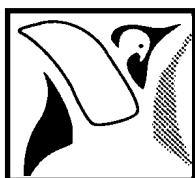


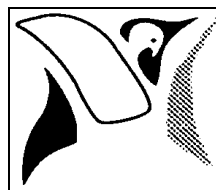
ΠΡΟΣ
Πρόεδρο Δ.Σ.

ΘΕΜΑ: Έγκριση σύναψης Προγραμματικής Σύμβασης με το ΑΠΘ για τη διερεύνηση των δυνατοτήτων βέλτιστης πολεοδομικής ανάπτυξης της περιοχής Λαχανοκήπων.

Η ανάδειξη και η αξιοποίηση περιβαλλοντικά επιβαρημένων και πολεοδομικά υποβαθμισμένων περιοχών, μεταξύ των οποίων η λεγόμενη περιοχή Λαχανοκήπων, θα πρέπει σύμφωνα με ομόφωνες αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου, να αποτελέσει τον κύριο στόχο για τη βελτίωση της εικόνας και της λειτουργίας της πόλης μας. Το μεγαλύτερο μέρος (75%) της περιοχής αυτής των περίπου 1.100 στρεμμάτων, ανήκει διοικητικά στο Δήμο Θεσσαλονίκης, ενώ ένα μικρότερο τμήμα της (25%) υπάγεται στο Δήμο Μενεμένης. Αντίστοιχα, η ίδια ποσοστιαία αναλογία υφίσταται μεταξύ των εκτός και εντός σχεδίου πόλης τμημάτων της ευρύτερης περιοχής ανάπτυξης, η οποία περιλαμβάνει μεταξύ άλλων τα πρώην βυρσοδεψεία, την περιοχή επαγγελματικών χρήσεων εκατέρωθεν της Δυτικής Εισόδου και το Σταθμό Υπεραστικών Λεωφορείων και εκτείνεται από το όριο του Λιμανιού έως την οδό Γιαννιτών και από το ρέμα Δενδροποτάμου έως τον κόμβο Δικαστηρίων, περικλείοντας και τον Παλαιό Σιδηροδρομικό Σταθμό. Το μεγαλύτερο μέρος της βρίσκεται εντός του ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης (1993) και οι προβλεπόμενες χρήσεις γης είναι σύμφωνα με αυτό:

Αμιγής κατοικία, βιοτεχνία, αθλητισμός και πράσινο (για τα εκτός σχεδίου τμήματα), γενική κατοικία, βιοτεχνία, πράσινο και κεντρικές λειτουργίες πόλης (για τα εντός σχεδίου). Ειδικότερα για το Στρ. Κακιούση, το Γ.Π.Σ. Θεσσαλονίκης προβλέπει πράσινο, ενώ το Σχέδιο Ζ.Ο.Ε. προβλέπει ζώνη υψηλής επιχειρηματικότητας και παροχής υπηρεσιών (B4). Επίσης στην περιοχή υπάρχουν αρκετά διατηρητέα βιομηχανικά ή άλλα αξιόλογα κτίρια.

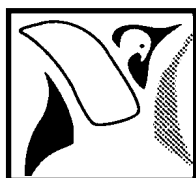


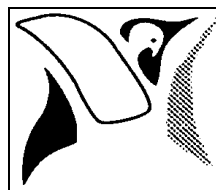


Στο δυτικό αυτό τμήμα της πόλης παρατηρούνται έντονες μεταβολές χρήσεων γης και κατασκευάζονται σημαντικά οδικά έργα. Παρατηρούνται όμως φαινόμενα ραγδαίας υποβάθμισης του περιβάλλοντος ορισμένων τομέων της περιοχής, ως συνέπεια της συγκέντρωσης ετερογενών χρήσεων και ασύμβατων μεταξύ τους υφιστάμενων και νεώτερων δραστηριοτήτων.

Η κατ' αρχήν αναγνώριση των δεδομένων της περιοχής, μας οδηγεί στις εξής διαπιστώσεις:

1. Η περιοχή διασχίζεται από βασικούς οδικούς άξονες και σιδηροδρομικές γραμμές, με αποτέλεσμα την ασυνέχεια του αστικού ιστού και τη δυσκολία επικοινωνίας των επιμέρους περιοχών (κατοικίας) μεταξύ τους. Ταυτόχρονα όμως, η περιοχή αποκτά κομβικό ρόλο για τη Θεσσαλονίκη ως σημείο σύγκλισης μεγάλων αρτηριών και εισόδου προς την πόλη.
2. Οι τάσεις ανάπτυξης της περιοχής, λόγω της θέσης της, ευνοούν την εγκατάσταση υπηρεσιών του τριτογενούς τομέα, και συγκεκριμένα λόγω της γειννίας με το λιμάνι και τη Δυτική Είσοδο (έξοδος προς Αθήνα), των επιχειρήσεων μεταφορικής υποδομής (logistics), των ναυτιλιακών επιχειρήσεων, των ξενοδοχείων, του χονδρεμπορίου και άλλων μεγάλης κλίμακας και υπερτοπικής σημασίας χρήσεων. Σήμερα η περιοχή ανοικοδομείται με ταχείς ρυθμούς, κατά μήκος των οδικών αξόνων, με τις εκτός σχεδίου διατάξεις, και με χρήση της παρέκκλισης που προβλέπει η παρ. 1 του άρθ. 28 του Ν. 2545/97.
3. Περιβαλλοντικά η περιοχή παρουσιάζει ιδιαίτερη επιβάρυνση, λόγω της μόλυνσης του υπεδάφους από τα βυρσοδεψεία που μέχρι πρόσφατα λειτουργούσαν ανεξέλεγκτα στην παραθαλάσσια ζώνη, όπως και από την αυξημένη κυκλοφορία βαρέων οχημάτων, αλλά και από την ύπαρξη οχλουσών χρήσεων (στρατόπεδο καυσίμων, συνεργεία αυτοκινήτων, μάντρες με παλαιά οχήματα, οικοδομικά υλικά κ.α.), ακόμη και από την κατασκευή και λειτουργία του 6^{ου} Προβλήτα (Σταθμός Εμπορευματοκιβωτίων, φορτοεκφόρτωση χύδην υλικών, αιωρούμενα σωματίδια, πετρελαιοειδή, λύματα από τα πλοία κ.α.)
4. Η ένταξη στο σχέδιο της περιοχής Λαχανοκήπων, κατά τις διατάξεις του Ν. 1337/83, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 2508/97, προϋποθέτει την τήρηση του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ., άρα ευνοεί την ανοικοδόμηση των ιδιοκτησιών που εμπίπτουν στην περιοχή (κατά τη συνήθη μορφή των επεκτάσεων) και



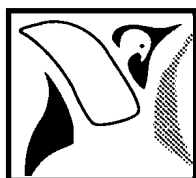


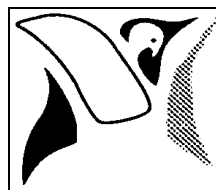
αποκλείει την αξιοποίηση της περιοχής προς όφελος μεγάλων αναπτύξεων για τις οποίες δεν υπάρχει άλλος διαθέσιμος χώρος στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης, εκτός ίσως από τα καταργούμενα στρατόπεδα.

5. Η προβλεπόμενη χρήση γης (αμιγής κατοικία) είναι ασύμβατη με τις τάσεις ανάπτυξης και τα πλεονεκτήματα της περιοχής, αλλά θεωρείται από το Σ.τ.Ε. περιβαλλοντικά ευμενέστερη από τη γενική κατοικία ή άλλες δραστηριότητες επαγγελματικές ή παροχής υπηρεσιών. Επομένως, ενδεχόμενη τροποποίηση του Γ.Π.Σ. πιθανώς θα εγκριθεί, αλλά μεταγενέστερες διοικητικές πράξεις (πολεοδομικές μελέτες, πράξεις εφαρμογής, οικοδομικές άδειες) που θα βασίζονται σ' αυτό, κινδυνεύουν να ακυρωθούν οποτεδήποτε στο Σ.τ.Ε.

Η μορφή της μελλοντικής πολεοδομικής ανάπτυξης της περιοχής δεν είναι δεδομένη, αλλά υπάρχουν διάφορες εναλλακτικές δυνατότητες, οι οποίες πριν υιοθετηθούν, θα πρέπει να τεκμηριωθούν ως προς τη συμβατότητά τους με την οικονομική ανάπτυξη της πόλης, δεδομένου του κεντρικού ρόλου που διαφαίνεται ότι θα διαδραματίσει η περιοχή στο άμεσο μέλλον, αλλά και ως προς το βαθμό συμμόρφωσής τους με τους κανόνες που έχει θέσει η νομολογία. *Ωστόσο, πριν προχωρήσει η ανάθεση του πολεοδομικού σχεδιασμού, είναι αναγκαίο, προκειμένου ο σχεδιασμός αυτός να είναι υλοποιήσιμος και να εκπληρώνει τις βασικές αρχές για τη στρατηγική ανάπτυξη της περιοχής, να προηγηθεί το στάδιο του προγραμματισμού, δηλαδή της συγκριτικής αξιολόγησης των εναλλακτικών λύσεων, της διατύπωσης των στόχων και των κατευθύνσεων του σχεδιασμού, αλλά και της τεκμηρίωσης της σκοπιμότητας και της βιωσιμότητας των προτεινομένων τρόπων ανάπτυξης.*

Παράλληλα με το στρατηγικό χαρακτήρα του σχεδιασμού και την οικονομική-αναπτυξιακή του διάσταση, **θα πρέπει να μελετηθούν** οι τρόποι υλοποίησης των μεγάλων αναπτύξεων που έχει κατά καιρούς διατυπώσει με αποφάσεις του το Δημοτικό Συμβούλιο, **σε συσχέτιση με:**





α) τις υφιστάμενες πολεοδομικές διατάξεις και τη νομολογία του Σ.τ.Ε., σχετικά με τη χωροθέτηση των χρήσεων γης και τα επίπεδα ιεράρχησης του πολεοδομικού σχεδιασμού,

β) το ιδιοκτησιακό καθεστώς και

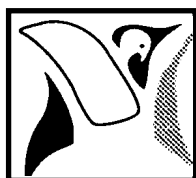
γ) τα περιβαλλοντικά δεδομένα της περιοχής.

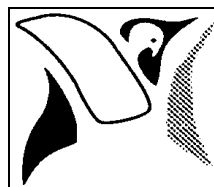
Για τη διερεύνηση όλων των παραπάνω ερωτημάτων, **προτείνουμε** λόγω του ερευνητικού χαρακτήρα του θέματος, τη σύναψη Προγραμματικής Σύμβασης¹ μεταξύ Δήμου Θεσσαλονίκης και του Δήμου Μενεμένης (ως συναρμόδιων δήμων), της Αναπτυξιακής Εταιρείας Δήμου Θεσσαλονίκης Α.Ε. (για την τεχνική υποστήριξη του προγράμματος) και του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ. 35 του Π.Δ. 410/95, όπως ισχύει σήμερα, για την εκπόνηση ερευνητικού προγράμματος από διεπιστημονική ομάδα, αποτελούμενη από αρχιτέκτονες-πολεοδόμους, οικονομολόγους και νομικούς, με αντικείμενο τη «Διερεύνηση δυνατοτήτων και εναλλακτικών προτάσεων για τη βέλτιστη πολεοδομική ανάπτυξη της περιοχής Λαχανοκήπων».

Ο εκτιμώμενος χρόνος για την ολοκλήρωση του ερευνητικού προγράμματος υπολογίζεται σε 18 μήνες, η δε απαιτούμενη δαπάνη εκτιμάται σε 350.000 € (συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ) και αναλύεται στον παρακάτω ενδεικτικό προϋπολογισμό:

A/a	Αιτιολογία δαπάνης	Δικαιούχος	Εκτιμώμενη δαπάνη
1	Ερευνητική εργασία (πολεοδόμου, οικονομολόγου, νομικού)	Βασική ερευνητική ομάδα	135.000€

¹ Υπενθυμίζουμε ότι κατά το παρελθόν (2002) είχε συναφθεί Προγραμματική Σύμβαση μεταξύ Δήμου Θεσσαλονίκης, Δήμου Μενεμένης και Οργανισμού Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης, με αντικείμενο τη διεξαγωγή πολεοδομικού διαγωνισμού για την ίδια περιοχή, η οποία δεν υλοποιήθηκε, λόγω αλλαγής του νομοθετικού πλαισίου περί μελετών του δημοσίου, και μη διάθεσης των αναγκαίων κονδυλίων από το ΕΠ.ΠΕΡ. του ΥΠΕΧΩΔΕ, στο οποίο είχε υποβληθεί προς χρηματοδότηση και τέλος, λόγω λήξης της χρονικής της ισχύος.



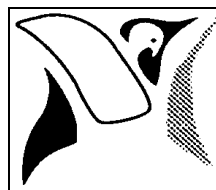


2	Χαρτογραφική επεξεργασία δεδομένων	Συνεργάτες ερευνητές	35.000€
3	Τεκμηρίωση λύσεων (κυκλοφοριολόγος, G.I.S.)	Σύμβουλοι βασικής ερευνητικής ομάδας	17.000€
4	Αναλώσιμα		15.000€
5	Μετακινήσεις (επαφές με υπουργεία και Σ.Τ.Ε.)		5.000€
6	Κράτηση Α.Π.Θ.	Επιτροπή Ερευνών	23.000€
7	Ψηφιοποίηση υποβάθρων και χαρτογραφικών στοιχείων περιοχής	ANET A.E.	34.000€
8	Έρευνα πεδίου, ανάλυση δεδομένων	ANET A.E.	30.000€
	ΣΥΝΟΛΟ		294.000€
	ΦΠΑ 19%		55.860€
	ΣΥΝΟΛΟ ΜΕ ΦΠΑ		349.860
	Ποσό για στρογγυλοποίηση		+ 140€
	Σ Υ Ν Ο Λ Ο		350.000€

Ο Δήμος Θεσσαλονίκης έχει προβλέψει την αναγραφή ειδικού ΚΑ για τη συγκεκριμένη Προγραμματική Σύμβαση και την αναμόρφωση του προϋπολογισμού, με την αναγραφή **νέας ένδειξης με ΚΑ 00/6736.14** και τίτλο «**Προγραμματική Σύμβαση για τη διερεύνηση της βέλτιστης πολεοδομικής ανάπτυξης της περιοχής Λαχανοκήπων**», στο σκέλος εξόδων του προϋπολογισμού για το έτος 2006 και ποσό 350.000€ με ισόποση ενίσχυση από το ΚΑ 80 / 8111.01.

Μετά τα παραπάνω, παρακαλούμε να διαβιβασθεί η παρούσα εισήγηση στο Δημοτικό Συμβούλιο για τη λήψη απόφασης-για την συμμετοχή του Δήμου μας, χωρίς οικονομική επιβάρυνση-, λόγω αρμοδιότητας:





ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

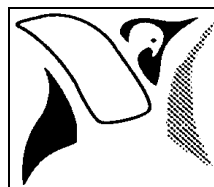
1. Εγκρίνεται η σύναψη Προγραμματικής Σύμβασης μεταξύ Δήμου Θεσσαλονίκης, **Δήμου Μενεμένης**, Αναπτυξιακής Εταιρείας Δήμου Θεσσαλονίκης Α.Ε. και Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ. 35 του Π.Δ. 410/95, όπως ισχύει σήμερα, για την εκπόνηση ερευνητικού προγράμματος, από διεπιστημονική ομάδα, αποτελούμενη από αρχιτέκτονες-πολεοδόμους, οικονομολόγους και νομικούς, με αντικείμενο τη διερεύνηση δυνατοτήτων και εναλλακτικών προτάσεων για τη βέλτιστη πολεοδομική ανάπτυξη της περιοχής Λαχανοκήπων, προεκτιμώμενης δαπάνης 350.000€ (συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ).
2. Εξουσιοδοτείται ο κ. Δήμαρχος για την υπογραφή της Προγραμματικής Σύμβασης.
3. Ορίζονται οι κάτωθι εκπρόσωποι του Δήμου μας στην Επιτροπή Παρακολούθησης της Προγραμματικής Σύμβασης:

Παππάς Αθανάσιος Δ/ντης Τ.Υ , με αναπληρωτή του την κ. Παρασκευοπούλου Α.Μ του Τμήματος Μελετών-Κατασκευών.

Ο Δ/ντης Τ.Υ.

Θανάσης Παππάς





ΑΠ. ΔΤΥ 1672/20-07-2006

ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΕΠΑΡΧΙΑ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ

Ελ. Βενιζέλου 167 & Δελφών 2, 561 22 Μενεμένη

Τηλ. : ((2310)729.295 - FAX (2310)749.991

E- mail : pappas@menemeni.gr

Συνημμένα

Σχέδιο Προγραμματικής Σύμβασης
Απόσπασμα δορυφορικής απεικόνισης περιοχής

Εσωτερική διανομή

01-Γρ. δημάρχου

02-Γραφείο Πολεοδομικών Μελετών

03-Γραφείο Τοπογραφικών Μελετών

04-Σχ. Φ. Λαχανοκήπων



Municipality of Menemeni

El. Venizelou 167 & Delfon 2, 561 22 MENEMENI

THESSALONIKI GREECE

Tel. (2310)729. 220,30 – (2310)729.295

FAX : 749. 991