

Α.Π. / ΔΤΥ 2156

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

ΠΡΟΣ :

Πρόεδρο ΔΣ

ΘΕΜΑ : Πολεοδομική μελέτη περιοχής Βοσπόρου**ΣΧΕΤ :** Γνωμοδότηση ΣΧΟΠ (πράξη 222 /συνεδρία 19^η / 01. 06. 99)

Α. Ο Δήμος προσπαθώντας να αντιμετωπίσει τα έντονα προβλήματα των αντικρουόμενων χρήσεων και των εκτεταμένων αναγκών σε υποδομές – κοινόχρηστους – κοινωφελείς χώρους τροποποίησε με το ΦΕΚ 194/ 1995 το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, η εφαρμογή του οποίου εξασφαλίζει όλες τις προϋποθέσεις για τη μετατροπή του σε έναν πολεοδομικό οργανωμένο οικισμό, ο οποίος θα καλύπτει όλες τις σημερινές αλλά και μελλοντικές ανάγκες του πληθυσμού του .

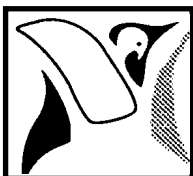
Λαμβάνοντας υπόψη τα προβλήματα και τις ανάγκες των επί μέρους πολεοδομικών ενοτήτων, έκρινε σκόπιμη την πολεοδόμηση τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 4 (που ορίζεται από την οδό Μοναστηρίου – Αγ. Παρασκευής – εγκαταστάσεων του ΟΣΕ και Ηλέκτρας Αποστόλου) η οποία παρόλο που βρίσκεται σε κεντρικό τμήμα του οικισμού και εκτείνεται κατά μήκος ενός από τους κύριους οδικούς άξονες (Μοναστηρίου) του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Θεσ/νίκης εμφανίζει φαινόμενα υποβάθμισης :

α. λόγω της θέσης ανάμεσα στις εγκαταστάσεις ΟΣΕ και Μοναστηρίου και β. με τη συσσώρευση επαγγελματικών χρήσεων οι οποίες δεν μπορεί να συνδυαστούν με την προτεινόμενη οικιστική χρήση, την έλλειψη υποδομών και ολοκληρωμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Στόχος του Δήμου είναι η επέκταση της οικιστικής χρήσης σ' όλες τις πολεοδομικές ενότητες με την ταυτόχρονη αναβάθμισή τους και την εξασφάλιση όλων των σταθεροτύπων για την σωστή οργάνωσή τους.

Σκοπός είναι να γίνει η περιοχή πόλος έλξης νέων κατοίκων στους οποίους θα εξασφαλίσει όλες τις προϋποθέσεις για την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής.

Σε επίπεδο πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιήθηκε η εφαρμογή των καθοδηγητικών προτάσεων του ΓΠΣ, οι οποίες είναι δεσμευτικές σε επίπεδο χρήσεων και στον καθορισμό των όρων δόμησης. Αντιμετωπίστηκαν σημειακά τα ιδιοκτησιακά προβλήματα, οι δεσμεύσεις που δημιουργούν οι εγκαταστάσεις

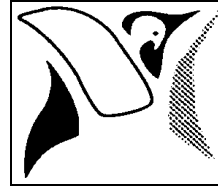
**Municipality of Menemeni**

El. Venizelou 167 & Delfon 2, 561 22 MENEMENI

THESSALONIKI GREECE

Tel. 726. 700, 1

FAX : 749. 991



Α.Π. / ΔΤΥ 2156

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

Ελ. Βενιζέλου 167 & Δελφών 2, 561 22 Μεμεμένη

Τηλ. : 729. 220, 30 - FAX : 749.991

E- mail : dhmmenem@otenet.gr

του ΟΣΕ και εξασφαλίστηκε η αναγκαία κοινωνική υποδομή για το σύνολο της πολεοδομικής ενότητας και κατ' επέκταση για το σύνολο του οικισμού.

Η πραγματοποίηση και ολοκλήρωση της πολεοδομικής μελέτης Βοσπόρου **εξασφαλίζει** :

1. Τον καθορισμό των χρήσεων, με το διαχωρισμό της περιοχής κατοικίας από τις περιοχές επαγγελματικών δραστηριοτήτων και όλων των προϋποθέσεων - περιορισμών και πολεοδομικών αναγκών για την ορθή ανάπτυξή τους

→ είναι προφανής η αναγκαιότητα καθορισμού των επιτρεπόμενων χρήσεων με κύριο στόχο την τόνωση της κατοικίας και το σαφή διαχωρισμό από τις επαγγελματικές δραστηριότητες.

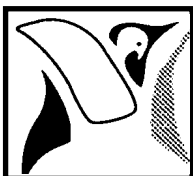
2. Ένα πλήρες και οργανωμένο δίκτυο δρόμων έτσι ώστε να επιτευχθεί η δυνατότητα ενοποίησης της περιοχής με τους γύρω οδικούς άξονες αλλά και ένα δίκτυο πεζοδρόμων – πρασίνου που διαχωρίζει σαφώς τις χρήσεις.

→ επιτυγχάνεται η ενοποίηση της αποκομμένης χωροταξικά περιοχής με τη δημιουργία οργανωμένου οδικού δικτύου προς τον οικισμό αλλά και την οδό Μοναστηρίου, σε συνδυασμό με τους υπέργειους χώρους στάθμευσης και υποχρεωτικούς υπόγειους στο πρόσωπο της Μοναστηρίου

3. Την απόκτηση των αναγκαίων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων με την εφαρμογή του άρθρου 13 Ν 1337/83, ο οποίος υποχρεώνει όλες τις ιδιοκτησίες σε εισφορά γης έτσι ώστε με μηδενικό κόστος και ΑΥΤΟΜΑΤΑ να έρχονται στην ιδιοκτησία του Δήμου όλες οι αναγκαίες εκτάσεις για το οδικό δίκτυο, πεζόδρομους, χώρους πρασίνου, αθλητισμού, εκπαίδευσης, πρόνοιας.

Β. Η πολεοδόμηση της υπόψη περιοχής με βάση το Ν 1337/83 εξασφαλίζει στο Δήμο τις αναγκαίες κοινωφελείς και κοινόχρηστες εκτάσεις. Συγκεκριμένα

- α. εξασφαλίζονται χώροι για : εκπαίδευση & πρόνοια : 3070 m², για πολιτισμό : 330 m², για πράσινο : 650 m² και με την ενοποίηση των ακάλυπτων 2290 τ.μ. και αύξηση οδικού δικτύου κατά 10 m² ,

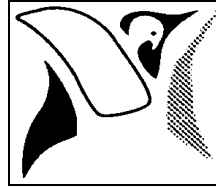
**Municipality of Menemeni**

El. Venizelou 167 & Delfon 2, 561 22 MENEMENI

THESSALONIKI GREECE

Tel. 726. 700, 1

FAX : 749. 991



Α.Π. / ΔΤΥ 2156

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

β. εξασφαλίζονται οι αναγκαίες υποδομές μέσω των οποίων θα τονωθεί η ζήτηση για κατοικία και αναβάθμιση της περιοχής.

Απ' την άλλη πλευρά με την πολεοδομική μελέτη επιλύονται προβλήματα που ανάγονται σε θέματα ανοικοδομησιμότητας κι εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας, καθόσον :

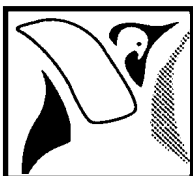
α. Το τμήμα της μεταξύ Αγ. Παρασκευής – εγκ/σεων ΟΣΕ – Σεφέρη – Μοναστηρίου διαθέτει ρυμοτομικό σχέδιο που εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 170 /1966 και το οποίο πρέπει να τροποποιηθεί άμεσα καθόσον η εφαρμογή του διογκώνει τα ιδίομορφα ιδιοκτησιακά προβλήματα, δεν εξασφαλίζει κοινόχρηστους χώρους και δεν προβλέπει προκήπια, ώστε να αποσυμφορηθεί το δομημένο περιβάλλον.

β. Το υπόλοιπο τμήμα (μεταξύ Σεφέρη – εγκαταστάσεων του ΟΣΕ - Ηλ. Αποστόλου – Μοναστηρίου) φαίνεται ως εκτός σχεδίου, ενώ με το Διάταγμα 53/63 στο οποίο έχουν επιβληθεί οι στοές επί της Μοναστηρίου εμφανίζεται ως ανοικτό οικοδομικό τετράγωνο.

Στο σημείο αυτό σημειώνεται πως το μεγαλύτερο μέρος των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο επί της οδού Μοναστηρίου έχει πρόβλημα στην οικοδόμηση του (η οποία πραγματοποιείται με τους όρους δόμησης των απέναντι οικοδομικών τετραγώνων) καθόσον είναι εκτός σχεδίου.

γ. Εκκρεμεί από το 1977 η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στη συμβολή των οδών Ηλέκτρας Αποστόλου και 25^{ης} Μαρτίου , η οποία ζητήθηκε από τη Δ/ση πολεοδομίας να ενσωματωθεί στην παραπάνω πολεοδομική μελέτη προκειμένου να λυθεί το πρόβλημα της οικοδόμησης των γύρω ιδιοκτησιών.

Με βάση τα παραπάνω συνάγεται ένα πρώτο συμπέρασμα – το οποίο είναι όμως βασικό για τη χάραξη σαφούς κατεύθυνσης – πως η αναγκαιότητα υλοποίησης της πολεοδομικής μελέτης και του νέου ρυμοτομικού σχεδίου θα εντάξει όλα τα παραπάνω τμήματα κάτω από ενιαία λογική σχεδιασμού με στόχο την επίλυση των εκκρεμών πολεοδομικών ρυθμίσεων και την εξασφάλιση όλων των απαραίτητων συνθηκών για την οικιστική ανάπτυξη του.

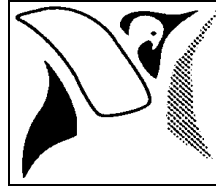
**Municipality of Menemeni**

El. Venizelou 167 & Delfon 2, 561 22 MENEMENI

THESSALONIKI GREECE

Tel. 726. 700, 1

FAX : 749. 991



Α.Π. / ΔΤΥ 2156

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

Γ. Στα πλαίσια της νέας πολεοδομικής μελέτης προβλέπεται - όπως είναι γνωστό - και η έγκριση ενός πολεοδομικού κανονισμού με βάση το οποίο θα δομείται εξεξής η περιοχή. Στην κατεύθυνση αυτή έχουμε :

α. Επιβολή οικοδομικών γραμμών πλάτους 3 μ. και 2 μ. ανάλογα με τα πλάτη των δρόμων και τα εμβαδά των οικοπέδων

β. Διατήρησή των στοών πλάτους 4,5 μ. επί της οδού Μοναστηρίου

γ. Επιβολή πίσω ορίου (υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος) στα ΟΤ που ορίζονται από την οδό Αγ. Παρασκευής – Αφροδίτης – Σεφέρη – Μοναστηρίου. Με αυτόν τον τρόπο θα εξασφαλιστεί στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων :

- Υποχρεωτικά ακάλυπτη έκταση πρασίνου, στην οποία θα αναλογεί 1 δένδρο / 15 τ.μ. και το ύψος των περιφράξεων των οικοπέδων που δε θα μπορεί να είναι ανώτερο των 40 εκ.
- Εφαρμογή του άρθρου 12 § 6 ΓΟΚ 85 για τη δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελεύθερων χώρων αποκλειστικά για πεζούς έτσι ώστε να υπάρχει η δυνατότητα πρόσβασης στον εσωτερικά ακάλυπτο χώρο από όλους τους γύρω δρόμους.
- Εφαρμογή (για την παραπάνω περίπτωση) των διατάξεων του άρθρου 12 § 6 ΓΟΚ 85 για το εμβαδόν των παραπάνω χώρων των οικοπέδων που εντάσσονται στο δίκτυο.

δ. Επιβολή υποχρεωτικών υπόγειων χώρων στάθμευσης επί της οδού Μοναστηρίου

ε. Καθορισμός της αρτιότητας των οικοπέδων ως εξής :

Προτείνεται 200 τ.μ. (Ε) – πρόσωπο 10 μ.

Κατά παρέκκλιση : θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα προϋφιστάμενα του '66 και όσα προκύψουν από την πράξη με ελάχιστο εμβαδό 180 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 10 μ.

στ. Κάλυψη Κατά ΓΟΚ

ζ. Καθορισμός του Συντελεστή Δόμησης :

Σύμφωνα με το ΓΠΣ προτείνεται στις επαγγελματικές χρήσεις ΣΔ 1,4 και στην περιοχή κατοικίας 2,1. Οι συντελεστές αυτοί καθορίζονται από τον Μέσο Συντελεστή Δόμησης ο οποίος για την ΠΕ 4 είναι 1,84

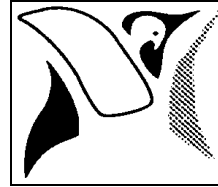
**Municipality of Menemeni**

El. Venizelou 167 & Delfon 2, 561 22 MENEMENI

THESSALONIKI GREECE

Tel. 726. 700, 1

FAX : 749. 991



Α.Π. / ΔΤΥ 2156

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

Υστερα από επεξεργασία των ισχυουσών πυκνοτήτων, της υπάρχουσας έκτασης για κάθε χρήση στο σύνολο της πολεοδομικής προτάθηκε από **τη μελέτη αύξηση του ΣΔ 2,21 για την περιοχή κατοικίας και διατήρηση ΣΔ 1,4 για τις επαγγελματικές χρήσεις, χωρίς να προκαλείται αλλαγή του Μέσου Συντελεστή Δόμησης.**

Ετσι λοιπόν από το Δεκέμβριο 1995 οπότε και άρχισε η πολεοδομική μελέτη το Δεκέμβριο του 1997 κατατέθηκε η πρόταση αυτή για έγκριση της Δ/σης Πολεοδομίας. Στις 1.6.99 οπότε και γνωμοδότησε το ΣΧΟΠ και μέχρι τώρα έγινε μεγάλη προσπάθεια ώστε να διασφαλιστεί η εφαρμογή του σχεδίου.

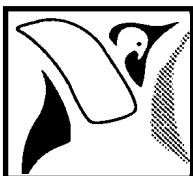
- ✓ **Με την αναστολή των οικοδομικών εργασιών**
- ✓ **Με την ταυτόχρονη πραγματοποίηση της Πράξης Εφαρμογής έτσι ώστε με την έγκριση της μελέτης να είναι σχεδόν ΑΜΕΣΗ και η ΕΦΑΡΜΟΓΗ της .**

Αυτό σημαίνει ότι έχουν αποκατασταθεί οι ιδιοκτησίες στις οποίες χωροθετούνται άλλες χρήσεις (εκπαίδευση και πρόνοια) και ετοιμάζονται οι νέοι κτηματολογικοί πίνακες στους οποίους θα φαίνονται τα τελικά εμβαδά των ιδιοκτησιών με τους νέους ιδιοκτήτες.

Δ. Συμπερασματικά από την εξέλιξη του θέματος αλλά και από τη μεγάλης έκτασης επεξεργασάιπου πραγματοποιήθηκε προκύπτει πως πρέπει άμεσα να ολοκληρωθεί η διαδικασία. Επισημαίνεται πως το Συμβούλιο Χωροταξίας (ΣΧΟΠ) γνωμοδότησε θετικά για το ρυμοτομικό σχέδιο ενώ πρότεινε τη διερεύνηση της διατήρησης των ΣΔ με πιθανή τροποποίηση του ΓΠΣ όταν θα έχουμε τη δυνατότητα να το τροποποιήσουμε

Με βάση λοιπόν τα σημερινά δεδομένα, δεν έχουμε τη δυνατότητα να τροποποιήσουμε το ΓΠΣ πριν το έτος 2000 και η τροποποίηση του δε σημαίνει καθόλου και αύξηση του ΣΔ . Αντίθετα η στασιμότητα του σχεδίου σ' αυτήν την τελική φάση, **θα δημιουργήσει μεγάλα προβλήματα στο Δήμο** και θα κινδυνέψει να ναυαγήσει η προσπάθεια όλων αυτών των χρόνων.

Γ' αυτό το λόγο επαναφέρουμε το θέμα στο Δημοτικό Συμβούλιο ώστε να λάβει υπόψη του τα νέα δεδομένα και να γνωμοδοτήσει για την πορεία της πολεοδομικής μελέτης.

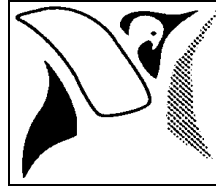
**Municipality of Menemeni**

El. Venizelou 167 & Delfon 2, 561 22 MENEMENI

THESSALONIKI GREECE

Tel. 726. 700, 1

FAX : 749. 991



Α.Π. / ΔΤΥ 2156

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

Προτείνεται λοιπόν η έγκριση των παραπάνω και η τελική γνωμοδότηση – απόφαση για την προώθηση των διαδικασιών για τη μελετητική ολοκλήρωση της πολεοδομικής μελέτης, ώστε σε σύντομο - κατά το δυνατό - χρονικό διάστημα να εγκριθεί το νέο ρυμοτομικό σχέδιο για την ανάπτυξη της περιοχής.

Ο Δ/ντής ΤΥ

Θανάσης Κ. Παππάς
Αρχιτέκτων με Α΄β.**ΕΣ. ΔΙΑΝΟΜΗ :**

1. Χρ. Αρχείο
2. Τμ. Μελ. – Κατ.
3. Γρ. Πολ.Μελ.
4. Γρ. Τοπογρ.
5. Σχ. φ.

**Municipality of Menemeni**

El. Venizelou 167 & Delfon 2, 561 22 MENEMENI

THESSALONIKI GREECE

Tel. 726. 700, 1

FAX : 749. 991