

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΔΗΜΟΣ ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ- ΕΥΟΣΜΟΥ



Μελέτη
ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ
ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
Δ.Ε. ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ Δ. ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ-ΕΥΟΣΜΟΥ
ΣΤΑΔΙΟ Β -ΠΡΟΤΑΣΗ

Συντάξας:

ΓΙΑΝΝΗΣ ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ
πολεοδόμος – χωροτάκτης
Α. ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ 138, 54249, ΘΕΣ/ΝΙΚΗ
τηλ. 2310.316488, φαξ 2310.322778

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2012

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

- 1.1. ΓΕΝΙΚΑ
- 1.2. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ
- 1.3. ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ
- 1.4. ΛΟΙΠΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

ΣΤΑΔΙΟ Β' ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ Γ.Π.Σ. Δ. Ε. ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ-ΕΥΟΣΜΟΥ.

Π. 1.- ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ Ο.Τ.Α.

Π. 1.2.- ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

- Π. 1.2.1.- Εξέλιξη μόνιμου πληθυσμού ΟΤΑ

Π.2.- ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΠΡΩΗΝ ΔΗΜΟΥ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ-ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ

- Π.2.1.- Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης (ΠΟΑ)
- Π.2.2.- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)
 - Π.2.2.1.- Υφιστάμενη κατάσταση στην εκτός σχεδίου περιοχή
 - Π.2.2.2. - Γενικά - στόχοι
 - Π.2.2.3.- Προστασία από τις εγκαταστάσεις υψηλής επικινδυνότητας για πρόκληση βιομηχανικών ατυχημάτων μεγάλης έκτασης στον ΟΤΑ
 - Π.2.2.4 - Περιοχή με κωδικό ΑΒ6
 - Π.2.2.5 - Περιοχή με κωδικό ΑΑΑ1
 - Π.2.2.6 - Περιοχή με κωδικό ΕΒ3
- Π.2.3.- Γενικές Διατάξεις
- Π.2.4.- Ιδιαίτερες χρήσεις
- Π.2.5.- Ειδικό περιορισμοί
- Π.2.6.- Λοιπά μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος στον ΟΤΑ

Π.3. – ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ**Π.3.1.- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ****Π.3.1.1.- Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης (ΠΟΑ).**

Π.3.1.1.1.- Πολεοδομικές Ενότητες

Π.3.1.1.2.- Πληθυσμιακό μέγεθος – Πληθυσμιακή κατανομή στις Π.Ε.

Π.3.1.1.3 - Περιοχές μη οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων.

Π.3.1.1.4.- Περιοχές Κατοικίας – Κεντρικές λειτουργίες

Π.3.1.1.5.-Προστασία αστικών περιοχών από τις εγκαταστάσεις υψηλής επικινδυνότητας

Π.3.1.1.6.- Ανασχεδιασμός περιοχής πρώην εργοστασίου Φιλίππου

Π.3.2.- ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ

Π.3.2.1.-Κοινωνικές Υποδομές επιπέδου Πολεοδομικών Ενοτήτων
Ελεύθεροι χώροι – Πράσινο - Παιδικές χαρές

Π.3.2.2.-Κοινωνική υποδομή της Π.Ε.

Π.3.2.3.-Κοινωνικές Υποδομές υπερτοπικού επιπέδου

Π.3.2.4.-Κοινωνικές Υποδομές επιπέδου ΟΤΑ

Π.3.3.- ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**Π.3.4.- ΔΙΚΤΥΑ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ & ΥΠΟΔΟΜΩΝ**

Π.3.4.1- Μεταφορική Υποδομή

Π.3.4.2- Λοιπά Δίκτυα Τεχνικών Υποδομών

Π.3.4.2.1.-Ύδρευση

Π.3.4.2.2.-Αποχέτευση ομβρίων και ακαθάρτων

Π.3.4.2.3.-Τηλεπικοινωνίες, Ραδιοτηλεοπτικό δίκτυο

Π.3.4.2.4.-Ηλεκτρική ενέργεια

Π.3.4.2.5.-Καύσιμο αέριο

Π.3.4.2.6.-Απορρίμματα

Π.3.5.- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ**Π.3.6.- ΑΣΦΑΛΕΙΑ – ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ**

Π.3.6.1.- Προστασία από σεισμό (Χάρτης Π.3.1-Π.3.2)

Π.3.6.2.- Πυροπροστασία

Π.3.6.3.-Προστασία ρεμάτων

Π.3.6.4.-Προστασία από ακτινοβολίες κεραιών.

Π.3.6.5.-Λοιπά μέτρα

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΙΝΑΚΩΝ

Ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή ανά Πολεοδομική Ενότητα και στο σύνολο των πολεοδομικών ενότητων

1.- ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1.- ΓΕΝΙΚΑ

Η παρούσα μελέτη αποτελεί πρόταση Αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της σημερινής Δημοτικής Ενότητας Κορδελιού του νέου Καλλικρατικού Δήμου Κορδελιού–Ευόσμου. Η σύνταξη της άρχισε από το 1996 με στόχο την προσαρμογή του θεσμοθετημένου σχεδιασμού στο πλαίσιο του χωρικού-αναπτυξιακού σχεδιασμού που διαμορφώθηκε με τους νόμους Ν.2508/97 για «τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών», και Ν.2742/99 για «το χωροταξικό σχεδιασμό και την αιεφόρο ανάπτυξη» αλλά και τις μεταβολές που σημειώθηκαν στα δεδομένα της περιοχής από το 1987 έτος της αρχικής σύνταξης του Γ.Π.Σ. (Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 68225/3430/3-11-1987 (ΦΕΚ20Δ/18-1-1988)

Η μελέτη μετά την Α φάση παρέμεινε ανενεργή για μεγάλο χρονικό διάστημα κυρίως λόγω προβλημάτων στον σχεδιασμό των χρήσεων γης των περιοχών που γειτονεύουν με τα ΕΛ.ΠΕ. και ενεργοποιήθηκε εκ νέου με την σύμβαση της 9-12-07 μεταξύ του Δημάρχου Ελευθερίου - Ν. Κορδελιού και των νέων Αναδόχων της μελέτης (εταιρεία μελετών «ΤΟΠΟΣ». Α. Καλτσίδης-Ι. Αγγελίδης Ε.Ε.) .

Η μελέτη συντάσσεται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία (νόμοι 1337/83 και 2508/97), την απόφαση με αρ.9572/1845/00 του τότε Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., τις παλαιότερες προδιαγραφές σταθεροτύπων που έχουν εγκριθεί με την με αριθμ. 15632/704/30-3-1983 Απόφαση του Υπουργού ΧΟΠ, και τα νεώτερα σταθερότυπα σύνταξης Καποδιστριακών ΓΠΣ της υπουργικής απόφασης 10788/2004. Ακολουθούνται οι κατευθύνσεις της Δημοτικής Αρχής και της Εποπτεύουσας Υπηρεσίας που προβλέπονται για την ευρύτερη περιοχή της Θεσ/νίκης από τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Θεσ/νίκης.

Το 2010 κατατέθηκαν στον Οργανισμό Ρυθμιστικού αναθεωρημένα τεύχη του Α' Σταδίου της μελέτης που περιλαμβάνουν Ανάλυση και εναλλακτικές προτάσεις Προμελέτης του Αναθεωρημένου ΓΠΣ. του τότε Δήμου Ευόσμου. Επί της προμελέτης κοινοποιήθηκαν στον ΟΤΑ παρατηρήσεις του ΟΡ.ΘΕ (αρ πρ. 316 π.ε./25-5-2011).

Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει τις τελικές προτάσεις του Β Σταδίου της μελέτης όπως διαμορφώθηκε μετά την σύνταξη εναλλακτικών προτάσεων στην Α' φάση, τις παρατηρήσεις του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης, και τις σχετικές αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου. Μετά από την αλλαγή του Θεσμικού πλαισίου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης με το Σχέδιο Καλλικράτης, το υπό Αναθεώρηση ΓΠΣ αναφέρεται πλέον στην Δημοτική Ενότητα Κορδελιού του νέου Καλλικρατικού Δήμου Κορδελιού–Ευόσμου.

Με την ευκαιρία της σύνταξης της παρούσης Β' φάσης εκφράζουμε τις ευχαριστίες μας στον Δήμαρχο Ελευθερίου-Ευόσμου Ευστ. Λαφαζανίδη, τους αιρετούς Δημ. Συμβούλους, τους Διευθυντές των Υπηρεσιών και όλους τους υπαλλήλους του Δήμου και όλων των εμπλεκομένων Φορέων και δει του ΟΡ.ΘΕ., για την πολύτιμη συνεργασία τους.

1.2. - ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η θεσμοθέτηση, πριν από εικοσιπέντε περίπου χρόνια, το 1988, του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του τότε Δήμου Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού αποτέλεσε βασικής σημασίας ρύθμιση, για τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής, καθορίζοντας τους βασικούς όρους και περιορισμούς της οικιστικής ανάπτυξης, την διαφύλαξη της γης που προορίζεται για κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις, και την προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος.

Με δεδομένη την έντονη πληθυσμιακή αύξηση της περιοχής του πρώην Δήμου (για την οποία γίνεται λόγος στο σχετικό κεφάλαιο της μελέτης), στο σχεδόν εικοσιπενταετές χρονικό διάστημα της εφαρμογής του μετά την αναθεώρηση, γρήγορα προέκυψαν νέα στοιχεία και δεδομένα, κυρίως σε ότι αφορά την πληθυσμιακή σύνθεση των κατοίκων, τις ανάγκες υποδομών, το πλαίσιο των επιτρεπομένων χρήσεων γης, τις ανάγκες προγραμματισμού και δράσης των Φορέων, στον σχεδιασμό της μεταφορικής υποδομής, την καθιέρωση νέων θεσμών και νομοθεσίας στην διοίκηση, αλλά και στην γενικότερη και θεσμοποιημένη αντίληψη της προστασίας του περιβάλλοντος αλλά και της προστασίας από μεγάλα βιομηχανικά ατυχήματα.

Ειδικότερα έντονη παρουσιάζεται -για διάφορους λόγους που αναλύονται στην συνέχεια- η ανάγκη αποσαφήνισης των ρυθμίσεων του Γ.Π.Σ. στην περιοχή της γειτονίας του Βιομηχανικού Συγκροτήματος των Διαβατών, προς την κατεύθυνση της διαφύλαξης των κατοίκων από κινδύνους σε σχέση με τις γειτονεύουσες εγκαταστάσεις των ΕΛ.ΠΕ με παράλληλη εξασφάλιση της ανάπτυξης της περιοχής και της εξυπηρέτησης των κατοίκων.

Εκ παραλλήλου προέκυψε αναγκαία και επιτακτική ανάγκη προσαρμογής στον χωρικό αναπτυξιακό σχεδιασμό που διαμορφώθηκε μετά την τελευταία αναθεώρηση με τους νόμους Ν.2742/99 για «το χωροταξικό σχεδιασμό και την αειφόρο ανάπτυξη» και Ν.2508/97 για «τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών». Το νέο ΓΠΣ, θα πρέπει σύμφωνα με τις αρχές που τίθενται με το νεότερο θεσμικό πλαίσιο, να εναρμονίζεται προς τις επιλογές και κατευθύνσεις των ανωτέρων επιπέδων χωρικού σχεδιασμού και οδηγεί σε ολοκληρωμένη και συνολική χωρική οργάνωση του πρώην Δήμου περιλαμβάνοντας στις ρυθμίσεις και την εξωαστική περιοχή. Ικανοποιούνται έτσι οι αναγκαίες συνθήκες χωρικής ολοκλήρωσης και αναπτυξιακής συνεργίας που επιτρέπουν την εναρμόνιση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού με τους γενικότερους στόχους και με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης και της αειφορίας.

Ταυτόχρονα πρέπει να αντιμετωπισθούν επιμέρους ζητήματα που δημιούργησε κατά περιοχές το θεσμοθετημένο πολεοδομικό καθεστώς και η ανάγκη εξασφάλισης της συμβατότητας ανάμεσα στο ισχύον ΓΠΣ και στα ισχύοντα Πολεοδομικά Διατάγματα όπου υπάρχουν σημεία ασυμφωνίας. Ειδικότερα θα πρέπει να επανασχεδιασθεί και να ελεγχθεί εκ νέου ο σχεδιασμός γενικής, αμιγούς κατοικίας και περιοχών κεντρικών λειτουργιών καθώς εδώ και πολλά χρόνια καθημερινά τίθενται προβλήματα στην Δημοτική αρχή λόγω των αναγκών του οικισμού και των πολιτών.

Με βάση το παραπάνω θεσμικό πλαίσιο, ένα πρόσθετο ζήτημα που πρέπει να αντιμετωπίσει το νέο ΓΠΣ είναι η προστασία και ο άμεσος χαρακτηρισμός των ζωνών υποδοχής της περιστατικής περιοχής του οικισμού που δέχεται πιέσεις από την ανάπτυξη βιοτεχνιών, χονδρεμπορίου, αποθηκευτικών χώρων, αθλητικών εγκαταστάσεων, χώρων πώλησης και αποθήκευσης καυσίμων. Έτσι πρόέκυψε η ανάγκη θεσμοθέτησης χρήσεων γης στην εκτός σχεδίου πόλης περιοχή του ΟΤΑ σύμφωνα με τον ν. 2508/97.

1.3.- ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η μελέτη πέραν του γενικού ελέγχου επικαιροποίησης, επικεντρώνεται σε ορισμένα ζητήματα, που ανέκυψαν κατά την εφαρμογή του Γ.Π.Σ. και συγκεκριμένα:

- α) Την εξασφάλιση της συμβατότητας ανάμεσα στο Γ.Π.Σ. και τα ισχύοντα Πολεοδομικά Δ/γματα, όπου υπάρχουν σημεία ασυμφωνίας.
- β) Τον έλεγχο της υφιστάμενης κατάστασης χρήσεων των περιοχών γενικής και αμιγούς κατοικίας, των τοπικών κέντρων των γειτονιών και των περιοχών επαγγελματικών-βιοτεχνικών εγκαταστάσεων με στόχο τον επανασχεδιασμό τους. Ειδικότερα δε τον έλεγχο του ορίου Γ.Π.Σ., τον επανασχεδιασμό των χρήσεων γης και τον επανασχεδιασμό της μεταφορικής υποδομής στην περιοχή της 5ης Πολεοδομικής Ενότητας, στην ζώνη γεινίασης των ΕΛΠΕ.
- γ) Τον έλεγχο στην εκτός Σχ. Π. περιοχή βιομηχανικών εγκαταστάσεων (συγκρότημα Διαβατών) που ανήκει στον πρώην ΟΤΑ για την αποτροπή εγκατάστασης επικίνδυνων μονάδων.
- δ) Την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής ΖΕΠ, ο χαρακτηρισμός της οποίας έχει ήδη αρθεί αυτοδίκαια, λόγω της μη εφαρμογής του προγράμματος ενεργού πολεοδομίας, την πρώτη πενταετία από την έγκριση της ΖΕΠ.
- ε) Τον έλεγχο του σχεδιασμού σε πολύ συγκεκριμένες περιοχές χαρακτηρισμού μεγάλων κοινωφελών χώρων και σε σημεία, όπου ο πρώην Δήμος Ελευθερίου - Ν. Κορδελιού ξεκίνησε την διαδικασία δημιουργίας κοινωφελών εγκαταστάσεων, που δεν έχουν χωροθετηθεί από το Γ.Π.Σ.
- ε) Τη διόρθωση των ορίων της Δημοτικής Ενότητας Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού, σε σχέση με την Ενότητα Ευόσμου του ενιαίου Καλλικρατικού πλέον Δήμου Κορδελιού- Ευόσμου, και τους γειτονικούς πρώην Δήμους Μενεμένης και Ιωνίας, την ένταξη στο ΓΠΣ Κορδελιού της περιοχής του πρώην στρατοπέδου Ζιάκα με βάση τις τελευταίες αποφάσεις επανακαθορισμού των ορίων που έχουν ήδη τελεσιδικήσει.
- ζ) Την επέκταση του Γ.Π.Σ. στην περιοχή της 6^{ης} Πολεοδομικής Ενότητας της Διαλογής με στόχο την ένταξη της στις προς πολεοδόμηση (επέκταση) περιοχές αλλά και στην περιοχή επαγγελματικών εγκαταστάσεων ΕΜ1, μέχρι το πέρας των διοικητικών ορίων του Δήμου Ελευθερίου - Ν. Κορδελιού.
- η) Την αλλαγή χρήσεων σε περιοχές μεγάλων πρώην παραγωγικών εγκαταστάσεων (όπως εργοστάσιο Φιλλίπου)σε περιοχές εντός Σχ.Π..
- θ) Την ολοκληρωμένη και συνολική χωρική οργάνωση του πρώην Δήμου περιλαμβάνοντας στις ρυθμίσεις του Γ.Π.Σ. και την εξωαστική περιοχή του που δέχεται πιέσεις από την ανάπτυξη βιοτεχνιών, χονδρεμπορίου,

αποθηκευτικών χώρων, αθλητικών εγκαταστάσεων, χώρων πώλησης και αποθήκευσης καυσίμων. Η οργάνωση γίνεται με θεσμοθέτηση χρήσεων γης στην εκτός σχεδίου πόλης περιοχή του πρώην ΟΤΑ σύμφωνα με τον ν. 2508/97. Στα πλαίσια αυτά γίνονται και προτάσεις για την ζώνη των σιδηροδρομικών γραμμών στην περιοχή Διαλογής.

1.4.- ΛΟΙΠΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

Στα πλαίσια της αναθεώρησης του ΓΠΣ και για τις ανάγκες του εκτελέστηκαν σειρά επιμέρους ή παράπλευρων εργασιών ως εξής:

α-Δημιουργία ψηφιακού υποβάθρου

Για την επεξεργασία των στοιχείων της μελέτης, καθώς και των χαρτών αποφασίστηκε με χωριστή εργασία η δημιουργία ψηφιακών υποβάθρων, αφού το υφιστάμενο υπόβαθρο κλ. 1:5.000 δεν ήταν ενημερωμένο με βάση την εκτός σχεδίου περιοχή. Το υπόβαθρο συντέθηκε από τα ψηφιακά δεδομένα των Πολεοδομικών Διαταγμάτων για τις περιοχές των μελετών Πράξεων Εφαρμογής, από το ψηφιοποιημένο υπόβαθρο των υπολοίπων Πολεοδομικών Διαταγμάτων που είχε ο Δήμος Ευόσμου και, τέλος από ψηφιοποίηση που έγινε από την ομάδα μελέτης για μικρά τμήματα περιοχών που περιβάλλουν τον Δήμο Ευόσμου. Το ΓΠΣ επανασχεδιάστηκε στο νέο υπόβαθρο και μετρήθηκαν ηλεκτρονικά όλες οι επιμέρους εκτάσεις.

β.-Έλεγχος συμβατότητας ανάμεσα στο ΓΠΣ και τα Πολεοδομικά Διατάγματα

Με χωριστή εργασία και χρήση των υποβάθρων των Πολεοδομικών Διαταγμάτων, εντοπίστηκαν πολλές ασυμφωνίες ανάμεσα στο ΓΠΣ και τα ισχύοντα πολεοδομικά διατάγματα. Επιπλέον, έγινε αναλυτική έρευνα στη Διεύθυνση Πολεοδομίας, όπου ελέγχθηκαν όλες οι εγκεκριμένες προτάσεις τροποποίησης. Όσες από αυτές επηρέαζαν την κλίμακα του ΓΠΣ και δεν ήταν ήδη ενσωματωμένες στα ισχύοντα Διατάγματα, ενσωματώθηκαν στο νέο υπόβαθρο.

γ.- Καταγραφή των υφιστάμενων χρήσεων γης

Έγινε επιτόπια καταγραφή των υφιστάμενων χρήσεων γης, κατά την οποία ελέγχθηκαν οι προτεινόμενες από το ΓΠΣ χρήσεις σε σχέση με τις υφιστάμενες. Με τον τρόπο αυτό έγινε δυνατόν να εξετασθεί ο βαθμός κατά τον οποίο ακολουθείται ο προτεινόμενος σχεδιασμός σε ότι αφορά τις ιδιωτικού χαρακτήρα χρήσεις. Εντοπίστηκαν όλα τα σημεία «ασυμβατότητας», όπως για παράδειγμα περιοχές αμιγούς κατοικίας που είχαν ήδη διαμορφωθεί σε γενική κατοικία ή τοπικά κέντρα, περιοχές γενικής κατοικίας που ήταν αμιγής κ.ο.κ.

δ. -Έλεγχος των υλοποιημένων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων

Καταγράφηκαν όλοι οι υλοποιημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι. Η καταγραφή έγινε από την Τεχνική Υπηρεσία με επιτόπια έρευνα. Με τον τρόπο αυτό καταρτίστηκαν νέοι πίνακες κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, οι οποίοι περιλαμβάνουν τη σημερινή υφιστάμενη κατάσταση. Κατά τον έλεγχο αυτό εντοπίστηκαν ορισμένες διαφορές ανάμεσα σε προτεινόμενες από το ΓΠΣ χρήσεις και τις υφιστάμενες. Για παράδειγμα εντοπίστηκαν αρκετοί χώροι πρασίνου που είχαν διαμορφωθεί ως χώροι αθλητισμού, parking κλπ.

ε.- Επανακαθορισμός του ορίου του Γ.Π.Σ. σε σχέση με γειτονικούς ΟΤΑ, στην περιοχή των ΕΛ.ΠΕ, της Δ.Ε. Ευόσμου, και της Μενεμένης.

Με βάση τις αποφάσεις δικαστηρίων διορθώθηκαν τα όρια σε σχέση με τους πρώην ΟΤΑ Ευόσμου και Μενεμένης. Σε συνεργασία με τα ΕΛ.ΠΕ. και τη Δ/ση Δημοσίων Έργων της Περιφέρειας Κ. Μακεδονίας εντοπίστηκαν τα τμήματα, του Βιομηχανικού Συγκροτήματος, η ένταξη των οποίων στο σχέδιο, δημιουργεί λειτουργικά προβλήματα, αλλά και προβλήματα γεινίασης στις περιοχές κατοικίας. Στα πλαίσια αυτά εντάχθηκε στο ΓΠΣ Κορδελιού και η περιοχή του πρώην στρατοπέδου Ζιάκα.

στ.- Καταγραφή των τάσεων πληθυσμιακής εξέλιξης και έλεγχος του πληθυσμού κορεσμού.

Προκειμένου να ελεγχθεί η εκτίμηση των αναγκών κοινωνικής υποδομής και η ρεαλιστικότητα του πληθυσμού κορεσμού κατά Γ.Π.Σ., έγινε έρευνα των τάσεων πληθυσμιακής εξέλιξης και εκτίμηση του υφισταμένου πληθυσμιακού μεγέθους. Στη συνέχεια, και βάσει των ηλεκτρονικών μετρήσεων του ψηφιακού υποβάθρου, έγινε επανέλεγχος του πληθυσμού κορεσμού.

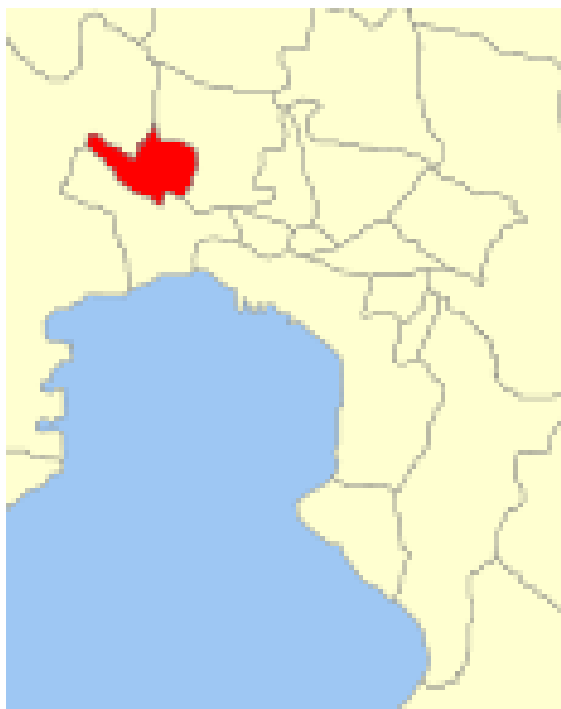
ΣΤΑΔΙΟ Β' ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ Γ.Π.Σ. Δ. Ε. ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ-ΕΥΟΣΜΟΥ.

Π. 1.- ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ Ο.Τ.Α.

(Χάρτης Π-1. Δομικό Σχέδιο)

Ο παλαιότερος Καποδιστριακός Δήμος Ελευθερίου –Κορδελιού αποτελούσε έναν από τους 43 Δήμους του νομού Θεσσαλονίκης. Ήδη σήμερα μετά την εφαρμογή του Σχεδίου Καλλικράτης έχει ενωθεί με τον όμορο δήμο Ευόσμου και συναπαρτίζουν τον Καλλικρατικό Δήμο Κορδελιού–Ευόσμου. Ο νέος δήμος πληθυσμιακά κατέχει την 2^η θέση ανάμεσα στους Δήμους του πολεοδομικού Συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης μετά τον Δήμο Θεσσαλονίκης.

Η παρούσα μελέτη ξεκίνησε επί καποδιστριακής διάρθρωσης των Δήμων και συνεχίζεται και στην παρούσα φάση επί της Δημοτικής πλέον Ενότητας Κορδελιού του Καλλικρατικό Δήμο Κορδελιού–Ευόσμου που καταλαμβάνει την ίδια επιφάνεια.



Εικ 1. Θέση της ΔΕ Κορδελιού στο ΠΣΘ

Πρόκειται για μια αστική Δημοτική Ενότητα που εντάσσεται στο όλο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Θεσσαλονίκης. Ειδικότερα η σημερινή Δ.Ε. Κορδελιού βρίσκεται στην βορειοδυτική πλευρά του Πολεοδομικού Συγκροτήματος σε απόσταση 5 χλμ. από το κέντρο, πάνω στη διαδρομή του μεγάλου οδικού άξονα της Μοναστηρίου - Εγνατίας οδού και της παράλληλης ζώνης των σιδηροδρομικών γραμμών που εισέρχονται στην πόλη από τα δυτικά στο σημείο συμβολής τους με την Εσωτερική Περιφερειακή. Βόρεια και ανατολικά συνορεύει με τον πρώην Δ, Ευόσμου, νότια με τον πρώην Δ. Μενεμένης, δυτικά με το Βιομηχανικό Συγκρότημα των Διαβατών και εκτάσεις του πρώην Δ. Εχεδώρου.

Αναλυτική αναφορά στην δημιουργία και την κοινωνικο-οικονομική εξέλιξη της περιοχής του Ελευθερίου-Κορδελιού γίνεται στο τεύχος του Α' Σταδίου της μελέτης (κεφ. 1.2.).

Η περιοχή περιλαμβάνει τρεις παλαιότερους οικισμούς: το Νέο Κορδελιό, που το ίδρυσαν πρόσφυγες από τη Σμύρνη, το Χαρμάνκιοϊ (το σημερινό Ελευθέριο), όπου αρχικά εγκαταστάθηκαν Μικρασιάτες και Πόντιοι πρόσφυγες και τον μικρό οικισμό της Διαλογής. Τα πρώτα χρόνια της ίδρυσής τους οι τρεις αυτοί οικισμοί συναποτελέσαν την κοινότητα τον Σταθμού, το 1929 όμως εντάχθηκαν, όπως και οι περισσότερες προσφυγικές συνοικίες, στο δήμο Θεσσαλονίκης. Το 1934 ιδρύθηκε η κοινότητα Νέου Κορδελιού, στην οποία εντάχθηκαν και οι οικισμοί του Χαρμάνκιοϊ και του Κουκλουτζά.

Το 1952, ο Κουκλουτζάς αποσπάστηκε από το Νέο Κορδελιό και έγινε χωριστή κοινότητα με τη νέα πλέον ονομασία Εύοσμος, ενώ το Χαρμάνκιοϊ μετονομάστηκε, προς τιμήν του Ελευθερίου Βενιζέλου, σε Ελευθέριο. Τον επόμενο χρόνο, η κοινότητα Ν. Κορδελιού μετονομάστηκε και αυτή σε Ελευθέριο.

Το 1982, η κοινότητα Ελευθερίου αναγνωρίστηκε ως δήμος και δύο χρόνια αργότερα μετονομάστηκε "Δήμος Ελευθερίου - Κορδελιού".

Η συνολική επιφάνεια του πρώην Δήμου Ελευθερίου Ν. Κορδελιού μετά τις τελευταίες διοικητικές μεταβολές, είναι (μαζί με το πρώην Αθλητ. Κέντρο Ευόσμου), περίπου 4.085 στρέμματα, από τα οποία 1.690 στρ. είναι ενταγμένα ήδη στο σχέδιο πόλης, δηλ. ποσοστό 42,00%. Τμήμα της ενταγμένης στο σχέδιο επιφάνειας, έκτασης άνω των 100 στρ., καταλαμβάνουν οι οδοί Μοναστηρίου και Εσωτερική Περιφερειακή.

Η εκπόνηση ενός νέου ΓΠΣ κρίθηκε αναγκαία καθώς το ισχύον ΓΠΣ αφορά μόνο την εντός σχεδίου περιοχή του πρώην Δήμου και δεν καλύπτει όλο το αγρόκτημα του Δήμου, όπως επιβάλλει η σημερινή νομοθεσία. Από την άλλη στο διάστημα που πέρασε από την αρχική θεσμοθέτηση του ΓΠΣ δημιουργήθηκαν πολλά προβλήματα που εμποδίζουν την αναπτυξιακή πορεία του πρώην Δήμου και διαμορφώνουν μία πολεοδομική αρρυθμία και συσσωρεύει θεσμικά και αναπτυξιακά προβλήματα. Η ανάλυση που προηγήθηκε στην Α φάση της παρούσας μελέτη επιβεβαιώνει τη σκοπιμότητα και την αναγκαιότητα για σύνταξη ενός νέου δομικού σχεδίου. Ο σχεδιασμός αυτός θα πρέπει να επιλύσει τα προβλήματα αυτά και να προχωρήσει σε αλλαγές οι περισσότερες από τις οποίες έχουν μάλιστα ήδη συντελεστεί.

Η πρόταση αναθεώρησης του ΓΠΣ Ελευθερίου-Κορδελιού ακολουθεί τις γενικές κατευθύνσεις των ανώτερων επιπέδων σχεδιασμού, όπως αυτές συστηματοποιούνται με το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για όλη τη χώρα και εξειδικεύονται για την Περιφέρεια Κεντρ. Μακεδονίας με το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που θεσμοθετήθηκαν σύμφωνα με το Ν. 2742 του 1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη» Σημαντικό ρόλο κατέχει το Ρυθμιστικό Σχέδιο της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης (Ν.1561 ΦΕΚ 148Α' της 06.09.1985) όπως πλέον αναθεωρείται.

Φυσιογνωμία

Ο πρώην Δήμος αποτελεί στο εντός Σχ. πόλης τμήμα του από την Εσωτερική Περιφερειακή έως την οδό Μοναστηρίου περιοχή με απολύτως κυρίαρχη την χρήση της κατοικίας. Την κατοικία συνοδεύουν τοπικές χρήσεις εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής. Οι συνοδευτικές αυτές χρήσεις είναι διεσπαρμένες σε όλη την έκταση

του σχεδίου πόλης χωρίς έντονα διαμορφωμένα κέντρα, με πύκνωση στην περιοχή πέριξ του Δημαρχείου στην Π.Ε.9. Ειδικότερα μετά και την εγκατάλειψη των τελευταίων βιομηχανικών κτισμάτων, δεν απομένουν στην αστική αυτή περιοχή του Δήμου παραγωγικές δραστηριότητες. Χρήσεις που μπορεί να θεωρηθούν Υπερτοπικές υπάρχουν σε μικρό βαθμό μόνο κατά μήκος της Περιφερειακής οδού με πρόσωπο στους παράδρομους της και ελάχιστες διάσπαρτες (πχ αστυνομικό μέγαρο).

Ο πρώην Δήμος ήταν πάντα μια περιοχή κύρια εργατικής και δευτερευόντως μικροαστικής κατοικίας, χαρακτήρα που διατηρεί έως σήμερα. Πέραν των παλαιότερων εργατικών στρωμάτων στην περιοχή έχουν εγκατασταθεί σημαντικοί αριθμοί οικονομικών μεταναστών, παλιννοστούντων όπως και πληθυσμοί Ρομά .

Οικονομικά και κοινωνικά προβλήματα επιμέρους πληθυσμιακών ομάδων (ανεργία, χρήση ναρκωτικών, εγκληματικότητα κ.α.) παρουσιάζονται οξυμένα κατά τόπους στην περιοχή η οποία και αποτέλεσε προνομιακό πεδίο εφαρμογής προγραμμάτων οικιστικής–κοινωνικής ανανέωσης (βλ. και πρόγραμμα Urban).

Η ρυμοτομία των αστικών αυτών περιοχών του πρώην Δήμου έχει διαμορφωθεί σαν ένα πάζλ ισοδύναμων δρόμων μικρού και πολύ μικρού πλάτους χωρίς έντονες διαφορές στην ιεράρχηση, με την εξαίρεση βέβαια της Περιφερειακής οδού και της Μοναστηρίου ν στην περίμετρο. Υπάρχει μεγάλος κατακερματισμός των οικοδομικών τετραγώνων με κατασπατάληση και έντονη εκμετάλλευση του διαθέσιμου χώρου χωρίς επαρκείς ελεύθερους χώρους.

Ποιοτικά η κατοικία είναι χαμηλής ποιότητας και απευθύνεται κυρίως σε λαϊκά και μικροαστικά στρώματα. Αναλόγως είναι διαμορφωμένος και ο δημόσιος χώρος κακής ποιότητα δάπεδα και κατά περίπτωση με αδιάνοικτους δρόμους

Γενικότερα χρήσεις και ρυμοτομία οδηγούν σε μια συχνά αποπροσανατολιστική «ομοιομορφία» του αστικού περιβάλλοντος η οποία βοηθείται από την έλλειψη έντονων στοιχείων αναφοράς τόσο του φυσικού (πχ ακτές, ποταμοί, δάση κ.α.) όσο και του δομημένου περιβάλλοντος (πχ μεγάλες πλατείες , λεωφόροι κ.α.).

Λίγες παραγωγικές, και κυρίως μεταφορικές, εκθεσιακές και χονδρεμπορικές δραστηριότητες υπάρχουν στις εντός Σχ. πόλης περιοχές ΕΜ νότια της Μοναστηρίου και δυτικά της Περιφερειακής (5^η Π.Ε.). Οι δραστηριότητες αυτές είναι σε υποχώρηση λόγω της οικονομικής κρίσης. Οι ίδιες δραστηριότητες συνεχίζονται και στις εκτός σχεδίου περιοχές του πρώην ΟΤΑ

Αναπτυξιακοί στόχοι

Αναπτυξιακά, εφ' όσον οι παραγωγικές δραστηριότητες είναι σε υποχώρηση, η περιοχή προσφέρει κάποιες εναλλακτικές δυνατότητες ανάπτυξης στην περιοχή νότια της ζώνης των σιδηροδρομικών γραμμών. Δεν υπάρχουν μεν φυσικοί πόροι που θα μπορούσαν να προσελκύσουν ζώνες αναψυχής, αλλά διατίθεται προς ανάπτυξη στην κατεύθυνση αυτή ο χώρος του τέως στρατοπέδου Ζιάκα. Υπάρχουν επίσης στην περιοχή αυτή κενοί και προστατευμένοι από τις επιπτώσεις των βιομηχανικών δραστηριοτήτων χώροι για να σχηματιστούν κέντρα του τριτογενούς (υπηρεσιών και γραφείων) όπως και υπερτοπικές αγορές. Η ίδια η ζώνη των σιδηροδρομικών γραμμών αποτελεί ένα απόθεμα γης που με κατάλληλες αναπτύξεις θα μπορούσε να προσφέρει πολλές θέσεις εργασίας. Ωστόσο οι αναπτύξεις αυτές απαιτούν μεγάλο όγκο επενδύσεων και παράλληλα σημαντικά

δημόσια έργα κυρίως μεταφορικής υποδομής με προεξέχοντα την επέκταση του μετρό κατά μήκος των σιδηροδρομικών γραμμών.

Κατόπιν αυτών οι αναπτυξιακοί στόχοι τίθενται ως ακολούθως;

- Γενικότεροι αναπτυξιακοί στόχοι όπως τίθενται στο Π.Π.Χ.Σ. Κεν. Μακεδονίας και όπως αναπτύχθηκαν στην Ανάλυση.
- Αναπτυξιακοί στόχοι που αφορούν το Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης όπως εκφράζονται στο ισχύον και υπό αναθεώρηση Ρυθμιστικό Σχέδιο του Συγκροτήματος.
- Βελτιστοποίηση της αναπτυξιακής υποδομής με ρυθμίσεις στις χρήσεις γης την μεταφορική υποδομή και τους πολεοδομικούς μηχανισμούς των εντός και εκτός σχεδίου περιοχών του πρώην Δήμου.
- Ενδογενείς αναπτυξιακές δυνατότητες και ρυθμίσεις της πολεοδομημένης περιοχής όπως αναπτύχθηκαν στο τεύχος Α' Σταδίου ειδικότερα δε:
 - Ισόρροπη πολύ-κεντρική ανάπτυξη και σχέσεις κέντρου–συνοικιών
 - Νέα δίκτυα ΜΜΜ, βελτίωση της προσπελασιμότητας και ισότητα πρόσβασης στα βασικά δίκτυα μεταφορών, ενέργειας και επικοινωνιών,

Αναλυτικότερα για το νέο Γ.Π.Σ. της Δημοτικής Ενότητας Ελευθερίου-Κορδελιού προέχουν:

- α) Η προστασία και θεσμοθέτηση χρήσεων γης στην εκτός σχεδίου πόλης περιαστική περιοχή του πρώην ΟΤΑ για την αντιμετώπιση πιέσεων από την άναρχη ανάπτυξη βιοτεχνιών, χονδρεμπορίου, αποθηκευτικών χώρων, αθλητικών εγκαταστάσεων, χώρων πώλησης και αποθήκευσης καυσίμων, και κυρίως την γειτονία εγκαταστάσεων Seveso,
- β) Η εξασφάλιση συμβατότητας ανάμεσα στο Γ.Π.Σ. και τα ισχύοντα Πολεοδομικά Δ/γμματα, όπου υπάρχουν σημεία ασυμφωνίας.
- γ) Η βελτιστοποίηση και επαναχάραξη ορισμένων κατευθύνσεων πολεοδομικής οργάνωσης του θεσμοθετημένου οικιστικού υποδοχέα, επαναπροσδιορίζοντας τους πολεοδομικούς μηχανισμούς και τις περιοχές εντός αστικού ιστού που απαιτούν παρεμβάσεις αναβάθμισης μέσω του μηχανισμού των αναπλάσεων.
- δ) Η αναμόρφωση της διάταξης των χρήσεων γης των περιοχών γενικής και αμιγούς κατοικίας, των τοπικών κέντρων των γειτονιών και των περιοχών ανενεργών βιομηχανικών εγκαταστάσεων, με στόχο τον επανασχεδιασμό τους σύμφωνα με τις αρχές του πολεοδομικού σχεδιασμού αλλά και την διαμορφωθείσα από δεκαετίες πραγματικότητα.
- ε) Ο σχεδιασμός της νέας 6^{ης} Πολ. Ενότητας, η ενσωμάτωση του χώρου του πρώην στρατοπέδου Ζιάκα και ρυθμίσεις στην περιοχή του όπως και στην σιδηροδρομική ζώνη της Διαλογής, ευνοϊκές για την μελλοντική του ανάπτυξη. .

Π. 1.2.- ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ**Π. 1.2.1.-Εξέλιξη μόνιμου πληθυσμού ΟΤΑ**

Η εξέλιξη των πληθυσμιακών μεγεθών του πρώην ΟΤΑ εξετάστηκε αναλυτικά στην Α' φάση της Ανάλυσης και ο απογραφικός πληθυσμός ως το 2001 δίνεται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα. Τα κυριότερα σημεία και τα συμπεράσματα της επαναλαμβάνονται στο παρόν δεδομένου ότι αποτελούν την αφετηρία σημαντικών προτάσεων.

Πίνακας 1. Πληθυσμιακή εξέλιξη του Δ. Ελευθερίου-Κορδελιού 1961 – 2001

	Πληθυσμός					Μεταβολή %			
	1961	1971	1981	1991	2001	61-71	71-81	81-91	91-01
Δ.Ελευθερίου Ν. Κορδελιού	4.430	9.159	12.595	16.549	21.630	106,8	35,7	31,4	30,7

Η περιοχή της Δ.Ε πλέον Ελευθερίου-Κορδελιού αναπτύχθηκε πληθυσμιακά αλματωδώς τις τελευταίες δεκαετίες και ιδιαίτερα την τελευταία εικοσαετία. Η πρώτη φάση ανάπτυξης συμπίπτει με την έντονη ανάπτυξη/ αστικοποίηση ολόκληρου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσ/νίκης, ενώ η ανάπτυξη των τελευταίων ετών είναι χαρακτηριστικό γνώρισμα του πρώην Δήμου Ευόσμου. Ειδικότερα :

Η μεγάλη πληθυσμιακή έκρηξη του Δήμου κατά τη δεκαετία 1961 – 1971, συνεχίζεται με υψηλούς ρυθμούς αύξησης σε σχέση με το Π.Σ.Θ. οι οποίοι κυμαίνονται στο 30-35%. Η πληθυσμιακή μεταβολή κατά τη δεκαετία 1981 – 1991, παρουσιάζεται ιδιαίτερα αυξημένη, καταλαμβάνοντας την πρώτη θέση μεταξύ των Δήμων των δυτικών συνοικιών και την τέταρτη στο σύνολο των Δήμων του Π.Σ.Θ., μετά το Πανόραμα, την Πυλαία και την Καλαμαριά. Η πληθυσμιακή μεταβολή κατά τη δεκαετία 1991-2001 παρουσιάζεται εξ ίσου αυξημένη, ενδεικτική των τάσεων ανάπτυξης που επικρατούν στην περιοχή.

Η αύξηση αυτή οφείλεται κατά μεγάλο βαθμό στην εγκατάσταση στον Δήμο Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού ομογενών από τις Δημοκρατίες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης.

Το ισχύον Γ.Π.Σ. είχε εκτιμήσει ότι ο πληθυσμός του Δήμου θα έφθανε, για το έτος 1987, τους 19.000 κατοίκους.

Λαμβάνοντας υπ όψη την απογραφή της ΕΣΥΕ για το 2001, και προηγούμενους υπολογισμούς, εκτιμάται σε προβολή ότι σήμερα ο πληθυσμός για το 2011 θα πρέπει να φθάσει τους 25 -26.000 κατοίκους.

Ειδικότερα ο πληθυσμός της απογραφής του 2011 προσδιορίστηκε στις 101.010 κατοίκους για τον συνολικό Δήμο Κορδελιού-Ευόσμου. Ο πληθυσμός αυτός υπολογίζεται ότι κατανέμεται σε περίπου 26.000 κατοίκους για την περιοχή Ελευθερίου – Κορδελιού και σε πληθυσμό της τάξης των 75.000 κατοίκων για την περιοχή Ευόσμου..

Η πυκνότητα του πληθυσμού στην περιοχή (σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής της ΕΣΥΕ το έτος 2001) έχει ως εξής: Στην Δ.Ε. Ευόσμου ανέρχεται σε 5.523 κατ/κμ², στην Δ.Ε. Ελευθερίου – Κορδελιού σε 6.514 κατ/κμ²

Συμπερασματικά ο πρώην Δήμος Ελευθερίου – Κορδελιού κατά την πρόσφατη περίοδο (1981-2011) εμφανίζει εντονότατη πληθυσμιακή ανάπτυξη και καθίσταται ένας από τους σημαντικότερους πόλους έλξης νέου πληθυσμού. Η διαχρονική ανάπτυξη του πληθυσμού στον πρώην Δήμο οδήγησε σε χωρική ανακατανομή του πληθυσμού με αύξηση του πληθυσμού κατ' αρχήν στο βόρειο τμήμα του μέχρι την Περιφερειακή εσωτερική οδό. Εκ παραλλήλου υπάρχει μια μικρότερης έντασης πληθυσμιακή ανάπτυξη πέραν της Περιφερειακής οδού στην περιοχή της 5^{ης} Πολεοδομικής Ενότητας. Μικρότερη αλλά υπαρκτή πληθυσμιακή επέκταση υπάρχει στο βορειοδυτικό τμήμα της περιοχής της Διαλογής νότια από την ζώνη των σιδηροδρομικών γραμμών. Στην περιοχή αυτή η οποία δομείται σταδιακά, υπάρχουν οι κατάλληλες συνθήκες έλξης νέου πληθυσμού γεγονός που σημαίνει περαιτέρω ανάπτυξη που θα προκύψει στο πρώην Δήμο.

Π.2.- ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΠΡΩΗΝ ΔΗΜΟΥ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ-ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ

(Χάρτης Π-2. Χρήσεις Γης και Προστασία Περιβάλλοντος ΟΤΑ – Μεταφορική Υποδομή)

Έχοντας υπόψη όλα τα δεδομένα της Α' Φάσης της μελέτης, συντάσσεται ο Χάρτης Π.-2. με τίτλο «Χρήσεις Γης και Προστασία Περιβάλλοντος ΟΤΑ –Μεταφορική Υποδομή», στον οποίο αποτυπώνονται τα όρια των Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης (ΠΟΑ) και οι ρυθμίσεις χρήσεων γης, όπως και οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης και οι λοιπές ρυθμίσεις που αφορούν τις Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ) του εκτός σχεδίου τμήματος της Δ.Ε. Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού.

Στον Χάρτη καταδεικνύεται επίσης και η ιεράρχηση της Μεταφορικής Υποδομής του ΟΤΑ τόσο στις πολεοδομημένες περιοχές (περιοχές Π.Ο.Α.) όσο και τις εκτός Σχεδίου περιοχές Π.Ε.Π.Δ., για να γίνουν κατανοητές οι συνέχειες και τα κομβικά σημεία του οδικού δικτύου. Ειδικότερα:

Π.2.1.- Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης (ΠΟΑ)

Για την περίπτωση του πρώην Δήμου Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού είναι οι περιοχές που στα πλαίσια του ΓΠΣ είναι ήδη θεσμοθετημένες η/και πολεοδομημένες ως Α' κατοικία ή ως περιοχές μη οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων η χονδρεμπορίου (Ε.Μ.), όπως και τις προτεινόμενες περιοχές επέκτασης Σχεδίου πόλης.

Οι περιοχές αυτές περιλαμβάνουν τις Πολεοδομικές Ενότητες 1 έως 6. Οι προτάσεις οργάνωσης και οι αλλαγές στις ρυθμίσεις σε σχέση με τα ισχύοντα που τις διέπουν αναφέρονται σε επόμενο κεφάλαιο Π.3 – ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ.

Π.2.2.- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)

Π.2.2.1.- Υφιστάμενη κατάσταση στην εκτός σχεδίου περιοχή

Η ομάδα μελέτης στα πλαίσια της παρούσας μελέτης (Α φάση) προέβει όπως έχει αναφερθεί σε καταγραφή των χρήσεων τόσο στην εντός σχεδίου περιοχή όσο και στην εκτός σχεδίου.

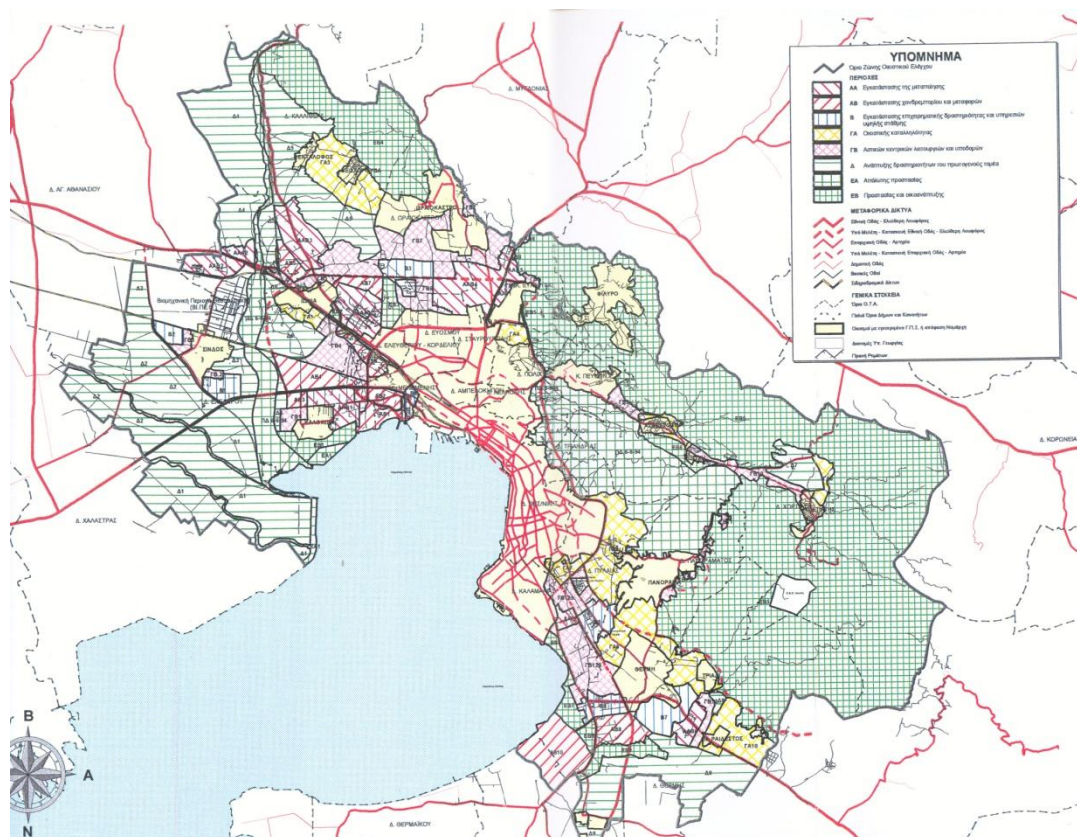
Η κύρια περιοχή εκτός σχεδίου της Δ.Ε. Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού (ΑΒ6) βρίσκεται προς δυσμάς του οικισμού κάτω από την ζώνη των σιδηροδρομικών γραμμών και συνορεύει με τις περιοχές της Ιωνίας του πρώην Δήμου Εχεδώρου.

Μια μικρότερη εκτός σχεδίου περιοχή (ΑΑΑ1) αποτελεί ένα συνεχόμενο με το Κορδελιό τμήμα των ΕΛ.ΠΕ., και μια ακόμη εκτός σχεδίου περιοχή είναι η μη συνεχόμενη με τον οικισμό έκταση (ΕΒ3) του κάποτε ορισθέντος Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Ελευθερίου- Κορδελιού στα βόρεια του οικισμού επίσης μέσα στην ιδιοκτησία των ΕΛ.ΠΕ.

Π.2.2.2. - Γενικά - στόχοι

Για τις ως άνω λοιπές περιοχές της Δ.Ε. Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού που βρίσκονται εκτός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των προτεινόμενων στα πλαίσια του παρόντος Γ.Π.Σ. περιοχών προς πολεοδόμηση, ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις και περιορισμοί δόμησης με στόχο την εξασφάλιση δυνατότητας για χωροθέτηση-ανάπτυξη παραγωγικών χρήσεων του δευτερογενούς τομέα (Μεταποίηση) του τριτογενούς τομέα (Εγκατάσταση Χονδρεμπορίου και Μεταφορών) αλλά και προστασίας (προστασία και οικοαναπτυξη) ώστε κατά περιοχές να εξειδικευθεί και να προστατευτεί η ευρύτερη αυτή περιοχή από ασύμβατες χρήσεις.

Οδηγός για τον καθορισμό των χρήσεων χρησιμεύει η μελέτη Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) που συντάχτηκε –αλλά δεν θεσμοθετήθηκε- από τον Οργανισμό Θεσσαλονίκης το 2003. Ειδικότερα κατά τα παρελθόντα έτη έγινε προσπάθεια του οικείου ΟΡ.ΘΕ. να καταρτιστεί και να θεσμοθετηθεί ένα διάταγμα ελέγχου των χρήσεων γης και της δόμησης στην Περιαστική Ζώνη της Θεσσαλονίκης (Ζ.Ο.Ε.). Η μελέτη έχει εγκριθεί από τον αρμόδιο ΟΡΘΕ και αποτελεί στρατηγικό σχεδιασμό του που εφαρμόζεται στις αδειοδοτήσεις χρήσεων (βλ. χάρτη).



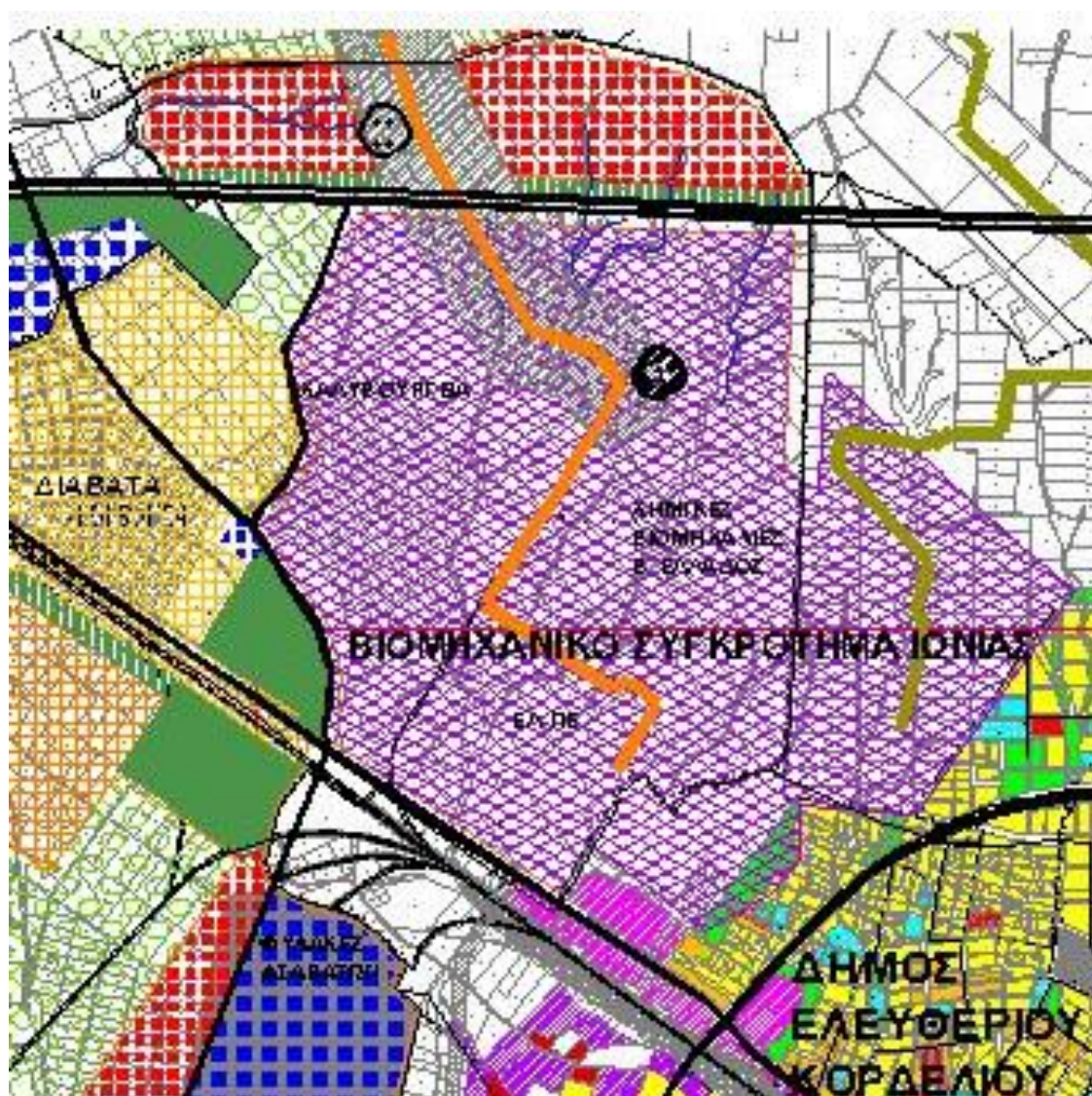
Εικ.2. Μελέτη ΖΟΕ 2003

Π.2.2.3.- Προστασία από τις εγκαταστάσεις υψηλής επικινδυνότητας για πρόκληση βιομηχανικών ατυχημάτων μεγάλης έκτασης στον ΟΤΑ

Βορειο-Δυτικά του πρώην Δ. Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού και σε άμεση γειτονία με αυτό, υπάρχει το Βιομηχανικό Συγκρότημα Διαβατών (Β.Σ.Δ.) το οποίο είναι περιοχή εγκαταστάσεων μονάδων βαριάς πετροχημικής βιομηχανίας και ιδίως του

διυλιστηρίου και των λοιπών μονάδων των ΕΛ.ΠΕ. Το Συγκρότημα βρίσκεται βόρεια της Εθνικής οδού προς Έδεσσα, άμεση συνέχεια της οδού Μοναστηρίου και εκτείνεται σχεδόν ως την Εξωτερική Περιφερειακή. Ανατολικά συνορεύει με οικιστικές περιοχές Ελ Κορδελιού- Ευόσμου και δυτικά με παλαιά εθνική οδό προς Κιλκίς και οικιστική περιοχή Ιωνίας (βλέπε χάρτη).

Στο Συγκρότημα και ειδικά στα ΕΛΠΕ λειτουργούν βιομηχανικές μονάδες παραγωγής, επεξεργασίας, αποθήκευσης και διανομής επικίνδυνων ουσιών (διυλιστήρια, εγκαταστάσεις αποθήκευσης υγρών καυσίμων και βιομηχανίες χημικών, οι οποίες υπόκεινται στις διατάξεις των Κοινοτικών Οδηγιών Seveso I, II III και IV



Εικ. 3. Η περιοχή του Β.Σ.Δ.

Οι ανωτέρω μονάδες έχουν υποχρέωση σύνταξης και υποβολής μελέτης επικινδυνότητας και εκπόνησης Σχεδίου Αντιμετώπισης Τεχνολογικού Ατυχήματος Μεγάλης Έκτασης (Σ.Α.Τ.Α.Μ.Ε.), που θα καλύπτει και τις πέριξ των

εγκαταστάσεων τους περιοχές (βλέπε και τεύχος Α φάσης μελέτης). Το σχέδιο αυτό αναφέρεται και σαν «εξωτερικό σχέδιο έκτακτης ανάγκης».

Η βιομηχανία ΕΛΠΕ έχει εκπονήσει το 2004 σχέδιο ΣΑΤΑΜΕ για τις εγκαταστάσεις της το οποίο περιλαμβάνει τρεις Ζώνες Επικινδυνότητας περίξ των εγκαταστάσεων που εμπίπτουν στην σχετική νομοθεσία..

Εκ παραλλήλου τον Απρίλιο του 1999 ολοκληρώθηκε το «Σχέδιο Αντιμετώπισης Τεχνολογικών Ατυχημάτων Μεγάλης Έκτασης» (Σ.Α.Τ.Α.Μ.Ε.) για τις βιομηχανικές δραστηριότητες της Δυτικής Θεσσαλονίκης, που στηρίζεται στο παραπάνω γεγονός ότι στην ευρύτερη περιοχή του Π.Σ.Θ. υπάρχουν επικίνδυνες εγκαταστάσεις, οι οποίες ενέχουν κινδύνους για μεγάλα ατυχήματα, με σημαντικές επιπτώσεις στον άνθρωπο και στο περιβάλλον. Το Σχέδιο συντάχθηκε από το ΥΠΕΧΩΔΕ εντασσόμενο στο Γ΄ ΚΠΣ.

Ένα τμήμα του αγροκτήματος του πρώην Δ. Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού - αποτελούμενο από ιδιοκτησίες των ΕΛ.ΠΕ.- βρίσκεται στην περιοχή του Β.Σ.Δ. Εξ άλλου, από τα ως άνω ΣΑΤΑΜΕ διαπιστώθηκε ότι περιοχές του αγροκτήματος αλλά και του οικισμού του πρώην Δ. Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού εμπίπτουν σε διάφορες ζώνες επικινδυνότητας εγκαταστάσεων τύπου Seveso που είναι εγκατεστημένες στην περιοχή του Β.Σ.Δ. Στις περιοχές αυτές του πρώην Δήμου υπάρχουν εκτεταμένες διαμορφωμένες οικιστικές περιοχές (κυρίως η περιοχή της 5ης Π.Ε. αλλά και άλλες.

Στην ελληνική νομοθεσία δεν υπάρχει κωδικοποιημένη και θεσμοθετημένη σειρά μέτρων που ενδείκνυνται για τις περιοχές που γειτνιάζουν με εγκαταστάσεις τύπου Seveso. Μελέτη του Ε.Μ.Π. «Βιομηχανική Επικινδυνότητα & Πολεοδομικές – Χωροταξικές Παρεμβάσεις» υποδεικνύει ορισμένες προδιαγραφές οι οποίες δεν έχουν πάντα εδαφική η πολεοδομική εφαρμογή. Γενικώς σύμφωνα με την μελέτη αυτή είναι ανεκτές προς χωροθέτηση σε παρόμοιες περιοχές βιομηχανικές και βιοτεχνικές όπως και γενικότερα παραγωγικές-επαγγελματικές εγκαταστάσεις με περιορισμένο αριθμό εργαζομένων και μέγιστη επιφάνεια χώρων συγκέντρωσης κοινού έως 5.000 τμ.

Στα παραπάνω πλαίσια, με την παρούσα Αναθεώρηση του ΓΠΣ, για την αντιμετώπιση των ενδεχομένων κινδύνων από ΒΑΜΕ¹ στις εξωαστικές περιοχές προτείνονται τα εξής:

- 1.-Θεσμοθετείται η αναφερόμενη στο παρακάτω κεφάλαιο Π.2.2.4 - Περιοχή με κωδικό ΑΒ6 η οποία και χαρακτηρίζεται ως περιοχή Εγκατάστασης Χονδρεμπορίου και Μεταφορών. Η περιοχή αυτή αποτελείται από ιδιωτικές ιδιοκτησίες και μεγάλο τμήμα της βρίσκεται εντός της Ζώνης 1 Επικινδυνότητας. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στην περιοχή αυτή ορίζονται περιοριστικά και με πρόσθετους Ειδικούς περιορισμούς σε σχέση με τις προτάσεις της ΖΟΕ του ΟΡΘΕ με τρόπο ώστε να ελαχιστοποιούνται οι επιπτώσεις από κινδύνους ατυχημάτων από ΒΑΜΕ.
- 2.-Θεσμοθετείται η αναφερόμενη στο παρακάτω κεφάλαιο Π.2.2.5 - Περιοχή με κωδικό ΑΑΑ1 η οποία και χαρακτηρίζεται ως περιοχή Μεταποίησης. Η

¹ ΒΑΜΕ η ΤΑΜΕ «Βιομηχανικό-Τεχνολογικό Ατύχημα Μεγάλης Έκτασης»

περιοχή αυτή αποτελείται από ιδιοκτησίες των ΕΛΠΕ και προορίζεται αποκλειστικά για βαρεία βιομηχανία μέσης και υψηλής όχλησης και συναφείς χρήσεις οι οποίες είναι ανεκτές σε περιοχές Seveso.

3.-Θεσμοθετείται η αναφερόμενη στο παρακάτω κεφάλαιο Π.2.2.6 - Περιοχή με κωδικό ΕΒ3 η οποία και χαρακτηρίζεται ως περιοχή Προστασίας και Οικοανάπτυξης. Η περιοχή αυτή αποτελείται από ιδιοκτησίες των ΕΛΠΕ και βρίσκεται στη Ζώνη 1 Επικινδυνότητας. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στην περιοχή αυτή ορίζονται περιοριστικά με τρόπο ώστε να ελαχιστοποιούνται οι επιπτώσεις από κινδύνους ατυχημάτων από ΒΑΜΕ.

3.-Βάσει των κατευθύνσεων και περιορισμών που θέτει ερευνητική μελέτη του Ε.Μ.Π. «Βιομηχανική Επικινδυνότητα & Πολεοδομικές – Χωροταξικές Παρεμβάσεις», προτείνονται προς θεσμοθέτηση Ειδικές Ρυθμίσεις στις Γενικές Διατάξεις για όλες τις εκτός σχεδίου πόλης περιοχές του πρώην Δήμου οι οποίες αποτρέπουν νέες εγκαταστάσεις Seveso..

Οι προτάσεις για την προστασία από τις εγκαταστάσεις υψηλής επικινδυνότητας για πρόκληση βιομηχανικών ατυχημάτων μεγάλης έκτασης στις αστικές περιοχές του πρώην ΟΤΑ αναφέρονται σε ειδικό κεφάλαιο (Π.3.1.1.5.)

Ανά περιοχές οι προτάσεις είναι οι εξής:

Π.2.2.4 - Περιοχή με κωδικό ΑΒ6

Η περιοχή αυτή χαρακτηρίζεται ως Περιοχή Εγκατάστασης Χονδρεμπορίου και Μεταφορών. Οι περιοχές ΑΒ στο σχέδιο ΖΟΕ Θεσσαλονίκης είναι παραγωγικές ζώνες εγκατάστασης μονάδων χονδρεμπορίου και επαγγελματικών εργαστηρίων, καθώς επίσης και εξυπηρετήσεων του τριτογενή τομέα (μεταφορές, γραφεία κλπ). Δεν επιτρέπεται κατοικία. Στην περιοχή της εκτός Σχεδίου πόλης Δημοτικής Ενότητας Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού ορίζεται μία τέτοια περιοχή η ΑΒ6 . Μεγάλο τμήμα της περιοχής ΑΒ6 βρίσκεται εντός Ζώνης Επικινδυνότητας Ι από Β.Α.Μ.Ε. (Βιομηχανικά Ατυχήματα Μεγάλης Έκτασης) και για τον λόγο αυτό προτείνονται περιορισμένες χρήσεις και πρόσθετοι Ειδικοί Περιορισμοί Χρήσεων και Δόμησης,

Α) Επιτρεπόμενες χρήσεις περιοχής ΑΒ6:

- (1). Εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης, χονδρικού εμπορίου και διαμετακόμισης, όπως σταθμίζονται ως προς την κατηγορία όχλησης βάσει του άρθρου 1 του Ν.3010/2002 (ΦΕΚ 91Α) και των κατ' εντολή του διατάξεων, όπως αυτές εκάστοτε ισχύουν.
- (2). Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
- (3). Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (απαλλασσόμενα από άδεια εγκατάστασης και λειτουργίας σύμφωνα με τη νομοθεσία περί βιομηχανικών εγκαταστάσεων).
- (4). Κτίρια - γήπεδα στάθμευσης οχημάτων ιδιωτικής χρήσης εκτός αστικών και υπεραστικών μεταφορών. Χώροι στάθμευσης βαρέων οχημάτων. Δεν επιτρέπεται η στάθμευση βυτιοφόρων καυσίμων.
- (5). Εγκαταστάσεις μεταφορών και εξυπηρετήσεις τους (περιλαμβανομένης και της συντήρησης και επισκευής οχημάτων κάθε είδους).

- (6). Βιοτεχνικές δραστηριότητες επιτρέπονται αποκλειστικά και μόνο στην περίπτωση που εγκαθίστανται σε υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις, δηλαδή επαναχρησιμοποιούν υφιστάμενες κτιριακές υποδομές, οι οποίες κατά το παρελθόν φιλοξενούσαν αντίστοιχες δραστηριότητες. Η επαναχρησιμοποίηση είναι δυνατή μόνον εφ' όσον η εγκατάσταση συμμορφώνεται με τους Ειδικούς Περιορισμούς Χρήσεων και Δόμησης της περιοχής από την χωροθέτηση σε ζώνες επικινδυνότητας (παρ. Γ).
- (11). Ως τμήμα των παραπάνω χρήσεων, για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων σε αυτές επιτρέπεται και η εγκατάσταση λειτουργιών εξυπηρέτησης (γραφείων, εκθεσιακών χώρων, κατοικίας προσωπικού ασφαλείας, αναψυκτηρίων, κλπ.), υπό την προϋπόθεση ότι η επιφάνειά τους προσμετράται στην κάλυψη και στον συντελεστή δόμησης του γηπέδου. Δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση συνοδευτικών εστιατορίων και παιδικών σταθμών.

Β) Περιορισμοί δόμησης – Λοιπές ρυθμίσεις περιοχής ΑΒ6:

α.-Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος. Ειδικότερα:

Για την χρήση (1) και (5) εφαρμόζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης του αρ.9 του από 24-5-1985 π.δ/τος (Δ'270) όπως ισχύει. Οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης της επιτρεπόμενης χρήσης (5) καθορίζονται ως εξής:

- Μέγιστος Σ.Δ. 0,3
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 30%
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 7,5 μ.
- Μέγιστος αριθμός ορόφων: δύο (2)

Για την χρήση (2) και (3) εφαρμόζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης του αρ.1 του από 24-5-1985 π.δ/τος (Δ'270) όπως ισχύει.

β.-Στην περιοχή ΑΒ6 έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 24 του Ν. 1650/86, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α) περί Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ). Με την εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου, είναι δυνατή η πολεοδόμηση και η ίδρυση ΠΟΑΠΔ στην περιοχή ΑΒ6 ή σε τμήματά της.

Είναι επίσης δυνατή η πολεοδόμηση της οριζόμενης με το παρόν περιοχή ΑΒ6 ή τμημάτων της, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4 και 7 του Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α), ως περιοχή που προορίζεται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Γ) Ειδικοί Περιορισμοί Χρήσεων και Δόμησης – Λοιπές ρυθμίσεις τμημάτων περιοχής ΑΒ6 από την χωροθέτηση σε Ζώνες Επικινδυνότητας Β.Α.Μ.Ε.:

- Για τα τμήματα της περιοχής ΑΒ6 που βρίσκονται εντός Ζώνης Επικινδυνότητας Ι από Β.Α.Μ.Ε. (Βιομηχανικά Ατυχήματα Μεγάλης Έκτασης), και για όσο διάστημα αυτή ισχύει², δεν επιτρέπεται³: α) οι εργασιακοί χώροι να συγκεντρώνουν περισσότερους από 100 εργαζομένους/επισκέπτες σε κάθε κτίριο, και β) τα κτίρια δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν τους 2 ορόφους κατειλημμένους από εργαζόμενους. Συνεπώς, όταν η εγκατάσταση υπερβαίνει τα παραπάνω όρια, τότε δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση της εντός της περιοχής ΑΒ6.
- Οι ρυθμίσεις της παραγράφου 2.δ. των Γενικών Διατάξεων

Π.2.2.5 - Περιοχή με κωδικό ΑΑΑ1

Η περιοχή αυτή χαρακτηρίζεται ως περιοχή εγκατάστασης της μεταποίησης μέσης και υψηλής όχλησης

Επιτρεπόμενες χρήσεις περιοχής ΑΑΑ1:

- (1) Βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης, όπως σταθμίζονται ως προς την κατηγορία όχλησης βάσει του άρθρου 1 του Ν. 3010/2002 (ΦΕΚ 91Α) και των κατ' εντολήν του διατάξεων, όπως αυτές εκάστοτε ισχύουν.

Περιορισμοί δόμησης – Λοιπές ρυθμίσεις περιοχής ΑΑΑ1:

- Οι όροι και περιορισμοί δόμησης της επιτρεπόμενης χρήσης (1) είναι αυτοί της εκτός σχεδίου δόμησης, Άρθρο 4 του από Π.Δ. 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ), όπως ισχύει. Δεν έχουν εφαρμογή οι κατά παρέκκλιση διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 4 του ίδιου Π.Δ.
- Στα γήπεδα τα οποία προορίζονται για την παραπάνω χρήση (1), επιτρέπεται και η εγκατάσταση λειτουργιών εξυπηρέτησης (γραφείων, εκθεσιακών χώρων, κατοικίας προσωπικού ασφαλείας, αναψυκτηρίων, ιατρείων, κλπ.), υπό την προϋπόθεση ότι η επιφάνειά τους προσμετράται στην κάλυψη και στον συντελεστή δόμησης του γηπέδου. Δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση συνοδευτικών εστιατορίων και παιδικών σταθμών
- Στην περιοχή ΑΑΑ1 ή σε τμήματά της, είναι δυνατή η ενεργοποίηση των διατάξεων του Ν. 2545/15.12.97 (ΦΕΚ 254Α), και η βάσει αυτών των διατάξεων πολεοδόμησή τους και ίδρυση ΒΕ.ΠΕ. Είναι επίσης δυνατή η πολεοδόμηση σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4 και 7 του Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α), ως περιοχές που προορίζονται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων.
- Στην περιοχή ΑΑΑ1 έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 11, παράγραφος δ, του Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α).

² Σήμερα το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής ΑΒ6 βρίσκεται εντός Ζώνης Επικινδυνότητας 1 από Β.Α.Μ.Ε. Μελλοντικά εφ' όσον μετακινηθούν ή καταργηθούν οι εγκαταστάσεις που εμπίπτουν στην νομοθεσία «Seveso» θα μπορούν να αρθούν και οι Ειδικοί Περιορισμοί.

³ Βάσει των κατευθύνσεων και περιορισμών που θέτει η μελέτη του Ε.Μ.Π. «Βιομηχανική Επικινδυνότητα & Πολεοδομικές – Χωροταξικές Παρεμβάσεις»,

Π.2.2.6. - Περιοχή με κωδικό EB3

Η περιοχή αυτή χαρακτηρίζεται ως περιοχή Προστασίας και Οικοανάπτυξης. Πρόκειται για μικρή περιοχή στα δυτικά όρια του τέως Δήμου Ευόσμου μη συνεχόμενη με τις λοιπές εκτάσεις του Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού. Η περιοχή αυτή αποτελείται από ιδιοκτησίες των ΕΛΠΕ και αντιστοιχεί στο κάποτε ορισθέν Εθνικό Αθλητικό Κέντρο Ελευθερίου-Κορδελιού (ή Ευόσμου) στην οποία έχουν κατασκευασθεί ορισμένες αθλητικές υποδομές οι οποίες κατά περίπτωση χρησιμοποιούνται εν μέρει.. Οι χρήσεις γης στην περιοχή αυτή ορίζονται παρόμοιες με τις προταθείσες για την αντίστοιχη περιοχή EB3 της Δ.Ε. Ευόσμου που την περιβάλλει και περιοριστικά με τρόπο ώστε να ελαχιστοποιούνται οι κίνδυνοι ατυχημάτων από ΒΑΜΕ.

A) Επιτρεπόμενες χρήσεις περιοχής EB3:

Με την επιφύλαξη των περιορισμών της παραγράφου Γ επιτρέπονται:

- (1) Εγκαταστάσεις ήπιας αναψυχής (καθιστικά, αναψυκτήρια)
- (2) Εγκαταστάσεις περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, έρευνας και παρατήρησης της φύσης
- (3) Εγκαταστάσεις έρευνας, ερευνητικά κέντρα, ινστιτούτα
- (4) Αθλητικές εγκαταστάσεις

B) Περιορισμοί δόμησης – Λοιπές ρυθμίσεις περιοχής EB3:

Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων -εφ' όσον υπάρξουν οι συνθήκες ισχύος των (παράγραφος Γ) - σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις γενικές διατάξεις του παρόντος και ειδικότερα:

Για τις χρήσεις (1) και (2):

- Συντελεστής δόμησης: 0,02
- Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση: διακόσια (200) τ.μ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: τέσσερα (4) μ.
- Επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων των κτιρίων ανά πενήντα (50) τ.μ. τουλάχιστον.
- Είναι δυνατή η δόμηση κτιρίων διαφορετικής χρήσης στο ίδιο γήπεδο, υπό την προϋπόθεση ότι το άθροισμα των επιφανειών των κτιρίων δεν είναι μεγαλύτερο των διακοσίων (200) τ.μ.

Για τις χρήσεις (3), και (4), είναι:

- Συντελεστής δόμησης: 0,05
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: επτά και μισό (7,5) μ.
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: τρία τοις εκατό (3%)
- Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου.

Κατ' εξαίρεση, και προκειμένου για τις αθλητικές εγκαταστάσεις είναι δυνατόν να ισχύσουν οι διατάξεις του άρθρου 1 του ΠΔ 24/31-5-1985 (ΦΕΚ 270Δ) και του άρθρου 9 του ΠΔ 6/17-10-78 (ΦΕΚ 538Δ). Η εξαίρεση αυτή εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από γνώμη της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Θεσσαλονίκης.

Γ) Ειδικό Περιορισμό Χρήσεων και Δόμησης – Λοιπές ρυθμίσεις περιοχής EB3 από την χωροθέτηση σε Ζώνες Επικινδυνότητας από Β.Α.Μ.Ε.:

- (1) Για τις περιοχές EB3 που βρίσκονται εντός Ζώνης Επικινδυνότητας 1 από Β.Α.Μ.Ε. (Βιομηχανικά Ατυχήματα Μεγάλης Έκτασης), και για όσο διάστημα αυτή ισχύει⁴, δεν επιτρέπονται⁵ α) καμία νέα κτιριακή ή αθλητική εγκατάσταση για οποιαδήποτε χρήση. Οι υπάρχουσες αθλητικές υποδομές και εγκαταστάσεις μπορούν να εκσυγχρονίζονται και να συντηρούνται. β) Συγκέντρωση εργαζομένων-χρηστών-επισκεπτών για οποιαδήποτε δραστηριότητα σε κάθε εγκατάσταση σε εσωτερικούς ή εξωτερικούς χώρους πάνω από 100 άτομα.
- (2) Οι ρυθμίσεις της παραγράφου 2.δ. των Γενικών Διατάξεων.

Π.2.3.- Γενικές Διατάξεις

1. Εντός της περιοχής του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) και ειδικότερα στις εκτός σχεδίου περιοχές που περιλαμβάνονται σε αυτό ισχύουν οι παρακάτω ρυθμίσεις:
 - 1.α. Το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές ορίζεται στα 10.000 τ.μ. με ελάχιστο πρόσωπο 45 μέτρων και ελάχιστο βάθος 50 μέτρων εφόσον το γήπεδο έχει πρόσωπο στο χαρακτηρισμένο οδικό δίκτυο, ή με ελάχιστο πρόσωπο 25 μέτρων και χωρίς ελάχιστο βάθος εφόσον έχει πρόσωπο σε αγροτικό δρόμο ή εν γένει στο αδιαβάθμητο οδικό δίκτυο.
 - 1.β. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα τα οποία πληρούν κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης αυτής τις αρτιότητες που προβλέπει και καθορίζει το άρθρο 1 του από 24.5.85 π.δ/τος (Δ' 270) έτσι όπως έχει τροποποιηθεί, μέχρι την δημοσίευση του παρόντος.
 - 1.γ. Εφόσον κατά τις προηγούμενες διατάξεις δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν για την δόμηση οι γενικές διατάξεις του άρθρου 1 του από 24/31-5-85 π.δ/τος (Δ' 270) καθώς και οι διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, όπως εκάστοτε ισχύει. Στις περιπτώσεις όπου γίνεται ρητή αναφορά στην εφαρμογή συγκεκριμένων άρθρων του από 24/31-5-85 π.δ/τος (Δ' 270) αυτά εφαρμόζονται όπως εκάστοτε ισχύουν.

⁴ Σήμερα όλη η περιοχή EB3 βρίσκεται εντός Ζώνης Επικινδυνότητας 1 από Β.Α.Μ.Ε. Μελλοντικά εφ' όσον μετακινηθούν ή καταργηθούν οι εγκαταστάσεις που εμπíπτουν στην νομοθεσία «Seveso» θα αρθούν και οι Ειδικό Περιορισμοί.

⁵ Βάσει των κατευθύνσεων και περιορισμών που θέτει η μελέτη του Ε.Μ.Π. «Βιομηχανική Επικινδυνότητα & Πολεοδομικές – Χωροταξικές Παρεμβάσεις»,

- 1.δ. Γήπεδα εκτός των πολεοδομημένων και προς πολεοδόμηση περιοχών, που έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εμπίπτουν σε περισσότερες της μίας ζώνες χρήσεων της εκτός σχεδίου περιοχής της Δημοτικής Ενότητας, θεωρείται ότι εμπίπτουν στο σύνολο τους στη ζώνη όπου βρίσκεται το μεγαλύτερο τμήμα τους.
- 1.ε. Κτίρια και εγκαταστάσεις μονάδων παραγωγής και δίκτυα διανομής ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ), ηλιακή και γεωθερμική και όχι αιολική, εγκαταστάσεις και δίκτυα τηλεπικοινωνιών και ύδρευσης, καθώς και κτίρια, εγκαταστάσεις και δίκτυα συλλογής–μεταφοράς–επεξεργασίας λυμάτων, στερεών αποβλήτων και ανακύκλωσης αδρανών δύνανται να χωροθετούνται σε όλες τις ζώνες ύστερα από τη διαδικασία που προβλέπει ο νόμος 3010/2002, οι σχετικές αποφάσεις εφαρμογής του καθώς και η σχετική νομοθεσία και σύμφωνα με τους περιορισμούς και τα κριτήρια που απορρέουν από τα κατά περίπτωση ειδικά χωροταξικά σχέδια (ΑΠΕ, Βιομηχανίας κ.α.)
- 1.ζ. Μετεωρολογικοί, γεωδυναμικοί και συναφείς σταθμοί και εγκαταστάσεις προς διενέργεια ερευνών επιτρέπεται να χωροθετούνται σε όλες τις περιοχές.
- 1.η. Εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν την Εθνική άμυνα διέπονται από ίδιον θεσμικό πλαίσιο.
- 1.θ. Οι ρυθμίσεις των αρχαιολογικών χώρων και των ζωνών προστασίας τους καθορίζονται από τις κείμενες περί αυτών διατάξεις, οι οποίες κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος, εφόσον οι προβλεπόμενοι όροι, περιορισμοί και ρυθμίσεις είναι δυσμενέστεροι του παρόντος.
- 1.ι. Οι ρυθμίσεις που προκύπτουν κατ' εφαρμογή της Νομοθεσίας περί δασών και δασικών εκτάσεων κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος εφόσον οι προβλεπόμενοι όροι, περιορισμοί και ρυθμίσεις είναι δυσμενέστεροι της παρούσας.
- 1.κ. Νομίμως υφιστάμενα κελύφη σε περιοχές εκτός επεκτάσεων πρώτης κατοικίας και εκτός του υφιστάμενου εγκεκριμένου σχεδίου, που κατασκευάστηκαν με νόμιμες οικοδομικές άδειες με συγκεκριμένη αναγραφόμενη στην οικοδομική άδεια χρήση, που έπαυσαν να λειτουργούν, δύνανται να επαναχρησιμοποιηθούν για χρήση όμοια ή παρεμφερή με την αναγραφόμενη στην οικοδομική άδεια ακόμη και όταν η χρήση τους δεν επιτρέπεται από την παρούσα απόφαση. Στην περίπτωση κτιρίου μεταποίησης επιτρέπεται η εγκατάσταση νέας επιχείρησης μεταποίησης μόνο εφόσον είναι χαμηλής όχλησης. Στην συγκεκριμένη περίπτωση κτιρίου μεταποίησης δεν επιτρέπεται καμία περαιτέρω κτιριακή επέκταση. Στην περιοχή ΑΒ6 η επαναχρησιμοποίηση είναι δυνατή μόνον εφ' όσον η εγκατάσταση δεν εμπίπτει στην παρ 2.δ. και συμμορφώνεται με τους Ειδικούς Περιορισμούς Χρήσεων και Δόμησης της περιοχής από την χωροθέτηση σε ζώνες επικινδυνότητας παρ. Π.2.2.4 -Γ.
- 1.λ. Δεν επιτρέπεται να μεταβάλλεται η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού, χωρίς προηγούμενη σχετική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Η αλλαγή χρήσης οφείλει να συμφωνεί με τις διατάξεις της παρούσας απόφασης και να προσαρμόζεται με τους – κατά ζώνη και χρήση – περιορισμούς και όρους δόμησης που τίθενται από την παρούσα. Κατ' εξαίρεση, προκειμένου για κελύφη κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί ως

διατηρητέα, δεν ισχύει ο περιορισμός της συμμόρφωσης ως προς τους όρους δόμησης της ζώνης – και μόνο – προκειμένου για αλλαγή χρήσης.

2. Εντός της περιοχής του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) και ειδικότερα στις εκτός και εντός σχεδίου περιοχές που περιλαμβάνονται σε αυτό ισχύουν οι παρακάτω ρυθμίσεις:
 - 2.α. Νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες και εγκαταστάσεις μεταποίησης κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας απόφασης, που υπάγονται στις διατάξεις του ν. 3325/2005 (Α' 68) εξακολουθούν να λειτουργούν και να εκσυγχρονίζονται στο χώρο όπου βρίσκονται ακόμη και όταν η χρήση τους δεν επιτρέπεται από την παρούσα απόφαση. Οι δραστηριότητες αυτές δύνανται να επεκτείνονται μέσα στο χώρο ή στο γήπεδο που λειτουργούσαν πριν από τη δημοσίευση της παρούσας απόφασης. Για τη χορήγηση άδειας εγκατάστασης σε αυτές τις περιπτώσεις λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια της παρ. 2 του άρθρου 6 του ανωτέρω ν. 3325/2005. Δεν επιτρέπεται η περαιτέρω κτιριακή επέκταση των εν λόγω κτιρίων και εγκαταστάσεων στην ζώνη ΕΒ3..
 - 2.β. Νομίμως υφιστάμενα κτίρια και εγκαταστάσεις πλην μεταποίησης κατά την ημέρα δημοσίευσης της παρούσας απόφασης που δεν υπάγονται στις διατάξεις του ανωτέρω Ν. 3325/2005 (Α'68), και των οποίων η χρήση δεν επιτρέπεται από τις διατάξεις της παρούσας, δύνανται να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί. Επιτρέπεται η ανανέωση της άδειας λειτουργίας τους, ο εκσυγχρονισμός των κτιρίων και εγκαταστάσεων και οι επισκευές για λόγους χρήσεως και υγιεινής, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από άλλες διατάξεις. Δεν επιτρέπεται η περαιτέρω κτιριακή επέκταση των εν λόγω κτιρίων και εγκαταστάσεων.
 - 2.γ. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με τις προγενέστερα ισχύουσες διατάξεις ή έχει υποβληθεί στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ο πλήρης φάκελος με τα απαραίτητα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας στοιχεία, μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας απόφασης, σε περιοχές όπου δεν επιτρέπεται η αναφερόμενη στην άδεια χρήση, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή εκδίδονται βάσει των υποβληθέντων στοιχείων σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ν.1577/1985 (Α' 210), όπως ισχύει, και μέσα στα όρια του χρόνου ισχύος των. Μετά το πέρας του χρόνου ισχύος των, δεν αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος πλην της περίπτωσης ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού. Σε κάθε άλλη περίπτωση αναθεώρησης, εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρούσας απόφασης.
 - 2.δ. Ειδικότερα για τις εγκαταστάσεις υψηλής επικινδυνότητας για πρόκληση βιομηχανικών ατυχημάτων μεγάλης έκτασης (εγκαταστάσεις τύπου «Seveso») ισχύουν τα ακόλουθα:
 - απαγορεύεται η εγκατάσταση οποιασδήποτε νέας μονάδας που εμπίπτει στην νομοθεσία «Seveso» στα διοικητικά όρια της Δημοτικής Ενότητας Κορδελιού Δήμου Κορδελιού-Ευόσμου, καθώς και η επέκταση (εγκαταστάσεων και λειτουργίας) τυχόν υφιστάμενων εγκαταστάσεων.
 - επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός τυχόν υφιστάμενων μονάδων «Seveso» με την προϋπόθεση ότι βελτιώνει τις παραμέτρους προστασίας από ατυχήματα.
 - επιβάλλεται η υποχρεωτική μείωση των παραμέτρων επικινδυνότητας για όλες τις τυχόν υφιστάμενες μονάδες, εντός δεκαετίας.

- εντός πενταετίας θα πρέπει να συνταχθεί «ειδική μελέτη» για το σύνολο των εν λόγω εγκαταστάσεων, που θα αποτρέψει τους κινδύνους από την ύπαρξη και λειτουργία τους και θα προωθεί μια βιώσιμη λύση από άποψη χωροταξική, περιβαλλοντική, κοινωνική και οικονομική» Η μελέτη και οι λύσεις που θα προταθούν είναι υποχρεωτική και για εγκαταστάσεις «Seveso» γειτονικών ΟΤΑ εφ' όσον η ζώνη επικινδυνότητας τους εκτείνεται εντός του ΟΤΑ Κορδελιού-Ευόσμου.

Π.2.4.- Ιδιαίτερες χρήσεις

Οι ιδιαίτερες χρήσεις είναι μικρής έκτασης περιοχές (δεν αποτελούν χωριστές Πολεοδ. Ενώτητες) με εξειδικευμένες χρήσεις διαφορετικές από την ζώνη που τις περιβάλλει (κοιμητήρια, στρατιωτ, εγκαταστάσεις, λιμάνια, κ.α.). Δεν υπάρχουν ιδιαίτερες χρήσεις στην Δ.Ε. Κορδελιού εκτός από την Ζώνη των Σιδηροδρομικών γραμμών.

Συγκεκριμένα χώρος νεκροταφείου δεν υπάρχει εντός των ορίων της Δ,Ε, Κορδελιού και χρησιμοποιείται το νεκροταφείο Ευόσμου.

Το πρώην στρ. Ζιάκα έχει παύσει να αποτελεί στρατιωτική εγκατάσταση με ιδιαίτερο καθεστώς.

Η Ζώνη Σιδηροδρομικής Γραμμής νότια της οδού Ν. Μοναστηρίου στην περιοχή «Διαλογής» καθορίζεται από τα σχετικά διαγράμματα απαλλοτρίωσης του ΟΣΕ. Στην ζώνη αυτή και για όσο διάστημα λειτουργεί το σιδηροδρομικό δίκτυο ισχύουν οι ρυθμίσεις που επιβάλλονται από τον αρμόδιο οργανισμό.

Π.2.5.- Ειδικό περιορισμοί

Οι Ειδικό Περιορισμοί Χρήσεων και Δόμησης – Λοιπές ρυθμίσεις περιοχών από την χωροθέτηση σε Ζώνες Επικινδυνότητας από Β.Α.Μ.Ε. αναφέρθηκαν στις περιοχές που επηρεάζονται από αυτές.

Π.2.6.- Λοιπά μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος στον ΟΤΑ

Στο κεφάλαιο Π.3.6.- ΑΣΦΑΛΕΙΑ – ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ προτείνονται τα ειδικότερα μέτρα προστασίας τόσο του περιβάλλοντος όσο και του πληθυσμού..

Π.3. – ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Π.3.1.- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

(Χάρτης Π-3.1. Πολεοδομική Οργάνωση, Αστική Δομή - Χρήσεις Γης, Μεταφορική Υποδομή)

(Χάρτης Π-3.2. Ζώνες Κινήτρων-Μηχανισμών, Πολεοδομικές Ενότητες, Σ.Δ. & Πυκνότητες, Μεταφορική Υποδομή)

Ο ενιαίος Χάρτης Π.3.1-3.2 και τα κείμενα του παρόντος κεφαλαίου απεικονίζουν την προτεινόμενη Πολεοδομική Οργάνωση των περιοχών Π.Ο.Α. του πρώην ΟΤΑ.

Π.3.1.1.- Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης (ΠΟΑ)

Η περιοχή Ελευθερίου–Ν.Κορδελιού παραμένει στο κύριο τμήμα της ανάμεσα στην Ν. Μοναστηρίου και την Εσ. Περιφερειακή, περιοχή κατοικίας. Χαρακτηρίζεται όμως από την ύπαρξη και άλλων χρήσεων, όπως επαγγελματικών εγκαταστάσεων, βιομηχανιών, βιοτεχνιών και χονδρεμπορίου, ενώ επιρροή στον σχεδιασμό της προκύπτει πλέον από την γειτνίαση με ρυτπογόνες και επικίνδυνες βιομηχανίες.

Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης (Π.Ο.Α.) είναι οι περιοχές που στα πλαίσια του ΓΠΣ είναι ήδη θεσμοθετημένες και πολεοδομημένες ως Α' κατοικία, ή ως περιοχές μη οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων η χονδρεμπορίου (Ε.Μ.) ή προτείνονται ως περιοχές επέκτασης με παρόμοια χαρακτηριστικά.

Αναλυτικά:

Π.3.1.1.1- Πολεοδομικές Ενότητες

Η διαίρεση της περιοχής του θεσμοθετημένου σχεδίου πόλης του Δήμου σε 5 Πολεοδομικές Ενότητες και μία περιοχή επαγγελματικών μη οχλουσών εγκαταστάσεων-χονδρεμπορίου (Ε.Μ.1), όπως αυτές προσδιορίστηκαν από το ισχύον Γ.Π.Σ. διατηρούνται ως έχουν με μικρές αλλαγές. Παρατηρούνται μικρές διαφορές ως προς την έκταση των Π.Ε. και της Ε.Μ.1, που οφείλονται αφενός στις αλλαγές των διοικητικών ορίων του Δήμου Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού, αφ' ετέρου στις ακριβείς μετρήσεις του ψηφιακού υποβάθρου, αλλά και στον επανασχεδιασμό της 3ης Π.Ε. Η Ε.Μ.2 καταργείται και ενσωματώνεται στην Π.Ε.3. (βλέπε και Π.3.1.1.6.)

Ειδικότερα οι αλλαγές αυτές συνίστανται στις μεν 1η και 4η Π.Ε. στον επαναπροσδιορισμό του ορίου μεταξύ των Δ.Ε. Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού και Εύοσμου, στη δε 3η Π.Ε. στην ένταξη σ' αυτήν της περιοχής του ανενεργού κεραμοποιείου «Φιλίππου» (στο ισχύον ΓΠΣ είναι η ΕΜ2 που καταργείται). Μικρός επαναπροσδιορισμός του ορίου Γ.Π.Σ. γίνεται και στην 5η Π.Ε., στην περιοχή του βιομηχανικού συγκροτήματος των Ελληνικών Πετρελαίων.

Προτείνεται η ένταξη στο εγκεκριμένο σχέδιο, μιας νέας Πολεοδομικής Ενότητας, της 6ης Π.Ε., με κύρια χρήση οικιστική. Η 6η Π.Ε. βρίσκεται Ν.Δ. των σιδηροδρομικών γραμμών και φέρει το όνομα «Διαλογή», λόγω της γειτνίασης με τις εγκαταστάσεις της διαλογής του ΟΣΕ και τα όριά της προσδιορίζονται από την Εσωτερική Περιφερειακή οδό, τις σιδηροδρομικές γραμμές και το στρατόπεδο Ζιάκα. Πρόκειται για περιοχή με έντονες τάσεις αυθαίρετης δόμησης και η ένταξη στο σχέδιο πόλης αποβλέπει στην αναβάθμιση αυτής, τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των

κατοίκων της, που σε μεγάλο ποσοστό αποτελείται από ομογενείς ή οικονομικούς μετανάστες, και την εξυπηρέτηση αναγκών σε κοινωνικές υποδομές. Εξ άλλου η ένταξη της αντισταθμίζει την απώλεια οικιστικής γης για κατοικία στην περιοχή της 5^{ης} Π.Ε. που μετατρέπεται σε περιοχή επαγγελματικών χρήσεων.

Σε ότι αφορά την ένταξη στον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής επαγγελματικών εγκαταστάσεων Ε.Μ.1 τμήματος κυρίως με ιδιοκτησίες του Βιομηχανικού Συγκροτήματος των ΕΛ.ΠΕ, έκτασης περίπου 44,0 στρεμμάτων, που βρίσκεται Ν.Δ. της οδού Μοναστηρίου, κρίνεται αναγκαία για λόγους που αφορούν την λειτουργία του συγκροτήματος.

Οι χάρτες Π.3.1.-3.2. παρουσιάζουν την Πολεοδομική Οργάνωση και την διαίρεση του Δήμου σε Π.Ε. και ο παρακάτω πίνακας την κατανομή των εκτάσεών τους στις εντός και εκτός σχεδίου περιοχές.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2. Εκτάσεις των Π.Ε.και κατανομή σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές.

Πολεοδ. Ενότητα	Έκταση Πολ. Ενότη. (Ha)	Έκταση εντός σχεδίου (Ha)	Έκταση εκτός σχεδίου (Ha)
1	33,00	33,00	
2	19,40	19,40	
3	36,70	36,70	
4	34,20	34,20	
5	31,20	31,20	
6	49,10		49,10
ΕΜ1	34,60	26,10	8,50
Στρατόπ.Ζιάκα	12,40		12,40
Γεν. Σύνολο	250,60	180,60	70,00

Λόγω της αλλαγής των ορίων μεταξύ των Δήμων Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού και Μενεμένης, το στρατόπεδο «Ζιάκα» εμβαδού περίπου 12,40 Ha. περιέρχεται στον Δήμο Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού.

Ήδη η περιοχή στρατοπέδου «Ζιάκα», είχε ενταχθεί στο Γ.Π.Σ. Μενεμένης, με χρήση υπερτοπικού πρασίνου και αθλητισμού (πυρήνας Β). Οι προτεινόμενες με το παρόν χρήσεις επί του χώρου του στρατοπέδου οριοθετούνται σύμφωνα με μελέτη που εκπονήθηκε για λογαριασμό του αρμόδιου ΟΡ.ΘΕ.

Π.3.1.1.2- Προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος – Πληθυσμιακή κατανομή στις Π.Ε.

Όπως προέκυψε από την ανάλυση, και αναφέρεται στο κεφάλαιο Π.1.2.1. ο πρώην Δήμος Ελευθερίου–Ν. Κορδελιού αναπτύσσεται με υψηλότερους ρυθμούς σε σχέση με άλλες περιοχές του Π.Σ.Θ.

Το προγραμματικό μέγεθος (πληθυσμός κορεσμού) των 26.434 κατοίκων, που τέθηκε από το ισχύον Γ.Π.Σ. και με βάση το οποίο εκτιμήθηκαν οι ανάγκες σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, ήδη προσεγγίστηκε, αν δεν ξεπεράστηκε.

Για να επανακαθορισθεί το μέγεθος αυτό πρέπει πλέον να ληφθούν υπ' όψη και οι νέες προτεινόμενες επεκτάσεις. Με βάση τη νέα μορφή των Π.Ε, όπως αυτή προέκυψε από τον επανακαθορισμό των ορίων του πρώην Δήμου Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού και λόγω της δημιουργίας ψηφιακού υποβάθρου και την εξ αυτού δυνατότητα επανεκτίμησης της χωρητικότητας και του πληθυσμού με ακριβέστερες ηλεκτρονικές μετρήσεις, έγινε επανέλεγχος του πληθυσμού κορεσμού.

Για τον έλεγχο του πληθυσμού κορεσμού στον παρακάτω Πίνακα που περιλαμβάνει μόνο τις περιοχές κατοικίας χωρίς ΕΜΟ και στρ. Ζιάκα, ακολουθήθηκε γενικά η μέθοδος υπολογισμού, που προτείνεται από τα σταθερότυπα του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., αντικαθιστώντας όμως ορισμένα σταθερότυπα με τα στοιχεία των ηλεκτρονικών μετρήσεων.

Αναλυτικότερα στη στήλη 2 του Πίνακα καταγράφεται η έκταση των Ο.Τ. ανά Π.Ε., δηλ. το εμβαδόν των οικοδομήσιμων εκτάσεων, χωρίς το οδικό δίκτυο και τους χώρους Κοινωνικής Υποδομής. Ο μέσος συντελεστής δόμησης (στήλη 3) υπολογίστηκε με βάση τους θεσμοθετημένους Σ.Δ., όπως υπολογίζεται στο Γ.Π.Σ. και 0,6 για την 6^η Π.Ε.

Επ' αυτού έγινε η παραδοχή, ότι ένα ποσοστό της δυνάμενης να κτισθεί επιφανείας της τάξεως του 20% θα χρησιμοποιηθεί για άλλες χρήσεις, πλην κατοικίας.⁶

Η επιθυμητή ωφέλιμη επιφάνεια κατοικίας ανά κάτοικο ορίζεται στα 30 τ.μ. (στήλη 5) και τέλος ότι ο πληθυσμός, που θα προκύψει (απόλυτος κορεσμός) θα μειωθεί κατά 20% και 40% (συντελεστής κορεσμού 0.80 και 0,6 για την 6^η Π.Ε. – στήλη 4)

Στις επόμενες στήλες γίνεται υπολογισμός των πυκνοτήτων και του πληθυσμού κορεσμού ανά Π.Ε., σύμφωνα με τα ηλεκτρονικά δεδομένα (στήλες 6 και 7) και συγκρίνονται με τα ισχύοντα κατά Γ.Π.Σ. (στήλες 8 & 9)

Με βάση τα δεδομένα αυτά, ο πληθυσμός κορεσμού για τις Π.Ε. 1 έως 5, εκτιμάται σε 26.473 άτομα και για το σύνολο των Π.Ε. σε περίπου 30.000 κατοίκους. Η επανεκτίμηση του πληθυσμού κορεσμού στις Π.Ε.1 έως 5, με βάση ακριβέστερες μετρήσεις, διατηρεί αυτόν περίπου στα επίπεδα του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ., ήτοι 26.700 κατοίκους. Η διαφοροποίηση στον πληθυσμό των Π.Ε. δεν είναι ιδιαίτερα σημαντική, επιτρέπει, όμως ορισμένες μικρές αλλαγές στον υπολογισμό της αναγκαίας κοινωνικής υποδομής των Π.Ε.

⁶ Πρόγραμμα στέγασης και επαγγελματικής ενσωμάτωσης ομογενών στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης. (Πληθυσμοί και πυκνότητες κορεσμού- Μεθοδολογική προσέγγιση)

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 .Πληθυσμός Κορεσμού – Πυκνότητες ανά Π.Ε.

Π.Ε.	Συνολ. Εκταση	Εκταση Ο.Τ.	Σ.Δ.	Συντελ. Κορεσμού	Κατοικια τ.μ/κατ.	Νέα πρόταση		Ισχύον Γ.Π.Σ	
	Ha	Στρ				Πληθ. κορεσμού	Πυκνότητα Μικτή	Πληθ. κορεσμού	Πυκνότητα Μικτή
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	33,00	178,60	1,8	0,8	30	6.858	208	6.836	215
2	19,40	124,70	1,8	0,8	30	4.788	247	5.269	248
3 (περιλαμβάνει και την ΕΜ2)	36,70	248,00	1,8	0,8	30	9.523	259	9.113	289
4	34,20	155,60	0,8	0,8	30	2.656	78	2.556	87
5	31,20	155,10	0,6	0,8	30	2.647	85	2.653	81
Σύνολο Θεσμοθετημένες Π.Ε.	154,50	862,00				26.473	171	26.437	180
6 Π.Ε. Επέκταση	48,60	340,00	0,6	0,6	30	3.264	67	-	-
ΕΜ 1	34,60		0,6	-	-	-	-	-	-
Υπερτοπικό Πάρκο Ζιάκα	12,40			-	-	-	-		
Γενικό Σύνολο	250,10	1.202,00				29.737	119		

Ο προγραμματικός πληθυσμός της 6ης Π.Ε. εκτιμάται σε περίπου 3.264 κατοίκους και στρογγυλοποιείται στις 3.300..

Τελικά, στρογγυλοποιώντας όλα τα πληθυσμιακά μεγέθη, προκύπτει μία ανακατανομή του πληθυσμού των Πολεοδομικών Ενοτήτων και της μικτής πυκνότητας ανά Π.Ε., όπως φαίνονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 4.. Κατανομή πληθυσμού και μικτή (brutto) πυκνότητα ανά Π.Ε.

Πολεοδομική Ενότητα (ΠΕ)	Έκταση Πολεοδομικής Ενότητας Ha	Πληθυσμός κορεσμού Π.Ε άτομα.	Πυκνότητα μικτή brutto (άτομα /Ha)
1	33,00	6.900	210
2	19,40	4.800	250
3	36,70	9.600	260
4	34,20	2.700	78
5	31,20	2.700	85
6	49,10	3.300	67
Σύνολο	203,60	30.000	119
Περιοχή ΕΜ1	34,60	-	-
Περιοχή Υπερτοπικού Πάρκου. Ζιάκα	12,40	-	-
Γενικό Σύνολο	250,60	30.000	119

Ο συνολικός προγραμματικός πληθυσμός κορεσμού, μετά την ένταξη, στο σχέδιο και της 6ης Π.Ε. εκτιμάται σε 30.000 κατοίκους.

Όσον αφορά τις πυκνότητες, παρατηρείται μείωση της συνολικής μικτής πυκνότητας στην όλη περιοχή των Π.Ε. 1-6 από 180 σε 119 άτομα /Ha, λόγω της ένταξης της πιο αραιοδομημένης 6ης Π.Ε.

Από τα στοιχεία του πίνακα προκύπτει σχεδόν πλήρης ταύτιση των πυκνοτήτων των Π.Ε. 2 και 5, μείωση για την Π.Ε.1 και 3 και 4 .

Για την προβλεπόμενη νέα Π.Ε. 6 τα αντίστοιχα δεδομένα τίθενται στον πίνακα ως πρόταση- πρόβλεψη που αναλύεται στην συνέχεια με μέσο $\Sigma\Delta = 0,6$ και συντελεστή κορεσμού 0.60.

Π.3.1.1.3.-Περιοχές μη οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων & χονδρεμπορίου.

Με την παρούσα πρόταση η περιοχή Ε.Μ.2 όπως ελέγθει, καταργείται και δεν περιλαμβάνει πλέον την έκταση του πρώην εργοστασίου Φιλίππου στο οποίο αποδίδονται οικιστικές χρήσεις και περιλαμβάνεται στην 3^η ΠΕ.

Όσον αφορά τις χρήσεις στην περιοχή ΕΜ1 αυτές ορίζονται ως εξής στο θεσμοθετημένο ΓΠΣ:

- Στο τμήμα της ΕΜ1 νότια της Μοναστηρίου και από Μυτηληνάκια έως Περιφερειακή επιτρέπονται οι χρήσεις που καθορίζονται στο αρ. 7 του Π.Δ. της 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166Δ')
- Στο υπόλοιπο τμήμα της ΕΜ1 και από Περιφερειακή έως όρια Δήμου επιτρέπονται οι χρήσεις που καθορίζονται στο αρ. 5 του Π.Δ. της 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166Δ')

Όμως με το Π.Δ από 13-4-1989 (ΦΕΚ 218Δ/89) σε όλη την περιοχή ΕΜ1 θεσμοθετήθηκαν μόνο χρήσεις του αρ. 5 του Π.Δ. της 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166Δ') και όχι του αρ.7. Προκειμένου να εξασφαλισθεί η συμβατότητα μεταξύ του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. και της αντίστοιχου ως άνω Πολεοδομικού Διαταγματος Μελέτης της περιοχής, και το τμήμα της ζώνης χονδρεμπορίου, χαρακτηρίζεται, ζώνη μη οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων. Η ίδια χρήση προτείνεται για μικρό τμήμα της 5ης Π.Ε., που βρίσκεται σε επαφή με την οδό Μοναστηρίου.

Επιπροσθέτως η χωροθέτηση των περιοχών μη οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων (Ε.Μ.1), επί της οδού Μοναστηρίου επεκτείνεται, προς τα Ν.Δ.. της Μοναστηρίου, μέχρι τα διοικητικά όρια του Δήμου Ελευθερίου Ν. Κορδελιού.

Η ειδικότερη ζώνη της διέλευσης των αγωγών πετρελαίου προτείνεται να παραμείνει ως αδόμητος χώρος. Προτείνεται συλλεκτήριος κατά μήκος του ορίου με την ζώνη των σιδηροδρομικών γραμμών.

Ειδικά σε τμήμα της πρώην ιδιοκτησίας Μύλων Μελισσάρη στην περιοχή της Ε.Μ.1, , εμβαδού 5.700 μ², που έχει ήδη περιέλθει στην κυριότητα του πρώην Δήμου Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού, χωροθετούνται χρήσεις Τοπικού Κέντρου προκειμένου, να είναι εφικτή η δημιουργία (δημοτικού) περικέντρου με πολιτιστικές ή άλλες δραστηριότητες. Οικονομοτεχνική μελέτη θα καταδείξει την τελική μορφή του κέντρου και των χρήσεων έτσι ώστε να είναι οικονομικά βιώσιμο (λειτουργία ως Δημοτική Επιχείρηση ή ΣΔΙΤ).

Π.3.1.1.4- Περιοχές Κατοικίας – Κεντρικές λειτουργίες

Οι επιτρεπόμενες Γενικές Χρήσεις γης στον οικιστικό ιστό Κορδελιού διέπονται από το Π.Δ. της 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166Δ') και οργανώνονται κατά Ο.Τ. ή τμήματα τους Αμιγούς, Γενικής κατοικίας και Κεντρικών λειτουργιών.

Όπως αναφέρθηκε, το χρονικό διάστημα των σχεδόν εικοσιπέντε περίπου ετών, που πέρασε από την θεσμοθέτηση των χρήσεων γης στην περιοχή του Δήμου Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού, με την έγκριση του Γ.Π.Σ., κατέδειξε ότι ο ισχύον σχεδιασμός παρουσιάζει προβλήματα στον τρόπο που προσεγγίζει το ζήτημα των κεντρικών λειτουργιών και της Γενικής κυρίως κατοικίας, αλλά και την εφαρμοσιμότητα των ρυθμίσεων. Ειδικότερα:

Η προσπάθεια από το αρχικό ΓΠΣ να δημιουργηθούν νέοι χώροι επαγγελματικών χρήσεων βάση προτεινόμενου συγκεκριμένου ιδεατού σχεδιασμού Κεντρικών Λειτουργιών καθώς και συνδυασμού χρήσεων Γενικής και Αμιγούς κατοικίας δημιούργησε προβλήματα ανάπτυξης αλλά και κοινωνικών αδικιών. Και τούτο διότι προσπάθησε να αναιρέσει τους «κανόνες της αγοράς» και με έναν παρεμβατικό τρόπο να δημιουργήσει άλλες νέες οργανωμένες ζώνες οι οποίες δεν λειτούργησαν όμως. Επρόκειτο για έναν καθαρά «παρεμβατικό» σχεδιασμό που αιτιολογεί ένα άλλο τρόπο οργάνωσης του εμπορίου και της αναψυχής που δεν λειτούργησε ποτέ στο δομημένο περιβάλλον του πρώην Δήμου. Εξάλλου λόγω της πολυετούς καθυστέρησης μεταφοράς των σχετικών ρυθμίσεων σε επίπεδο ρυμοτομίας και των ατελειών του νομικού πλαισίου δημιουργήθηκαν νομότυπα συγκεκριμένες καταστάσεις που κρίνεται αδύνατο (αλλά και δεν είναι πλέον σκόπιμο) να αναιρεθούν.

Για να διαπιστωθεί η υφιστάμενη κατάσταση των χρήσεων γης στον οικισμό έγινε απογραφή των χρήσεων γης τόσο στην εντός σχεδίου περιοχή όσο και στην εκτός σχεδίου περιοχή. Από την απογραφή αυτή που έγινε στην πρώτη φάση της μελέτης εντοπίστηκαν τόσο περιοχές χαρακτηρισμένες ως κεντρικών λειτουργιών ή γενικής κατοικίας ενώ εκεί δεν υπάρχουν ούτε οι κατάλληλοι χώροι υποδοχής (καταστήματα) ή τα πολεοδομικά δεδομένα είναι απαγορευτικά (πχ δρόμοι 3 και 4 μέτρων) όσο και περιοχές αμιγούς κατοικίας που ευρισκόμενες πάνω σε σημαντικούς οδικούς άξονες παρουσίασαν εμπορικό ενδιαφέρον και ως εκ τούτου ήδη από ετών είχαν αναπτυχθεί εκεί καταστήματα δεδομένου ότι παλαιότερα οι χρήσεις γης του ΓΠΣ δεν ήταν υποχρεωτικές. Γενικότερα δε ελήφθη υπ όψη ότι η εκτεταμένη χρήση αμιγούς κατοικίας δεν είναι πολεοδομικά σκόπιμη καθώς επιτείνει την μονομέρεια και όχι την διεθνώς πλέον επιβεβλημένη ανάμιξη στις χρήσεις ως κοινωνικά βέλτιστης πρακτικής. Στο τεύχος της Α' φάσης δίδεται αναλυτική καταγραφή των αποτελεσμάτων της εργασίας αυτής.

Για τον Σχεδιασμό Χρήσεων Γης ελήφθησαν υπ όψη οι οδηγίες Seveso που αναφέρθηκαν και έχουν ενσωματωθεί στην ελληνική νομοθεσία. Αξίζει όμως να σημειωθεί ότι οι Οδηγίες αυτές (όπως και οι αντίστοιχες ΚΥΑ) δεν επιχειρούν να ποσοτικοποιήσουν ή να καθορίσουν άμεσα τις αποστάσεις μεταξύ βιομηχανικών μονάδων και ζωνών κατοικίας ή άλλων ζωνών. Αντιθέτως ζητούν απ' τα κράτη μέλη να τις καθορίσουν και να αποφασίσουν τις διαδικασίες και τα κριτήρια με τα οποία θα λαμβάνονται υπόψη οι σχετικές με την επικινδυνότητα τεχνικές πληροφορίες/συμβουλές. Η Ελληνική πολιτεία βρίσκεται ακόμη ανάμεσα στις χώρες όπου υπάρχει έλλειψη συνολικού πλαισίου διαδικασιών, μεθόδων και κριτηρίων, οι σχετικές συζητήσεις δεν έχουν ολοκληρωθεί ακόμα και οι συναντώμενες υποθέσεις –όπως η παρούσα του Ελ.Κορδελιού-ΕΛΠΕ-, αντιμετωπίζονται με κατά περίπτωση αποφάσεις.

Ειδικότερα:

Γενική-Αμιγής Κατοικία-Κατάσταση

Όπως αναφέρθηκε, περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ως Αμιγής κατοικία σε πολλές περιπτώσεις έχουν καταστρατηγηθεί, παρουσιάζοντας πλέον χρήσεις Γενικής κατοικίας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η ζώνη εκατέρωθεν της Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού στην οποία, παρότι στο μεγαλύτερο τμήμα της είναι χαρακτηρισμένη ως περιοχή Αμιγούς κατοικίας, είναι εγκατεστημένα ήδη καταστήματα σπανίου εμπορίου, εμπορικές εκθέσεις, αντιπροσωπείες, και άλλες

επαγγελματικές χρήσεις, ενώ η τάση αυτή φαίνεται να διατηρείται και να ενισχύεται μελλοντικά.

Κεντρικές χρήσεις Κατάσταση

Ορισμένες περιοχές, στις οποίες προβλέπονταν από το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. να αναπτυχθούν κεντρικές χρήσεις, ήδη ανοικοδομήθηκαν, με τρόπο που αποκλείει οριστικά την εγκατάσταση εμπορικών μονάδων, όπως σε τμήμα του κέντρου της πόλης της 3ης Π.Ε..

Επιπροσθέτως η φιλοσοφία της οργάνωσης του χώρου, σε πολεοδομικές ενότητες, με ιδιαίτερο για κάθε μία τοπικό κέντρο, δε στάθηκε ικανή να ανακόψει την ανάπτυξη των κεντρικών λειτουργιών, σε συνέχεια με υφιστάμενα κέντρα και συνήθως σε εξάρτηση, με βασικούς οδικούς άξονες.

Αλλά και η οικονομική διάρθρωση του πληθυσμού του Δήμου Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού, που σε σημαντικό ποσοστό, είναι μικροϊδιοκτήτες γης και μικροεπαγγελματίες, δημιουργεί πιέσεις και πυροδοτεί διενέξεις με τη διοίκηση σε σχέση με τις χρήσεις γης.

Εκ παραλλήλου υπάρχει το πρόβλημα της γεινίασης με τις εγκαταστάσεις υψηλής επικινδυνότητας των ΕΛ.ΠΕ. το οποίο οδηγεί σε σημαντικές αλλαγές των χρήσεων γης στην 5η Π.Ε.

Προτάσεις για τις Χρήσεις Γης των θεσμοθετημένων αστικών περιοχών

Συνέπεια των ανωτέρω μείζονος κλίμακας αλλά και επιβεβλημένων λόγω επικινδυνότητας αλλαγών, κρίθηκε ότι ο επανασχεδιασμός και ανακατανομή των λειτουργιών του πρώην Δήμου από νέα βάση ως προς τις Κεντρικές Λειτουργίες, τις λειτουργίες της Γενικής και Αμιγούς κατοικίας ώστε να επιτραπεί να αναπτυχθούν επαγγελματικές δραστηριότητες και μίξη χρήσεων στις πολεοδομικές ενότητες είναι επιβεβλημένος και αποτελεί ένα από τα κύρια αντικείμενα του παρόντος ΓΠΣ. Ο επανασχεδιασμός αυτός σκόπιμα παρέμεινε όσο πιο περιορισμένος ήταν δυνατόν και βασίστηκε σε πολεοδομικές αρχές όπως η γεινίαση παρομοίων χρήσεων, το εύρος οδικών αξόνων και η αναγκαιότητα χρήσεων κατά περιοχή προσέχοντας να μην μεταβληθεί η ποιότητα ζωής και αστικού περιβάλλοντος. Ειδικότερα κρίθηκε πως λόγω του μικρού εύρους των αλλαγών και της τοπικότητας του εμπορίου η ανάπτυξη γενικής κατοικίας στο ιεραρχημένο οδικό δίκτυο η στις τοπικές οδούς δεν επηρεάζει ιδιαίτερα το ύψος του κυκλοφοριακού φόρτου ώστε να προκληθούν κινήσεις και ανάγκες στάθμευσης μεγαλύτερου μεγέθους. Ο επανασχεδιασμός των χρήσεων γης, σε ότι αφορά την οργάνωση των κεντρικών λειτουργιών, της γενικής και της αμιγούς κατοικίας, έχει στόχους:

α) Την ανάγκη μίξης διαφορετικών χρήσεων γης, με σκοπό την επίτευξη ορθολογιστικής χρήσης της γης, διατήρησης της «ζωντάνιας» των αστικών περιοχών, και την ελαχιστοποίηση των μετακινήσεων.

β) Τη βελτίωση της σύνδεσης μεταξύ των διαφόρων πυρήνων κοινοχρήστων και κοινωφελών λειτουργιών.

Η νέα πρόταση προβλέπει αναλυτικότερα τις εξής ρυθμίσεις:

1. Οι περιοχές του Κέντρου Πόλης και των Τοπικών Κέντρων γειτονιάς επαναπροσδιορίζονται. Ειδικότερα το κέντρο πόλης παραμένει στα ΟΤ της

περιοχής της διασταύρωσης Ν. Μοναστηρίου-Α.Παπανδρέου όπου και έχει αναπτυχθεί. Το τοπικό κέντρο των 1ης-3ης Π.Ε διαμορφώνεται γραμμικά πέριξ της οδού Α. Παπανδρέου και των καθέτων σε αυτή Κρήτης, Μπουμπουλίνας, Μ. Αλεξανδρου, Καραβαγγέλη, Ε. Αντίστασης Το Τοπικό Κέντρο της 4ης Π.Ε., το οποίο είχε χωροθετηθεί στην περιοχή της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας, ο χαρακτηρισμός της οποίας έχει ήδη αρθεί καταργείται. Το Τοπικό Κέντρο της 1ης γειτονιάς καταργείται. Σημειακές χρήσεις κέντρου προτείνονται και στις 1η & 4η Π.Ε. Με την επιφύλαξη των όσων αναφέρονται στην συνέχεια προτείνεται περιοχή Τοπικού Κέντρου στην έκταση της πρώην κεραμοποιίας Φιλίππου. Περιοχή Τοπικού Κέντρου προτείνεται στην νέα 6η ΠΕ.

2. Επεκτείνεται η χρήση Γενικής κατοικίας στους άξονες που συνδέουν πυρήνες δημοσίων χώρων, όπως οι οδοί Πολυτεχνείου, Κ. Καραμανλή, Μ. Αλεξάνδρου, 28ης Οκτωβρίου, Κατσαντώνη και Σκρά.
3. Προτείνεται η δημιουργία ζώνης Γενικής κατοικίας κατά μήκος αρτηριών που διαθέτουν παράπλευρους δρόμους, όπως η Εσωτερική Περιφερειακή, όπου προβλέπονται παράπλευροι δρόμοι εξυπηρέτησης και για το λόγο αυτό δε δημιουργούνται κυκλοφοριακά προβλήματα στη λειτουργία των βασικών αυτών οδικών αξόνων.
4. Οι προτεινόμενες χρήσεις είναι οι επιτρεπόμενες από το Π.Δ/γμα της 23-2-/6-3-1987 (ΦΕΚ 166Δ).

Ειδικά για τη ζώνη Γενικής Κατοικίας, κατά μήκος των παράπλευρων δρόμων εξυπηρέτησης της Εσωτερικής Περιφερειακής, κρίθηκε σκόπιμο να επιτραπεί η χρήση των εμπορικών εκθέσεων, ρύθμιση που ισχύει και για την αντίστοιχη ζώνη, της όμορης Δ.Ε. Ευόσμου. Οι προτάσεις αυτές δεν ανατρέπουν ριζικά την θεσμοθετημένη επιλογή της πολεοδομικής ανάπτυξης του οικισμού, ενώ επηρεάζουν ελάχιστα τα δεδομένα του σχεδιασμού της μεταφορικής υποδομής του Δήμου στον τομέα της στάθμευσης. Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να εξασφαλισθεί ο κατάλληλος αριθμός θέσεων στάθμευσης και η οργανωμένη στάθμευση για τα οχήματα τροφοδοσίας.

Π.3.1.1.5.-Προστασία αστικών περιοχών από τις εγκαταστάσεις υψηλής επικινδυνότητας

Για την διαμόρφωση των προτάσεων προστασίας των αστικών περιοχών από τις εγκαταστάσεις υψηλής επικινδυνότητας των ΕΛ.ΠΕ. είναι σκόπιμο να αναφερθούν τα κυριότερα συμπεράσματα που προκύπτουν από μια γενικότερη στρατηγική θεώρηση του ισχύσαντος Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού της περασμένης εικοσαετίας στην περιοχή του Ελ Κορδελιού, αλλά και ευρύτερα στην περίμετρο του Βιομηχανικού Συγκροτήματος Ιωνίας (Β.Σ.Ι.) και της οικιστικής κατάστασης όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα . Ειδικότερα:

α) Όπως προκύπτει από την διαδοχή των θεσμοθετημένων σχεδίων, ενεργειών και προγραμματισμών από όλους τους φορείς της Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης, σε όλα τα επίπεδα σχεδιασμού και δράσης (Γ.Π.Σ., Διατάγματα Πολεοδόμησης, Αναπτυξιακά προγράμματα, έως π.χ. τα πρόσφατα μέτρα ενίσχυσης ΜΜΕ που δραστηριοποιούνται σε Μεταποίηση, Τουρισμό, Εμπόριο και Παροχή Υπηρεσιών στο πλαίσιο των Ολοκληρωμένων Προγραμμάτων Αστικής Ανάπτυξης, κ.α.) σε περιοχές τουλάχιστον τριών Δήμων που περιβάλλουν το Β.Σ.Ι., (όπως των ΠΕ 5 και 4, του Ελ Κορδελιού, αλλά και των αντιστοίχων της Ιωνίας και του Ευόσμου), η

γενικότερη και σταθερή κατεύθυνση και οι προσπάθειες του Σχεδιασμού τόσο σε επίπεδο Κεντρικής Διοίκησης όσο και σε επίπεδο Αυτοδιοίκησης την τελευταία τουλάχιστον εικοσιπενταετία (μετά τον νόμο 1337/83) είναι ο σχεδιασμός και η αναβάθμιση του οικιστικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος, η συμπλήρωση των κοινωνικών και τεχνικών υποδομών και η διαμόρφωση συνθηκών για ανάπτυξη και καλλίτερο επίπεδο ζωής, κατοίκησης και εργασίας των κατοίκων σε όλες τις δυτικές συνοικίες και βέβαια στο Ελ Κορδελιό. Η μακροχρόνια αυτή προσπάθεια, οι τεράστιες δημόσιες και ιδιωτικές επενδύσεις που έγιναν και γίνονται, δεν μπορούν ούτε είναι σκόπιμο να ακυρωθούν από την ύπαρξη ορισμένων επικίνδυνων εγκαταστάσεων σε παρακείμενη περιοχή.

β) Ειδικότερα για τις οικιστικές περιοχές του Ελ. Κορδελιού, η Πολιτεία με τον κρατικά διευθυνόμενο σχεδιασμό σχεδίασε και θεσμοθέτησε από εικοσιπενταετίας τις επεκτάσεις του οικισμού στα σημερινά τους όρια (τόσο με την θεσμοθέτηση του ισχύοντος Γ.Π.Σ. αλλά και με το Π.Δ 12-12-1985/ΦΕΚ 4Δ 20-1-1986 για την έγκριση της επέκτασης του Σχ. Πόλης στην κοντινότερη στα ΕΛΠΕ 5^η Πολεοδομική Ενότητα Ελ Κορδελιού).

γ) Υπήρχε πάντα η γενική κατεύθυνση και προτάσεις (η οποία ποτέ δεν αποτυπώθηκε σε διατάγματα, ούτε μέχρι στιγμής υλοποιήθηκε) ότι τα προβλήματα της γειτνίασης των οικιστικών περιοχών με το Βιομηχανικό Συγκρότημα Ιωνίας (Β.Σ.Ι.) θα αντιμετωπισθούν μακροπρόθεσμα με την σταδιακή απομάκρυνση των βιομηχανικών εγκαταστάσεων, ή σε κάθε περίπτωση με μέτρα ελέγχου και ρυθμίσεις που θα αφορούσαν τις ίδιες τις εγκαταστάσεις και τις παραγωγικές διαδικασίες τους, καθώς και την δημιουργία ζωνών μόνωσης πάντα σε βάρος της περιοχής των βιομηχανικών εγκαταστάσεων.

δ) Εκ παραλλήλου όμως, -και ενδεχομένως σε αντίφαση με τα παραπάνω-, η ίδια Πολιτεία ενέκρινε -ακόμη και πολύ πρόσφατα- επεκτάσεις και νέες μονάδες στην περιοχή του Β.Σ.Δ. (ακόμη και σε περίοδο που ήταν δεσμευόμενη από το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο με την θεσμοθέτηση της νομοθεσίας Seveso).

ε) Σε επίπεδο Πολεοδομικών Εφαρμογών, οι εντεταλμένες Πολεοδομίες εφάρμοσαν τα εγκεκριμένα Σχέδια για δεκαετίες ως όφειλαν, και πολύ μεγάλος αριθμός νομίμων οικοδομικών αδειών εκδόθηκε, ενώ αναγέρθηκε μεγάλος αριθμός κτισμάτων κατοικίας, επαγγελματικών χρήσεων αλλά και σχολείων, εκκλησιών κ.α. κοινωνικών υποδομών (βλέπε περιγραφές στο τεύχος της Ανάλυσης).

στ) Επενδύσεις μεγάλου ύψους έγιναν και γίνονται από τους οικείους Δήμους και τους ειδικούς Οργανισμούς σε Τεχνικές Υποδομές (οδικά δίκτυα, δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτροφωτισμού, τηλεπικοινωνιών κ.α.) στις νόμιμα καθορισμένες οικιστικές περιοχές.

ζ) Κοινωνικές Υποδομές κάθε είδους (εκπαίδευσης, πρόνοιας, αθλητισμού, πολιτισμού κ.α.) δημιουργήθηκαν, λειτουργούν αλλά και προγραμματίζονται /υλοποιούνται επί δεκαετίες για την εξυπηρέτηση του πληθυσμού των οικιστικών περιοχών με τεράστιες δημόσιες δαπάνες. Ενδεχόμενη απαγόρευση δημιουργίας νέων εγκαταστάσεων κοινωνικής υποδομής (η πιθανώς και λειτουργίας των υφισταμένων από κάποια χρονική στιγμή και μετά, στις περιοχές αυτές) θα οδηγήσει ουσιαστικά σε αδυναμία χωροθέτησης τους εντός του όλου Δήμου Ελ Κορδελιού (δεδομένου ότι στην λοιπή εκτός σοβαρής επιρροής Seveso οικιστική περιοχή του Δήμου δεν υπάρχουν διαθέσιμα οικοπέδα, η δε προγραμματιζόμενη νέα 6η Π.Ε.

διαχωρίζεται από τον κορμό του οικισμού από την δυσπρόσπελαστη ζώνη των σιδηροδρομικών γραμμών).

η) Αυτοκινητόδρομοι καθοριστικής κυκλοφοριακής σημασίας για ολόκληρο το Πολεοδομικό Συγκρότημα (Εσωτερική Περιφερειακή. Μοναστηρίου) με εξαιρετικά μεγάλο αριθμό συνεχώς διακινουμένων οχημάτων κάθε είδους, κατασκευάστηκαν, λειτουργούν από δεκαετίες και διαρκώς συμπληρώνονται και εκσυγχρονίζονται σε περιοχές που σήμερα κρίνεται ότι βρίσκονται μέσα στις ακτίνες επικινδυνότητας των παρακείμενων βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Οι μεγάλοι αυτοί οδικοί άξονες δεν είναι δυνατόν να μετακινηθούν ή να ακυρωθούν.

θ) Το βασικό σιδηροδρομικό δίκτυο ολόκληρου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης, μεγάλης εθνικής αλλά και διεθνούς μεταφορικής σημασίας, με μεγάλο αριθμό συνεχώς διακινουμένων οχημάτων, διέρχεται ιστορικά (από τη χρονολογία της δημιουργίας του προ 120 περίπου ετών), από την περιοχή (ζώνη πλέγματος σιδηροδρομικών γραμμών από λιμάνι Θεσσαλονίκης και κεντρικό Σιδηροδρομικό Σταθμό προς όλους τους εθνικούς και διεθνείς προορισμούς) και βρίσκεται σε τμήματα του μέσα στις ακτίνες επικινδυνότητας των παρακείμενων βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Το δίκτυο αυτό συνεχώς εκσυγχρονίζεται και ήδη παράλληλα λειτουργούν επί των ιδίων γραμμών και οι πρώτοι συρμοί προαστιακού σιδηρόδρομου (για την ώρα προς Λιτόχωρο, και σύντομα προς πολλές άλλες κατευθύνσεις, Βέροια, Κιλκίς και άλλες). Οι σιδηροδρομικές γραμμές δεν είναι δυνατόν να μετακινηθούν ή να ακυρωθούν.

ι)Κρατικά διευθυνόμενα επενδυτικά προγράμματα κοινοτικής χρηματοδότησης εξαγγέλθηκαν και ήδη εφαρμόζονται για τις περιοχές αυτές ενισχύοντας τις ιδιωτικές επενδύσεις (βλέπε προηγούμενες περιγραφές).

κ)Αγοραπωλησίες οικοπεδικής γης και κτισμάτων μεγάλου οικονομικού ύψους, δόμηση κτιρίων επαγγελματικών και κατοικίας έγιναν και γίνονται από ιδιώτες και επιχειρήσεις, καλή τη πίστη, θεωρώντας τις χρήσεις γης και τις παραμέτρους της δόμησης δεδομένες σε οικιστικές περιοχές νόμιμα θεσμοθετημένες από εικοσιπενταετία.

λ)Γενικότερα, σειρά νομοθετημάτων εγγυώνται στους πολίτες / ιδιοκτήτες /χρήστες την νομιμότητα των οικοδομικών αδειών, των συναλλαγών, των υφισταμένων χρήσεων, της λειτουργίας των επιχειρήσεων τουλάχιστον για μακρό χρονικό διάστημα, ακόμα και σε περίπτωση αλλαγών στις επιτρεπόμενες χρήσεις και όρους δόμησης.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι δεν είναι δυνατό, ούτε σκόπιμο να αντιστραφεί πλήρως η γενικότερη -υψηλότατου οικονομικού και κοινωνικού κόστους- οικιστική πολιτική, που ακολουθήθηκε για δεκαετίες για την αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος, την λειτουργία, ολοκλήρωση και συμπλήρωση Κοινωνικών και Τεχνικών Υποδομών κάθε είδους στις περιοχές Ελ. Κορδελιού (αλλά και γειτονικού Ευόσμου κλπ.), στην γειτονία του Βιομηχανικού Συγκροτήματος Ιωνίας (Β.Σ.Ι.). Τα όποια προβλήματα επικινδυνότητας προέκυψαν κυρίως από εγκαταστάσεις της τελευταίας δεκαπενταετίας θα πρέπει να αντιμετωπιστούν με περιορισμένες και ανεκτές κοινωνικά προσαρμογές του Σχεδιασμού, με Τεχνικά έργα, και κυρίως με την μέσο-μακροπρόθεσμη απομάκρυνση των επικίνδυνων εγκαταστάσεων.

Εκ παραλλήλου οι θεσμοθετημένες περιοχές ΕΜ γενικώς θεωρείται ότι δεν παρουσιάζουν πρόβλημα έναντι της βιομηχανικής επικινδυνότητας, εφ' όσον

προορίζονται για την βιοτεχνία και το χονδρεμπόριο, χρήσεις με μικρό αριθμό εργαζομένων και επιχειρήσεις οι οποίες υποχρεούνται να λαμβάνουν μέτρα ασφάλειας.

Συμπερασματικά, η μόνη ειδικότερη περιοχή στην οποία μπορούν να προταθούν μικρής η μεγαλύτερης κλίμακας τροποποιήσεις του σχεδιασμού είναι αυτή του μετά την οδό Παρμενίωνος τμήματος της Πολεοδομικής Ενότητας 5 που βρίσκεται στην άμεση γειτονία των ΕΛΠΕ, έτσι όπως ορίζεται με τα σημαντικά τεχνητά όρια που δημιουργούν οι δύο μεγάλοι υπερτοπικοί αυτοκινητόδρομοι Εσωτερική Περιφερειακή και Μοναστηρίου.

Η περιοχή αυτή είναι η πλέον εκτεθειμένη στην επικινδυνότητα της γειτνίασης των ΕΛΠΕ, ενώ εκ παραλλήλου το σχέδιο πόλης της δεν έχει εφαρμοσθεί με Πράξη Εφαρμογής και είναι και η λιγότερο ανεπτυγμένη οικιστικά καθώς σημαντικό τμήμα των ιδιοκτησιών της παραμένει αδόμητο ή έχει χαμηλή κακής ποιότητας δόμηση. Έχει όμως όπως αναφέρθηκε σημαντική κατοικία και διάσπαρτες επαγγελματικές εγκαταστάσεις (καταστήματα, εκθέσεις, πρατήριο βενζίνης) κατά μήκος της Εσ. Περιφερειακής.

Στην Α φάση μελέτης (Ανάλυση) κατατέθηκαν με την μορφή εναλλακτικών σεναρίων πολεοδομικής οργάνωσης στρατηγικές και μέτρα που μπορούν να ληφθούν τόσο για την ουσιαστική όσο και για την νομική αντιμετώπιση των επιπτώσεων της γειτνίασης των αναφερθέντων υφισταμένων βιομηχανικών μονάδων εγνωσμένης επικινδυνότητας, με θεσμοθετημένες ή και νέες οικιστικές περιοχές, χρήσεις και εγκαταστάσεις στην συγκεκριμένη περίπτωση του Ελ.Κορδελιού - ΕΛΠΕ. ώστε να ικανοποιηθεί το γράμμα αλλά η ουσία της νομοθεσίας Seveso για τον μακροπρόθεσμο ασφαλή σχεδιασμό οικιστικών περιοχών και άλλων προστατευτέων εγκαταστάσεων χωρίς να ακυρωθεί η όλη οικιστική πολιτική της τελευταίας εικοσαετίας και να απαξιωθούν ιδιωτικές και κοινωνικές εγκαταστάσεις τεραστίου ύψους.

Ο αρμόδιος ΟΡΘΕ με το έγγραφο του (αρ πρ. 316 π.ε./25-52011) προέκρινε το εναλλακτικό Σενάριο 2. Χρήσεων Μη οχλούσας Βιοτεχνίας-Χονδρεμπορίου .Με βάση το Σενάριο αυτό για της οργάνωση των χρήσεων γης της περιοχής αυτής αυτή προτείνεται το ακόλουθο πλέγμα διατάξεων:

- Προτείνονται σε κάθε περίπτωση κατάλληλα κατόπιν μελέτης διοικητικά και τεχνικά μέτρα για α)την ασφάλεια και προστασία των οικιστικών περιοχών και β)μέτρα απομάκρυνσης των επικίνδυνων εγκαταστάσεων Seveso για οριστική λύση του προβλήματος της διατήρησης μακροπρόθεσμα των κατάλληλων αποστάσεων μεταξύ των επικίνδυνων μονάδων και των ζωνών κατοικίας. Τα μέτρα αυτά έχουν ενσωματωθεί στις Γενικές Διατάξεις (2δ).
- Τροποποίηση των επιτρεπομένων χρήσεων των οικοδομήσιμων χώρων του τμήματος της ως άνω περιοχής της Πολεοδομικής Ενότητας 5 σε χρήσεις ζώνης μη οχλούσων επαγγελματικών εγκαταστάσεων (χρήσεις σύμφωνα με τα αρ.5 του ΠΔ/23-2-87(ΦΕΚ 166/Δ/6-3-87) οι οποίες είναι ανεκτές σε ζώνες επικινδυνότητας
- Διατήρηση των σήμερα θεσμοθετημένων χρήσεων της περιοχής της ΕΜ1 (μη οχλούσες επ' εγκαταστάσεις πάνω από Ν. Μοναστηρίου) ως χρήσεις περιοχής μη οχλούσας βιομηχανίας –βιοτεχνίας σύμφωνα με το αρ 5 του ΠΔ/23-2-87(ΦΕΚ 166/Δ/6-3-87).
- Εξαιρούνται στις περιοχές αυτές από τις επιτρεπόμενες χρήσεις του αρ.5 οι χρήσεις Εστιατόρια, Αναψυκτήρια, Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, Χώροι συνάθροισης κοινού,

Αθλητικές εγκαταστάσεις και Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών. Δεν επιτρέπονται κτίσματα «εμπορικών εκθέσεων» επιφανείας άνω των >1.000 τ.μ.

- Οι χρήσεις των κοινωφελών χώρων του ως τμήματος της 5^{ης} Π.Ε. (χώροι σχολείων-παιδικού σταθμού) διατηρούνται ως έχουν ώστε να εξυπηρετήσουν τον ήδη εγκατεστημένο πληθυσμό αλλά να επαναχρησιμοποιηθούν σε περίπτωση απομάκρυνσης των επικινδύνων εγκαταστάσεων. Όμως με μεταβατικές εγκαταστάσεις δεν επιτρέπεται η ανέγερση νέων εγκαταστάσεων σε όσους οικοπεδικούς χώρους δεν έχουν ακόμη οικοδομηθεί. Τα υφιστάμενα κτίσματα δύνανται να συνεχίσουν την λειτουργία τους να εκσυγχρονίζονται και να επεκτείνονται εντός του γηπέδου τους. Τα μέτρα αυτά έχουν ενσωματωθεί στις Γενικές Διατάξεις.
- Οι σήμερα νόμιμα υφιστάμενες χρήσεις κτισμάτων και εγκαταστάσεων (τόσο κατοικίας, όσο και λοιπών επαγγελματικών και παραγωγικών εγκαταστάσεων), που δεν είναι συμβατές με το νέο καθεστώς χρήσεων της περιοχής διατηρούνται με μεταβατικές διατάξεις, εκσυγχρονίζονται και επεκτείνονται εντός του γηπέδου τους. Τα μέτρα αυτά έχουν ενσωματωθεί στις Γενικές Διατάξεις.
- Η προβλεπόμενη στο θεσμοθετημένο ΓΠΣ αρτηρία στα όρια της οικιστικής ζώνης που συνδέει Εσ. Περιφερειακή και Μοναστηρίου υποβιβάζεται σε συλλεκτήριο. Η αλλαγή εμφανίζεται στους σχετικούς Χάρτες.
- Προτείνεται ως κατεύθυνση του ΓΠΣ η ένταξη της περιοχής ως τμήματος της 5^{ης} Π.Ε. σε κρατικό πρόγραμμα μεταστέγασης η/και οικονομικών αποζημιώσεων ιδιοκτητών που θα αντισταθμίσουν την μείωση της αξίας των ιδιοκτησιών-κτισμάτων από τις αλλαγές χρήσεων και θα επιτρέψουν στους σημερινούς κατοίκους να μεταστεγαστούν από την περιοχή που θα είναι πλέον επαγγελματική-βιοτεχνική. Η Πολιτεία θα πρέπει να διαμορφώσει το σχετικό πρόγραμμα.

Π.3.1.1.6.-Ανασχεδιασμός περιοχής πρώην εργοστασίου Φιλίππου

Τροποποιήσεις του σχεδιασμού είναι αναγκαίες και στο τμήμα της περιοχής EM2 του θεσμοθετημένου ΓΠΣ η οποία περιλαμβάνει το πρώην εργοστάσιο Φιλίππου.

Η περιοχή του πρώην εργοστασίου καταλαμβάνει σήμερα μαζί με μικρότερες παρακείμενες ιδιοκτησίες μια έκταση περίπου 50 στρ. γης πάνω στην διασταύρωση Εσ. Περιφερειακής και Ν. Μοναστηρίου. Στην θεσμοθετημένη ρυμοτομία βρίσκεται στο πολύ μεγάλο σε έκταση Ο.Τ. 162 που περιλαμβάνει τόσο την ιδιοκτησία Φιλίππου με τα από δεκαετίες εγκαταλελειμμένα βιομηχανικά κελύφη της πρώην κεραμοποιίας, όσο και άλλες μικρότερες ιδιοκτησίες.

Σήμερα η περιοχή είναι έντονα υποβαθμισμένη και πηγή ρύπανσης για ολόκληρο το ανατολικό τμήμα του ΟΤΑ αλλά και την εικόνα της εισόδου της πόλης από την Εσ. Περιφερειακή και Ν. Μοναστηρίου. Οι ορισμένες στο ισχύον ΓΠΣ χρήσεις της περιοχής EM2 (μη οχλούσες επαγγελματικές) δεν υλοποιήθηκαν, ενώ εξ άλλου έρχονται σε αντίφαση με την εκφραζόμενη στο ΦΕΚ του ιδίου ΓΠΣ (παρ. Γ) «προσπάθεια εξυγίανσης των νοτίων περιοχών των Π.Ε. 1, 2, 3 πάνω από την οδό Μοναστηρίου», η οποία πρέπει να γίνει με «ανάσχεση της εξάπλωσης της παραγωγικής υποδομής».

Η ορθότητα της επισήμανσης αυτής του θεσμοθετημένου ΓΠΣ είναι σήμερα ακόμη πιο εμφανής καθώς έχουν πλέον μετακινηθεί όλες οι βιοτεχνικές χρήσεις από τον βασικό «κορμό» του οικισμού (μεταξύ Εσ. Περιφερειακής και Ν. Μοναστηρίου) και παραμένει μόνο το βιομηχανικό κέλυφος της πρώην κεραμοποιίας. Για την

διαμόρφωση των προτάσεων για τις νέες χρήσεις και την δόμηση στην περιοχή αυτή πρέπει να ληφθούν υπ' όψη :

- Το μέγεθος της ιδιοκτησίας το οποίο είναι ασυνήθιστο για αστικό χώρο και το οποίο οδηγεί προς χρήσεις που δεν μπορούν να χωροθετηθούν σε συνήθη ιδιοκτησιακά περιβάλλοντα.
- Την ανάγκη να μην επέλθει σημαντική πληθυσμιακή αύξηση του πληθυσμιακού μεγέθους της ΠΕ 3 με την χωροθέτηση αυστηρά οικιστικών χρήσεων (π.χ. Αμιγούς η και Γενικής κατοικίας), διότι δεν υπάρχουν μεγάλες δυνατότητες εξασφάλισης πρόσθετων κοινωνικών υποδομών.
- Την εξ ίσου σημαντική όχληση-σύγκρουση χρήσεων που θα προκύψει από την χωροθέτηση αυστηρά οικιστικών χρήσεων (π.χ. Αμιγούς η και Γενικής κατοικίας) στην διασταύρωση και κατά μήκος δύο μεγάλων οδικών αξόνων (Εσ. Περιφερειακής και Ν. Μοναστηρίου) με υψηλά επίπεδα θορύβου και ρύπανσης.
- Την δυνατότητα να χωροθετηθούν σε μέρος της έκτασης της πρώην κεραμοποιίας κοινωνικές υποδομές απαραίτητες στον Δήμο τόσο τοπικές, όσο και επιπέδου ΟΤΑ. Ήδη το ισχύον ΓΠΣ προβλέπει σημαντικές χρήσεις πρασίνου. Οι προτεινόμενες υποδομές αυτές π.χ. οι σχολικές, είναι αναγκαίες για την πιθανή κάλυψη αναγκών όχι της Π.Ε. 3, αλλά και του εγκατεστημένου πληθυσμού της ευρισκόμενης σε περιοχή βιομηχανικής επικινδυνότητας Π.Ε. 5 .

Κατόπιν αυτών μετά και από την αντίστοιχη κατεύθυνση του επιβλέποντος ΟΡΘΕ προτείνονται:

- Τροποποίηση ορίων και συμπερίληψη της περιοχής του Ο.Τ. 162 (ΕΜ2) στην έκταση της Π.Ε.3.
- Χαράσσονται δύο νέες Συλλεκτήριες -Τοπικές οδοί για να εξυπηρετήσουν την οργάνωση του χώρου των 50,0 στρ σε επιμέρους Οικοδομικά τετράγωνα .
- Χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου σύμφωνα με το αρ 4 του ΠΔ/23-2-87(ΦΕΚ 166/Δ/6-3-87) για το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης της πρώην κεραμοποιίας προς τις πλευρές των μεγάλων κυκλοφοριακών αξόνων (Περιφερειακής Και Μοναστηρίου), και Γενικής Κατοικίας σύμφωνα με το αρ 3 του ΠΔ/23-2-87(ΦΕΚ 166/Δ/6-3-87) για τις λοιπές ιδιοκτησίες.
- Χωροθέτηση έκτασης περίπου 3,5 στρ. για δημοτικό σχολείο και νηπιαγωγείο (ενδεχόμενη μεταφορά του σχολείου της 5ης Π.Ε. για μεγαλύτερη ασφάλεια)
- Χωροθέτηση έκτασης περίπου 2,0 στρ. για Δημοτικές Υπηρεσίες.
- Χρήσεις ελευθέρων χώρων – χώρων πρασίνου σύμφωνα με το αρ 9 του ΠΔ/23-2-87(ΦΕΚ 166/Δ/6-3-87) έκτασης περίπου 7,5 στρ στο βόρειο, κεντρικό και ανατολικό τμήμα του ΟΤ 162.

Οι προτάσεις του ΓΠΣ θα εξειδικευτούν με Πολεοδομικό Διάταγμα διαμόρφωσης του Σχεδίου πόλης της περιοχής.

Π.3.2.- ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ

Με την προτεινομένη τροποποίηση του Γ.Π.Σ., οι θεσμοθετημένοι ή καθ' οιονδήποτε τρόπο υλοποιημένοι χώροι κοινωνικής υποδομής, καταγράφονται με τη σημερινή θέση και χρήση τους και σε περιορισμένη κλίμακα επαναπροσδιορίζονται στο ΓΠΣ, με στόχο τη διευκόλυνση του προγραμματισμού και τις υλοποιήσεις των απαιτούμενων έργων. Συμπληρώνονται επίσης με προτεινόμενες νέες κοινωφελείς χρήσεις στις περιοχές επέκτασης (6η Π.Ε.) και σημειακά στις περιοχές παλιού σχεδίου.

Ειδικότερα:

Π.3.2.1.- Κοινωνικές Υποδομές επιπέδου Πολεοδομικών Ενοτήτων (Πίνακες 3.1-3.6)

Ελεύθεροι χώροι – Πράσινο - Παιδικές χαρές

Οι ελαχιστοποιημένες λόγω έλλειψης χώρων (πολεοδομικό σταθερότυπο 2,0 τμ/κάτοικο) ανάγκες των περιοχών παλαιού σχεδίου του πρώην Δήμου (Π.Ε.1-4) για τοπικά πάρκα, παιδικές χαρές και πλατείες, καλύπτονται κατά το μεγαλύτερο ποσοστό τους, λόγω της διαμόρφωσης σε χώρο πρασίνου τμήματος του χώρου του παλιού νεκροταφείου της 2ης Π.Ε. και των προτεινομένων νέων χώρου πρασίνου στην περιοχή του κεραμοποιείου “Φιλίππου”, της 3ης Π.Ε.

Με τον νέο αυτό χώρο πρασίνου αντικαθίστανται άλλοι χώροι πρασίνου που δεν υπάρχουν πια λόγω ανοικοδόμησης τους με κτίσματα (Κέντρο Περιβαλλοντικής Εκπαίδευσης, χώροι δημοτικών επιχειρήσεων στα πρώην κοιμητήρια).

Προτείνονται επίσης οι σχετικές εγκαταστάσεις της υπό ένταξη νέας 6^{ης} Π.Ε. με μεγαλύτερο πολεοδομικό σταθερότυπο 3,0 τμ/ κάτοικο

Πολιτισμός

Πολιτιστικές εγκαταστάσεις - πνευματικά κέντρα χωροθετούνται εκεί που δημιουργήθηκαν στο μεσοδιάστημα που μεσολάβησε από το πρώτο ΓΠΣ:

- στην 2η Π.Ε. (Πνευματικό Κέντρο στην οδό Καραβαγγέλη), μαζί με το ΚΑΠΗ.
- στην 1^η Π.Ε.(Πολυλειτουργικό κέντρο-Δημοτικό Θέατρο) επί της Ν. Μοναστηρίου.
- η προβλεπόμενη στην 5^η Π.Ε. πολιτιστική εγκατάσταση καταργείται.

Άλλες πολιτιστικές εγκαταστάσεις επιπέδου Δήμου χωροθετούνται στην 6η Π.Ε. στο τ. στρ Ζιάκα και την περιοχή ΕΜΟ (βλέπε υποδομές επιπέδου ΟΤΑ).

Εκπαίδευση

Ο χώρος εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων της οδού Παπάγου με δύο Γυμνάσια και ένα Λύκειο εντάσσεται στην περιοχή του Δ. Ελευθερίου -Κορδελιού

Οι υφιστάμενοι-προβλεπόμενοι χώροι για τη βασική εκπαίδευση συμπληρώνονται με δύο επί πλέον συγκροτήματα Δημοτικού σχολείου – Νηπιαγωγείου στην 3η Π.Ε. (το ένα σε χώρο πρώην εργοστασίου Φιλίππου), και ένα χώρο δημοτικού σχολείου - νηπιαγωγείου στην 4η Π.Ε. Στα σενάρια προβλέπεται να καταργηθούν (η να παραμείνουν ανενεργοί) οι σχολικοί χώροι της Π.Ε. 5.

Προτείνονται επίσης σημαντικές εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις στη νέα 6^η ΠΕ με στόχο όχι μόνο να αντιμετωπίσουν τις τοπικές ανάγκες της Π.Ε., αλλά ενδεχομένως να αναπληρώσουν και ελλείψεις που θα παρουσιασθούν σε χώρους εκπαίδευσης στις

λοιπές Π.Ε. (ρεζέρβα εκπαιδευτικής γης). Περιλαμβάνουν χώρους νηπιαγωγείων, δημοτικών σχολείων, γυμνασίου και λυκείου.

Με τις προβλεπόμενες αυτές αλλαγές-συμπληρώσεις, οι διαθέσιμοι χώροι συνολικά καλύπτουν κατά το μεγαλύτερο ποσοστό τις ανάγκες, όμως η χωροθέτηση των διαθέσιμων σχολικών χώρων στον όλο χώρο των Πολεοδομικών Ενοτήτων παρουσιάζει σημαντικά προβλήματα όπως:

- Η απουσία χώρων δημοτικού-νηπιαγωγείων στην ΠΕ1
- Η απουσία χώρων Γυμνασίου - Λυκείου στις ΠΕ 2 & 3
- Η συγκέντρωση χώρων Γυμνασίου - Λυκείου στα όρια των Π.Ε. 3 & 4
- Η αδυναμία λειτουργίας σχολικών χώρων στην Π.Ε. 5 λόγω ενδεχόμενης επικινδυνότητας
- Οι χωροθετούμενοι χώροι εκπαίδευσης στην Π.Ε. 6 διαχωρίζονται από την λοιπή περιοχή με την ζώνη των σιδηροδρομικών γραμμών και δύσκολα μπορούν να εξυπηρετήσουν και μαθητές από άλλες Π.Ε. του Δήμου (πρέπει να γίνεται μεταφορά με λεωφορεία)

Προβληματική είναι επίσης η συνύπαρξη σχολικών μονάδων διαφόρων επιπέδων Έτσι, στα όρια της 3ης και 4ης Π.Ε. καταγράφεται η λειτουργία μονάδων γυμνασίου, που συνυπάρχει με νηπιαγωγεία και δημοτικό σχολείο και ενός ακόμη συγκροτήματος γυμνασίου – λυκείου.

Σε κάθε περίπτωση οι ως άνω ρυθμίσεις είναι οι καλλίτερες που μπορούν να γίνουν καθώς δεν υπάρχουν άλλοι διαθέσιμοι χώροι αλλά γενικότερα η οργάνωση των εκπαιδευτικών χώρων σε όλη την χώρα είναι υπό αναθεώρηση και συρρίκνωση.

Υπάρχει επίσης το Κέντρο Περιβαλλοντικής Εκπαίδευσης το οποίο για την ώρα βρίσκεται σε χαρακτηρισμένο χώρο πρασίνου ο οποίος προτείνεται να αποχαρακτηρισθεί αντικαθιστάμενος από ισοδύναμο χώρο πρασίνου .

Πρόνοια

Στον τομέα της πρόνοιας γίνονται –όπως αναφέρθηκε- σημαντικές αλλαγές καθώς βρεφονηπιακοί, παιδικοί σταθμοί κα ΚΑΠΗ κατασκευάστηκαν και λειτουργούν σε διαφορετικές θέσεις από αυτές που χωροθετήθηκαν στο πρώτο ΓΠΣ.

Καταγράφεται η ύπαρξη του ΚΑΠΗ στην 2η Π.Ε. και ενός επί πλέον παιδικού σταθμού στην 4η Π.Ε. Επίσης προτείνεται η χωροθέτηση, σε άλλη θέση, του παιδικού σταθμού της 3ης Π.Ε. και ενός ακόμη παιδικού σταθμού στην 1η Π.Ε.. Οι ανάγκες καλύπτονται μερικώς.

Προτείνονται επίσης οι σχετικές εγκαταστάσεις της νέας 6^{ης} ΠΕ

Περίθαλψη

Ο τομέας της περίθαλψης καλύπτεται από το φυσικοθεραπευτήριο της 4ης Π.Ε. και το Κέντρο Υγείας Αστικού Τύπου του Δήμου Εύοσμου.

Αθλητισμός

Στην περιοχή του παλαιού σχεδίου υπάρχει ο χώρος του δημοτικού γηπέδου το οποίο καταργείται και αντικαθίσταται με άλλους χώρους στην ΠΕ 6 και το τ. στρ Ζιακα. Ο χώρος αυτός αναμορφώνεται με δημιουργία μεγάλου υπόγειου χώρου στάθμευσης και επιφανειακά χώρους ανοικτών γηπέδων και χώρων πρασίνου στους οποίους θα

διεξάγεται η λαϊκή αγορά. Ο στόχος είναι η δημιουργία ενός κεντρικού ελεύθερου χώρου, μιας μεγάλης πλατείας, στην καρδιά του πυκνοδομημένου Κορδελιού που έως τώρα δεν υπάρχει.

Προβλέπονται επίσης στοιχειώδεις χώροι αθλητισμού (μικρά ανοικτά γήπεδα αθλοπαιδιών) σε ορισμένες Π.Ε.

Η έλλειψη σε χώρους αθλητισμού, που παρουσιάζεται σε τοπικό επίπεδο στον Δήμο Ελευθερίου Ν. Κορδελιού σε σχέση με τις προδιαγραφές (5,0 τμ /κάτοικο, ήτοι περίπου 150,0 στρ. γης συνολικά), θα καλυφθεί σε μεγάλο βαθμό από υποδομές επιπέδου ΟΤΑ που αναφέρονται στην συνέχεια, ήτοι:

- τους προτεινόμενους χώρους της 6ης Π.Ε. (Ένας πυρήνας Α με Δημοτικό Στάδιο και Γυμναστήριο),
- τους προτεινόμενους χώρους αθλητισμού στην περιοχή του Στρατοπέδου Ζιάκα (περίπου 32,0 στρ).
- Μελλοντικά μετά την απομάκρυνση των επικίνδυνων εγκαταστάσεων στους χώρους του Αθλητικού Πάρκου ΕΚΟ .

Στάθμευση

Τα αφορώντα την στάθμευση μέτρα που προτείνονται αναφέρονται αναλυτικά στο κεφάλαιο: Π.3.4.1.- Μεταφορική Υποδομή (χάρτης Π.-3.3.3. Γενικές αστικές υποδομές-Μεταφορική Υποδομή)

Σημειώνεται ιδιαίτερος η διατήρηση στην ΠΕ 5 στα δύο Οικ Τετράγωνα 194 και 193 της ρύθμισης του ισχύοντος ΓΠΣ για χώρους στάθμευσης για φορτηγά οχήματα των ΕΛΠΕ. Με την ρύθμιση αυτή διατηρείται η ιδιοκτησία των ΕΛΠΕ επί των χώρων αυτών και μπορεί να γίνει ιδιωτική χρήση τους αλλά μόνο για χώρους στάθμευσης χωρίς δόμηση. Με τον τόπο αυτό απομακρύνεται η περίπτωση χρήσης των χώρων αυτών για επικίνδυνες εγκαταστάσεις χωρίς να υποχρεούται ο ΟΤΑ σε απαλλοτρίωση τους. Ταυτόχρονα επιτυγχάνεται η εξομάλυνση του ορίου του ΓΠΣ και η χάραξη περιφερειακής συλλεκτηρίου.

Στην 5η Π.Ε. σύμφωνα και με το επιλεγέν σενάριο οργάνωσης διατηρούνται οι κοινωφελείς και κοινόχρηστοι χώροι ως έχουν ώστε να συνεχίσουν να εξυπηρετούν τον ήδη εγκατεστημένο πληθυσμό στην περαιτέρω αύξηση του οποίου τίθεται πλέον φραγμός με την αλλαγή των χρήσεων γης των οικοδομήσιμων χώρων σε βιοτεχνικές.

Π.3.2.2.- Κοινωνική υποδομή 6ης Π.Ε.

Στην συνέχεια αναφέρονται αναλυτικά οι προτεινόμενες υποδομές της περιοχής της 6ης Π.Ε. η οποία θα αποτελέσει χωριστό αντικείμενο πολεοδομικής μελέτης επέκτασης:

- Στον τομέα της πρόνοιας χωροθετείται ένας βρεφονηπιακός – παιδικός σταθμός σε έκταση 1.000 μ² και προβλέπεται χώρος για εγκαταστάσεις πρόνοιας επιπέδου ΟΤΑ σε έκταση 1.500 μ² .
- Για τη βασική εκπαίδευση, προβλέπεται η επέκταση του χώρου του υφιστάμενου Δημοτικού – Νηπιαγωγείου, ένα νέο Δημοτικό –νηπιαγωγείο με ειδικό προορισμό (για Α.Μ.Ε.Α.), και άλλη μια μονάδα Δημοτικού – Νηπιαγωγείου σε άλλη θέση, συνολικού εμβαδού περίπου 11.500 μ². (2.600 για κάθε Δημοτικό και 1200 για κάθε νηπιαγωγείο).

- Προτείνεται η δημιουργία ενός Γυμνασίου – Λυκείου και ενός Τ.Ε.Ε. διαδημοτικής εμβέλειας σε συνολική έκταση περίπου 9.000 μ² (κάθε μονάδα θέσιου σχολείου περίπου 3.000 τμ) στον χώρο πρώην αποθηκών ΚΥΔΕΠ.
- Στον τομέα των πολιτιστικών δραστηριοτήτων προβλέπεται η χωροθέτηση ενός Πνευματικού Κέντρου, σε έκταση 3.000 μ², που θα καλύψει τις ανάγκες και των άλλων Π.Ε.
- Οι ανάγκες σε πράσινο και παιδικές χαρές υπερκαλύπτονται με τη δημιουργία αντίστοιχων χώρων. Οι σχετικές χρήσεις σημειώνονται στον χάρτη σε διάφορες θέσεις ενδεικτικά με κυκλικό σύμβολο, οι δε ακριβείς θέσεις των εγκαταστάσεων πρασίνου θα προσδιορισθούν με την Πολεοδομική Μελέτη.
- Για τον αθλητισμό, εκτός από τον υπερτοπικό πυρήνα τύπου Β, που προβλέπεται να δημιουργηθεί στον χώρο του στρατοπέδου Ζιάκα (επιπέδου ΟΤΑ και Υπερτοπικό), προτείνεται η χωροθέτηση ενός γηπέδου ποδοσφαίρου με στίβο (Δημοτικό στάδιο), ενός γυμναστηρίου και τοπικών χώρων αθλητισμού (ανοικτά γήπεδα) πλησίον των εγκαταστάσεων Δημοτικού – Νηπιαγωγείου.
- Χώροι στάθμευσης προτείνονται σε όλες τις κοινωφελείς εγκαταστάσεις μαζικής διακίνησης (αθλητικές και εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις κατ αρχήν εντός του γηπέδου τους

Π.3.2.3.-Κοινωνικές Υποδομές υπερτοπικού επιπέδου

Το (τέως) στρατόπεδο ΖΙΑΚΑ

Στην προέκταση της περιοχής της Διαλογής και σε επαφή με τον κόμβο Μυτηληνάκια υπάρχει ο χώρος του στρατοπέδου Ζιάκα που ανήκει πλέον στην περιοχή του ΟΤΑ του Δ. Κορδελιού-Ευόσμου στην Δ.Ε. Κορδελιού.



Εικ.4. -Χώρος στρατοπέδου Ζιάκα.

Το στρατόπεδο Ζιάκα επιφάνειας 124,0 στρ., ανήκει στην Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου. Ένα μικρό τμήμα είναι παραχωρημένο κατά χρήση στο Υπουργείο Εθνικής Άμυνας. Με το ήδη από παλαιά αναγγελθέν πρόγραμμα απελευθέρωσης χώρων στρατοπέδων, ο χώρος θα περιέλθει στον Δ. Κορδελιού-Ευόσμου .



Στον χώρο του τέως στρατοπέδου υπάρχουν κτίσματα που μπορούν να αναπαλαιωθούν και να χρησιμοποιηθούν για διάφορες κοινωφελείς χρήσεις ενώ θα πρέπει να ανεγερθούν ελάχιστα νέα (βοηθητικά για τις αθλητικές εγκαταστάσεις), και ο χώρος προτείνεται να χρησιμοποιηθεί για μικτές χρήσεις πρασίνου-πολιτισμού-αθλητισμού-ήπιας αναψυχής⁷ μετά από προτεινόμενη Ειδική Μελέτη.

Για τον λόγο αυτό ο προτεινόμενος χαρακτηρισμός είναι «Υπερτοπικό Πάρκο πρασίνου-πολιτισμού-αθλητισμού-ήπιας αναψυχής». Ελάχιστες επιφάνειες εμπορίου μπορούν και πρέπει να κατασκευασθούν ώστε να αποφέρουν κάποια έσοδα προς συντήρηση του Πάρκου.

Όπως γίνεται αντιληπτό, η μελλοντική ένταξη σε σχέδιο της έκτασης των 124,0 στρ. του στρ. Ζιάκα, για χρήσεις πρασίνου και αθλητισμού αποτελεί μια εξαιρετικά μεγάλη παρέμβαση που αλλάζει ριζικά τα δεδομένα της περιοχής.

Για τον πρώην Δήμο Ελευθερίου-Κορδελιού από τις προτάσεις της εν εξελίξει παρούσης μελέτης τροποποίησης του ΓΠΣ συμπεριλαμβανομένης της επέκτασης της 6^{ης} Π.Ε., προκύπτει ότι για πληθυσμό κορεσμού 30.000 κατοίκους με σταθερότυπο για Τοπικές Πλατείες-Πάρκα και Παιδ. Χαρές 2-3,0 μ²/κάτοικο, απαιτούνται για πράσινο –ελεύθερους χώρους 90,0 στρ. γης. Διατίθενται στον Δήμο 57,2 στρ. Με τις προτάσεις του ΓΠΣ η διατιθέμενη γη ανέρχεται σε 73,6 περίπου στρ., ήτοι οι ανάγκες καλύπτονται κατά 81,8% αλλά με ένα εξαιρετικά μικρό σταθερότυπο.

Θεωρούμε ότι από τις εκτάσεις πρασίνου του Υπερτοπικού Πάρκου Ζιάκα ένα μέρος, τουλάχιστον τα 30,0 στρ (βλέπε Πίνακα Π.2.8 ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ & ΒΑΘΜΟΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΑΠΟ Γ.Π.Σ. Δ.Ε. ΕΛ. ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ) θα αναφέρονται στο Κορδελιό υπερκαλύπτοντας τις ελλείψεις. Αντίστοιχη είναι και η κάλυψη των αναγκών σε χώρους αθλητισμού. Από τα στοιχεία αυτά φαίνεται η σημασία του χώρου για την περιοχή του πρώην Δήμου.

Ταυτόχρονα η ανάπτυξη του Πάρκου θα συμβάλλει γενικότερα στην αναβάθμιση του χώρου του Κορδελιού, στην προσέλκυση επισκεπτών και θα προσφέρει θέσεις εργασίας.

Για την αξιοποίηση του χώρου του πρώην στρατοπέδου θα χρειασθούν οδικές και συγκοινωνιακές ρυθμίσεις που θα προκύψουν από ειδικότερη μελέτη . Προτείνονται:

- Ενοποίηση και ιεράρχηση των υφισταμένων–προτεινομένων οδ. δικτύων στο εσωτερικό της περιοχής νότια της Διαλογής , και δει αυτών της υφιστάμενης 6^{ης} Π.Ε της Μενεμένης (ανατολικά του Ζιάκα), με αυτών της υπό σχεδιασμό 6^{ης} Π.Ε. της Διαλογής του Δ. Ελ. Κορδελιού (δυτικά του Ζιάκα), και αυτών

⁷ Τα στοιχεία από μελέτη «Σχεδίου Ανάπτυξης Στρατοπέδου Ζιάκα»/ Ο.Θ./ 2006

που παραμένουν εκτός σχεδίου πόλης. Κύρια Αρτηρία στο εσωτερικό αυτής της περιοχής που έχει σχήμα τραπεζίου, θεωρείται η οδός Σοφ. Βενιζέλου, συνέχεια της Καραολή-Δημητρίου στο Κορδελιό, η οποία από τον κόμβο στην αερογέφυρα της Μοναστηρίου φθάνει ως την Κεντρική Λαχαναγορά. Σχεδιασμός της περιβάλλουσας τον χώρο του στρατοπέδου ρυμοτομίας με οδούς πλάτους κατ' ελάχιστον 12,0 και 13,0 μέτρων προς πλευρές μελλοντικής 6^{ης} ΠΕ Κορδελιού και Μενεμένης, με προσαρμογή των αντιστοίχων υφισταμένων. και προβλεπόμενων ρυμοτομικών γραμμών.

- Η κύρια είσοδος οχημάτων του Υπερτοπικού Πάρκου προτείνεται να παραμείνει στην έξοδο του σημερινού ασφαλτοστρωμένου εσωτερικού άξονα στην Σοφ. Βενιζέλου στα νότια. Με τον τρόπο αυτό εξυπηρετούνται εξ ίσου και οι δύο ισοβαρείς οικιστικές ενότητες που (θα) περιβάλλουν το Πάρκο:
 - Η υφιστάμενη 6^η Π.Ε. Μενεμένης στα ανατολικά.
 - Η μελλοντική 6^η Π.Ε. Ελ. Κορδελιού στα δυτικά .
- Η σημερινή κύρια είσοδος του στρατοπέδου προς Μυτιληνάκια προτείνεται να κλείσει. Οι διασταυρώσεις των υφισταμένων και προτεινομένων οδών στον κόμβο, η αερογέφυρα της Μοναστηρίου, οι φυλασσόμενες διαβάσεις της σιδ. γραμμής, έχουν ήδη, και προβλέπεται να δεχθούν τέτοιο φόρτο κυκλοφορίας, που θα είναι αδύνατον να εξυπηρετηθούν ασφαλώς και ικανοποιητικά και οι κινήσεις εισόδου- εξόδου στο Πάρκο. Πλέον αυτών, η πιθανότητα διαμόρφωσης κόμβου στην περιοχή δημιουργεί αδυναμία συνύπαρξης και της εισόδου.
- Η προτεινόμενη ζώνη των αθλητικών εγκαταστάσεων του τ. στρ ΖΙΑΚΑ στο νοτιοδυτικό τμήμα του είναι σκόπιμο να αποκτήσει την δική της αυτόνομη είσοδο-έξοδο για να εξυπηρετούνται αθλητικές εκδηλώσεις χωρίς να διαταράσσεται η λειτουργία του Πάρκου αλλά και για λόγους ασφαλείας (μια που ο χώρος των Αθλ. Εγκαταστάσεων θα είναι περιφραγμένος ενώ δεν υπάρχει τέτοια ανάγκη για τον υπόλοιπο χώρο του Πάρκου.

Π.3.2.4.-Κοινωνικές Υποδομές επιπέδου ΟΤΑ (Πίνακας 3.7)

Όπως αναφέρθηκε, Λειτουργίες δημοτικού αλλά και διαδημοτικού επιπέδου Πράσινου – Πολιτισμού-Αθλητισμού χωροθετούνται κυρίως στην περιοχή του ως άνω Στρατοπέδου Ζιάκα όπου προβλέπεται «Υπερτοπικό Πάρκο πρασίνου-πολιτισμού-αθλητισμού-ήπιας αναψυχής».

Σε μια πιο μακροπρόθεσμη θεώρηση, αντίστοιχες λειτουργίες χωροθετούνται και στην έκταση των σιδηροδρομικών γραμμών της Διαλογής, η απομάκρυνση ή η υπογειοποίηση των οποίων όμως είναι θέμα γενικότερης σημασίας για ολόκληρο το ΠΣΘ.

Ειδικότερα:

Ελεύθεροι χώροι – Πράσινο - Παιδικές χαρές

Το ήμισυ των περίπου 60 στρ. χώρων πρασίνου του χώρου του τέως στρ. Ζιάκα (επιπρόσθετα 2,0 τμ./κάτοικο) πρέπει να θεωρηθεί ότι καλύπτουν ανάγκες και του πληθυσμού του Ελ Κορδελιού. Με τον τρόπο αυτό το τελικό σταθερότυπο των διαθέσιμων ελεύθερων χώρων για τον πληθυσμό του Δήμου μαζί με αυτό των Π.Ε. θα ανέλθει στα περίπου 3,5 τμ/ κάτοικο

Πολιτισμός

Οι πολιτιστικές εγκαταστάσεις επιπέδου Δήμου και υπερτοπικού που προβλέπονται είναι:

- Δημοτικό Πολυλειτουργικό Κέντρο σε ΠΕ.1
- Πολιτιστικό Κέντρο Μύλων Μελλισάρη
- Πνευματικό κέντρο στην 6η Π.Ε.
- Πολιτιστικές εγκαταστάσεις περιοχής Στρατοπέδου Ζιάκα
- Σιδηροδρομικό μουσείο

Αθλητισμός

Με σταθερότυπο 5, 0 τμ /κάτοικο, απαιτούνται περίπου 150,0 στρ. γης συνολικά, εκ των οποίων περίπου 9,1 στρ. καλύπτονται από τις εγκαταστάσεις ανοικτών γηπέδων στις Πολεοδομικές Ενότητες. Για την κάλυψη των λοιπών απαιτούμενων εκτάσεων με το αναθεωρημένο ΓΠΣ προτείνονται:

- Επιφάνεια περίπου 15,0 στρ. στον χώρο της 6ης Π.Ε. (Δημοτικό Στάδιο και Γυμναστήριο).
- Επιφάνεια περίπου 32,0 στρ. τους προτεινόμενους χώρους αθλητισμού στην περιοχή του Στρατοπέδου Ζιάκα (Γήπεδο, Γυμναστήριο).
- Οι λοιπές ανάγκες μπορεί να θεωρηθεί ότι καλύπτονται στους σε άλλους υπερτοπικούς χώρους αθλητισμού σε ολόκληρο το ΠΣΘ.

Σημειώνεται και η ύπαρξη εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου και του χώρου του λεγόμενου Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Ελ. Κορδελιού (πρώην Ευόσμου). Το Ε.Α.Κ. καλύπτει περίπου 400,0 στρ. αλλά το μεγαλύτερο τμήμα από την έκταση αυτή είναι πολύ κοντά στις εγκαταστάσεις των ΕΛΠΕ και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί πλήρως πριν από την απομάκρυνση των επικινδύνων εγκαταστάσεων.

Εκπαίδευση

Όλες οι σχολικές εγκαταστάσεις του ΟΤΑ είναι επιπέδου Π.Ε. και αναφέρθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο

Διοίκηση

Το Καποδιστριακό Δημαρχείο Κορδελιού ήταν έως το 2010 χωροθετημένο στην περιοχή Ευόσμου. Σήμερα το Καλλικρατικό Δημαρχείο είναι στην ΔΕ Ευόσμου. Οι ανάγκες για τις Τεχνικές και λοιπές Δημοτικές υπηρεσίες σήμερα καλύπτονται δύσκολα από τα υπάρχοντα δύο κτίρια επί της οδού Α. Παπανδρέου (πρώην Πέτρου Λεβαντή), όπως και από εγκαταστάσεις στον χώρο του πρώην νεκροταφείου.

Προτείνεται νέος χώρος για Δημοτικές Εγκαταστάσεις, επιφανείας περίπου 3,0 στρ. στην περιοχή του κεραμοποιείου "Φιλίππου" της 3ης Π.Ε. Παρόμοιος χώρος που χρησιμεύει κυρίως ως χώρος στάθμευσης των δημοτικών οχημάτων υπάρχει ήδη και προβλέπεται στην ΠΕ 6 Οι χώροι για πάσης φύσεως Δημοτικές Εγκαταστάσεις (διάφορες διοικητικές και τεχνικές υπηρεσίες, υπηρεσίες προς το κοινό, αποθηκευτικοί χώροι, μέχρι και συνεργεία επισκευών δημοτικών οχημάτων) σημειώνονται στον Χάρτη Π.3.1-Π.3.2 με το σύμβολο (Δ.Ε.). Δεν μπορεί να γίνει στο ΓΠΣ περαιτέρω εξειδίκευση καθώς στο πλαίσιο του Καλλικράτη που αποδίδει αναβαθμισμένο ρόλο στην Τ.Α., συνεχώς τροποποιούνται τα κτίσματα και μεταφέρονται υπηρεσίες από τον ένα χώρο στον άλλο.

Χώροι Νεκροταφείων

Οι ανάγκες του πληθυσμού του πρώην ΟΤΑ καλύπτονται σε χώρο νεκροταφείου Δυτικών Συνοικιών Θεσσαλονίκης .

Η νέα πρόταση των χώρων κοινωνικής υποδομής απεικονίζεται στους χάρτες Π.3.1-3.2. και η διατιθέμενη γη ανά Π.Ε. παρουσιάζεται αναλυτικά στους Πίνακες Κοινωνικής Υποδομής στο παράρτημα Α. Οι σχετικές χρήσεις σημειώνονται στους χάρτες, αφ' ενός μεν στα κατά προσέγγιση όρια γνωστών δημοσίων, δημοτικών ή του ευρύτερου δημόσιου τομέα εκτάσεων, αφ' ετέρου δε ενδεικτικά με κυκλικό σύμβολο όσον αφορά εκτάσεις που θα προκύψουν από τις εισφορές σε γη και των οποίων οι ακριβείς θέσεις, μονάδες και επιφάνειες θα προσδιορισθούν με την Πολεοδομική Μελέτη.

Π.3.3.- ΜΕΣΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Οι θεσμοθετημένοι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης ανά Π.Ε. παραμένουν οι ίδιοι με αυτούς του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. για τις πέντε θεσμοθετημένες Πολ. Ενότητες.

Θεσμοθετείται Μ.Σ.Δ. για την 6η Π.Ε. ίσος με 0.6

Πίνακας 5.. Μέσοι Συντελεστές Δόμησης και μικτή (brutto) πυκνότητα ανά Π.Ε.

Πολεοδομική Ενότητα (ΠΕ)	Μέσοι Συντελεστές Δόμησης Ha	Πληθυσμός κορεσμού Π.Ε άτομα.	Πυκνότητα μικτή brutto (άτομα /Ha)
1	1,80	6.900	210
2	1,80	4.800	250
3	1,80	9.600	260
4	0,80	2.700	78
5	0,80	2.700	85
6	0,60	3.300	67
Σύνολο	-	30.000	119
Περιοχή EM1	0,60	-	-
Περιοχή Υπερτοπικού Πάρκου. Ζιάκα	Κατόπιν ειδικής μελέτης με ανώτατο όριο το 0,1 εφ ολοκλήρου της εκτασης	-	-
Γενικό Σύνολο		30.000	119

Για την περιοχή του Υπερτοπικού Πάρκου Ζιάκα ο Σ. Δόμησης προτείνεται να καθορισθεί με Πολεοδομικό Διάταγμα κατόπιν Ειδικής Μελέτης για την διαμόρφωση του, όχι όμως πάνω από Μέσο ΣΔ 0,1. Η προκύπτουσα δόμηση θα χρησιμοποιηθεί κυρίως για την νομιμοποίηση των υφισταμένων πρώην στρατιωτικών κτισμάτων που θα αναπλαστούν.

Με την θεσμοθέτηση της παρούσας Αναθεώρησης του ΓΠΣ προτείνεται οι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης ανά Π.Ε. να είναι υποχρεωτικά ανώτατα όρια κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών. Με πολεοδομικά διατάγματα μπορούν κατά περιοχές να καθορίζονται μικρότεροι Συντελεστές Δόμησης από τους Μέσους.

Π.3.4.- ΔΙΚΤΥΑ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ & ΥΠΟΔΟΜΩΝ

Π.3.4.1- Μεταφορική Υποδομή (χάρτης Π.-3.3.3. Γενικές αστικές υποδομές-Μεταφορική Υποδομή)

Οδικό δίκτυο

Ο πρώην Δήμος -όπως αναφέρθηκε στην ανάλυση- αντιμετωπίζει εξαιτίας των διασταυρούμενων αξόνων της Περιφερειακής, της Μοναστηρίου και της ζώνης των σιδηροδρομικών γραμμών στον κόμβο Κ17, στην περιοχή Διαλογής και αλλού σοβαρά προβλήματα προσπελασιμότητας περιοχών, συνδέσεων, εισόδων-εξόδων, επικινδυνότητας και υπερφόρτωσης τμημάτων του βασικού του οδικού δικτύου. Για την αντιμετώπιση τους θα πρέπει να γίνει ολοκληρωμένη κυκλοφοριακή μελέτη. Στα πλαίσια της παρούσας αναθεώρησης ΓΠΣ μπορούν να γίνουν μόνο μακροσκοπικές προτάσεις ιεράρχησης του δικτύου, καθορισμού ορισμένων κυκλοφοριακών σχημάτων και βασικών συνδέσεων βάση των διαπιστώσεων και των μέχρι σήμερα γνωστών στοιχείων και του (ατελούς) προγραμματισμού των οικείων υπηρεσιών. Οι προτάσεις απεικονίζονται σχηματικά στον χάρτη Π.-3.3.3. Γενικές αστικές υποδομές-Μεταφορική Υποδομή, χωρίς να είναι δυνατή λεπτομερέστερη ανάλυση τους λόγω της κλίμακας των σχεδίων.



Εικ.5. Κύριοι οδικοί άξονες Βορειοδυτικής Θεσσαλονίκης

Ειδικότερα ανά περιοχή:

Περιοχή παλαιού σχεδίου

Η ιεράρχηση του οδικού δικτύου στις Πολεοδομικές Ενότητες 1 έως 4 της περιοχής παλαιού σχεδίου του Δήμου Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού τροποποιείται κυρίως σε επίπεδο συλλεκτριών οδών σε σχέση με τον τρόπο που καθορίσθηκε από το ισχύον Γ.Π.Σ. Ειδικότερα:

1. Ελεύθεροι λεωφόροι: Εσωτερική Περιφερειακή, Μοναστηρίου στις διασυνδέσεις, τους κόμβους και τις εξόδους – εισόδους των οποίων γίνεται και ειδικότερη αναφορά στην συνέχεια.

2. Αρτηρίες:

- Οι διαδοχικοί οδοί Σ. Λούη και Μ. Ανδρόνικου, Φ. Φλώρου από την Εσ. Περ. (προτεινόμενος σηματοδοτούμενος κόμβος) κινούνται στα όρια του πρώην Δήμου και καταλήγουν στην Μ. Αλεξάνδρου.
- Η οδός Σ. Βενιζέλου μετά την Μοναστηρίου προς τον κόμβο Λαχαναγοράς
- Η (προβλεπόμενη) οδός που συνδέει τη Μοναστηρίου με την Εσωτερική Περιφερειακή μέσα από την περιοχή της 5ης Π.Ε. υποβαθμίζεται σε απλή συλλεκτήριο διότι εμπίπτει στην ζώνη επικινδυνότητας των ΕΛΠΕ

3. Συλλεκτήριοι

- Η οδός Α. Παπανδρέου, η κεντρικότερη οδός του πρώην Δήμου, ορίζεται ως βασική συλλεκτήρια καθώς δεν υφίσταται πλέον θέμα ούτε δυνατότητα πεζοδρόμησης της.
- Βερμίου-Α. Παπάγου, Κ. Καραμανλή, Κατσαντώνη-Μ. Ανδρόνικου, Αθ. Διάκου, 28^{ης} Σεπτεμβρίου, Δημοκρατίας και 3ης Σεπτεμβρίου είναι οι κάθετες κατεύθυνσης προς την Μοναστηρίου οδικοί άξονες που ορίζονται ως συλλεκτήριοι.
- Σ. Λούη, Σκρά, Παπαφλέσσα-Φλώρου, Εθ. Αντίστασης, Μ. Αλεξάνδρου είναι οι παράλληλης κατεύθυνσης προς την Μοναστηρίου οδικοί άξονες που ορίζονται ως συλλεκτήριοι.

Η εξυπηρέτηση του, υπό κατασκευή, υπογείου χώρου Στάθμευσης 160 θέσεων από το πρώην Δήμο Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού στη διασταύρωση των οδών Κρήτης και Α. Παπανδρέου (πρώην Πέτρου Λεβαντή), ως και η αναγκαιότητα εξασφάλισης αριθμού θέσεων στάθμευσης παρά την οδό, με βάση την πολιτική χρήσεων, που θα αναπτυχθούν κατά μήκος τους, πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο ειδικής κυκλοφοριακής μελέτης.

Εσωτερική Περιφερειακή-Μοναστηρίου

Ειδικότερο σημαντικό πρόβλημα αποτελεί η τακτοποίηση των εισόδων-εξόδων από τον αστικό ιστό, των κόμβων και των υπέργειων διαβάσεων του συστήματος των υπερτοπικών αρτηριών της Εσωτερικής Περιφερειακής-Μοναστηρίου.

Η κατασκευή ολοκληρωμένου κόμβου στο σημείο συνάντησης των δύο αρτηριών με στόχο την ομαλή μετάβαση της κυκλοφορίας από την μία αρτηρία στην άλλη παραμένει ζητούμενο. Δεδομένης της ιδιοκτησιακής κατάστασης και των κτισμάτων σε διάφορες πλευρές του κόμβου που εκτινάσσουν το κόστος κατασκευής, δεν μπορεί να εκτιμηθεί η πραγματική δυνατότητα κατασκευής. Σε κάθε περίπτωση στο ΓΠΣ τίθεται ως προτεινόμενος στόχος η κατασκευή κόμβου έστω και μειωμένων κινήσεων στους δε χάρτες σημειώνεται με τον συμβολισμό «Κόμβος προς αναβάθμιση».

Συμπληρωματικά, και για την περίπτωση μη κατασκευής του κόμβου προτείνονται:

- Η ολοκλήρωση της διάνοιξης-κατασκευής των παράπλευρων οδών της Εσωτερικής Περιφερειακής σε όλο το μήκος της διέλευσης της από τον ΟΤΑ. Οι οδοί αυτοί καθορίζονται ως συλλεκτήριες (και όχι τοπικές) μια και μετέχουν στο

κυκλοφοριακό σύστημα παραλαμβάνοντας υπερτοπική (αλλά και βασική τοπική) κυκλοφορία από τους κόμβους.

- Η ολοκλήρωση– μετάθεση της θέσης, τριών ισόπεδων σηματοδοτούμενων κόμβων (δύο υφιστάμενων και ενός προτεινόμενου) επί της Εσωτερικής Περιφερειακής οι οποίες, σε συνδυασμό με τις παράπλευρες συλλεκτηρίου, επιτρέπουν την είσοδο-έξοδο στον αστικό ιστό τόσο της κυρίως αστικής περιοχής (Π.Ε. 1-4), όσο και της περιοχής της 6ης Π.Ε. όπως και κινήσεις αναστροφής κατεύθυνσης. Οι κόμβοι αυτοί είναι:
 - Διασταύρωση Περιφερειακής – Παπαφλέσσα (υφιστάμενος) που πρέπει να ολοκληρωθεί με είσοδο- έξοδο προς παράπλευρες συλλεκτηρίου και αστικό ιστό Κορδελιού διά της Παπαφλέσσα. Με την κατασκευή της παράπλευρης συλλεκτηρίου στο όριο της κεραμοποιίας Φιλίππου είναι δυνατός ένας κλάδος σύνδεσης και της Μοναστηρίου με την Περιφερειακή δια μονόδρομου.
 - Διασταύρωση Περιφερειακής – οδού 23^{ης} Ιουλίου (υφιστάμενος) που πρέπει να ολοκληρωθεί με είσοδο-έξοδο προς παράπλευρες συλλεκτηρίου και αστικό ιστό Κορδελιού.
 - Διασταύρωση Περιφερειακής – Σ. Λούη (προτεινόμενος) που πρέπει να ολοκληρωθεί με είσοδο-έξοδο προς παράπλευρες συλλεκτηρίου, αστικό ιστό παλιού σχεδίου Κορδελιού και χώρους 6^{ης} ΠΕ αλλά και δια της περιφερειακής συλλεκτηρίου Ευόσμου προς Αθλητικό Πάρκο ΕΚΟ.

Οδικό δίκτυο στα όρια 5ης Π.Ε. και ΕΛΠΕ

Με την προσαρμογή του ορίου του Γ.Π.Σ., στα όρια αυτού με το βιομηχανικό συγκρότημα των ΕΛ.ΠΕ., στην εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη, αλλά και την διαπιστούμενη επικινδυνότητα της περιοχής για τους λόγους που αναλύονται στα οικεία κεφάλαια, επέρχονται αλλαγές στην ιεράρχηση των οδών.

Η αρτηρία που από το ισχύον ΓΠΣ προβλέπεται στο Β.Δ. όριο του Δήμου υποβαθμίζεται σε απλή συλλεκτήρια, παραλαμβάνοντας τοπικό κυκλοφοριακό φόρτο, της 6ης Π.Ε. του Δήμου. Αλλά και ο χαρακτήρας της επέκτασης της οδού Τζαβέλλα, (προβλέπεται από το ισχύον ΓΠΣ ως συλλεκτήριος καθ' όλο το μήκος της πρόσοψης των ΕΛΠΕ), πρέπει να επανεξετασθεί, λαμβάνοντας υπόψη τα γεωμετρικά στοιχεία της οδού που είναι δυνατόν να κατασκευασθεί στην θέση αυτή.

Η οριακή αυτή συλλεκτήρια οδός σε συνδυασμό με Τζαβέλλα, Κανάρη και τις παράπλευρες οδούς της Εσ. Περιφερειακής, παρέχει μια δευτερεύουσα σύνδεση της οδού Μοναστηρίου με την Εσωτερική Περιφερειακή η οποία έχει εν μέρει μελετηθεί από την Δ/ση Δημοσίων Έργων της Περιφέρειας Κ. Μακεδονίας. Οι οδοί Τζαβέλλα, Κανάρη μπορούν να λειτουργήσουν ως δίδυμο αντιθέτων μονοδρόμων. Για το λόγο αυτό λειτουργούν ήδη ισόπεδοι σηματοδοτούμενοι κόμβοι, στα δύο άκρα της συλλεκτηρίου, ένας επί της οδού Μοναστηρίου και ένας στη συμβολή με την Εσωτερική Περιφερειακή ενώ προτείνεται να λειτουργήσουν και άλλοι. Συγκεκριμένα:

- Ο ισόπεδος σηματοδοτούμενος κόμβος που έχει δημιουργηθεί επί της Εσωτερικής Περιφερειακής προτείνεται να έχει αντίστοιχο κλάδο εισόδου-εξόδου στο ύψος της οδού Παπαφλέσσα και προς την πλευρά της 3ης και 4ης

Π.Ε. επιλύοντας έτσι το πρόβλημα σύνδεσης του πρώην Δήμου Ελευθερίου - Ν. Κορδελιού με την Περιφερειακή οδό.

- Ισόπεδος σηματοδοτούμενος κόμβος έχει δημιουργηθεί επί της Εσωτερικής Περιφερειακής στο ύψος της οδού 23^{ης} Ιουλίου και προς την πλευρά της 5ης Π.Ε.
- Σύμφωνα με μελέτη της Δ/σης Δημοσίων έργων της Περιφέρειας Κ. Μακεδονίας κόμβος δημιουργείται και στο ύψος της οδού 3ης Σεπτεμβρίου. Από το ΓΠΣ προτείνεται η διασταύρωση Σ.Λούη με Εσ. Περιφερειακή. Εναλλακτικά και για να καλυφθεί η πρώτη περίπτωση, χαρακτηρίζεται η οδός 3ης Σεπτεμβρίου, ως συλλεκτήριος. 3ης Σεπτεμβρίου και Σ.Λούη μπορούν να λειτουργήσουν ως δίδυμο μονοδρόμων..
- Προτείνεται ολοκληρωμένος κόμβος, η κόμβος μερικών κινήσεων στην Εσ. Περιφερειακή μετά την διέλευση της από την Ζώνη των σιδηροδρομικών γραμμών στο ύψος της διασταύρωσης Φυλακών Με τον τρόπο αυτό θα αυξηθεί η προσπελασιμότητα της περιοχής της Διαλογής.

Σε κάθε περίπτωση υπογραμμίζεται ότι οι ανωτέρω ρυθμίσεις των δικτύων είναι δευτερεύουσας και τοπικής σημασίας το δε πρόβλημα της συνδεσιμότητας Εσωτερικής Περιφερειακής-Μοναστηρίου πρέπει να λυθεί με την κατασκευή ολοκληρωμένου κόμβου στο σημείο συνάντησης των δύο αρτηριών.

Ζώνη σιδηροδρομικών γραμμών

Ήδη αναφέρθηκε στην ανάλυση ότι η σιδηροδρομική ζώνη της Διαλογής, με την οποία οι αστικές περιοχές του Δήμου έχουν κοινά όρια χωρίς στο μεγαλύτερο τμήμα να μεσολαβεί υλοποιημένος δρόμος, είναι περιοχή διέλευσης-ελιγμών-αποθήκευσης σιδηρ. οχημάτων. Στο ύψος του στρατοπέδου Ζιάκα, στην έξοδο από το Ελ.-Κορδελιό, η σιδ. γραμμή διαχωρίζεται στον κλάδο προς Νέο Σιδ. Σταθμό και στον κλάδο προς Παλαιό Σιδ. Σταθμό.

Η τεράστια σε επιφάνεια αυτή μεταφορική υποδομή εξυπηρετεί για την ώρα μόνο τις κλασσικές σιδηροδρομικές μεταφορές ενώ έχει δρομολογηθεί η διέλευση προαστιακού σιδηροδρόμου και ενδεχομένως γραμμής δικτύου του μετρό.

Σε μια πιο μακροπρόθεσμη θεώρηση για την ζώνη αυτή που αποτελεί σήμερα βασικό πρόβλημα στην προσπελασιμότητα περιοχών του πρώην Δήμου, αλλά και εξαιρετικής σημασίας απόθεμα γης προς μελλοντική αξιοποίηση προτείνεται να εξετασθεί η δυνατότητα υπογειοποίησης του Σιδηροδρομικού Δικτύου σε όλο, η μέρος του μήκους του που διασχίζει τον πολεοδομικό ιστό ως τους σταθμούς. Η λύση αυτή αποδίδοντας σημαντικές εκτάσεις σε κοινή χρήση, θα δώσει ευκαιρίες για ορθολογικό επανασχεδιασμό των συγκοινωνιακών δικτύων συμβάλλοντας στην αναβάθμιση της περιοχής τόσο αισθητικά όσο και αναπτυξιακά. Η τεχνική και οικονομική εφικτότητα της λύσης αυτής πρέπει να εξετασθεί από ειδικές συγκοινωνιακές και τεχνοοικονομικές μελέτες. Για την ώρα στο υπό αναθεώρηση ΓΠΣ προτείνονται:

- Προτείνεται η ολοκλήρωση των συλλεκτριών οδών εκατέρωθεν της Ζώνης των σιδηροδρομικών γραμμών και οριακά του στρ. Ζιάκα, οι οποίες σήμερα είναι διανοιγμένες και υλοποιημένες μόνο κατά τμήματα. Οι οδοί αυτοί μπορούν να συνδεθούν με τα αντίστοιχα δίκτυα περιοχής Ευόσμου, Μενεμένης και Ιωνίας

σχηματίζοντας ένα δίκτυο παραλλήλων με την Μοναστηρίου οδών που μπορεί να ανακουφίσει σημαντικά την κυκλοφορία προς την κατεύθυνση αυτή.

- Προτείνεται ο ορισμός της περιοχής της ζώνης πέραν των ακραίων συλλεκτριών των εκατέρωθεν τμημάτων των οικισμών, ως περιοχής Ειδικής μελέτης με ιδιαίτερη χρήση μεταφορικών υποδομών, με χώρους στάθμευσης, πρασίνου, πολιτισμού, και αθλητισμού
- Προτείνονται άνω, υπόγειες, ή εν ανάγκη και ισόγειες, διαβάσεις οχημάτων που θα συνδέσουν τις Πολεοδομικές Ενότητες 1 έως 4 της περιοχής παλαιού σχεδίου του πρώην Δήμου Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού με την περιοχή της 6^{ης} Π.Ε. στην συνέχεια της οδού Αθ. Διάκου ώστε να αποσυμφορηθεί ο κόμβος «Μυτηληνάκια».
- Προτείνεται η κατασκευή στην Ζώνη των σιδηροδρομικών γραμμών, γραμμής (προβλέπεται) στάσεων Μέσων σταθερής τροχιάς (προαστιακός η/και μετρό) όπως και αναγκαίων χώρων στάθμευσης σε ένα σχήμα Park and Ride. Η μεταφορική αυτή υποδομή θα εξυπηρετήσει τόσο τις βόρειες περιοχές του υφιστάμενου Σχ.Π.οσο και τις νότιες με την 6η Π.Ε
- Σε μια πιο μακροπρόθεσμη θεώρηση, δίκτυα και στάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς, χώροι στάθμευσης, συλλεκτήριοι και υπέργειες και ισόγειες διαβάσεις οχημάτων και πεζών στην περιοχή της Διαλογής πρέπει να συνδυασθούν μετά από κυκλοφοριακές μελέτες, σε ένα ολοκληρωμένο σχήμα συγκοινωνιακής εξυπηρέτησης και διανομής της κυκλοφορίας προς όλες τις πλευρές της υφιστάμενης και μελλοντικής αστικής περιοχής του Ελ.-Κορδελιού δημιουργώντας έναν Ολοκληρωμένο Κόμβο Μαζικών Συγκοινωνιών & Κυκλοφορίας ο οποίος σημειώνεται σχηματικά στους χάρτες της αναθεώρησης του ΓΠΣ. Ο Ολοκληρωμένος αυτός κόμβος θα άρει την απομόνωση της περιοχής της Διαλογής, και θα εξασφαλίσει μαζικές συγκοινωνίες προς όλη την περιοχή .

Μεταφορική υποδομή 6^{ης} Π.Ε.

Σε ότι αφορά τη μεταφορική υποδομή της υπό ένταξη 6ης Π.Ε., προτείνεται η διατήρηση της κεντρικής οδού Εμ. Παππά, με το χαρακτηρισμό της ως συλλεκτρίου.

Συγχρόνως δύο περιφερειακά σχήματα συλλεκτριών διανέμουν την κυκλοφορία, σε όλη την έκταση της Π.Ε.

Για την επίλυση του σημαντικού προβλήματος σύνδεσης της Π.Ε. με την οδό Μοναστηρίου, που σήμερα γίνεται με τον προβληματικό κόμβο «Μυτηληνάκια», προτείνεται η δημιουργία μιας συλλεκτρίου οδού, νότια του σταθμού διαλογής του ΟΣΕ και παράλληλα προς τις σιδηροδρομικές γραμμές, η οποία δια μέσω της αρτηρίας Σ. Βενιζέλου, του Δήμου Μενεμένης, συνδέεται με ανισόπεδο κόμβο με την οδό Μοναστηρίου και με ισόπεδο κόμβο, προς την άλλη κατεύθυνση, με την Εσωτερική Περιφερειακή.

Σε κάθε περίπτωση στο ΓΠΣ τίθεται ως προτεινόμενος στόχος η κατασκευή κόμβου έστω και μειωμένων κινήσεων στην θέση «Μυτηληνάκια» στους δε χάρτες ο κόμβος σημειώνεται με τον συμβολισμό «Κόμβος προς αναβάθμιση».

Αλλά και η συλλεκτήρια οδός Εμ. Παππά συνδέεται με την αρτηρία Σ. Βενιζέλου.

Επίσης προτείνεται η διατήρηση της σύνδεσης της περιοχής με την Εσωτερική Περιφερειακή οδό, μέσω παράπλευρης οδού, που καταλήγει στον ισόπεδο κόμβο των φυλακών Διαβατών.

Ειδικά για την εξυπηρέτηση της ειδικότερης κίνησης πεζών και δικύκλων, από την 6^η Π.Ε. προς την οδό Μοναστηρίου προτείνεται η κατασκευή άνω διάβασης (πεζογέφυρας), πάνω από τη ζώνη της διαλογής του ΟΣΕ. Η διάβαση αυτή πρέπει να εξυπηρετεί και τις υπερτοπικές εγκαταστάσεις του χώρου του τέως στρ. Ζιάκα εντός του οποίου προτείνεται να βρίσκεται η μία άκρη της.

Στάθμευση

Όσον αφορά τους χώρους στάθμευσης η έλλειψη τους αποτελεί ένα σοβαρό πρόβλημα στην αστική περιοχή. Το αποτέλεσμα είναι η χρησιμοποίηση ακόμα και βασικών αξόνων για στάθμευση παρά την οδό, με άμεση συνέπεια την παρεμπόδιση της ομαλής κυκλοφορίας των οχημάτων και τον περιορισμό της κυκλοφοριακής ικανότητας του εσωτερικού οδικού δικτύου του οικιστικού συνόλου του πρώην Δήμου. Η στάθμευση επηρεάζεται εξ ίσου από τις εμπορικές και τις οικιστικές χρήσεις χωρίς ιδιαίτερη προτεραιότητα της μιας έναντι της άλλης. Με το ΓΠΣ γίνονται προτάσεις για την δημιουργία χώρων στάθμευσης σε όλες τις περιοχές τόσο επίγειων όσο και υπόγειων κάτω από τους διαθέσιμους κοινόχρηστους χώρους. ώστε να καλυφθούν τα σταθερότυπα αλλά κυρίως να βελτιωθεί το επίπεδο εξυπηρέτησης και διαβίωσης των κατοίκων του πρώην Δήμου. Κρίνεται απαραίτητη η απαρέγκλιτη εφαρμογή των διατάξεων του Π.Δ. 350/96 (ΦΕΚ 230 Α'/17-9-96) σε όλες τις νέες πολεοδομικές ενότητες, αλλά και στον υφιστάμενο οικιστικό ιστό της περιοχής στις περιπτώσεις ανέγερσης νέων κτισμάτων. Σύμφωνα με το εν λόγω Π.Δ. καθορίζονται τα ελάχιστα και μέγιστα τ.μ. επιφανείας κτιρίου ανά θέση στάθμευσης, ανάλογα με τη χρήση κάθε κτιρίου. Προτείνεται η εφαρμογή του Π.Δ. στις πολεοδομικές ενότητες του πρώην Δήμου να αντιστοιχεί στα ελάχιστα όρια τ.μ. επιφανείας του κτιρίου ανά θέση στάθμευσης.

Δίκτυα μέσων σταθερής τροχιάς

Στους χάρτες χρήσεων γης σημειώνεται ενδεικτικά η κατ' αρχήν διαδρομή του Μετρό Θεσσαλονίκης και των μελλοντικών σταθμών του στην κατάσταση προκαταρκτικής χάραξης που βρίσκεται σήμερα.

Π.3.4.2- Λοιπά Δίκτυα Τεχνικών Υποδομών

Επειδή οι προτεινόμενες από την παρούσα μελέτη τροποποιήσεις του Γ.Π.Σ. του πρώην Δήμου Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού δεν επηρεάζουν τις εγκεκριμένες προτάσεις των λοιπών -πλην της μεταφορικής- δικτύων τεχνικής υποδομής, οι οποίες, σημειωτέον, αποτελούν συνέχεια των σχετικών προτάσεων του συνόλου του Π.Σ.Θ., δεν κρίθηκε αναγκαία η ανασύνταξη αυτών.

Μόνο για την υπό ένταξη περιοχή της 6ης Π.Ε. συντάχθηκαν προτάσεις τεχνικής υποδομής ως κατωτέρω.

Π.3.4.2.1.-Υδρευση (χάρτης Π.-3.3.1. Γενικές αστικές υποδομές-Υδρευση-Αποχέτευση)

Για την πλήρη υδροδότηση της περιοχής της 6^{ης} Π.Ε. εκτιμάται ότι θα απαιτηθούν κατά μέσο όρο περίπου 500 m³ ανά ημέρα και κατά μέγιστο περίπου 750 m³ την ημέρα.

Σημαντικό μέρος της περιοχής υδροδοτείται ικανοποιητικά σήμερα από σχετικά πρόσφατα κατασκευασμένο δίκτυο, το οποίο λειτουργεί με βαρύτητα.

Για την κάλυψη των μελλοντικών αναγκών προτείνεται η επέκταση του δικτύου κάτω από τις νέες οδικές αρτηρίες κατά τρόπο τέτοιο ώστε να δημιουργηθεί περιμετρικός βρόγχος και να μπορεί να αντεπεξέλθει σε κάθε ανάγκη σε παροχή και πίεση.

Δεν απαιτείται η εγκατάσταση αντλιοστασίου. αφού το υφιστάμενο δίκτυο ήδη παρέχει ικανοποιητική πίεση, μια και το σύνολο της εξεταζόμενης έκτασης βρίσκεται σε χαμηλό υψόμετρο σε σχέση με το υπόλοιπο του Δήμου Ελευθερίου - Κορδελιού.

Π.3.4.2.2.-Αποχέτευση ομβρίων και ακαθάρτων

Στην περιοχή της 6^{ης} Π.Ε. σήμερα δεν υπάρχει δίκτυο ακαθάρτων και οι κάτοικοι εξυπηρετούνται με ιδιωτικούς απορροφητικούς βόθρους.

Τα λύματα προβλέπονται να είναι οικιακά και εκτιμώνται στο 80% της κατανάλωσης νερού, δηλαδή περίπου 600 m³ ανά ημέρα.

Προτείνεται η κατασκευή υπόγειου δικτύου λυμάτων κάτω από τις οδικές αρτηρίες, που θα οδηγεί τα λύματα στον Κεντρικό Αποχετευτικό Αγωγό που διέρχεται από το βορειοδυτικό όριο της περιοχής.

Δεν απαιτείται αντλιοστάσιο ανύψωσης, γιατί το σύνολο της έκτασης μπορεί να αποχετευτεί με βαρύτητα αφού δεν υπάρχουν σημαντικές υψομετρικές διαφορές και ο Κ.Α.Α. διέρχεται σε βάθος περίπου 10 μέτρων.

Από την περιοχή διέρχεται ρέμα, που έχει διευθετηθεί με κλειστή κιβωτοειδή διατομή στο τμήμα του που βρίσκεται κάτω από την οδό Τιμίου Σταυρού.

Προτείνεται η διευθέτηση σε κλειστή κιβωτοειδή διατομή και του υπόλοιπου τμήματός του από την εσωτερική περιφερειακή οδό έως το νότιο όριο της περιοχής, ενώ για το τμήμα που ακολουθεί τη νότια οριογραμμή και οδεύει προς το Δήμο Μενεμένης προτείνεται η εξυγίανσή του και η διευθέτησή του με ανοικτή διατομή.

Επί πλέον προτείνεται η κατασκευή υπόγειου δικτύου ομβρίων ανεξάρτητου από αυτό των λυμάτων, με σχάρες συλλογής επί των οδών, που θα συλλέγει και θα οδηγεί τα όμβρια σε διάφορα σημεία του ρέματος μέσω βαρύτητας, χωρίς να υφίσταται ανάγκη εγκατάστασης αντλιοστασίων ανύψωσης.

Π.3.4.2.3.-Τηλεπικοινωνίες, Ραδιοτηλεοπτικό δίκτυο (χάρτης Π.-3.3.1. Γενικές αστικές υποδομές-Ενεργειακό-Τηλεπικοινωνιακό Δίκτυο)

Η περιοχή της 6^{ης} Π.Ε. σήμερα καλύπτεται από δίκτυο του ΟΤΕ, τμήμα του οποίου είναι υπόγειο και το υπόλοιπο είναι εναέριο επί στύλων.

Εκτιμάται ότι μελλοντικά θα προκύψει ζήτηση για περίπου 2.000 τηλεφωνικές γραμμές.

Γ' αυτό προτείνεται η πλήρης αποξήλωση του εναέριου τμήματος και η κατασκευή νέου υπόγειου δικτύου, που θα οδεύει κάτω από όλες τις οδικές αρτηρίες. Σε αυτό θα ενσωματωθεί και το υπάρχον υπόγειο δίκτυο, το οποίο όμως θα πρέπει να αναπροσαρμοσθεί για την κάλυψη των νέων αυξημένων αναγκών.

Επί πλέον θα απαιτηθεί η επέκταση του υπάρχοντος τηλεφωνικού καταναμητή και η εγκατάσταση και δεύτερου στην ανατολική πλευρά του οικισμού.

Δεν υπάρχουν εγκατεστημένοι ραδιοφωνικοί ή τηλεοπτικοί πομποί ή αναμεταδότες στα όρια της περιοχής.

Εκτιμάται ότι η υπάρχουσα κάλυψη της περιοχής είναι ικανοποιητική και δεν θα απαιτηθεί καμία επέμβαση.

Π.3.4.2.4.-Ηλεκτρική ενέργεια

Η περιοχή της 6^{ης} Π.Ε. σήμερα ηλεκτροδοτείται από την ΔΕΗ με δίκτυο που είναι στο σύνολό του εναέριο.

Οι μελλοντικές ανάγκες εκτιμώνται σε 12.000 kWh ημερησίως περίπου.

Για την κάλυψη των αναγκών αυτών προτείνεται η πλήρης αποξήλωση του υπάρχοντος δικτύου και η κατασκευή νέου υπόγειου δικτύου χαμηλής τάσης, που θα οδεύει κάτω από όλες τις οδικές αρτηρίες.

Επίσης θα απαιτηθεί και η εγκατάσταση νέου υπόγειου δικτύου μέσης τάσης, παράλληλου με αυτό της χαμηλής.

Επί πλέον απαιτείται η εγκατάσταση υπόγειων υποσταθμών υποβιβασμού της τάσης από μέση σε χαμηλή.

Π.3.4.2.5.-Καύσιμο αέριο

Η περιοχή της 6^{ης} Π.Ε. σήμερα καλύπτεται μερικά από δίκτυο αερίου.

Προτείνεται η κατασκευή υπόγειου δικτύου χαμηλής πίεσης κάτω από τις οδικές αρτηρίες, που θα τροφοδοτείται από τον αγωγό μέσης πίεσης που διέρχεται από την οδό Μοναστηρίου.

Για τον υποβιβασμό της πίεσης του δικτύου από μέση σε χαμηλή θα απαιτηθεί η εγκατάσταση δύο υπόγειων υποσταθμών διανομής καυσίμου αερίου.

Π.3.4.2.6.-Απορρίμματα

Η αποκομιδή των απορριμμάτων της περιοχής θα γίνεται από τον Δήμο Κορδελιού-Ευόσμου, που διαθέτει για την περιοχή Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού, συνολικά 4 απορριμματοφόρα οχήματα και απασχολεί, στον τομέα αυτό, περίπου 36 υπαλλήλους.

Τα αστικά απορρίμματα του συνδέσμου ΟΤΑ μείζονος Θεσσαλονίκης, στην οποία συμμετέχει και ο Δήμος Κορδελιού-Ευόσμου εναποτίθενται από το 2008 στον ΧΥΤΑ Μαυροράχης.

Γενικά, με το λεκτικό του αναθεωρημένου ΓΠΣ, προτείνεται η 100% κάλυψη όλων των περιοχών που είναι ενταγμένες σε σχέδιο, αλλά και των εκτός σχεδίου περιοχών παραγωγικών και τριτογενών δραστηριοτήτων από το δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης/όμβριων, καθώς και η επέκταση του ενεργειακού και τηλεπικοινωνιακού δικτύου σε όλες τις περιοχές. Συνεπώς θα πρέπει να συνταχθούν οι αντίστοιχες μελέτες επέκτασης του ενεργειακού και τηλεφωνικού δικτύου, όπως και των δικτύων ύδρευσης και αποχέτευσης/όμβριων.

Π.3.5.- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ

Ζώνες Ειδικών Κινήτρων

Το ισχύον Γ.Π.Σ. καθόρισε δύο ζώνες Ειδικών Κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.) στα τοπικά κέντρα της 4ης και 5ης Π.Ε. και μία ζώνη ενεργού πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π) στο κέντρο της 4ης Π.Ε.

Με το από 26-1-1986 Π. Δ/τος, έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης της 4ης και 5ης Π.Ε. οριοθετήθηκε η ακριβής θέση της Ζ.Ε.Π και καθορίστηκε ζώνη ειδικών κινήτρων μόνον η περιοχή της Ζ.Ε.Π. και όχι και το τοπικό κέντρο της 5ης Π.Ε.

Επειδή παρήλθε πενταετία από τη δημοσίευση του πιο πάνω Π. Δ/τος, χωρίς να τεθεί σε εφαρμογή το πρόγραμμα της ενεργού Πολεοδομίας, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 26 του Ν. 947/79 έχει αρθεί αυτοδίκαια, ο χαρακτηρισμός της έκτασης, ως ζώνης ενεργού πολεοδομίας, από τις αρχές του 1991.

Επειδή το τοπικό κέντρο της 4ης Π.Ε. χωροθετείται πλέον σε διαφορετική θέση από την περιοχή της ΖΕΠ και αφού η πολεοδομική μελέτη δεν προβλέπει ζώνες ειδικών κινήτρων, προτείνεται να μην θεσμοθετηθούν τέτοιου είδους ζώνες, σε όλη την έκταση του Γ.Π.Σ. του Δήμου Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού.

Σημειωτέον ότι γενικά οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων στα τοπικά κέντρα, είναι μηχανισμός ο οποίος ουδέποτε ενεργοποιήθηκε από συστάσεως του με τον 1337/83..

Ζώνες Ειδικής μελέτης

Η όλη σιδηροδρομική ζώνη της περιοχής της Διαλογής από κόμβο Κ17 Περιφερειακής έως κόμβο Μυτιληνάκια, προτείνεται να ορισθεί ως ζώνη Ειδική Μελέτης.

Παρομοίως προτείνεται να ορισθεί ως περιοχή Ειδικής Μελέτης η περιοχή του τέως στρατοπέδου Ζιάκα που περιλαμβάνει μόνο δημόσια γη.

Οι προτεινόμενες αυτές Ειδικές Μελέτες, δεν περιορίζονται και δεν υπάγονται σε καμία ιδιαίτερη νομοθεσία, με μόνο περιορισμό να τηρήσουν και να εξειδικεύσουν τις κατευθύνσεις για τις χρήσεις που σημειώνονται για τους αντίστοιχούς χώρους στο ΓΠΣ.

Π.3.6.- ΑΣΦΑΛΕΙΑ - ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

Υποδομές πρόληψης και ελαχιστοποίησης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές (σεισμούς, πλημμύρες, θεομηνίες κλπ) προτείνονται ήδη από το ισχύον ΓΠΣ σε διάφορες θέσεις του υφιστάμενου οικισμού και των επεκτάσεων. Τέτοιοι είναι οι προτεινόμενοι χώροι συγκέντρωσης πληθυσμού σε περίπτωση σεισμού, οι εγκαταστάσεις έκτακτης ανάγκης (αποθήκες υλικών, σκηνές, εγκαταστάσεις υγιεινής κλπ), σημεία υδροληψίας σε περίπτωση πυρκαγιάς και οι χώροι περίθαλψης σε ανάλογες περιπτώσεις φυσικών καταστροφών). Δεν προτείνονται αλλαγές και για τον λόγο αυτό δεν υπάρχει ανάγκη σχεδιασμού του Χάρτη Π.3.3. Για την ασφάλεια της νέας 6^{ης} ΠΕ του οικισμού από τους συνήθεις κινδύνους σεισμών και πυρκαγιών προτείνονται τα κάτωθι.

Σε επόμενο κεφάλαιο εξετάζεται η προστασία του όλου οικισμού από την επικινδυνότητα που προκύπτει από την γεινίαση με βιομηχανικές εγκαταστάσεις σε συνδυασμό με την προστασία του περιβάλλοντος.

Π.3.6.1.- Προστασία από σεισμό (Χάρτης Π.3.1-Π.3.2)

Προτείνονται ήδη από το ισχύον ΓΠΣ ελεύθεροι χώροι προσυγκέντρωσης των πολιτών, αμέσως μετά το σεισμό και τις πρώτες ώρες μετά από αυτόν.

Στους χώρους αυτούς θα γίνεται και η συνάντηση των μελών της κάθε οικογένειας, μετά από ένα στοιχειώδη προγραμματισμό της.

Πρόκειται για πάρκα, πλατείες, χώρους πρασίνου και ανοικτούς αθλητικούς χώρους. Οι χώροι αυτοί θα παραμείνουν ακάλυπτοι μελλοντικά και απεικονίζονται στον Χάρτη Π.3.1-Π.3.2.της πολεοδομικής οργάνωσης

Ως πλησιέστερος χώρος πρωτοβάθμιας περίθαλψης, προτείνεται το Κέντρο Υγείας Αστικού Τύπου του Εύοσμου

Το πλησιέστερο νοσηλευτικό ίδρυμα, που μπορεί να χρησιμοποιηθεί, σε περίπτωση σεισμού, είναι το νοσοκομείο Παπανικολάου.

Π.3.6.2.- Πυροπροστασία

Η περιοχή της 6ης Π.Ε. που καλύπτεται σήμερα από το Β΄ Πυροσβεστικό Σταθμό της οδού Μοναστηρίου, προβλέπεται να εξυπηρετηθεί από το σταθμό που προτείνεται να δημιουργηθεί στην περιοχή του Εύοσμου, στα όρια με τον πρώην Δήμο Ελευθερίου – Ν. Κορδελιού.

Η πρόσβαση των πυροσβεστικών οχημάτων θα γίνεται μέσω της οδού Σ.Βενιζέλου με εκτιμώμενο χρόνο επέμβασης περίπου 5 λεπτών.

Για τον εφοδιασμό των οχημάτων η μελέτη προτείνει την εγκατάσταση στην περιοχή 20 υδροστομίων

Π.3.6.3.-Προστασία ρεμάτων

Στην εκτός σχεδίου περιοχή έχει ήδη αναφερθεί (κεφάλαιο Π.2.6.) ότι πρέπει τα ρέματα να προστατευθούν κατά τις κείμενες διατάξεις περί ρεμάτων με απαγορεύσεις δόμησης στην παραρεμάτια περιοχή και οριοθετήσεις όσων δεν έχουν.

Τα εντός αστικού ιστού ρέματα είναι οριοθετημένα και κατά τμήματα είναι ανοικτά αλλά στο μεγαλύτερο τμήμα τους είναι υπογειοποιημένα με αγωγούς και καλυμμένα από πολλά χρόνια.

Π.3.6.4.-Προστασία από ακτινοβολίες κεραιών.

Ειδικό θέμα προστασίας του πληθυσμού από επιπτώσεις ορισμένων Τεχνικών Υποδομών που δεν έχει αντιμετωπιστεί στα προηγούμενα ΓΠΣ αποτελεί η προστασία από ακτινοβολίες κεραιών. Ειδικότερα το θέμα αφορά την εγκατάσταση κεραιών πάσης φύσεως -κυρίως όμως κινητής τηλεφωνίας- μέσα στον πυκνοδομημένο αστικό ιστό. Υπάρχει νομοθετημένη διαδικασία έγκρισης χωροθέτησης των κεραιών σε εθνικό επίπεδο, αλλά υπάρχουν και συνεχείς απόπειρες υπερβάσης της, παραλείψεων, ή και απόκρυψης των εγκαταστάσεων εκ μέρους εταιρειών που δραστηριοποιούνται στον τομέα. Υπάρχουν επίσης -μη δυνάμενες να ελεγχθούν σε συνεχή βάση-, δυνατότητες αυξομείωσης της έντασης ακτινοβολίας τέτοιων εγκαταστάσεων ώστε να είναι αδύνατον να εξασφαλισθεί ότι αυτή (η ακτινοβολία) δεν θα ξεπερνάει το επίπεδο για το οποίο έχει δοθεί άδεια εγκατάστασης. Δεδομένων των απρόβλεπτων κινδύνων, -χωρίς να αμφισβητηθεί η νομοθετημένη εθνική διαδικασία έγκρισης-, είναι επιτρεπτό με το ΓΠΣ να ορισθούν συγκεκριμένοι εδαφικοί περιορισμοί στην χωροθέτηση τέτοιων εγκαταστάσεων σε συγκεκριμένο εδαφικό χώρο, κατά τον ίδιο τρόπο που ορίζονται περιορισμοί αποστάσεων και από άλλες τεχνικές εγκαταστάσεις που μπορεί να κρύβουν καθ' οιονδήποτε τρόπο κινδύνους για τον πληθυσμό (πχ αποστάσεις από δίκτυα υψηλής τάσης, δίκτυα φυσικού αερίου ή πετρελαίου, αποστάσεις από σιδηροδρομικά δίκτυα, ζώνες επικινδυνότητας κ.α.).

Ως εκ τούτου, με την παρούσα αναθεώρηση ΓΠΣ περιοχής Δημοτικής Ενότητας Κορδελιού Δήμου Κορδελιού Ευόσμου, και λαμβανομένων υπ' όψη:

- Της πυκνότητας του αστικού πληθυσμού στην περιοχή η οποία σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής της ΕΣΥΕ το έτος 2011 και τους πίνακες των μέσων μικτών πυκνοτήτων των Πολεοδομικών Ενοτήτων ανέρχεται έως και σε περίπου 260 κατ /Ha ⁸.
- Της πιθανολογούμενης από πολλές μελέτες βλάβης στην υγεία των πληθυσμών που βρίσκονται στην άμεση γειτονία των κεραιών και δέχονται άγνωστη ποσότητα ακτινοβολίας.
- Της πιθανής μεγαλύτερης ευαισθησίας στις βλαβερές επιπτώσεις από ακτινοβολίες κεραιών του νεότερου και μεγαλύτερου τμήματος του πληθυσμού δηλαδή των παιδιών και εφήβων προσχολικής και σχολικής ηλικίας, ασθενών και υπερηλίκων, ομάδων οι οποίες χρήζουν ειδικής προστασίας.
- Της σχεδόν υποχρεωτικής συγκέντρωσης και παραμονής των τμημάτων αυτών του πληθυσμού σε εγκαταστάσεις εκπαίδευσης, υγείας και πρόνοιας επί μεγάλο χρονικό διάστημα ημερησίως.

⁸ Προς σύγκριση βέλτιστη μικτή πυκνότητα στις αστικές περιοχές θεωρείται η κυμαινόμενη περίπου στους 20-80 κατ/Ha ⁸.

Προτείνεται η προσθήκη στο λεκτικό του αναθεωρούμενου ΓΠΣ των κάτωθι:

«Από την δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται η εγκατάσταση νέων κεραιών κινητής τηλεφωνίας εντός του αστικού ιστού (σχεδίου πόλης) της Δ.Ε Κορδελιού του Δήμου Κορδελιού- Ευόσμου σε απόσταση 100,0 μ.μ. από την περίμετρο:

- Σχολικών χώρων εν λειτουργία ή χαρακτηρισμένων, οιαδήποτε βαθμού εκπαίδευσης,
- Χώρων εν λειτουργία ή χαρακτηρισμένων βρεφονηπιακών και παιδικών σταθμών, ΚΑΠΗ, και γενικώς χώρων εγκαταστάσεων υγείας και πρόνοιας».
- Παιδικών χαρών

Π.3.6.5.-Λοιπά μέτρα

Εκτός από την επικινδυνότητα, με βάση τα σημαντικότερα προβλήματα που επισημάνθηκαν, και με δεδομένες τις δυνατότητες και τους περιορισμούς δράσης στα πλαίσια του Γ.Π.Σ., προτείνονται για την ειδικότερη προστασία του οικισμού από την γεινίαση με μεγάλους οδικούς άξονες, σιδηροδρομικές γραμμές, και την ύπαρξη βιοτεχνικών και βιομηχανικών μονάδων, τα παρακάτω μέτρα:

Μέτρα προστασίας από την ηχορύπανση

Παρακολούθηση της στάθμης οδικού κυκλοφοριακού θορύβου (ηχορύπανση) στην πρόσοψη των κτιρίων κατά μήκος της Περιφερειακής Οδού καθώς και του αντίστοιχου Σιδηροδρομικού κατά μήκος της γραμμής του ΟΣΕ (βόρεια και νότια πλευρά). Για το σκοπό αυτό θα χρειαστεί να γίνονται περιοδικές ενόργανες μετρήσεις (προτείνεται μία φορά το χρόνο). Από τα αποτελέσματα των μετρήσεων αυτών θα καθοριστεί η ανάγκη λήψης μέτρων (π.χ. ηχοπετάσματα), το είδος τους και οι προδιαγραφές τους.

Μέτρα ασφάλειας από σιδηροδρομικά ατυχήματα

Αναφέρθηκε ότι η περιοχή του Γ.Π.Σ., όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα, διασχίζεται από τη Σιδηροδρομική Γραμμή του ΟΣΕ, η οποία μάλιστα επεκτείνεται, τοπικά, με τη διαμόρφωση των γραμμών διαλογής. Το συνολικό πλάτος των γραμμών (κύριας και διαλογής) είναι της τάξης των 100μ., αποτελώντας σημαντικό παράγοντα διάσπασης του αστικού ιστού. Από περιβαλλοντικής σκοπιάς εκείνο που ενδιαφέρει για την ζώνη αυτή είναι ότι κατά περίπτωση δημιουργείται τοπικά μία ζώνη αυξημένου κινδύνου ατυχημάτων, καθώς ορισμένα από τα βαγόνια μεταφέρουν ενδεχόμενα εύφλεκτα ή άλλα επικίνδυνα υλικά. Η συνάθροιση και παρατεταμένη παραμονή τέτοιων φορτίων στις γραμμές διαλογής δημιουργεί εύλογους κινδύνους, στους οποίους εκτίθεται πλέον ο πληθυσμός των οικιστικών περιοχών που αναπτύσσονται σε επαφή με την ζώνη διαλογής.

Προτείνεται διερεύνηση του βαθμού ασφάλειας των διαδικασιών που ακολουθούνται στις γραμμές διαλογής του ΟΣΕ και καθορισμός των μέτρων που τυχόν απαιτούνται για την αποτροπή ατυχήματος που ενδέχεται να απειλήσει την ασφάλεια των γειτονικών οικιστικών περιοχών. Για το σκοπό αυτό θα απαιτηθεί η εκπόνηση ειδικής μελέτης σε συνεργασία με τον ΟΣΕ.

Μέτρα διαχείρισης βιομηχανικών αποβλήτων

Η συλλογή και μεταφορά των αστικών απορριμμάτων γίνεται με ευθύνη και πρωτοβουλία του Συνδέσμου ΟΤΑ Μ.Θ. ενώ η διαχείριση των βιομηχανικών

στερεών αποβλήτων γίνεται με φροντίδα και ευθύνη των βιομηχανιών παραγωγής τους. Ιδιαίτερο είδος στερεών αποβλήτων που δημιουργείται σε αστικές περιοχές από περιστασιακούς παραγωγούς αποβλήτων, οι οποίοι στερούνται μόνιμου μηχανισμού διαχείρισής τους και τα οποία δεν καλύπτονται από τις υπηρεσίες αποκομιδής του Συνδέσμου ΟΤΑ είναι τα αδρανή (μπάζα). Η παροχή των σχετικών υπηρεσιών σε τοπικό επίπεδο διευκολύνεται από την ύπαρξη κατάλληλων χώρων συγκέντρωσής τους. Έτσι, προτείνεται η πρόβλεψη ενός χώρου συγκέντρωσης αδρανών στην εκτός σχεδίου περιοχή του ΟΤΑ η σε μια ευρύτερη ζώνη..

Για τη διενέργεια των ελέγχων αλλά και την συνεχή παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας των μέτρων περιβαλλοντικής προστασίας, τόσο στην περιοχή που γειτονεύει με τις κύριες βιομηχανικές εγκαταστάσεις, όσο και στο σύνολο του ΓΠΣ, μπορεί να ιδρυθεί ειδική υπηρεσία του Δήμου.

Προς εξασφάλιση των ανωτέρω , προτείνεται να ενσωματωθούν ως κατευθύνσεις στο λεκτικό του αναθεωρημένου ΓΠΣ οι ακόλουθες διατυπώσεις :

- Κατόπιν μελέτης λαμβάνονται τεχνικά μέτρα προστασίας των οικιστικών περιοχών Ελ.-Κορδελιού από την κυκλοφοριακή ηχορύπανση κατά μήκος της Περιφερειακής Οδού καθώς και του Σιδηροδρομικού Δικτύου.
- Απαγορεύεται η παραμονή σιδηροδρομικών οχημάτων με εύφλεκτα ή επικίνδυνα υλικά στην περιοχή της Διαλογής εντός των ορίων περιοχής Ελ.-Κορδελιού. Κατόπιν μελέτης λαμβάνονται μέτρα προστασίας των παρακείμενων οικιστικών περιοχών κατά μήκος του Σιδηροδρομικού Δικτύου από την διέλευση συρμών με παρόμοια φορτία.
- Κατόπιν μελέτης λαμβάνονται μέτρα διαχείρισης των βιομηχανικών αποβλήτων, των βιομηχανικών απορριμμάτων (συμπεριλαμβανομένων των αδρανών) των μονάδων που είναι εγκατεστημένες στην περιοχή του ΓΠΣ Ελ.-Κορδελιού, με στόχο την προστασία του περιβάλλοντος και την ασφάλεια των εργαζομένων και των κατοίκων των οικιστικών περιοχών.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΑΝΑΓΚΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

- **ΑΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ**
- **ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ**
- **ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΟΤΑ**