

Η Θεσσαλονίκη επεκτείνεται συνεχώς προς τα ανατολικά, καθώς αυξάνεται η ζήτηση για πρώ

# 37.650 στρέμματα υποψήφια

Του ΕΥΓΥΝΙΑΣ ΒΑΤΣΙΑ,  
ΦΑΝΗΣ ΣΟΒΙΤΖΗ

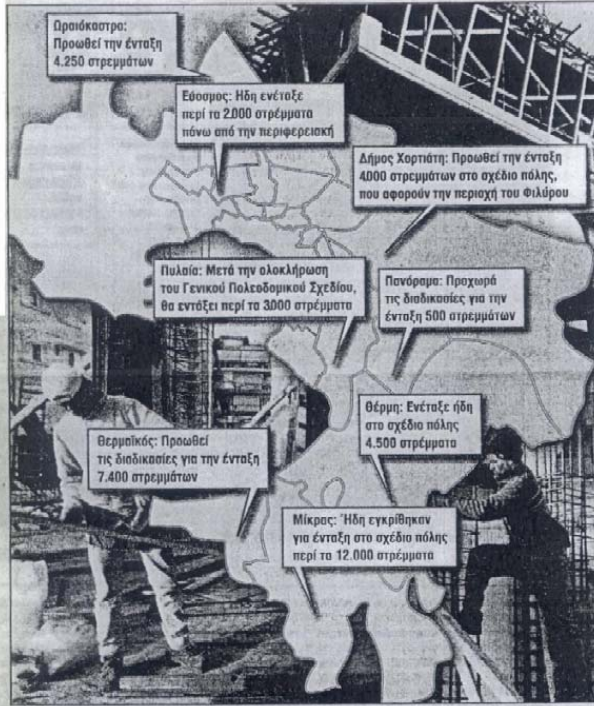
Η Θεσσαλονίκη πηδία ανατολικά. Περίπου 31.400 στρέμματα υπολογίζεται ότι προορίζονται για ένταξη στο σχέδιο πόλης οι δήμοι της ανατολικής πλευράς της πόλης, δεδομένης της οικιστικής και πληθυσμιακής ανάπτυξης που σημειώνεται τα τελευταία χρόνια. Η ζήτηση για πρώτη κατοικία στα ανατολικά είναι εντυπωσιακή, γεγονός, υποχρεώνει τις διακρίσεις των δήμων να προχωρήσουν τις διαδικασίες ολοκλήρωσης των γενικών πολεοδομικών σχεδίων.

**Τ**ο Χορτιάτι, το Πανοράμα, τιν Φιλύρα, το Θέρμη, το Θεσσαλονίκη για την ανάπτυξη και τον τουρισμό. Αλλά και προς όφελος των κατοίκων της πόλης, οι οποίοι επιθυμούν να ζήσουν σε πιο υγιεινά περιβάλλοντα. Τα νέα σχέδια της Θεσσαλονίκης προορίζουν περίπου 4.250 στρέμματα, και ο Έσορος, που ήδη εντάσσεται περίπου 2.000 στρέμματα από την περιφερειακή οδό.

Οι επικείμενες αυτές πράξεις να γίνουν με ιδιαίτερη προοχή και σε βάθος στο γενικό πολεοδομικό σχέδιο της Θεσσαλονίκης. Παράλληλα, όπως τονίζουν οι αρμόδιοι, πρέπει να ληφθούν υπόψη κυρίως οι οικονομικές δυνατότητες των δήμων να δημοπρατούν τις απαραίτητες υποδομές στις πρώτες επεκτασεις.

**Οργανισμός Ρυθμιστικού**  
Οι προτάσεις για τα γενικά πολεοδομικά σχέδια και για τη συνδυασμένη των ήδη υπάρχοντων σχέσεων στον Οργανισμό Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης, ο οποίος τηρεί τις γραμμές της γενικής χωροταξικής πολιτικής που προβλέπει ποιος είναι οι μέλλοντες επεκτασεις που μπορούν να γίνουν.

Καταργώντας την καινοτομία που επικρατεί στη Θεσσαλονίκη, ο αντιπρόεδρος του Οργανισμού Ρυθμιστικού, Θανάσης Παπαδόπουλος, τονίζει ότι "πολλοί δήμοι έχουν ήδη γενικά πολεοδομικά σχέδια, ένα σημαντικό κόστος συντάσσονται του γενικού πολεοδομικού σχεδίου και διεκδικούν τα όριά τους, με σκοπό στο μέλλον να ενταχθούν και άλλες περιοχές στο σχέδιο... Παράλληλα", συνεχίζει, "υπάρχουν και ορισμένοι οικισμοί πολεοδομικοί δήμοι, οι οποίοι είναι



τα οποία τους με απόφαση νομάρχη και σήμερα δεν διαθέτουν καν πολεοδομικό σχέδιο, όπως για παράδειγμα ο Χορτιάτι".

**ΤΕΕ: Υπερβολικές απαιτήσεις**  
Για υπερβολικές απαιτήσεις των δήμων σε ό,τι αφορά τις επεκτασεις κάνει λόγο ο πρόεδρος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος / Τμήμας Κεντρικής Μακεδονίας, Σάκης Τσιτσόπουλος.

"Η επέκταση στην Θεσσαλονίκη δείχνει να γίνεται ανατολικά, τους γιατί είναι ακριβότερη εκεί η οξεία της γης και υπάρχει μεγαλύτερο ενδιαφέρον. Η επέκταση στο πολεοδομικό συγκρότημα ξεκινά από τα όρια της Θεσσαλονίκης προς Πυλαία

Θέρμη, Καλαμαριά. Η πρώτη οικιστική έκρηξη σημειώθηκε στον Έσορο και λιγότερο στα Σπυριδιόπολη, η οποία ολοκληρώθηκε στις αρχές της δεκαετίας του '90.

"Πάντως, η ανάπτυξη κάθε περιοχής πρέπει να έχει κοινούς κοινωνικούς, τις οποίες οι αρμόδιοι θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη. Στο Φιλάφου, για παράδειγμα, που είναι εκτός πολεοδομικού συγκροτήματος, πρέπει να δοθεί αν υπάρχουν οι απαιτούμενες υποδομές για την όμοια επέκταση και η δυνατότητα έχει ο δήμος για να τις δημοπρατήσει. Από την άλλη, στην περιοχή της Περείρας δεν υπάρχουν αναμιμμερικά ούτε δρόμοι καλά καλά ούτε αποχετεύονται εν έτη 2003.

"Μάσκα οι δήμοι πρέπει να δουν ότι ο ρόλος τους είναι να μην υποβιβάζουν το περιβάλλον, να μην κλείνουν τα θέματα, να κάνουν περιεχόμενα προτάσεις και όχι να κάνουν κοινωνική πολιτική μόνο από άμεσες βολές".

**Δήμος Πανοράματος**  
Η δημοτικότητα που παρουσιάζει το Πανόραμα σε σχέση με τους όμορους δήμους είναι ότι η πιεστική, στο μεγαλύτερο μέρος των διακρίσεων της ορίων, ήταν ήδη ενταχμένη στο σχέδιο πόλης.

Παρό' όλα αυτά η δημοτική αρχή προγραμματίζει την ένταξη 500 στρεμμάτων στο σχέδιο πόλης, έκταση που βρίσκεται μεταξύ των ορίων Πανο-

ράματος και Θέρμης. Ο δήμαρχος Γεώργιος Κατζάβος επισημαίνει ότι μεγάλο τμήμα του δήμου είναι ήδη ενταχμένο στο σχέδιο πόλης είτε γιατί αποτελείσε περιοχή του οικιστικού κέντρου είτε γιατί ήταν περιοχή που δημιουργήθηκε με Προεδρικό Διάταγμα, όπως είναι των "Τοπαλιόρων", κοντά στις Κορώνες, το "Βόρειο 751" και της "Μεσοκονιάς". Στην περιοχή της επέκτασης, αλλά με ο δήμαρχος, η αποκορύφωση θα αρχίσει μέσα στην επόμενη πενταετία, καθιστώντας την περιοχή οικισμό για πρώτη κατοικία. "Η αποκορύφωση πιστεύω ότι θα αρχίσει στην απαιτητική ζήτηση των οικοικών εκτάσεων, να αποσφραγιστεί δηλαδή από το θαλασινό Θεσσαλονίκης ποιος είναι δοστικός και ποιες είναι αστικές", αντ'ερ ο κ. Κατζάβος, και πρόσθεσε ότι ήδη οι θηγαίνοι κάτοικοι έχουν προσηύξει στα βεβαρημένα δημοτικά επιτηρητή, όπως οι δημοτικές θα αρχίσουν άμεσα μετά. "Στόχος του δήμου είναι να κατοχυρώσει το υψηλό επίπεδο στην προστασία των κατοίκων σε συνδυασμό με την προστασία του περιβάλλοντος. Αυτό μάλλον θα είναι και τα στοιχεία της προώθησης μας για την επέκταση του σχεδίου πόλης", σημειώνει.

**Δήμος Χορτιάτι**  
Στην επέκταση του δημοτικού ορίου στο δημοτικό διαμέρισμα του Φιλάφου προχωρά ο δήμαρς Σοφία, ενσωματώντας στο σχέδιο πόλης περίπου 4.000 στρέμματα. Ήδη έχει ανατεθεί η μελέτη αστυνομίας, καταπολέμησης, πολεοδομίας και αρχιτεκτονικής εφαρμογής περιοχών των δημοτικών διαμερισμάτων Χορτιάτι, Φιλάφου, Ανθεσσαλονίκη και Εξοχής. Η μελέτη, το κόστος της οποίας θα ανέλθει σε 2.500.000 ευρώ, θα υποβληθεί, σε πρώτη φάση για τα 4.000 στρέμματα του Φιλάφου, σε άλλες οικοδομήσεις, κοινοχρήσιμων χώρων, πλατείες πάρκα κ.α. καθώς και τα σημεία στα οποία απαιτείται να γίνει η κάρτα του σχεδίου έκτασης, που μελλοντικά θα συνδέεται με την περιφερειακή οδό.

Ο δήμος εκτιμά ότι η μελέτη θα ολοκληρωθεί στα επόμενα τριμήνα χρόνια, οπότε το Φιλάφου θα αποτελεί μία από τις επόμενες περιοχές πρώτης κατοικίας στο δημοτικό διαμέρισμα της Θεσσαλονίκης. Σχολούν με τον δήμαρχο Χορτιάτι, Μιχάλη Γερανό, μετά την ολοκλήρωση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου που συντάσσεται από τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης, στο μέλλον θα επικρατήσουν και τα άλλα τρία δημοτικά διαμε-

τη κατοικία - Ποιες περιοχές προτείνονται σε κάθε δήμο του πολεοδομικού συγκροτήματος

# για ένταξη στο σχέδιο πόλης

ριόμυτι, Χοροίτισ, Εξοχή και Αεθλοστοχόρι.

## Δήμος Ευόσμου

Στην επίσημη του μεσοκομικού σχεδίου πάνω από την περιοχή οικόπεδο προχώρα ο δήμος Ευόσμου, διανοίγει τη συνταξιοδοτική περιουσία οικογένειας σε μια έκταση 2.000 στρεμμάτων. Η πληθυσμιακή έκταξη που παρουσιάζει τα τελευταία δεκαετία ο τρίτος μεγαλύτερος δήμος του πολεοδομικού συγκροτήματος οδηγεί σε τη δημοτική αρχή να επικεντρώσει την περιοχή της Νέας Πολυίας, προκηρώντας να καλύψει τις αυξανόμενες ανάγκες οίκησης. Επίσης για τη διεκδίκηση των μετακινούντων, ιδιαίτερα των νέων ηλικιών, και πάλι να είναι το περιφερειακό όργανο ο δήμος θα κατασκευάσει δύο νέες εξυπηρετήσεις, έργα τα οποία βρίσκονται σήμερα στο στάδιο της μελέτης που σύντομα ολοκληρώνεται. Στον πρώτο των έργων υποέργου, ήδη στην περιοχή της εκκίνησης και σε απόσταση 800 μέτρων από την περιφερειακή οδό, ο δήμος εκτελούν έργα για μεσοκομική και ασφαλιστική. "Η νέα επίκληση είναι προνομιακή περιοχή και θα οικοδομηθεί τον πλέον ελαστικό οικισμό για πρώτη κατοικία, καθώς βρίσκεται στο υψηλότερο σημείο του Ευόσμου με μοναδική θέα", υπογραμμίζει ο δήμαρχος Παναγιώτης Αλεξανδρόπουλος. Σήμερα μόνο στη Νέα Πολυία ο πληθυσμός φτάνει τις 35.000, σε σύνολο 100.000 κατοίκων του Ευόσμου.

## Δήμος Πρωτοκαστρίου

Η περιοχή του Πρωτοκαστρίου αποτελεί μια ιδιόμορφη περίπτωση στον νομό Θεσσαλονίκης, αφού η έκτα-

## ΠΥΛΑΙΑ, ΘΕΡΜΗ, ΘΕΡΜΑΪΚΟΣ, ΜΙΚΡΑ

### Αυξημένη η ζήτηση στέγης στα ανατολικά

**Η** Πολυία, ο μεγαλύτερος σε έκταση δήμος του πολεοδομικού συγκροτήματος, προβάλλει για πρώτη φορά μετά από δεκαετίες, χάρη στην ανάθεση της μελέτης του γενικού πολεοδομικού σχεδίου των 28.000 στρεμμάτων που καλύπτουν συνολικά τα διοικητικά του όρια. Ο δήμαρχος Βασίλης Καραλάης υπογραμμίζει ότι η σύνταξη του γενικού πολεοδομικού σχεδίου θα επιλύσει οριστικά όλα τα προβλήματα που υπάρχουν στην περιοχή αλλά και αυτά που ενδέχεται να ανακύψουν στην εκτός σχεδίου περιοχή. "Στις προθέσεις μας είναι να ενταχίσουμε στο σχέδιο πόλης περίπου 3.000 στρέμματα ανατολικά του δήμου Πολυίας. Πολυτικά μας πρόβλημα είναι η όσο το δυνατόν περισσότερη οικιστική και εμπορική ανάπτυξη της περιοχής της Πολυίας", υπογραμμίζει ο κ. Καραλάης.

## Δήμος Θέρμης

Πληθυσμιακά και οικιστικά ανάπτυξη σημειώνεται τα τελευταία χρόνια στο δήμο Θέρμη, ο οποίος αποτελεί μία από τις επιλεγμένες περιοχές για πρώτη κατοικία. Το μεσοκομικό σχέδιο επικεντρώνει γύρω από τα όρια του υπάρχοντος οικισμού της Θέρμης και της κοινότητας Τριπιδίου, Βορειοανατολικά μέχρι και τα όρια του Πανοραμίου, φαινόμενα μέχρι το ύψος του οδικού άξονα προς Νέα Μου-

δρα. Η έκταση που θα υποδοθεί για ανοικοδόμηση σε περίπου ένα χρόνο φτάνει τα 4.400 στρέμματα, ενώ ο συνολικός δήμος στην περιοχή της εκκίνησης ορίζεται στα 6,38. Την ίδια ώρα προχωρούν τα προγραμματισμένα έργα υποδομής, όπως πεζοδρομώσεις, ασφαλιστικές φράξεις και δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης.

Η ραγδαία αύξηση του πληθυσμού στη Θέρμη την τελευταία δεκαετία, σημειώνει ο δήμαρχος Θεόδωρος Παπαδοπούλης, είναι ένας από τους βασικούς λόγους για να προχωρήσει η επέκταση του μεσοκομικού σχεδίου. Έργα στην υπάρχουσα οικόπεδο του δήμου ο πληθυσμός φτάνει τις 17.000, ενώ κατά την τελευταία απογραφή αριθμούσε 9.132, σημειώνοντας αύξηση 76%.

## Δήμος Θερμαϊκού

Ο κατοχυρωμένος δήμος Θερμαϊκού προχωρά στην κατάρτιση ενός γενικού πολεοδομικού σχεδίου, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται επέκταση σε 7.400 στρέμματα. "Σχηματικά, η περιοχή αυτή βρίσκεται πάνω από την οδό Θεσσαλονίκης - Μικανίωνας, σε μια νοτιοανατολική περιοχή 800 μέτρων", εξηγεί ο δήμαρχος Θερμαϊκού Αντώνης Μαντζάρης. Στόχος της δημοτικής αρχής είναι να μην οικοδομηθεί όλη η έκταση, αλλά αντίθετα να γίνει μια παρέμβαση φιλική προς το περι-

βάλλον και τους κατοίκους. "Ζητάμε ένα οικιστικά χαμηλό συντελεστή δόμησης 0,4, τον ίδιο δείκτη με αυτόν που ισχύει στις περιοχές παραρτηριακής κατοικίας. Επιθυμούμε με αυτό τον τρόπο να πετύχουμε μια παρέμβαση φιλική για το περιβάλλον, καθώς δεν θέλουμε να οικοδομηθούμε τα πάντα, αν και αυτό δεν είναι προς όφελος των περίπου 3.000 κατοίκων. Δεν γίνεται όμως για το δικό του όφελος να αγνοήσουμε τις ανάγκες των υπολοίπων 27.000 κατοίκων", προσθέτει ο κ. Μαντζάρης.

## Δήμος Μίκρας

Αυξημένη ζήτηση πρώτης κατοικίας παρατηρείται τα τελευταία χρόνια στο δήμο Μίκρας. Σύμφωνα με τον δήμαρχο Θεόδωρο Γεωργιάδη, έχει ήδη εγκριθεί το γενικό πολεοδομικό σχέδιο του δήμου Μίκρας, με μια έκταση 12.000 στρεμμάτων στις περιοχές του Παλιούριου, του Τριλόφου, του Σκολιού και της Καρφίας. "Σε αυτή τη φάση βρισκόμαστε στη διαδικασία της πολεοδομικής, ασόσο υπάρχει πρόβλημα με το κόστος, καθώς δεν έχουμε τα απαραίτητα κονδύλια για να προχωρήσουμε στη μελέτη πολεοδομική", δηλώνει χαρακτηριστικά ο κ. Γεωργιάδης και προσθέτει ότι η πολιτεία θα επενδύσει μερικά, ώστε να δώσει περισσότερα κονδύλια για αυτούς τους σκοπούς.

ση που εγκρίθηκε για έναρξη στο σχέδιο πόλης 4.250 στρέμματα, είναι σχεδόν διπλάσια από αυτή που καλύπτει η περιοχή. Στον οικισμό θα δοθεί δημοτεχνική ένα νέο Ορειόκαστρο. Μέχρι το 1964, εξηγεί ο δήμαρχος Νίκος Μυιάσης, ο Ορειόκαστρο κάλυπτε έκταση 1.788 στρε-

μμάτων. Το 1994 προχώρησε η επίκληση σχεδίου σε 1.290 στρέμματα, στην οποία η σημερινή σημερινή, σε αποχέτευση σήμερα ο οικισμός να καλύψει συνολικά έκταση 2.988 στρεμμάτων.

Η νέα περιοχή της επέκτασης αρχίζει από τα όρια με την κοινότητα Ευκαρπίδας, συγκεκριμένα από

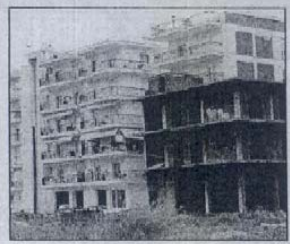
την περιοχή Παναθήνια, και φτάνει μέχρι τα όρια με την παλιά κοινότητα της Νεοκωρύφης του σημερινού δήμου Καλλιθέας, πάνω από τη συμβατική οδό.

"Η πρόταση για την ένταξη των 4.250 στρεμμάτων στο σχέδιο πόλης εγκρίθηκε από τον ΟΡΦ και ήδη ο

φάκελος έχει κατατεθεί στο ΥΠΕΧΩΔΕ", σημειώνει ο κ. Μυιάσης και προσθέτει ότι ήδη στην έγκριση της μελέτης και η προέξηση εφαρμογής. Η ανοικοδόμηση της περιοχής πρόκειται να αρχίσει σε ποινές μερικών χρόνων.

## ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ

### Πόσο κοστίζει η νέα κατοικία



Ο πρόεδρος της Ένωσης Κτηματομεσίων Θεσσαλονίκης, Γρηγόρης Λιάνας, εξηγεί ότι το κοστολόγιο κατασκευής ενός οπισθό και η τιμή πώλησης του εξαρτάται κυρίως από την αντιπροσώπη. Σύμφωνα με τον ίδιο, με τις επεκτάσεις των οικιστικών ορίων των δήμων της Θεσσαλονίκης θα μειωθεί και η τιμή κατοικίας. "Η ανάπτυξη στην Θεσσαλονίκη έχει φθάσει περίπου στο 70% και είναι η μοναδική στην Ελλάδα που έχει τόσο υψηλό ποσοστό, την ώρα που στην Αθήνα, στις καλύτερες περιοχές, το ποσοστό της ανάπτυξης φτάνει το 50%", προσθέτει ο κ. Λιάνας.