

✓ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ

Η ανάπτυξη των Λαχανοκήπων και της ευρύτερης περιοχής

Α. ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ

Η περιοχή του Δήμου Μενεμένης βρίσκεται στη δυτική πλευρά του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, συγκεντρώνοντας στην έκτασή της αστικές αλλά και περιαστικές λειτουργίες του Π.Σ.Θ. Η συνολική επιφάνεια είναι 424,73 Ha.

Καθοριστικό παράγοντα για την ανάπτυξη του Δήμου αποτέλεσε και αποτελεί η **διέλευση από την περιοχή των κύριων οδικών & σιδηροδρομικών αξόνων** εισόδου στην πόλη. Έτσι, περιορισμένο μόνον τμήμα έχει αναπτυχθεί οικιστικά ενώ πολλές βιομηχανικές & εμπορικές εξυπηρετήσεις, βρίσκονται χωροθετημένες σε εγγύτητα με τους μεταφορικούς άξονες και με τη θάλασσα. Η απουσία χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, τουλάχιστον μέχρι το πρόσφατο παρελθόν, επέτεινε την σύγχυση χρήσεων & δραστηριοτήτων και στο Δήμο Μενεμένης.

Η παραπάνω συγκέντρωση οδικών & σιδηροδρομικών αξόνων αποτελεί και το **ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του Δήμου Μενεμένης** ως προς τους υπόλοιπους δυτικούς Δήμους. Στην ουσία, στην έκταση του Δήμου συγκεντρώνεται **μικρό** μόνο τμήμα των δυτικών αστικών περιοχών κατοικίας του Π.Σ.Θ. Αντίθετα συγκεντρώνεται μεγάλο μέρος των εμπορικών & αποθηκευτικών δραστηριοτήτων εξυπηρέτησης του Π.Σ.Θ. λόγω, ακριβώς των οδικών & σιδηροδρομικών διευκολύνσεων και της στρατηγικής θέσης του Δήμου στην ευρύτερη περιοχή.

Συνολικά, η συγκέντρωση αυτή συνεπάγεται:

- α. Την ύπαρξη μικρών επιπλέον περιθωρίων για αστική (οικιστική) ανάπτυξη
- β. Την ασυμβατότητα χρήσεων & δραστηριοτήτων τόσο στις κυρίως οικιστικές ζώνες όσο και στις ζώνες οικονομικής δραστηριότητας
- γ. Την ικανότητα προσέλκυσης οικονομικών εγκαταστάσεων (παραγωγικών & εμπορικών), μικρής και μεγάλης κλίμακας
- δ. Την ασυνέχεια του αστικού (οικιστικού) ιστού και τη δυσκολία επικοινωνίας των διαφόρων περιοχών κατοικίας μεταξύ τους
- ε. Τη δημιουργία προϋποθέσεων για τη χωροθέτηση λειτουργιών και εγκαταστάσεων σε επίπεδο Π.Σ.Θ.

Η πρόσφατη (και συνεχιζόμενη) πρακτική πολεοδομικού σχεδιασμού (Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης), είχε αποτελέσματα μόνον ως προς την οριοθέτηση και πολεοδομική οργάνωση των

περιοχών κατοικίας. **Απουσιάζει όμως ο γενικότερος σχεδιασμός** των βασικών λειτουργιών για την ανάπτυξη του Π.Σ.Θ., γεγονός που έχει δυσμενείς συνέπειες στην ανάπτυξη της ευρύτερης, μη οικιστικής, περιοχής του Δήμου. Ο σχεδιασμός αυτός, αν και επιχειρήθηκε αρχικά, συνάντησε στην πορεία ανυπέρβλητες δυσκολίες και έως σήμερα έχει σχεδόν εγκαταλειφθεί υπέρ των περιπτωσιακών επιλογών και αποφάσεων. Τα θεσμικά όργανα για τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον συντονισμό των φορέων του πολεοδομικού συγκροτήματος πρέπει να αντιμετωπίσουν το πρόβλημα.

Κατά συνέπεια, ζωτικά ζητήματα σχεδιασμού για το σύνολο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, που αφορούν άμεσα την περιοχή της Μενεμένης, παραμένουν σήμερα άλυτα: οι οδικές & σιδηροδρομικές συνδέσεις με το λιμάνι της Θεσσαλονίκης, η χωροθέτηση του εμπορικού σιδηροδρομικού σταθμού και των εξυπηρετήσεων του επιβατικού σταθμού, η χωροθέτηση της κρεαταγοράς, η τύχη των εγκαταστάσεων πετρελαιοειδών & η ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής, τα πρακτορεία ΚΤΕΛ, τα ΚΤΕΟ κλπ.

Με βάση τα παραπάνω, σαν αστικός Δήμος, ο Δήμος Μενεμένης αντιμετωπίζει:

- α. Την περιχαράκωση της, ούτως ή άλλως περιορισμένης, οικιστικής του περιοχής
- β. Τις σοβαρότατες δυσκολίες οργάνωσης και ενοποίησης των οικιστικών του περιοχών, που συμβαδίζουν με την ανυπαρξία κεντρικών λειτουργιών του Δήμου
- γ. Την υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και των συνθηκών ζωής των κατοίκων
- δ. Τα προβλήματα ενσωμάτωσης των περιθωριακών κοινωνικών ομάδων και των υποβαθμισμένων περιοχών
- ε. Την πλήρη αδυναμία ελέγχου των δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στο έδαφος του Δήμου και που στην ουσία αφορούν την εξυπηρέτηση της μητροπολιτικής περιοχής του Π.Σ.Θ.

B. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ - ΣΤΟΧΟΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Οι συνολικές αναπτυξιακές επιδιώξεις καθορίζονται τόσο από το Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα όσο και από τον πολεοδομικό σχεδιασμό σε όλα τα επίπεδα.

Συνοπτικά οι μεσομακροπρόθεσμοι στόχοι του Δήμου συνοψίζονται :

- α. στην αύξηση της πληθυσμιακής δυναμικότητας και την επέκταση - οριοθέτηση περιοχών οικιστικής ανάπτυξης.
- β. στην αναβάθμιση του αστικού χώρου και την ενίσχυση των λειτουργιών εξυπηρέτησης του αστικού πληθυσμού.

γ. στην εξασφάλιση ενιαίου και λειτουργικού αστικού χώρου

δ. στην αντιμετώπιση και τον έλεγχο των προβλημάτων ρύπανσης του φυσικού περιβάλλοντος και

ε. την ενίσχυση των οικονομικών και οργανωτικών δυνατοτήτων του Δήμου.

Στο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού έχουν προκριθεί και εξειδικεύονται ορισμένοι στόχοι όπως :

- ✓ Η τροποποίηση των χρήσεων γης τόσο στο εσωτερικό των οικισμών όσο και στην ευρύτερη περιοχή
- ✓ Ο έλεγχος των συντελεστών δόμησης και πυκνοτήτων με βάση τις προτεινόμενες χρήσεις γης
- ✓ Ο καθορισμός νέων οικιστικών περιοχών με επιδιωκόμενο στόχο την αύξηση του πληθυσμού στο Δήμο.
- ✓ Ο επανακαθορισμός των αναγκών σε κοινωνική υποδομή και η εξειδίκευση ρυθμίσεων για χρήση πολεοδομικών μηχανισμών που συναρθρώνουν την πρότασή μας για την τροποποίηση του ΓΠΣ, όπως σήμερα ισχύει από το έτος 1995.

Γ. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΧΑΝΟΚΗΠΩΝ

Στα πλαίσια της επεξεργασίας για την τροποποίηση του ΓΠΣ ορίζεται ως ΠΕ 5, η περιοχή που ορίζεται από τις οδούς Αγ. Παρασκευής - Μοναστηρίου -Λεωφ. Δενδροποτάμου - 26^{ης} Οκτωβρίου και το όριο με το Δήμο Θεσσαλονίκης.

Στην παραπάνω πολεοδομική ενότητα περιλαμβάνεται τμήμα της εντός σχεδίου περιοχή έκτασης 6,64 Ha και το εκτός σχεδίου τμήμα έκτασης 20,66 Ha.

Επομένως η συνολική έκταση της ΠΕ5 είναι 27,3 Ha.

Στο εκτός σχεδίου τμήμα υφίσταται ο χώρος των ΚΤΕΛ, (2,31 Ha), η ζώνη απαλλοτρίωσης για τη δυτική είσοδο, (3,50 Ha) και το κυρίως τμήμα των Λαχανοκήπων (14.82 Ha) .

Η αναγκαιότητα για την ένταξη της περιοχής αυτής στα όρια του νέου ΓΠΣ και η συνεπαγόμενη πολεοδόμησή της καθορίστηκε από :

- ✓ Την εγκατάσταση του σταθμού υπεραστικών λεωφορείων σε σχέση με τον κίνδυνο άναρχης συσσώρευσης αντιθετικών λειτουργιών στην περιβάλλουσα περιοχή.
- ✓ Την αναγκαιότητα πολεοδομικής οργάνωσης καθώς πρέπει να αντιμετωπιστούν οι επιπτώσεις που θα επιφέρουν οι κύριοι οδικοί άξονες που τη διασχίζουν (Δυτική Είσοδος

κ.λ.π.) και η τύχη της οδού Γιαννιτών, καθώς θα αναπτυχθούν μεγάλοι κυκλοφοριακοί φόρτοι, εξαιτίας της λειτουργίας των ΚΤΕΛ.

✓ Την επιθυμία μας για καθορισμό - έλεγχο χρήσεων γης αλλά κυρίως την αναγκαιότητα για τη χωροθέτηση τόσο κεντρικών λειτουργιών, όσο και κατοικίας (σε ένα τμήμα της ΠΕ) που στοχεύουν στην προσέλκυση ποικίλων δραστηριοτήτων που προφανώς θα ωφελήσουν το Δήμο.

Έτσι η χωροθέτηση κεντρικών λειτουργιών, συμπεριλαμβανομένης της κατοικίας, σε μεγάλα τμήματα περιοχών που επανακαθορίζονται με την ενεργούμενη τροποποίηση ή ορίζονται τώρα με την ταυτόχρονη εκπόνηση πολεοδομικών μελετών, με βάση το άρθρο 13 Ν. 1337/83 θα αναβαθμίσουν την περιοχή και θα προσδώσουν ελκτικότητα για προσέλκυση νέων χρήσεων και δραστηριοτήτων.

Η χωροθέτηση κεντρικών λειτουργιών για την περιοχή μετά το όριο της Δυτικής Εισόδου έως την 26^η Οκτωβρίου και το όριο με το Δήμο της Θεσσαλονίκης **εξαιρουμένης της κατοικίας**, (άρθρο 4 ΠΔ ΦΕΚ 166Δ'/87) συμβαδίζουν με τον προσανατολισμό του ΟΡΘ και κυρίως με τις χρήσεις των ΖΟΕ, ανάπτυξης υπηρεσιών αστικού πληθυσμού **επιτρέποντας** χωροθέτηση κτιρίων τραπεζών, εδρών επιχειρήσεων, καταστημάτων λιανικού εμπορίου, υπεραγορών, αθλητικών εγκαταστάσεων κ.λ.π., δίδοντας επομένως ώθηση για την εξυγίανση της ευρύτερης περιοχής.

Γενικώς οι ανάγκες της περιοχής (κοινωνική υποδομή κ.λ.π.) θα εξειδικευτούν με την πολεοδομική μελέτη επί τη βάσει του Ν. 1337/83 προτείνοντας ΣΔ 2,4 για το τμήμα της εντός σχεδίου περιοχής και 0,8 για το τμήμα της επέκτασης.

Δ. Η ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Ο σχεδιασμός της περιοχής μελέτης, ανήκει σε ένα ευρύτερο πεδίο μελέτης των ΖΟΕ για ολόκληρο το ΠΣΘ.

Βασικά έργα και παρεμβάσεις **καθορίζουν** ήδη τις τάσεις . Δυτική Είσοδος, οδός επί υποστυλωμάτων σύνδεσης του ΟΛΘ με τον ΠΑΘΕ, ο κόμβος της κεντρικής αγοράς, η νέα σιδηροδρομική γραμμή επί υποστυλωμάτων.

Βασικές λειτουργίες **προδιαγράφουν** τις εξελίξεις. Πρακτορεία ΚΤΕΛ, Κεντρική Αγορά, ΚΤΕΟ, πρακτορεία Εμπορευματικών Μεταφορών.

Οι τάσεις της ευρύτερης περιοχής και ο καθορισμός των χρήσεων, πρέπει τώρα να αποτελέσουν πεδίο προβληματισμού για μια συντονισμένη παρέμβαση με σκοπό την ανατροπή της

σημερινής κατάστασης και την αξιοποίηση μεγάλης δημόσιας περιουσίας που θα μας οδηγήσει στην προσέγγιση της θάλασσας.

Η περιοχή από το γήπεδο του Θερμαϊκού, τις εκτάσεις των σφαγείων, του στρατοπέδου καυσίμων (Βασιλείου Κακιούση) των εκτάσεων Μαμιδάκη, του ΑΚ της ΚΕΔ και του ΟΕΚ (400 στρ.) αποτελεί τη μοναδική έκταση για καθορισμό χρήσεων υπερτοπικής σημασίας, που συνδυαζόμενες με τις προτάσεις μας σε επίπεδο ΓΤΣ μπορούν και πρέπει ν' αποτελέσουν τη βάση για τη συνολική αναβάθμιση της δυτικής πλευράς της πόλης.

Θεσσαλονίκη . Απρίλιος 2000

Θανάσης Παππάς

Αρχιτέκτων