οποίες η μεν πρώτη είναι εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή και η άλλη προτείνεται να ενταχθεί και αυτή στο σχέδιο πόλης.

Το σύνολο της περιοχής θα διαμορφωθεί ως μία νέα Πολεοδομική Ενότητα χωρισμένη σε τρεις ζώνες με διαφορετικές χρήσεις μεταξύ τους. Η πρώτη ζώνη προτείνεται να έχει τη χρήση ελεύθερου κοινόχρηστου χώρου σε συνέχεια της περιοχής του μουσείου ολοκαυτώματος για τη δημιουργία δυτικού μητροπολιτικού πάρκου. Στη ζώνη αυτή περιλαμβάνονται και τα διατηρητέα κτίσματα του παλαιού σιδηροδρομικού σταθμού τα οποία προτείνεται να έχουν χρήσεις επιπλέον του πολιτισμού, αναψυκτήριου και εστίασης για την εξυπηρέτηση του Κοινόχρηστου Χώρου. Η δεύτερη ζώνη προτείνεται να έχει τη χρήση των αστικών λειτουργιών υποδομών κοινής ωφέλειας περιλαμβάνοντας την υφιστάμενη έως σήμερα χρήση σιδηροδρομικής λειτουργίας. Η τρίτη προτείνεται να έχει τη χρήση των κεντρικών λειτουργιών πόλης και περιλαμβάνει τμήματα ιδιοκτησίας της ΓΑΙΑΟΣΕ και το πρώην στρατοπέδο Μυστακίδη.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Ελεύθεροι Χώροι Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018
- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - Ελεύθεροι Χώροι Αστικό Πράσινο
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - (7) Διοίκηση
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
 - (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
 - (12) Εστίαση
 - (13) Αναψυκτήρια
 - (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.
- (26.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί.
- (26.5) Εμπορευματικοί σιδηροδρομικοί σταθμοί.
- (26.6) Ειδικές σιδηροδρομικές εγκαταστάσεις.

Στα διατηρητέα κτίσματα του παλαιού σιδηροδρομικού σταθμού επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις (6), (12) και (13)

- Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας του Άρθρου 12 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - Ελεύθεροι Χώροι Αστικό Πράσινο
 - (26.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί.
 - (26.5) Εμπορευματικοί σιδηροδρομικοί σταθμοί.
 - (26.6) Ειδικές σιδηροδρομικές εγκαταστάσεις.
 - (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ
 - Επιτρέπεται επίσης στις ανωτέρω περιοχές να καθορίζονται επιπλέον, οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους.

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

Ορίζονται τρεις τομείς όρων δόμησης

- Ο τομέας I περιλαμβάνει την περιοχή με χρήση Ελευθέρου Χώρου Αστικού πράσινου
- Ο Τομέας II περιλαμβάνει την περιοχή με χρήση Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας και Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης
- Ο Τομέας III περιλαμβάνει την εντός σχεδίου περιοχή του πρώην Στρατοπέδου Μυστακίδη με χρήση Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης

Συντελεστής Δόμησης

- Στον Τομέα I δεν επιτρέπεται νέα δόμηση
- Στον Τομέα II 0,7
- Στον Τομέα III ορίζεται Μέσος Συντελεστής Δόμησης 2,4

Ύψος Κτιρίων

- Στον Τομέα II: Μέγιστο ύψος κτιρίων 21 μ. μετά από θετική γνωμοδότηση του ΚΕΣΑ, σύμφωνα με την παρ.2^α του άρθρου 15 του Ν.4067/2012 ως επιτρεπόμενο ύψος σε εφαρμογή Σ.Δ. 1,2 σε περιοχές κεντρικών λειτουργιών με την προϋπόθεση Μ.Σ.Δ. έως 0,7 σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν.4447/2016.
- Στον Τομέα III: κατά ΝΟΚ

Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

- Προτείνεται η δημιουργία δικτύου δευτερευόντων κοινόχρηστων χώρων στα πλαίσια του άρθρου 10 παρ7β. του Ν.4067/2012, χωρίς το δικαίωμα επιπλέον προσαύξησης του Σ.Δ.
- Στα τμήματα της περιοχής με χρήση Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας μετά την παύση της σιδηροδρομικής λειτουργίας, τίθενται σε κοινή χρήση στα πλαίσια του άρθρου 10 παρ7β. του Ν.4067/2012, χωρίς το δικαίωμα επιπλέον προσαύξησης του Σ.Δ.

- Για τον διαχωρισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων προτείνεται το θεσμικό εργαλείο του διαχωρισμού χρήσης
- Επιβάλλεται η ενιαία διαμόρφωση των αδόμητων χώρων του ακινήτου με τους κοινόχρηστους χώρους
- Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης δεν επιτρέπεται η κατάτμηση του ακινήτου
- Η πολεοδομική ρύθμιση της Π.Ε. θα γίνει με την εκπόνηση μελέτης επέκτασης και τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου από το φορέα υλοποίησης του ΕΠΣ η οποία θα πρέπει να εξασφαλίζει:
 - τη δημιουργία περιπατητικής διαδρομής ως «πορεία μνήμης» που θα συνδέει αυτή με την περιοχή της πλατείας Ελευθερίας
 - τη δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου με ενσωματωμένους υπαίθριους εκθεσιακούς χώρους ως μουσείο του εαυτού τους με εκθέματα που υπενθυμίζουν την σιδηροδρομική ιστορία
 - την ανάδειξη της ιστορικότητας των διατηρητέων κτισμάτων
- Η Πολεοδομική Ενότητα που ορίζεται με το παρόν ΕΠΣ αποτελεί υποενότητα των καθορισμένων Πολεοδομικών Ενοτήτων του θεσμοθετημένου και του υπό αναθεώρηση ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης και δεν μεταβάλλουν τα όρια αυτών, ούτε επιφέρουν αλλαγές στον πίνακα αναγκών κοινωνικής υποδομής αυτών και ορίζονται για την ανάγκη διατύπωσης με την παρούσα μελέτη πολεοδομικών ρυθμίσεων, με στόχο την ενιαία χωρική οργάνωση των περιοχών αυτών.

Κυκλοφοριακές Ρυθμίσεις

Δεν επιτρέπεται ο διαχωρισμός της περιοχής του πρώην εμπορευματικό σταθμό της πολεοδομικής ενότητας 1 με διαμπερές οδικό δίκτυο που ενώνει την βόρεια με τη νότια πλευρά αυτής.

5.2.2.2. Οικιστική Περιοχή (ΟΙΚ.ΠΕ.) 2

Δομή - Όρια

Αφορά την εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή της νέας παραλίας έως την περιοχή του Μεγάρου Μουσικής συμπεριλαμβανομένης της χερσαίας ζώνης που θα προκύψει μετά από εμπλησμό έμπροσθεν των χώρων των Ναυταθλητικών Εγκαταστάσεων του Ομίλου Φίλων Θαλάσσης και του Ιστιοπλοϊκού Ομίλου Θεσσαλονίκης

Το σύνολο της περιοχής θα διαμορφωθεί ως μία νέα Πολεοδομική Ενότητα που περιλαμβάνει την περιοχή που ρυθμίζεται στο σχετικό διάταγμα (ΦΕΚ 358ΑΑΠ/23-11-2012) σύμφωνα με το οποίο τροποποιήθηκε και επεκτάθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Θεσσαλονίκης στην περιοχή του θαλασσιού μετώπου από τον Λευκό Πύργο έως το Μέγαρο Μουσικής («Νέα» Παραλία).

Σημειώνεται ότι η χρήση γης που επιλέγεται για το κτίριο του Βασιλικού θεάτρου είναι «Κεντρικές λειτουργίες» (αρ.4, Π.Δ/τος 59/2018) έναντι της χρήσης «κοινοφελών λειτουργιών» (αρ.6, Π.Δ/τος 59/2018) με επιτρεπόμενες μόνο τις εξής: (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις, (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα, (12) Εστίαση, (13) Αναψυκτήρια, καθώς στη γενική κατηγορία κοινοφελών λειτουργιών» (αρ.6, Π.Δ/τος

59/2018) δεν επιτρέπονται οι επιμέρους ειδικές χρήσεις (12) Εστίαση και (13) Αναψυκτήρια, συνοδές εγκαταστάσεις που ήδη λειτουργούν εντός αυτού

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Τουρισμός - Αναψυχή του Άρθρου 5 του Π.Δ. 59/2018, (Τ.Α. 1) με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - (1) Κατοικία
 - (4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και υπεραγορές και πολυκαταστήματα (10.3 και 10.4) μέχρι 1.500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
 - (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία
 - (12) Εστίαση
 - (13) Αναψυκτήρια
 - (14) Αναψυχή
 - (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
 - (16) Στάθμευση (κτίριο γήπεδο). Επιτρέπονται μόνο Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων (16.1) και Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) σκαφών και τουριστικών λεωφορείων (16.2)
 - (44) Καζίνο
 - (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών - ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων
- Τουρισμός - Αναψυχή του Άρθρου 5 του Π.Δ. 59/2018, (Τ.Α. 2) με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2)
 - (12) Εστίαση
 - (13) Αναψυκτήρια
 - (14) Αναψυχή
 - (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων έως 3,5 τ.μ. κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων
- Τουρισμός - Αναψυχή του Άρθρου 5 του Π.Δ. 59/2018, (Τ.Α. 3) με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - (4.3) Ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

- (12) Εστίαση
- (13) Αναψυκτήρια
- (14) Αναψυχή
- Τουρισμός - Αναψυχή του Άρθρου 5 του Π.Δ. 59/2018, (Τ.Α. 4) με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - (4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2)
 - (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία
 - (12) Εστίαση
 - (13) Αναψυκτήρια
 - (14) Αναψυχή
- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018, (Κ.Λ.1) με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - (9) Χώροι συνάντησης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα
 - (12) Εστίαση
 - (13) Αναψυκτήρια
- Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018.
Στα οικοδομικά τετράγωνα με χρήση Ελεύθεροι Χώροι Αστικό Πράσινο με σύμβολο (Ρ), όπως αυτά αποτυπώνονται στον χάρτη Π.3.1 επιτρέπεται η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης.

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

Συντελεστής Δόμησης - Δόμηση

- Στο σύνολο της περιοχής έκτος της περιοχής Τουρισμού Αναψυχής (Τ.Α.4) – Τομέας Ι – ισχύουν τα οριζόμενα στο διάταγμα 358ΑΑΠ/23-11-2012 σύμφωνα με το οποίο τροποποιήθηκε και επεκτάθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Θεσσαλονίκης στην περιοχή του θαλασσίου μετώπου από τον Λευκό Πύργο έως το Μέγαρο Μουσικής («Νέα» Παραλία) και η υλοποιημένη ή θεσμοθετημένη με προγενέστερα διατάγματα ρυμοτομίας δόμηση των Ο.Τ. 157 και Ο.Τ.159
- Επιτρέπεται η κατασκευή ισόγειου κτίσματος μεγίστου εμβαδού 150 τ.μ. για την εξυπηρέτηση των επιβατών της θαλάσσιας συγκοινωνίας.
- Στην περιοχή Τουρισμού Αναψυχής (Τ.Α.4) – Τομέας ΙΙ – ισχύουν τα εξής:
 - Στην χερσαία ζώνη που θα προκύψει μετά από εμπλησμό έμπροσθεν των χώρων των Ναυταθλητικών Εγκαταστάσεων του Ομίλου Φίλων Θαλάσσης και του Ιστιοπλοϊκού Ομίλου Θεσσαλονίκης επιτρέπεται η δόμηση των παρακάτω κτιρίων:
 - 2 κτίρια 300 τ.μ. έκαστο
 - 1 κτίριο 200 τ.μ.
 - 1 κτίριο 60 τ.μ.

- Στην υπόλοιπη της έκταση (Ο.Τ. ΚΦ 153 Γ) ισχύουν τα οριζόμενα στις παρ.2α, και 2γ του άρθρου 2 του ως άνω διατάγματος εκτός του εδαφίου που ορίζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.
- Προτείνεται η επαναχάραξη της γραμμής αιγιαλού και παραλίας.

Ύψος Κτιρίων

- Στο σύνολο της περιοχής εκτός της περιοχής Τουρισμού Αναψυχής (Τ.Α.4) – Τομέας Ι – ισχύουν τα οριζόμενα στο σχετικό διάταγμα (ΦΕΚ 358ΑΑΠ/23-11-2012) σύμφωνα με το οποίο τροποποιήθηκε και επεκτάθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Θεσσαλονίκης στην περιοχή του θαλασσίου μετώπου από τον Λευκό Πύργο έως το Μέγαρο Μουσικής («Νέα» Παραλία).
- Στην περιοχή Τουρισμού-Αναψυχής (Τ.Α.4) – Τομέας ΙΙ –ορίζεται μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων τα 6,00 μ.

Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

- Στο σύνολο της περιοχής ισχύουν τα οριζόμενα στο σχετικό διάταγμα (ΦΕΚ 358ΑΑΠ/23-11-2012) σύμφωνα με το οποίο τροποποιήθηκε και επεκτάθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Θεσσαλονίκης στην περιοχή του θαλασσίου μετώπου από τον Λευκό Πύργο έως το Μέγαρο Μουσικής («Νέα» Παραλία).

Κυκλοφοριακές Ρυθμίσεις

- Έως την εκπόνηση συνολικής κυκλοφοριακής μελέτης για τον Δήμο Θεσσαλονίκης προτείνεται η διατήρηση του υφιστάμενου μη θεσμοθετημένου ποδηλατοδρόμου και η διερεύνηση στα πλαίσια αυτής της θεσμοθέτησης και κατασκευής ποδηλατόδρομου παρά την οδό Μεγ. Αλεξάνδρου.
- Απαγορεύεται η δημιουργία νέων χώρων στάθμευσης στο σύνολο της περιοχής εκτός των προτεινόμενων στα οικοδομικά τετράγωνα με χρήση Ελεύθεροι Χώροι Αστικό Πράσινο με σύμβολο (Ρ), όπως αυτά αποτυπώνονται στον χάρτη Π.3.1.
- Για την εξυπηρέτηση της θαλάσσιας συγκοινωνίας προτείνεται η διαμόρφωση νησίδας επιφανείας 700 τ.μ., για την παραβολή των σκαφών και την επιβίβαση-αποβίβαση των επιβατών καθώς και ένα γεφύρωμα πρόσβασης για τη σύνδεση της νησίδας με το παραλιακό μέτωπο.
- Η Πολεοδομική Ενότητα που ορίζεται με το παρόν ΕΠΣ αποτελεί υποενότητα των καθορισμένων Πολεοδομικών Ενοτήτων του θεσμοθετημένου και του υπό αναθεώρηση ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης και δεν μεταβάλλουν τα όρια αυτών, ούτε επιφέρουν αλλαγές στον πίνακα αναγκών κοινωνικής υποδομής αυτών και ορίζονται για την ανάγκη διατύπωσης με την παρούσα μελέτη πολεοδομικών ρυθμίσεων, με στόχο την ενιαία χωρική οργάνωση των περιοχών αυτών.

5.2.2.3. Οικιστική Περιοχή (ΟΙΚ.ΠΕ.) 3

Δομή - Όρια

Αφορά την περιοχή που περιλαμβάνει τα εντός εγκεκριμένου σχεδίου τμήματα των εγκαταστάσεων και του περιβάλλοντα χώρου του Μεγάρου Μουσικής (ΟΜΜΘ), τις αθλητικές εγκαταστάσεις του «Ποσειδωνίου» και την έκταση των Μύλων Αλλατίνη καθώς και τις αδόμητες εκτός σχεδίου εκτάσεις που προτείνεται να ενταχθούν σε σχέδιο πόλης.

Το σύνολο της περιοχής θα διαμορφωθεί ως μία νέα ενιαία Πολεοδομική Ενότητα με σκοπό τη δημιουργία ενός πολυλειτουργικού μητροπολιτικού πόλου αθλητισμού - ναυταθλητισμού και πολιτισμού με θετική επίδραση στο περιβαλλοντικό αποτύπωμα, με τη δημιουργία εκτεταμένων ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, την αναδιοργάνωση του αστικού ιστού και των κοινόχρηστων χώρων με παράλληλη ένταξη του ΟΜΜΘ σε αυτόν, την ανάπτυξη κοινωφελών δραστηριοτήτων υπερτοπικού χαρακτήρα και την επανάχρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη των ιστορικών διατηρητέων κτιρίων των Μύλων Αλλατίνη και την άμεση προβολή τους στο παραθαλάσσιο μέτωπο.

Στο νότιο τμήμα της περιοχής σε τμήμα του Κελάριου Κόλπου προτείνεται η σημειακή εκτροπή της οδού Μαρία Κάλλας με σκοπό την δημιουργία ενός ενιαίου ΚΧ στην προβολή του ακινήτου Αλλατίνη στο παράκτιο μέτωπο καθώς και η σύνδεση της με την οδό Γκόννη ή η μερική υπογειοποίηση της οδού Μαρία Κάλλας με κατασκευή τεχνικού έργου ενσωματωμένο σε εμπλησμό για τη σύνδεσή της με την οδό Γκόννη. Ο παραπάνω εμπλησμός θα προκύψει μετά από ακτομηχανική μελέτη και έγκριση της Εφορείας Ενάλιων Αρχαιοτήτων.

Η χρήση γης που επιλέγεται για το σύνολο της είναι «Κεντρικές λειτουργίες» (αρ.4, Π.Δ/τος 59/2018) με προσθήκη της ειδικής χρήσης (4) Αθλητικές εγκαταστάσεις, (άρθ. 56Α του ν. 2725/1999 και κοινή υπουργική απόφαση ΥΠΠΟΑ/ΓΔΥΑ/ΔΤΥ/ΤΠΑΑΕ/408113/21902/2725/603/2017, ΦΕΚ 3568 Β' /2017), κατ'εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α) για την εξυπηρέτηση των αθλητικών εγκαταστάσεων του «Ποσειδωνίου», των ναυταθλητικών δραστηριοτήτων και του χωροθετημένου καταφυγίου τουριστικών σκαφών.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018, με προσθήκη ειδικής χρήσης κατ'εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α) με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο
 - (1) Κατοικία
 - (2) Κοινωνική πρόνοια
 - (3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο)
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - (7) Διοίκηση
 - (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

- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. Επιτρέπονται μόνο:
 - 26.10. Σταθμοί μετεπιβίβασης Μ.Μ.Μ.
 - 26.11. Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες.
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων
- κατ' εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α)
- (4) Αθλητικές εγκαταστάσεις, (άρθ. 56Α του ν. 2725/1999 και κοινή υπουργική απόφαση ΥΠΠΟΑ/ΓΔΥΑ/ΔΤΥ/ΤΠΑΑΕ/ 408113/21902/2725/603/2017, ΦΕΚ 3568 Β' /2017),

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

Τομείς Όρων Δόμησης

- Ορίζονται τρεις τομείς όρων δόμησης (I, II και III)
 - Τομέας I η περιοχή ΟΜΜΘ
 - Τομέας II περιοχή ακινήτου διατηρητέου συγκροτήματος των Μύλων Αλλατίνη
 - Τομέας III η υπολειπόμενη περιοχή παρέμβασης της ΟΙΚ. ΠΕ.3 του ενδεχόμενου εμπλησμού συμπεριλαμβανομένου

Επιτρεπόμενη Δόμηση

- Στον Τομέα I η θεσμοθετημένη δόμηση
- Στον Τομέα II για την κατασκευή συνοδών εγκαταστάσεων και εξοπλισμού στα πλαίσια της αποκατάστασης και επανάχρησης των διατηρητέων κτισμάτων, 300 τ.μ. επιπλέον της υφιστάμενης δόμησης των 27.000 τ.μ. μετά από εκπόνηση ειδικής μελέτης για το σκοπό αυτό.
- Στον Τομέα III
 - Για την κατασκευή συνοδών εγκαταστάσεων και εξοπλισμού στα πλαίσια της αποκατάστασης και επανάχρησης των διατηρητέων κτισμάτων των βιομηχανικών αποθηκών του Ελληνικού Δημοσίου, επιπλέον της υφιστάμενης δόμησης αυτών 100 τ.μ. μετά από εκπόνηση ειδικής μελέτης για το σκοπό αυτό.
 - Δόμηση 150 τ.μ. για την κατασκευή ισόγειου κτίσματος για την εξυπηρέτηση της θαλάσσιας συγκοινωνίας
 - Μέγιστη δόμηση 36.000 τ.μ. στο υπόλοιπο του τομέα III στην οποία περιλαμβάνεται και η αντίστοιχη απαιτούμενη δόμηση για την εκπαίδευση στην περίπτωση που δεν αναπτυχθεί εντός των διατηρητέων κτισμάτων των βιομηχανικών αποθηκών του Ελληνικού Δημοσίου

Ύψος Κτιρίων

- Μέγιστο ύψος κτιρίων κατά ΝΟΚ, σύμφωνα με το Σ.Δ. που θα οριστεί με τον υποκείμενο σχεδιασμό, με δικαίωμα παρέκκλισης της παρ. 2 του άρθρου 15 του ν.4067/2012 και σε κάθε περίπτωση έως 21,00 μ.
- Κατά παρέκκλιση και με σκοπό τη δημιουργία κτιρίου τοπόσημου με υψηλό αρχιτεκτονικό πρόσημο, το μέγιστο ύψος των κτιριακών εγκαταστάσεων του ενυδρείου επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 21,00 μ., έως το ύψος των 26,00 μ. που είναι το αντίστοιχο υφιστάμενο ύψος των κτιρίων του ΟΜΜΘ.

- Για το σύνολο των κτιρίων επιτρέπεται η εφαρμογή της παρέκκλισης της παρ. 3 του άρθρου 13 του ν.4067/2012

Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

- Στην ιδιοκτησία της Εταιρείας Δημητριάδων Β. Ελλάδος (Μύλοι Αλλατίνη) προτείνεται η εφαρμογή του άρθρου 10, παρ. 7α,β,γ, του Ν.4067/2012 για την απόδοση σε κοινή χρήση του περιβάλλοντα χώρου του ακινήτου χωρίς το δικαίωμα επιπλέον προσαύξησης του Σ.Δ.
- Επιβάλλεται η ενιαία διαμόρφωση των αδόμητων χώρων των ακινήτων με τους κοινόχρηστους χώρους.
- Επιτρέπεται η αναδιάταξη της χερσαίας ζώνης του χωροθετημένου καταφυγίου τουριστικών σκαφών και του αντίστοιχου ιστιοπλοϊκού ομίλου με τον ενιαίο σχεδιασμό της περιοχής για τη δημιουργία υπερτοπικού πόλου αθλητισμού και ναυταθλητισμού.
- Η πολεοδομική ρύθμιση της Π.Ε. θα γίνει με την εκπόνηση μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου στα πλαίσια ενός διεθνή Αρχιτεκτονικού και Πολεοδομικού Διαγωνισμού η οποία θα πρέπει να εξασφαλίζει:
 - την πρόβλεψη δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων αναψυχής με κάθετες προσβάσεις προς τη θάλασσα.
 - την ανάδειξη τόσο του διατηρητέου συγκροτήματος των Μύλων Αλλατίνη και του Μεγάρου Μουσικής Θεσσαλονίκης όσο και των νέων κτιρίων και ειδικότερα του προτεινόμενου ενυδρείου από το Δήμο Θεσσαλονίκης ως τοπόσημα.
 - την διερεύνηση για την επανάχρηση των διατηρητέων κτισμάτων των βιομηχανικών αποθηκών του Ελληνικού Δημοσίου σε προτεραιότητα για την υλοποίηση των αναγκαίων χώρων εκπαίδευσης.
 - τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου ικανού μεγέθους στον παράκτιο χώρο ως συνέχεια και προβολή του ακινήτου Αλλατίνη σε αυτόν, σε συνδυασμό με τη μεταφορά των εγκαταστάσεων του Ποσειδωνίου στην νεοεντασσόμενη περιοχή
 - τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου (κεντρικής πλατείας) για την αναδιοργάνωση του αστικού ιστού στην περιοχή μεταξύ των κτιρίων ΟΜΜΘ, της οδού Μαρίας Καλλάς και της οδού 25^{ης} Μαρτίου και Λασκαράτου
- Προτείνεται η επαναχάραξη της γραμμής αιγιαλού και παραλίας.
- Η Πολεοδομική Ενότητα που ορίζεται με το παρόν ΕΠΣ αποτελεί υποενότητα των καθορισμένων Πολεοδομικών Ενοτήτων του θεσμοθετημένου και του υπό αναθεώρηση ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης και δεν μεταβάλλουν τα όρια αυτών, ούτε επιφέρουν αλλαγές στον πίνακα αναγκών κοινωνικής υποδομής αυτών και ορίζονται για την ανάγκη διατύπωσης με την παρούσα μελέτη πολεοδομικών ρυθμίσεων, με στόχο την ενιαία χωρική οργάνωση των περιοχών αυτών.
- Το χωροθετημένο καταφύγιο τουριστικών σκαφών (ΦΕΚ 414 ΑΑΠ/2014) είναι επιτρεπόμενη χρήση στα πλαίσια της ειδικής χρήσης (26) Εγκαταστάσεις Μέσων μαζικών Μεταφορών και ειδικότερα της

Κυκλοφοριακές Ρυθμίσεις

Προτείνεται:

- η σημειακή εκτροπή της οδού Μαρία Κάλλας με σκοπό την δημιουργία ενός ενιαίου ΚΧ στην προβολή του ακινήτου Αλλατίνη στο παράκτιο μέτωπο καθώς και η σύνδεση της με την οδό Γκόννη ή η μερική υπογειοποίηση της οδού Μαρία Κάλλας με κατασκευή

τεχνικού έργου ενσωματωμένο σε εμπλησμό για τη σύνδεσή της με την οδό Γκόννη. Ο παραπάνω εμπλησμός θα προκύψει μετά από ακτομηχανική μελέτη και έγκριση της Εφορείας Ενάλιων Αρχαιοτήτων.

- η εξασφάλιση, στα πλαίσια της βιώσιμης κινητικότητας, της σύνδεσης της περιοχής με τα μέσα μαζικής μεταφοράς και με την θαλάσσια συγκοινωνία.
- η διαμόρφωση νησίδας επιφανείας 700 τ.μ., για την παραβολή των σκαφών και την επιβίβαση-αποβίβαση των επιβατών καθώς και ένα γεφύρωμα πρόσβασης για τη σύνδεση της νησίδας με το παραλιακό μέτωπο.

5.2.2.4. Οικιστική Περιοχή (ΟΙΚ.ΠΕ.) 4

Δομή - Όρια

Αφορά την περιοχή στην οποία περιλαμβάνονται το εντός εγκεκριμένου Σχεδίου τμήμα του πρώην Νοσοκομείου «Παναγία» για το οποίο προτείνονται οι χρήσεις Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης, καθώς και οι εντός εγκεκριμένου σχεδίου χώροι πρασίνου και κοινωφελών εγκαταστάσεων (αθλητισμού) - Νότιο τμήμα Αθλητικού Κέντρου Μίκρας.

Το σύνολο της περιοχής θα διαμορφωθεί ως μία νέα ενιαία Πολεοδομική Ενότητα που θα περιλαμβάνει τα δύο παραπάνω τμήματα.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Στο **Οικοδομικό Τετράγωνο Ο.Τ 1074** – Τομέας Ι –:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - (2) Κοινωνική πρόνοια
 - (8) Περίθαλψη
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
 - (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
 - (12) Εστίαση
 - (13) Αναψυκτήρια
 - (14) Αναψυχή
 - (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις

Στα **Οικοδομικά Τετράγωνα Ο.Τ 5, Ο.Τ.6 και Ο.Τ.7** - Νότιο τμήμα Αθλητικού Κέντρου Μίκρας – Τομέας ΙΙ –:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Κοινωφελείς Λειτουργίες του Άρθρου 6 του Π.Δ. 59/2018 με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - Ελεύθεροι Χώροι Αστικό Πράσινο
 - (4) Αθλητικές Εγκαταστάσεις

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

Στο **Οικοδομικό Τετράγωνο Ο.Τ 1074** – Τομέας Ι –:

Συντελεστής Δόμησης - Δόμηση

- Ορίζεται μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ή υλοποιημένη ή θεσμοθετημένη από το ισχύον διάταγμα ρυμοτομίας.

Ύψος Κτιρίων

- Μέγιστο ύψος κτιρίων το υφιστάμενο υλοποιημένο.

Στα **Οικοδομικά Τετράγωνα Ο.Τ 5, Ο.Τ.6 και Ο.Τ.7 - Νότιο τμήμα Αθλητικού Κέντρου Μίκρας** – Τομέας II –:

- Ισχύουν τα οριζόμενα στο Διάταγμα του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου «*Αθλητικών Εγκαταστάσεων Μίκρας*» που θεσμοθετήθηκε στο πλαίσιο των έργων Ολυμπιακής Προετοιμασίας της Ολυμπιάδας 2004 (Ν.3207/2003, ΦΕΚ 302Α') εκτός των χρήσεων γης που καθορίζονται ανωτέρω. Ειδικότερα:

Ο.Τ.5:

- Μέγιστη κάλυψη: 4%
- Μέγιστος Σ.Δ.: 0,04
- Ανώτατο ύψος: 3 μ. και 1,5 μ. επιπλέον για τη στέγη
- Υποχρεωτική απόσταση κτισμάτων από τη ρυμοτομική γραμμή: 10 μ.

Ο.Τ. 6:

- Μέγιστη κάλυψη: 6%
- Μέγιστος Σ.Δ.: 0,06
- Ανώτατο ύψος: 6 μ. και 1,5 μ. επιπλέον για τη στέγη
- Υποχρεωτική απόσταση κτισμάτων από τη ρυμοτομική γραμμή: 20 μ.

Ο.Τ. 7:

- Μέγιστη κάλυψη: 25%
- Μέγιστος Σ.Δ.: 0,25
- Ανώτατο ύψος: 3 μ. και 1,5 μ. επιπλέον για τη στέγη
- Υποχρεωτική απόσταση κτισμάτων από τη ρυμοτομική γραμμή: 2 μ.

Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

- Δεν ισχύουν άλλοι όροι και περιορισμοί πλην των αναφερομένων στο Διάταγμα του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου «*Αθλητικών Εγκαταστάσεων Μίκρας*» που θεσμοθετήθηκε στο πλαίσιο των έργων Ολυμπιακής Προετοιμασίας της Ολυμπιάδας 2004 (Ν.3207/2003, ΦΕΚ 302 Α')
- Η Πολεοδομική Ενότητα που ορίζεται με το παρόν ΕΠΣ αποτελεί υποενότητα των καθορισμένων Πολεοδομικών Ενοτήτων του θεσμοθετημένου ΓΠΣ Δήμου Καλαμαριάς και δεν μεταβάλλουν τα όρια αυτών, ούτε επιφέρουν αλλαγές στον πίνακα αναγκών κοινωνικής υποδομής αυτών και ορίζονται για την ανάγκη διατύπωσης με την παρούσα μελέτη πολεοδομικών ρυθμίσεων, με στόχο την ενιαία χωρική οργάνωση των περιοχών αυτών.

5.2.2.5. Οικιστική Περιοχή (ΟΙΚ.ΠΕ.) 5

Δομή - Όρια

Αφορά την περιοχή ανατολικά του οικισμού Περαιάς του Δήμου Θερμαϊκού που απομένει στην Ζώνη Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων 1, μετά την προβλεπόμενη αφαίρεση του μεγάλου κεντρικού ακινήτου που ήδη παραχωρήθηκε κατά κυριότητα στην Αλεξάνδρεια Ζώνη

Καινοτομίας για τη δημιουργία επιχειρηματικού πάρκου (Διεθνές Τεχνολογικό Πάρκο 4ης γενιάς - ThessINTEC) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3982/2011 και έχει εγκριθεί Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Π.Δ. 15-02-2024 ΦΕΚ 83 Δ/2024).

Το σύνολο της περιοχής θα διαμορφωθεί ως μία νέα ενιαία Πολεοδομική Ενότητα.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Τουρισμός - Αναψυχή (Τ.Α. 1) του Άρθρου 5 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - (1) Κατοικία.
 - (4) Μικρές (4.1) αθλητικές εγκαταστάσεις.
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και υπεραγορές και πολυκαταστήματα (10.3 και 10.4) μέχρι 1.500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 - (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία.
 - (12) Εστίαση.
 - (13) Αναψυκτήρια.
 - (14) Αναψυχή.
 - (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.
 - (16) Στάθμευση (κτίριο γήπεδο). Επιτρέπονται μόνο Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων (16.1) και Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) σκαφών και τουριστικών λεωφορείων (16.2).
 - (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.
 - Ελεύθεροι Χώροι Αστικό Πράσινο
- Τουρισμός - Αναψυχή (Τ.Α. 2) του Άρθρου 5 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - (2) Κοινωνική Πρόνοια
 - (4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - (8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
 - (12) Εστίαση
 - (13) Αναψυκτήρια
 - (14) Αναψυχή

- (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
- (16) Στάθμευση (κτίριο γήπεδο). Επιτρέπονται μόνο Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων (16.1) και Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) σκαφών και τουριστικών λεωφορείων (16.2)
- Ελεύθεροι Χώροι Αστικό Πράσινο
- Κοινωφελείς Λειτουργίες του Άρθρου 6 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - (3) Εκπαίδευση. Επιτρέπεται μόνο Τριτοβάθμια Εκπαίδευση (3.3)
 - (4) Αθλητικές Εγκαταστάσεις
- Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018.

Συντελεστής Δόμησης

- Ορίζεται Συντελεστής Δόμησης 0,60 για τη χρήση Τουρισμός Αναψυχή (Τ.Α.1 & Τ.Α.2) του Άρθρου 5 του Π.Δ. 59/2018
- Ορίζεται Συντελεστής Δόμησης για τη χρήση Κοινωφελείς Λειτουργίες του Άρθρου 6 του Π.Δ. 59/2018 ως εξής
 - Συντελεστής Δόμησης 0,60 για την χρήση Τριτοβάθμια Εκπαίδευση (3.3)
 - Συντελεστής Δόμησης 0,10 για την χρήση Αθλητικές Εγκαταστάσεις (4)

Ύψος Κτιρίων

- Μέγιστο ύψος κτιρίων κατά ΝΟΚ.

Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

- Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης δεν επιτρέπεται η κατάτμηση των ακινήτων.
- Προτείνεται η επαναχάραξη της γραμμής αιγιαλού και παραλίας στις περιοχές που θα εκτελεστούν ακτομηχανικές παρεμβάσεις.
- Η Πολεοδομική Ενότητα που ορίζεται με το παρόν ΕΠΣ αποτελεί υποενότητα των καθορισμένων Πολεοδομικών Ενοτήτων του θεσμοθετημένου ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης και δεν μεταβάλλουν τα όρια αυτών, ούτε επιφέρουν αλλαγές στον πίνακα αναγκών κοινωνικής υποδομής αυτών και ορίζονται για την ανάγκη διατύπωσης με την παρούσα μελέτη πολεοδομικών ρυθμίσεων, με στόχο την ενιαία χωρική οργάνωση των περιοχών αυτών.

Κυκλοφοριακές Ρυθμίσεις:

Προτείνεται η δημιουργία οδικού δικτύου για την εξυπηρέτηση της περιοχής χωροθέτησης του Επιχειρηματικού πάρκου ThessINTEC, όσο και του αντίστοιχου της Ναυπηγοεπισκευαστικής Ζώνης (ΠΕ.Π.Ε.Δ. 3).

5.2.2.6. Οικιστική Περιοχή (ΟΙΚ.ΠΕ.) 6

Δομή - Όρια

Αφορά την εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή (σε βάθος δύο οικοδομικών τετραγώνων από την ακτή) των οικισμών Περαίας και Νέων Επιβατών της Δ.Ε. Θεσσαλονίκης, για την οποία προτείνεται αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου με στόχο τη γενικότερη ανάπτυξη και αισθητική αναβάθμιση της.

Το σύνολο της περιοχής θα διαμορφωθεί ως μία νέα ενιαία Πολεοδομική Ενότητα.

Η χρήση γης που επιλέγεται για το σύνολο της είναι «Τουρισμός Αναψυχή» (αρ.5, Π.Δ/τος 59/2018) με προσθήκη της ειδικής χρήσης (3) Εκπαίδευση, κατ'εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α) για την εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων εκπαίδευσης (υφιστάμενο ΙΕΚ) εντός της περιοχής .

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Τουρισμός - Αναψυχή του Άρθρου 5 του Π.Δ. 59/2018, με προσθήκη ειδικής χρήσης κατ'εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α) με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - 1) Κατοικία.
 - (2) Κοινωνική Πρόνοια.
 - (4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις.
 - (5) Θρησκευτικοί χώροι.
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2)
 - (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία.
 - (12) Εστίαση.
 - (13) Αναψυκτήρια.
 - (14) Αναψυχή.
 - (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.
 - (16) Στάθμευση (κτίριο γήπεδο). Επιτρέπονται μόνο Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων (16.1)
 - (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.
 - Ελεύθεροι Χώροι Αστικό Πράσινο
 - κατ'εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α) (3) Εκπαίδευση

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

Συντελεστής Δόμησης

- Ορίζεται Συντελεστής Δόμησης ίδιος με αυτούς που ορίστηκαν στα τμήματα των Πολεοδομικών Ενοτήτων Π.Ε.1, Π.Ε.2, Π.Ε.3, Π.Ε.4 και Π.Ε.5, του εγκεκριμένου ΓΠΣ που μετέχουν στην περιοχή μελέτης και είναι οι εξής:
 - Για το τμήμα της Π.Ε. 1 του ισχύοντος ΓΠΣ – Τομέας Ι –: Σ.Δ. 0,6
 - Για το τμήμα της Π.Ε. 2 του ισχύοντος ΓΠΣ – Τομέας ΙΙ –: Σ.Δ. 1,0
 - Για το τμήμα της Π.Ε. 3 του ισχύοντος ΓΠΣ – Τομέας ΙΙΙ –: Σ.Δ. 1,0
 - Για το τμήμα της Π.Ε. 4 του ισχύοντος ΓΠΣ – Τομέας ΙV –: Σ.Δ. 0,8
 - Για το τμήμα της Π.Ε. 5 του ισχύοντος ΓΠΣ – Τομέας V –: Σ.Δ. 0,5

Ύψος Κτιρίων

- Μέγιστο ύψος κτιρίων κατά ΝΟΚ.

Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

- Προτείνεται η εκπόνηση Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης για το σύνολο της ΟΙΚ. ΠΕ. 6 η οποία θα έχει ως βασικούς στόχους:
 - τον ενοποιημένο σχεδιασμό με τη χερσαία ζώνη που θα προκύψει μετά από ακτομηχανικές παρεμβάσεις στο σύνολο της παράκτιας ζώνης της περιοχής μελέτης του Δήμου Θεσσαλονίκης λαμβάνοντας υπόψη τις οριοθετήσεις – διευθετήσεις των ρεμάτων από την περιοχή επέκτασης των Π.Ε. 1, 2, 3, 5, 6 έως τον φυσικό αποδέκτη.
- Επιτρέπεται η δημιουργία δικτύου δευτερευόντων κοινόχρηστων χώρων με χρήση του άρθρου 10 παρ7β. του Ν.4067/2012, χωρίς το δικαίωμα επιπλέον προσαύξησης του Σ.Δ.
- Προτείνεται η επαναχάραξη της γραμμής αιγιαλού και παραλίας στις περιοχές που θα εκτελεστούν ακτομηχανικές παρεμβάσεις.
- Η Πολεοδομική Ενότητα που ορίζεται με το παρόν ΕΠΣ αποτελεί υποενότητα των καθορισμένων Πολεοδομικών Ενοτήτων του θεσμοθετημένου ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης και δεν μεταβάλλουν τα όρια αυτών, ούτε επιφέρουν αλλαγές στον πίνακα αναγκών κοινωνικής υποδομής αυτών και ορίζονται για την ανάγκη διατύπωσης με την παρούσα μελέτη πολεοδομικών ρυθμίσεων, με στόχο την ενιαία χωρική οργάνωση των περιοχών αυτών.

5.2.2.7. Οικιστική Περιοχή (ΟΙΚ.ΠΕ.) 7

Δομή - Όρια

Αφορά την εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή (Ζώνη Γ) του οικισμού Αγ. Τριάδας της Δ.Ε. Θεσσαλονίκης, για την οποία προτείνεται αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου με στόχο τη γενικότερη ανάπτυξη και αισθητική αναβάθμιση της.

Το σύνολο της περιοχής θα διαμορφωθεί ως μία νέα ενιαία Πολεοδομική Ενότητα.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Τουρισμός - Αναψυχή του Άρθρου 5 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - 1) Κατοικία.
 - (2) Κοινωνική Πρόνοια.
 - (4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις.
 - (5) Θρησκευτικοί χώροι.
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2)
 - (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία.

- (12) Εστίαση.
- (13) Αναψυκτήρια.
- (14) Αναψυχή.
- (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.
- (16) Στάθμευση (κτίριο γήπεδο). Επιτρέπονται μόνο Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων (16.1)
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.
- Ελεύθεροι Χώροι Αστικό Πράσινο

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

Συντελεστής Δόμησης

- Ορίζεται Συντελεστής Δόμησης ίδιος με αυτόν που ορίστηκε στο τμήμα της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.6 του εγκεκριμένου ΓΠΣ είναι ο εξής:
 - Για το τμήμα της Π.Ε. 6 του ισχύοντος ΓΠΣ – Τομέας Ι –: Σ.Δ. 0,6

Ύψος Κτιρίων

- Μέγιστο ύψος κτιρίων κατά ΝΟΚ.

Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

- Προτείνεται η εκπόνηση Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης για το σύνολο της ΟΙΚ. ΠΕ. 7 η οποία θα έχει ως βασικούς στόχους:
 - την αναδιοργάνωση της εντός σχεδίου περιοχής με πολεοδομικές ρυθμίσεις στη Ζώνη Γ αυτής (περιοχή Αγ. Τριάδας).
 - τον ενοποιημένο σχεδιασμό με τη χερσαία ζώνη που θα προκύψει μετά από ακτομηχανικές παρεμβάσεις στο σύνολο της παράκτιας ζώνης της περιοχής μελέτης του Δήμου Θερμαϊκού λαμβάνοντας υπόψη τις οριοθετήσεις – διευθετήσεις των ρεμάτων από την περιοχή επέκτασης των Π.Ε. 1, 2, 3,5, 6 έως τον φυσικό αποδέκτη.
- Επιτρέπεται η δημιουργία δικτύου δευτερευόντων κοινόχρηστων χώρων με χρήση του άρθρου 10 παρ7β. του Ν.4067/2012, χωρίς το δικαίωμα επιπλέον προσαύξησης του Σ.Δ.
- Προτείνεται η επαναχάραξη της γραμμής αιγιαλού και παραλίας στις περιοχές που θα εκτελεστούν ακτομηχανικές παρεμβάσεις.
- Η Πολεοδομική Ενότητα που ορίζεται με το παρόν ΕΠΣ αποτελεί υποενότητα των καθορισμένων Πολεοδομικών Ενοτήτων του θεσμοθετημένου ΓΠΣ Δήμου Θερμαϊκού και δεν μεταβάλλουν τα όρια αυτών, ούτε επιφέρουν αλλαγές στον πίνακα αναγκών κοινωνικής υποδομής αυτών και ορίζονται για την ανάγκη διατύπωσης με την παρούσα μελέτη πολεοδομικών ρυθμίσεων, με στόχο την ενιαία χωρική οργάνωση των περιοχών αυτών.

5.2.2.8. Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕ.Π.Ε.Δ.) 1

Δομή - Όρια

Αφορά την περιοχή που έχει ίδια όρια με την προτεινόμενη περιοχή επέκτασης (Π.Ε.15) από το ΓΠΣ Πυλαίας της Δ.Ε. Πυλαίας.

Η περιοχή με εμβαδό 600στρ. περίπου ορίζεται από την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Ν. Μηχανιώνας την γραμμή αιγιαλού στο ανάπτυγμα της παράκτιας ζώνης μήκους 1,5χλμ. και την οριοθετημένη περιφερειακή τάφρο Θεσσαλονίκης προτείνεται να πολεοδομηθεί σε μια Πολεοδομική Ενότητα ως Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων του Τριτογενή Τομέα και Τουρισμού για τη δημιουργία οργανωμένου υπερτοπικού πόλου κεντρικών λειτουργιών και τουρισμού – αναψυχής.

Η ήπια κλίση του εδάφους από την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Ν. Μηχανιώνας έως την γραμμή αιγιαλού και με μικρή υψομετρική διαφορά της ακτογραμμής από την θάλασσα, χαρακτηρίζουν την γεωμορφολογία της χωρίς να εντοπίζονται ρέματα ή και μισγάγγειες στο ανάγλυφο της περιοχής, εκτός των τεχνικών έργων της περιφερειακής τάφρου.

Συνοπτικά τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά και δεδομένα της περιοχής είναι τα παρακάτω :

- Η περιοχή είναι κατά κύριο λόγο αδόμητη σε μεγάλα τμήματα της
- Σύμφωνα με το ιδιοκτησιακό καθεστώς της πλειοψηφούν συντριπτικά τα μεγάλα μεγέθη ιδιοκτησιών
- Περιβάλλεται ως περιοχή από κτιριακές αναπτύξεις μεγάλων εμπορικών κέντρων
- Εξυπηρετείται από ΜΜΜ που διέρχονται από την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Ν. Μηχανιώνας προς τις νοτιοανατολικές προαστιακές περιοχές της Μ.Ε. Θεσσαλονίκης και την μελλοντική γραμμή επέκτασης του metro προς το Αεροδρόμιο Μακεδονία από τον τερματικό σταθμό ΜΙΚΡΑΣ της γραμμής Καλαμαριάς.
- Το ανάπτυγμα της ακτογραμμής της μετά από ακτομηχανικές παρεμβάσεις για την εξυγίανση της και αποκατάσταση της από την υποβάθμιση που έχουν προκαλέσει οι παράνομες ναυπηγοεπισκευαστικές εγκαταστάσεις επιτρέπει την εξέλιξη της ως περιοχή κολύμβησης σε φυσικό είτε σε τεχνητό περιβάλλον ενταγμένη σε νέο οικιστικό ιστό με άμεση γειτνίαση με αυτόν της Καλαμαριάς.

Με τις προτεινόμενες χρήσεις γης η περιοχή θα λειτουργήσει ως νέος υπερτοπικός πόλος της Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης με σημαντική συμμετοχή στον συνολικό σχεδιασμό της μελέτης του Παραλιακού Μετώπου της Θεσσαλονίκης.

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις του πολεοδομικού κανονισμού στοχεύουν στη δημιουργία κοινόχρηστης γης ελεύθερης από δόμηση που πέραν του οριζόμενου υποχρεωτικού ποσοστού 40% που θα εξευρεθεί από την εισφορά γης δίνοντας πολεοδομικά κίνητρα για την αύξηση του κατά 30% με την υπό προϋποθέσεις χρήση του θεσμικού εργαλείου του άρθρου 10 του ν.4067/12 ώστε να προσεγγίσει την σχέση του 50% μεταξύ δομημένου και αδόμητου χώρου.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο
 - (2) Κοινωνική πρόνοια

- (3) Εκπαίδευση
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες A1, A2, B1, Δ, E1)
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (7) Διοίκηση
- (8) Περίθαλψη
- (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
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνιδιών

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

Συντελεστής Δόμησης

- Ορίζεται Μέσος Συντελεστής Δόμησης 0,6
- Ορίζεται Ποσοστό Κάλυψης 40%

Ύψος Κτιρίων

- Μέγιστο Ύψος κτιρίων σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 15 του Ν.4067/12.
- Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων δύναται να αυξάνεται κατά παρέκκλιση έως 25 μέτρα μετά από έγκριση του Σ.Α., με χρήση των διατάξεων του άρθρου 10 του Ν. 4067/2012 χωρίς αύξηση συντελεστή δόμησης και με την προϋπόθεση να τεθεί σε κοινή δημόσια χρήση σε συνέχεια κοινόχρηστου χώρου εδαφικό τμήμα της τελικής ιδιοκτησίας εμβαδού ίσου με το 25% αυτής. Η εν λόγω παρέκκλιση ισχύει μόνο για τις τελικές ιδιοκτησίες με εμβαδό μεγαλύτερο των 4 στρ., όπως αυτές θα προκύψουν από την Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης ή για ιδιοκτησίες με εμβαδόν μεγαλύτερο από 4 στρέμματα που θα προκύψουν μετά από συνένωση μικρότερων σε εμβαδόν τελικών ιδιοκτησιών της Πράξης Εφαρμογής.
- Η παρέκκλιση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της προηγούμενης παραγράφου δεν ισχύει για τα οικοδομικά τετράγωνα με πρόσωπο στον ενιαίο κοινόχρηστο χώρο που αναπτύσσεται παράλληλα της ακτογραμμής.

Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

- Επιβάλλεται ποσοστό κοινόχρηστων χώρων τουλάχιστον 40% συμπεριλαμβανομένου του οδικού δικτύου. Το παραπάνω ποσοστό θεωρείται ως ελάχιστη απαίτηση κοινόχρηστων χώρων για την εφαρμογή των διατάξεων της παρ.4 του άρθρου 1 του Ν.4315/2014.
- Προτείνεται η δημιουργία παράκτιου ενιαίου κοινόχρηστου χώρου ικανού πλάτους σε διάταξη παράλληλη της ακτογραμμής και σε όλο το ανάπτυγμα της

- Προτείνεται σε παράλληλη θέση με τον παράκτιο κοινόχρηστο χώρο η δημιουργία πεζόδρομου και ποδηλατόδρομου
- Δεν επιτρέπεται η δημιουργία διαμπερούς δικτύου κίνησης αυτοκινήτου σε παράλληλη διάταξη με τον παράκτιο κοινόχρηστο χώρο.
- Προτείνεται η δημιουργία κολυμβητικής τεχνητής ακτής μετά από ακτομηχανικές μελέτες και έργα.
- Προτείνεται ο ενιαίος σχεδιασμός του παράκτιου κοινόχρηστου χώρου που θα προκύψει από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τις ακτομηχανικές μελέτες
- Μέχρι την εκπόνηση και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης δεν επιτρέπεται η κατάτμηση των ακινήτων.
- Επιπλέον των όρων αρτιότητας και οικοδομησιμότητας που θα καθοριστούν από την πολεοδομική μελέτη ή το ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμογής που θα ακολουθήσει του παρόντος σχεδίου, προτείνεται και ο καθορισμός κατώτερου ορίου κατάτμησης πολλαπλάσιου της κατά κανόνα αρτιότητας.
- Μέχρι την εκπόνηση και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης επιτρέπεται η δόμηση με τις διατάξεις τις εκτός σχεδίου όπως εκάστοτε ισχύουν μόνο για τις παραπάνω επιτρεπόμενες χρήσεις.
- Στα οικοδομικά τετράγωνα με πρόσωπο στον ενιαίο παράκτιο κοινόχρηστο χώρο δεν επιτρέπεται η δόμηση συμπαγών κτιριακών όγκων με πλάτος άνω των 50μ. Τα κτίρια τοποθετούνται υποχρεωτικά σε απόσταση τουλάχιστον 5 (πέντε) μέτρων από τα πλάγια όρια των τελικών ιδιοκτησιών.
- Η λειτουργία του Οικολογικού διαδρόμου της Περιφερειακής Τάφρου θα πρέπει να συμπληρωθεί με τη δημιουργία πεζοδρόμου / ποδηλατοδρόμου επί της υφιστάμενης οδού που διέρχεται της ανατολικής κοίτης και διασφάλιση της συνδεσιμότητας α) πέρα από την Λεωφόρο Γεωργικής Σχολής, η οποία σήμερα δημιουργεί ασυνέχεια και β) του Τερματικού Σταθμού Μετρό.
- Για τη προστασία του παράκτιου τοπίου κατά την πολεοδόμηση της περιοχής θα πρέπει να προβλεφθεί και να εξασφαλιστεί η διατήρηση των οπτικώνφυγών προς τη παραλία.

Κυκλοφοριακές Ρυθμίσεις

Προτείνεται:

- Η δημιουργία νέου κεντρικού κυκλοφοριακού άξονα με χαρακτηριστικά κύριας αρτηρίας ο οποίος θα διατρέχει την περιοχή παρέμβασης και θα την ενώνει με την οδό Ικάρων προς Καλαμαριά, τη Λεωφόρο Γεωργικής Σχολής προς Αεροδρόμιο και τη οδό Μαρίνου Αντύπα προς Περιφερειακή Οδό και την Ε.Ο Θεσσαλονίκης Νέων Μουδανίων.
- Η δημιουργία εσωτερικού παράπλευρου οδικού δικτύου με την Ε.Ο. για την εσωτερική εξυπηρέτηση της περιοχής πολεοδόμησης
- Η δημιουργία ισόπεδων κυκλικών κόμβων επί της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής για τη σύνδεση του εσωτερικού οδικού δικτύου της περιοχής με αυτήν.

Προτείνεται η επαναχάραξη της γραμμής αιγιαλού και παραλίας στις περιοχές που θα εκτελεστούν ακτομηχανικές παρεμβάσεις.

Εκκρεμής διαδικασία εκπόνησης πολεοδομικής μελέτης της Π.Ε.15 στα πλαίσια των κατευθύνσεων του ισχύοντος ΓΠΣ της Δ.Ε. Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας- Χορτιάτη, μετά την

έγκριση του παρόντος Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου του παραλιακού μετώπου Θεσσαλονίκης προτείνεται να ολοκληρωθεί και να εγκριθεί σύμφωνα με τις διαδικασίες που ορίζονται από το άρθρο 10 του ν.4447/16.

5.2.2.9. Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕ.Π.Ε.Δ.) 2

Δομή - Όρια

Αφορά την περιοχή που περιλαμβάνει την έκταση του Αγροκτήματος ΑΠΘ (με εγκεκριμένο τοπικό ρυμοτομικό) η οποία ορίζεται ως Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων Πανεπιστημίου για την ανάπτυξη της ως χώρου εκπαίδευσης και βοτανικού κήπου με σκοπό τη δημιουργία Ανατολικού Μητροπολιτικού Πάρκου – Βοτανικός Κήπος.

Το σύνολο της περιοχής θα οργανωθεί σε μια Πολεοδομική Ενότητα.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Κοινωφελείς Λειτουργίες του Άρθρου 6 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο
 - (3) Εκπαίδευση
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο
 - (3) Εκπαίδευση
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - (13) Αναψυκτήρια
 - (14) Αναψυχή
 - (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων
 - (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
- Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

Συντελεστής Δόμησης – Δόμηση

- Στην περιοχή με χρήση Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018 (Τομέας V), επιτρέπονται μόνο:
 - η κατασκευή ισόγειου κτίσματος μεγίστου εμβαδού 150 τ.μ. για την εξυπηρέτηση των επιβατών της θαλάσσιας συγκοινωνίας
 - η κατασκευή κεντρικού παρατηρητηρίου με αναστρέψιμη ελαφριά κατασκευή μεγίστου εμβαδού 100 τ.μ.
 - ελαφριές κατασκευές για την εξυπηρέτηση της διαδρομής (στάσεις θέας κλπ)
- Στην περιοχή με χρήση Κοινωφελείς Λειτουργίες του Άρθρου 6 του Π.Δ. 59/2018 (Τομείς III & IV) ισχύουν τα οριζόμενα στην υπ' αριθμ. 28527/6403/29-10-1998

Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 994Δ'/1998) με την οποία εγκρίθηκε το τοπικό ρυμοτομικό, δηλαδή:

- στους τομείς Γ.1.3 και Γ.2 συντελεστής δόμησης: 0,1
- στους τομείς Γ.3.1, Γ.3.2, Γ.4 και Γ.5 συντελεστής δόμησης: 0,02

Τα κτίρια όλων των τομέων πλην του Τομέα Γ4 αναγείρονται εντός των κόκκινων περιγραμμάτων όπως φαίνεται στο χάρτη Π.3.-στ. ΠΕ.Π.Ε.Δ. 2.

- Στην περιοχή με χρήση Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018 (Τομείς Ι & ΙΙ):
 - ισχύουν τα οριζόμενα στην υπ' αριθμ. 28527/6403/29-10-1998 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 994Δ'/1998) με την οποία εγκρίθηκε το τοπικό ρυμοτομικό ανά τομέα, δηλαδή:
 - στον Τομέα Γ.1.1 συντελεστής δόμησης: 0,20
 - στον Τομέα Γ.1.2 συντελεστής δόμησης: 0,25
 - η κατασκευή ισόγειου κτίσματος μεγίστου εμβαδού 200 τ.μ. για την εξυπηρέτηση της στάσης ΜΕΤΡΟ προς Αεροδρόμιο.

Ύψος Κτιρίων

- Ισχύουν τα οριζόμενα στην υπ' αριθμ. 28527/6403/29-10-1998 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 994Δ'/1998) με την οποία εγκρίθηκε το τοπικό ρυμοτομικό.
- για τα 2 νέα ισόγεια κτίσματα εξυπηρέτησης της θαλάσσιας συγκοινωνίας και της στάσης του ΜΕΤΡΟ ορίζεται μέγιστο ύψος κτιρίων τα 6 μ.

Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

- Ισχύουν τα οριζόμενα στην υπ' αριθμ. 28527/6403/29-10-1998 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 994Δ'/1998) με την οποία εγκρίθηκε το τοπικό ρυμοτομικό.
- Επιτρέπεται η υπόγεια σύνδεση, κάτω από την Ε.Ο 16 και τη Λεωφόρο Γεωργ. Σχολής των τομέων Α, Β και Γ σύμφωνα με το τοπικό ρυμοτομικό (ΦΕΚ 994Δ') καθώς και η αντίστοιχη υπέργεια.
- Προτείνεται η δυνατότητα σύναψης προγραμματικών συμβάσεων συνεργασίας μεταξύ του νομικού προσώπου του αγροκτήματος και είτε του Δήμου Θέρμης είτε της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας για την υλοποίηση των υποστηρικτικών υποδομών της στάσης Μετρό.

Κυκλοφοριακές Ρυθμίσεις

- Για την εξυπηρέτηση της θαλάσσιας συγκοινωνίας προτείνεται η διαμόρφωση νησίδας επιφανείας 700 τ.μ., για την παραβολή των σκαφών και την επιβίβαση-αποβίβαση των επιβατών καθώς και ένα γεφύρωμα πρόσβασης για τη σύνδεση της νησίδας με το παραλιακό μέτωπο.

5.2.2.10. Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕ.Π.Ε.Δ.) 3

Δομή - Όρια

Αφορά την περιοχή στην παραθαλάσσια ζώνη του Δήμου Θέρμης δυτικά του αεροδρομίου ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ, και ειδικότερα το ακίνητο με ΚΑΕΚ 191000101020 ιδιοκτησίας Δήμου Θέρμης έκτασης 96.421 τ.μ. και τμήμα του ακινήτου με ΚΑΕΚ 191000101003 ιδιοκτησίας Ελληνικού

Δημοσίου έκτασης 13.000 τ.μ που το περιβάλλει. Σημειώνεται ότι το ακινήτο με ΚΑΕΚ 191000101020 έχει απόσταση από τη γραμμή του αιγιαλού περίπου 50 μ.

Η παραπάνω περιοχή ορίζεται ως Οργανωμένος Υποδοχέας Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Δευτερογενή Τομέα - Επιχειρηματικό Πάρκο και ειδικότερα ως υποδοχέας παραγωγικών δραστηριοτήτων σχετιζόμενων με τη ναυπηγοεπισκευαστική δραστηριότητα για την υποστήριξη του αλιευτικού στόλου του Θερμαϊκού κόλπου. Η περιοχή προτείνεται να πολεοδομηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3982/2011.

Το σύνολο της περιοχής θα οργανωθεί σε μια Πολεοδομική Ενότητα.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης του Άρθρου 8 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - (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
 - (12) Εστίαση
 - (16) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους
 - (20) Αποθήκες (χαμηλής και μέσης όχλησης)
 - (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης

Οι πιο πάνω με κωδικό (2), (4.1), (9) και (12) 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.

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

Συντελεστής Δόμησης

- Η συνολική Δόμηση ορίζεται σε 0,6 επί του συνόλου της έκτασης.

Ύψος Κτιρίων

- Επιτρεπόμενο ύψος κτιριακών εγκαταστάσεων 12 μ.

Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

- Η περιοχή προτείνεται να πολεοδομηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3982/2011.

Κυκλοφοριακές Ρυθμίσεις:

- Προτείνεται η δημιουργία οδικού δικτύου για την εξυπηρέτηση της Ναυπηγοεπισκευαστικής Ζώνης (ΠΕ.Π.Ε.Δ. 3) όσο και της περιοχής χωροθέτησης του Επιχειρηματικού πάρκου ThessINTEC μέσω της περιοχής ΠΕ.Ε.Χ.Γ 3.

5.2.2.11. Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕ.Π.Ε.Δ.) 4:

Δομή - Όρια

Αφορά την περιοχή στο Δήμο Θέρμης, ιδιοκτησίας του ΤΑΙΠΕΔ σε επαφή με το δυτικό όριο του αεροδρομίου «Μακεδονία» και ειδικότερα τμήμα του ακίνητου με ΚΑΕΚ 191000101003 ιδιοκτησίας ΤΑΙΠΕΔ.

Η παραπάνω περιοχή ορίζεται ως **Οργανωμένος Υποδοχέας Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χονδρεμπορίου.**

Το σύνολο της περιοχής θα οργανωθεί σε μια Πολεοδομική Ενότητα.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- 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
 - (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

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

Συντελεστής Δόμησης

- Ορίζεται Μέσος Συντελεστής Δόμησης 0,5
- Ορίζεται Ποσοστό Κάλυψης 40%

Ύψος Κτιρίων

- Μέγιστο ύψος κτιρίων κατά ΝΟΚ.

Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

- Η πολεοδομική ρύθμιση της Π.Ε. θα γίνει με την εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης με φορέα υλοποίησης τον κύριο του ακινήτου ή σε όποιον παραχωρηθεί το δικαίωμα αυτό από τον κύριο του ακινήτου.
- Μέχρι την εκπόνηση και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης επιτρέπεται η δόμηση με τις διατάξεις τις εκτός σχεδίου όπως εκάστοτε ισχύουν για τις παραπάνω επιτρεπόμενες χρήσεις ή βάσει διατάξεων στις οποίες εμπίπτει κάθε χρήση πλην των εγκαταστάσεων εφοδιαστικής αλυσίδας,.

Κυκλοφοριακές Ρυθμίσεις:

- Προτείνεται η άμεση και επαρκής οδική σύνδεση της ναυπηγοεπισκευαστικής ζώνης με τη ζώνη χονδρεμπορίου και την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης Μηχανιώνας

5.2.2.12. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕ.Π.) 1

Δομή - Όρια

Αφορά το τμήμα του Εθνικού Πάρκου της εγκεκριμένης ΕΠΜ και ΣΔ για τις περιοχές Natura 2000 της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (Ανατολικό Τμήμα: Περιφερειακές Ενότητες Σερρών, Κιλκίς, Θεσσαλονίκης)»

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Κατά τα οριζόμενα στην ΕΠΜ και ΣΔ για τις περιοχές natura 2000 της ΠΚΜ και με τους επιμέρους περιορισμούς που περιλαμβάνονται στο Διάταγμα αυτής:

- Ζώνη Προστασίας της Φύσης του Άρθρου 14β του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - ο (11) Κέντρα έρευνας και επιστημονική έρευνα που αφορούν τη Ζώνη.
 - ο (13) Αναψυκτήρια μέχρι 50 τ.μ.
 - ο (16.1) Στάθμευση μόνο για τη ζώνη, υπαίθρια
 - ο (24.1) / (24.3) / (24.9) / (24.10) / (24.13) Δραστηριότητες πρωτογενούς τομέα.

- ο (26.11) Λιμενικές ζώνες (μόνο για την εξυπηρέτηση της προστασίας και βελτίωση της διαχείρισης του προστατευταίου αντικειμένου).
 - ο (26.12.1) Οδοί / (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας / (26.12.2) πεζόδρομοι / (26.12.4): Ποδηλατόδρομοι / 26.12.6 Μονοπάτια (μόνο για την εξυπηρέτηση της προστασίας και βελτίωση της διαχείρισης του προστατευταίου αντικειμένου)
 - ο (49) Περίπτερα ενημέρωσης / έργα ερμηνείας περιβάλλοντος.
 - ο (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,
 - γ) λυόμενες και προσωρινές κατασκευές, (Επιτρέπονται οι μη μόνιμες υποδομές εστίασης σύμφωνα με τις διατάξεις του Σχεδίου Διαχείρισης, σχετικά με τη θέση, τον αριθμό και το μέγεθος των υποδομών αυτών.
 - ο (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.
 - στ) Εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, μετά συνοδών έργων
 - ο (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)
 - ο (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών
 - ο (54) Πλωτές υποδομές και εγκαταστάσεις θαλάσσιας αναψυχής
- Οι χρήσεις των ειδικών κατηγοριών (7), (48.1),(48.2) και (49) επιτρέπονται μόνο για την εξυπηρέτηση της προστασίας και της βέλτιστης διαχείρισης του προστατευτέου αντικειμένου.

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

- Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 800 τ.μ. σε ισόγεια διάσπαρτα κτίρια, μέγιστου ύψους έως 4,00 μ.. Κατά τα λοιπά σύμφωνα με τα οριζόμενα της ΕΠΜ

Κυκλοφοριακές Ρυθμίσεις:

- Σύμφωνα με τις προβλέψεις της ΕΠΜ, στο σύνολο της Ζώνης ΖΠΦ-01 η κίνηση επιτρέπεται με περιορισμούς αυστηρά μόνο επί του δικτύου.

5.2.2.13. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕ.Π.) 2

Δομή - Όρια

Αφορά την περιοχή της παρόχθιας ζώνης του Δενδροποτάμου της Δ.Ε. Μενεμένης του Δήμου Αμπελοκήπων – Μενεμένης με την όμορη περιοχή των παλιών βυρσοδεφείων του Δήμου Θεσσαλονίκης που ορίζεται ως **Περιοχή Προστασίας Ρεμάτων**.

Προτείνεται η περιβαλλοντική και αισθητική εξυγίανση της περιοχής εκβολών Δενδροποτάμου από την παρόχθια ζώνη του έως την ΠΑΘΕ και τα όρια του στρατοπέδου Κακιούση, καθώς και την περιοχή των παλιών βυρσοδεφείων, 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.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

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

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Ελεύθεροι Χώροι Αστικού και Περιαστικού πρασίνου του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018
Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - ο (5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις.
 - ο (9) Χώροι συνάθροισης κοινού: μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους
 - ο (26.12.3) Πεζόδρομοι
 - ο (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι
 - ο (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,
 - ο (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.
 - ο (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)
 - ο (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

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

5.2.2.14. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕ.Π.) 3

Δομή - Όρια

Αφορά την εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Καλαμαριάς και ειδικότερα την περιοχή που περιλαμβάνει:

- την έκταση του πρώην θερινού ανακτόρου – κυβερνείου
- τις εκτάσεις δυτικά της οδού Πλαστήρας στα κατάντη προς την πλευρά της θάλασσας
- την έκταση της ΕΤΑΔ (πλαζ Αρετσούς) που έχει παραχωρηθεί κατά χρήση στο Δήμο Καλαμαριάς συνολικής έκτασης 60 στρ.

η οποία ορίζεται ως **Περιοχή Ειδικής Προστασίας**

➤ Για την έκταση του πρώην θερινού ανακτόρου – κυβερνείου

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων του Άρθρου 14δ του Π.Δ. 59/2018, με προσθήκη ειδικής χρήσης κατ' εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α) με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - ο (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - ο (7) Διοίκηση
 - ο (12) Εστίαση
 - ο (13) Αναψυκτήρια
 - ο (14) Αναψυχή
 - ο (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,
 - ο 51. Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών
 - ο κατ' εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

- Δεν επιτρέπεται επιπλέον δόμηση πέραν της υφιστάμενης
- Επιτρέπεται ο σχεδιασμός των υπαίθριων χώρων με δεδομένα και χαρακτηριστικά που συνάδουν με την επανάχρηση και την ιστορικότητα του κτιρίου
- Προτείνεται η επαναχάραξη της γραμμής αιγιαλού και παραλίας

➤ Για τις εκτάσεις δυτικά της οδού Πλαστήρας στα κατάντη προς την πλευρά της θάλασσας

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων του Άρθρου 14δ του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - ο (4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις
 - ο (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - ο (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) συναφών ειδών και αντικειμένων των ναυταθλητικών εγκαταστάσεων
 - ο (12) Εστίαση
 - ο (13) Αναψυκτήρια
 - ο (14) Αναψυχή
 - ο (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας
 - ο (26.12.3) Πεζόδρομοι
 - ο (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι
 - ο (26.12.6) Μονοπάτια (πεζών)
 - ο (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,
 - ο (48.2) Εγκαταστάσεις:
 - α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).
 - ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.
 - ο (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)
 - ο (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

- Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε επιτρεπόμενη χρήση όπως εκάστοτε ισχύει.
- Στην παραπάνω επιτρεπόμενη δόμηση δεν προσμετρούνται οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις του Ναυτικού Ομίλου Καλαμαριάς, όπως αυτές έχουν τακτοποιηθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία περί αυθαιρέτων κατασκευών.
- Κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση για κάθε χρήση, όπως ισχύει.
- Δεν ισχύουν οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Προτείνεται η επαναχάραξη της γραμμής αιγιαλού και παραλίας.

- Για την έκταση της ΕΤΑΔ που έχει παραχωρηθεί κατά χρήση στο Δήμο Καλαμαριάς συνολικής έκτασης 60 στρ.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων του Άρθρου 14δ του Π.Δ. 59/2018, με προσθήκη ειδικής χρήσης κατ' εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α) με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - ο (4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις
 - ο (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - ο (8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας
 - ο (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1)
 - ο (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο γραφεία διοίκησης
 - ο (12) Εστίαση
 - ο (13) Αναψυκτήρια
 - ο (14) Αναψυχή
 - ο (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας
 - ο (26.12.3) Πεζόδρομοι
 - ο (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι
 - ο (26.12.6) Μονοπάτια (πεζών)
 - ο (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,
 - ο (48.2) Εγκαταστάσεις:
 - α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).
 - ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.
 - ο (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)
 - ο (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών
 - ο κατ' εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

- Στο σύνολο της έκτασης επιτρέπεται επιπλέον νέα δόμηση έως 250 τ.μ. πλέον της υφιστάμενης υλοποιημένης, με την επιφύλαξη του ανώτατου ορίου δόμησης όπως ορίζεται από τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση.

- Απαγορεύεται η κατάτμηση.
- Επιτρέπεται η δημιουργία τεχνητής κολυμβητικής ακτής μετά από κατασκευή έργων μερικού εμπλησμού έως 30 μ. από την παράκτια ζώνη και σε όλο το μήκος της έκτασης μετά από έγκριση ακτομηχανικής μελέτης και θετικής γνωμοδότησης της Εφορείας Ενάλιων Αρχαιοτήτων.
Εντός αυτής επιτρέπεται η διαμόρφωση τεχνητών κολυμβητικών δεξαμενών και αμμώδεις επιφάνειες που θα τις περιβάλλουν.
- Προτείνεται η επαναχάραξη της γραμμής αιγιαλού και παραλίας.

5.2.2.15. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕ.Π) 4

Δομή - Όρια

Αφορά την περιοχή δυτικά της οδού Πλαστήρα και των οδών Γαγύλη και Θέτιδος στα κατάντη προς την πλευρά της θάλασσας από την οδό Λεβαντή έως την οδό Βρυούλων και από την οδό Μικράς Ασίας έως την οδό Ησιόδου, η οποία ορίζεται ως **Περιοχή Ειδικής Προστασίας** για την οποία ρυθμίζονται οι χρήσεις γης καθώς και οι όροι και περιορισμοί δόμησης για την ανάπτυξη ήπιων δραστηριοτήτων αναψυχής.

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων του Άρθρου 14δ του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - ο (12) Εστίαση
 - ο (13) Αναψυκτήρια
 - ο (14) Αναψυχή
 - ο (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας
 - ο (26.12.3) Πεζόδρομοι
 - ο (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι
 - ο (26.12.6) Μονοπάτια (πεζών)
 - ο (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,
 - ο (48.2) Εγκαταστάσεις:
 - α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).
 - ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.
 - ο (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)
 - ο (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

Στο σύνολο της περιοχής:

- Δεν επιτρέπεται επιπλέον δόμηση πέραν της υφιστάμενης.
- Απαγορεύεται η κατάτμηση των γεωτεμαχίων.
- Προτείνεται η επαναχάραξη της γραμμής αιγιαλού και παραλίας

5.2.2.16. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕ.Π) 5

Δομή - Όρια

Αφορά την εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Θέρμης η οποία ορίζεται ως **Περιοχή Ειδικής Προστασίας** από το Αεροδρόμιο Μακεδονία έως το όριο της περιοχής που ορίζεται ως Οργανωμένος Υποδοχέας Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Δευτερογενή Τομέα - Επιχειρηματικό Πάρκο και ειδικότερα ως υποδοχέας παραγωγικών δραστηριοτήτων σχετιζόμενων με τη ναυπηγοεπισκευαστική δραστηριότητα και θα λειτουργεί ως μια ζώνη ελεύθερου χώρου με απαγόρευση κάθε δόμησης και δραστηριότητας.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Ελεύθεροι Χώροι Αστικού και Περιαστικού πρασίνου του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018
Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - ο (30) Γωνιές ανακύκλωσης.
 - ο (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,
 - δ) για τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
 - ο (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.
 - ο (50) Έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών
 - ο (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

- Απαγορεύεται κάθε δόμηση.

5.2.2.17. Περιοχές Προστασίας (ΠΕ.Π) 6

Δομή - Όρια

Αφορά την μεταβαλλόμενου πλάτους περιοχή σε συνέχεια ΟΙΚ.ΠΕ.5 δηλαδή μεταξύ εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και της χερσαίας ζώνης που θα προκύψει μετά από ακτομηχανικές παρεμβάσεις για τον καθορισμό της νέας ακτογραμμής στο μέτωπο των οικισμών Περαίας , Νέων Επιβατών και Αγ. Τριάδας της Δ.Ε. Θερμαϊκού η οποία ορίζεται ως **Περιοχή Προστασίας Παράκτιας Ζώνης**.

Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται δραστηριότητες και λειτουργίες ήπιας αναψυχής που εξυπηρετούν την πρόσβαση και παραμονή στη θάλασσα και την αναψυχή του κοινού και οι οποίες δεν αλλοιώνουν τη φυσική μορφολογία της περιοχής.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Ελεύθεροι Χώροι Αστικού και Περιαστικού πρασίνου του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018 Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο, με προσθήκη ειδικής χρήσης κατ' εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α) με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - ο δραστηριότητες ήπιας αναψυχής όπως παιδικές χαρές
 - ο (5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις.
 - ο (9) Χώροι συνάθροισης κοινού: μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι.
 - ο (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας
 - ο (26.12.3) Πεζόδρομοι
 - ο (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι
 - ο (26.12.5) Πλατείες
 - ο (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,
 - δ) για τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (στάση θαλάσσιας συγκοινωνίας).
 - ο (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.
 - ο (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)
 - ο (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών

- ο (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λπ.)
- ο Σε εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020(ΦΕΚ 245Α) η ειδική χρήση (54) Πλωτές υποδομές και εγκαταστάσεις θαλάσσιας αναψυχής

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

Επιτρεπόμενη Δόμηση

- Επιτρέπεται η τοποθέτηση έως 4 προσωρινών κατασκευών που εξυπηρετούν την ήπια αναψυχή του κοινού, όπως λουτρικών εγκαταστάσεων, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, συνολικού εμβαδού 200 τ.μ..
- Επιτρέπεται η κατασκευή ισόγειου κτίσματος μεγίστου εμβαδού 150 τ.μ. για την εξυπηρέτηση των επιβατών της θαλάσσιας συγκοινωνίας.

Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

- Επιτρέπονται οι ακτομηχανικές παρεμβάσεις για την προστασία από διάβρωση της ακτογραμμής και για τη δημιουργία νέας χερσαίας ζώνης για την υποδοχή δραστηριοτήτων ήπιας αναψυχής στα πλαίσια λειτουργίας κολυμβητικής περιοχής και συναφών δραστηριοτήτων με αυτή (π.χ. ερασιτεχνική αλιεία, θαλάσσια σπορ κλπ), μετά από έγκριση ακτομηχανικής μελέτης και θετικής γνωμοδότησης της Εφορείας Ενάλιων Αρχαιοτήτων.
- Η διαμόρφωση της περιοχής θα αποτελεί μέρος του συνολικού και ενιαίου σχεδιασμού της ΟΙΚ.ΠΕ.6 για την οποία προτείνεται αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου με στόχο τη γενικότερη ανάπτυξη και αισθητική αναβάθμιση της.

Κυκλοφοριακές Ρυθμίσεις

- Για την εξυπηρέτηση της θαλάσσιας συγκοινωνίας προτείνεται η διαμόρφωση νησίδας επιφανείας 700 τ.μ., για την παραβολή των σκαφών και την επιβίβαση-αποβίβαση των επιβατών καθώς και ένα γεφύρωμα πρόσβασης για τη σύνδεση της νησίδας με το παραλιακό μέτωπο.

5.2.2.18. Ιδιαίτερες Χρήσεις Γης (Ι.Χ.Γ) 1

Δομή - Όρια

Αφορά την περιοχή στο ανατολικό άκρο της περιοχής της λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου του Δήμου Δέλτα, όπου προτείνεται η δημιουργία αλιευτικού καταφυγίου, το οποίο θα εξυπηρετεί τα επαγγελματικά αλιευτικά σκάφη της περιοχής καθώς επίσης και τη Θαλάσσια Συγκοινωνία σε περίπτωση επέκτασής της.

Σύμφωνα με την Ειδική Χωρική τους Λειτουργία

- (26.11.) Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες των ειδικών κατηγοριών χρήσεων της παρ.ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018.

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 4,50 μ.

Επιτρέπονται

Στη Θαλάσσια ζώνη:

- Γεφυρωτή προσπέλαση από την ακτή, που θα εδράζεται επί πασσάλων εντός του θαλάσσιου χώρου
- Κατασκευή προσήνεμου και υπήνεμου μόλου από πασσαλοσανίδες (κύρια λιμενολεκάνη) εντός του θαλάσσιου χώρου
- Κατασκευή παραλιακού κρηπιδώματος από πασσαλοσανίδες στην ζώνη αιγιαλού
- Εκβάθυνση της λιμενολεκάνης

Στη Χερσαία ζώνη:

- μικρό γραφείο (λιμενικό φυλάκιο) με χώρο υγιεινής μεγίστου εμβαδού 50 τ.μ.
- δεξαμενή ελαιωδών καταλοίπων-σεντινόνερων
- δεξαμενή πετρελαίου
- πυργίσκος παροχής νερού-ρεύματος
- χώρος στάθμευσης

Προτείνεται η επαναχάραξη της γραμμής αιγιαλού και παραλίας.

5.2.2.19. Ιδιαίτερες Χρήσεις Γης (Ι.Χ.Γ) 2

Δομή - Όρια

Αφορά την περιοχή του προτεινόμενου από το εγκεκριμένο ΓΠΣ Καλαμαριάς Αλιευτικού Καταφύγιου Νέας Κρήνης που θα εξυπηρετεί τα επαγγελματικά αλιευτικά σκάφη της περιοχής, για το οποίο έχει εκπονηθεί και επικαιροποιηθεί η σχετική τεχνική μελέτη (2018). Επιπλέον έχει υπογραφεί προγραμματική σύμβαση μεταξύ του Δήμου Καλαμαριάς και της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (αριθ.αποφ. 157/2018 της Μητροπολιτικής Επιτροπής), με σκοπό την άσκηση της αρμοδιότητας υλοποίησης του έργου από την Περιφέρεια (Φορέας Υλοποίησης), η οποία θα λειτουργήσει ως δικαιούχος του έργου έναντι της ΕΥΔ Ε.Π. «Αλιείας και Θάλασσας» για την χρηματοδότηση του έργου.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Ειδική Χωρική τους Λειτουργία

- (26.11) Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες των ειδικών κατηγοριών χρήσεων της παρ.ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018.

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 4,50 μ.
- Ελάχιστη απόσταση κτιρίων από τη γραμμή αιγιαλού: 5 μ.

Επιτρέπονται τα περιγραφόμενα στην σχετική τεχνική μελέτη λιμενικά έργα:

- προσήνεμος μόλος (κυματοθραύστης) μήκους 305,40 μ.
- δύο υπήνεμοι μόλοι, εγκάρσια προς την ακτή, μοναδιαίου μήκους 155 μ.
- εσωτερικός υπήνεμος μόλος, σχήματος "T", με μήκος κορμού 70 μ. και μήκος πέλματος 94 μ.
- δύο εσωτερικά κρηπιδώματα εγκιβωτισμού της δημιουργούμενης χερσαίας ζώνης, μοναδιαίου μήκους 76 μ.)

Επιτρεπόμενες χρήσεις κτιρίων και δόμησης στη χερσαία ζώνη:

- Μικρό γραφείο (λιμενικό φυλάκιο) συνολικού εμβαδού 20 τ.μ.

- Χώροι υγιεινής και αποθηκευτικοί χώροι συνολικού εμβαδού 50 τ.μ.
- Χώρος στάθμευσης
- Κυλικείο εμβαδού συνολικού 15 τ.μ.
- Υπαίθρια στεγασμένη ιχθυόσκαλα τοπικής κλίμακας συνολικού εμβαδού 150 τ.μ.
- Μικρό μουσείο αλιευτικών εργαλείων συνολικού εμβαδού 100 τ.μ.
- Εστιατόρια-αναψυκτήρια συνολικού εμβαδού 200 τ.μ
- δίκτυα-υποδομές: ηλεκτροφωτισμού, πυρόσβεσης, ύδρευσης-αποχέτευσης, δεξαμενή συλλογής ελαιωδών καταλοίπων-σεντινόερων, πυργίσκοι παροχής νερού-ρεύματος.
- Χώρος προσωρινής παραμονής σκαφών

Για την εξυπηρέτηση της στάσης θαλάσσιας συγκοινωνίας (σε πιθανή επέκτασή της) επιτρέπεται:

- Διαμόρφωση νησίδας επιφανείας 700 τ.μ., για την παραβολή των σκαφών και την επιβίβαση-αποβίβαση των επιβατών καθώς και ένα γεφύρωμα πρόσβασης για τη σύνδεση της νησίδας με το παραλιακό μέτωπο.
- Η κατασκευή ισόγειου κτίσματος μεγίστου εμβαδού 150 τ.μ. για την εξυπηρέτηση των επιβατών.

Προτείνεται η επαναχάραξη της γραμμής αιγιαλού και παραλίας.

5.2.3. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ – ΜΕΤΑΚΙΝΗΣΕΩΝ

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

Καθορίζεται διαδρομή περιπάτου και ποδηλάτου, καθ' όλο το μήκος της περιοχής παρέμβασης, για την απρόσκοπτη μετακίνηση μεταξύ φυσικών, πολιτιστικών και οικιστικών χώρων η οποία θα πλαισιώνεται από κοινόχρηστους χώρους όπου αυτό είναι δυνατό. Η διαδρομή αυτή περιλαμβάνει παραθαλάσσιες διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου καθώς και αστικούς άξονες που θα εξασφαλίζουν την συνέχεια αυτής. Επισημαίνεται ότι η διαδρομή ποδηλάτου αφορά την κίνηση για αναψυχή και όχι την μετακίνηση.

Κύριες παραθαλάσσιες διαδρομές

Οι παραθαλάσσιες διαδρομές αποτελούν τον κύριο άξονα της περιπατητικής και ποδηλατικής διαδρομής και είναι οι εξής:

- η διαδρομή κατά μήκος του παραλιακού μετώπου των Δ.Ε. Εχεδώρου και Δ.Ε. Μενεμένης (με διακοπή έμπροσθεν των εγκαταστάσεων των ΕΛΠΕ):

Ειδικότερα, στην ενδιάμεση ζώνη μεταξύ γραμμής παραλίας και αιγιαλού, προτείνεται η διαδρομή να αποτελείται από ελαφριά αναστρέψιμη πασσαλόπηκτη κατασκευή για την εξυπηρέτηση χρήσης περιπάτου και ποδηλάτου, δίχως την δημιουργία αναχώματος.

- η διαδρομή στην Παλιά Παραλία:

Προτείνεται επέκταση του κρηπιδώματος με κατασκευές αναστρέψιμες χωρίς εμπλησμό, ώστε να δημιουργηθούν προϋποθέσεις ασφαλούς περιπάτου σε συνέχεια του σημερινού κρηπιδώματος με παράλληλη μεταφορά της ζώνης ποδηλάτου στο σε τμήμα της οδού Λεωφόρου Νίκης, δίπλα στο κρηπίδωμα.

Ειδικότερα προτείνεται η κατασκευή προέκτασης – διαπλάτυνσης της αποβάθρας προς τη θάλασσα, κυμαινόμενου πλάτους με εξάρσεις στις προβολές των κάθετων αξόνων – ρών της πλατείας Αριστοτέλους – Αγ. Σοφίας – Γούναρη, Στρ. Καλλάρη στα και σε όλο το μήκος της έως το Λευκό Πύργο, με στόχο την διεύρυνση του διαθέσιμου πλάτους της περιπατητικής διαδρομής, συμπεριλαμβανομένου του αναγκαίου αντίστοιχου αστικού εξοπλισμού.

Προτείνεται η δημιουργία ποδηλατικής διαδρομής έμπροσθεν του πεζοδρομίου της Λεωφόρου Νίκης σε συνέχεια του νέου κρηπιδώματος επί του οδοστρώματος.

- η διαδρομή στην Νέα Παραλία:

Η διαδρομή αφορά τις υλοποιημένες ρυθμίσεις του Αρχιτεκτονικού διαγωνισμού οι οποίες έχουν θεσμοθετηθεί σύμφωνα με το ΦΕΚ 358ΑΑΠ/2012.

Προτείνεται η δημιουργία ποδηλατοδρόμου εκτός της αναπλασμένης περιοχής σε λωρίδα παρά την Λεωφόρο Μεγ. Αλεξάνδρου προς τη θάλασσα. Έως την εκπόνηση συνολικής κυκλοφοριακής μελέτης για τον Δήμο Θεσσαλονίκης προτείνεται η διατήρηση του υφιστάμενου μη θεσμοθετημένου ποδηλατοδρόμου.

- η διαδρομή του παραλιακού μετώπου της Καλαμαριάς (Αρετσού και Νέα Κρήνη-Μίκρα) και ειδικότερα:

Αφορά τη διαδρομή επί της οδού Νικ. Πλαστήρα (περιοχή Αρετσού), στο τμήμα της από την οδό Μυστακίδου έως την οδό Λεβαντή καθώς και τη διαδρομή στην παραλιακή περιοχή της Μίκρας, από το όριο του αθλητικού κέντρου Μίκρας έως την Περιφερειακή Τάφρο (όριο με Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη), διερχόμενη όπισθεν της Σχολής Δικαστών.

Προτείνεται η δημιουργία πορείας πεζού και ποδηλάτου και διαμόρφωση σημείων στάσης και θέασης.

- η παραθαλάσσια διαδρομή της Δ.Ε. Πυλαίας έμπροσθεν του εμπορικού κέντρου Florida II, έως το όριο της Αγροκτήματος ΑΠΘ:

Προτείνεται η διαμόρφωση περιπατητικής και ποδηλατικής διαδρομής με διαμόρφωση σημείων στάσης και θέασης στην ενδιάμεση ζώνη, μεταξύ γραμμής παραλίας και αιγιαλού.

- η παραθαλάσσια διαδρομή στο μέτωπο της Δ.Ε. Θερμαϊκού έως την περιοχή της Αγ. Τριάδας:

Προτείνεται η διαμόρφωση περιπατητικής και ποδηλατικής διαδρομής σε όλο το μήκος της παραλιακής περιοχής του Δήμου Θερμαϊκού από την ΠΕ.Π.Ε.Δ. 3 (Ναυπηγοεπισκευαστική Ζώνη) έως και τον οικισμό της Αγ. Τριάδας.

Αστικοί άξονες ανάπλασης και αισθητικής αναβάθμισης

Οι αστικοί άξονες - διαδρομές που περιλαμβάνονται στη διαδρομή αποσκοπούν στην χωρική συνοχή του παραλιακού μετώπου και στην απρόσκοπτη σύνδεση μεταξύ των προηγούμενων ενοτήτων. Οι άξονες αυτοί συμβάλουν λειτουργικά στην συνέχεια της περιπατητικής και ποδηλατικής διαδρομής και είναι οι εξής:

- η διαδρομή εφαπτομενικά προς το βορειοδυτικό όριο του ΟΛΘ έως την οδό Λητούς:

Πρόκειται για την διαδρομή που συνδέει την περιοχή των εκβολών Δενδροποτάμου με την οδό 26ης Οκτωβρίου μέσω της οδού Λητούς.

Προτείνεται η διαμόρφωση περιπατητικής και ποδηλατικής διαδρομής κατά μήκος του ΒΔ ορίου του ΟΛΘ, έως την οδό Λητούς διαμέσου της οποίας συνδέεται με την κεντρική οδό 26ης Οκτωβρίου.

- η διαδρομή επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, τμήμα της οδού Κωλέττη που συνδέει την οδό 26ης Οκτωβρίου με το Μουσείο Ολοκαυτώματος και την οδό Κουντουριώτου έως την πλατεία Ελευθερίας στο Δήμο Θεσσαλονίκης:

Επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου προτείνεται η παρέμβαση να περιλαμβάνει το συνολικό πλάτος της οδού μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών, με πρόταση διαμόρφωσής της ως σύγχρονης αστικής κεντρικής αρτηρίας που θα πληροί όλες τις προϋποθέσεις ασφάλειας και απρόσκοπτης διαδρομής για οχήματα, πεζούς και ποδήλατα, μαζί με τον κατάλληλο αστικό εξοπλισμό και τις ανάλογες αισθητικές επεμβάσεις.

Κάθετα επί της οδού 26ης Οκτωβρίου προτείνεται η συνέχιση της συνδετήριας διαδρομής επί της οδού Κωλέττη έως το Μουσείο Ολοκαυτώματος.

Η διαδρομή ολοκληρώνεται δια μέσου της οδού Κουντουριώτη με ανάλογες παρεμβάσεις επί του όμορου πεζοδρομίου με την περίφραξη του Ο.Λ.Θ. έως την πλατεία Ελευθερίας.

Το σύνολο της παραπάνω διαδρομής στοχεύει στην ανάδειξη της πορείας μνήμης από την Πλατεία Ελευθερίας έως το Μουσείο Ολοκαυτώματος ως συμπληρωματικό έργο του νέου τοπόσημου της Θεσσαλονίκης.

- η διαδρομή επί της οδού Θεμ. Σοφούλη, από το διοικητικό όριο του Δήμου Καλαμαριάς έως τις εγκαταστάσεις της Ναυτικής Διοίκησης Βορείου Ελλάδος:

Προτείνεται η αισθητική αναβάθμιση της οδού με προσθήκη αστικού εξοπλισμού και διαμόρφωση σημείων στάσης και θέασης.

Το σύνολο των παραπάνω διαδρομών, παραθαλάσσιων και αστικών θα έχει κυμαινόμενο κατά περίπτωση πλάτος ανάλογα των διαστάσεων του διατιθέμενου ελεύθερου χώρου τους και σε κάθε περίπτωση μεγαλύτερο των 5 μ.

Συμπληρωματικά, απαιτούνται οι κατάλληλες υποστηρικτικές υποδομές όπως χώροι στάθμευσης ποδηλάτων, εξυπηρετήσεις για ποδηλάτες (π.χ. παροχή πόσιμου ύδατος κατά μήκος της διαδρομής), πεζούς και άτομα με ειδικές ανάγκες (π.χ. δημόσια WC) καθώς και ο κατάλληλος εξοπλισμός οδού και υποδομές σήμανσης/πληροφόρησης.

5.2.3.2. Οδικό Δίκτυο

Το Βασικό Οδικό Δίκτυο στην Π.Ε. Θεσσαλονίκης έχει οριστεί με την Απόφαση 62555/5072/1990/12-10-1990 (ΦΕΚ 561Δ'/1990) «*Ορισμός βασικού οδικού δικτύου Νομού Θεσσαλονίκης*».

Σύμφωνα με την ως άνω Απόφαση ως Βασικό Οδικό Δίκτυο που διέρχεται από την περιοχή παρέμβασης έχουν χαρακτηριστεί:

- η Οδική αρτηρία σύνδεσης 6ου Προβλήτα Λιμένος Θεσσαλονίκης από όριο ΟΛΘ μέχρι διασταύρωση με Εθνική οδό Θεσσαλονίκης - Κατερίνης.
- ο Οδικός άξονας Καλοχωρίου – 26ης Οκτωβρίου από Καλοχώρι έως Πλατεία Δημοκρατίας.
- ο Οδικός άξονας: Εθνική οδός αριθμός 1 (Κατερίνης/Θεσσαλονίκης) από όρια Νομού Θεσσαλονίκης - Δυτική Είσοδος Θεσσαλονίκης - Κουντουριώτου - Υπόγεια Παραλιακή

- Αρτηρία – Μεγάλου Αλεξάνδρου - Γεωργίου Παπανδρέου - Αδριανουπόλεως μέχρι διασταύρωση με την οδό Εθνικής Αντίστασης.
- ο Οδικός άξονας: Λεωφόρος Νίκης - Βασιλέως Γεωργίου - Βασιλίσσης Όλγας - Εθνικής αντίστασης μέχρι Αερολιμένα Θεσσαλονίκης.
 - ο Οδικός άξονας: Μεγάλου Αλεξάνδρου - Καπετάνιου Γκόννη - Πόντου από διασταύρωση με οδό Γεωργίου Παπανδρέου μέχρι διασταύρωση με οδό Εθνικής Αντίστασης.
 - ο Οδικός άξονας Θ. Σοφούλη - Πλαστήρα από διασταύρωση με οδό Βασιλίσσης Όλγας μέχρι Αθλητικές εγκαταστάσεις Μίκρας.
 - ο Οδικός άξονας Γεωργικής Σχολής - Θέρμης - Πανοράματος από διασταύρωση με οδό Θεσσαλονίκης - Πολυγύρου μέχρι διασταύρωση με οδό Θεσσαλονίκης - Χορτιάτη.

Σε σχέση με την ιεράρχηση του οδικού δικτύου προτείνεται να ληφθεί υπόψη η οργάνωση του Αστικού οδικού δικτύου όπως αυτές περιγράφονται στα εκάστοτε ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και να επικαιροποιηθεί σύμφωνα με το Σχέδιο Νόμου της μελέτης Επικαιροποίησης του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης (ΡΣΘ), στο οποίο η προτεινόμενη λειτουργική ιεράρχηση του αστικού οδικού δικτύου διαρθρώνεται ως εξής:

- A1.Αστικοί αυτοκινητόδρομοι
- A2.Αστικές πρωτεύουσες οδικές αρτηρίες
- A3.Αστικές δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες
- A4.Αστικές πρωτεύουσες συλλεκτήριες οδοί
- A5.Αστικές δευτερεύουσες συλλεκτήριες οδοί
- A6.Αστικές τοπικές οδοί
- A7.Οδοί ήπιας κυκλοφορίας

Σύμφωνα με τα προηγούμενα οι παρακάτω οδοί της Περιοχής Παρέμβασης αντιστοιχίζονται σε:

- Η οδός 26^{ης} Οκτωβρίου σε Αστική δευτερεύουσα οδική αρτηρία (A3)
- Η οδός Κουντουριώτη και η Λεωφόρος Νίκης σε Αστικές πρωτεύουσες οδικές αρτηρίες (A2)
- Η Λεωφόρος Μεγάλου Αλεξάνδρου σε Αστική πρωτεύουσα οδική αρτηρία (A2)
- Η οδός Γ.Παπανδρέου (πρώην Ανθέων) σε Αστική πρωτεύουσα οδική αρτηρία (A2)
- Η οδός Μ. Κάλλας σε Αστική δευτερεύουσα οδική αρτηρία (A3)
- Οι οδοί Γκόννη, Θ.Σοφούλη και Ν.Πλαστήρα σε Αστικές δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες (A3)
- Η οδός Θέτιδος σε Αστική τοπική οδό (A6)
- Η Λεωφόρος Γεωργικής Σχολής σε Αστική πρωτεύουσα οδική αρτηρία (A2)
- Η οδός Μουσών σε Αστική τοπική οδό (A6)
- Οι οδοί Ξενίου Διός, Φιλίππου και Δημοκρατίας σε Αστική δευτερεύουσα συλλεκτήρια οδό (A5)
- Η οδός Κουντουριώτη (Θερμαϊκού) σε οδό ήπιας κυκλοφορίας (A7) έως την προβλήτα Νέων Επιβατών, και σε Αστική τοπική οδό (A6) στη συνέχεια.
- Οι οδοί Ποσειδώνος και Οικονομίου σε Αστικές τοπικές οδούς (A6)

5.2.3.3. Θαλάσσια Συγκοινωνία

Η θαλάσσια αστική συγκοινωνία αναμένεται να αποτελέσει μια σημαντική εναλλακτική μορφή αστικής συγκοινωνίας η οποία σε συνδυασμό με τα υπόλοιπα μέσα μεταφοράς έχουν σκοπό να αποφορτίσουν το οδικό δίκτυο της πόλης από τις πολλές μετακινήσεις με ΙΧ αυτοκίνητα.

Κύριος του έργου για τη θαλάσσια συγκοινωνία είναι η ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ Α.Ε. η οποία έχει λάβει άδεια από την Μητροπολιτική Επιτροπή να προχωρήσει τη μελέτη ΘΑΣΘ. Η εταιρεία έχει εκπονήσει Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.): *«Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων Προμελέτης και οριστικής μελέτης λιμενικών έργων, περιλαμβανομένης της μελέτης κυματικών συνθηκών και πλωτού κυματοθραύστη για τη θαλάσσια αστική συγκοινωνία Θεσσαλονίκης και των πολυτροπικών συνδέσεων της με τα υπόλοιπα δίκτυα ΜΜΜ»* και αναμένεται να λάβει την αδειοδότηση από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας – Θράκης για την κατασκευή των στάσεων, οι οποίες στο μέλλον μπορούν να πολλαπλασιαστούν.

Σύμφωνα με τη *«Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων Προμελέτης και οριστικής μελέτης λιμενικών έργων, περιλαμβανομένης της μελέτης κυματικών συνθηκών και πλωτού κυματοθραύστη για τη θαλάσσια αστική συγκοινωνία Θεσσαλονίκης και των πολυτροπικών συνδέσεων της με τα υπόλοιπα δίκτυα ΜΜΜ»* που εκπονήθηκε για την ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟ Α.Ε. χωροθετούνται επί του παραλιακού μετώπου των Δήμων Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς, Θέρμης και Θερμαϊκού έξι στάσεις θαλάσσιας συγκοινωνίας.

Ειδικότερα, στην πρώτη φάση ανάπτυξης της Θαλάσσιας Αστικής Συγκοινωνίας περιλαμβάνονται οι παρακάτω έξι (6) Στάσεις:

1. Στάση πλατείας Ελευθερίας (Δήμος Θεσσαλονίκης)
2. Στάση Δημαρχείου (Δήμος Θεσσαλονίκης)
3. Στάση Μεγάρου Μουσικής (Δήμος Θεσσαλονίκης)
4. Στάση Μαρίνας Αρετσούς (Δήμος Καλαμαριάς)
5. Στάση Αεροδρομίου (Δήμος Θέρμης)
6. Στάση Νέων Επιβατών (Δήμου Θερμαϊκού)

Συμφώνα με την παραπάνω μελέτη, ως προς την λιμενική υποδομή σε κάθε στάση της ΘΑΣΘ θα κατασκευαστεί μία νησίδα για την παραβολή των σκαφών και την επιβίβαση-αποβίβαση των επιβατών επιφάνειας 700 τ.μ., καθώς και ένα γεφύρωμα πρόσβασης για τη σύνδεση της νησίδας με το εκάστοτε παραλιακό μέτωπο. Για την αντιμετώπιση τυχόν προβλημάτων που θα δημιουργηθούν στην λιμενική υποδομή από τους κυματισμούς αλλά και την ασφαλή επιβίβαση και αποβίβαση των επιβατών θα κατασκευαστούν πλωτοί κυματοθραύστες σε κατάλληλη απόσταση από τη νησίδα.

Για την εξυπηρέτηση των επιβατών θα κατασκευασθεί μικρή κτιριακή εγκατάσταση επιφάνειας 150 τ.μ..

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω στις θέσεις που προτείνονται από την ως άνω μελέτη και είναι εντός της περιοχής παρέμβασης **επιτρέπονται**:

- Διαμόρφωση νησίδας επιφάνειας 700 τ.μ., για την παραβολή των σκαφών και την επιβίβαση-αποβίβαση των επιβατών καθώς και ένα γεφύρωμα πρόσβασης για τη σύνδεση της νησίδας με το παραλιακό μέτωπο.
- Η κατασκευή ισόγειου κτίσματος μεγίστου εμβαδού 150 τ.μ. για την εξυπηρέτηση των επιβατών.

Προτείνεται επέκταση της θαλάσσιας συγκοινωνίας έως την περιοχή της λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου με χωροθέτηση της στάσης θαλάσσιας συγκοινωνίας στο χώρο του προτεινόμενου αλιευτικού καταφυγίου.

5.2.4. ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

Όσον αφορά στις τεχνικές υποδομές και τα δίκτυα, η περιοχή παρέμβασης εμφανίζει πλήρη επάρκεια στην κάλυψη των αναγκών δεδομένου ότι παρέχονται όλα τα δίκτυα κοινής ωφέλειας που ταυτόχρονα εξυπηρετούν το σύνολο της αστικής περιοχής.

Αναφορικά με το στόχο της αναβάθμιση της ποιότητα του αστικού ιστού και του δομημένου περιβάλλοντος στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης με προτεραιότητα στην περιβαλλοντική προστασία και τη διατήρηση της ορισμένοι από τους βασικούς στόχους του σχεδιασμού θεωρούνται ο περιορισμός της χρήσης φυσικών πόρων και ενεργειακών πηγών και η ορθολογική διαχείριση των αποβλήτων. Η εφαρμογή ενός αποτελεσματικού συστήματος περιβαλλοντικής διαχείρισης και παρακολούθησης αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για τη βιώσιμη χρήση και λειτουργία του χώρου καθώς και την ελαχιστοποίηση των περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων.

5.2.4.1. Ενέργεια - Τηλεπικοινωνίες - Διαδίκτυο - Ύδρευση - Αποχέτευση - Απορρίμματα

Υποδομές ύδρευσης και αποχέτευσης

Η περιοχή παρέμβασης, όπως και το σύνολο της ευρύτερης περιοχής, εξυπηρετείται από το δίκτυο ύδρευσης των Εταιρειών Ύδρευσης & Αποχέτευσης και γενικά δεν παρατηρούνται προβλήματα ως προς την κάλυψη των υδρευτικών αναγκών.

Σε ότι αφορά τη μελλοντική χρήση ύδατος, θα επιφέρουν αύξηση της κατανάλωσης, αλλά σε κάθε περίπτωση δεν αναμένονται ιδιαίτερα προβλήματα επιβάρυνσης και οι ανάγκες θα καλυφθούν από το δίκτυο διανομής των Εταιρειών Ύδρευσης & Αποχέτευσης.

Προτείνεται:

- η αντικατάσταση δικτύων ύδρευσης και λοιπών υποδομών (δεξαμενών, αντλιοστασίων κλπ) στις περιοχές που η ποιότητά τους δεν είναι καλή και συμπλήρωση σε περιοχές με ελλείψεις.
- η ένταξη όλων των περιφερειακών Δήμων στο δίκτυο της ΕΥΑΘ ώστε να μειωθεί ο αριθμός των γεωτρήσεων και να παύσει η χρήση βόθρων.
- η κατασκευή δικτύων αποχέτευσης όπου δεν υπάρχουν καθώς και εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων (Ε.Ε.Λ.).
- η καθιέρωση σύγχρονων μεθόδων και πρακτικών παρακολούθησης και διαχείρισης δικτύων ύδρευσης-αποχέτευσης.

Διαχείριση στερεών απορριμμάτων-αποβλήτων

Τα υγρά απόβλητα της περιοχής καταλήγουν στο δίκτυο αποχέτευσης και στη συνέχεια στην ΕΕΛ Σίνδου. Δεν αναμένονται προβλήματα επιβάρυνσης από την χρήση του χώρου στη διαχείριση υγρών αποβλήτων μετά την υλοποίηση των προβλεπόμενων χρήσεων του ΕΠΣ.

Το σύνολο των στερεών αποβλήτων θα απομακρύνεται από το υπάρχον ανά Δήμο σύστημα συλλογής και αποκομιδής (πράσινοι και μπλε κάδοι).

Προτείνεται:

- η ευρύτερη εφαρμογή δράσεων διαχωρισμού (πλαστικών, γυαλιού κλπ) στην πηγή και καλύτερη αξιοποίηση των ανακυκλώσιμων υλικών.
- ο εκσυγχρονισμός των υποδομών και των μέσων διαχείρισης απορριμμάτων/στερεών αποβλήτων και περιορισμός των αστικών οχλήσεων.
- ο σχεδιασμός και υποστήριξη προγραμμάτων διαλογής στην πηγή για όλα τα είδη των απορριμμάτων/στερεών αποβλήτων.
- η ενοποίηση και ενιαία τυποποίηση των συστημάτων ανακύκλωσης.
- η δημιουργία κέντρων συλλογής ειδικών απορριμμάτων ανά συνοικία (μπαταρίες, αδρανή, ανακυκλώσιμα, οργανικά, ηλεκτρικές – ηλεκτρονικές συσκευές, επικίνδυνα, κλπ).

Υποδομές ενέργειας

Η κάλυψη την περιοχής πραγματοποιείται κανονικά από το υπάρχον δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας και το δίκτυο φυσικού αερίου.

Μετά την εφαρμογή των προτάσεων του ΕΠΣ, οι ενεργειακές ανάγκες αφενός θα καλυφθούν από τα παραπάνω δίκτυα και αφετέρου από ενδεχόμενες πρωτοβουλίες για δράσεις ενεργειακής εξοικονόμησης και χρήσης Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (εφόσον είναι εφικτό), με στόχο την μείωση της εξάρτησης από τα συμβατικά ενεργειακά δίκτυα προς όφελος του περιβάλλοντος.

Προτείνεται:

- η πλήρης κάλυψη της περιοχής μελέτης από το δίκτυο παροχής φυσικού αερίου.
- η αξιοποίηση της ηλιακής ενέργειας για μείωση της εξάρτησης από τις συμβατικές μορφές ενέργειας.
- η εκμετάλλευση των δυνατοτήτων εξοικονόμησης ενέργειας (βιοκλιματικός σχεδιασμός, θερμική προστασία, ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων κλπ)
- η υπογειοποίηση του δικτύου μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος στο σύνολο της περιοχής παρέμβασης.

Τηλεπικοινωνίες & Διαδίκτυο

- Προτείνεται η πλήρης κάλυψη της περιοχής μελέτης με σύγχρονα ψηφιακά δίκτυα και υποδομές τηλεπικοινωνιών που περιλαμβάνουν: σταθερή και κινητή τηλεφωνία, ευρυζωνικές συνδέσεις και πρόσβαση στο Διαδίκτυο, υποδομή και επικοινωνία/μεταφορά δεδομένων υψηλών ταχυτήτων (ISDN, οπτικών ινών, δορυφορικών συνδέσεων) κ.ο.κ.
- Θα πρέπει να λαμβάνεται μέριμνα ώστε να αποτρέπονται φαινόμενα συγκρούσεων που απορρέουν από την εγκατάσταση κεραιών και αναμεταδοτών των παραπάνω τηλεπικοινωνιακών υποδομών σε οικιστικές περιοχές, με την αυστηρή τήρηση των απαιτούμενων προδιαγραφών και προϋποθέσεων εγκατάστασης.

5.2.4.2. Μέτρα και τεχνικές υποδομές ασφάλειας - προστασίας από φυσικούς κινδύνους

Αντιπλημμυρική προστασία:

Οι πολιτικές για την αντιμετώπιση των πλημμυρικών φαινομένων οφείλουν να εστιάζουν στην πρόληψη των κινδύνων και να μην περιορίζονται σε πολιτικές ετοιμότητας και έκτακτης αντίδρασης. Ο σχεδιασμός για την πρόληψη και αντιμετώπιση των πλημμυρικών φαινομένων πρέπει να εντάσσεται σε μια συνολικότερη διαδικασία αποτροπής των κινδύνων με βασική παράμετρο την συνεργασία και συντονισμένη δράση όλων των εμπλεκόμενων φορέων (κράτους, δημόσιων υπηρεσιών/οργανισμών οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης).

Γενικότερα, ο σχεδιασμός των χρήσεων γης και η συνακόλουθη δόμηση (κατασκευών, κτιρίων και υποδομών) οφείλουν να λαμβάνουν υπόψη τους κινδύνους που συνδέονται με πλημμυρικά φαινόμενα. Ο χωρικός σχεδιασμός έχει βαρύνουσα σημασία στον τομέα της πρόληψης για εκ των προτέρων μείωση των πιθανών συνεπειών, μείωση της τρωτότητας ή του δυναμικού της φυσικής επικινδυνότητας.

Προτεινόμενα μέτρα αντιμετώπισης και πρόληψης πλημμυρικών φαινομένων

Εντός της περιοχής παρέμβασης, κρίνονται απαραίτητα τα ακόλουθα μέτρα/ενέργειες:

- Συνολική διευθέτηση της κοίτης του ποταμού Γαλλικού στις εκβολές του (περιοχή Καλοχωρίου) ώστε να προστατευτεί από την αλλοίωση και διάβρωση η έκταση της λιμνοθάλασσας.
- Έργα αντιπλημμυρικής προστασίας στους βασικούς χειμάρρους-ρέματα της περιοχής παρέμβασης, με προτεραιότητα στα παράκτια τμήματα των εκβολών τους.
- Δημιουργία δικτύου όμβριων υδάτων στο σύνολο της περιοχής παρέμβασης για αποφυγή εμφάνισης πλημμυρικών φαινομένων.

Βιομηχανικά ατυχήματα:

Η γενικότερη μακροπρόθεσμη πολιτική προστασίας και ασφάλειας από βιομηχανικά/τεχνολογικά ατυχήματα θα πρέπει να βασίζεται κατ' αρχήν στην απαγόρευση χωροθέτησης νέων εγκαταστάσεων της κατηγορίας Seveso II, καθώς και την σταδιακή μετεγκατάσταση των ήδη υπάρχοντων εγκαταστάσεων σε ασφαλείς αποστάσεις από τις αστικές περιοχές και με ειδικές απαιτήσεις χωροθέτησης.

Επιπλέον, για την πρόληψη και την διαχείριση ενδεχόμενων βιομηχανικών ατυχημάτων, απαιτείται η συνεργασία και συντονισμένη δράση όλων των εμπλεκόμενων φορέων (κράτους, δημόσιων υπηρεσιών/οργανισμών οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, βιομηχανιών), σε κάθε επίπεδο διοίκησης, ελέγχου και συντονισμού επιχειρήσεων. Οι εμπλεκόμενοι φορείς ενεργοποιούνται σε κάθε φάση του συστήματος κινητοποίησης Πολιτικής Προστασίας (συνήθης ετοιμότητα, αυξημένη ετοιμότητα, άμεση κινητοποίηση-επέμβαση, αποκατάσταση). Οι επιμέρους δράσεις που αναλαμβάνονται στο πλαίσιο αρμοδιοτήτων του κάθε φορέα - υπηρεσία προσδιορίζονται σε σχετικά μνημόνια ενεργειών τα οποία αποτελούν μέρος των ΣΑΤΑΜΕ των Περιφερειών και των Π.Ε.

Σε κάθε περίπτωση, η προτεραιότητα δίνεται στα μέτρα πρόληψης, ενώ ακόμη και σε εκδήλωση ατυχήματος να ελαχιστοποιηθούν οι επιπτώσεις στο φυσικό, οικονομικό και κοινωνικό περιβάλλον.

Προτεινόμενα μέτρα αντιμετώπισης και πρόληψης βιομηχανικών και τεχνολογικών ατυχημάτων

Εντός της περιοχής παρέμβασης, τα μέτρα αφορούν κατά κύριο λόγο τις παράκτιες ζώνες των Δ.Ε. Εχεδώρου και Μενεμένης, και δευτερευόντως το δυτικό τμήμα της Δ.Ε. Θεσσαλονίκης, όπου κρίνονται απαραίτητα τα ακόλουθα μέτρα/ενέργειες:

- Συνεργασία όλων των αρμόδιων φορέων που σχετίζονται με την πρόληψη και καταστολή των τεχνολογικών και βιομηχανικών ατυχημάτων και κατάρτιση των επιμέρους σχεδίων.
- Έλεγχος και εποπτεία των εν ισχύ ΣΑΤΑΜΕ της περιοχής μελέτης, που καταρτίζονται τόσο για τις εγκαταστάσεις στις οποίες υπάρχουν επικίνδυνες ουσίες σε ποσότητες ίσες ή ανώτερες από τις αναφερόμενες στο Παράρτημα Ι (μέρη 1 και 2, στήλες 2-3) του άρθρου 20 της ΚΥΑ 12044/613/2007 (εγκαταστάσεις κάτω ορίου και άνω ορίου).
- Μέριμνα για την αναβάθμιση της δράσης και της ευθύνης των εμπλεκόμενων Δήμων. Εποπτεία και έλεγχος για την εκπόνηση εξειδικευμένων μελετών σε επίπεδο δημοτικής αυτοδιοίκησης καθώς και για την πρόβλεψη από τους δήμους για χώρους καταφυγής συγκέντρωσης και καταυλισμού του πληθυσμού σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης.
- Σχέδια επέμβασης των Τοπικών Πυροσβεστικών Υπηρεσιών σε εγκαταστάσεις με επικίνδυνες ουσίες που καταρτίζονται σύμφωνα με τις Εγκυκλίους Διαταγές ΑΠΣ περί εφαρμογής της Οδηγίας ΣΕΒΕΖΟ, περί σχεδίων επέμβασης και ασκήσεων ετοιμότητας σε κτιριακές εγκαταστάσεις και τεχνικά έργα εν γένει που παρουσιάζουν μεγάλη επικινδυνότητα.
- Σχέδια δειγματοληψιών και περιβαλλοντικών & υγειονομικών ελέγχων που καταρτίζονται από τις υπηρεσίες της Περιφέρειας.
- Τοπικά Λιμενικά Σχέδια Αντιμετώπισης της Ρύπανσης της θάλασσας και των ακτών που συντάσσονται από τα Τοπικά Λιμεναρχεία.
- Διαδικασίες ενεργοποίησης των φορέων διαχείρισης επικίνδυνων αποβλήτων που καταρτίζονται από τις Δ/νσεις ΠΕΧΩ των Περιφερειών.
- Σχέδια δράσεων προστασίας πολιτών εξειδικευμένα με βάση τις πληροφορίες που παρέχονται στις Μελέτες Ασφαλείας και τις Κοινοποιήσεις των εγκαταστάσεων.

Προστασία από σεισμούς

Προτείνεται μια σειρά εξειδικευμένων γεωλογικών/εδαφοτεχνικών μελετών που θα εξειδικεύουν την σεισμική και γεωλογική επικινδυνότητα της ευρύτερης περιοχής μελέτης, και ιδιαίτερα εντός της περιοχής παρέμβασης των περιοχών δόμησης και μεγάλων τεχνικών έργων, ώστε να διασφαλίζουν το δομημένο περιβάλλον από ανάλογους φυσικούς κινδύνους (σεισμούς, καθιζήσεις, διαβρώσεις/ρευστοποιήσεις εδαφών κλπ) και να προστατεύουν τις θεμελιώσεις των κατασκευών (ειδικές γεωλογικές, εδαφοτεχνικές, γεωφυσικές και σεισμολογικές μελέτες).

Διάβρωση – αλλοίωση ακτών

Προτείνεται η εκπόνηση ειδικών μελετών εκτίμησης του κινδύνου διάβρωσης της παράκτιας γης και εισχώρησης της θάλασσας, καθώς και σχεδιασμού μέτρων αντιμετώπισης και προετοιμασίας για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων από την ενδεχόμενη ανύψωση του επιπέδου της στάθμης της θάλασσας σε επιμέρους περιοχές του παραλιακού μετώπου (κυρίως στις Δ.Ε. Εχεδώρου, Μενεμένης, Μίκρας και Θερμαϊκού).

Επίσης, ενίσχυση των μηχανισμών ελέγχου των αρμοδίων υπηρεσιών για την εξάλειψη παράνομων δραστηριοτήτων που απειλούν τα παράκτια οικοσυστήματα, όπως είναι: ανεξέλεγκτη διάθεση αποβλήτων, αυθαίρετη δόμηση, επιχωματώσεις, παράκτιων υγροτόπων.

5.3. ΓΕΩΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

Στα πλαίσια της μελέτης συντάχθηκε **Γεωλογική Μελέτη Καταλληλότητας**, η οποία εκπονήθηκε 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.4495/2017 (ΦΕΚ 167 Α').

Για την εξασφάλιση των "Κατ' Αρχήν Γεωλογικά Κατάλληλων Περιοχών" της «Περιοχής Παρέμβασης» του ΕΠΣ προτείνονται τα εξής:

- Για το σύνολο της «Περιοχής Παρέμβασης», να τηρούνται όσα προβλέπονται στα σχετικά Μέτρα του ισχύοντος Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας, και ειδικότερα:
 - ✓ στο Μέτρο EL10_23_03 που αφορά σε δράσεις προστασίας υδρευτικών γεωτρήσεων Δήμων και ΔΕΥΑ από βλάβες του υπέργειου Η/Μ εξοπλισμού τους καθώς και προστασίας του υπόγειου υδάτινου ορίζοντα από πρόκληση ρύπανσης, μέσω πλημμυρικών επιφανειακών υδάτων που μπορεί να εισέλθουν από τη γεώτρηση,
 - ✓ στο Μέτρο EL10_34_13 που αφορά στην αντικατάσταση, ενίσχυση και συμπλήρωση των έργων αποχέτευσης ομβρίων υδάτων (έργα συλλογής, μεταφοράς και διάθεσης ομβρίων στους διαθέσιμους αποδέκτες), με ενδεικτική αναφορά του Μέτρου στα αντιπλημμυρικά έργα της ευρύτερης περιοχής Καλοχωρίου, Λαχαναγοράς, Αγροκτήματος Α.Π.Θ., περιοχής ΝΔ του αεροδρομίου και παράκτιας ζώνης Δ.Ε. Θερμαϊκού,
 - ✓ στο Μέτρο EL10_41_18 που αφορά στην ανάπτυξη Επιχειρησιακού Συστήματος Έγκαιρης Προειδοποίησης Πλημμυρών (ΕΣΕΠΠ) και τον καθορισμό πρωτοκόλλου αρμοδιοτήτων, λειτουργίας και διαχείρισής του από τους Δήμους και τους λοιπούς εμπλεκόμενους φορείς,
 - ✓ στο Μέτρο EL10_42_19 που αφορά στην επικαιροποίηση των Τοπικών Σχεδίων Έκτακτης Ανάγκης για την αντιμετώπιση των πλημμυρικών φαινομένων και στην κατάρτιση ή αναβάθμιση Σχεδίων Δράσης - Μνημονίων Ενεργειών για την αντιμετώπιση κινδύνων, από το σύνολο των Δήμων που βρίσκονται εντός της πλημμυρικής ζώνης T100,
 - ✓ στο Μέτρο EL10_43_21 που αφορά στην οργάνωση δράσεων ενημέρωσης και ευαισθητοποίησης των πολιτών και των τοπικών αρχών έναντι πλημμυρικού κινδύνου. Στο Μέτρο του Σχεδίου, ενδεικτικά και κατά προτεραιότητα, αναφέρεται η αναγκαιότητα εφαρμογής του στους Δήμους Εχεδώρου, Αμπελοκήπων - Μενεμένης, Θέρμης και Θερμαϊκού.
- Για το σύνολο της «Περιοχής Παρέμβασης» και σε συνδυασμό με την Απόφαση Δ17α/10/44/ΦΝ275/2010/ΥΠΟΜΕΔΙ (ΦΕΚ 270Β') που τροποποιεί τον Πίνακα 2.3 της Κατηγορίας Σπουδαιότητας των κτιρίων του ΕΑΚ-2000, να εφαρμόζεται το εδάφιο Β της παραγράφου Σ.5.2.3.1 (2) των Σχολίων του ΕΑΚ, το οποίο προστέθηκε με την Απόφαση Δ17α/67/1/ΦΝ275/2003/ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 781Β'), όπως αντικαταστάθηκε με την Απόφαση Δ17α/115/9/ΦΝ275/2003/ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1154Β') και ορίζει ότι:

- ✓ «για δομήματα Σπουδαιότητας Σ1, επί εδάφους κατηγορίας Δ ή Χ, σε ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας Ι» και
- ✓ «για δομήματα Σπουδαιότητας Σ2, επί εδάφους κατηγορίας Γ ή Δ, σε ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας Ι» και
- ✓ «για δομήματα Σπουδαιότητας Σ3, Σ4 σε ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας Ι επί εδάφους κατηγορίας Α, Β, ή Γ»,
- ✓ «απαιτείται Εδαφοτεχνική Έρευνα - Μελέτη με προτάσεις θεμελίωσης που θα βασίζονται σε μία τουλάχιστον δειγματοληπτική γεώτρηση με επί τόπου και εργαστηριακές μετρήσεις και δοκιμές ή σε πενетроμετρήσεις».
- Για τα τμήματα της «Περιοχής Παρέμβασης» που υπάρχουν εγκεκριμένες γεωλογικές μελέτες στα πλαίσια «Μελετών Γ.Π.Σ.» ή «Ειδικών Πολεοδομικών Μελετών» είτε Μελετών «Προστασίας - Ανάδειξης - Διατήρησης - Αναβάθμισης Γεωπεριβαλλοντικού Αποθέματος», να τηρούνται προσθετικά οι όροι, τα μέτρα ή/και οι απαγορεύσεις των γεωλογικών μελετών που έχουν εκπονηθεί και ειδικότερα αυτών που προσεγγίζουν το γεωλογικό αντικείμενο με κλίμακα αναφοράς 1:5.000 ή μικρότερη (ενδεικτικά, 1:2.000, 1:1.000 ή 1:500).

6. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΠΣ

Το Πρόγραμμα Ενεργοποίησης ΕΠΣ περιέχει τις προτάσεις σχετικά με τον φορέα εφαρμογής του ΕΠΣ, τις τυχόν περιέχει τις απαιτούμενες ειδικότερες μελέτες, αναγκαία έργα – παρεμβάσεις και αναγκαίες θεσμικές ρυθμίσεις δράσεις (σε επίπεδο προγραμματικών αξόνων και μέτρων) για την υλοποίηση των προτάσεων του ΕΠΣ. Επίσης γίνεται αναφορά στους εμπλεκόμενους φορείς για την υλοποίηση των παραπάνω έργων ή παρεμβάσεων, και στη χρονική διαδοχή ή συσχέτιση των σχετικών ενεργειών.

6.1. ΦΟΡΕΑΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΕΠΣ

Ο φορέας εφαρμογής του ΕΠΣ θα είναι ΝΠΔΔ ή ΝΠΙΔ ή Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης με τη μορφή Ανώνυμης Εταιρείας Ειδικού Σκοπού σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και ο οποίος θα συσταθεί από την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας

6.2. ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΡΓΑ, ΜΕΛΕΤΕΣ, ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ / ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ.

Οι απαιτούμενες μελέτες και έργα προσδιορίζονται σε αυτές που αφορούν την εντός περιοχής παρέμβασης ΕΠΣ και αυτές που αφορούν την εκτός περιοχή τους:

6.2.1. ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΕΝΤΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΤΟΥ ΕΠΣ

Οι μελέτες και τα έργα που αφορούν την εντός περιοχής παρέμβασης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι:

- Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης επέκτασης και τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής του παλιού εμπορευματικού σταθμού που προτείνεται η ένταξη της στο σχέδιο πόλης (Οικιστική Περιοχή ΟΙΚ.ΠΕ. 1) και η αντίστοιχη σύνταξη τεχνικών μελετών των έργων και κατασκευή τους σε εφαρμογή και υλοποίηση της πολεοδομικής μελέτης.
- Εκπόνηση Πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής που περιλαμβάνει τα εντός εγκεκριμένου σχεδίου τμήματα των εγκαταστάσεων και του περιβάλλοντα χώρου του Μεγάρου Μουσικής (ΟΜΜΘ), τις αθλητικές εγκαταστάσεις του «Ποσειδωνίου» και την έκταση των Μύλων Αλλατίνη καθώς και τις αδόμητες εκτός σχεδίου εκτάσεις που προτείνεται να ενταχθούν σε σχέδιο πόλης (Οικιστική Περιοχή ΟΙΚ.ΠΕ. 3) και η αντίστοιχη σύνταξη τεχνικών μελετών των έργων και κατασκευή τους σε εφαρμογή και υλοποίηση της πολεοδομικής μελέτης.
- Εκπόνηση Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης της εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή (σε βάθος δύο οικοδομικών τετραγώνων από την ακτή) των οικισμών Περαίας, Νέων Επιβατών και της ζώνη Γ του οικισμού Αγ. Τριάδας της Δ.Ε. Θερμαϊκού (ΟΙΚ. ΠΕ. 6) και η αντίστοιχη σύνταξη τεχνικών μελετών των έργων και κατασκευή τους σε εφαρμογή και υλοποίηση της πολεοδομικής μελέτης.

- Εκπόνηση Πολεοδομικής Μελέτης της προτεινόμενης περιοχής επέκτασης (Π.Ε. 15) από το ΓΠΣ Πυλαίας της Δ.Ε. Πυλαίας και η οποία προτείνεται να πολεοδομηθεί ως Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων του Τριτογενή Τομέα και Τουρισμού για τη δημιουργία οργανωμένου υπερτοπικού πόλου κεντρικών λειτουργιών και τουρισμού – αναψυχής (ΠΕ.Π.Ε.Δ 1) και η αντίστοιχη σύνταξη τεχνικών μελετών των έργων και κατασκευή τους σε εφαρμογή και υλοποίηση της πολεοδομικής μελέτης.
- Εκπόνηση Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου της έκτασης του Αγροκτήματος ΑΠΘ, η οποία ορίζεται ως Περιοχή Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων Πανεπιστημίου (ΠΕ.Π.Ε.Δ 2) και η αντίστοιχη σύνταξη τεχνικών μελετών των έργων και κατασκευή τους σε εφαρμογή και υλοποίηση της πολεοδομικής μελέτης.
- Εκπόνηση Πολεοδομικής Μελέτης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3982/2011 στην παραθαλάσσια έκταση του Δήμου Θέρμης, η οποία ορίζεται ως Οργανωμένος Υποδοχέας Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Δευτερογενή Τομέα - Επιχειρηματικό Πάρκο και ειδικότερα ως υποδοχέας παραγωγικών δραστηριοτήτων σχετιζόμενων με τη ναυπηγοεπισκευαστική δραστηριότητα για την υποστήριξη του αλιευτικού στόλου του Θερμαϊκού κόλπου (ΠΕ.Π.Ε.Δ 3) και η αντίστοιχη σύνταξη τεχνικών μελετών των έργων οδοποιίας και η κατασκευή τους για τη σύνδεση της με το υφιστάμενο οδικό δίκτυο.
- Η κατασκευή μικρού εμπλησμού μετά από ακτομηχανική μελέτη στην Οικιστική Περιοχή ΟΙΚ.ΠΕ. 2 στη θέση των ναυτικών ομίλων και η αντίστοιχη σύνταξη τεχνικών μελετών των έργων και κατασκευή τους.
- Η κατασκευή μικρού εμπλησμού μετά από ακτομηχανική μελέτη στην Οικιστική Περιοχή ΟΙΚ.ΠΕ. 3
- Η μελέτη διερεύνησης για την κατασκευή μικρού μεγέθους εμπλησμού μετά από ακτομηχανική μελέτη για την σύνδεση της οδού Μαρία Κάλλας με την οδό Γκόννη σε συνδυασμό με την διερεύνηση για τη σημειακή εκτροπή της οδού Μαρία Κάλλας ή τη μερική υπογειοποίηση της.
- Η κατασκευή μικρού μεγέθους εμπλησμού για την σύνδεση της οδού Μαρία Κάλλας με την οδό Γκόννη.
- Η δημιουργία τεχνητής κολυμβητικής ακτής μετά από κατασκευή έργων μερικού εμπλησμού έως 30 μ. από την παράκτια ζώνη και σε όλο το μήκος της έκτασης μετά από έγκριση ακτομηχανικής μελέτης στην έκταση της ΕΤΑΔ που έχει παραχωρηθεί κατά χρήση στο Δήμο Καλαμαριάς συνολικής έκτασης 60 στρ. στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Καλαμαριάς της Περιοχής Ελέγχου και Χρήσεων Γης (ΠΕ.Π.) 4. και η αντίστοιχη σύνταξη τεχνικών μελετών των έργων και κατασκευή τους.
- Η δημιουργίας κολυμβητικής τεχνητής ακτής μετά από ακτομηχανικές μελέτες και έργα στην περιοχή Π.Ε.15 του Δήμου Πυλαίας - υπερτοπικού πόλου κεντρικών λειτουργιών και τουρισμού – αναψυχής (ΠΕ.Π.Ε.Δ 1)
- Η Μελέτη ακτομηχανικών παρεμβάσεων σε επικαιροποίηση και συνέχεια των μελετών για την προστασία από διάβρωση της ακτογραμμής του Δήμου Θερμαϊκού με σκοπό τη δημιουργία νέας χερσαίας ζώνης για την υποδοχή δραστηριοτήτων ήπιας αναψυχής στα πλαίσια λειτουργίας κολυμβητικής περιοχής και συναφών δραστηριοτήτων με αυτή στην περιοχή του Δήμου Θερμαϊκού και η αντίστοιχη σύνταξη τεχνικών μελετών των έργων και κατασκευή τους.

- Η επικαιροποίηση της μελέτης με τίτλο «Αποκατάσταση – Διατήρηση Λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου» που εκπονήθηκε με εργοδότη το Εθνικό Κέντρο Βιοτόπων-Υγροτόπων το 2003 στην περιοχή της λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου (ΠΕ.Π 1) του Δήμου Εχεδώρου και η αντίστοιχη σύνταξη τεχνικών μελετών των έργων και κατασκευή τους.
- Η μελέτη εξυγίανσης και ανάπλασης της περιοχής εκβολών Δενδροποτάμου για την περιβαλλοντική και αισθητική εξυγίανση της περιοχής από την παρόχθια ζώνη του έως την ΠΑΘΕ και τα όρια του στρατοπέδου Κακιούση,
- Η επαναχάραξη του αιγιαλού και της παραλίας στις περιοχές τις περιοχής παρέμβασης που θα κριθεί απαραίτητο για την εφαρμογή των προτεινόμενων ρυθμίσεων από το ΕΠΣ.
- Οι μελέτες τεχνικών έργων και κατασκευή τους στις Κύριες παραθαλάσσιες διαδρομές που αφορούν:
 - τη διαδρομή κατά μήκος του παραλιακού μετώπου των Δ.Ε. Εχεδώρου και Δ.Ε. Μενεμένης
 - τη διαδρομή στην Παλιά Παραλία
 - τη διαδρομή στην Νέα Παραλία
 - τη διαδρομή του παραλιακού μετώπου της Καλαμαριάς (Αρετσού και Νέα Κρήνη-Μίκρα)
 - την παραθαλάσσια διαδρομή της Δ.Ε. Πυλαίας έμπροσθεν του εμπορικού κέντρου Florida και Apollonia, έως το όριο της Αγροκτήματος ΑΠΘ
 - την παραθαλάσσια διαδρομή στο μέτωπο της Δ.Ε. Θερμαϊκού έως την περιοχή της Αγ. Τριάδας
- Οι μελέτες τεχνικών έργων και κατασκευή τους στους Αστικούς άξονες ανάπλασης και αισθητικής αναβάθμισης που αφορούν:
 - τη διαδρομή εφαιπτομενικά προς το βορειοδυτικό όριο του ΟΛΘ έως την οδό Λητούς.
 - τη διαδρομή επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, τμήμα της οδού Κωλέττη που συνδέει την οδό 26ης Οκτωβρίου με το Μουσείο Ολοκαυτώματος και την οδό Κουντουριώτου έως την πλατεία Ελευθερίας στο Δήμο Θεσσαλονίκης.
 - τη διαδρομή επί της οδού Θεμ. Σοφούλη, από το διοικητικό όριο του Δήμου Καλαμαριάς έως τις εγκαταστάσεις της Ναυτικής Διοίκησης Βορείου Ελλάδος.
- Τις μελέτες τεχνικών έργων και κατασκευή των υπόγειων χώρων στάθμευσης στην ΟΙΚ.ΠΕ.2
- Την μελέτη τεχνικού έργου και την κατασκευή του ποδηλατόδρομου παρά την οδό Μεγ. Αλεξάνδρου στην ΟΙΚ.ΠΕ.2
- Μελέτες και έργα για τις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις και κόμβους που προτείνονται στις περιοχές παρέμβασης.

6.2.2. ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΤΟΥ ΕΠΣ

Οι μελέτες και τα έργα που αφορούν την εκτός περιοχής παρέμβασης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την υλοποίηση των προτεινόμενων ρυθμίσεων, έργων και παρεμβάσεων είναι.

- Μελέτη Αντιπλημμυρικής Προστασίας του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης
- Μελέτες οριοθέτησης ρεμάτων του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης
- Μελέτες Διευθέτησης ρεμάτων του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης όπου απαιτηθεί.

6.3. ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ – ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ.

6.3.1. ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

Εμπλεκόμενοι φορείς για την υλοποίηση των προτεινόμενων ρυθμίσεων, έργων και παρεμβάσεων είναι η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας.

6.3.2. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

Με τα παρόντα δεδομένα δεν μπορεί να υπολογιστεί η χρονική διάρκεια των παραπάνω μελετών και έργων.

6.4. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ.

Με τα παρόντα δεδομένα δεν μπορεί να υπολογιστεί ο προϋπολογισμός των παραπάνω μελετών και έργων.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ), υπ' αριθμ. 6876/4871/126-2008 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128Α/3-7-2008)
2. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΕΠΧΣΑΑΑΠΕ), υπ' αριθμ. 49828/12-11-2008 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 2464Β/3-12-2008)
3. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΕΠΧΣΑΑΒ), υπ' αριθμ. 11508/18-2-2009 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13-4-2009)
4. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες (ΕΠΧΣΑΑΥ), υπ' αριθμ. 31722/4-11-2011 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 2505Β/4-11-2011)
5. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τα Καταστήματα Κράτησης (ΕΠΧΣΑΚΚ), υπ' αριθμ. 28704/4362/26-11-2001 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 1575Β/28-11-2001)
6. Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, υπ' αριθμ. 674/12-1-2004 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 218Β/6-2-2004)
7. Μελέτη αξιολόγησης, αναθεώρησης και εξειδίκευσης του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Κεντρικής Μακεδονίας, Εισηγητική Έκθεση και Σχέδιο Υπουργικής Απόφασης, ΦΑΣΗ Β' - ΣΤΑΔΙΟ Β.1. v4
8. Ν. 1561/1985 «Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος ευρύτερης περιοχής Θεσσαλονίκης» (ΦΕΚ 148/6-9-1985)
9. «Νέο» Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης – Σχέδιο Νόμου όπως τέθηκε σε διαδικασία διαβούλευσης

10. Στρατηγική Ολοκληρωμένης Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης, 2017
11. Στρατηγική «ΕΥΡΩΠΗ 2020», COM (2010) 2020 τελικό
12. Πράσινη Βίβλος για την εδαφική συνοχή, COM(2008) 616 τελικό
13. Πολιτική συνοχής 2014-2020, http://ec.europa.eu/regional_policy/el/policy/how/priorities
14. Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου (European Spatial Development Perspective), http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docoffic/official/reports/pdf/sum_en.pdf
15. Χάρτης της Λειψίας για τις Βιώσιμες Ευρωπαϊκές Πόλεις, 24/25 Μαΐου 2007, http://courses.arch.ntua.gr/el/oi_eyrvpaikes_poleis/ekpaideytiko_yliko/eyrvpaikh_politikh_gia_tis_poleis/xarths_leicias_gia_tis_bivsimes_eyrvpaikes_poleis.html
16. Στρατηγική της Λισσαβώνας, 03/2000, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=LEGISSUM%3Ac10241>
17. Έβδομο Πρόγραμμα Δράσης για το περιβάλλον, <http://ec.europa.eu/environment/action-programme/>
18. Θεματική Στρατηγική για το αστικό περιβάλλον, COM (2005) 718 τελικό
19. Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης 2014-2020 (Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο Ανάπτυξης - Ε.Σ.Π.Α. 2014-2020), Μάιος 2014
20. Δήμος Θεσσαλονίκης 2016. Τοπικό Σχέδιο Αποκεντρωμένης Διαχείρισης Αποβλήτων
21. Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Κεντρικής Μακεδονίας, έκδοση 1.4
22. Μελέτη Αναθεώρησης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Θεσσαλονίκης - Α' Στάδιο, Μάιος 2013, ΓΡΑΦΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ: Ο. ΒΑΦΕΙΑΔΟΥ - Ε. ΣΕΜΨΗ - Ι. ΣΕΜΨΗΣ - Κ. ΔΡΙΣΤΑΣ - Ε. ΑΛΕΞΑΝΔΡΗ - DELCO ΕΠΕ
23. Μελέτη στάθμευσης για τον Δήμο Θεσσαλονίκης, IMET, 2013
24. Γ.Π.Σ. Π.Ε. Εχεδώρου, Δήμου Δέλτα (ΦΕΚ 304/2011)
25. ΚΥΑ 12966/2009 (ΦΕΚ 220 ΑΑΠ/14-05-2009)
26. Παροχή Υπηρεσιών Τεχνικής Υποστήριξης στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας / Περιφερειακό Ταμείο Ανάπτυξης για την Υλοποίηση του Έργου "Αξιολόγηση της

υποβάθμισης του εδάφους και στρατηγικές αποκατάστασης για τον αειφόρο σχεδιασμό χρήσεων γης” και ακρωνύμιο «TERRA-MED»

27. Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Μενεμένης του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης (ΦΕΚ 73ΑΑΠ/2016)
28. Αναθεώρηση ΓΠΣ του Δήμου Καλαμαριάς (ΦΕΚ 3 ΑΑΠ/15-1-2015)
29. Αναθεώρηση του Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας - Χορτιάτη (ΦΕΚ123ΑΑΠ/2017)
30. Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Θέρμης του Δήμου Θέρμης (ΦΕΚ 451ΑΑΠ/2013)
31. Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Θέρμης για τον καθορισμό χώρων ανέγερσης εγκαταστάσεων Τμήματος Γεωπονίας του ΑΠΘ και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτών (ΦΕΚ 994Δ/1998)
32. Γ.Π.Σ. Δήμου Θερμαϊκού (ΦΕΚ 110ΑΑΠ/2007)
33. Εκπόνηση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, Προμελέτης και Οριστικής Μελέτης Λιμενικών Έργων, Περιλαμβανομένης της Μελέτης Κυματικών Συνθηκών και Πλωτού Κυματοθραύστη για τη Θαλάσσια Αστική Συγκοινωνία Θεσσαλονίκης και των Πολυτροπικών Συνδέσεων της με τα Υπόλοιπα Δίκτυα ΜΜΜ από την Εγνατία Οδό Α.Ε.