

Α.Π. / ΔΤΥ 2110

ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΕΠΑΡΧΙΑ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ  
**ΔΗΜΟΣ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ**  
Ελ. Βενιζέλου 167 & Δελφών 2, 561 22 Μενεμένη  
Τηλ. : 729. 220, 30 - FAX : 749.991  
E- mail : dhmmenem@otenet.gr

**ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ**

**ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ**

**ΔΗΜΟΥ ΓΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ**

**ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΕΣ ΚΑΙ ΔΡΑΣΕΙΣ**

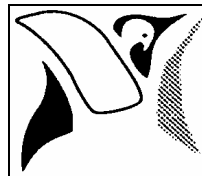
**Σύνταξη - επιμέλεια φακέλου**

**Θανάσης Κ. Παππάς**

**Αρχιτέκτων**

**Δ/ντής ΤΥ Δήμου Μενεμένης**





Α.Π. / ΔΤΥ 2110

ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΕΠΑΡΧΙΑ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ  
**ΔΗΜΟΣ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ**  
Ελ. Βενιζέλου 167 & Δελφών 2, 561 22 Μενεμένη  
Τηλ. : 729. 220, 30 - FAX : 749.991  
E- mail : dhmmenem@otenet.gr

**ΜΕΝΕΜΕΝΗ Ο ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2000**

ΠΡΟΣ : κ. Πρόεδρο ΔΣ

ΘΕΜΑ : **Ανάπτυξη ευρύτερης περιοχής του Δήμου, έγκριση πρότασης για δημιουργία βαλκανικού Σταθμού εμπορευματικών μεταφορών και μεταφορών TIR και έγκριση για σύσταση ΑΕ για τη διαχείριση του προγράμματος.**

Κύριε Πρόεδρε,

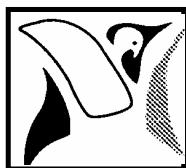
Το θέμα της αξιοποίησης της ευρύτερης περιοχής έναντι του Σταθμού Εμπορευματικών Μεταφορών απασχολεί το Δήμο που έως τώρα έχει προβεί σε συγκεκριμένες δράσεις που αναφέρονται στο επισυναπτόμενο τεύχος.

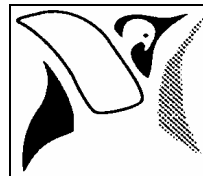
Με την παρούσα εισήγηση προτείνεται η συνολική αντιμετώπιση του θέματος με συγκεκριμένα μέτρα και πρόταση ανάπτυξης, μέσω διαδημοτικής συνεργασίας, ώστε να προωθηθεί άμεσα η πρότασή μας για δημιουργία βαλκανικού σταθμού εμπορευματικών μεταφορών και μεταφορών TIR,

**Α. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

**Ο ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΔΗΜΟΥ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ**

Ο Δήμος μέσα στα πλαίσια των αναπτυξιακών πρωτοβουλιών για την αξιοποίηση και αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής του, προωθεί δραστηριότητες και επιχειρηματικές πρωτοβουλίες οι οποίες





**Α.Π. / ΔΤΥ 2110**

ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΕΠΑΡΧΙΑ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ

**ΔΗΜΟΣ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ**

Ελ. Βενιζέλου 167 & Δελφών 2, 561 22 Μενεμένη

Τηλ. : 729. 220, 30 - FAX : 749.991

E- mail : dhmmenem@otenet.gr

εντάσσονται στις επιλογές και προβλέψεις του Οργανισμού Ρυθμιστικού και τις επιτρεπόμενες από το ΓΠΣ και τις ΖΟΕ χρήσεις.

Η υποβάθμιση των δυτικών συνοικιών επισημαίνεται και αναγνωρίζεται από το Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης, δεν έχουν προβλεφθεί όμως συντονισμένες δράσεις για την αναβάθμιση και την αντιμετώπιση της οικιστικής υποβάθμισης και περιθωριοποίησής τους. Ειδικότερα η ευρύτερη περιοχή του Δήμου είναι από τις πλέον κορεσμένες του Πολεοδομικού Συγκροτήματος από άποψη περιβαλλοντικής επιβάρυνσης, η οποία έχει ξεπεράσει κάθε όριο με το μεγάλο αριθμό εγκαταστάσεων πετρελαιοειδών.

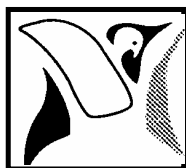
Το σύμπλεγμα των δεξαμενών εκτείνεται από τη θάλασσα μέχρι την ΕΚΟ, με ιδιαίτερα μεγάλη συσσώρευση στο τμήμα της περιοχής που ορίζεται από την Εθνική οδό Αθηνών – Θεσσαλονίκης. Οι εγκαταστάσεις αυτές είναι μεγάλης κλίμακας και επηρεάζουν σημαντικά την ανάπτυξη νέων χρήσεων και δραστηριοτήτων.

Η διάσπαση της περιοχής από τις παραπάνω εγκ/σεις οδηγεί σε αδυναμία χωροθέτησης οργανωμένων νέων χρήσεων, ενώ ο κίνδυνος των συνεχόμενων και αυθαίρετων επεκτάσεων των εγκαταστάσεων πετρελαιοειδών διαιωνίζει τα προβλήματα. Γι' αυτό και η μόνη λύση για τη διαφύλαξη της γης και την αναβάθμιση της περιοχής είναι η συνολική ρύθμιση του καθεστώτος βιομηχανικής εγκατάστασης, του περιβαλλοντικού ελέγχου και της αναβάθμισης της περιοχής μέσω της θεσμοθέτησης της ΖΟΕ. Σημειώνεται πως μέσω του ΟΡΘ προωθείται συνολική μελέτη για τις ΖΟΕ με την απόφαση να θεσμοθετηθούν οι χρήσεις γης και οι λοιπές ρυθμίσεις.

Με εργαλείο τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό και τις δεσμεύσεις των ΖΟΕ χαράσσονται από το Δήμο στρατηγικές παρεμβάσεις, προωθούνται επιχειρηματικές πρωτοβουλίες με αναπτυξιακούς στόχους και επιλογές όχι μόνο για το δικό του όφελος αλλά και για την αντιμετώπιση των αναπτυξιακών – περιβαλλοντικών προβλημάτων όλου του ΠΣΘ.

Ο Δήμος ως διαχειριστής των οικονομικών δραστηριοτήτων στην περιοχή του, προτείνει και προωθεί εγκαταστάσεις με στόχο την αναβάθμισή του, τη δημιουργία κινήτρων για χωροθετήσεις υπερτοπικού χαρακτήρα, για επενδύσεις που θα εξασφαλίσουν θέσεις απασχόλησης για τους κατοίκους του αλλά και την εξυπηρέτηση του Πολεοδομικού Συγκροτήματος.

## **Β. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ**



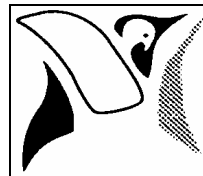
**Municipality of Menemeni**

El. Venizelou 167 & Delfon 2, 561 22 MENEMENI

THESSALONIKI GREECE

Tel. 726. 700, 1

FAX : 749. 991



Α.Π. / ΔΤΥ 2110

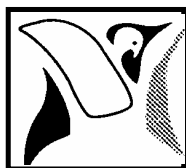
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΕΠΑΡΧΙΑ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ  
**ΔΗΜΟΣ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ**  
Ελ. Βενιζέλου 167 & Δελφών 2, 561 22 Μενεμένη  
Τηλ. : 729. 220, 30 - FAX : 749.991  
E- mail : dhmmenem@otenet.gr

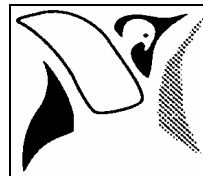
Στην περιοχή αυτή και σύμφωνα με τις κατευθύνσεις των ΖΟΕ, τις επισημάνσεις – προτάσεις του ΟΡΘ, τις επεξεργασίες για τη θεσμοθέτηση των ΖΟΕ μπορεί και πρέπει να υπάρξουν «λειτουργικές παρεμβάσεις» για την αξιοποίησή της προς την κατεύθυνση της δημιουργίας σταθμών εμπορευματικών μεταφορών με βάση τις υπάρχουσες δημόσιες – δημοτικές εκτάσεις και εφελτήριο τη θέση που προφανέστατα αποτελεί το συγκριτικό της πλεονέκτημα ως προς το ΠΣΘ.

Οι παραπάνω εκτάσεις εμπίπτουν στη ζώνη ανάπτυξης των υπηρεσιών μεταποίησης και συγκεκριμένα στην περιοχή Α6 κι ένα τμήμα στην περιοχή Β 4 1 ειδικής ρύθμισης. Στη ζώνη ανάπτυξης Α6 επιτρέπονται χρήσεις υπηρεσιών μεταποίησης (χονδρικό εμπόριο – αποθηκών, εκθέσεις- αντιπροσωπείες, γραφεία επιχειρήσεων και γραφεία διεκπεραίωσης υποθέσεων – τράπεζες – ασφάλειες, κτήρια- γήπεδα στάθμευσης τερματικών σταθμών αστικών – υπεραστικών μεταφορών).

#### Η προτεινόμενη περιοχή :

- ✓ Α. Διαθέτει μεγάλες αδόμητες εκτάσεις, οι οποίες πρέπει να διασφαλιστούν από την επέκταση των σημερινών εγκατεστημένων μονάδων και δεξαμενών πετρελαιοειδών.
- ✓ Β. Αποτελεί την περιαστική περιοχή του Δήμου και κατ' επέκταση του πολεοδομικού Συγκροτήματος
- ✓ Γ. Βρίσκεται μακριά από κατοικημένες περιοχές και η κυκλοφοριακή φόρτιση δε θα δημιουργήσει προβλήματα ενώ αντίθετα θα συμβάλλει στην αποσυμφόρηση των κεντρικών σημείων της πόλης διοχετεύοντας την κυκλοφορία στο Εθνικό οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο.
- ✓ Δ. Συνδυάζεται με τον Εμπορευματικό Σταθμό μεταφορών που κατασκευάζεται ήδη στην ίδια περιοχή σε έκταση 90 στρ., με φορέα υλοποίησης το Δήμο μας και φορέα διαχείρισης τη «ΜΕΝΕΜΕΝΗ Α.Ε.».
- ✓ Ε. Βρίσκεται στην τομή των οδικών αξόνων Δύσης – Ανατολής ( Ηγουμενίτσα – Ελληνοτουρκικά σύνορα) και Βορά – Νότου (Πάτρα – Αθήνα – Θεσ/νίκη – Νέα Γιουγκοσλαβία) και συγκεντρώνει τη διέλευση και στάση πολλών μετακινήσεων Εθνικής και διεθνούς σημασίας.





Α.Π. / ΔΤΥ 2110

ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΕΠΑΡΧΙΑ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ

**ΔΗΜΟΣ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ**

Ελ. Βενιζέλου 167 & Δελφών 2, 561 22 Μενεμένη

Τηλ. : 729. 220, 30 - FAX : 749.991

E- mail : dhmmenem@otenet.gr

- ✓ Στ. Βρίσκεται κοντά στο λιμάνι της Θεσσαλονίκης. Η ανάδειξη του σε σημαντικό λιμένα με την επέκταση του 6<sup>ου</sup> προβλήτα και η προοπτική της αύξησης των μεγεθών των τράνζιτ εμπορευμάτων, καθιστά απαραίτητο τον εκσυγχρονισμό των οδικών και σιδηροδρομικών συνδέσεων με το Εθνικό δίκτυο.

Ταυτόχρονα στην ευρύτερη περιοχή δημιουργείται ένα ευρύ πλέγμα συγκοινωνιακών – κυκλοφοριακών έργων που μεταβάλλει άρδην την εικόνα της και δημιουργεί προϋποθέσεις για ταχεία προσπέλαση προς όλες τις κατευθύνσεις.

Συγκεκριμένα :

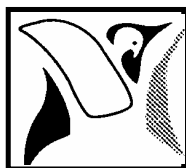
- ✓ Προχωρεί η διάνοιξη και η κατασκευή της νέας δυτικής εισόδου με τη δημιουργία του ανισόπεδου κόμβου στην περιοχή του Δεν/μου. Κατ' επέκταση αναδιαμορφώνονται οι άξονες προς τη λεωφόρο Δεν/μου και τη Μοναστηρίου.
- ✓ Κατασκευάζεται η οδική σύνδεση του 6<sup>ου</sup> προβλήτα του ΟΛΘ με την εξωτερική περιφερειακή με την οδό επί υποστηλωμάτων, η οποία θα αποσυμφορήσει τη σημερινή 26<sup>ης</sup> Οκτωβρίου αλλά και την υπόψη περιοχή.
- ✓ Μελετώνται κυκλοφοριακές ρυθμίσεις με δημιουργία κόμβου στην περιοχή της Κεντρικής Αγοράς, που θα διευκολύνει την κυκλοφορία προς Καβάλα, οδό Πόντου κ.λ.π.

#### Γ. Η ΠΡΟΤΑΣΗ ΓΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΕΣ

Στην υπόψη περιοχή βρίσκονται τα :

- ✓ ΑΚ 22087 του ΟΕΚ εμβαδού περίπου 227.000 τ.μ.
- ✓ ΑΚ 21985 της ΚΕΔ εμβαδού περίπου 67.000 τ.μ.

καθώς και εκτάσεις που χαρακτηρίζονται ως «περιοχή Αγ.Βαρβάρας» με εγκατεστημένες κατοικίες κατά παράβαση όλων των όρων για οικιστική εγκατάσταση.



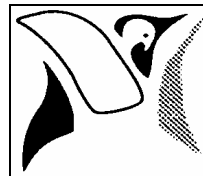
**Municipality of Menemeni**

Ei. Venizelou 167 & Delfon 2, 561 22 MENEMENI

THESSALONIKI GREECE

Tel. 726. 700, 1

FAX : 749. 991



Α.Π. / ΔΤΥ 2110

ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΕΠΑΡΧΙΑ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ**ΔΗΜΟΣ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ**

Ελ. Βενιζέλου 167 &amp; Δελφών 2, 561 22 Μενεμένη

Τηλ. : 729. 220, 30 - FAX : 749.991

E- mail : dhmmenem@otenet.gr

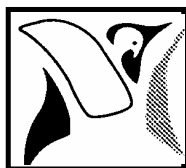
Η δυναμική της περιοχής όπως εκτέθηκε παραπάνω σε συνδυασμό με τον υπό κατασκευή Σταθμό Εμπορευματικών Μεταφορών στην όμορη έκταση των 90 στρ., μας οδηγεί στο ασφαλές συμπέρασμα πως χωροθετήσεις λειτουργιών συναφών με τις μεταφορές συνιστούν το προνομιακό πεδίο ενασχόλησής μας.

Πρέπει να σημειωθεί πως η υπό μελέτη μετεγκατάσταση του «οικισμού Αγίας Βαρβάρας» μέσω της υλοποίησης ειδικού στεγαστικού προγράμματος σε χαρακτηρισμένο χώρο (γι' αυτό το σκοπό) στο Συν/σμό Μενεμένης, θα απελευθερώσει μεγάλες εκτάσεις που θα αθροιστούν για την ανάπτυξη των προγραμμάτων αυτών. Πλεονάζει η αναφορά πως η απομάκρυνση αυτού «θύλακα» από την περιοχή θα επιλύσει το βασικό πρόβλημα της ασυμβατότητας χρήσεων, πέραν του γεγονότος πως σήμερα οι όποιοι κάτοικοι ζουν σε κακές οικιστικές συνθήκες και σε ακατάλληλη περιοχή.

Για το σύνολο λοιπόν της περιοχής η κατεύθυνση καθορισμού χρήσεων και δραστηριοτήτων για τον τομέα των μεταφορών θεωρείται αποδοτική και ενδιαφέρουσα. Πράγματι η ανάπτυξη του κλάδου με απαρχή το γενικό σχεδιασμό για το σταθμό εμπορευματικών μεταφορών (σχέδιο που υλοποιείται ήδη) και η δημιουργία σταθμού για το φορτηγά TIR – κατ' αρχήν – μπορεί να ενταχθεί στους άμεσους στόχους προς υλοποίηση.

Η επέκταση του προγράμματος αυτού στην κατεύθυνση δημιουργίας βαλκανικού σταθμού εμπορευματικών μεταφορών με την κατασκευή όλων των απαραίτητων υποδομών και εγκ/σεων πρέπει επίσης να διερευνηθεί. Ακόμα μπορεί να διερευνηθεί η δυνατότητα δημιουργίας ζώνης τελωνειακής αποταμίευσης / ελεύθερης ζώνης εμπορίου για την εξυπηρέτηση του εμπορίου και της μετακίνησης των προϊόντων που ως λειτουργίες εντάσσονται στην ευρύτερη περιοχή του ΟΛΘ..

Όλα τα παραπάνω πρέπει να υποστηριχθούν **από μια μελέτη σκοπιμότητας** και κατόπιν από ένα επιχειρηματικό σχέδιο για τη μορφή του σχήματος και της βιωσιμότητάς του, ώστε με επάρκεια και πληρότητα να υποστηριχθεί η συνολική πρόταση ενόψει της διερεύνησης των πιθανών πηγών χρηματοδότησης.

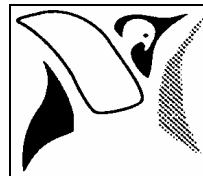
**Municipality of Menemeni**

El. Venizelou 167 &amp; Delfon 2, 561 22 MENEMENI

THESSALONIKI GREECE

Tel. 726. 700, 1

FAX : 749. 991



Α.Π. / ΔΤΥ 2110

ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΕΠΑΡΧΙΑ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ  
**ΔΗΜΟΣ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ**  
Ελ. Βενιζέλου 167 & Δελφών 2, 561 22 Μενεμένη  
Τηλ. : 729. 220, 30 - FAX : 749.991  
E- mail : dhmmenem@otenet.gr

**Δ. ΑΜΕΣΑ ΜΕΤΡΑ – ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ**

Ο προβληματισμός αυτός για ανάληψη τέτοιων πρωτοβουλιών και υλοποίηση των σχεδίων, απασχολεί επί μακρόν το Δήμο μας, ο οποίος προσπαθεί να συνθέσει πολιτικές που θα κατατείνουν στην επίτευξη των σκοπών για την ανάπτυξη της περιοχής.

Θεωρείται ότι η σκέψη ως προς τις χρήσεις έχει τη γενική αποδοχή και εντάσσεται σε μια λογική σχεδιασμού σε επίπεδο ΠΣΘ, το οποίο σημαίνει πως μπορεί να εξασφαλιστεί η συναίνεση – αποδοχή των ΚΕΔ- ΟΕΚ για την παραχώρηση των ακινήτων.

Σημειώνεται πως ο Δήμος μας σε συνεργασία με το Δήμο Νεάπολης και τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση ενδιαφέρονται από κοινού να συμπράξουν ώστε το όλο εγχείρημα να αποκτήσει **διαδημοτική διάσταση** αφενός (κάτι που θα διευκολύνει την επίτευξη των στόχων) και αφετέρου να δημιουργηθεί σχήμα διαδημοτικής συνεργασίας που μπορεί να χρηματοδοτηθεί από το ΠΕΠ και το Γ'ΚΠΣ.

Με βάση όλα τα παραπάνω **προτείνονται ορισμένες ενέργειες** ώστε συνολικά να αποφασίσει το ΔΣ για το θέμα :

✓1<sup>ο</sup>. Απαιτείται η έγκριση της πρότασης για την ανάπτυξη της περιοχής στην κατεύθυνση της χωροθέτησης και δημιουργίας βαλκανικού σταθμού εμπορευματικών μεταφορών και μεταφορών TIR.

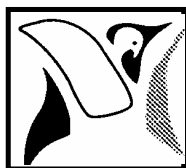
✓2<sup>ο</sup>. Απαιτείται η έγκριση αποδοχής της διαδημοτικής συνεργασίας με τη σύσταση Κοινοπραξίας η ΑΕ μεταξύ των Δήμων Μενεμένης – Νεάπολης και της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης για τη διαχείριση και τη διοίκηση των όλου εγχειρήματος.

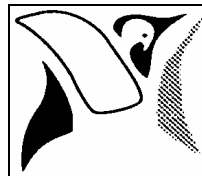
✓3<sup>ο</sup>. Απαιτείται η εξειδίκευση ενεργειών :

3/1. Για την παραχώρηση των παραπάνω αναφερόμενων δημοσίων κτημάτων από ΚΕΔ και ΟΕΚ .

3/2. Για την προώθηση διαδικασιών χαρακτηρισμού του χώρου μέσω έγκρισης τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου (ΤΡΣ) ώστε να καταστεί εφικτή η περαιτέρω μελέτη του θέματος για έκδοση των απαιτούμενων αδειών.

3/3. Για την εκπόνηση της μελέτης σκοπιμότητας και εν συνεχεία επιχειρηματικού σχεδίου ώστε να διασαφηνιστούν οι σκοποί της εταιρείας καθώς και τα ειδικά ζητήματα για τη σύσταση αυτής.





Α.Π. / ΔΤΥ 2110

ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΕΠΑΡΧΙΑ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ  
**ΔΗΜΟΣ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ**  
Ελ. Βενιζέλου 167 & Δελφών 2, 561 22 Μενεμένη  
Τηλ. : 729. 220, 30 - FAX : 749.991  
E- mail : dhmmenem@otenet.gr

3/4. Για την οργάνωση ενεργειών ώστε να συνταχθούν οι απαραίτητες τεχνικές μελέτες για την προώθηση του αιτήματος για άμεση ένταξη του έργου σε χρηματοδοτικά προγράμματα της Περιφέρειας αλλά και του Γ' ΚΠΣ, καθώς και στο τομεακό του Υπουργείου Μεταφορών.

Συμπερασματικά προτείνεται να αποφασίσει θετικά το ΔΣ επί όλων αυτών – κατ' αρχήν – ώστε να ξεκινήσουν οι διαδικασίες αναλυτικά και ανά τομέα. Για το σκοπό αυτό πρέπει να εξειδικευτεί πίστωση 20 εκ. δρχ. σε ειδικό ΚΑ, ώστε να καλυφθούν τυχόν δαπάνες για τις **προκαταρτικές μελέτες σκοπιμότητας**, για **Νομική υποστήριξη** η για ό,τι άλλο απαιτηθεί σε αυτή τη φάση.

Ο Δ/ντής ΤΥ

Θανάσης Κ. Παππάς  
Αρχιτέκτων

**ΕΣ. ΔΙΑΝΟΜΗ :**

1. Χρ. Αρχείο
2. Σχ. φ.
3. Γρ. Δημάρχου
4. Γρ. Αντιδημάρχου

