

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

|  |           |
|--|-----------|
| <b>ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ</b>   | <b>1</b>  |
| <b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>  | <b>2</b>  |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.1: ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ Δ.Ε. ΠΥΛΑΙΑΣ</b>                      | <b>6</b>  |
| Π.1.1. Γενικό πλαίσιο  | 6         |
| Π.1.2. Χωροταξική θεώρηση Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη                                       | 8         |
| Π.1.3. Χωροταξική θεώρηση Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας                                   | 9         |
| Π.1.4. Πληθυσμιακή εξέλιξη   | 10        |
| Π.1.5. Προγραμματικά μεγέθη οικιστικής οργάνωσης                                       | 11        |
| Π.1.6. Βασικές αρχές Δομικού Σχεδίου Χωρικής Οργάνωσης                                 | 14        |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.2 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ &amp; ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ Δ.Ε. ΠΥΛΑΙΑΣ.</b> | <b>18</b> |
| <b>Π.2.1 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΠΟΑ)</b>                                      | <b>18</b> |
| Π.2.1.1 - Περιοχές ΠΟΑ Α' Κατοικίας 1  | 18        |
| Π.2.1.2 - Περιοχές ΠΟΑ Α' Κατοικίας 2  | 18        |
| Π.2.1.3 - ΠΟΑ ΕΜΟ  | 20        |
| Π.2.1.4 - ΠΟΑ Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών – Ανάπτυξης Παραλιακού Μετώπου             | 21        |
| Π.2.1.5 - ΠΟΑ Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών και Εξυπηρετήσεων                          | 23        |
| <b>Π.2.2 Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)</b>                   | <b>24</b> |
| Π.2.2.1 - ΠΕΠΔ ΓΑ - Οικιστικής Καταλληλότητας  | 25        |
| Π.2.2.2 - ΠΕΠΔ ΓΒ – Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών και Υποδομών                         | 28        |
| Π.2.2.3 - ΠΕΠΔ ΑΑΓ - Περιοχές Εγκατάστασης Μεταποίησης χαμηλής όχλησης                 | 34        |
| Π.2.2.4 - ΠΕΠΔ Τουρισμού - Αναψυχής  | 36        |
| Π.2.2.5 – ΠΕΠΔ Β - Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων Υψηλής Στάθμης                       | 37        |
| Π.2.2.6 – ΠΕΠΔ Εκπαιδευτικών και Ερευνητικών Δραστηριοτήτων                            | 38        |
| Π.2.2.7 – ΠΕΠΔ ΕΒ – Προστασίας και Οικοανάπτυξης                                       | 39        |
| <b>Π.2.3. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)</b>  | <b>40</b> |
| Π.2.3.1 - ΠΕΠ Δασικής Προστασίας ΔΠ  | 40        |
| <b>Π.2.4 Γενικές Διατάξεις</b>   | <b>41</b> |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.3 – ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ</b>                        | <b>43</b> |
| <b>Π.3.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ</b>  | <b>43</b> |
| <b>Π.3.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ</b>  | <b>47</b> |
| <b>Π.3.3 ΔΙΚΤΥΑ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ - ΥΠΟΔΟΜΩΝ</b>   | <b>91</b> |
| <b>Π.3.4 ΑΣΦΑΛΕΙΑ - ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ</b>  | <b>94</b> |

## **ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

### **Ορολογία - Έννοιες**

Η παρούσα μελέτη έχει ως τίτλο «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας». Ανατέθηκε τον Φεβρουάριο του 2004 σε μελετητική ομάδα με εκπρόσωπο της τον Αρχιτέκτονα Πολεοδόμο Μηχανικό Δούμα Δημήτριο. Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Πυλαίας συντάχθηκε με τον Ν.1337/83 και η έγκριση του δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 47Δ'/26-1-1988. Το παρόν υπό τροποποίηση Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας συντάσσεται με τον Ν.2508/97 και ουσιαστικά είναι το νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο με τη περιοχή αναφοράς του να είναι το σύνολο των διοικητικών ορίων του πρώην Δήμου Πυλαίας (νυν Δ.Ε. Πυλαίας).

Η μελέτη αποτελείται από τις παρακάτω φάσεις:

- Α' φάση: Ανάλυση υφιστάμενης κατάστασης και σύνταξη προκαταρκτικής πρότασης
- Β' φάση – Β1 στάδιο: Τεκμηρίωση και ανάπτυξη τελικής Πρότασης
- Β' φάση – Β2 στάδιο: Τελική διαμόρφωση Πρότασης μετά την Διαβούλευση Φορέων και γνωμοδότηση της Εκτελεστικής Επιτροπής του ΟΡΘΕ.

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο είναι μέρος του θεσμικού πλαισίου με το οποίο προσδιορίζονται τόσο οι χρήσεις γης και εξ' αυτών οι ανάλογες ρυθμίσεις και περιορισμοί, όσο και οι οικιστικές αναπτύξεις και επιλογές της περιοχής αναφοράς.

Είναι μέρος του υποκείμενου πολεοδομικού σχεδιασμού ακολουθώντας τις κατευθύνσεις και επιλογές του υπερκείμενου χωροταξικού πλαισίου. Στην προκειμένη περίπτωση του Δήμου Πυλαίας, ως τμήμα του ΠΣΘ εντάσσεται στο πλαίσιο των κατευθύνσεων όπως αυτές ορίζονται από το ΡΣΘ που εγκρίθηκε με τον Ν.1561/85.

Επιβλέπεται από τις Τεχνικές Υπηρεσίες του Δήμου και εποπτεύεται από τις υπηρεσίες του Οργανισμού Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης (ΟΡΘΕ). Για την έγκρισή του απαιτείται, πέραν των γνωμοδοτήσεων των φορέων που συμμετέχουν στη Διαβούλευση, η τελική γνωμοδότηση του Δήμου, η μετά από εισήγηση των υπηρεσιών του ΟΡΘΕ απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής του και τέλος η απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ.

Η έγκριση του έχει ισχύ μετά την δημοσιοποίησή της σε ΦΕΚ, και μπορεί να αναθεωρηθεί μετά από 5 έτη.

## Χρονικό εξέλιξης της μελέτης

- Ιούλιος 2004: Υποβολή Α' Φάσης
- Ιούλιος 2005: Υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων Α' Φάσης
- Μάρτιος 2007: Υποβολή πρόσθετου προσαρτήματος Α' Φάσης
- Νοέμβριος 2007: Απόφαση Ε.Ε. ΟΡΘΕ για κατευθύνσεις Β' Φάσης
- Νοέμβριος 2008: Κατευθύνσεις για Β' Φάση από τεχνικές υπηρεσίες Δήμου Πυλαίας
- Ιανουάριος 2010: Υποβολή Β1 Σταδίου Β' Φάσης
- Φεβρουάριος 2012: Απόφαση της Ε.Ε. του ΟΡΘΕ (κατάργηση της προηγούμενης απόφασης της Ε.Ε.)
- Ιούλιος 2012: Διευκρινηστικά έγγραφα ΟΡΘΕ για το Β1 Στάδιο της Β' Φάσης
- Δεκέμβριος 2012: Κατευθύνσεις Δήμου για αναμόρφωση Β1 Σταδίου
- Δεκέμβριος 2012: Υποβολή Αναμορφωμένου Β1 Σταδίου
- Φεβρουάριος 2013: Έγγραφο ΟΡΘΕ για τελικές παρατηρήσεις.

Όπως φαίνεται στο χρονικό εξέλιξης, η μελέτη παρέμεινε ανενεργή για 2 χρονικές περιόδους:

### A) Πρώτη περίοδος

Η πρώτη περίοδος αφορά την τριετία 2004-2007 και οφειλόταν στον βραδύ ρυθμό ωρίμανσης των διεκδικήσεων που αφορούσαν περιοχές και μεγέθη επεκτάσεων σχεδίου πόλης για κατοικία.

Επειδή οι προτάσεις και τα αιτήματα δεν μπορούσαν να συγκλίνουν σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Υπερκείμενου Σχεδιασμού (ΡΣΘ), ζητήθηκε η γνωμοδότηση της Εκτελεστικής Επιτροπής(ΕΕ) του ΟΡΘΕ για την συνέχιση της μελέτης στη Β' Φάση της και τις κατευθύνσεις της.

Η εκδοθείσα απόφαση της Ε.Ε. του ΟΡΘΕ έγινε αποδεκτή από το Δ.Σ. του Δήμου Πυλαίας και συμπεριλήφθηκε στο περιεχόμενο των κατευθύνσεων που δόθηκαν στη μελετητική ομάδα. Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση μεταξύ των άλλων γίνονταν αποδεκτή η επέκταση στο Πουρνάρι και συγκεκριμένα στη περιοχή που ορίζεται από τις οδούς Μπιζανίου –Μουστακλή και προέκτασης Εγνατίας μεγέθους

περίπου 650 στρ. καθώς και η ένταξη της περιοχής Κηπούπολης ως Α κατοικίας και όχι ως ΠΕΡΠΟ (Ιδιωτική πολεοδόμηση) που προτεινόταν έως τότε.

## **B) Δεύτερη περίοδος**

Οι αλληπάλληλες παρεμβάσεις και προσθήκες στις κατευθύνσεις καθώς και η επί διετίας καθυστέρηση του σχεδιασμού του κόμβου της εξωτερικής περιφερειακής οδού, καθόρισαν την δεύτερη χρονική περίοδο από το 2008 έως και το 2009. Οι υπερβάσεις ως προς τα μεγέθη των προταθέντων επεκτάσεων καθόρισαν την σημαντική απόκλιση από τις κατευθύνσεις της Ε.Ε. του ΟΡΘΕ και ως εκ τούτου δημιουργήθηκαν πρόσθετες δυσκολίες για την ολοκλήρωση της μελέτης. Σημειώνεται ότι στο διάστημα αυτό καταγράφηκαν και οριστικοποιήθηκαν οι προτάσεις για ευρύτατες αλλαγές χρήσεων γης στις κύριες οδούς και περιοχές των 10 Πολεοδομικών Ενοτήτων, σηλαδή στο σύνολο των οικιστικών περιοχών. Οι αλλαγές αυτές υποστηρίζονται από παράλληλες αποφάσεις του Δ.Σ. Πυλαίας και είναι σημαντικό τμήμα του περιεχομένου της Πρότασης Τροποποίησης του ΓΠΣ, όχι από επιλογή διαδικασίας αλλά από υποχρεωτική τήρηση των προβλεπόμενων προδιαγραφών.

## **ΤΟ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ - Η ΠΡΟΤΑΣΗ**

Σύμφωνα με τις εξελίξεις αυτές και μετά την οριστικοποίηση των επιλογών για την Τροποποίηση του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης (ΡΣΘ) σε άλλη κατεύθυνση όμως από αυτήν που επιχειρήθηκε κατά την τριετία 2006-2010, η Ε.Ε. του ΟΡΘΕ το 2012 κατήργησε την προγενέστερη απόφασή της που αφορούσε τη συγκεκριμένη μελέτη και επανέφερε τα δεδομένα του σχεδιασμού σύμφωνα με τις επιλογές και τις κατευθύνσεις του υφιστάμενου ακόμη και σήμερα ΡΣΘ δηλαδή την ανάσχεση της εξάπλωσης του οριστικού ιστού πέραν του ορίου του ΠΣΘ.

***Η διαφοροποίηση στο σχεδιασμό και στις επιλογές του αφορούσε τόσο στα μεγέθη και στις περιοχές των επεκτάσεων για κατοικία όσο και στις παρεμβάσεις στις περιοχές γύρω από τα μεγάλα εμπορικά κέντρα και το παραλιακό μέτωπο.*** Δηλαδή δεν θεωρούνταν συμβατές σύμφωνα με τα προαναφερθέντα οι επεκτάσεις για κατοικία στις περιοχές εκτός της εσωτερικής περιφερειακής οδού (όριο ΠΣΘ), ακόμη και αυτή που ενδιάμεσα προτάθηκε και συζητήθηκε, δηλαδή η περιοχή Τιλκι-Ντερέ στα πλαίσια της προσπάθειας να θεωρηθεί ως περιοχή εξυπηρέτησης αναγκών της οικιστικής ζώνης Πανοράματος, αξιοποιώντας τη νέα διοικητική διάρθρωση του Δήμου (Σχέδιο «Καλλικράτης»).

Με την κατάργηση της παραπάνω απόφασης του ΟΡΘΕ και μετά από συνεχείς ανταλλαγές διευκρινιστικών εγγράφων αλλά και προφορικών συνεννοήσεων, η Διοίκηση του Δήμου έδωσε εντολή για την αναμόρφωση της τελικής πρότασης (Β1 Στάδιο) η οποία υποβλήθηκε τον Δεκέμβριο του 2012 και μετά το τελικό έγγραφο αυτού του Φεβρουαρίου (2013), η μελέτη οριστικοποιήθηκε όπως παρουσιάζεται σήμερα όντας συμβατή με τις κατευθύνσεις και τις επιλογές του Υπερκείμενου Σχεδιασμού.

Η εναρμόνηση της μελέτης με τις επιλογές του υπό έγκριση επικαιροποιημένου ΡΣΘ απο την Βουλή των Ελλήνων προσδιορίζει διοικητικές αποφάσεις και επιλογές που απαντούν θετικά σε κύρια ζητήματα ανάπτυξης όπως η ρύθμιση επιμέρους των χρήσεων γής στον συνολικό οικιστικό ιστό της Πυλαίας επιλύοντας χρονίζοντα προβλήματα οικιστικής αναδιοργάνωσης όπως επαλειημένα ζητήθηκαν απο ομάδες κατοίκων και εγκρίθηκαν με αποφάσεις του Δ.Σ. Πυλαίας.

***Παράλληλα η υπέρβαση της αντίληψης της μίας ευκαιρίας και του ενός «δρόμου» για την ανάπτυξη μέσα απο τις οικιστικές επεκτάσεις και της δόμησης τους με νέους όρους που δημιουργούν υπεραξίες στους ιδιοκτήτες τους με αυτήν που επιλέγει να αξιοποιήσει το μοναδικής αξίας για τον νέο Δήμο παραλιακό μέτωπο με τις προλεπόμενες δράσεις του (μαρίνα τουριστικών σκαφών, ξενοδοχειακές, εμπορικές, μεγάλες αστικές αναπτύξεις κλπ) καθώς και η αναδιοργάνωση του ενδιάμεσου χώρου των μεγάλων εμπορικών κέντρων με ένταξη σε σχέδιο πόλης για ανάλογες χρήσεις με ταυτόχρονη αξιοποίηση των μεγάλων Δημοσίων και ιδιωτικών κτημάτων και των πρώην Βιομηχανικών εγκαταστάσεων θέτει τις βάσεις για την νέα πορεία και παρουσία του Δήμου Πυλαίας Χορτιάτη στο γίνεσθαι του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ).***

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.1: ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ Δ.Ε. ΠΥΛΑΙΑΣ**

### **Π.1.1. Γενικό πλαίσιο**

Η Δημοτική Ενότητα Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης (Π.Σ.Θ.), συνορεύοντας με τους Δήμους Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς και Θέρμης. Συνεπώς η περιοχή της Δ.Ε. Πυλαίας, με δεδομένο ότι ενσωματώνεται στο ευρύτερο χωρικό μέγεθος του Π.Σ.Θ. και του οικιστικού ιστού ολόκληρης της νοτιοανατολικής οικιστικής ζώνης της πόλης, θα πρέπει να αντιμετωπισθεί χωροταξικά ως αναπόσπαστο και αλληλοσχετιζόμενο τμήμα αυτής της ευρύτερης περιοχής, στην οποία τα τελευταία χρόνια παρατηρείται έντονη δραστηριότητα σε πολλούς παραγωγικούς τομείς, με έμφαση στην προσέλκυση δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα, και παράλληλη έξαρση της επιλεξιμότητας της περιοχής για κατοίκηση.

**Ο προτεινόμενος σχεδιασμός επιχειρεί να αναδείξει το ρόλο της Δ.Ε. Πυλαίας τόσο σε σχέση με το σύνολο του ενιαίου Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη όσο και σε σχέση με το μητροπολιτικό σύστημα της πόλης της Θεσσαλονίκης και παράλληλα να προτείνει μια συνολική πρόταση χωρικής οργάνωσης με γνώμονα τις αρχές της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης.** Σημαντικές πτυχές που συνιστούν τις υποθέσεις μελλοντικής ανάπτυξης, όπως η εξέλιξη του πληθυσμού, λαμβάνουν υπόψη τις σχέσεις-εξαρτήσεις με το Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης και τις εκτιμήσεις για τη μελλοντική ανάπτυξη.

Σημαντική επίσης παράμετρο της πρότασης του παρόντος ΓΠΣ αποτέλεσε η ανάγκη για τη βέλτιστη αντιμετώπιση των χρήσεων γης του εξωαστικού χώρου της Δ.Ε. Πυλαίας, ενώ για την εντός σχεδίου πόλης περιοχή επιχειρήθηκε η προσαρμογή των χρήσεων γης στις σύγχρονες συνθήκες και ανάγκες της οικιστικής ζώνης, δεδομένου ότι από την θεσμοθέτηση του εγκεκριμένου ΓΠΣ έχουν παρέλθει 25 έτη, ενώ στο μεσοδιάστημα έχουν προκύψει και ποικίλες θεσμικές αποφάσεις και ρυθμίσεις που αφορούν πολεοδομικά ζητήματα της περιοχής.

Με δεδομένο ότι η Δ.Ε. Πυλαίας διαθέτει σημαντικού μεγέθους εξωαστική περιοχή, το άμεσο δηλαδή χωροταξικό περιβάλλον που ενσωματώνει τον κεντρικό οικιστικό πυρήνα του, θα πρέπει να καθορισθούν με σαφήνεια όλες εκείνες οι ρυθμίσεις και περιορισμοί που θα εξορθολογίσουν την κατανομή και το περιεχόμενο των επιτρεπόμενων χρήσεων γης με γνώμονα την ομαλή συνύπαρξη των χρήσεων της εξωαστικής περιοχής μεταξύ τους, όσο και της διάδρασης με την εντός σχεδίου οικιστική περιοχή (υφιστάμενη και προτεινόμενες επεκτάσεις). Όσον αφορά δε στον εξωαστικό χώρο, η πρόταση λαμβάνει υπόψη όλες τις ιδιομορφίες που προκύπτουν

από τη συγκέντρωση παραγωγικών δραστηριοτήτων στο κεντρικό και νότιο τμήμα της εκτός σχεδίου περιοχής, από τα οποία πρακτικά απουσιάζει η κατοικία, καθώς πρόκειται για περιοχή που ορίζεται σαφέστατα από υπερτοπικούς οδικούς άξονες, και η οποία παραδοσιακά συγκέντρωνε χρήσεις μη συμβατές με την κατοικία, όντας μια περιοχή επιβαρυσμένη ακόμη και με οχλούσες ή ανεπιθύμητες χρήσεις (λ.χ. ΒΙΑΜΥΛ, κοιμητήρια Θεσσαλονίκης κοκ). Σήμερα, σημαντικότερη εκ των παραμέτρων που πρέπει να λάβει υπόψη του ο σχεδιασμός, είναι η κυρίαρχη τάση συγκέντρωσης δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα, που θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν ως χρήσεις εξυπηρέτησης αστικού πληθυσμού, με έμφαση στο εμπόριο, την αναψυχή και τις υπηρεσίες (εμπορικά κέντρα, εμπορικές εκθέσεις, υπεραγορές και πολυκαταστήματα, υπηρεσίες εστίασης και αναψυχής), και η εμβέλειά τους αφορά κατά κύριο λόγο το σύνολο του αστικού πληθυσμού του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης. Ειδικότερα, η περιοχή υψηλής έντασης αυτών των χρήσεων εντοπίζεται από το σημείο τομής των διοικητικών ορίων των τριών Δήμων (Πυλαίας-Χορτιάτη, Καλαμαριάς και Θεσσαλονίκης) έως και την οδό Μαρίνου Αντύπα, όπου δεσπόζει το συγκρότημα του εμπορικού κέντρου «Μακεδονία» και σημειακά κάποιες υπεραγορές και πολυκαταστήματα υπερτοπικής εμβέλειας, αλλά και νοτιότερα αυτής στη ζώνη που ορίζεται μεταξύ των δύο κύριων οδικών αξόνων (Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Μουδανίων και Λεωφ. Γεωργικής Σχολής) και μέχρι το εμπορικό κέντρο «Florida» (περιοχή ΙΚΕΑ) και το συγκρότημα του εμπορικού κέντρου «Mediterranean Cosmos». Σε μικρότερο βαθμό συγκεντρώνονται χρήσεις που αφορούν στο χονδρεμπόριο, την αποθήκευση, την διαμετακόμιση, καθώς και επαγγελματικά εργαστήρια διαφόρων τύπων.

Όλες οι παραπάνω χρήσεις δημιουργούν συχνά αλληλοσυγκρουόμενες πιέσεις και κρίνεται απαραίτητη η διευθέτησή τους μέσω του ΓΠΣ. Το δεδομένο αυτό λοιπόν επιβάλλει την πολεοδομική προσέγγιση της ευρύτερης εξωαστικής περιοχής ως χώρο με κατεύθυνση προς τον τριτογενή τομέα και αποφυγή χωροθέτησης χρήσεων που θα έρχονταν σε σύγκρουση μεταξύ τους.

Η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται επίσης από την διέλευση σημαντικών οδικών αξόνων υπερτοπικής εμβέλειας που επηρεάζουν με τη σειρά τους τον σχεδιασμό και την χωροθέτηση των χρήσεων γης.

### **Π.1.2. Χωροταξική θεώρηση Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη**

Ο Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη καλύπτει το δυτικό τμήμα της χωρικής ενότητας που αποτελούν το Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ) και η Περιαστική του Ζώνη (ΠΖΘ), που με τη σειρά της αποτελεί υποενότητα της ενότητας Μητροπολιτικού Κέντρου, όπως ορίζεται από το Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης. Αναλυτικότερα, η χωρική ενότητα του ΠΣΘ και ΠΖΘ περιλαμβάνει την εδαφική έκταση των Δήμων Θεσσαλονίκης, Κορδελιού-Ευόσμου, Νεάπολης-Συκεών, Παύλου Μελά, Αμπελοκήπων-Μενεμένης, Καλαμαριάς, Πυλαίας-Χορτιάτη και των δημοτικών ενοτήτων Ωραιοκάστρου και Καλλιθέας (Δήμου Ωραιοκάστρου), Εχεδώρου (Δήμου Εχεδώρου) και Θέρμης (Δήμου Θέρμης).

Με βάση λοιπόν το εν λόγω χωρικό επίπεδο αναφοράς, ο Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη χωρικά περιβάλλει το μεγαλύτερο τμήμα του ΠΣΘ. Η εδαφική επικράτεια του Δήμου προέκυψε με την πρόσφατη διοικητική μεταρρύθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης (σχέδιο «Καλλικράτης») κατά την οποία συνενώθηκαν σε έναν ενιαίο Δήμο οι πρώην Δήμοι Πυλαίας, Πανοράματος και Χορτιάτη. Με την συνένωση αυτή προέκυψε ένας Δήμος με εξαιρετικά μεγάλη εξωαστική περιοχή που καλύπτει μια μεγάλη εδαφική έκταση από το μικρό παραλιακό τμήμα στον Θερμαϊκό κόλπο μέχρι περίπου την λίμνη Κορώνεια, ενώ ενδιάμεσα βρίσκονται το δάσος του Σείχ Σου και ο Χορτιάτης. Τα εν λόγω φυσικά του χαρακτηριστικά και ιδιαίτερα αυτά της ημιορεινής του ζώνης αποτελούν τον κυριότερο «πνεύμονα» οξυγόνου για την πόλη της Θεσσαλονίκης. Όσον αφορά στις οικιστικές του περιοχές, αυτές αναπτύσσονται ακτινωτά και περιμετρικά της δασικής περιοχής του Σείχ Σου, ακολουθώντας το τόξο Φίλυρο (βόρεια), Ασβεστοχώρι, Χορτιάτης (ανατολικά), Πανόραμα, οικιστική περιοχή Πυλαίας (νοτιοδυτικά).

**Το μικρό παράκτιο τμήμα, και ειδικότερα η έκταση μέχρι την παλιά εθνική οδό Θεσσαλονίκης-Θέρμης, έχει αντιστρόφως ανάλογη βαρύτητα και σημασία σε σχέση με το μέγεθός του, όσον αφορά τις χρήσεις γης που συγκεντρώνει και που το καθιστούν σημείο αναφοράς για το σύνολο της χωρικής ενότητας ΠΣΘ-ΠΖΘ, αποτελώντας τον κυριότερο πόλο συγκέντρωσης χρήσεων του τριτογενή τομέα της Θεσσαλονίκης (υπηρεσίες, γραφεία, αστικές εξυπηρετήσεις, μεγάλα εμπορικά κέντρα και πολυκαταστήματα, αναψυχή, Τεχνόπολη, μεγάλες μονάδες περίθαλψης, ξενοδοχεία κοκ) με υπερτοπική εμβέλεια και έντονες ροές επισκεψιμότητας και προσέλκυσης κοινού. Επιπρόσθετα, από το νότιοδυτικό τμήμα διέρχονται και οι βασικοί οδικοί άξονες από και προς την Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής, καθιστώντας την νότια είσοδο του ΠΣΘ και δημιουργώντας ταυτόχρονα τους αντίστοιχους υψηλούς κυκλοφοριακούς φόρτους.**



Η παραπάνω περιοχή συγκέντρωσης υπερτοπικών χρήσεων εμπίπτει χωρικά στην Δημοτική Ενότητα Πυλαίας, η οποία είναι και η μόνη Δ.Ε. του Δήμου που συγκεντρώνει αντίστοιχες χρήσεις, καθώς οι άλλες δύο Δ.Ε. αποτελούν κατά κύριο λόγο περιοχές κατοικίας. Γενικότερα ο Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη στο σύνολό του υπήρξε ο υποδοχέας σημαντικού ποσοστού πληθυσμού του ΠΣΘ που κατά τις 2 προηγούμενες δεκαετίες μετακινήθηκε εσωτερικά από τις κεντρικότερες περιοχές του ΠΣΘ προς τους περιμετρικούς Δήμους, γεγονός που οδήγησε σε έντονες πιέσεις για δόμηση κατοικίας στους οικισμούς του Δήμου και ενέτεινε τις καθημερινές ροές κυκλοφορίας και μετακινήσεων από και προς το υπόλοιπο ΠΣΘ.

Τα παραπάνω οδήγησαν με τη σειρά τους και σε σημαντική αύξηση των αξιών γης, κατά κύριο λόγο στις Δ.Ε. Πανοράματος και Πυλαίας, και δευτερευόντως στους οικισμούς της Δ.Ε. Χορτιάτη, σε συνάρτηση με την προφανή μείωση της διαθέσιμης γης μετά τους έντονους ρυθμούς ανοικοδόμησης και την εξάντληση των εντός ορίων οικισμών διαθέσιμων εκτάσεων για δόμηση κατοικίας, κυριότερα στους οικισμούς Πυλαίας και Πανοράματος.

### **Π.1.3. Χωροταξική θεώρηση Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας**

Η Δημοτική Ενότητα Πυλαίας καταλαμβάνει το νοτιοδυτικό τμήμα του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη και είναι η μόνη Δ.Ε. από τις τρεις που έχει μέτωπο (μικρό έστω) στη θάλασσα. Το σχήμα είναι επίμηκες με διεύθυνση ΒΑ-ΝΔ, από το δάσος του Σείχ Σου μέχρι το παράκτιο τμήμα μεταξύ Καλαμαριάς και ορίων Δήμου Θέρμης. Όπως προαναφέρθηκε, τόσο σε ενδοδημοτικό επίπεδο όσο και σε επίπεδο ΠΣΘ, αποτελεί καίριο πόλο αναφοράς λόγω των παραγωγικών δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα. Σε ενδοδημοτικό επίπεδο είναι η μόνη Δ.Ε. που συγκεντρώνει παρόμοιες χρήσεις, ενώ οι άλλες δύο ενότητες αποτελούν ουσιαστικά περιοχές κατοικίας. Συνεπώς αποτελεί την Δ.Ε. με ειδικότερα και πιο σύνθετα χαρακτηριστικά γνωρίσματα, και η χωροταξική και πολεοδομική της οργάνωση απαιτούν σύνθετη αντιμετώπιση λόγω αυτής της ιδιομορφίας της.

Η οικιστική περιοχή της Πυλαίας ουσιαστικά αποτελεί συνέχεια του οικιστικού ιστού της Θεσσαλονίκης, καθώς μέχρι την Ανατολική Περιφερειακή οδό ο οικιστικός ιστός είναι αδιάσπαστος και συμπαγής. Σε γενικές γραμμές το μεγαλύτερο μέρος της οικιστικής περιοχής οριοθετείται από δύο κύριους οδικούς άξονες, καθώς βρίσκεται δυτικά της ανατολικής περιφερειακής οδού και βόρεια του νέου οδικού άξονα προς Πολύγυρο. Ως εκ τούτου είναι φυσιολογικό να υφίστανται περισσότερο έντονες και αλληλένδετες σχέσεις μεταξύ της Πυλαίας και του ΠΣΘ και λιγότερο με τους

υπόλοιπους οικισμούς του Δήμου, και ιδιαίτερα με αυτούς της Δ.Ε. Χορτιάτη, λόγω και της παρουσίας της ημιορεινής ζώνης Σείχ Σου-Χορτιάτη που παρεμβάλεται ανάμεσα στις δύο Δ.Ε.

Η εγγύτητα με το ΠΣΘ λειτούργησε και ως κίνητρο για τις εσωτερικές πληθυσμιακές μετακινήσεις και την υψηλή επιλεξιμότητα της Πυλαίας ως περιοχή κατοικίας, που συντελέστηκαν τα τελευταία 20 χρόνια, κυρίως λόγω των φυσικών και ποιοτικών της χαρακτηριστικών, της παρουσίας όλων των προαναφερόμενων εξυπηρετήσεων-λειτουργιών και υποδομών, την γεινίαση με περιοχές αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος κοκ. Δεδομένου ότι λίγες περιοχές στην περιμετρική ζώνη του ΠΣΘ συγκεντρώνουν τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά, όλα τα παραπάνω κατέστησαν την περιοχή της Πυλαίας μία από τις περισσότερο επιλέξιμες περιοχές κατοικίας του ΠΣΘ, κάτι που μετουσιώθηκε στην σημαντική πληθυσμιακή αύξηση της τελευταίας δεκαετίας που ξεπέρασε το 50%.

#### Π.1.4. Πληθυσμιακή εξέλιξη

Αναλυτικότερα, τα μεγέθη της πληθυσμιακής μεταβολής που συνοπτικά αναφέρθηκαν παραπάνω, περιλαμβάνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

| Πίνακας Π.1.α<br>Πληθυσμιακή μεταβολή 1991-2011         |                   |           |           |                                  |                                  |
|---|-------------------|-----------|-----------|----------------------------------|----------------------------------|
|   | Μόνιμος Πληθυσμός |           |           | Ρυθμός<br>Μεταβολής<br>2001-2011 | Ρυθμός<br>Μεταβολής<br>1991-2001 |
|   | 2011              | 2001      | 1991      |                                  |                                  |
| ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ<br>ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ                      | 1.880.058         | 1.737.797 | 1.544.595 | 8,19%                            | 12,51%                           |
| ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ<br>ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ                    | 1.110.312         | 1.084.001 | 971.067   | 2,43%                            | 11,63%                           |
| ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ (ΠΣΘ)<br>& ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΗ ΖΩΝΗ (ΠΖΘ) | 906.775           | 906.804   | 836.185   | 0,00%                            | 8,45%                            |
| ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ (ΠΣΘ)                            | 806.396           | 836.820   | 792.256   | -3,64%                           | 5,62%                            |
| ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ                                | 70.110            | 49.922    | 38.487    | 40,44%                           | 29,71%                           |
| ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΥΛΑΙΑΣ                                | 34.625            | 22.928    | 20.750    | 51,02%                           | 10,50%                           |
| ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΑΝΟΡΑΜΑΤΟΣ                            | 17.444            | 14.456    | 9.438     | 20,67%                           | 53,17%                           |
| ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΧΟΡΤΙΑΤΗ                               | 18.041            | 12.538    | 8.299     | 43,89%                           | 51,08%                           |

Η εξέταση των πληθυσμιακών δεδομένων αποδεικνύει την έντονη εισροή πληθυσμού που συντελέστηκε το διάστημα 1991-2011, τόσο στο σύνολο του ενιαίου Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη όσο και σε επίπεδο Δημοτικών Ενοτήτων. Σε επίπεδο Δήμου, η αύξηση της δεκαετίας 1991-2001 με το σημαντικό 30% συνεχίστηκε με μεγαλύτερη ένταση (40%) και την επόμενη δεκαετία, αντίθετα με το ΠΣΘ και την Περιαστική του

Ζώνη, που εμφάνισαν μεν αύξηση το διάστημα 1991-2001 αλλά στασιμότητα (σαν σύνολο) και μείωση (το αμιγώς ΠΣΘ) το διάστημα 2001-2011. Οι διαφορές αυτές σε συνδυασμό με τα αντίστοιχα επιμέρους στοιχεία για κάθε Δήμο και Δ.Ε. του ΠΣΘ (για το ίδιο διάστημα 1991-2011), αποτυπώνουν την γενικότερη εμπειρική εικόνα των δημογραφικών μεταβολών της πόλης της Θεσσαλονίκης, κατά το οποίο εμφανίζονται φαινόμενα εγκατάλειψης τμημάτων της κεντρικής περιοχής και μετεγκατάσταση σε περιφερειακές γειτονιές, αλλά και μετεγκατάσταση από τις δυτικές περιοχές του ΠΣΘ προς άλλες περιμετρικές δημοτικές ενότητες.

Η πληθυσμιακή αύξηση σε επίπεδο Δήμου κατανέμεται διαφορετικά ανά Δημοτική Ενότητα και όχι πάντα αναλογικά με τους αντίστοιχους ρυθμούς του συνόλου του Δήμου ανά δεκαετία. Ενώ λοιπόν ο Δήμος σημείωσε αύξηση του ρυθμού μεταβολής (από 30% σε 40%), σε επίπεδο Δ.Ε. μόνο η Πυλαία εμφανίζει κάτι ανάλογο, με σημαντικά μεγαλύτερο ρυθμό αύξησης για το διάστημα 2001-2011 σε σχέση με το 1991-2001, (απο 10% σε 50%) ενώ στις άλλες δύο Δ.Ε. ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού φθίνει κατά την δεκαετία 2001-2011, σε σύγκριση με το διάστημα 1991-2001, παραμένοντας ωστόσο σε αρκετά σημαντική αυξητική στάθμη (απο μεγαλύτερο του 50% και στις δύο Δ.Ε. Χορτιάτη και Πανοράματος, σε 21% και 44% αντίστοιχα).

Το συμπέρασμα που μπορεί να εξαχθεί είναι ότι για την τελευταία τουλάχιστον δεκαετία, στην Πυλαία εκτονώθηκε το μεγαλύτερο ποσοστό της αύξησης του πληθυσμού, ως συνάρτηση και της προγενέστερης επέκτασης του σχεδίου πόλης (τέλη δεκαετίας '90) και ακολούθως στους οικισμούς της Δ.Ε. Χορτιάτη (κυρίως Φίλυρο και Ασβαστοχώρι), ενώ αντίθετα μειώθηκε αισθητά ο ρυθμός μεταβολής για την Δ.Ε. Πανοράματος, καθώς σταδιακά εξαντλήθηκε το διαθέσιμο απόθεμα γης για ανοικοδόμηση και δεν πραγματοποιήθηκε ποτέ η σχεδιαζόμενη επέκταση του σχεδίου πόλης Πανοράματος. **Ένα δεύτερο συμπέρασμα όσον αφορά τις απόλυτες πληθυσμιακές τιμές είναι ότι για την Δ.Ε. Πυλαίας ο πληθυσμός του 2011 (34.625) αποτελεί αφενός το 50% του συνολικού πληθυσμού του Δήμου και είναι διπλάσιος περίπου κάθε μίας από τις άλλες δύο ενότητες, αλλά το σημαντικότερο είναι ότι παρά την οικιστική έκρηξη του δεν προσεγγίσθηκε ακόμη προγραμματικός πληθυσμός του εγκεκριμένου ΓΠΣ '88 (36.080).**

#### **Π.1.5. Προγραμματικά μεγέθη οικιστικής οργάνωσης**

Με αφετηρία τα παραπάνω, εκτιμάται ότι ένα ρεαλιστικό προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος για το νέο ΓΠΣ της Δ.Ε. Πυλαίας και με χρονικό ορίζοντα της επόμενης δεκαετία (έτος αναφοράς: 2024) θα είναι το άθροισμα του προγραμματικού πληθυσμού του ΓΠΣ '88 (36.080) και των μεγεθών της πληθυσμιακής χωρητικότητας

των νέων επεκτάσεων, όπως ακολούθως περιγράφονται. Η εκτίμηση βασίζεται στην λογική παραδοχή ότι παρόλη την υψηλή επιλεξιμότητα της περιοχής της Πυλαίας για κατοίκηση, **ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού της δεκαετίας που διανύουμε δεν πρόκειται να διατηρηθεί στα επίπεδα της προηγούμενης δεκαετίας, δεδομένου ότι οι οικιστικές πιέσεις εκτονώθηκαν σε μεγάλο βαθμό κατά τη δεκαετία 2001-2011 και οδήγησαν στην κατά 50% αύξηση του πληθυσμού, αλλά και συνυπολογίζοντας την τρέχουσα δυσμενή οικονομικοκοινωνική συγκυρία σε επίπεδο χώρας, που δεν αναμένεται να αντιστραφεί δραστικά πριν την επόμενη δεκαετία.** Έτσι, με την παραδοχή ότι μέχρι το έτος 2024 η αύξηση του πληθυσμού θα κινηθεί σε αρκετά χαμηλότερα επίπεδα σε σύγκριση με το προηγούμενο διάστημα, και σε συνδυασμό με τον σχετικό κορεσμό της χωρητικότητας της οικιστικής περιοχής της Πυλαίας όπως είναι σήμερα, θεωρείται ότι η πληθυσμιακή αύξηση θα αντιστοιχεί στην πληθυσμιακή χωρητικότητα των προτεινόμενων επεκτάσεων, όπως αυτές περιγράφονται στην επόμενη ενότητα.

Πιο συγκεκριμένα, η εκτίμηση του προγραμματικού πληθυσμού για τις Πολεοδομικές Ενότητες 1 έως και 10, που αποτελούν την σημερινή οικιστική περιοχή της Πυλαίας, διατηρεί τα αντίστοιχα μεγέθη του ΓΠΣ '88, καθώς με βάση την απογραφή πληθυσμού της ΕΣΥΕ 2011 ο πληθυσμός της Δ.Ε. Πυλαίας έφτασε τους 34.625 κατοίκους, έχοντας μεν ακόμη μια μικρή διαφορά με το προγραμματικό μέγεθος των 36.080 κατοίκων που υπολογίστηκε με το ΓΠΣ '88, η οποία ωστόσο με μια μικρή αύξηση την τρέχουσα δεκαετία θα εξαλειφθεί και θα προσεγγιστεί ο πληθυσμός των 36.080 κατοίκων. Συνεπώς, θεωρείται ρεαλιστικό ότι πρέπει να διατηρηθεί ως προγραμματικό μέγεθος των Π.Ε. 1 έως και 10 το ίδιο με αυτό του ΓΠΣ '88. Για τις πολεοδομικές ενότητες 1 και 2, υπολογίζεται η χωρητικότητα των μικρών επεκτάσεών τους και προστίθεται στον προγραμματικό πληθυσμό του προηγούμενου ΓΠΣ. Για τις νέες Π.Ε. 11 και 12 η πληθυσμιακή χωρητικότητα υπολογίζεται λαμβάνοντας ως δεδομένο την δυνατότητα εφαρμογής Κοινωνικού Συντελεστή 0,2 και επομένως η χωρητικότητα υπολογίζεται με Συντελεστή Δόμησης 0,8 αντί του 0,6. Για τις νέες Π.Ε. 14 και 15 η πληθυσμιακή χωρητικότητα υπολογίζεται σε τμήματα αυτών, στα οποία επιτρέπεται η κατοικία. **Συνολικά, ο νέος προγραμματικός πληθυσμός για την Δ.Ε. Πυλαίας για το έτος 2024 ανέρχεται σε 48.418 κατοίκους, εκ των οποίων οι 12.338 αποτελούν την πληθυσμιακή χωρητικότητα των νέων επεκτάσεων. Στο μέγεθος των 12.338 κατοίκων, οι 1.931 αποτελούν πρόσθετη πληθυσμιακή χωρητικότητα λόγω δυνητικής εφαρμογής του μηχανισμού Κοινωνικού Συντελεστή στις Π.Ε. 11 και 12. Έτσι συνολικά διαμορφώνεται ένα οικιστικό συγκρότημα συνολικού μεγέθους 434,45 Ha εκ των οποίων τα 126,95 Ha είναι οικιστικές επεκτάσεις. Πέραν των παραπάνω περιοχών εντάσσονται ακόμη 100,40 Ha ως αστικές**

**κεντρικές περιοχές και 13 Ha ως ΕΜΟ διαμορφώνοντας το συνολικό μέγεθος των σημερινών και μελλοντικών πολεοδομημένων περιοχών σε 547,85 Ha.**

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται το εμβαδόν, η πληθυσμιακή χωρητικότητα και η μικτή πυκνότητα κάθε πολεοδομικής ενότητας κατοικίας (Π.Ε. 1 έως 14).

| Πίνακας Π.1.β<br>ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΚΑΙ ΜΙΚΤΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ (brutto) |                                     |                              |       |  |      |                          |
|--|-------------------------------------|------------------------------|-------|--|------|--------------------------|
| 1.   | ΠΥΛΑΙΑ<br>(επέκταση τα 6,5 ha)      | ΕΚΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔ. ΕΝΟΤΗΤΑΣ (Ha) |       | ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΠΟΛΕΟΔ. ΕΝΟΤ.σε συντ.κορ. 0,8 (κατ.) |      | ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΜΙΚΤΗ (brutto) |
|  |                                     | 49,47                        | 6,5*  | 6.427  | 765* |                          |
| 2.   | ΠΥΛΑΙΑ<br>(επέκταση τα 10,5 ha)     | 56,47                        | 10,5* | 6.673  | 920* | 113,38                   |
| 3.   | ΠΥΛΑΙΑ                              | 51,37                        |       | 6.364  |      | 123,88                   |
| 4.   | ΣΥΝ.ΚΩΝ/ΠΟΛΙΤΩΝ                     | 39,50                        |       | 3.646  |      | 92,30                    |
| 5.   | ΡΙΓΑΝΗ-ΚΥΨΕΛΗ                       | 27,40                        |       | 2.150  |      | 78,47                    |
| 6.   | ΑΝΩ ΜΑΛΑΚΟΠΗ                        | 8,00                         |       | 1.594  |      | 199,25                   |
| 7.   | ΑΝΩ ΜΑΛΑΚΟΠΗ                        | 6,00                         |       | 2.126  |      | 354,33                   |
| 8.   | ΑΝΩ ΜΑΛΑΚΟΠΗ                        | 9,00                         |       | 3.024  |      | 336,00                   |
| 9.   | ΚΑΤΩ ΜΑΛΑΚΟΠΗ                       | 10,50                        |       | 1.536  |      | 146,28                   |
| 10.  | ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 10              | 33,29                        |       | 2.540  |      | 76,30                    |
| 11.  | ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 11(επέκταση)    | 22,5                         |       | 2.273****                                      |      | 101,02                   |
| 12.  | ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 12(επέκταση)    | 54,0                         |       | 5.455****                                      |      | 101,02                   |
| 13.  | ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 13(επέκταση)    | 16,5/0,85                    |       | 1.284  |      | 77,82                    |
| 14.  | ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 14**(επέκταση)  | 25,3                         |       | 1.275  |      | 50,39                    |
| 15.  | ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 15***(επέκταση) | 7,3                          |       | 366  |      | 50,14                    |

\* Αφορούν εκτάσεις επεκτάσεων και πληθυσμιακή χωρητικότητα υφιστάμενων Π.Ε.

\*\* Αφορούν πληθυσμιακή χωρητικότητα μόνο για τα 253 στρ. της Π.Ε. 14 που προβλέπουν κατοικία

\*\*\* Αφορούν πληθυσμιακή χωρητικότητα μόνο για τα 73 στρ. της Π.Ε. 15 που προβλέπουν κατοικία

\*\*\*\* Αφορούν πληθυσμιακή χωρητικότητα που συμπεριλαμβάνει την προσαύξηση Σ.Δ. λόγω Κ.Σ. 0,2

### Π.1.6. Βασικές αρχές Δομικού Σχεδίου Χωρικής Οργάνωσης

Η Πρόταση για το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης της Δ.Ε. Πυλαίας φαίνεται στον Χάρτη Π.1., ο οποίος περιγράφει το προτεινόμενο χωρικό πρότυπο για το σύνολο του Δημοτικής Ενότητας. Οι βασικές επιλογές του σχεδιασμού έχουν ως εξής:

- Ορίζονται οι προς πολεοδόμηση **περιοχές οργανωμένης ανάπτυξης ΠΟΑ** (κατοικίας ή άλλων χρήσεων), οι οποίες μαζί με τις ήδη θεσμοθετημένες-πολεοδομημένες περιοχές θα αποτελούν τις βάσει οργανωμένου σχεδίου οικιστικές-αστικές-παραγωγικές ζώνες. Το σύνολο των περιοχών οργανωμένης ανάπτυξης διαρθρώνεται σε 15 πολεοδομικές ενότητες Α' κατοικίας και λοιπών αστικών λειτουργιών. Η πρόταση του παρόντος ΓΠΣ για νέες οικιστικές περιοχές (επεκτάσεις) περιλαμβάνει κατά κύριο λόγο τον καθορισμό τριών (3) νέων πολεοδομικών ενοτήτων (Π.Ε. 11, 12 και 13), και μικρότερες επεκτάσεις σε δύο εκ των υφιστάμενων πολεοδομικών ενοτήτων της Πυλαίας (επεκτάσεις των Π.Ε. 1 και 2). Η συνολική έκταση των προτεινόμενων νέων οικιστικών περιοχών ανέρχεται σε 1.260 στρέμματα και συμπεριλαμβάνει τα τμήματα στα οποία επιτρέπεται και κατοικία εντός των νέων Π.Ε. 14 και 15, ενώ η προβλεπόμενη πληθυσμιακή τους χωρητικότητα υπολογίζεται σε 12.338 κατοίκους. Πέραν των παραπάνω επεκτάσεων για οικιστικές περιοχές, προτείνονται και 1.004 στρεμ. ως επεκτάσεις για την ανάπτυξη κεντρικών αστικών λειτουργιών και τουρισμού-αναψυχής (το υπόλοιπο τμήμα των Π.Ε. 14 και Π.Ε. 15).
- Αναλυτικότερα, δύο εκ των νέων πολεοδομικών ενοτήτων κατοικίας, οι Π.Ε. 11 και 12, προτείνονται ως συνέχεια του υφιστάμενου οικισμού της Πυλαίας δυτικά της ανατολικής περιφερειακής οδού. Στην περιοχή ανατολικά της περιφερειακής οδού και βόρεια του νέου οδικού άξονα Θεσσαλονίκης – Πολυγύρου, ως νέα ενιαία πολεοδομική ενότητα Π.Ε. 13 ορίζεται ο οικισμός «Τοπογράφων» μαζί με την όμορη έκταση της VILLA RITS. Επιπλέον, η κατοικία επιτρέπεται και σε ζώνη συνολικού εμβαδού 253 στρεμ. εντός της Π.Ε. 14, που αποτελεί συνδυασμό κατοικίας και κεντρικών αστικών λειτουργιών, καθώς και σε 73 στρεμ. της Π.Ε. 15 (ποσοστό 25% επί της χρήσης τουρισμού-αναψυχής) που προτείνεται να πολεοδομηθεί ως περιοχή αστικών κεντρικών λειτουργιών, τουρισμού-αναψυχής και ευρείας ζώνης ελεύθερων χώρων πρασίνου και παράκτιας περιπατητικής διαδρομής.

- Ειδικότερα για τις Π.Ε. 14 και 15, με στόχο την οργανωμένη και ορθολογική λειτουργία της ευρύτερης παραλιακής ζώνης ως περιοχής υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα, προτείνονται για ένταξη σε σχέδιο ως δύο περιοχές κεντρικών αστικών λειτουργιών και εξυπηρέτησης αστικού πληθυσμού. Η ένταξη σε σχέδιο των προτεινόμενων περιοχών αστικών κεντρικών λειτουργιών, θα συμβάλει επιπλέον στην διάνοιξη του **δευτερεύοντος οδικού δικτύου** στην ευρύτερη περιοχή της, γεγονός που θα βελτιώσει την πρόσβαση σε αυτήν και τις όμορες περιοχές της, σε αντίθεση με την υφιστάμενη κατάσταση κατά την οποία το τοπικό οδικό δίκτυο εμφανίζει σαφέστατα μειονεκτήματα ως προς τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά και την ποιότητά του (κακή κατάσταση οδοστρώματος, στενώσεις δικτύου, απουσία σήμανσης κοκ). Επιπλέον, θα συμβάλει στη αξιοποίηση σημαντικών πόλων αναφοράς όπως είναι οι εκτάσεις των ΒΙΑΜΥΛ, ΦΙΛΚΕΡΑΜ και ΖΙΜΕΝΣ, που αποτελούν τα πλέον ενδεικτικά δείγματα αποβιομηχάνισης της ευρύτερης περιοχής και στροφής προς χρήσεις του τριτογενή τομέα. **Ταυτόχρονα, επιχειρείται η αναδιοργάνωση, αξιοποίηση του παραλιακού μετώπου της Δ.Ε. Πυλαίας, το οποίο μπορεί να αποτελέσει συνέχεια της παραλιακής ζώνης του όμορου Δήμου Καλαμαριάς σε έναν ενιαίο και κατάλληλα διαμορφωμένο παράκτιο χώρο πρασίνου, περιπάτου, αναψυχής και ήπιων χρήσεων στα πλαίσια της ανάδειξης της ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΗΣ ΡΙΒΙΕΡΑΣ.** Στα πλαίσια αυτά προτείνεται και η ένταξη σε σχέδιο της παραλιακής περιοχής που οριοθετεί η Περιφερειακή Τάφρος, η Λεωφ. Γεωργικής Σχολής και το νότιο όριο της πρώην ιδιοκτησίας ΒΙΑΜΥΛ, ως πολεοδομική ενότητα (Π.Ε. 15) αστικών κεντρικών λειτουργιών και ανάδειξης του παραλιακού μετώπου. **Το σύνολο του παραλιακού μετώπου ολοκληρώνεται με την πρόταση για την ανάπτυξη του Ανατολικού Μητροπολιτικού Αναψυχής ως τμήμα πάρκου αστικής γεωργίας με χαρακτήρα ενημερωτικό και εκπαιδευτικό.**
- Για την ΕΜΟ δηλαδή για την περιοχή που ορίστηκε ως τέτοια στο προηγούμενο ΓΠΣ, στο βορειοανατολικό άκρο του υφιστάμενου οικισμού. Στα πλαίσια της άμεσης πολεοδόμησής της, θα δημιουργηθούν στο βόρειο τμήμα της οι απαραίτητοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι (μέσω των εισφορών) που θα καλύψουν εν μέρει και τις αντίστοιχες ελλείψεις της όμορης Π.Ε.4 («Κωνσταντινοπολίτικα»).
- Ορίζεται ως περιοχή ειδικής προστασίας το τμήμα του περιαστικού δάσους του Σείχ Σου που εμπίπτει εντός των ορίων της Δ.Ε. Πυλαίας, και που ήδη προστατεύεται από δικό του Διάταγμα, όντας μια έκταση με ιδιαίτερη οικολογική, αισθητική και πολιτιστική αξία.

- Ορίζονται κατηγορίες ζωνών ελέγχου και περιορισμού της δόμησης, σε όλη την υπόλοιπη περιοχή της Δ.Ε. Πυλαίας, που βρίσκεται εκτός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και των προτεινόμενων στα πλαίσια του παρόντος Γ.Π.Σ. περιοχών προς πολεοδόμηση, στις οποίες καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις και περιορισμοί δόμησης με στόχο την εξασφάλιση δυνατότητας για χωροθέτηση-ανάπτυξη των παραγωγικών χρήσεων του δευτερογενούς τομέα (βιοτεχνία-επαγγελματικά εργαστήρια) και τριτογενούς τομέα (μεταφορές, χονδρεμπόριο, αστικές εξυπηρετήσεις), ώστε να προστατευτεί η ευρύτερη περιοχή της Δ.Ε. Πυλαίας. Οι ρυθμίσεις της πρότασης επικεντρώνονται στην διερεύνηση της δυνατότητας χωρικής συγκέντρωσης ομοειδών παραγωγικών δραστηριοτήτων όπου αυτό είναι δυνατό, καθώς και τον αποσαφηνισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων. Τέλος, σημαντικό τμήμα της εκτός σχεδίου περιοχής της Δ.Ε. Πυλαίας χαρακτηρίζεται ως περιοχή οικιστικής καταλληλότητας για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις του σχεδίου πόλης.
- Παράλληλα, στην εντός σχεδίου περιοχή καθορίζονται οι διάφορες περιοχές οικιστικής ανάπτυξης και επιχειρείται η αναδιοργάνωση των χρήσεων και η επιβολή των απαραίτητων όρων που θα επιτρέψουν μια ορθολογικότερη οικιστική ανάπτυξη και εξυγίανση των υφιστάμενων κορεσμένων περιοχών. Η εκ νέου οργάνωση των κοινόχρηστων χώρων, η εξασφάλιση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων στις νέες περιοχές επεκτάσεων που εντάσσονται στο σχέδιο πόλης, η λειτουργική αξιοποίηση υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων, μαζί με την αλλαγή θεσμοθετημένων χρήσεων που δεν υλοποιήθηκαν και χρήζουν αλλαγής σύμφωνα με τα σημερινά δεδομένα, αποτελούν τις κύριες κατευθύνσεις της πρότασης. Από την ανάλυση που προηγήθηκε διαπιστώθηκε ότι οι υπάρχουσες πυκνότητες είναι υψηλές σε κάποιες από τις κεντρικότερες πολεοδομικές ενότητες του οικισμού της Πυλαίας, ενώ γενικότερα στα κεντρικά τμήματα του οικισμού η κατάσταση είναι σε μεγάλο βαθμό διαμορφωμένη και η δόμηση κορεσμένη. Έτσι λοιπόν κατευθυνόμαστε κατά κύριο λόγο στην διατήρηση της υπάρχουσας κατάστασης εντός των υφιστάμενων πολεοδομικών ενοτήτων, με μικρές σημειακές αλλαγές και μεταθέσεις χρήσεων στις ήδη διαμορφωμένες κορεσμένες περιοχές, σε συνδυασμό με τον καθορισμό (για όποιες από τις υφιστάμενες Π.Ε. στάθηκε δυνατό) των νέων περιοχών επέκτασης, που θα ανακουφίσουν σε κάποιο βαθμό τις αντίστοιχες ενότητες, ταυτόχρονα με την ένταξη των προαναφερθέντων νέων περιοχών κατοικίας σε εκτάσεις που έως σήμερα αποτελούσαν εκτός σχεδίου περιοχές.



- Σύμφωνα με την γενικότερη θεώρηση της πρότασης για την εντός σχεδίου περιοχή της Πυλαίας, επιχειρείται η ενιαία αντιμετώπιση των υφιστάμενων και προτεινόμενων κοινόχρηστων – κοινωφελών χώρων του οικισμού, και προτείνεται η **προσέγγιση ενοποίησης των κυριότερων πυρήνων κοινόχρηστων – κοινωφελών χρήσεων και τοπικών κέντρων, με δίκτυο διαδρομών έντασης πρασίνου που θα ενθαρρύνουν κατά κύριο λόγο την κίνηση πεζών και ποδηλάτων.** Ουσιαστικά προτείνεται ως εναλλακτικό δίκτυο πρόσβασης στους πόλους κοινωφελών χρήσεων και στα τοπικά κέντρα, στο οποίο θα είναι έντονη η παρουσία του αστικού πρασίνου και η βαρύτητα θα δίνεται στην προσβασιμότητα και την ανεμπόδιστη κίνηση των πεζών και των ποδηλάτων, ενώ η κίνηση των οχημάτων θα έχει δευτερεύουσα σημασία. Εξυπακούεται ότι όλα τα παραπάνω μπορούν να συνδυαστούν και με ενσωμάτωση του υφιστάμενου δικτύου πεζοδρόμων όπου είναι δυνατό, ενώ θα είχε ενδιαφέρον να εξεταστεί και η δυνατότητα αξιοποίησης αυτού του δικτύου από ήπια μέσα μαζικής μεταφοράς. Τμήμα του συνολικού δικτύου «έντασης πρασίνου και κυκλοφορίας πεζών» αποτελεί και ο παραλιακός πεζόδρομος της Π.Ε. 15, ο οποίος θα λειτουργεί ως άξονας ενοποίησης και ανάδειξης του παραλιακού μετώπου, σε συνδυασμό με τους χώρους πρασίνου της ίδιας πολεοδομικής ενότητας.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.2 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ**

### **ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ Δ.Ε. ΠΥΛΑΙΑΣ.**

Έχοντας υπόψη όλα τα δεδομένα του Α' Σταδίου της μελέτης, συντάσσεται ο Χάρτης Π.2 με τίτλο «Χρήσεις Γης και Προστασία Περιβάλλοντος», στον οποίο διατυπώνονται οι ρυθμίσεις, οι όροι και οι περιορισμοί που αφορούν τις προτεινόμενες χρήσεις. Το σύνολο της έκτασης της Δημοτικής Ενότητας οργανώνεται σε τρεις βασικές κατηγορίες χωρικών ενοτήτων που περιλαμβάνουν τις παρακάτω περιοχές:

- **Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης (ΠΟΑ)**
- **Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ)**
- **Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)**

#### **Π.2.1 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΠΟΑ)**

Είναι οι περιοχές που στα πλαίσια του ΓΠΣ είναι ήδη θεσμοθετημένες ως περιοχές Α' Κατοικίας, λοιπών Αστικών Χρήσεων και Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, ή και προτεινόμενες προς πολεοδόμηση με το ίδιο περιεχόμενο. Διακρίνονται σε:

##### **Π.2.1.1 - Περιοχές ΠΟΑ Α' Κατοικίας 1**

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως περιοχές κύριας κατοικίας και λοιπών αστικών χρήσεων και περιλαμβάνουν:

- τις Πολεοδομικές Ενοότητες 1 έως 10 όπως οριοθετούνται στο προηγούμενο ΓΠΣ.

##### **Π.2.1.2 - Περιοχές ΠΟΑ Α' Κατοικίας 2**

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως περιοχές κύριας κατοικίας και λοιπών αστικών χρήσεων και περιλαμβάνουν:

- τις προτεινόμενες προς επέκταση περιοχές που θα αποτελούν τμήματα των Πολεοδομικών Ενοτήτων 1 και 2.
- τις προτεινόμενες προς επέκταση περιοχές των νέων Πολεοδομικών Ενοτήτων 11, 12 και 13.

##### **Επιτρεπόμενες Χρήσεις:**

- Σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Άρθρα 2, 3 και 4 του Π.Δ. 3-3-1987 (ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987), όπως αυτές χωρικά αποτυπώνονται στους αντίστοιχους Χάρτες Π.3.1 και περιγράφονται αναλυτικότερα ανά πολεοδομική ενότητα στο Κεφάλαιο Π.3.

- Τα μεγέθη των κοινόχρηστων και κοινωφελών και οι θέσεις τους στις Π.Ε., όπως φαίνονται στον Χάρτη Π.3.1 είναι ενδεικτικά. Θα προσδιοριστούν κατά θέση, σύμφωνα με τα μεγέθη του αντίστοιχου πίνακα της κάθε Π.Ε, κατά τη σύνταξη του ρυμοτομικού της σχεδίου.

#### **Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:**

- Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης επιτρέπονται οι χρήσεις της γενικής κατοικίας όπως ορίζονται από το άρθρο 3 του Π.Δ. 3-3-1987 (ΦΕΚ 166Δ'6-3-1987), και οι οποίες μπορούν να δομηθούν με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Μέχρι την πολεοδόμηση το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάμηση στην περιοχή ορίζεται σε δέκα (10) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- Μέχρι την πολεοδόμηση το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση για κάθε χρήση, όπως ισχύει.
- Ισχύουν οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, από τις τοπικές και γενικές διατάξεις του παρόντος.

#### **Τοπικά Ρυμοτομικά**

Εντός της περιοχής επέκτασης των Π.Ε. 11 και 12 βρίσκονται δύο εκτάσεις για τις οποίες έχουν θεσμοθετηθεί τοπικά ρυμοτομικά σχέδια (η αριθμηση τους αναφέρεται στον σχετικό πίνακα επί του Χάρτη Π.2):

#### **7. ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΠΕΧΩΔΕ**

**(1093/240/06-02-96)**

ΦΕΚ 183Δ'/27-02-96 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του Δήμου Πυλαίας (Ν.Θεσσαλονίκης) για τον καθορισμό «χώρου ανέγερσης ξενώνος-αναρρωτηρίου για καρκινοπαθείς» και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού

#### **8. ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΠΕΧΩΔΕ**

ΦΕΚ 449Δ'/29-05-02 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός

(50282/2402/08-05-02)

σχεδίου περιοχή του Δήμου Πυλαίας για την ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων «Πειραματικού Γυμνασίου-Λυκείου (με τμήματα αθλητικής διευκόλυνσης)» και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού

### **Π.2.1.3 - ΠΟΑ ΕΜΟ**

Πρόκειται για την πρώην περιοχή ΕΜΟ όπως οριζόταν και στο προηγούμενο ΓΠΣ, στο βορειοανατολικό άκρο του υφιστάμενου οικισμού με εμβαδόν 130 στρ. Μεγάλο τμήμα της περιοχής αυτής και ειδικότερα αυτό που έχει πρόσωπο επί της προέκτασης της οδού Λαμπράκη έχει δομηθεί με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης με ΣΔ 0,9 (ως Βιοτεχνικά κτίρια). Παρά του ότι θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι ολοκληρώθηκε ο φυσικός σχεδιασμός της περιοχής, εκτιμάται ότι στα πλαίσια της πολεοδόμησής της θα δημιουργηθούν στο βόρειο τμήμα της οι απαραίτητοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι (μέσω των εισφορών) που θα καλύψουν εν μέρει και τις αντίστοιχες ελλείψεις της όμορης Π.Ε.4. Για την περιοχή ΕΜΟ προτείνονται οι ακόλουθες χρήσεις:

#### ***Επιτρεπόμενες Χρήσεις:***

- Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
- Εγκαταστάσεις αποθήκευσης, χονδρικού εμπορίου και διαμετακόμισης, χαμηλής όχλησης.
- Γραφεία, τράπεζες.
- Κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής πρόνοιας και περίθαλψης.
- Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις
- Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου.
- Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
- Υπέργεια δίκτυα διανομής ενέργειας χαμηλής και μέσης τάσης και τηλεπικοινωνιών.
- Δίκτυα ύδρευσης και μεταφοράς λυμάτων
- Απαγορεύονται οι υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης–εμπορίας οικοδομικών υλικών, φυσικών πετρωμάτων, παλαιών σιδηρών και κάθε είδους οχημάτων και μέρους αυτών σε αχρηστία.

### **Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:**

- Κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάμηση στην περιοχή ορίζεται σε δέκα (10) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- Κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση για κάθε χρήση, όπως ισχύει.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης για κατοικία: 200 τ.μ.
- Ισχύουν οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Όροι και περιορισμοί δόμησης των υπολοίπων επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε επιτρεπόμενη χρήση όπως εκάστοτε ισχύει.

### **Π.2.1.4 - ΠΟΑ Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών – Ανάπτυξης Παραλιακού Μετώπου**

Πρόκειται για την περιοχή δυτικά της Λεωφ. Γεωργικής Σχολής που ορίζεται από την Περιφερειακή Τάφρο, την Λεωφ. Γεωργικής Σχολής, το νότιο όριο της πρώην ιδιοκτησίας ΒΙΑΜΥΛ και την ακτογραμμή, και η οποία ορίζεται ως Πολεοδομική Ενότητα 15. Χαρακτηριστικά στοιχεία της περιοχής αυτής είναι τόσο τα χωρικά της δεδομένα (κομβική θέση, άμεση γειτνίαση με κεντρικές εγκαταστάσεις Μ.Μ.Μ.) όσο και η ύπαρξη μεγάλων μεγεθών ιδιοκτησιών που επιτρέπουν την ανάπτυξη ενός πολεοδομικού σχεδιασμού με διαφορετικά δεδομένα από τις υπόλοιπες περιοχές (πρώην ΒΙΑΜΥΛ, ιδιοκτησία ΟΕΚ έναντι της Σχολής Πολέμου κλπ).

Στην περιοχή προτείνεται να εκπονηθεί **ειδική πολεοδομική μελέτη για την ανάδειξη της Μακεδονικής Ριβιέρας** που θα στοχεύει στην απόδοση παράκτιας ζώνης πρασίνου με στόχο την ανάκτηση του θαλάσσιου μετώπου και την απόδοσή του στο κοινό. Σε άμεση επαφή με την ακτογραμμή αναπτύσσονται χρήσεις του άρθρου 9 (του Π.Δ. 3/6-3-1987 (ΦΕΚ 166 Δ')). Στη συνέχεια προτείνονται χρήσεις του άρθρου 8 που κλιμακώνονται χωρικά προς την Λεωφ. Γεωργικής Σχολής, που σε επαφή με αυτήν κατά κύριο λόγο αναπτύσσονται χρήσεις του περιεχομένου του άρθρου 4 του Π.Δ. 3/6-3-1987 (ΦΕΚ 166 Δ'). Η διάρθρωση των παραπάνω χρήσεων προκύπτει για να επιτευχθεί η ηπιότερη κλιμάκωσή τους από την ακτογραμμή έως την οδική αρτηρία.

#### **Επιτρεπόμενες Χρήσεις:**

Προτείνονται οι εξής χρήσεις από το περιεχόμενο των άρθρων 4, 8 και 9 του Π.Δ. 3/6-3-1987 (ΦΕΚ 166 Δ'):

- Ξενώνες – ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
- Κατοικία (σε ποσοστό 25% επί των χρήσεων τουρισμού-αναψυχής)

- Εμπορικά καταστήματα, υπεραγορές και πολυκαταστήματα
- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες
- Κτίρια και εγκαταστάσεις διοίκησης
- Εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις
- Πρατήρια καυσίμων επιτρέπονται μόνο επί του μετώπου της Λεωφ. Γεωργικής Σχολής

**Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:**

- Μέχρι την εκπόνηση της ειδικής πολεοδομικής μελέτης με την οποία θα εξειδικευτούν οι προτεινόμενες χρήσεις και θα οργανωθεί πολεοδομικά η περιοχή, προτείνεται να ισχύουν περιοριστικά μόνο οι παρακάτω χρήσεις:
  - Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
  - Χώροι συνάθροισης κοινού
  - Εστιατόρια, Αναψυκτήρια, Κέντρα διασκέδασης
  - Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις
  - Ξενώνες – ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
- Μέχρι την πολεοδόμηση το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάμηση στην περιοχή ορίζεται σε δέκα (10) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- Μέχρι την πολεοδόμηση το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση για κάθε χρήση, όπως ισχύει.
- Ισχύουν οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- 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, από τις τοπικές και γενικές διατάξεις του παρόντος.

### **Π.2.1.5 - ΠΟΑ Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών και Εξυπηρετήσεων**

Οι περιοχές αυτές προτείνονται από το παρόν ΓΠΣ να πολεοδομηθούν για την ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων και εξυπηρετήσεων, σε τμήμα της ευρύτερης έκτασης που περικλείεται από τις οδούς Αντ.Τρίτση, Χάλκης, Ασκληπιού και την Λεωφ. Γεωργικής Σχολής, και η οποία ορίζεται ως Πολεοδομική Ενότητα 14. Εντός αυτής βρίσκονται οι εγκατελειμένες εγκαταστάσεις της Φίλκεραμ και της Ζίμενς, που αποτελούν χαρακτηριστικά δείγματα των τάσεων αποβιομηχάνισης της ευρύτερης περιοχής και σημεία αναφοράς της προτεινόμενης πολεοδομικής παρέμβασης, η έκταση του πρώην Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, στην οποία σχεδιαζόταν να αναπτυχθεί καινοτόμο οικιστικό πρόγραμμα του ΟΕΚ, καθώς και πυρήνας συγκέντρωσης εκτός σχεδίου δόμησης σε επαφή με την έκταση του ΟΕΚ.

#### **Επιτρεπόμενες Χρήσεις:**

1. Κατοικία: επιτρέπεται μόνο στην περιοχή που στον αντίστοιχο χάρτη Π.3.1 συμβολίζεται ως περιοχή αμιγούς κατοικίας, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Π.Δ. 3/6-3-1987 (ΦΕΚ 166 Δ'), καθώς και στο 25% της υπόλοιπης έκτασης των κεντρικών λειτουργιών πόλης.
2. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες
3. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
4. Κτίρια και εγκαταστάσεις διοίκησης
5. Εστιατόρια - Αναψυκτήρια
6. Πολιτιστικά κτίρια - Χώροι συνάθροισης κοινού
7. Κτίρια και εγκαταστάσεις περίθαλψης και κοινωνικής πρόνοιας.
8. Αθλητικές εγκαταστάσεις κτιριακού όγκου μικρότερου των 2.000 κ.μ.
9. Καταστήματα λιανικού εμπορίου (συμπεριλαμβανομένων υπεραγορών και πολυκαταστημάτων) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών

#### **Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:**

- Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης επιτρέπονται οι παραπάνω αναφερόμενες χρήσεις, οι οποίες μπορούν να δομηθούν με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης της επιτρεπόμενης χρήσης κατοικίας είναι οι παρακάτω:
  - Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση: 200 τ.μ.
  - Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων εντός του γηπέδου.

Για τις χρήσεις 3, 5, 6 και 9, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,2, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης 10%, μέγιστο ύψος κτιρίου 7,50 μ., ενώ επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων του ενός κτιρίου ανά γήπεδο.

Για τις υπόλοιπες χρήσεις ισχύουν όσα ορίζονται με το άρθρο 1 του Π.Δ. 24/31-05-1985 (ΦΕΚ 270Δ'), καθώς και τα άρθρα 5 και 6 του Π.Δ. 6/17-10-1978 (ΦΕΚ 538Δ').

Ειδικότερα, για την έκταση του πρώην ΟΕΚ επιτρέπεται μοναδικά η ανάπτυξη οικιστικού προγράμματος εφόσον επανα-ενεργοποιηθεί από φορέα του δημοσίου με ανάλογη αρμοδιότητα. Σε κάθε άλλη περίπτωση, όπως αυτή της πώλησης από το ελληνικό δημόσιο σε ιδιωτικό φορέα, ισχύουν οι παραπάνω επιτρεπόμενες χρήσεις.

- Μέχρι την πολεοδόμηση το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε δέκα (10) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας. Ειδικότερα για την ιδιοκτησία του πρώην ΟΕΚ το όριο κατάτμησης ορίζεται σε πενήντα (50) στρεμ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- Μέχρι την πολεοδόμηση το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση για κάθε χρήση, όπως ισχύει. Ισχύουν οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.

### **Τοπικά Ρυμοτομικά**

Εντός της ΠΟΑ Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών και Εξυπηρητήσεων βρίσκεται και η παρακάτω έκταση με τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο (η αρίθμηση αναφέρεται στον σχετικό πίνακα επί του Χάρτη Π.2):

**12. ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΠΕΧΩΔΕ**  
**(106763/7423/20-12-96)**

ΦΕΚ 96Δ'/14-02-97 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Πυλαίας (Ν.Θεσσαλονίκης) για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης κέντρου επαγγελματικής κατάρτισης της εταιρείας Σπαστικών Βορ.Ελλάδος και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού

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

#### **Γενικά - στόχοι**

Για την λοιπή περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας που βρίσκεται εκτός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και των προτεινόμενων στα πλαίσια του



παρόντος Γ.Π.Σ. περιοχών προς πολεοδόμηση, ορίζονται κατά ζώνες οι επιτρεπόμενες χρήσεις και περιορισμοί δόμησης με στόχο την εξασφάλιση δυνατότητας για χωροθέτηση-ανάπτυξη των παραγωγικών χρήσεων του δευτερογενούς τομέα (βιοτεχνία-επαγγελματικά εργαστήρια) και τριτογενούς τομέα (μεταφορές, χονδρεμπόριο, αστικές εξυπηρετήσεις), ώστε να προστατευτεί η ευρύτερη περιοχή της Δ.Ε. Πυλαίας.

#### **Π.2.2.1 - ΠΕΠΔ ΓΑ - Οικιστικής Καταλληλότητας**

Πρόκειται για την περιοχή που συνορεύει βορείως με το δάσος του Σείχ Σου, δυτικά με την Ανατολική Περιφερειακή Οδό, νότια με την προτεινόμενη νέα Εθνική Οδό Θεσσαλονίκης – Πολυγύρου και ανατολικά με τα όρια της Δ.Ε. Πανοράματος, περικλείοντας τις περιοχές Κηπούπολη («Πεντεφούντη»), Ελαιώνες και Πουρνάρι.

Ο χαρακτήρας των περιοχών αυτών είναι αποτρεπτικός για εγκαταστάσεις οχλουσών χρήσεων σκοπεύοντας στη διαφύλαξη κατάλληλης γης για ενδεχόμενες μελλοντικές οικιστικές επεκτάσεις, καθώς και για εκτός σχεδίου κατοικία.

#### **Επιτρεπόμενες Χρήσεις:**

- Κατοικία με μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 200 τ.μ.
- Εμπορικά καταστήματα λιανικού εμπορίου (εκτός υπεραγορών και πολυκαταστημάτων), & καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, με επιτρεπόμενη επιφάνεια έως 600 τ.μ.
- Ξενώνες, ξενοδοχεία
- Κτίρια εκπαίδευσης όλων των βαθμίδων
- Πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις
- Κτίρια και εγκαταστάσεις πρόνοιας και περίθαλψης
- Κτίρια και εγκαταστάσεις αθλητισμού με μέγιστο όγκο έως 2.000 κυβ.μ.
- Εστιατόρια, αναψυκτήρια με μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση τα 600 τ.μ.
- Δίκτυα διανομής ηλεκτρικής ενέργειας υπέργεια - χαμηλής και μέσης τάσης - καθώς και υπόγεια υψηλής τάσης. Δίκτυα διανομής Φυσικού Αερίου υπόγεια. Δίκτυα τηλεπικοινωνιών. Δίκτυα ύδρευσης, συλλογής και μεταφοράς λυμάτων.
- Απαγορεύονται οι υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης-εμπορίας οικοδομικών υλικών, φυσικών πετρωμάτων, παλαιών σιδηρών και κάθε είδους οχημάτων και μέρους αυτών σε αχρηστία.

### **Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:**

- Κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάμηση στην περιοχή ορίζεται σε δέκα (10) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- Κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση για κάθε χρήση, όπως ισχύει.
- Ισχύουν οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε επιτρεπόμενη χρήση όπως εκάστοτε ισχύει.

### **Τοπικά Ρυμοτομικά**

Εντός της περιοχής ΠΕΠΔ ΓΑ βρίσκονται πέντε εκτάσεις για τις οποίες έχουν θεσμοθετηθεί τοπικά ρυμοτομικά σχέδια (η αρίθμηση τους αναφέρεται στον σχετικό πίνακα επί του Χάρτη Π.2):

- |   |   |
|---|---|
| <b>1. ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ 28-07-89</b>                       | ΦΕΚ 530Δ'/25-08-89 «Καθορισμός χώρου στην εκτός σχεδίου περιοχή Δήμου Πυλαίας (Ν.Θεσσαλονίκης) για την ανέγερση κτιρίου Ινστιτούτου Τεχνικής Σεισμολογίας και Αντισεισμικών Κατασκευών (Ι.Τ.Σ.Α.Κ.) και αθλητικών εγκαταστάσεων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού»                                      |
| <b>2. ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ 04-07-80</b>                       | ΦΕΚ 424Δ'/09-08-80 «Περί καθορισμού χώρου για την ανέγερση κτιρίου Ιδρύματος Αναπήρων Παίδων στην Πυλαία Θεσσαλονίκης»  |
| <b>3. ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΠΕΧΩΔΕ<br/>(74168/3603/13-06-96)</b> | ΦΕΚ 764Δ'/19-07-96 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Πυλαίας (Ν.Θεσσαλονίκης) για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης κτιριακών εγκαταστάσεων Ε.Κ.Α.Β. (Εθνικό Κέντρο Άμεσης Βοήθειας), παιδικού σταθμού και γηπέδου καλαθόσφαιρας και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού» |

**4. ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ 05-09-01**

ΦΕΚ 770Δ'/18-09-01 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του Δήμου Πυλαίας για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης κτιριακών εγκαταστάσεων 2<sup>ης</sup> Ειδικής Μονάδας Αντιμετώπισης Καταστροφών (Ε.Μ.Α.Κ.) θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης στο χώρο αυτό και τροποποίηση του εγκεκριμένου τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου του χώρου ανέγερσης των εγκαταστάσεων του Εθνικού Κέντρου Άμεσης Βοήθειας (Ε.Κ.Α.Β.)»

**5. ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ 19-10-11**

ΦΕΚ 317ΑΑΠ/9-11-11 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου σε εκτός σχεδίου περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη (Ν.Θεσ/νίκης) για τον καθορισμό χώρου εγκαταστάσεων δημοτικών υπηρεσιών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης»

**6. ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΠΕΧΩΔΕ**

**(77635/5367/21-09-95)**

ΦΕΚ 844Δ'/25-10-95 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Πυλαίας (Ν.Θεσσαλονίκης) για τον καθορισμό χώρου μετεγκατάστασης Ευρωπαϊκού Κέντρου Ανάπτυξης Επαγγελματικής Κατάρτισης (CEDEFOP) και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού»

***Π.2.2.1.α – Περιοχή Ανεύρεσης Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομικής δραστηριότητας (ΠΕΠΔ ΠΕΡΠΟ)***

Εντός της περιοχής ΠΕΠΔ ΓΑ – Οικιστικής Καταλληλότητας και συγκεκριμένα στο βόρειο τμήμα της βρίσκεται και η περιοχή Κηπούπολη («Πεντεφούντη»). Πρόκειται για έκταση που καλύπτει περίπου 800 στρεμ. και βρίσκεται ανατολικά της εσωτερικής

περιφερειακής οδού στο βορειοανατολικό τμήμα του Δήμου. Οριοθετείται από την δασική έκταση του Σείχ Σου, τα ρέματα της περιοχής (Ελαιόρεμα) και την εσωτερική περιφερειακή οδό Θεσσαλονίκης. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς της έκτασης αυτής παρουσιάζει τα εξής χαρακτηριστικά: πρόκειται για συνιδιόκτητη έκταση χιλιάδων μικρομεριδιούχων (σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογίου 2000, εντοπίζονται περί τα 1.750 ιδανικά μερίδια των 250 τ.μ. το καθένα) και σημαντικού ποσοστού συνιδιοκτησίας του ελληνικού δημοσίου (12%). Η πλειοψηφία των μικροιδιοκτητών γης στην έκταση αυτή απέκτησε τα ιδανικά της μερίδια από την δεκαετία του 1960, με την προσδοκία σύμφωνα με τις υποσχέσεις του τότε ιδιοκτήτη της γης ότι θα εντάσσονταν σε σχέδιο πόλης. Για την επίλυση του χρόνιου αυτού κοινωνικού θέματος προτείνεται η δυνατότητα ανάπτυξης ιδιωτικής πολεοδόμησης με τον μηχανισμό του ΠΕΡΠΟ (άρθρο 24 του Ν.2508/97) που θα αφορά μόνο την συνολική παραπάνω έκταση.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις, οι όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων της περιοχής ΠΕΡΠΟ είναι:

- Α' κατοικία, σύμφωνα με το άρθρο 2 (αμιγής κατοικία) του Π.Δ. 3-3-1987 (ΦΕΚ 166Δ'6-3-1987) σε ποσοστό 85% της έκτασης. Για το υπολειπόμενο 15% της έκτασης, επιτρέπονται μόνο οι κατηγορίες 3, 6 και 7 του περιεχομένου του άρθρου 3 (γενική κατοικία) του ίδιου Π.Δ.,.
- Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης για το σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,35.
- Το ποσοστό των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων με την πολεοδομική μελέτη θα πρέπει να είναι τουλάχιστον το 50% της συνολικά πολεοδομούμενης έκτασης.
- Η χωρητικότητα του ΠΕΡΠΟ δεν θα υπερβαίνει τα 5 άτομα ανά στρέμμα.

### **Π.2.2.2 - ΠΕΠΔ ΓΒ – Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών και Υποδομών**

#### **Γενικά**

Είναι περιοχές που χαρακτηρίζονται από την ανάπτυξη δόμησης με την νομοθεσία της εκτός σχεδίου, για εγκαταστάσεις και εξυπηρετήσεις λειτουργιών και υποδομών του αστικού πληθυσμού του Π.Σ.Θ. Ειδικότερα, πρόκειται για την πλειοψηφία των περιοχών που βρίσκονται δυτικά της νέας οδικής σύνδεσης Θεσσαλονίκης-Πολυγύρου και προς την θάλασσα. Σε αυτές εντοπίζονται κατά κύριο λόγο εμπορικές εκθέσεις, υπεραγορές, πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα, εγκαταστάσεις αποθήκευσης, ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις περίθαλψης, πρόνοιας, διοίκησης, τουρισμού και αναψυχής, καθώς και μεγάλες αναπτύξεις κτιρίων γραφείων (κατά κανόνα από παράνομη αλλαγή χρήσης

κτιρίων αδειοδοτημένων ως βιοτεχνικών χώρων). Το σύνολο της ΠΕΠΔ ΓΒ είναι τμήμα της οριοθετημένης περιοχής με την ΚΥΑ 5064/613 ΦΕΚ ΑΑΠ 163/10-05-2012 για δραστηριοποίηση Ζώνης Καινοτομίας Θεσσαλονίκης του Ν3489/2006 ΦΕΚ Α 205 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4072/2012 ΦΕΚ Α 86.

#### **Π.2.2.2.α ΠΕΠΔ ΓΒ – 1**

Πρόκειται για περιοχές οι οποίες περικλείονται από την νέα οδική σύνδεση Θεσσαλονίκης - Πολυγύρου (έως τον κόμβο στο σημείο τομής με την προέκταση της οδού Μαρίνου Αντύπα), την Ανατολική Περιφερειακή Οδό και την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Μουδανίων. Εντός της εν λόγω περιοχής εντοπίζονται και δύο ξεχωριστοί χώροι με ειδικές χρήσεις: ο κυριότερος εξ' αυτών είναι τα Κοιμητήρια ανατολικής Θεσσαλονίκης, που λειτουργούν από τα τέλη της δεκαετίας του '60 και απεικονίζονται στον Χάρτη Π.2. ως Ιδιαίτερη Χρήση, και η έκταση του σταθμού υπεραστικών λεωφορείων του ΚΤΕΛ Χαλκιδικής (Εγκατάσταση μέσω μαζικής μεταφοράς).

#### **Επιτρεπόμενες Χρήσεις:**

- Καταστήματα λιανικού εμπορίου (συμπεριλαμβανομένων υπεραγορών και πολυκαταστημάτων).
- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες.
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- Συνεργεία αυτοκινήτων
- Κτίρια-εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, αποθήκευσης και διαμετακόμισης χαμηλής όχλησης
- Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης κλπ).
- Χώροι συνάθροισης κοινού.
- Κτίρια και εγκαταστάσεις διοίκησης.
- Κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής πρόνοιας.
- Κτίρια Α΄βάθμιας & Β΄βάθμιας εκπαίδευσης, τεχνικής και επαγγελματικής εκπαίδευσης και κατάρτισης.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις κτιριακού όγκου έως 2.000 κ.μ.
- Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου.
- Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
- Εγκαταστάσεις μέσω μαζικής μεταφοράς, επιτρέπονται μόνον στο τμήμα της ΠΕΠΔ ΟΑ που περικλείεται από τις οδούς Τομπάζη, Κουντουριώτου, Μαρίνου Αντύπα και την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Μουδανίων.

- Υπέργεια δίκτυα διανομής ενέργειας χαμηλής και μέσης τάσης και τηλεπικοινωνιών.
- Δίκτυα ύδρευσης και μεταφοράς λυμάτων
- Υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης–εμπορίας οικοδομικών υλικών.
- Υπαίθριες εγκαταστάσεις εμπορίας προϊόντων και υλικών ανθοκομίας και κηπευτικής.
- Απαγορεύονται οι εγκαταστάσεις αποθήκευσης–εμπορίας παλαιών σιδηρών και κάθε είδους οχημάτων και μέρους αυτών σε αχρηστία.
- Απαγορεύονται νέα υπέργεια δίκτυα μεταφοράς ενέργειας υψηλής και υπερυψηλής τάσης, καθώς και κτίρια και εγκαταστάσεις αυτών, ενώ προτείνεται η απομάκρυνση των υφιστάμενων αντίστοιχων υποδομών.

#### **Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:**

- Κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάμηση στην περιοχή ορίζεται σε δέκα (10) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- Κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση για κάθε χρήση, όπως ισχύει.
- Οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τις χρήσεις :
  - Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες
  - Επαγγελματικά εργαστήρια
 είναι αυτοί που ορίζονται στο άρθρο 1 του Π.Δ 24/31-05-1985 (ΦΕΚ 270Δ) της εκτός σχεδίου δόμησης με πρόσθετο περιορισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης τα 600 τ.μ.
- Ισχύουν οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Όροι και περιορισμοί δόμησης των υπολοίπων επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε επιτρεπόμενη χρήση όπως εκάστοτε ισχύει.

#### **Π.2.2.2.α.1 Ιδιαίτερες χρήσεις- Κοιμητήρια Αναστάσεως του Κυρίου**

Αφορά το από 40ετίας εν λειτουργία νεκροταφείο του Δήμου Θεσσαλονίκης. Στα τέλη της δεκαετίας του 1960 μετά από προκήρυξη Αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού για την Πολεοδομική μελέτη των νέων κοιμητηρίων του Δήμου Θεσσαλονίκης κατασκευάσθηκαν τα απαιτούμενα έργα μετά την συντελεσθείσα απαλλοτρίωση του χώρου δίχως να εκδοθεί η προβλεπόμενη πράξη ίδρυσης και λειτουργίας.

Για το χώρο αυτό έχει κατατεθεί αίτημα για χωροθέτηση και εγκατάσταση Κ.Α.Ν. απο τον Δήμο Θεσσαλονίκης.

#### **Επιτρεπόμενες Χρήσεις:**

- Ιεροί ναοί
- Κτίρια και εγκαταστάσεις νεκροστασίων
- Κτίρια και εγκαταστάσεις οστεοφυλακίων
- Κτίρια και εγκαταστάσεις τελετών-μνημοσύνων
- Αποθηκευτικά και συνοδά κτίρια λειτουργίας του νεκροταφείου
- Κ.Α.Ν. του Δήμου Θεσσαλονίκης.

#### **Περιορισμοί – Ρυθμίσεις :**

Παρά την σχετικά μικρή ιστορικότητα του χώρου τα δεδομένα του μεγέθους της έκτασης που καταλαμβάνει όσο και του ότι είναι αποτέλεσμα Αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού καθιστούν απαραίτητες τις παρακάτω ενέργειες:

- Ειδικότερα για την έγκριση χωροθέτησης του Κ.Α.Ν. του Δήμου Θεσσαλονίκης απαιτείται η προβλεπόμενη συναίνεση του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, κατά τα άρθρα 1 και 2 του Π.Δ. 31 της 23-3-2009, ΦΕΚ 49<sup>Α</sup>/2009.
- Το αιτούμενο τοπικό ρυμοτομικό για το Κ.Α.Ν. πρέπει να μέρος του ενιαίου πολεοδομικού σχεδίου του χώρου ώστε να μην παραβιασθούν οι επιλογές του σχεδιασμού που προέκυψαν απο τον Αρχιτεκτονικό Διαγωνισμό καθώς επίσης και να τακτοποιηθούν οι θεσμικές ελλείψεις συνολικά του χώρου ώστε το σύνολο των εγκαταστάσεων να προκύπτει απο θεσμοθετημένους όρους (χωροθέτηση και μεγέθη) και όχι ενδεχόμενα μόνο απο διαδικασίες τακτοποίησης –νομιμοποίησης.

#### **Π.2.2.2.β ΠΕΠΔ ΓΒ – 2**

Πρόκειται για την πλειοψηφία των περιοχών ΠΕΠΔ ΓΒ και βρίσκονται δυτικά της Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Μουδανιών, μέχρι τη θάλασσα. Αποτελούν τις κατεχοχήν περιοχές συγκέντρωσης χρήσεων εξυπηρέτησης πληθυσμού, κεντρικών λειτουργιών, εμπορίου και αναψυχής. Οι σημαντικότεροι πόλοι αναφοράς των περιοχών ΠΕΠΔ ΓΒ-2 είναι η ζώνη εκατέρωθεν της Ανατολικής Περιφερειακής οδού από τον κόμβο Κ12 έως την Περιφερειακή Τάφρο (εμπορικό κέντρο «Μακεδονία», πολυκαταστήματα-υπεραγορές), η ζώνη γύρω από το εμπορικό κέντρο «Mediterranean Cosmos» και η αντίστοιχη γύρω απο το ΙΚΕΑ (εμπορικό κέντρο «Florida», πολυκαταστήματα-υπεραγορές). Στο βορειότερο τμήμα των περιοχών ΠΕΠΔ ΓΒ-2, που οριοθετείται από την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-

Μουδανιών και την Ανατολική Περιφερειακή οδό, εντοπίζονται και δύο ειδικές κατηγορίες χρήσεων: ο υπό κατασκευήν χώρος του Αμαξοστασίου της γραμμής Μετρό (Εγκατάσταση μέσων μαζικής μεταφοράς), και ο χώρος του Σταθμού Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (Σ.Μ.Α.) του Δήμου Θεσσαλονίκης, ο οποίος απεικονίζεται ως Ειδική Χρήση.

#### **Επιτρεπόμενες Χρήσεις:**

- Καταστήματα λιανικού εμπορίου (συμπεριλαμβανομένων υπεραγορών και πολυκαταστημάτων).
- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
- Εμπορικά κέντρα
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες.
- Συνεργεία αυτοκινήτων
- Κτίρια-εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης.
- Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης κλπ).
- Χώροι συνάθροισης κοινού.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις κτιριακού όγκου έως 2.000 κ.μ.
- Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις υποδομών
- Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου.
- Κτίρια και εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών (IKEA ΟΑΣΘ)
- Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
- Υπέργεια δίκτυα διανομής ενέργειας χαμηλής και μέσης τάσης και τηλεπικοινωνιών.
- Δίκτυα ύδρευσης και μεταφοράς λυμάτων
- Απαγορεύονται οι υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης–εμπορίας οικοδομικών υλικών, φυσικών πετρωμάτων, παλαιών σιδήρων και κάθε είδους οχημάτων και μέρους αυτών σε αχρηστία.

#### **Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:**

- Κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε δέκα (10) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- Κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση για κάθε χρήση, όπως ισχύει.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης για κατοικία: 200 τ.μ.
- Οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τις χρήσεις :
  - Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες



➤ Συνεργεία αυτοκινήτων

είναι αυτοί που ορίζονται στο άρθρο 1 του Π.Δ 24/31-05-1985 (ΦΕΚ 270Δ) της εκτός σχεδίου δόμησης με πρόσθετο περιορισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης τα 600 τ.μ.

- Ισχύουν οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Όροι και περιορισμοί δόμησης των υπολοίπων επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε επιτρεπόμενη χρήση όπως εκάστοτε ισχύει.

### **Τοπικά Ρυμοτομικά**

Εντός της ΠΕΠΔ ΓΒ-2 βρίσκεται και η παρακάτω έκταση με τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο (η αριθμηση αναφέρεται στον σχετικό πίνακα επί του Χάρτη Π.2):

- 11. ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ 25-05-89** ΦΕΚ 413Δ'/16-06-89 «Έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή δήμου Πυλαίας (Ν.Θεσσαλονίκης) για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης Ανωτέρας Σχολής Πολέμου και του 424 Γενικού Στρατιωτικού Νοσοκομείου Εκπαίδευσης και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού»

### **Π.2.2.2.γ ΠΕΠΔ ΓΒ – 3**

Πρόκειται για περιοχές στο νότιο όριο της Δ.Ε. Πυλαίας, εκ των οποίων η μία οριοθετείται από την οδό Ασκληπιού (μέχρι το Mediterranean Cosmos), το διοικητικό όριο του Δήμου και το παρακείμενο ρέμα, ενώ η δεύτερη βρίσκεται δυτικά της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής και σε επαφή με την παρόδια ζώνη ΠΕΠΔ ΓΒ-2, και οριοθετείται βόρεια με το ρέμα, νότια με το όριο του Δήμου και δυτικά με το αγρόκτημα της Γεωπονικής Σχολής του ΑΠΘ.

#### **Επιτρεπόμενες Χρήσεις:**

- Κατοικία
- Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης κλπ).
- Χώροι συνάθροισης κοινού.
- Ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις
- Κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής πρόνοιας και περιθάλψης.

- Αθλητικές εγκαταστάσεις κτιριακού όγκου έως 2.000 κ.μ.
- Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
- Υπέργεια δίκτυα διανομής ενέργειας χαμηλής και μέσης τάσης και τηλεπικοινωνιών.
- Δίκτυα ύδρευσης και μεταφοράς λυμάτων
- Απαγορεύονται οι υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης–εμπορίας οικοδομικών υλικών, φυσικών πετρωμάτων, παλαιών σιδηρών και κάθε είδους οχημάτων και μέρους αυτών σε αχρηστία.

#### **Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:**

- Κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάμηση στην περιοχή ορίζεται σε δέκα (10) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- Κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση για κάθε χρήση, όπως ισχύει.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης για κατοικία: 200 τ.μ.
- Ισχύουν οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε επιτρεπόμενη χρήση όπως εκάστοτε ισχύει.

#### **Π.2.2.3 - ΠΕΠΔ ΑΑΓ - Περιοχές Εγκατάστασης Μεταποίησης χαμηλής όχλησης**

Πρόκειται για την περιοχή που ορίζεται από την οδό Απόλλωνος (ανατολικά), την οδό Μαρίνου Αντύπα (νότια), την οδό Ποσειδώνος (δυτικά) και τμήμα της οδού Τομπάζη (βόρεια) καταλήγοντας και πάλι στην οδό Απόλλωνος.

#### **Επιτρεπόμενες Χρήσεις:**

1. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης όπως σταθμίζονται ως προς την κατηγορία όχλησης βάσει του άρθ. 1 του Ν.3010/2002 (ΦΕΚ 91Α') και των κατ' εντολή του διατάξεων, όπως εκάστοτε ισχύουν.
2. Κτίρια-εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, αποθήκευσης και διαμετακόμισης χαμηλής όχλησης όπως σταθμίζονται ως προς την κατηγορία όχλησης βάσει του άρθ. 1 του Ν.3010/2002 (ΦΕΚ 91Α'), και των κατ' εντολή του διατάξεων όπως εκάστοτε ισχύουν.
3. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες.
4. Συνεργεία αυτοκινήτων, εγκαταστάσεις συντήρησης και επισκευής οχημάτων (συμπεριλαμβανομένων και των βαρέων οχημάτων).

5. Αθλητικές εγκαταστάσεις κτιριακού όγκου έως 2.000 κ.μ.
6. Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις υποδομών
7. Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου.
8. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
9. Υπέργεια δίκτυα διανομής ενέργειας χαμηλής και μέσης τάσης και τηλεπικοινωνιών.
10. Δίκτυα ύδρευσης και μεταφοράς λυμάτων
11. Απαγορεύονται οι υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης–εμπορίας οικοδομικών υλικών, φυσικών πετρωμάτων, παλαιών σιδήρων και κάθε είδους οχημάτων και μέρους αυτών σε αχρηστία.
12. Απαγορεύονται νέα υπέργεια δίκτυα μεταφοράς ενέργειας υψηλής και υπερυψηλής τάσης, καθώς και κτίρια και εγκαταστάσεις αυτών, ενώ προτείνεται η απομάκρυνση των υφιστάμενων αντίστοιχων υποδομών.

#### **Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:**

- Κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάμηση στην περιοχή ορίζεται σε δέκα (10) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- Κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση για κάθε χρήση, όπως ισχύει.
- Στα γήπεδα τα οποία προορίζονται για τις παραπάνω χρήσεις 1 και 2, επιτρέπεται και η εγκατάσταση λειτουργιών εξυπηρέτησης (γραφείων, εκθεσιακών χώρων, κατοικίας προσωπικού ασφαλείας, εστιατορίων-αναψυκτηρίων, ιατρείων, παιδικών σταθμών κλπ) υπό την προϋπόθεση ότι η επιφάνειά τους προσμετράται στην κάλυψη και στον συντελεστή δόμησης του γηπέδου.
- Ισχύουν οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Όροι και περιορισμοί δόμησης των υπολοίπων επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε επιτρεπόμενη χρήση όπως εκάστοτε ισχύει.

#### **Τοπικά Ρυμοτομικά**

Εντός της ΠΕΠΔ ΑΑΓ βρίσκεται και η παρακάτω έκταση με τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο (η αρίθμηση αναφέρεται στον σχετικό πίνακα επί του Χάρτη Π.2):

#### **9. ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ**

**(29/28686/ΠΣΚ/1323/02-10-98)**

ΦΕΚ 850Δ'/23-10-98 «Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης γηπέδου για

την ανέγερση αθλητικών εγκαταστάσεων στην εκτός σχεδίου περιοχή Δήμου Πυλαίας

#### **Π.2.2.4 - ΠΕΠΔ Τουρισμού - Αναψυχής**

Πρόκειται για περιοχή κυριότητας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη στο νότιο παραλιακό τμήμα του Δήμου, που προορίζεται για ανάπτυξη τουριστικών χρήσεων, σε συνδυασμό με τον τουριστικό λιμένα Πυλαίας, με τον οποίο βρίσκεται σε επαφή και η χωροθέτηση του οποίου εγκρίθηκε με την 6292/18-04-2012 Απόφαση Υφυπ. Πολιτισμού-Τουρισμού (ΦΕΚ 160ΑΑΠ/08-05-2012). Το σύνολο της ΠΕΠΔ ΤΑ είναι τμήμα της οριοθετημένης περιοχής με την ΚΥΑ 5064/613 ΦΕΚ ΑΑΠ 163/10-05-2012 για δραστηριοποίηση Ζώνης Καινοτομίας Θεσσαλονίκης του Ν3489/2006 ΦΕΚ Α 205 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4072/2012 ΦΕΚ Α 86.

##### ***Επιτρεπόμενες Χρήσεις:***

- Ξενοδοχεία - τουριστικά καταλύματα κάθε είδους.
- Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης, εγκαταστάσεις υπαίθριας αναψυχής, θαλάσσιου αθλητισμού, λοιπές εγκαταστάσεις αναψυχής).
- Εμπορικά καταστήματα, εξαιρουμένων υπεραγορών και πολυκαταστημάτων.
- Υπαίθριες αθλητικές και ναυταθλητικές εγκαταστάσεις με βοηθητικά κτίσματα.

##### ***Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:***

- Κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε δέκα (10) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- Κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση για κάθε χρήση, όπως ισχύει.
- Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε επιτρεπόμενη χρήση όπως εκάστοτε ισχύει.

##### ***Τοπικά Ρυμοτομικά***

Εντός της ΠΕΠΔ Τουρισμού-Αναψυχής βρίσκεται και η παρακάτω έκταση με τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο (η αρίθμηση αναφέρεται στον σχετικό πίνακα επί του Χάρτη Π.2):

**13. ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΦ/ΓΟΥ ΠΟΛΙΤ.-ΤΟΥΡ.** ΦΕΚ 160ΑΑΠ/08-05-2010 «Χωροθέτηση  
**(6292/18-04-2012)** Τουριστικού Λιμένα Πυλαίας»

### **Π.2.2.5 – ΠΕΠΔ Β - Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων Υψηλής Στάθμης**

Πρόκειται για την περιοχή που οριοθετείται από την Ε.Ο Θεσσαλονίκης – Μουδανιών, την προέκταση της οδού Μαρίνου Αντύπα, την Νέα Εθνική Οδό Θεσσαλονίκης - Πολυγύρου και το όριο του Δήμου Θέρμης.

Στην περιοχή αυτή υπάρχουν οι εγκαταστάσεις της Αμερικανικής Γεωργικής Σχολής, το ΕΚΕΤΕ, οι Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων Θέρμης, καθώς και η Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης. Το σύνολο της ΠΕΠΔ Β είναι τμήμα της οριοθετημένης περιοχής με την ΚΥΑ 5064/613 ΦΕΚ ΑΑΠ 163/10-05-2012 για δραστηριοποίηση Ζώνης Καινοτομίας Θεσσαλονίκης του Ν.3489/2006 ΦΕΚ Α 205 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4072/2012 ΦΕΚ Α 86.

#### ***Επιτρεπόμενες Χρήσεις:***

- Εγκαταστάσεις παραγωγής καινοτομικών προϊόντων, ανάπτυξης τεχνολογιών και βιομηχανικών σχεδίων, υπηρεσιών ποιότητας και προηγμένης τεχνολογίας.
- Εγκαταστάσεις γεωργικής, κτηνοτροφικής έρευνας.
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες.
- Κτίρια και εγκαταστάσεις εκπαίδευσης
- Κτίρια κοινωνικής μέριμνας.

#### ***Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:***

- Κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάμηση στην περιοχή ορίζεται σε δέκα (10) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- Κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση για κάθε χρήση, όπως ισχύει.
- Οι όροι και περιορισμοί δόμησης για κάθε χρήση είναι αυτοί που ορίζονται στο άρθρο 1 του Π.Δ 24/31-05-1985 (ΦΕΚ 270Δ) της εκτός σχεδίου δόμησης
- Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε επιτρεπόμενη χρήση όπως εκάστοτε ισχύει.

#### ***Τοπικά Ρυμοτομικά***

Εντός της ΠΕΠΔ Β βρίσκεται και η παρακάτω έκταση με τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο (η αρίθμηση αναφέρεται στον σχετικό πίνακα επί του Χάρτη Π.2):

**10. ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ 07-08-01**

ΦΕΚ 750Δ'/12-09-01 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή των Δήμων Πυλαίας και Θέρμης για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης κτιριακών εγκαταστάσεων του Εθνικού Κέντρου Έρευνας και Τεχνολογικής Ανάπτυξης»

**Π.2.2.6 – ΠΕΠΔ Εκπαιδευτικών και Ερευνητικών Δραστηριοτήτων**

Είναι η περιοχή στο νότιο παραλιακό τμήμα του Δήμου που αποτελεί τμήμα του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου της Γεωπονικής Σχολής του Α.Π.Θ., το οποίο στο σύνολό του περιλαμβάνει εκτάσεις τόσο του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη όσο και του όμορου Δήμου Θέρμης. Το σύνολο της ΠΕΠΔ είναι τμήμα της οριοθετημένης περιοχής με την ΚΥΑ 5064/613 ΦΕΚ ΑΑΠ 163/10-05-2012 για δραστηριοποίηση Ζώνης Καινοτομίας Θεσσαλονίκης του Ν.3489/2006 ΦΕΚ Α' 205 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4072/2012 ΦΕΚ Α' 86.

**Επιτρεπόμενες Χρήσεις:**

- Χρήσεις, δραστηριότητες υποδομές και εγκαταστάσεις σχετικές με το εκπαιδευτικό και ερευνητικό πρόγραμμα της Γεωπονικής Σχολής του Α.Π.Θ. όπως περιγράφονται στο ΦΕΚ 994Δ'/11-12-1998 στο οποίο δημοσιεύτηκε η έγκριση του ανάλογου τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου.

**Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:**

- Τα οριζόμενα στο σχετικό τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 994Δ'/11-12-1998).

**Τοπικά Ρυμοτομικά**

Η ΠΕΠΔ Εκπαιδευτικών και Ερευνητικών Δραστηριοτήτων ταυτίζεται χωρικά με το τμήμα του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου της Γεωπονικής Σχολής του Α.Π.Θ. που εμπίπτει εντός των διοικητικών ορίων της δημοτικής ενότητας Πυλαίας (η αρίθμηση αναφέρεται στον σχετικό πίνακα επί του Χάρτη Π.2):

**14. ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΠΕΧΩΔΕ****(28527/6403/29-10-98)**

ΦΕΚ 994Δ'/11-12-98 «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Θέρμης (Ν.Θεσσαλονίκης) για τον καθορισμό χώρων ανέγερσης εγκαταστάσεων «Τμήματος

Γεωπονίας του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου  
Θεσσαλονίκης και καθορισμός όρων και  
περιορισμών δόμησης αυτών»

#### **Π.2.2.7 – ΠΕΠΔ ΕΒ – Προστασίας και Οικοανάπτυξης**

Είναι η περιοχή στο νότιο παραλιακό τμήμα του Δήμου που περικλείεται από την ακτογραμμή, το όριο του Δήμου Θέρμης, και την περιλαμβανόμενη στο παραπάνω τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο, και είναι τμήμα της ευρύτερης ιδιοκτησίας του αγροκτήματος της Γεωπονικής Σχολής του Α.Π.Θ. **Προτείνεται να αποτελέσει τμήμα του προτεινόμενου από την μελέτη πάρκου αστικής γεωργίας με χαρακτήρα ενημερωτικό και εκπαιδευτικό μετά από ανάληψη της ανάλογης πρωτοβουλίας και συνεργασίας μεταξύ του Δήμου και του ΑΠΘ.** Το σύνολο της ΠΕΠΔ ΕΒ είναι τμήμα της οριοθετημένης περιοχής με την ΚΥΑ 5064/613 ΦΕΚ ΑΑΠ 163/10-05-2012 για δραστηριοποίηση Ζώνης Καινοτομίας Θεσσαλονίκης του Ν.3489/2006 ΦΕΚ Α 205 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4072/2012 ΦΕΚ Α 86.

#### **Επιτρεπόμενες Χρήσεις:**

- Χρήσεις, δραστηριότητες υποδομές και ισόγειες εγκαταστάσεις ήπιας αναψυχής και υπαίθριου αθλητισμού, καθώς και εγκαταστάσεις ενημέρωσης και προβολής δράσεων σχετικών με την γεωργική δραστηριότητα.

#### **Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:**

- Κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάμηση στην περιοχή ορίζεται σε δέκα (10) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- Κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση για κάθε χρήση, όπως ισχύει.
- Οι όροι και περιορισμοί δόμησης για κάθε χρήση είναι αυτοί που ορίζονται στο άρθρο 1 του Π.Δ 24/31-05-1985 (ΦΕΚ 270Δ) της εκτός σχεδίου δόμησης
- Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε επιτρεπόμενη χρήση όπως εκάστοτε ισχύει.

### **Π.2.3. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)**

Στις Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.) περιλαμβάνονται εκτάσεις με ιδιαίτερη οικολογική, αισθητική και πολιτιστική αξία, αφορώντας κατά κύριο λόγο, στην περιοχή της Πυλαίας, την δασική της περιοχή στο βόρειο τμήμα της Δ.Ε. Πυλαίας.

#### **Π.2.3.1 - ΠΕΠ Δασικής Προστασίας ΔΠ**

Είναι το τμήμα του δάσους του Σείχ Σου και της Αναδασωτέας περιοχής, που βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων της Δ.Ε. Πυλαίας. Οι όροι και περιορισμοί προστασίας ορίζονται από τα ειδικά διατάγματα προστασίας του Π.Δ. 6-06-1994. Στις ΠΕΠ ΔΠ συγκαταλέγεται και ένα μικρό άλσος στο βορειοανατολικό όριο της ΠΕΠΔ Β (Τεχνόπολη).



## Π.2.4 Γενικές Διατάξεις

α. Το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας στις εκτός σχεδίου περιοχές ορίζεται σε 10.000 τ.μ. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα τα οποία πληρούν κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας απόφασης τις αρτιότητες του από 24.5.85 π.δ/τος (Δ' 270).

β. Κτίρια και εγκαταστάσεις μονάδων παραγωγής και δίκτυα διανομής ενέργειας από ΑΠΕ, 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 και σύμφωνα με τους περιορισμούς και τα κριτήρια που απορρέουν από τα κατά περίπτωση ειδικά χωροταξικά σχέδια (ΑΠΕ, Βιομηχανίας κ.α).

γ. Μετεωρολογικοί, γεωδυναμικοί και συναφείς σταθμοί και εγκαταστάσεις προς διενέργεια ερευνών επιτρέπεται να χωροθετούνται σε όλες τις περιοχές.

δ. Εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν την Εθνική άμυνα διέπονται από ίδιον θεσμικό πλαίσιο.

ε. Οι ρυθμίσεις των αρχαιολογικών χώρων και των ζωνών προστασίας τους καθορίζονται από τις κείμενες περί αυτών διατάξεις, οι οποίες κασιχύουν των διατάξεων του παρόντος, εφόσον οι προβλεπόμενοι όροι, περιορισμοί και ρυθμίσεις είναι δυσμενέστεροι του παρόντος.

στ. Ιδιοκτησίες εκτός των πολεοδομημένων και προς πολεοδόμηση περιοχών που εμπίπτουν σε περισσότερες της μιας ζώνες χρήσεων θεωρείται ότι εμπίπτουν στο σύνολό τους στη ζώνη όπου βρίσκεται το μεγαλύτερο τμήμα τους.

ζ. 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.

η. Εφόσον κατά τις προηγούμενες διατάξεις δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν οι γενικές διατάξεις του άρθρου 1 του από 24/31-5-85 π.δ/τος (Δ' 270) καθώς και οι διατάξεις του Νέου 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.

θ. Νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας απόφασης, που υπάγονται στις διατάξεις του Ν.3325/2005 (Α' 68) όπως σήμερα ισχύει, εξακολουθούν να λειτουργούν 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.

ι. Νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες 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, η επέκταση εγκατάστασης, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων και οι επισκευές για λόγους χρήσεως και υγιεινής, προστασίας του περιβάλλοντος και εξοικονόμησης ενέργειας, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από άλλες διατάξεις.

κ. Υφιστάμενες περιοχές διαταγμάτων ρυμοτομίας ή/και τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων στις εκτός σχεδίου περιοχές της Δ.Ε., εξακολουθούν να διέπονται από τους ειδικούς όρους τους. Ενδεχόμενη τροποποίηση των διαταγμάτων αυτών ή/και των τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων, οφείλει να συμμορφώνεται προς τις ρυθμίσεις της παρούσας απόφασης όσον αφορά στις επιτρεπόμενες χρήσεις.

λ. 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.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.3 – ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

### Π.3.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

Σύμφωνα με το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δ.Ε. Πυλαίας, η εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή αποτελείται από δέκα (10) πολεοδομικές ενότητες, **την περιοχή του Υπερτοπικού Κέντρου (που παραμένει ακόμη αδιαμόρφωτο)** και την περιοχή του αθλητικού πυρήνα τύπου Β, μαζί με το Μουσικό Λύκειο. Με το παρόν ΓΠΣ η πολεοδομική διάρθρωση της Πυλαίας θα περιλαμβάνει πλέον δεκαπέντε (15) πολεοδομικές ενότητες, καθώς προστίθενται συνολικά πέντε (5) νέες πολεοδομικές ενότητες: τρεις εξ αυτών αποτελούν νέες οικιστικές περιοχές Α' κατοικίας και δύο πολεοδομικές ενότητες προτείνονται ως περιοχές αστικών κεντρικών λειτουργιών, στίς οποίες επιτρέπεται και χρήση κατοικίας σε συγκεκριμένο ποσοστό τους.

Η εντός του υφιστάμενου σχεδίου πόλης περιοχή χαρακτηρίζεται από την κυριαρχία της οικιστικής χρήσης, καθώς τα τελευταία χρόνια οι πιέσεις για οικιστική ανάπτυξη και η ζήτηση κατοικίας ολοένα και αυξάνεται με αποτέλεσμα να διογκώνονται οι ανάγκες για νέες περιοχές κατοικίας. Μικρό μόνο τμήμα της εντός ορίου πόλης περιοχής, στο βόρειο τμήμα της και σε επαφή με την Ανατολική Περιφερειακή οδό, χαρακτηρίζεται από το προηγούμενο ΓΠΣ ως περιοχή παραγωγικών εγκαταστάσεων (Ε.Μ.Ο.)

Από την Ανάλυση (Α' Στάδιο μελέτης ΓΠΣ) που προηγήθηκε, διαπιστώθηκε ότι οι υπάρχουσες πυκνότητες είναι υψηλές σε κάποιες από τις κεντρικότερες πολεοδομικές ενότητες του οικισμού της Πυλαίας, ενώ γενικότερα στα κεντρικά τμήματα του οικισμού η κατάσταση είναι σε μεγάλο βαθμό διαμορφωμένη και η δόμηση κορεσμένη.

Έτσι λοιπόν κατευθυνόμαστε κατά κύριο λόγο στην διατήρηση της υπάρχουσας κατάστασης εντός των υφιστάμενων πολεοδομικών ενοτήτων, με μικρές σημειακές αλλαγές και μεταθέσεις χρήσεων στις ήδη διαμορφωμένες κορεσμένες περιοχές, αλλά και στην εξεύρεση (για όποιες από τις υφιστάμενες Π.Ε. είναι δυνατό) νέων περιοχών επέκτασης, που θα ανακουφίσουν σε κάποιο βαθμό τις αντίστοιχες ενότητες, ενώ προτείνεται και η ένταξη των προαναφερθέντων νέων περιοχών κατοικίας σε εκτάσεις που έως σήμερα αποτελούσαν εκτός σχεδίου περιοχές.

Ειδικότερα, οι βασικές πρωτογενείς κατευθύνσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού για τον υφιστάμενο οικισμό της Πυλαίας αποτυπώνονται στον Χάρτη Π.3. Συγκεκριμένα, αποτυπώνονται οι εντός σχεδίου περιοχές της Δ.Ε. Πυλαίας (υφιστάμενες και προτεινόμενες), οι κυριότερες αναπτύξεις γενικής κατοικίας εντός του σημερινού οικισμού, μαζί με τους κυριότερους πυρήνες κοινόχρηστων – κοινωφελών χρήσεων και τα αντίστοιχα τοπικά κέντρα (αστικές κεντρικές λειτουργίες). Σύμφωνα

λοιπόν με την γενικότερη θεώρηση της πρότασης για την εντός σχεδίου περιοχή της Πυλαίας, επιχειρείται η ενιαία αντιμετώπιση των υφιστάμενων και προτεινόμενων κοινόχρηστων – κοινωφελών χώρων του οικισμού, και προτείνεται η προσέγγιση ενοποίησης των κυριότερων πυρήνων κοινόχρηστων – κοινωφελών χρήσεων και τοπικών κέντρων, με δίκτυο διαδρομών έντασης πρασίνου που θα ενθαρρύνουν κατά κύριο λόγο την κίνηση πεζών και ποδηλάτων. Ουσιαστικά προτείνεται ως εναλλακτικό δίκτυο πρόσβασης στους πόλους κοινωφελών χρήσεων και στα τοπικά κέντρα, στο οποίο θα είναι έντονη η παρουσία του αστικού πρασίνου και η βαρύτητα θα δίνεται στην προσβασιμότητα και την ανεμπόδιστη κίνηση των πεζών και των ποδηλάτων, ενώ η κίνηση των οχημάτων θα έχει δευτερεύουσα σημασία. Εξυπακούεται ότι όλα τα παραπάνω μπορούν να συνδυαστούν και με ενσωμάτωση του υφιστάμενου δικτύου πεζοδρόμων όπου είναι δυνατό, ενώ θα είχε ενδιαφέρον να εξεταστεί και η δυνατότητα αξιοποίησης αυτού του δικτύου από ήπια μέσα μαζικής μεταφοράς. Τμήμα του συνολικού δικτύου «έντασης πρασίνου και κυκλοφορίας πεζών» αποτελεί και ο παραλιακός πεζόδρομος της πολεοδομικής ενότητας 15, ο οποίος μαζί με την νοητή του προέκταση στον όμορο Δήμο Καλαμαριάς θα λειτουργεί ως άξονας ενοποίησης και ανάδειξης του παραλιακού μετώπου, σε συνδυασμό με τους χώρους πρασίνου της ίδιας πολεοδομικής ενότητας.

Εξειδικεύοντας στη συνέχεια τις παραπάνω βασικές κατευθύνσεις ανά πολεοδομική ενότητα, προκύπτει η νέα πολεοδομική οργάνωση της Δ.Ε. Πυλαίας σε δεκαπέντε (15) πολεοδομικές ενότητες (Π.Ε.), με τις προτεινόμενες επεκτάσεις να αφορούν τις μικρές προσθήκες στις Π.Ε. 1 και 2, και τις νέες εντάξεις των Π.Ε. 11, 12, 13, 14 και 15. Οι υπόλοιπες υφιστάμενες πολεοδομικές ενότητες του σημερινού οικισμού θα παραμείνουν ως έχουν, μη δυνάμενες να επεκταθούν χωρικά λόγω έλλειψης διαθέσιμης γης περιμετρικά των ορίων τους.

Ειδικότερα, με το παρόν ΓΠΣ προτείνονται τα ακόλουθα:

Στις Π.Ε. 1 και Π.Ε. 2 προτείνεται επέκταση 65 και 105 στρεμμάτων αντίστοιχα, στη νότια πλευρά τους, με χρήσεις γενικής κατοικίας (άρθρο 3 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'6-3-1987), και με την προϋπόθεση της εξασφάλισης των απαραίτητων χώρων κοινωνικής υποδομής για την κάλυψη των επιπλέον αναγκών που επιφέρει η αύξηση του πληθυσμιακού μεγέθους τους.

Επιπλέον των παραπάνω μικρών επεκτάσεων, που ουσιαστικά αποτελούν μικρές προσθήκες οικιστικών περιοχών στις υφιστάμενες πολεοδομικές ενότητες, προτείνεται η ένταξη στο σχέδιο πόλης των πολεοδομικών ενοτήτων 11 έως και 15.

Συγκεκριμένα, οι Π.Ε. 11 και 12 αφορούν τις έως σήμερα εκτός σχεδίου περιοχές που οριοθετούνται από το υφιστάμενο όριο του οικισμού και την Ανατολική Περιφερειακή οδό, και μαζί με τις προϋπάρχουσες πολεοδομικές ενότητες συνθέτουν πλέον ένα ενιαίο και αδιαίρετο οικιστικό σύνολο. Τις δύο νέες πολεοδομικές ενότητες χωρίζουν οι οδοί Γεννηματά και Ερατούς. Για την Π.Ε. 11 καθορίζονται χρήσεις γενικής κατοικίας, δηλαδή οι χρήσεις του άρθρου 3 του Π.Δ. 3-3-1987 (ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987), με εξαίρεση τις κατηγορίες 4, 10 και 11. Για την Π.Ε. 12 καθορίζονται οι χρήσεις του ίδιου άρθρου χωρίς εξαιρέσεις.

Η Π.Ε. 13 ενσωματώνει σε μία ενιαία πολεοδομική ενότητα τον υφιστάμενο «οικισμό των Τοπογράφων» (Β.Δ. 22-11-65, ΦΕΚ 206Δ') και την εφαπτόμενη σε αυτόν έκταση «Villa Rits» (Π.Δ.25-08-73, ΦΕΚ 266Δ'), καθώς αποτελούν πλέον οικιστικές περιοχές εντός των διοικητικών ορίων της Δ.Ε. Πυλαίας, ενώ και το ΓΠΣ του πρώην Δήμου Πανοράματος το οποίο τις ενσωμάτωνε στον τότε σχεδιασμό του (παρόλο που βρίσκονταν εκτός των διοικητικών ορίων του τότε Καποδιστριακού Δήμου Πανοράματος), τις αντιμετώπιζε ως ενιαία οικιστική ενότητα μαζί με τις προτεινόμενες επεκτάσεις που προβλεπόταν για τον οικισμό Πανοράματος. Έχοντας τεθεί έως σήμερα σε ανενεργό καθεστώς οι προτεινόμενες επεκτάσεις στην Δ.Ε. Πανοράματος και κατ' επέκταση και του οικισμού των Τοπογράφων, και επειδή ως τώρα δεν έχει ξεκινήσει καμία διαδικασία για το θέμα αυτό, στα πλαίσια του παρόντος ΓΠΣ της Δ.Ε. Πυλαίας αντιμετωπίζεται η Π.Ε. 13 ως ολοκληρωμένη πολεοδομική ενότητα εντός των ορίων της Δ.Ε. Πυλαίας, και ζητείται εκ νέου η επανεξέταση των επεκτάσεων κατά τη διαδικασία εκπόνησης μελέτης αναθεώρησης του ΓΠΣ της όμορης Δ.Ε. Πανοράματος. Πλην της μικρής επέκτασης που προτείνεται στο νοτιοανατολικό άκρο του οικισμού Τοπογράφων (ώστε να ενταχθεί στο σχέδιο του οικισμού δημόσια έκταση που θα αξιοποιηθεί για την δημιουργία κοινόχρηστων-κοινοφελών για την κάλυψη των αναγκών σε κοινωνική υποδομή), δεν προτείνονται άλλες ρυθμίσεις γι' αυτήν την ενότητα στα πλαίσια του παρόντος ΓΠΣ. Για την Π.Ε. 13 ορίζονται οι χρήσεις της αμιγούς κατοικίας (άρθρο 2 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987).

Όσον αφορά στην Π.Ε. 14, που ενσωματώνει και την πρώην περιοχή ανάπτυξης του καινοτόμου οικιστικού προγράμματος του ΟΕΚ, δεν αποτελεί αμιγώς οικιστική περιοχή αλλά κατά κύριο λόγο περιοχή ανάπτυξης αστικών κεντρικών λειτουργιών. Δεδομένου ότι η χρήση της κατοικίας επιτρέπεται τόσο εντός του διακριτού πυρήνα αμιγούς κατοικίας στο κεντρικό-δυτικό τμήμα της Π.Ε. 15 (90 στρεμ.) όσο και στο 25% της υπόλοιπης έκτασης κεντρικών λειτουργιών (δηλαδή αναλογικά σε ακόμη 163 στρεμ.), ο υπολογισμός της πληθυσμιακής χωρητικότητας και των αναγκών

σε κοινωνική υποδομή γίνεται στη συνέχεια για αυτήν την έκταση του συνόλου των 263 στρεμ. της κατοικίας, στην οποία ορίζονται οι χρήσεις της αμιγούς κατοικίας (άρθρο 2 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987).

Η Π.Ε. 15 προτείνεται ως περιοχή στην οποία θα αναπτυχθούν εν μέρει χρήσεις αστικών κεντρικών λειτουργιών (στο βόρειο τμήμα της) σε συνδυασμό με χρήσεις τουρισμού-αναψυχής και ευρείας ζώνης ελεύθερων χώρων πρασίνου κατά μήκος της ακτογραμμής, με στόχο την ανάδειξη του παραλιακού μετώπου. Καλύπτει έκταση 590 στρεμ. στην νοτιοδυτική πλευρά του Δήμου και οριοθετείται από την ακτογραμμή (δυτικά), την Περιφερειακή Τάφρο (βόρεια) την λεωφόρο Γεωργικής Σχολής (ανατολικά) και το νότιο όριο της πρώην έκτασης ΒΙΑΜΥΛ (νότια). Για την Π.Ε. 15 ορίζονται οι χρήσεις των κεντρικών λειτουργιών πόλης, τουρισμού-αναψυχής και αστικού πρασίνου (άρθρα 4, 8 και 9 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987). Η χρήση της κατοικίας επιτρέπεται μόνο σε ποσοστό 25% επί των εκτάσεων τουρισμού-αναψυχής.

Οι παραπάνω πολεοδομικές ενότητες αποτυπώνονται στους Χάρτες Π.3.1.α (που περιλαμβάνει τις πολεοδομικές ενότητες 1 έως και 13) και Π.3.1.β (πολεοδομικές ενότητες 14 και 15).

Ειδικότερα, κατά μήκος της Περιφερειακής Τάφρου έχει εκπονηθεί υδραυλική μελέτη και μελέτη ανάπλασης των πρανών με παράλληλη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, στα πλαίσια πολεοδομικών παρεμβάσεων. Οι παρεμβάσεις αυτές είναι επιπέδου πολεοδομικής μελέτης είτε επέκτασης είτε αναθεώρησης, και προτείνεται να ληφθούν υπόψη κατά την περίπτωση εκπόνησης παρομοίων μελετών.

### Π.3.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

#### Θεσμικό Πλαίσιο Δόμησης

Στο σύνολο του οικισμού Πυλαίας, δηλαδή σε όλες τις περιοχές που θα περιλαμβάνονται στο νέο σχέδιο πόλης, ισχύουν έξι (6) Ζώνες Συντελεστών Δόμησης:

- Η Ζώνη I με Σ.Δ. 0,8 που εφαρμόζεται στον παλιό οικισμό με το Δ/γμα του 54.
- Η Ζώνη II με Σ.Δ. 0,6 που εφαρμόζεται στις προηγούμενες επεκτάσεις των Πολεοδομικών Ενοτήτων 1, 2 και 3, στην Π.Ε. 10, στις νέες Πολεοδομικές Ενότητες 11 και 12.
- Η Ζώνη III με Σ.Δ. 0,8 που εφαρμόζεται στο σύνολο των Πολεοδομικών Ενοτήτων 4 (περιοχή «Κωνσταντινοπολίτικα») και 5 (περιοχή «Ρίγανη», καθώς και στο μικρό εντός εγκεκριμένου σχεδίου τμήμα που περικλείεται από τη νέα Π.Ε. 12.
- Η Ζώνη IV με Σ.Δ. 0,5 που εφαρμόζεται στη περιοχή του Τοπικού Κέντρου.
- Η Ζώνη V με Σ.Δ. 2,1 που εφαρμόζεται στο σύνολο των Πολεοδομικών Ενοτήτων 6, 7, 8 και 9 (περιοχή Μαλακοπής).
- Η Ζώνη VI με Σ.Δ. 0,4 που εφαρμόζεται στις νέες Πολεοδομικές Ενότητες 13, 14 και 15.

#### Υφιστάμενες Ζώνες κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών

Σύμφωνα με τις διαδικασίες του Ν.880/79 είχαν αρχικά καθορισθεί κάποιες περιοχές της Πυλαίας ως Ζώνες Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.). Οι περιοχές αυτές ήταν ο παλιός οικισμός της Πυλαίας με το Δ/γμα του 54 (δηλαδή τα εσωτερικά τμήματα των Π.Ε. 1, 2 και 3) και η περιοχή «Κωνσταντινοπολιτών» (Π.Ε. 4). Με το ΓΠΣ του '87 καθορίστηκαν, επιπλέον των παραπάνω, και το σύνολο των επεκτάσεων ως περιοχές Ζ.Α.Σ. με προτεινόμενο Σ.Δ. 0,4.

Ουσιαστικά λοιπόν επιχειρήθηκε εκτεταμένη εφαρμογή της Ζ.Α.Σ. στο σύνολο της περιοχής της Πυλαίας, εκτός των Πολεοδομικών Ενοτήτων 6, 7, 8 και 9. Η διαδικασία αυτή, που προτεινόταν στα παλιά Γ.Π.Σ. και αφορούσε την Ζ.Α.Σ., δεν λάμβανε συνήθως υπ' όψιν τις πρόσθετες ανάγκες σε χώρους κοινόχρηστους και κοινωφελείς που θα δημιουργούνταν. **Σήμερα έχει ουσιαστικά πλέον εξαντληθεί η διαθέσιμη γη για την εφαρμογή Ζ.Α.Σ., και για τον λόγο αυτό προτείνεται η κατάργησή τους.**

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 5 του Ν.3044/02 επιτρεπόταν η Μεταφορά Σ.Δ. στη περιοχή του Δ/γματος του 54 και στα Κωνσταντινοπολίτικα, διότι η Ζ.Α.Σ. είχε καθοριστεί με τον Ν.880/79. Παρόλα αυτά, εάν θεωρήσει κανείς ότι η πληθυσμιακή χωρητικότητα στις πολεοδομικές ενότητες υπολογίσθηκε με συντελεστή κορεσμού 0,8, σημαντικά μεγέθη και υπολογισμοί που ζητούνται στο άρθρο 4 παρ.4

του Ν.3044/02 και αφορούν κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους έχουν πιθανά ήδη καλυφθεί.

Επιπλέον, **οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ)** που προτείνονταν από το Γ.Π.Σ. του '87, για την ανάπτυξη των τοπικών κέντρων των πολεοδομικών ενοτήτων, ουδέποτε εφαρμόστηκαν, **και για τον λόγο αυτό προτείνεται η κατάργησή τους.**

Στη περιοχή του πρώην Υπερτοπικού Κέντρου, που σύμφωνα με τις προτάσεις του παρόντος ΓΠΣ υποβιβάζεται σε Τοπικό Κέντρο, ισχύει θεσμοθετημένη Ζώνη Κοινωνικού Συντελεστή (ΖΚΣ) με Σ.Δ. 0,5. Παρόλο που το μέτρο αυτό δεν ενεργοποιήθηκε ακόμη από το Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη, εκτιμάται ότι λόγω της μειωμένης έκτασης εφαρμογής του μπορεί να διατηρηθεί και να εφαρμοσθεί, **αρκεί η εφαρμογή του να μην συγκρουσθεί με τις προβλεπόμενες χρήσεις του Τοπικού Κέντρου ώστε να προκύψει πολεοδομική ανάδειξη της περιοχής και όχι η αυτοκατάργηση της (όπως πρακτικά συνέβη στην περίπτωση εφαρμογής του Κ.Σ. στον Δήμο Καλαμαρίας).**

#### ΣΥΝΕΠΩΣ:

Η παρούσα μελέτη ΓΠΣ καταργεί όλους τους υφιστάμενους μηχανισμούς, που προέβλεπε το ισχύον ΓΠΣ, **πλην της Ζ.Κ.Σ. στο πρώην Υπερτοπικό Κέντρο** που διατηρείται ως έχει, καθώς εν τέλει τα εργαλεία αυτά αυξάνουν τους θεσμοθετημένους συντελεστές δόμησης και της πραγματοποιούμενης δόμησης, με σκοπό την αποτροπή μελλοντικών προβλημάτων οικιστικής υποβάθμισης σε ένα ήδη κορεσμένο και πυκνοδομημένο οικιστικό σύνολο. Εξάλλου, σε μεγάλο βάθος χρόνου δεν ενεργοποιήθηκαν ποτέ και επιπλέον δεν υπάρχει σήμερα η ανάγκη ανάλογων ειδικών κινήτρων στις περιοχές αυτές.

#### **Προτεινόμενοι Συντελεστές Δόμησης-Ζώνη κοινωνικού συντελεστή**

Με την απόφαση του Δ.Σ. Πυλαίας του 2008 δίνονταν ως κατεύθυνση η αξιοποίηση του μηχανισμού του κοινωνικού συντελεστή με στόχο την αντιμετώπιση των οφειλόμενων αποζημιώσεων για απαλλοτριώσεις από πλευράς Δήμου με πρόταση Κοινωνικού Συντελεστή 0,2 στις νέες πολεοδομικές ενότητες Π.Ε. 11 και 12. Η εφαρμογή Κοινωνικού Συντελεστή θα επέτρεπε την εξασφάλιση δομήσιμης η δομημένης επιφάνειας που θα ανήκε στον Δήμο ώστε να μπορέσει με τη σειρά του να την διαθέσει για κάλυψη μέρους των οφειλομένων. Φυσικά τα παραπάνω θα ίσχυαν εφόσον καθορίζονταν εκ μέρους της πολιτείας το αναμενόμενο νομοθετικό πλαίσιο που θα ρύθμιζε και θα εξειδίκευε την εφαρμογή του κοινωνικού συντελεστή.



Οι μελετητές μετά την πάροδο 5 ετών έθεσαν υπ' όψη της Διοίκησης του Δήμου τις αντιρρήσεις τους για την συνέχιση της ενσωμάτωσης του μηχανισμού αυτού στις προτάσεις του ΓΠΣ, για τους παρακάτω λόγους:

- Μετά από 5 χρόνια συνεχίζει ο μηχανισμός του Κοινωνικού Συντελεστή να μην είναι θεσμοθετημένος.
- Μετά από 5 χρόνια συνεχίζει ο Δήμος να μην παρουσιάζει ένα συγκεκριμένο πλαίσιο αξιοποίησης του κοινωνικού συντελεστή προσδιορίζοντας με ακρίβεια τις υποχρεώσεις του σε αποζημιώσεις στα παλιά σχέδια, και την προσδοκώμενη ωφέλεια από την εφαρμογή του γεγονός που αποδυναμώνει την όποια τεκμηρίωση του.
- Τα επικρατούντα δυσμενή δεδομένα στην αγορά δομημένου περιβάλλοντος και τις προβλέψεις για την επόμενη δεκαετία (όπως πτώση ποσοστού αντιπαροχής, μειωμένη προσφορά και ζήτηση του παλιού μοντέλου ανοικοδόμησης) καθώς και τις νέες ενδεχόμενες αποζημιώσεις που θα προκύψουν λόγω μεγέθους ιδιοκτησιών (ιδανικά μερίδια), και για το λόγο αυτό οριακό ισοζύγιο γής.
- Την αναίτια επιβάρυνση του ισοζυγίου γής σε περίπτωση μη θεσμοθέτησης του μηχανισμού με Κοινόχρηστα – Κοινωφελή, τα οποία θα έχουν υπολογισθεί επί πλασματικού επιπλέον πληθυσμού μεγέθους περίπου 2.000κατ. (αναγκαία προϋπόθεση για την θεσμική θωράκιση του μηχανισμού) .

Παρά τα παραπάνω δεδομένα, **προτείνεται η εφαρμογή του μηχανισμού με πρόταση Κοινωνικού Συντελεστή 0,2 στις νέες πολεοδομικές ενότητες Π.Ε. 11 και 12 .**

Σε γενικότερο πλαίσιο, οι προτεινόμενοι συντελεστές δόμησης για τις 10 υφιστάμενες πολεοδομικές ενότητες προτείνεται να παραμείνουν ως έχουν. Για τις προτεινόμενες μικρές επεκτάσεις των Π.Ε. 1 και 2 προτείνεται ο συντελεστής που ισχύει στις υφιστάμενες ζώνες τομέων όρων δόμησης στις οποίες εφάπτονται, δηλαδή 0,6. Ο ίδιος συντελεστής δόμησης (0,6) προτείνεται και για τις Π.Ε. 11 και 12, καθώς αποτελούν φυσική συνέχεια του υφιστάμενου οικιστικού ιστού της Πυλαίας, και ειδικότερα των Π.Ε. 1 και 2. Για τις πολεοδομικές ενότητες 13, 14 και 15, που δεν βρίσκονται σε φυσική συνέχεια της σημερινής πόλης αλλά διαχωρίζονται από αυτήν από την παρουσία μεγάλων οδικών αξόνων και αποτελούν αυτοτελείς και διακριτές πολεοδομικές ενότητες, προτείνεται συντελεστής δόμησης 0,4. Στον Χάρτη Π.3.2 εμφανίζονται οι επιμέρους τομείς όρων δόμησης με τους αντίστοιχους συντελεστές

### Τροποποιούμενες χρήσεις γης

Σε ορισμένες από τις υφιστάμενες 10 πολεοδομικές ενότητες του σημερινού οικισμού, προτείνονται σημειακές τροποποιήσεις χρήσεων που αφορούν σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα και πρόσωπα Ο.Τ. σε οδούς, δηλαδή αλλαγή χρήσης από Αμιγή (χρήσεις άρθρου 2 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987) σε Γενική κατοικία (χρήσεις άρθρου 3 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987) και από Γενική κατοικία σε χρήσεις Τοπικού Κέντρου (χρήσεις άρθρου 4 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987), αλλά και το αντίστροφο, **διατηρώντας το ίδιο ισοζύγιο με την σημερινή αναλογία χρήσεων**. Αναλυτικά οι αντίστοιχες αλλαγές χρήσεων γης περιγράφονται στα επιμέρους εδάφια κάθε πολεοδομικής ενότητας.

### Λοιπές ρυθμίσεις

Επιπλέον, στον Χάρτη Π.3.1 φαίνονται όλοι οι θεσμοθετημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι όπως έχουν διαμορφωθεί με όλες τις προηγούμενες πολεοδομικές ρυθμίσεις και τροποποιήσεις, καθώς και οι προτεινόμενοι από το παρόν ΓΠΣ αντίστοιχοι χώροι στις περιοχές των επεκτάσεων και των υπό ένταξη νέων πολεοδομικών ενοτήτων.

Υπενθυμίζεται ότι στις κατηγορίες κοινόχρηστων-κοινωφελών χρήσεων του Α' Σταδίου της μελέτης ΓΠΣ είχε συμπεριληφθεί και μια κατηγορία κοινόχρηστων χώρων οι οποίοι χαρακτηρίζονταν ως «μη λειτουργικά αξιοποιήσιμοι», και αφορούσαν τους ελεύθερους χώρους πρασίνου ή αδιαμόρφωτους, που είτε βρίσκονται κάτω από την γραμμή διέλευσης της υψηλής τάσης ΔΕΗ, είτε αφορούν τους χώρους του στρατιωτικού νεκροταφείου και του παλιού νεκροταφείου Πυλαίας, που δεν μετρήθηκαν και δεν υπολογίζονται στις ανάγκες κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων του παρόντος ΓΠΣ.

Το παρόν ΓΠΣ θεωρεί δεδομένη την **αναγκαιότητα απομάκρυνσης των γραμμών υψηλής τάσης**, καθώς δεν μπορεί να είναι αποδεκτή η παρουσία τους σε μια πυκνοκατοικημένη αστική οικιστική περιοχή, όπως έχει σήμερα διαμορφωθεί η Πυλαία. Κάποιοι από τους χώρους αυτούς, που διαθέτουν ικανό εμβαδό και γεωμετρικά χαρακτηριστικά ώστε να αξιοποιηθούν, μετατρέπονται στα πλαίσια της πρότασης σε μικρές πλατείες και παιδικές χαρές. Οι υπόλοιποι χώροι δεν προσμετρώνται στο ισοζύγιο κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, καθώς στην πλειοψηφία τους δεν διαθέτουν ικανά γεωμετρικά χαρακτηριστικά ώστε να καταστούν αξιοποιήσιμοι, και για τον λόγο αυτό η πρόταση τους μετατρέπει σε επιμέρους χώρους

στάθμευσης, συμβάλλοντας έτσι και στην μερική επιλυση του έντονου προβλήματος της στάθμευσης που εμφανίζει η περιοχή της Πυλαίας. Όσον αφορά στους χώρους των δύο νεκροταφείων, χαρακτηρίζονται ως χώροι μνημειακού πρασίνου και παραμένουν ως έχουν.

Επιπλέον, σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ του πρώην Δήμου Πυλαίας, προβλέπονται χώροι για κοινωνική υποδομή διαδημοτικού επιπέδου, με εμβέλεια εξυπηρέτησης της ευρύτερης περιοχής της ανατολικής Θεσσαλονίκης. Οι αντίστοιχες ανάγκες του προηγούμενου ΓΠΣ αποτυπώνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

| ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ ΔΙΑΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ | Προγραμματικό μέγεθος 1987 (Δήμος Πυλαίας) | Σταθερότυπο γης                            | Αναγκαία γη 1987 (τ.μ.) |
|-----------------------------------|--|--|-------------------------|
| Πνευματικό Κέντρο                 | 36.080                                     | Τύπου 2                                    | 6.200                   |
| Αθλητικό Κέντρο                   | 36.080                                     | Τύπου Β'                                   | 40.000                  |
| Κέντρα Υγείας                     | 36.080                                     | 1 κ.υ. /40.000 κατ.<br>1 κ.υ. = 3.000 τ.μ. | 3.000                   |

Πηγή: ΓΠΣ 1988

Οι παραπάνω χώροι συγκεντρώνονται σε δύο πόλους υπερτοπικών λειτουργιών. Πρόκειται για την περιοχή που χαρακτηριζόταν ως «Υπερτοπικό Κέντρο» και περικλείεται από τις Π.Ε. 3, 8 και 10, και την περιοχή του Αθλητικού Πυρήνα τύπου Β' και του Μουσικού Λυκείου, που βρίσκεται στο νότιο όριο της Π.Ε. 1. Με το παρόν ΓΠΣ η περιοχή του πρώην Υπερτοπικού Κέντρου ενσωματώνεται χωρικά στην Π.Ε. 10, χωρίς ωστόσο να προσμετρώνται οι χώροι κοινόχρηστων-κοινοφελών στο ισοζύγιο της Π.Ε. 10, αλλά παραμένουν ως χώροι διαδημοτικής εμβέλειας. Οι χώροι αυτοί είναι το Ο.Τ. Γ135 (χώρος ιατρικού κέντρου), το Ο.Τ. Γ132 (χώρος πολιτιστικού κέντρου), το Ο.Τ. Γ136 (χώρος διοίκησης), τα Ο.Τ. Γ133 και Γ140 (χώροι πλατείας) και το Ο.Τ. Γ131 (χώρος δημοτικού σχολείου). Στα Ο.Τ. Γ138, Γ138α, Γ141 και Γ142 διατηρούνται οι χρήσεις του τοπικού κέντρου. Αντίστοιχα, διατηρείται ο Αθλητικός Πυρήνας τύπου Β' και ο χώρος του Μουσικού Λυκείου στη νότια πλευρά της Π.Ε. 1, ως χώροι αθλητισμού και εκπαίδευσης διαδημοτικής εμβέλειας.

Ακολουθεί η αναλυτική περιγραφή κάθε μίας από τις 16 πολεοδομικές ενότητες, οι και οι αντίστοιχοι πίνακες αναγκών κοινωνικής υποδομής για κάθε Π.Ε.

### Π.3.2.1 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 1

Η Πολεοδομική Ενότητα 1 αποτελεί τμήμα του κεντρικού οικιστικού πυρήνα της Πυλαίας, μαζί με τις Π.Ε. 2 και 3. Τμήματα και των τριών πολεοδομικών ενοτήτων αποτελούσαν τον παλιό οικισμό της Πυλαίας, δηλαδή τον προϋφιστάμενο του '23 οικισμό, ο οποίος πολεοδομήθηκε το 1954 με το ΒΔ 20-08-50 (ΦΕΚ 218 Δ').

Για την Π.Ε. 1 προτείνεται μικρή επέκταση 65 στρεμμάτων με χρήσεις γενικής κατοικίας (χρήσεις του άρθρου 3 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987) στο νοτιοδυτικό άκρο της, εφαπτομενικά με τον χώρο του αθλητικού πυρήνα, μέχρι την οδό Γεννηματά. **Μαζί με την προτεινόμενη επέκταση των 65 στρεμμάτων, το σύνολο της Π.Ε. 1 καλύπτει πλέον έκταση 560 στρεμμάτων (495 στρεμ. η υφιστάμενη έκταση).** Ο πληθυσμός της επέκτασης υπολογίζεται σε 765 κατοίκους (για 25% ποσοστό κοινόχρηστων-κοινωφελών, 0,6 συντελεστή δόμησης, 0,8 συντελεστή κορεσμού, 85% ποσοστό κατοικίας στα δομήσιμα και επιθυμητή ωφέλιμη επιφάνεια ανά κάτοικο 35 τ.μ.), συνεπώς το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος κορεσμού υπολογίζεται πλέον σε 6,427 (πληθυσμός κορεσμού του προηγούμενου ΓΠΣ) + 765 = 7.192 κάτοικοι. Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6 όσος είναι και ο συντελεστής δόμησης της προηγούμενης επέκτασης της Π.Ε. 1.

Το παρόν ΓΠΣ διατηρεί στην πλειοψηφία τους τις υφιστάμενες θεσμοθετημένες χρήσεις εντός της Π.Ε. 1, με λίγες σημειακές τροποποιήσεις που αφορούν σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα και πρόσωπα Ο.Τ. σε οδούς. Οι αλλαγές που προτείνονται στην Π.Ε. 1 σε σχέση με το προηγούμενο Γ.Π.Σ. αφορούν σημειακές αλλαγές χρήσεων (σε μικρό αριθμό Ο.Τ. ή προσώπων αυτών) από αμιγή σε γενική κατοικία, και από γενική κατοικία σε χρήσεις τοπικού κέντρου, αλλά και το αντίστροφο, ώστε να διατηρείται το ίδιο ισοζύγιο με την έως σήμερα κατάσταση. Επισημαίνεται ότι οι περισσότερες αλλαγές κρίθηκαν επιβεβλημένες λόγω του γεγονότος ότι σε συγκεκριμένα Ο.Τ., σύμφωνα με τα δεδομένα της επιτόπιας καταγραφής κατά τη διαδικασία ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης, διαπιστώθηκε απόκλιση των υλοποιημένων χρήσεων με τις αντίστοιχες θεσμοθετημένες.

Συγκεκριμένα, τα πρόσωπα των οικοδομικών τετραγώνων επί των οδών Εγνατίας, Φιλίππου, Προφήτη Ηλία και Μεγ. Αλεξάνδρου προτείνεται να έχουν χρήσεις γενικής κατοικίας. Η χρήση της γενικής κατοικίας προτείνεται για το σύνολο των Ο.Τ. 25, 26, 28, 34, 34α, 35, καθώς και στο Ο.Τ. Γ270. Χρήσεις τοπικού κέντρου προβλέπονται για τα Ο.Τ. Γ260, Γ266 και Γ268, ενώ διατηρούνται αναλλοίωτες όλες οι ήδη θεσμοθετημένες κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις, και ασφαλώς και το ισοζύγιο των κοινόχρηστων χρήσεων. Στα υπόλοιπα (πλην κοινόχρηστων-κοινωφελών) οικοδομικά τετράγωνα διατηρείται ως χρήσης η αμιγής κατοικία.

Στον πίνακα Π.3.2.1 που ακολουθεί, αποτυπώνονται όλες οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή για την Π.Ε. 1 και το νέο προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος των 7.192 κατοίκων. Επιχειρείται ταυτόχρονα μια προσέγγιση αναδιοργάνωσης των κοινόχρηστων χώρων στους οποίους διαπιστώνεται πλεόνασμα ώστε να καλυφθούν ανάγκες στις κατηγορίες κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων που εμφανίζουν έλλειμμα. Η αναδιοργάνωση προτείνεται με δεδομένο ότι πλην της επέκτασης των 65 στρεμμάτων για την οποία προτείνονται μόνο κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου, στην υφιστάμενη Π.Ε. 1 δεν υπάρχει η δυνατότητα για εξεύρεση νέων κοινόχρηστων χώρων, ενώ ταυτόχρονα διαπιστώνεται σημαντικό πλεόνασμα σε κοινόχρηστους χώρους πρασίνου. Συγκεκριμένα, προτείνεται η δημιουργία πάρκου στο Ο.Τ. Γ265 και στο Ο.Τ. Γ262 η υλοποίηση του θεσμοθετημένου χώρου πλατείας και πολιτιστικών. Σε χώρο πλατείας μετατρέπεται και το Ο.Τ. 39. Το έλλειμμα σε υποδομές πρόνοιας (παιδικός σταθμός) θα καλυφθεί στην επέκταση της Π.Ε. 1. Μετά την αναδιοργάνωση, κατά την οποία επιλέχθηκαν ικανού μεγέθους οικοδομικά τετράγωνα, η λειτουργική επάρκεια των χώρων για κοινωνική υποδομή επιτυγχάνεται στον απόλυτο βαθμό, σε όλες τις κατηγορίες χρήσεων που αρχικά εμφανίζουν έλλειμμα.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.1: ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ - ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 1**

| α/α | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ                                     | ΠΡΟΤΑΣΗ Γ.Π.Σ. 2013 |              | ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ |        | ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ | ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ |        | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ | ΕΛΛΕΙΜΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ                                  |                |
|-----|---|---------------------|--------------|---------------------------------|--------|---------------------|-----------------|--|--------|--------------|---|----------------|
|     |   | χρήστες             | σταθερό τυπο | Α (μ2)                          | Β (μ2) | αριθμ. μονάδων      | Γ (Γ=Β-Α)       | Δ (μ2)                                     | Ε (μ2) |              |   | αριθμ. μονάδων |
| 1   | πάρκο   | 7192                | 1,0          | 7192                            | -      | -                   | -7192           | 7192                                       | 6.480  | 1            | Μετατροπή του ΟΤ Γ265 από χώρο πρασίνου σε πάρκο                | -              |
| 2   | πλατεία   | 7192                | 0,5          | 3596                            | -      | -                   | -3596           | 3596                                       | 5.960  | 2            | Μετατροπή των ΟΤ Γ262 και ΟΤ 39 από χώρους πρασίνου σε πλατείες | -              |
| 3   | παιδική χαρά  | 7192                | 0,5          | 3596                            | 4682   | 5                   | 1086            | -  |        |              |   |                |
| 4   | αστικό πράσινο - ελεύθεροι χώροι - μικρές παιδικές γωνιές | 7192                | 0,25         | 1798                            | 25.789 | 15                  | 23.991          | -  |        |              |   |                |
| 5   | πολιτιστικές λειτουργίες                                  | 7192                | 0,1          | 719                             | -      | -                   | -719            | 719  | 750    | 1            | Υλοποίηση του χώρου πολιτισμού στο ΟΤ Γ262                      | -              |
| 6   | παιδικοί-βρεφικοί σταθμοί                                 | 360                 | 8 τ.μ.       | 2880                            | 2683   | 2                   | -197            | 200  | 200    | 1            | Χώρος παιδικού σταθμού στην επέκταση                            | -              |
| 7   | αθλητικές γωνιές  | 7192                | 1,0          | 7192                            | 6667   | 2                   | -525            | 525  |        |              | Εξυπηρέτηση στον Αθλητικό Πυρήνα τύπου Β                        |                |
| 8   | δημοτικά σχολεία  | 719                 | 11 τ.μ.      | 7909                            | 9000   | 2                   | 1091            | -  |        |              |   |                |
| 9   | γυμνάσια - λύκεια   | 647                 | 11 τ.μ.      | 7117                            | 19348  | 1                   | 12231           | -  |        |              |   |                |
| 10  | νηπιαγωγεία   | 144                 | 15 τ.μ.      | 2160                            | 3713   | 2                   | 1553            | -  |        |              |   |                |

\* Τα μεγέθη των προτεινόμενων κοινόχρηστων –κοινοφελών της επέκτασης και οι θέσεις τους, όπως φαίνονται στον Χάρτη Π.3.1, είναι ενδεικτικές, και θα προσδιοριστούν ως προς τη θέση και το μέγεθός τους, σύμφωνα με τα μεγέθη του πίνακα, κατά τη σύνταξη του ρυμοτομικού σχεδίου της πολεοδομικής μελέτης.

### **Π.3.2.2 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 2**

Η Πολεοδομική Ενότητα 2 εφάπτεται της Π.Ε. 1 στο ανατολικό όριο αυτής. Καλύπτει έκταση 565 στρεμμάτων και το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος κορεσμού του προηγούμενου ΓΠΣ ανέρχεται σε 6.673 κατοίκους. Για την Π.Ε. 2 προτείνεται μικρή επέκταση 105 στρεμμάτων στην έως σήμερα εκτός σχεδίου περιοχή μεταξύ του υφιστάμενου νότιου ορίου της και της ανατολικής περιφερειακής οδού. Η επέκταση, με χρήσεις γενικής κατοικίας (άρθρο 3 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987), θα έχει όριο την οδό Εγνατία και το όριο απαλλοτρίωσης της ανατολικής περιφερειακής οδού. Με την επέκταση των 105 στρεμ. η συνολική έκταση της Π.Ε. 2 φτάνει τα 670 στρέμματα. Αντίστοιχα, η πληθυσμιακή χωρητικότητα της επέκτασης υπολογίζεται σε 920 κατοίκους (για 25% ποσοστό κοινόχρηστων-κοινωφελών, 0,6 συντελεστή δόμησης, 0,8 συντελεστή κορεσμού, 85% ποσοστό κατοικίας στα δομήσιμα και επιθυμητή ωφέλιμη επιφάνεια ανά κάτοικο 35 τ.μ.), συνεπώς το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος κορεσμού του συνόλου της Π.Ε. 2 υπολογίζεται πλέον σε 7.593 κατοίκους. Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6 όσος είναι και ο συντελεστής δόμησης της προηγούμενης επέκτασης της Π.Ε. 1.

Το παρόν ΓΠΣ, όπως και στην περίπτωση της Π.Ε. 1, προτείνει σημειακές τροποποιήσεις χρήσεων που αφορούν σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα και πρόσωπα Ο.Τ. σε οδούς. Ειδικότερα, οι αλλαγές που προτείνονται στην Π.Ε. 2 σε σχέση με το προηγούμενο Γ.Π.Σ. αφορούν σημειακές αλλαγές χρήσεων (σε μικρό αριθμό Ο.Τ. ή προσώπων αυτών) από αμιγή σε γενική κατοικία και αντιστρόφως, αλλά και από χρήσεις τοπικού κέντρου σε αμιγή και γενική κατοικία, διατηρώντας κατά το δυνατόν το ίδιο ισοζύγιο με την σημερινή αναλογία χρήσεων. Ομοίως με την Π.Ε. 1, οι περισσότερες αλλαγές κρίθηκαν επιβεβλημένες λόγω του γεγονότος ότι στα αντίστοιχα σημεία, σύμφωνα με τα δεδομένα της επιτόπιας καταγραφής κατά τη διαδικασία ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης, διαπιστώθηκε απόκλιση των υλοποιημένων χρήσεων με τις αντίστοιχες θεσμοθετημένες.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την πρόταση του παρόντος ΓΠΣ, διατηρούνται οι χρήσεις τοπικού κέντρου στα Ο.Τ. 62, 63, 65, 68, 70, 72, και στα τμήματα των Ο.Τ. 75, 75α και 76 όπως ίσχυαν έως σήμερα. Επιπλέον, τα πρόσωπα των οικοδομικών τετραγώνων επί των οδών Εγνατίας, Τζων Κέννεντυ, Προφήτη Ηλία, Πρασακάκη και Αλ. Παραφεντινού προτείνεται να έχουν χρήσεις γενικής κατοικίας. Η χρήση της γενικής κατοικίας προτείνεται επίσης για το σύνολο των Ο.Τ. 61, 70α και 73, ενώ και όλα τα υπόλοιπα Ο.Τ. που περικλείονται από τις οδούς Εγνατία, Πρασακάκη, Παραφεντινού, Πίνδου, Τζ. Κέννεντυ και Προφήτη Ηλία (πλην φυσικά όσων έχουν χρήση τοπικού κέντρου και των κοινόχρηστων-κοινωφελών) αποκτούν χρήσεις γενικής κατοικίας.

Αντίστοιχα, οι χρήσεις τοπικού κέντρου και γενικής κατοικίας των Ο.Τ. Γ226, Γ227, Γ233, Γ237, Γ238, Γ243 και Γ246, μετατρέπονται σε αμιγή κατοικία, (πλην των προσώπων επί της οδού Παραφεντινού), ενώ διατηρούνται αναλλοίωτες όλες οι ήδη θεσμοθετημένες κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις. Στα υπόλοιπα (πλην κοινόχρηστων-κοινωφελών) οικοδομικά τετράγωνα διατηρείται ως χρήση η αμιγής κατοικία.

Στον πίνακα Π.3.2.2 που ακολουθεί, αποτυπώνονται όλες οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή για την Π.Ε. 2 και το νέο προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος των 7.593 κατοίκων. Επιχειρείται ταυτόχρονα μια προσέγγιση αναδιοργάνωσης των κοινόχρηστων χώρων στους οποίους διαπιστώνεται πλεόνασμα ώστε να καλυφθούν ανάγκες στις κατηγορίες κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων που εμφανίζουν έλλειμμα. Η αναδιοργάνωση προτείνεται με δεδομένο ότι πλην της επέκτασης των 105 στρεμμάτων για την οποία προτείνονται μόνο κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου και χώρος πρόνοιας για την κατασκευή παιδικού σταθμού, στην υφιστάμενη Π.Ε. 2 δεν υπάρχει η δυνατότητα για εξεύρεση νέων κοινόχρηστων χώρων, ενώ ταυτόχρονα διαπιστώνεται σημαντικό πλεόνασμα σε κοινόχρηστους χώρους πρασίνου. Μετά την αναδιοργάνωση, κατά την οποία επιλέχθηκαν ικανού μεγέθους οικοδομικά τετράγωνα, η λειτουργική επάρκεια των χώρων για κοινωνική υποδομή επιτυγχάνεται στον μέγιστο δυνατό βαθμό, σε όλες τις κατηγορίες χρήσεων που αρχικά εμφανίζουν έλλειμμα, πλην της δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, για τις ανάγκες της οποίας η εξυπηρέτηση θα γίνεται στις υφιστάμενες δομές της Π.Ε. 1. Αντίστοιχα, για το έλλειμμα σε υποδομές αθλητισμού προτείνεται η εξυπηρέτηση στον αθλητικό πυρήνα τύπου Β', στο νότιο όριο της όμορης Π.Ε. 1.



**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.2: ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ - ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 2**

| α/α | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ                                     | ΠΡΟΤΑΣΗ Γ.Π.Σ. 2013 |              | ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ |        | ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ | ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ |        | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ | ΕΛΛΕΙΜΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ   |                |
|-----|---|---------------------|--------------|---------------------------------|--------|---------------------|-----------------|--|--------|--------------|--|----------------|
|     |   | χρήστες             | σταθερό τυπο | Α (μ2)                          | Β (μ2) | αριθμ. μονάδων      | Γ (Γ=Β-Α)       | Δ (μ2)                                     | Ε (μ2) |              |  | αριθμ. μονάδων |
| 1   | πάρκο   | 7.593               | 1,0          | 7.593                           | -      | -                   | -7.593          | 7.593                                      |        |              |  |                |
| 2   | πλατεία   | 7.593               | 0,5          | 3.796                           | 4.296  | 2                   | 500             | -  |        |              |  |                |
| 3   | παιδική χαρά  | 7.593               | 0,5          | 3.796                           | 3.483  | 3                   | -313            | 313  |        |              |  |                |
| 4   | αστικό πράσινο - ελεύθεροι χώροι - μικρές παιδικές γωνιές | 7.593               | 0,25         | 1.898                           | 25.398 | 25                  | 23.500          | -  | 8.450  | 1            | Αξιοποίηση του χώρου πρασίνου που βρίσκεται μεταξύ της επέκτασης και της ανατολικής περιφερειακής οδού   | -              |
| 5   | πολιτιστικές λειτουργίες                                  | 7.593               | 0,1          | 760                             | 5.590  | 4                   | 4.830           | -  |        |              |  |                |
| 6   | παιδικό-βρεφικό σταθμοί                                   | 380                 | 8 τ.μ.       | 3.040                           | 1.112  | 1                   | -1.928          | 1.928                                      | 1930   | 1            | Χώρος παιδικού σταθμού στην επέκταση   | -              |
| 7   | αθλητικές γωνιές  | 7.593               | 1,0          | 7.593                           | 1.319  | 1                   | -6.274          | 6.274                                      | 1.470  | 1            | Μετατροπή ολόκληρου του Ο.Τ. Γ253 σε χώρο αθλητισμού. Επιπλέον, εξυπηρέτηση στον Αθλητικό Πυρήνα τύπου Β | -4.804         |
| 8   | δημοτικά σχολεία  | 760                 | 11 τ.μ       | 8.360                           | 5.682  | 2                   | -2.678          | 2.678                                      |        |              | Εξυπηρέτηση στις υφιστάμενες δομές της Π.Ε.2   |                |
| 9   | γυμνάσια - λύκεια   | 683                 | 11 τ.μ       | 7.513                           | -      | -                   | -7.513          | 7.513                                      |        |              | Εξυπηρέτηση στις υφιστάμενες δομές της Π.Ε.1   |                |
| 10  | νηπιαγωγεία   | 152                 | 15 τ.μ       | 2.280                           | 2.369  | 2                   | 89              | -  |        |              |  |                |

\* Τα μεγέθη των προτεινόμενων κοινόχρηστων -κοινοφελών της επέκτασης και οι θέσεις τους, όπως φαίνονται στον Χάρτη Π.3.1, είναι ενδεικτικές, και θα προσδιοριστούν ως προς τη θέση και το μέγεθός τους, σύμφωνα με τα μεγέθη του πίνακα, κατά τη σύνταξη του ρυμοτομικού σχεδίου της πολεοδομικής μελέτης.

### Π.3.2.3 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 3

Η Πολεοδομική Ενότητα 3 υπολογίζεται σε 514 στρέμματα και σύμφωνα με την εκτίμηση του προηγούμενου ΓΠΣ η χωρητικότητα της πολεοδομικής ενότητας υπολογίστηκε σε 6.364 κατοίκους. Για την Π.Ε. 3 δεν προβλέπονται επεκτάσεις καθώς δεν υπάρχει διαθέσιμη εκτός σχεδίου γη εφαιπτομενικά του ορίου της, διότι περιβάλλεται από ήδη δομημένες εντός σχεδίου περιοχές ενώ το ανατολικό όριό της εφάπτεται της ανατολικής περιφερειακής οδού. Συνεπώς, με το παρόν ΓΠΣ διατηρείται τόσο το πληθυσμιακό προγραμματικό μέγεθος όσο και οι υφιστάμενες ρυθμίσεις (συντελεστής δόμησης κοκ), όπως ήδη ισχύουν.

Αντίστοιχα με τις προτάσεις για τις Π.Ε. 1 και 2, προτείνονται σημειακές τροποποιήσεις χρήσεων που αφορούν σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα και πρόσωπα Ο.Τ. σε οδούς, δηλαδή αλλαγή χρήσης από αμιγή σε γενική κατοικία και αντιστρόφως, διατηρώντας το ίδιο ισοζύγιο με την σημερινή αναλογία χρήσεων. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την πρόταση διατηρούνται οι χρήσεις τοπικού κέντρου στα Ο.Τ. Γ190 και Γ193, ενώ τα πρόσωπα όλων των οικοδομικών τετραγώνων επί των οδών Εγνατίας, Πολυτεχνείου, της Τζων Κέννεντυ και της παρόδου της προς την περιφερειακή οδό, προτείνεται να έχουν χρήσεις γενικής κατοικίας. Η χρήση της γενικής κατοικίας προτείνεται επίσης για το σύνολο των Ο.Τ. 45, 45α, 45β, 45γ, 47, 47α, 48, 57α και 58β. Αντίστροφα, για το εσωτερικό των Ο.Τ. Γ195, Γ199 και Γ201 (εξαιρουμένων δηλαδή των προσώπων επί της οδού Πολυτεχνείου) προβλέπεται η αλλαγή χρήσης από γενική σε αμιγή κατοικία. Οι υπόλοιπες θεσμοθετημένες κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις διατηρούνται ως έχουν. Στα υπόλοιπα (πλην κοινόχρηστων-κοινωφελών) οικοδομικά τετράγωνα διατηρείται ως χρήση η αμιγής κατοικία.

Στον πίνακα Π.3.2.3 που ακολουθεί, αποτυπώνονται όλες οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή για την Π.Ε. 3 και με βάση το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος των 6.364 κατοίκων. Σημαντικές ελλείψεις παρατηρούνται στις κατηγορίες των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, στους χώρους αθλητισμού και στη δευτεροβάθμια εκπαίδευση. Ειδικά για την Π.Ε. 3 δεν είναι εύκολη μια προσέγγιση αναδιοργάνωσης των κοινόχρηστων χώρων καθώς η μόνη κατηγορία που εμφανίζει πλεόνασμα και θα μπορούσε να καλύψει ανάγκες στις κατηγορίες κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων που εμφανίζουν έλλειμμα (αυτή των ελεύθερων χώρων πρασίνου) δεν περιλαμβάνει ικανού μεγέθους χώρους παρά είναι κατακερματισμένη σε μικρούς χώρους αστικού πρασίνου με ακατάλληλες διαστάσεις, που δεν δύνανται να αξιοποιηθούν για κάτι τέτοιο. Συνεπώς, με δεδομένη την απομάκρυνση της γραμμής

υψηλής τάσης της ΔΕΗ, προτείνεται η αξιοποίηση του Ο.Τ. Γ191γ για τη δημιουργία παιδικής χαράς και του Ο.Τ. Γ192 για χώρο πλατείας.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.3: ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ - ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 3**

| α/α | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ                                   | ΠΡΟΤΑΣΗ Γ.Π.Σ. 2013 |              | ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ |        | ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ | ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ |        | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ | ΕΛΛΕΙΜΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ |                |
|-----|---|---------------------|--------------|---------------------------------|--------|---------------------|-----------------|--|--------|--------------|--------------------------------|----------------|
|     |   | χρήστες             | σταθερό-τυπο | Α (μ2)                          | Β (μ2) | αριθμ. μονάδων      | Γ (Γ=Β-Α)       | Δ (μ2)                                     | Ε (μ2) |              |                                | αριθμ. μονάδων |
| 1   | πάρκο   | 6364                | 1,0          | 6364                            | -      | -                   | -6364           | 6364                                       |        |              | Εξυπηρέτηση στις όμορες Π.Ε.   |                |
| 2   | πλατεία   | 6364                | 0,5          | 3182                            | -      | -                   | -3182           | 3182                                       | 1.682  | 1            | Αξιοποίηση του Ο.Τ. Γ192       | -1.500         |
| 3   | παιδική χαρά  | 6364                | 0,5          | 3182                            | 2.820  | 3                   | -362            | 362  | 576    | 1            | Αξιοποίηση του Ο.Τ. Γ191γ      |                |
| 4   | αστικό πράσινο - ελεύθεροι χώροι - μικρές παιδικές γωνι | 6364                | 0,25         | 1591                            | 7421   | 13                  | 5830            | -  |        |              |                                |                |
| 5   | πολιτιστικές λειτουργίες                                | 6364                | 0,1          | 636                             | 10103  | 2                   | 9467            | -  |        |              |                                |                |
| 6   | παιδικοί-βρεφικοί σταθμοί                               | 318                 | 8 τ.μ.       | 2544                            | 6562   | 2                   | 4018            | -  |        |              |                                |                |
| 7   | αθλητικές γωνιές  | 6364                | 1,0          | 6364                            | -      | -                   | -6364           | 6364                                       |        |              | Εξυπηρέτηση στις όμορες Π.Ε.   |                |
| 8   | δημοτικά σχολεία  | 636                 | 11 τ.μ.      | 6996                            | 7100   | 2                   | 104             | -  |        |              |                                |                |
| 9   | γυμνάσια - λύκεια                                       | 573                 | 11 τ.μ.      | 6303                            | -      | -                   | -6303           | 6303                                       |        |              | Εξυπηρέτηση στις όμορες Π.Ε.   |                |
| 10  | νηπιαγωγεία   | 127                 | 15 τ.μ.      | 1905                            | 2644   | 2                   | 739             | -  |        |              |                                |                |

#### **Π.3.2.4 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 4**

Η πολεοδομική ενότητα 4 (ή αλλιώς, «Συνοικισμός Κωνσταντινουπολιτών») καταλαμβάνει έκταση 395 στρεμμάτων και αποτελεί την βορειότερη Π.Ε. του υφιστάμενου οικισμού, με νότιο όριο την οδό 17<sup>ης</sup> Νοέμβρη (προέκταση Λαμπράκη), βόρειο και δυτικό όριο την οδό Ιπποκράτους και την είσοδο από την περιφερειακή οδό προς τον οικισμό, ενώ ανατολικά η οδός Κ. Παλαμά την διαχωρίζει από την περιοχή Ε.Μ.Ο. Χαρακτηριστικό της Π.Ε. 4 αποτελεί η άμεση γειτνίαση με την περιοχή ΕΜΟ και τον οδικό άξονα της ανατολικής περιφερειακής οδού.

Για την Π.Ε. 4 δεν προβλέπεται επέκταση. Η βασικότερη επιδίωξη είναι, στα πλαίσια μελλοντικής πολεοδόμησης της περιοχής ΕΜΟ, να δημιουργηθούν οι απαραίτητοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι (μέσω των εισφορών) που θα καλύψουν εν μέρει και τις αντίστοιχες ελλείψεις της υφιστάμενης Π.Ε.4. Ομοίως, με το παρόν ΓΠΣ διατηρείται τόσο το πληθυσμιακό προγραμματικό μέγεθος των 3.646 κατοίκων όσο και οι υφιστάμενες ρυθμίσεις (συντελεστής δόμησης κοκ), όπως ήδη ισχύουν.

Σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση, προτείνονται σημειακές τροποποιήσεις χρήσεων που αφορούν σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα. Ειδικότερα, τα οικοδομικά τετράγωνα επί της οδού 17<sup>ης</sup> Νοέμβρη προτείνεται να έχουν χρήσεις γενικής κατοικίας (το σύνολο των Ο.Τ. Ι, Υ και Δ1, ενώ για τα Ο.Τ. Α και Γ666 το πρόσωπο στην οδό). Αντίθετα, η χρήση της γενικής κατοικίας που ίσχυε σε τμήματα των Ο.Τ. Ε1 και Ζ1 μετατρέπεται σε αμιγή κατοικία. Επίσης, στην πρόταση του παρόντος ΓΠΣ έχει συμπεριληφθεί η ήδη θεσμοθετημένη αλλαγή χρήσης του Ο.Τ. Γ649, το οποίο κατά το ήμισυ μετατρέπεται σε χώρο πρασίνου με παιδική χαρά. Διατηρούνται αναλλοίωτες όλες οι ήδη θεσμοθετημένες κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις, και στα υπόλοιπα (πλην κοινόχρηστων-κοινωφελών) οικοδομικά τετράγωνα διατηρείται ως χρήση η αμιγής κατοικία.

Στον πίνακα Π.3.2.4 που ακολουθεί, αποτυπώνονται όλες οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή για την Π.Ε. 4, βάσει του προγραμματικού πληθυσμιακού μεγέθους των 3.646 κατοίκων. Επιχειρείται ταυτόχρονα η κάλυψη των αναγκών σε κοινόχρηστους-κοινωφελείς χώρους μέσω μιας μελλοντικής πολεοδόμησης στην περιοχή της ΕΜΟ και ταυτόχρονα μια προσέγγιση αναδιοργάνωσης των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων στους οποίους διαπιστώνεται πλεόνασμα, ώστε να καλυφθούν ανάγκες στις κατηγορίες κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων που εμφανίζουν έλλειμμα. Ειδικότερα, στην περιοχή της ΕΜΟ προτείνονται χώροι αθλητισμού, πρόνοιας και πρασίνου, ενώ προτείνεται και η μετατροπή του Ο.Τ. Γ649 σε πάρκο. Μετά την αναδιοργάνωση, η λειτουργική επάρκεια των χώρων για κοινωνική υποδομή

επιτυγχάνεται στον μέγιστο δυνατό βαθμό. Επισημαίνεται ότι οι θέσεις και τα μεγέθη των κοινωφελών χρήσεων στην περιοχή ΕΜΟ, όπως αποτυπώνονται στον Χάρτη Π.3.1, είναι ενδεικτικά.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.4: ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ - ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 4**

| α/α | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ                                     | ΠΡΟΤΑΣΗ Γ.Π.Σ. 2013 |              |        | ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ |                | ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ | ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ |                | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ                        | ΕΛΛΕΙΜΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ |
|-----|---|---------------------|--------------|--------|---------------------------------|----------------|---------------------|-----------------|--|----------------|-------------------------------------|--------------------------------|
|     |   | χρήστες             | σταθερό τυπο | Α (μ2) | Β (μ2)                          | αριθμ. μονάδων | Γ (Γ=Β-Α)           | Δ (μ2)          | Ε (μ2)                                     | αριθμ. μονάδων |                                     |                                |
| 1   | πάρκο   | 3.646               | 1,0          | 3.646  | 3.057                           | 1              | -589                | 589             | 589  | 1              | Εξυπηρέτηση στην περιοχή ΕΜΟ        |                                |
| 2   | πλατεία   | 3.646               | 0,5          | 1.823  | 3.119                           | 1              | 1.296               | -               |  |                |                                     |                                |
| 3   | παιδική χαρά  | 3.646               | 0,5          | 1.823  | 3.762                           | 4              | 1.939               | -               |  |                |                                     |                                |
| 4   | αστικό πράσινο - ελεύθεροι χώροι – μικρές παιδικές γωνιές | 3.646               | 0,25         | 912    | 4.631                           | 7              | 3.719               | -               |  |                |                                     |                                |
| 5   | πολιτιστικές λειτουργίες                                  | 3.646               | 0,1          | 365    | 940                             | 2              | 575                 | -               |  |                |                                     |                                |
| 6   | παιδικοί-βρεφικοί σταθμοί                                 | 182                 | 8 τ.μ.       | 1.459  | 1.240                           | 2              | -218                | 218             |  |                | Εξυπηρέτηση στην περιοχή ΕΜΟ        |                                |
| 7   | αθλητικές γωνιές  | 3.646               | 1,0          | 3.646  | -                               | -              | -3.646              | 3.646           |  |                | Εξυπηρέτηση στην περιοχή ΕΜΟ        |                                |
| 8   | δημοτικά σχολεία  | 365                 | 11 τ.μ.      | 4.015  | 2.140                           | 2              | -1.875              | 1.875           | 1.875                                      | 1              | Δυνατότητα ενσωμάτωσης Στο ΟΤ Γ666α | -                              |
| 9   | γυμνάσια - λύκεια   | 328                 | 11 τ.μ.      | 3.610  | 4.346                           | 1              | 736                 | -               |  |                |                                     |                                |
| 10  | νηπιαγωγεία   | 73                  | 15 τ.μ.      | 1.094  | 1.828                           | 2              | 734                 | -               |  |                |                                     |                                |

\* Τα μεγέθη των προτεινόμενων κοινόχρηστων –κοινοφελών της επέκτασης και οι θέσεις τους, όπως φαίνονται στον Χάρτη Π.3.1, είναι ενδεικτικές, και θα προσδιοριστούν ως προς τη θέση και το μέγεθός τους, σύμφωνα με τα μεγέθη του πίνακα, κατά τη σύνταξη του ρυμοτομικού σχεδίου της πολεοδομικής μελέτης.

### **Π.3.2.5 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 5**

Η Πολεοδομική Ενότητα 5 (περιοχή Ρίγανη) καταλαμβάνει έκταση 745 στρεμμάτων και βρίσκεται στο νοτιοδυτικό άκρο του υφιστάμενου οικισμού. Οριοθετείται από το όριο του Δήμου (δυτικά) και την περιφερειακή τάφρο, με αποτέλεσμα το σχήμα της να είναι επίμηκες. Η Π.Ε. 5 εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης κατά την προηγούμενη επέκταση, με συντελεστή δόμησης 0,8. Σύμφωνα με τις προτάσεις του ΓΠΣ, η Π.Ε. 5 θα γειτνιάζει πλέον τόσο με την Π.Ε. 1 (στη βορειοανατολική πλευρά της) όσο και με την νέα Π.Ε. 12 (νοτιοανατολικά, στην ανάντι πλευρά της περιφερειακής τάφρου). Το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος κορεσμού ήταν 2.150 κάτοικοι, και διατηρείται από το παρόν ΓΠΣ ως ο πληθυσμός κορεσμού της Π.Ε. 5.

Το παρόν ΓΠΣ προτείνει σημειακές τροποποιήσεις χρήσεων που αφορούν σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα και πρόσωπα Ο.Τ. σε οδούς. Ειδικότερα, οι αλλαγές που προτείνονται στην Π.Ε. 5 σε σχέση με το προηγούμενο Γ.Π.Σ. αφορούν την αλλαγή χρήσης των προσώπων των Ο.Τ. Γ273, Γ285 και Γ286 επί της οδού Βεργίνας από αμιγή σε γενική κατοικία, ενώ το ίδιο προτείνεται και για τα πρόσωπα των οικοδομικών τετραγώνων επί της προέκτασης της οδού Παπαναστασίου, και στη νότια πλευρά της οδού Ψελλού, μέχρι την οδό Γεννηματά. Διατηρείται η χρήση της γενικής κατοικίας στο σύνολο του Ο.Τ. Γ297. Αντίθετα, και με γνώμονα την διασφάλιση του υφιστάμενου ισοζυγίου χρήσεων, η χρήση του τοπικού κέντρου στα Ο.Τ. Γ274, Γ275, Γ279, Γ283, Γ292, Γ2911, Γ294, Γ295, Γ304, Γ305 και Γ306 υποβιβάζεται σε αμιγή κατοικία, καθώς σύμφωνα με τα δεδομένα της επιτόπιας καταγραφής διαπιστώθηκε απόκλιση των υλοποιημένων χρήσεων με τις αντίστοιχες του τοπικού κέντρου. Τέλος, διατηρούνται αναλλοίωτες όλες οι ήδη θεσμοθετημένες κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις, και στα υπόλοιπα (πλην κοινόχρηστων-κοινωφελών) οικοδομικά τετράγωνα διατηρείται ως χρήση η αμιγής κατοικία.

Στον πίνακα Π.3.2.5 που ακολουθεί, αποτυπώνονται όλες οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή για την Π.Ε. 5, βάσει του προγραμματικού πληθυσμιακού μεγέθους των 2.150 κατοίκων. Επιχειρείται ταυτόχρονα μια προσέγγιση αναδιοργάνωσης των κοινόχρηστων χώρων στους οποίους διαπιστώνεται πλεόνασμα ώστε να καλυφθούν ανάγκες στις κατηγορίες κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων που εμφανίζουν έλλειμμα. Συγκεκριμένα, αξιοποιείται το Ο.Τ. Γ300 ως χώρος πάρκου και ο χώρος πρασίνου του Ο.Τ. Γ294 μετατρέπεται σε πλατεία. Επίσης, επιτυγχάνεται μερική κάλυψη των αναγκών σε χώρους αθλητισμού με την αξιοποίηση του Ο.Τ. Γ302. Μετά την αναδιοργάνωση, η λειτουργική επάρκεια των χώρων για κοινωνική υποδομή επιτυγχάνεται στον μέγιστο δυνατό βαθμό, παρόλο που δεν καλύπτεται το έλλειμμα σε



χώρους για δευτεροβάθμια εκπαίδευση και αθλητισμό, η εξυπηρέτηση των οποίων θα γίνεται στις όμορες Π.Ε.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.5: ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ - ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 5**

| α/α | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ                                     | ΠΡΟΤΑΣΗ Γ.Π.Σ. 2013 |              |        | ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ |                | ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ | ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ |                | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ  | ΕΛΛΕΙΜΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ |
|-----|---|---------------------|--------------|--------|---------------------------------|----------------|---------------------|-----------------|--|----------------|---|--------------------------------|
|     |   | χρήστες             | σταθερό τυπο | Α (μ2) | Β (μ2)                          | αριθμ. μονάδων | Γ (Γ=Β-Α)           | Δ (μ2)          | Ε (μ2)                                     | αριθμ. μονάδων |   |                                |
| 1   | πάρκο   | 2150                | 1,0          | 2150   | -                               | -              | -2150               | 2150            | 2.673                                      | 1              | Αξιοποίηση του ΟΤ Γ300  | -                              |
| 2   | πλατεία   | 2150                | 0,5          | 1075   | -                               | -              | -1075               | 1075            | 1.120                                      | 1              | Αξιοποίηση του χώρου πρασίνου στο ΟΤ Γ294                           | -                              |
| 3   | παιδική χαρά  | 2150                | 0,5          | 1075   | 2.051                           | 4              | 976                 | -               |  |                |   |                                |
| 4   | αστικό πράσινο - ελεύθεροι χώροι - μικρές παιδικές γωνιές | 2150                | 0,25         | 537    | 13.463                          | 14             | 12.926              | -               |  |                |   |                                |
| 5   | πολιτιστικές λειτουργίες                                  | 2150                | 0,1          | 215    | 438                             | 1              | 223                 | -               |  |                |   |                                |
| 6   | παιδικοί-βρεφικοί σταθμοί                                 | 107                 | 8 τ.μ.       | 856    | 922                             | 2              | 66                  | -               |  |                |   |                                |
| 7   | αθλητικές γωνιές  | 2150                | 1,0          | 2150   | -                               | -              | -2150               | 2150            | 1.450                                      | 1              | Αξιοποίηση του ΟΤ Γ302 και εξυπηρέτηση στον Αθλητικό Πυρήνα τύπου Β | -700                           |
| 8   | δημοτικά σχολεία  | 215                 | 11 τ.μ.      | 2365   | 2319                            | 1              | -46                 | -               |  |                |   |                                |
| 9   | γυμνάσια - λύκεια   | 193                 | 11 τ.μ.      | 2123   | -                               | -              | -2123               | 2123            |  |                | Εξυπηρέτηση στην Π.Ε. 12  |                                |
| 10  | νηπιαγωγεία   | 43                  | 15 τ.μ.      | 645    | 783                             | 2              | 138                 | -               |  |                |   |                                |

### **Π.3.2.6 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 6**

Η Πολεοδομική Ενότητα 6 βρίσκεται στο βορειοανατολικό άκρο του οικισμού, και μαζί με τις Π.Ε. 7, 8 και 9 συνθέτουν την ευρύτερη περιοχή της Μαλακοπής στην βορειοδυτική πλευρά του οικισμού, η οποία εντάχθηκε σε σχέδιο πόλης με το Β.Δ.18-02-58 (ΦΕΚ 31 Α'). Η Μαλακοπή εμφανίζει όμοια χαρακτηριστικά ως προς τους υψηλούς συντελεστές δόμησης (και οι 4 πολεοδομικές ενότητες έχουν συντελεστή δόμησης 2,1), και ως προς τις πληθυσμιακές πυκνότητες, αλλά και γενικότερα ως προς την μορφή τους, ως μικρού μεγέθους πολεοδομικές ενότητες με υψηλή πυκνότητα πληθυσμού και ελλείψεις σε κοινωνική υποδομή που είναι αδύνατον να καλυφθεί σε περιοχές επεκτάσεων. Η εξυπηρέτηση σε αντίστοιχους χώρους της περιοχής του τοπικού κέντρου που γειτνιάζει με την Π.Ε. 8 μπορεί να προσφέρει λύσεις σε αυτόν τον τομέα.

Η Πολεοδομική Ενότητα 6 καταλαμβάνει έκταση 80 στρεμμάτων, και οριοθετείται από το κοινό όριο του Δήμου Πυλαίας με τον Δήμο Θεσσαλονίκης (δυτικά), την οδό Γρ. Λαμπράκη (βόρεια), την οδό Περαιβού (ανατολικά) και την οδό Δ. Τσέλιου (νότια). Ο συντελεστής δόμησης της Π.Ε. 6 είναι 2,1. Το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος κορεσμού ήταν 1.594 κάτοικοι, και διατηρείται από το παρόν ΓΠΣ ως ο πληθυσμός κορεσμού της Π.Ε. 6.

Το παρόν ΓΠΣ δεν προτείνει τροποποιήσεις χρήσεων σε οικοδομικά τετράγωνα της Π.Ε. 6. Χρήσεις γενικής κατοικίας έχει το πρόσωπο των Ο.Τ. Γ262 και Γ263 επί της οδού Γρ. Λαμπράκη, καθώς και τα Ο.Τ. Γ259 και Γ260 επί της οδού Τσάμη. Διατηρούνται αναλλοίωτες όλες οι ήδη θεσμοθετημένες κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις, και στα υπόλοιπα (πλην όσων προαναφέρθηκαν) οικοδομικά τετράγωνα διατηρείται ως χρήση η αμιγής κατοικία.

Στον πίνακα Π.3.2.6 που ακολουθεί, αποτυπώνονται όλες οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή για την Π.Ε. 6, βάσει του προγραμματικού πληθυσμιακού μεγέθους των 1.594 κατοίκων. Επιχειρείται ταυτόχρονα μια προσέγγιση αναδιοργάνωσης των κοινόχρηστων χώρων στους οποίους διαπιστώνεται πλεόνασμα ώστε να καλυφθούν ανάγκες στις κατηγορίες κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων που εμφανίζουν έλλειμμα. Συγκεκριμένα, το Ο.Τ. Γ255Α μετατρέπεται σε χώρο παιδικής χαράς και αθλοπαιδιών, που θα εξυπηρετεί τις ανάγκες τόσο της Π.Ε. 6 όσο και της όμορης Π.Ε. 7, που έχει τις αντίστοιχες ανάγκες και στερείται διαθέσιμων χώρων. Ειδικότερα για την παιδική χαρά, καλύπτει και τις ανάγκες της όμορης Π.Ε. 8 στην αντίστοιχη κατηγορία.

Μετά την αναδιοργάνωση, η λειτουργική επάρκεια των χώρων για κοινωνική υποδομή επιτυγχάνεται σε απόλυτο βαθμό, σε όλες τις κατηγορίες χρήσεων που αρχικά εμφανίζουν έλλειμμα.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.6: ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ - ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 6**

| α/α | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ                                     | ΠΡΟΤΑΣΗ Γ.Π.Σ. 2013 |              | ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ |        |                | ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ | ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ |                | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ   | ΕΛΛΕΙΜΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ |
|-----|---|---------------------|--------------|---------------------------------|--------|----------------|---------------------|-----------------|--|----------------|--|--------------------------------|
|     |   | χρήστες             | σταθερό τυπο | Α (μ2)                          | Β (μ2) | αριθμ. μονάδων | Γ (Γ=Β-Α)           | Δ (μ2)          | Ε (μ2)                                     | αριθμ. μονάδων |  |                                |
| 1   | πάρκο   | 1594                | 1,0          | 1594                            | 2040   | 1              | 446                 | -               |  |                |  |                                |
| 2   | πλατεία   | 1594                | 0,5          | 797                             | 1005   | 1              | 208                 | -               |  |                |  |                                |
| 3   | παιδική χαρά  | 1594                | 0,5          | 797                             | 415    | 1              | -382                | 382             | 382  | 1              | Αξιοποίηση του ΟΤ Γ255Α                              | -                              |
| 4   | αστικό πράσινο - ελεύθεροι χώροι - μικρές παιδικές γωνιές | 1594                | 0,25         | 398                             | 3239   | 1              | 2841                | -               |  |                |  |                                |
| 5   | πολιτιστικές λειτουργίες                                  | 1594                | 0,1          | 159                             | -      | -              | -159                | 159             |  |                | Εξυπηρέτηση στον χώρο πολιτισμού του Τοπικού Κέντρου |                                |
| 6   | παιδικοί-βρεφικοί σταθμοί                                 | 80                  | 8 τ.μ.       | 640                             | 950    | 1              | 310                 | -               |  |                |  |                                |
| 7   | αθλητικές γωνιές  | 1594                | 1,0          | 1594                            | -      | -              | -1594               | 1.594           | 1.594                                      | 1              | Αξιοποίηση του ΟΤ Γ255Α                              | -                              |
| 8   | δημοτικά σχολεία  | 159                 | 11 τ.μ.      | 1749                            | 4531   | 1              | 2782                | -               |  |                |  |                                |
| 9   | γυμνάσια - λύκεια   | 143                 | 11 τ.μ.      | 1573                            | 5488   | 1              | 3915                | -               |  |                |  |                                |
| 10  | νηπαγωγεία  | 32                  | 15 τ.μ.      | 480                             | 845    | 1              | 365                 | -               |  |                |  |                                |

### **Π.3.2.7 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 7**

Η Πολεοδομική Ενότητα 7 βρίσκεται κι αυτή στο βορειοδυτικό άκρο του οικισμού, δίπλα στην Π.Ε. 6 και καταλαμβάνει έκταση 60 στρεμμάτων. Οριοθετείται από την οδό Περαιβού (δυτικά), την οδό Γρ. Λαμπράκη (βόρεια), την οδό Σταγειρίτη (ανατολικά) και την οδό Τσάμη (νότια). Ο συντελεστής δόμησης της Π.Ε. 7 είναι 2,1. Το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος κορεσμού ήταν 2.126 κάτοικοι, και διατηρείται από το παρόν ΓΠΣ ως ο πληθυσμός κορεσμού της Π.Ε. 7.

Όπως και στην Π.Ε. 6, το παρόν ΓΠΣ δεν προτείνει τροποποιήσεις χρήσεων σε οικοδομικά τετράγωνα της Π.Ε. 7. Χρήσεις γενικής κατοικίας έχει το πρόσωπο όλων των οικοδομικών τετραγώνων επί των οδών που οριοθετούν την Π.Ε. 7, πλην του Ο.Τ. Γ252 που στο σύνολό του έχει χρήση αμιγούς κατοικίας. Επίσης, το Ο.Τ. Γ249 έχει στο σύνολό του χρήση γενικής κατοικίας. Διατηρούνται αναλλοίωτες όλες οι ήδη θεσμοθετημένες κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις, και στα υπόλοιπα (πλην όσων προαναφέρθηκαν) οικοδομικά τετράγωνα διατηρείται ως χρήση η αμιγής κατοικία.

Στον πίνακα Π.3.2.7 που ακολουθεί, αποτυπώνονται όλες οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή για την Π.Ε. 7, βάσει του προγραμματικού πληθυσμιακού μεγέθους των 2.126 κατοίκων. Επιχειρείται κι εδώ η προσέγγιση αναδιοργάνωσης των κοινόχρηστων χώρων στους οποίους διαπιστώνεται πλεόνασμα ώστε να καλυφθούν ανάγκες στις κατηγορίες κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων που εμφανίζουν έλλειμμα. Μετά την αναδιοργάνωση, η λειτουργική επάρκεια των χώρων για κοινωνική υποδομή επιτυγχάνεται στον μέγιστο δυνατό βαθμό, σε όλες τις κατηγορίες χρήσεων που αρχικά εμφανίζουν έλλειμμα, με την επισήμανση ότι στην περίπτωση της Π.Ε. 7 πολλές από τις ανάγκες σε κοινωνική υποδομή υποχρεωτικά καλύπτονται από τις αντίστοιχες υποδομές των όμορων πολεοδομικών ενοτήτων και του τοπικού κέντρου, καθώς η ίδια στερείται κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων σε μεγάλο βαθμό.

Έτσι, η μετατροπή του Ο.Τ. Γ255Α της Π.Ε. 6 σε χώρο αθλοπαιδιών και παιδική χαρά θα εξυπηρετεί και τις αντίστοιχες ανάγκες της Π.Ε. 7. Επιπλέον, προτείνεται η αξιοποίηση του χώρου πρασίνου του Ο.Τ. Γ251 για τη δημιουργία πλατείας.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.7: ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ - ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 7**

| α/α | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ                                     | ΠΡΟΤΑΣΗ Γ.Π.Σ. 2013 |              | ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ |        |                | ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ | ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ |                | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ   | ΕΛΛΕΙΜΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ |
|-----|---|---------------------|--------------|---------------------------------|--------|----------------|---------------------|-----------------|--|----------------|--|--------------------------------|
|     |   | χρήστες             | σταθερό τυπο | Α (μ2)                          | Β (μ2) | αριθμ. μονάδων | Γ (Γ=Β-Α)           | Δ (μ2)          | Ε (μ2)                                     | αριθμ. μονάδων |  |                                |
| 1   | πάρκο   | 2126                | 1,0          | 2126                            | -      | -              | -2126               | 2126            |  |                | Εξυπηρέτηση στο Τοπικό Κέντρο                        |                                |
| 2   | πλατεία   | 2126                | 0,5          | 1063                            | -      | -              | -1063               | 1063            | 1.049                                      | 1              | Αξιοποίηση του χώρου πρασίνου στο ΟΤ Γ251            | -                              |
| 3   | παιδική χαρά  | 2126                | 0,5          | 1063                            | -      | -              | -1063               | 1063            | 1.063                                      | 1              | Αξιοποίηση του ΟΤ Γ255Α (Π.Ε. 6 )                    | -                              |
| 4   | αστικό πράσινο - ελεύθεροι χώροι – μικρές παιδικές γωνιές | 2126                | 0,25         | 531                             | 1580   | 1              | 1049                | -               |  |                |  |                                |
| 5   | πολιτιστικές λειτουργίες                                  | 2126                | 0,1          | 212                             | -      | -              | -212                | 212             |  |                | Εξυπηρέτηση στον χώρο πολιτισμού του Τοπικού Κέντρου |                                |
| 6   | παιδικοί-βρεφικοί σταθμοί                                 | 106                 | 8 τ.μ.       | 848                             | 557    | 1              | -291                | 291             |  |                | Εξυπηρέτηση στην Π.Ε. 6                              |                                |
| 7   | αθλητικές γωνιές  | 2126                | 1,0          | 2126                            | -      | -              | -2126               | 2126            |  |                | Εξυπηρέτηση στις όμορες Π.Ε.                         |                                |
| 8   | δημοτικά σχολεία  | 212                 | 11 τ.μ       | 2332                            | -      | -              | -2332               | 2332            |  |                | Εξυπηρέτηση στην Π.Ε. 6                              |                                |
| 9   | γυμνάσια - λύκεια   | 191                 | 11 τ.μ       | 2101                            | -      | -              | -2101               | 2101            |  |                | Εξυπηρέτηση στις Π.Ε. 6 & 10                         |                                |
| 10  | νηπαγωγεία  | 42                  | 15 τ.μ       | 630                             | 646    | 1              | 16                  | -               |  |                |  |                                |

### **Π.3.2.8 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 8**

Η Πολεοδομική Ενότητα 8 βρίσκεται νότια των Π.Ε. 6 και 7, σε έκταση 90 στρεμμάτων. Οριοθετείται από την οδό Περαιβού (βορειοδυτικά), την οδό Τσάμη (ανατολικά), την οδό Σταγειρίτη (νοτιοανατολικά) και την οδό Τσέλιου (νότια-νοτιοδυτικά). Ο συντελεστής δόμησης της Π.Ε. 8 είναι 2,1. Το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος κορεσμού ήταν 3.024 κάτοικοι, και διατηρείται από το παρόν ΓΠΣ ως ο πληθυσμός κορεσμού της Π.Ε. 8.

Όπως και προηγουμένως, το παρόν ΓΠΣ δεν προτείνει τροποποιήσεις χρήσεων σε οικοδομικά τετράγωνα της Π.Ε. 8, για τους λόγους που προαναφέρθηκαν. Χρήσεις γενικής κατοικίας έχει το πρόσωπο όλων των οικοδομικών τετραγώνων επί των οδών Τσάμη, Σταγειρίτη και Τσέλιου, ενώ το Ο.Τ. Γ240 έχει χρήση γενικής κατοικίας στο πρόσωπό του επί της οδού Πραϊδη. Επίσης, τα Ο.Τ. Γ241 και Γ246 έχουν στο σύνολό τους χρήση γενικής κατοικίας. Διατηρούνται αναλλοίωτες όλες οι ήδη θεσμοθετημένες κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις, και στα υπόλοιπα (πλην όσων προαναφέρθηκαν) οικοδομικά τετράγωνα διατηρείται ως χρήση η αμιγής κατοικία.

Στον πίνακα Π.3.2.8 που ακολουθεί, αποτυπώνονται όλες οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή για την Π.Ε. 8, βάσει του προγραμματικού πληθυσμιακού μεγέθους των 3.024 κατοίκων. Επιχειρείται κι εδώ η προσέγγιση αναδιοργάνωσης των κοινόχρηστων χώρων στους οποίους διαπιστώνεται πλεόνασμα ώστε να καλυφθούν ανάγκες στις κατηγορίες κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων που εμφανίζουν έλλειμμα. Μετά την αναδιοργάνωση, η λειτουργική επάρκεια των χώρων για κοινωνική υποδομή επιτυγχάνεται στον μέγιστο δυνατό βαθμό, σε όλες τις κατηγορίες χρήσεων που αρχικά εμφανίζουν έλλειμμα πλην των μικρών ελεύθερων χώρων πρασίνου, με την επισήμανση ότι πολλές από τις ανάγκες σε κοινωνική υποδομή υποχρεωτικά καλύπτονται από τις αντίστοιχες υποδομές των όμορων πολεοδομικών ενοτήτων, καθώς η ίδια στερείται κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων σε μεγάλο βαθμό.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.8: ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ - ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 8**

| α/α | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ                                     | ΠΡΟΤΑΣΗ Γ.Π.Σ. 2013 |              | ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ |        | ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ | ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ |        | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ | ΕΛΛΕΙΜΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ                               |                |
|-----|---|---------------------|--------------|---------------------------------|--------|---------------------|-----------------|--|--------|--------------|--|----------------|
|     |   | χρήστες             | σταθερό τυπο | Α (μ2)                          | Β (μ2) | αριθμ. μονάδων      | Γ (Γ=Β-Α)       | Δ (μ2)                                     | Ε (μ2) |              |  | αριθμ. μονάδων |
| 1   | πάρκο   | 3024                | 1,0          | 3024                            | -      | -                   | -3024           | 3024                                       |        |              | Εξυπηρέτηση στο Τοπικό Κέντρο                                |                |
| 2   | πλατεία   | 3024                | 0,5          | 1512                            | 2700   | 1                   | 1188            | -  |        |              |  |                |
| 3   | παιδική χαρά  | 3024                | 0,5          | 1512                            | -      | -                   | -1512           | 1512                                       | 1.460  | 1            | Αξιοποίηση του χώρου πρασίνου στο ΟΤ Γ255Α (Π.Ε. 6 )         | -              |
| 4   | αστικό πράσινο - ελεύθεροι χώροι – μικρές παιδικές γωνιές | 3024                | 0,25         | 756                             | -      | -                   | -756            | 756  |        |              | Εξυπηρέτηση στις όμορες Π.Ε.                                 |                |
| 5   | πολιτιστικές λειτουργίες                                  | 3024                | 0,1          | 302                             | -      | -                   | -302            | 302  |        |              | Εξυπηρέτηση στον χώρο πολιτισμού του Τοπικού Κέντρου         |                |
| 6   | παιδικοί-βρεφικοί σταθμοί                                 | 151                 | 8 τ.μ.       | 1208                            | -      | -                   | -1208           | 1208                                       | 431    | 1            | Εξυπηρέτηση στο Ο.Τ Γ132 της Π.Ε. 10                         | -              |
| 7   | αθλητικές γωνιές  | 3024                | 1,0          | 3024                            | -      | -                   | -3024           | 3024                                       |        |              |  |                |
| 8   | δημοτικά σχολεία  | 302                 | 11 τ.μ       | 3322                            | -      | -                   | -3322           | 3322                                       |        |              | Εξυπηρέτηση στον χώρο δημοτικού σχολείου του Τοπικού Κέντρου |                |
| 9   | γυμνάσια - λύκεια   | 272                 | 11 τ.μ       | 2992                            | -      | -                   | -2992           | 2992                                       |        |              | Εξυπηρέτηση στις Π.Ε. 6 & 10                                 |                |
| 10  | νηπιαγωγεία   | 60                  | 15 τ.μ       | 900                             | 940    | 1                   | 40              | -  |        |              |  |                |



### **Π.3.2.9 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 9**

Η Πολεοδομική Ενότητα 9 βρίσκεται δυτικά της περιφερειακής τάφρου η οποία την αποκόπτει από τον υπόλοιπο οικιστικό ιστό του οικισμού. Οριοθετούμενη από το κοινό όριο με τον Δήμο Θεσσαλονίκης (δυτικά) και την περιφερειακή τάφρο (ανατολικά και νότια), νοτιοδυτικά της Π.Ε. 8 και βόρεια της Π.Ε. 1, καλύπτει έκταση 105 στρεμμάτων και έχει κι αυτή συντελεστή δόμησης 2,1. Το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος κορεσμού ήταν 1.536 κάτοικοι, και διατηρείται από το παρόν ΓΠΣ ως ο πληθυσμός κορεσμού της Π.Ε. 9.

Ομοίως με τις πολεοδομικές ενότητες της βορειοδυτικής πλευράς του οικισμού, το παρόν ΓΠΣ δεν προτείνει τροποποιήσεις χρήσεων σε οικοδομικά τετράγωνα της Π.Ε. 9, για τους λόγους που προαναφέρθηκαν. Χρήσεις γενικής κατοικίας έχουν τα Ο.Τ. Γ234, Γ235, Γ236, Γ216 και Γ217 καθώς και το πρόσωπο των Ο.Τ. Γ211 και Γ212 επί της οδού Εφταλιώτου. Διατηρούνται αναλλοίωτες όλες οι ήδη θεσμοθετημένες κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις, και στα υπόλοιπα (πλην όσων προαναφέρθηκαν) οικοδομικά τετράγωνα διατηρείται ως χρήση η αμιγής κατοικία.

Στον πίνακα Π.3.2.9 που ακολουθεί, αποτυπώνονται όλες οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή για την Π.Ε. 9, βάσει του προγραμματικού πληθυσμιακού μεγέθους των 1.536 κατοίκων. Επιχειρείται κι εδώ η προσέγγιση αναδιοργάνωσης των κοινόχρηστων χώρων στους οποίους διαπιστώνεται πλεόνασμα ώστε να καλυφθούν ανάγκες στις κατηγορίες κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων που εμφανίζουν έλλειμμα. Μετά την αναδιοργάνωση, η λειτουργική επάρκεια των χώρων για κοινωνική υποδομή επιτυγχάνεται στον μέγιστο δυνατό βαθμό, σε όλες τις κατηγορίες χρήσεων που αρχικά εμφανίζουν έλλειμμα.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.9: ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ - ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 9**

| α/α | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ                                     | ΠΡΟΤΑΣΗ Γ.Π.Σ. 2013 |              |        | ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ |                | ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ | ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ |                | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ  | ΕΛΛΕΙΜΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ |
|-----|---|---------------------|--------------|--------|---------------------------------|----------------|---------------------|-----------------|--|----------------|---|--------------------------------|
|     |   | χρήστες             | σταθερό τυπο | A (μ2) | B (μ2)                          | αριθμ. μονάδων | Γ (Γ=B-A)           | Δ (μ2)          | Ε (μ2)                                     | αριθμ. μονάδων |   |                                |
| 1   | πάρκο   | 1.536               | 1,0          | 1536   | -                               | -              | -1.536              | 1.536           |  |                | Αξιοποίηση του χώρου πρασίνου επί της οδού Αιάκου   |                                |
| 2   | πλατεία   | 1.536               | 0,5          | 768    | -                               | -              | -768                | 768             |  |                | Αξιοποίηση του χώρου πρασίνου επί της οδού Αιάκου   |                                |
| 3   | παιδική χαρά  | 1.536               | 0,5          | 768    | 1.170                           | 1              | 402                 | -               |  |                |   |                                |
| 4   | αστικό πράσινο - ελεύθεροι χώροι - μικρές παιδικές γωνιές | 1.536               | 0,25         | 384    | 14.150                          | 2              | 13.766              | -               |  |                | Αξιοποίηση του χώρου πρασίνου επί της οδού Αιάκου για την κάλυψη των αναγκών σε χώρους πρασίνου |                                |
| 5   | πολιτιστικές λειτουργίες                                  | 1.536               | 0,1          | 153    | -                               | -              | -153                | 153             |  |                | Εξυπηρέτηση στον χώρο πολιτισμού του Τοπικού Κέντρου  |                                |
| 6   | παιδικοί-βρεφικοί σταθμοί                                 | 77                  | 8 τ.μ.       | 616    | 728                             | 1              | 112                 | -               |  |                |   |                                |
| 7   | αθλητικές γωνιές  | 1.536               | 1,0          | 1536   | -                               | -              | -1.536              | 1.536           |  |                | Αξιοποίηση του χώρου πρασίνου επί της οδού Αιάκου   |                                |
| 8   | δημοτικά σχολεία  | 153                 | 11 τ.μ       | 1683   | 1.582                           | 1              | -101                | -               |  |                |   |                                |
| 9   | γυμνάσια - λύκεια   | 138                 | 11 τ.μ       | 1518   | 2.010                           | 1              | 492                 | -               |  |                |   |                                |
| 10  | νηπιαγωγεία   | 31                  | 15 τ.μ       | 465    | 456                             | 1              | -9                  | -               |  |                |   |                                |

### **Π.3.2.10 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 10**

Η Πολεοδομική Ενότητα 10 καταλαμβάνει έκταση 333 στρεμμάτων και βρίσκεται μεταξύ των Π.Ε. 3 (από την οποία την χωρίζει το ρέμα) και Π.Ε. 4 (με κοινό όριο την οδό 17<sup>ης</sup> Νοέμβρη), ενώ δυτικά συνορεύει με την Π.Ε. 7 και την ενότητα του πρώην υπερτοπικού κέντρου, και ανατολικά με την ανατολική περιφερειακή οδό. Ο πληθυσμός της ανέρχεται σε 2.540 κατοίκους και ο συντελεστής δόμησης είναι 0,6. Ομοίως με πολλές από τις πολεοδομικές ενότητες της Πυλαίας, δεν υπήρχε δυνατότητα επεκτάσεων με το παρόν ΓΠΣ, συνεπώς διατηρούνται στην πλειοψηφία τους οι υφιστάμενες θεσμοθετημένες χρήσεις εντός της Π.Ε. 10, με λίγες σημειακές τροποποιήσεις που αφορούν σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα και πρόσωπα Ο.Τ. σε οδούς. Η πρόταση προβλέπει την χωρική ενσωμάτωση της περιοχής του πρώην υπερτοπικού κέντρου στην Π.Ε. 10, χωρίς να προσμετρά στο εμβαδόν της την αντίστοιχη έκταση, καθώς αυτή δεν περιλαμβάνει περιοχή κατοικίας.

Αναλυτικότερα, προτείνονται σημειακές τροποποιήσεις χρήσεων που αφορούν σε μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα και πρόσωπα Ο.Τ. σε οδούς, δηλαδή αλλαγή χρήσης από αμιγή σε γενική κατοικία και αντιστρόφως, διατηρώντας το ίδιο ισοζύγιο με την σημερινή αναλογία χρήσεων. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την πρόταση προβλέπεται η χρήση της γενικής κατοικίας στα πρόσωπα όλων των οικοδομικών τετραγώνων επί της οδού 17<sup>ης</sup> Νοέμβρη, καθώς και στα πρόσωπα των Ο.Τ. Γ152, Γ160, Γ162, Γ166 και Γ168 επί της οδού Καπετάν Ντόγρα. Οι υπόλοιπες θεσμοθετημένες κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις διατηρούνται ως έχουν. Στα υπόλοιπα (πλην κοινόχρηστων-κοινωφελών) οικοδομικά τετράγωνα διατηρείται ως χρήση η αμιγής κατοικία.

Στον πίνακα Π.3.2.10 που ακολουθεί, αποτυπώνονται όλες οι ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή για την Π.Ε. 10 και με βάση το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος των 2.540 κατοίκων. Σύμφωνα με τον πίνακα, διαπιστώνεται επάρκεια σε όλες τις κατηγορίες κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων, πλην αυτής του πάρκου, για το οποία η επάρκεια επιτυγχάνεται με αξιοποίηση του Ο.Τ. Γ165.

Επισημαίνεται ότι το παρόν ΓΠΣ ενσωματώνει χωρικά την περιοχή του πρώην Υπεροτοπικού Κέντρου στην Π.Ε. 10, χωρίς να προσμετρά τις αντίστοιχες κοινόχρηστες-κοινωφελείς χρήσεις του σε αυτές της Π.Ε. 10, αλλά τις διατηρεί ως κοινωφελείς χρήσεις διαδημοτικής εμβέλειας. Η μοναδική αλλαγή που προτείνεται με το παρόν ΓΠΣ αφορά στην αντιμετάθεση χρήσεων μεταξύ των Ο.Τ. Γ131 (χώρος δημοτικού σχολείου, 5.700 τ.μ.) και Γ132 (χώρος πολιτιστικού κέντρου, 6.131 τ.μ.), που είναι σχεδόν ισομεγέθη και πλέον αλλάζουν χρήση μεταξύ τους. Με τον τρόπο αυτό το Ο.Τ. Γ131 χαρακτηρίζεται χώρος πολιτιστικού κέντρου και το Ο.Τ. Γ132 χώρος

δημοτικού σχολείου. Η πρόταση προβλέπει την αξιοποίηση των επιπλέον 431 τ.μ. που προκύπτει στο Ο.Τ. Γ132 από την αντιμετάθεση, για τη δημιουργία παιδικού σταθμού εντός του Ο.Τ. Γ132 που θα εξυπηρετεί τις ανάγκες της όμορης Π.Ε. 8, η οποία στερείται αντίστοιχης δομής και δεν υπάρχει η δυνατότητα να εξασφαλιστεί χώρος παιδικού σταθμού εντός αυτής λόγω έλλειψης διαθέσιμης κοινόχρηστης γης. Η αντίστοιχη μείωση των 431 τ.μ. στο εμβαδόν του χώρου πολιτιστικού κέντρου θεωρείται αμελητέα για τη λειτουργία του. Τέλος, διατηρούνται ως έχουν ο χώρος κέντρου υγείας στο Ο.Τ. Γ135, ο χώρος διοίκησης στο Ο.Τ. Γ136 και οι χώροι πλατείας στα Ο.Τ. Γ133 και Γ140, που άλλωστε προβλέπονταν και από το προηγούμενο ΓΠΣ για την εξυπηρέτηση διαδημοτικών αναγκών, και για τον λόγο αυτό δεν υπολογίζονται στο σύνολο της κοινωνικής υποδομής της Π.Ε. 10, παρόλο που χωρικά εντάσσονται πλέον σε αυτήν.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.10: ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ - ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 10**

| α/α | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ                                     | ΠΡΟΤΑΣΗ Γ.Π.Σ. 2013 |              |        | ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ |                | ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ | ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ |                | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ           | ΕΛΛΕΙΜΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ |
|-----|---|---------------------|--------------|--------|---------------------------------|----------------|---------------------|-----------------|--|----------------|------------------------|--------------------------------|
|     |   | χρήστες             | σταθερό τυπο | A (μ2) | B (μ2)                          | αριθμ. μονάδων | Γ (Γ=B-A)           | Δ (μ2)          | Ε (μ2)                                     | αριθμ. μονάδων |                        |                                |
| 1   | πάρκο   | 2.540               | 1,0          | 2.540  | -                               | -              | -2.540              | 2.540           | 3.800                                      | 1              | Αξιοποίηση του ΟΤ Γ165 |                                |
| 2   | πλατεία   | 2.540               | 0,5          | 1.270  | 1.949                           | 1              | 679                 | -               |  |                |                        |                                |
| 3   | παιδική χαρά  | 2.540               | 0,5          | 1.270  | 1.190                           | 1              | -80                 | -               |  |                |                        |                                |
| 4   | αστικό πράσινο - ελεύθεροι χώροι - μικρές παιδικές γωνιές | 2.540               | 0,25         | 952    | 11.149                          | 13             | 10.197              | -               |  |                |                        |                                |
| 5   | πολιτιστικές λειτουργίες                                  | 2.540               | 0,1          | 254    | 1.355                           | 2              | 1.101               | -               |  |                |                        |                                |
| 6   | παιδικό-βρεφικό σταθμοί                                   | 127                 | 8 τ.μ.       | 1.016  | 1.123                           | 1              | 107                 | -               |  |                |                        |                                |
| 7   | αθλητικές γωνιές  | 2.540               | 1,0          | 2.540  | 5.997                           | 1              | 3.457               | -               |  |                |                        |                                |
| 8   | δημοτικά σχολεία  | 254                 | 11 τ.μ.      | 2.794  | 3.194                           | 1              | 400                 | -               |  |                |                        |                                |
| 9   | γυμνάσια - λύκεια   | 229                 | 11 τ.μ.      | 2.519  | 10.459                          | 2              | 7.940               | -               |  |                |                        |                                |
| 10  | νηπιαγωγεία   | 51                  | 15 τ.μ.      | 765    | 900                             | 1              | 135                 | -               |  |                |                        |                                |

### **Π.3.2.11 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 11**

Η πολεοδομική ενότητα 11 υπολογίζεται σε 225 στρέμματα και οριοθετείται από τον αθλητικό πυρήνα, το Μουσικό Λύκειο και την επέκταση της Π.Ε. 1 (βόρεια), τις οδούς Γεννηματά και Ερατούς (δυτικά), το όριο απαλλοτρίωσης της ανατολικής περιφερειακής οδού (νότια και νοτιοανατολικά) και την οδό Εγνατίας (ανατολικά). Στο νοτιοδυτικό άκρο της Π.Ε. 11 θεωρείται προαπαιτούμενο κατά την σύνταξη της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης **ο καθορισμός των απαιτούμενων αποστάσεων από τα Κοιμητήρια Θεσσαλονίκης**. Για τον λόγο αυτό πρέπει είτε να συνταχθεί ειδική υδρογεωλογική μελέτη για την μείωση της προβλεπόμενης πάγιας απόστασης από αυτά σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν.2508/97 είτε να εφαρμοσθεί αυτή ως ελάχιστη απόσταση μεταξύ κοιμητηρίων και σχεδίου πόλης.

Προτείνεται η ένταξη της συγκεκριμένης περιοχής στο σχέδιο πόλης με χρήσεις γενικής κατοικίας (άρθρο 3 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987), με εξαίρεση τις κατηγορίες χρήσεων 4, 10 και 11 του άρθρου.

**Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6.** Επιπλέον αυτού, για την Π.Ε. 11 προτείνεται η **εφαρμογή Κοινωνικού Συντελεστή 0,2**. Με εφαρμογή του Κοινωνικού Συντελεστή (και συνεπώς **συντελεστή δόμησης 0,8**), 35% ποσοστό κοινόχρηστων-κοινωφελών χώρων, 0,8 συντελεστή κορεσμού, ποσοστό κατοικίας στα δομήσιμα 85% και επιθυμητή ωφέλιμη επιφάνεια ανά κάτοικο 35 τ.μ., η πληθυσμιακή χωρητικότητα των 225 στρεμμάτων της Π.Ε. 11 υπολογίζεται σε **2.273 κατοίκους**. Με βάση το παραπάνω πληθυσμιακό μέγεθος υπολογίζονται οι ανάγκες σε κοινωνική υποδομή, που αποτυπώνονται στον πίνακα Π.3.2.11 που ακολουθεί. Οι απαραίτητοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που καταγράφονται ποσοτικά στον πίνακα, αποτυπώνονται ενδεικτικά στον Χάρτη Π.3.1, καθώς ο ακριβής αριθμός των προτεινόμενων μονάδων, η ακριβής θέση και τα τελικά μεγέθη των αντίστοιχων χώρων θα προσδιοριστούν οριστικά από την αντίστοιχη πολεοδομική μελέτη.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.11: ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ - ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 11**  
**(για πληθυσμιακό μέγεθος με εφαρμογή του Κοινωνικού Συντελεστή +0,2)**

| α/α | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ                                     | ΠΡΟΤΑΣΗ Γ.Π.Σ. / 09 |              |        | ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ |                | ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ |        |                | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ                      |  |  |
|-----|---|---------------------|--------------|--------|---------------------------------|----------------|---------------------|-----------------|--------|----------------|-----------------------------------|--|--|
|     |   | χρήστες             | σταθερό-τυπο | Α (μ2) | Β (μ2)                          | αριθμ. μονάδων | Γ (Γ=Β-Α)           | Δ (μ2)          | Ε (μ2) | αριθμ. μονάδων |                                   |  |  |
| 1   | πάρκο   | 2.273               | 1,0          | 2.273  | -                               | -              | -                   | 2.273           |        |                |                                   |  |  |
| 2   | πλατεία   | 2.273               | 0,5          | 1.136  | -                               | -              | -                   | 1.136           |        |                |                                   |  |  |
| 3   | παιδική χαρά  | 2.273               | 0,5          | 1.136  | -                               | -              | -                   | 1.136           |        |                |                                   |  |  |
| 4   | αστικό πράσινο - ελεύθεροι χώροι – μικρές παιδικές γωνιές | 2.273               | 0,25         | 568    | -                               | -              | -                   | 568             |        |                |                                   |  |  |
| 5   | πολιτιστικές λειτουργίες                                  | 2.273               | 0,1          | 227    | -                               | -              | -                   | 227             |        |                |                                   |  |  |
| 6   | παιδικοί-βρεφικοί σταθμοί                                 | 114                 | 8 τ.μ.       | 912    | -                               | -              | -                   | 912             |        | 1              |                                   |  |  |
| 7   | αθλητικές γωνιές  | 2.273               | 1,0          | 2.273  | -                               | -              | -                   | 2.273           |        |                |                                   |  |  |
| 8   | δημοτικά σχολεία  | 227                 | 11 τ.μ       | 2.497  | -                               | -              | -                   | 2.497           |        | 1              |                                   |  |  |
| 9   | γυμνάσια - λύκεια   | 205                 | 11 τ.μ       | 2.255  | -                               | -              | -                   | 2.255           |        | -              | Εξυπηρέτηση στην δομή της Π.Ε. 12 |  |  |
| 10  | νηπιαγωγεία   | 45                  | 15 τ.μ       | 675    | -                               | -              | -                   | 675             |        | 1              |                                   |  |  |

\* Τα μεγέθη των προτεινόμενων κοινόχρηστων –κοινοφελών και οι θέσεις τους όπως φαίνονται στον Χάρτη Π.3.1 είναι ενδεικτικές, και θα προσδιοριστούν ως προς τη θέση και το μέγεθός τους, σύμφωνα με τα μεγέθη του πίνακα, κατά τη σύνταξη του ρυμοτομικού σχεδίου της πολεοδομικής μελέτης.

### **Π.3.2.12 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 12**

Η πολεοδομική ενότητα 12 υπολογίζεται σε 540 στρέμματα και οριοθετείται από το ρέμα – όριο με την Π.Ε. 5 (βόρεια), τις οδούς Γεννηματά και Ερατούς (ανατολικά) και τα όρια απαλλοτρίωσης της ανατολικής περιφερειακής οδού και την λεωφόρου Κ. Καραμανλή (νότια και δυτικά). Η νέα αυτή πολεοδομική ενότητα προτείνεται για ένταξη στο σχέδιο πόλης με επιτρεπόμενες χρήσεις γης αυτές της γενικής κατοικίας (άρθρο 3 του Π.Δ. 3-3-1987, ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987). Στο νοτιοδυτικό άκρο της Π.Ε. 12 θεωρείται προαπαιτούμενο κατά την σύνταξη της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης **ο καθορισμός των απαιτούμενων αποστάσεων από τα Κοιμητήρια Θεσσαλονίκης**. Για τον λόγο αυτό πρέπει είτε να συνταχθεί ειδική υδρογεωλογική μελέτη για την μείωση της προβλεπόμενης πάγιας απόστασης από αυτά σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν.2508/97 είτε να εφαρμοσθεί αυτή ως ελάχιστη απόσταση μεταξύ κοιμητηρίων και σχεδίου πόλης.

**Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6.** Επιπλέον αυτού, για την Π.Ε. 11 προτείνεται η **εφαρμογή Κοινωνικού Συντελεστή 0,2**. Με εφαρμογή του Κοινωνικού Συντελεστή (**συνεπώς συντελεστή δόμησης 0,8**), 35% ποσοστό κοινόχρηστων-κοινωφελών χώρων, 0,8 συντελεστή κορεσμού, ποσοστό κατοικίας στα δομήσιμα 85% και επιθυμητή ωφέλιμη επιφάνεια ανά κάτοικο 35 τ.μ., η πληθυσμιακή χωρητικότητα των 540 στρεμμάτων της Π.Ε. 12 υπολογίζεται σε **5.455 κατοίκους**. Με βάση αυτό το πληθυσμιακό μέγεθος υπολογίζονται οι ανάγκες σε κοινωνική υποδομή, που αποτυπώνονται στον πίνακα Π.3.2.12 που ακολουθεί. Οι απαραίτητοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που καταγράφονται ποσοτικά στον πίνακα, αποτυπώνονται ενδεικτικά στον Χάρτη Π.3.1, καθώς ο ακριβής αριθμός των προτεινόμενων μονάδων, η ακριβής θέση και τα τελικά μεγέθη των αντίστοιχων χώρων θα προσδιοριστούν οριστικά από την αντίστοιχη πολεοδομική μελέτη των νέων πολεοδομικών ενότητων 11 και 12.



**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.12: ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ - ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 12**  
(για πληθυσμιακό μέγεθος με εφαρμογή του Κοινωνικού Συντελεστή +0,2)

| α/α | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ                                     | ΠΡΟΤΑΣΗ Γ.Π.Σ. / 09 |              | ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ |        |                | ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ |        |                | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ |  |  |
|-----|---|---------------------|--------------|---------------------------------|--------|----------------|---------------------|-----------------|--------|----------------|--------------|--|--|
|     |   | χρήστες             | σταθερό τυπο | Α (μ2)                          | Β (μ2) | αριθμ. μονάδων | Γ (Γ=Β-Α)           | Δ (μ2)          | Ε (μ2) | αριθμ. μονάδων |              |  |  |
| 1   | πάρκο   | 5.455               | 1,0          | 5.455                           | -      | -              | -                   | 5.455           |        |                |              |  |  |
| 2   | πλατεία   | 5.455               | 0,5          | 2.727                           | -      | -              | -                   | 2.727           |        |                |              |  |  |
| 3   | παιδική χαρά  | 5.455               | 0,5          | 2.727                           | -      | -              | -                   | 2.727           |        |                |              |  |  |
| 4   | αστικό πράσινο - ελεύθεροι χώροι - μικρές παιδικές γωνιές | 5.455               | 0,25         | 1.364                           | 522    | 2              | -                   | 842             |        |                |              |  |  |
| 5   | πολιτιστικές λειτουργίες                                  | 5.455               | 0,1          | 545                             | -      | -              | -                   | 545             |        |                |              |  |  |
| 6   | παιδικοί-βρεφικοί σταθμοί                                 | 273                 | 8 τ.μ.       | 2.184                           | -      | -              | -                   | 2.184           |        | 2              |              |  |  |
| 7   | αθλητικές γωνιές  | 5.455               | 1,0          | 5.455                           | -      | -              | -                   | 5.455           |        |                |              |  |  |
| 8   | δημοτικά σχολεία  | 545                 | 11 τ.μ.      | 5.995                           | -      | -              | -                   | 5.995           |        | 2              |              |  |  |
| 9   | γυμνάσια - λύκεια   | 491                 | 11 τ.μ.      | 5.401                           | -      | -              | -                   | 5.401           |        | 1              |              |  |  |
| 10  | νηπιαγωγεία   | 109                 | 15 τ.μ.      | 1.635                           | -      | -              | -                   | 1.635           |        | 2              |              |  |  |

\* Τα μεγέθη των προτεινόμενων κοινόχρηστων –κοινοφελών και οι θέσεις τους όπως φαίνονται στον Χάρτη Π.3.1 είναι ενδεικτικές, και θα προσδιοριστούν ως προς τη θέση και το μέγεθός τους, σύμφωνα με τα μεγέθη του πίνακα, κατά τη σύνταξη του ρυμοτομικού σχεδίου της πολεοδομικής μελέτης.

### Π.3.2.13 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 13

Η Π.Ε. 13 αποτελεί περιοχή αμιγούς κατοικίας και ενσωματώνει σε μία ενιαία πολεοδομική ενότητα τον υφιστάμενο οικισμό των «Τοπογράφων» (Β.Δ. 22-11-65, ΦΕΚ 206Δ') και την εφαπτόμενη σε αυτόν περιοχή Villa Rits (Π.Δ.25-08-73, ΦΕΚ 266Δ'), εκτάσεις που αμφότερες αποτελούν ήδη δομημένες περιοχές με ίδιον καθεστώς. Έως σήμερα, οι δύο αυτές οικιστικές περιοχές είχαν αντιμετωπισθεί από το ΓΠΣ του οικισμού Πανοράματος της Κοινότητας Πανοράματος (ΦΕΚ 355Δ'/14-4-1994) και όχι από το ΓΠΣ του οικισμού Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας (ΦΕΚ 811Δ'/14-11-1988). Σύμφωνα λοιπόν με το ΓΠΣ Πανοράματος, οι περιοχές αυτές είναι τμήμα της πολεοδομικής ενότητας 5 με συνολικό εμβαδόν 24,26 Ha, στην οποία πέραν των δύο παραπάνω οικιστικών περιοχών περιλαμβάνονται και επεκτάσεις σχεδίου πόλης, που χωρικά εμπίπτουν εντός των ορίων του πρώην Δήμου Πανοράματος. Μετά την οργάνωση των ΟΤΑ σύμφωνα με το Σχέδιο «Καποδίστριας» το 1997, εκ του συνόλου των 243 περίπου στρεμ. της παραπάνω Π.Ε. 5, οι εκτάσεις που διοικητικά εντάχθηκαν στον πρώην Δήμο Πυλαίας ήταν η περιοχή Villa Rits (45 στρεμ.) καθώς και τα 80 εκ των 120 στρεμ. του οικισμού «Τοπογράφων», ενώ αντίθετα οι επεκτάσεις της Π.Ε. 5 του ΓΠΣ Πανοράματος και το βόρειο τμήμα του οικισμού «Τοπογράφων» (40 στρεμ.) βρέθηκαν εντός των ορίων του πρώην Δήμου Πανοράματος. Έτσι, το διοικητικό όριο των δύο πρώην Δήμων και νυν δημοτικών ενοτήτων του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη τέμνει τον οικισμό «Τοπογράφων» κατά τη διεύθυνση της οδού Νυμφών.

Επομένως, δεδομένων των παραπάνω ιδιομορφιών, η πρόταση του παρόντος ΓΠΣ αντιμετωπίζει χωρικά ως μία ενιαία πολεοδομική ενότητα (Π.Ε. 13) το σύνολο των παραπάνω περιοχών που έχουν δομηθεί ως εντός σχεδίου περιοχές, δηλαδή τα 165 στρεμ. που αποτελούν το άθροισμα του συνόλου του οικισμού «Τοπογράφων» (120 στρεμ.) και των 45 στρεμ. της Villa Rits, καθώς τα 40 στρεμ. του οικισμού «Τοπογράφων» που διοικητικά ανήκουν στην Δ.Ε. Πανοράματος δεν δύνανται να εξαιρεθούν της Π.Ε. 13, διότι αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα του οικισμού.

Παρόλα αυτά, όσον αφορά τις ανάγκες της σε κοινόχρηστα και κοινωφελή, η παρούσα πρόταση λαμβάνει υπόψη τα ανάλογα δεδομένα όπως αυτά ορίστηκαν από τον πίνακα αναγκών σε κ.χ.-κοινωφελή της Π.Ε. 5 του ΓΠΣ Πανοράματος, βάσει του οποίου το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος ανερχόταν σε 1.890 κατοίκους, με αναφορά φυσικά στο σύνολο της έκτασης των 243 στρεμ. Αυτό κρίνεται ορθότερο δεδομένης της σημερινής κατάστασης, όπου ο οικισμός «Τοπογράφων» και η Villa Rits έχουν ήδη δομηθεί και μάλιστα χωρίς να προβλεφθούν οι αντίστοιχες ανάγκες σε κοινόχρηστους-κοινωφελείς χώρους (μόλις 7 στρεμ. σε σύνολο 120 στρεμ. στον

οικισμού «Τοπογράφων» και καθόλου στη Villa Rits). Επιπρόσθετα, η προβλεπόμενη περιοχή επέκτασης της Π.Ε.5 του ΓΠΣ Πανοράματος, εντός της οποίας θα χωροθετούνταν όλες οι απαραίτητες κοινόχρηστες-κοινωφελείς χρήσεις της πολεοδομικής ενότητας, ουδέποτε υλοποιήθηκε με οργανωμένη πολεοδόμηση, αλλά αντίθετα δομήθηκε -και μάλιστα σε πολύ μεγάλο ποσοστό- ως εκτός σχεδίου περιοχή αλλά παρόλα αυτά με σημαντική πυκνότητα δόμησης και υπό το καθεστώς υπερβάσεων και παραβάσεων των όρων δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές. Ως εκ τούτου, η περιοχή της επέκτασης έχει σε μεγάλο βαθμό ήδη δομηθεί και ακόμη κι αν μελλοντικά υλοποιηθεί η οργανωμένη πολεοδόμησή της, είναι αμφίβολο αν θα δύνανται να εξασφαλιστούν σε επάρκεια οι αντίστοιχοι χώροι κοινόχρηστων-κοινωφελών αναγκών ώστε να καλυφθούν οι σημερινές ανάγκες των οικιστικών περιοχών «Τοπογράφων» και Villa Rits.

Επομένως, με δεδομένα τα παραπάνω και συνυπολογίζοντας τις τρέχουσες ανάγκες των ήδη δομημένων περιοχών («Τοπογράφοι» και Villa Rits) αλλά και το γεγονός ότι εντός αυτών δεν δύναται πλέον να εξασφαλιστεί γη για κοινωνική υποδομή καθώς έχουν δομηθεί στο σύνολό τους, λαμβάνεται ως προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος για την Π.Ε. 13 το ποσοστό των 1.890 κατοίκων που αναλογεί στα 165 στρεμ. αυτής, δηλαδή 1.284 κάτοικοι. Η πληθυσμιακή διαφορά μεταξύ 1.890 και 1.284 κατοίκων (606 κάτοικοι) αφορά συνακόλουθα τις μη υλοποιηθείσες ακόμη επεκτάσεις που είχαν προταθεί με το ΓΠΣ Πανοράματος. Εν κατακλείδι, ο υπολογισμός των αναγκών σε κοινωνική υποδομή και κοινόχρηστους χώρους, στα πλαίσια της τροποποίησης του ΓΠΣ Πυλαίας με τον Ν.2508/97, γίνεται με προγραμματικό μέγεθος τους 1.284 κατοίκους.

Η Π.Ε. 13 αποτελεί περιοχή αμιγούς κατοικίας και ο συντελεστής δόμησης διατηρείται σε 0,4 όπως προέβλεπε και το ΓΠΣ Πανοράματος, και που αναφέρεται ουσιαστικά στον οικισμό «Τοπογράφων» καθώς η έκταση της Villa Rits δομήθηκε ήδη στο σύνολό της (με Σ.Δ. 0,55).

**Για τη νέα Π.Ε. 13 προτείνεται η ένταξη στο σχέδιο έκτασης 8,5 στρεμ.** που βρίσκεται στο νοτιοανατολικό άκρο του οικισμού Τοπογράφων, η οποία ιδιοκτησιακά ανήκει στο ελληνικό δημόσιο, ώστε να καλυφθούν οι ανάγκες σε υποδομές κοινόχρηστων-κοινωφελών όπως προκύπτουν στον παρακάτω πίνακα αναγκών. Οι απαραίτητοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που καταγράφονται ποσοτικά στον πίνακα, αποτυπώνονται ενδεικτικά στον Χάρτη Π.3.1, καθώς η ακριβής θέση και τα τελικά μεγέθη των αντίστοιχων χώρων θα προσδιοριστούν οριστικά από την αντίστοιχη πολεοδομική μελέτη.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.13: ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ - ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 13**

| α/α | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ                                     | ΠΡΟΤΑΣΗ Γ.Π.Σ. 2013 |              |        | ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ |                | ΕΠΑΡΚΕΙΑ  | ΑΝΑΓΚΑΙΑ |        |                | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ  |  |  |
|-----|---|---------------------|--------------|--------|---------------------------------|----------------|-----------|----------|--------|----------------|---|--|--|
|     |   | χρήστες             | σταθερό τυπο | Α (μ2) | Β (μ2)                          | αριθμ. μονάδων | Γ (Γ=Β-Α) | Δ (μ2)   | Ε (μ2) | αριθμ. μονάδων |   |  |  |
| 1   | πάρκο   | 1.284               | 1,0          | 1.284  | -                               | -              | -1.284    | 1.284    |        | 1              | Κάλυψη των αναγκών στην έκταση των 4.330 τ.μ. (η μία παιδική χαρά θα χωροθετηθεί στην επέκταση) |  |  |
| 2   | πλατεία   | 1.284               | 0,5          | 642    | -                               | -              | -642      | 642      |        | 1              |   |  |  |
| 3   | παιδική χαρά  | 1.284               | 0,5          | 642    | -                               | -              | -642      | 642      |        | 2              |   |  |  |
| 4   | αστικό πράσινο - ελεύθεροι χώροι - μικρές παιδικές γωνιές | 1.284               | 0,25         | 321    | 4.330                           | 1              | 4.099     | -        |        |                | Κάλυψη των αναγκών στην επέκταση  |  |  |
| 5   | πολιτιστικές λειτουργίες                                  | 1.284               | 0,1          | 129    | -                               | -              | -129      | 129      |        | 1              | Κάλυψη των αναγκών στην έκταση του νηπιαγωγείου   |  |  |
| 6   | παιδικό-βρεφικοί σταθμοί                                  | 65                  | 8 τ.μ.       | 520    | -                               | -              | -520      | 520      |        | 2              | Κάλυψη των αναγκών στην έκταση του νηπιαγωγείου   |  |  |
| 7   | αθλητικές γωνιές  | 1.284               | 1,0          | 1.284  | -                               | -              | -1.284    | 1.284    |        |                | Κάλυψη των αναγκών στην έκταση των 4.330 τ.μ.   |  |  |
| 8   | δημοτικά σχολεία  | 129                 | 11 τ.μ.      | 1.419  | -                               | -              | -1.419    | 1.419    |        | 1              | Κάλυψη των αναγκών στην επέκταση  |  |  |
| 9   | γυμνάσια - λύκεια   | 116                 | 11 τ.μ.      | 1.276  | -                               | -              | -1.276    | 1.276    |        | 1              | Κάλυψη των αναγκών στην επέκταση  |  |  |
| 10  | νηπιαγωγεία   | 26                  | 15 τ.μ.      | 390    | 1.303                           | 1              | 1.750     | -        |        | 1              |   |  |  |

\* Τα μεγέθη των προτεινόμενων κοινόχρηστων –κοινοφελών και οι θέσεις τους όπως φαίνονται στον Χάρτη Π.3.1 είναι ενδεικτικές, και θα προσδιοριστούν ως προς τη θέση και το μέγεθός τους, σύμφωνα με τα μεγέθη του πίνακα, κατά τη σύνταξη του ρυμοτομικού σχεδίου της πολεοδομικής μελέτης.

#### **Π.3.2.14 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 14**

Η νέα υπό ένταξη Πολεοδομική Ενότητα 14 καλύπτει έκταση 740 στρεμμάτων, και βρίσκεται στο νότιο τμήμα της Δ.Ε. Πυλαίας, ανάμεσα στην Λεωφόρο Γεωργικής Σχολής (δυτικά), την οδό Αντ.Τρίτση (βόρεια), την οδό Χάλκης (ανατολικά) και την οδό Ασκληπιού (νότια).

Όπως προαναφέρθηκε στην παράγραφο Π.2.1.5, η Π.Ε. 14 προτείνεται για ένταξη στο σχέδιο πόλης ως περιοχή κεντρικών λειτουργιών πόλης, δηλαδή καθορίζονται χρήσεις του άρθρου 4 του Π.Δ. 3-3-1987 (ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987), με εξαίρεση διακριτό πυρήνα 90 στρεμ. για το οποίο προβλέπεται η χρήση της αμιγούς κατοικίας, κατά το άρθρο 2 του Π.Δ. 3-3-1987 (ΦΕΚ 166Δ'/6-3-1987). Η χρήση της κατοικίας επιτρέπεται επίσης και στην υπόλοιπη έκταση των κεντρικών λειτουργιών, αλλά με ποσοστό 25%, που αντιστοιχεί σε 163 στρεμ. (επί των 650 που αφορούν τις κεντρικές λειτουργίες πόλης). Ως εκ τούτου, η χρήση της κατοικίας επιτρέπεται σε σύνολο 253 στρεμ. εντός της Π.Ε. 14.

Για την Π.Ε. 14 προβλέπεται ποσοστό κοινόχρηστων-κοινοφελών της τάξης του 35% και συντελεστής δόμησης 0,4. Συνεπώς, για 0,8 συντελεστή κορεσμού, ποσοστό κατοικίας στα δομήσιμα 85% και επιθυμητή ωφέλιμη επιφάνεια ανά κάτοικο 35 τ.μ., η πληθυσμιακή χωρητικότητα των 253 στρεμμάτων της Π.Ε. 14 στα οποία επιτρέπεται η κατοικία, υπολογίζεται σε 1.278 κατοίκους. Με βάση το πληθυσμιακό αυτό μέγεθος υπολογίζονται οι ανάγκες σε κοινωνική υποδομή, που αποτυπώνονται στον πίνακα Π.3.2.14 που ακολουθεί. Οι απαραίτητοι κοινόχρηστοι και κοινοφελείς χώροι που καταγράφονται ποσοτικά στον πίνακα, αποτυπώνονται ενδεικτικά στον Χάρτη Π.3.1, καθώς ο ακριβής αριθμός των προτεινόμενων μονάδων, η ακριβής θέση και τα τελικά μεγέθη των αντίστοιχων χώρων θα προσδιοριστούν οριστικά από την αντίστοιχη πολεοδομική μελέτη.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.14: ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ - ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 14**

| α/α | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ                                     | ΠΡΟΤΑΣΗ Γ.Π.Σ. 2013 |              |        | ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ |                | ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ |        |                | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ |  |  |
|-----|---|---------------------|--------------|--------|---------------------------------|----------------|---------------------|-----------------|--------|----------------|--------------|--|--|
|     |   | χρήστες             | σταθερό τυπο | A (μ2) | B (μ2)                          | αριθμ. μονάδων | Γ (Γ=B-A)           | Δ (μ2)          | Ε (μ2) | αριθμ. μονάδων |              |  |  |
| 1   | πάρκο   | 1.278               | 1,0          | 1.278  | -                               | -              | -                   | 1.278           |        |                |              |  |  |
| 2   | πλατεία   | 1.278               | 0,5          | 639    | -                               | -              | -                   | 639             |        |                |              |  |  |
| 3   | παιδική χαρά  | 1.278               | 0,5          | 639    | -                               | -              | -                   | 639             |        |                |              |  |  |
| 4   | αστικό πράσινο - ελεύθεροι χώροι - μικρές παιδικές γωνιές | 1.278               | 0,25         | 320    | -                               | -              | -                   | 320             |        |                |              |  |  |
| 5   | πολιτιστικές λειτουργίες                                  | 1.278               | 0,1          | 128    | -                               | -              | -                   | 128             |        |                |              |  |  |
| 6   | παιδικοί-βρεφικοί σταθμοί                                 | 64                  | 8 τ.μ.       | 512    | -                               | -              | -                   | 512             |        | 1              |              |  |  |
| 7   | αθλητικές γωνιές  | 1.278               | 1,0          | 1.278  | -                               | -              | -                   | 1.278           |        |                |              |  |  |
| 8   | δημοτικά σχολεία  | 128                 | 11 τ.μ.      | 1.408  | -                               | -              | -                   | 1.408           |        | 1              |              |  |  |
| 9   | γυμνάσια - λύκεια   | 115                 | 11 τ.μ.      | 1.265  | -                               | -              | -                   | 1.265           |        | 1              |              |  |  |
| 10  | νηπιαγωγεία   | 26                  | 15 τ.μ.      | 390    | -                               | -              | -                   | 390             |        | 1              |              |  |  |

\* Τα μεγέθη των προτεινόμενων κοινόχρηστων –κοινοφελών και οι θέσεις τους όπως φαίνονται στον Χάρτη Π.3.1 είναι ενδεικτικές, και θα προσδιοριστούν ως προς τη θέση και το μέγεθός τους, σύμφωνα με τα μεγέθη του πίνακα, κατά τη σύνταξη του ρυμοτομικού σχεδίου της πολεοδομικής μελέτης.

### **Π.3.2.15 - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 15**

Η Πολεοδομική Ενότητα 15 προτείνεται ως περιοχή ένταξης στο σχέδιο πόλης στην οποία θα αναπτυχθούν αστικές κεντρικές λειτουργίες σε συνδυασμό με χρήσεις τουρισμού-αναψυχής για την ανάκτηση του παραλιακού μετώπου. Βασικός στόχος του σχεδιασμού είναι η ανάκτηση του παραλιακού μετώπου και η απόδοσή του στους χρήστες όχι μόνο του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη αλλά ολόκληρου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης.

Η Π.Ε. 15 καλύπτει έκταση 590 στρεμ. στην νοτιοδυτική πλευρά του Δήμου και οριοθετείται από την ακτογραμμή (δυτικά), την περιφερειακή τάφρο που αποτελεί και το όριο με τον Δήμο Καλαμαριάς (βόρεια), την λεωφόρο Γεωργικής Σχολής (ανατολικά), και το νότιο όριο της έκτασης των πρώην εγκαταστάσεων ΒΙΑΜΥΛ (νότια).

Προτείνονται οι εξής χρήσεις από το περιεχόμενο των άρθρων 4, 8 και 9 του Π.Δ. 3/6-3-1987 (ΦΕΚ 166 Δ'):

- Ξενώνες – ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
- Κατοικία (σε ποσοστό 25% επί της έκτασης των χρήσεων τουρισμού-αναψυχής)
- Εμπορικά καταστήματα, υπεραγορές και πολυκαταστήματα
- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες
- Κτίρια και εγκαταστάσεις διοίκησης
- Εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις
- Πρατήρια καυσίμων επιτρέπονται μόνο επί του μετώπου της Λεωφ. Γεωργικής Σχολής

Η χρήση της κατοικίας επιτρέπεται μόνο στην έκταση των χρήσεων τουρισμού-αναψυχής, αλλά με ποσοστό 25%, που αντιστοιχεί σε 73 στρεμ. (επί των 290 που αφορούν τις περιοχές τουρισμού-αναψυχής). Για την Π.Ε. 15 προβλέπεται ποσοστό κοινόχρηστων-κοινωφελών της τάξης του 35% και συντελεστής δόμησης 0,4. Συνεπώς, για 0,8 συντελεστή κορεσμού, ποσοστό κατοικίας στα δομήσιμα 85% και επιθυμητή ωφέλιμη επιφάνεια ανά κάτοικο 35 τ.μ., η πληθυσμιακή χωρητικότητα των 73 στρεμμάτων της Π.Ε. 15 στα οποία επιτρέπεται η κατοικία, υπολογίζεται σε 366 κατοίκους. Με βάση το πληθυσμιακό αυτό μέγεθος υπολογίζονται οι ανάγκες σε κοινωνική υποδομή, που αποτυπώνονται στον πίνακα Π.3.2.15 που ακολουθεί. Οι

ανάγκες των κοινωφελών υποδομών (εκπαίδευση, πρόνοια) που καταγράφονται ποσοτικά στον πίνακα, θα εξυπηρετούνται από τις δομές της όμορης Π.Ε. 14 καθώς το πληθυσμιακό μέγεθος της Π.Ε. 15 δεν επαρκεί για την ανάπτυξη βιώσιμων δομών εκπαίδευσης-πρόνοιας εντός αυτής. Όσον αφορά στους κοινόχρηστους χώρους, η ακριβής θέση και τα τελικά μεγέθη θα προσδιοριστούν οριστικά από την αντίστοιχη ειδική πολεοδομική μελέτη.

Για τις παραπάνω χρήσεις τουρισμού-αναψυχής και κεντρικών λειτουργιών πόλης, προτείνεται μια κλιμακωτή χωρικά ανάπτυξη, όσον αφορά δηλαδή στην χωροθέτηση τους εντός της Πολεοδομικής Ενότητας. Συγκεκριμένα, προτείνεται η χωροθέτηση των ηπιότερων χρήσεων εγγύτερα στην παραλιακή ζώνη, και των λιγότερο ήπιων χρήσεων πλησιέστερα στον οδικό άξονα (Λεωφ. Γεωργικής Σχολής). Η συγκεκριμένη χωροθέτηση των χρήσεων με έμφαση στην επικράτηση των ηπιότερων χρήσεων όσο πλησιάζουμε προς τη θάλασσα, συντελεί με τη σειρά της στην διασφάλιση, διάνοιξη και ανάδειξη του παραλιακού μετώπου, σε συνδυασμό και με την προτεινόμενη δημιουργία ενός κεντρικού πεζόδρομου ανάμεσα στη γραμμή αιγιαλού και παραλίας. Ειδικά στη ζώνη κατά μήκος της Περιφερειακής Τάφρου, οι χρήσεις προτείνεται να είναι οι ίδιες με αυτές που προβλέπονται στην υπάρχουσα μελέτη της Περιφερειακής Τάφρου.

Επιπλέον, για την ανάδειξη του παραλιακού μετώπου προτείνεται η δημιουργία πάρκου και διευρυμένης ζώνης χώρων πρασίνου κατά μήκος της παραλίας (παράλληλα με τον παραλιακό πεζόδρομο), καθώς επίσης και η δημιουργία μιας κεντρικής πλατείας που σε συνδυασμό με περιμετρικούς μικρότερους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου και δίκτυο μικρότερων πεζοδρόμων θα συντελέσουν στην ανάδειξη της περιοχής.

Όσον αφορά τις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, εκτός του κύριου παραλιακού πεζόδρομου και το δίκτυο πεζοδρόμων, προτείνεται και η δημιουργία μιας συλλεκτήριας οδού η οποία θα ενώνει εσωτερικά τις οδούς Μ.Αντύπα, Τρίτη και Λητούς με ισόπεδους κόμβους επί της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής, ενώ θα συνδέεται και με την προβλεπόμενη προέκταση της οδού Πόντου του όμορου Δήμου Καλαμαριάς, ώστε να εξασφαλίζεται η απρόσκοπτη πρόσβαση στις εγκαταστάσεις του Μετρό Θεσσαλονίκης. Επιπροσθέτως, το οδικό δίκτυο εντός της Πολεοδομικής Ενότητας 15 προτείνεται να οργανωθεί έτσι ώστε να μην χρησιμοποιείται από διερχόμενη κίνηση της Λεωφ. Γεωργικής Σχολής, και για τα σημεία όπου θα προταθεί οδικό δίκτυο παράλληλο με την Λεωφ. Γεωργικής Σχολής προτείνονται ταυτόχρονα νησίδες και χώροι πρασίνου για την καλύτερη λειτουργία και την αποφυγή της διερχόμενης κίνησης.



Όσον αφορά τους χώρους στάθμευσης, προτείνεται να υπάρχουν υπόγειοι χώροι στάθμευσης τόσο κάτω από κοινόχρηστους χώρους όσο και σε κάθε κτίριο στην περιοχή, σύμφωνα πάντα με τις διατάξεις του Π.Δ. 350/96.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Π.3.2.15: ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ - ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 15**

| α/α | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ                                     | ΠΡΟΤΑΣΗ Γ.Π.Σ. 2013 |              |        | ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ |                | ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ |        |                | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ  |  |  |
|-----|---|---------------------|--------------|--------|---------------------------------|----------------|---------------------|-----------------|--------|----------------|---|--|--|
|     |   | χρήστες             | σταθερό τυπο | A (μ2) | B (μ2)                          | αριθμ. μονάδων | Γ (Γ=B-A)           | Δ (μ2)          | Ε (μ2) | αριθμ. μονάδων |   |  |  |
| 1   | πάρκο   | 366                 | 1,0          | 366    | -                               | -              | -                   | 366             |        |                | Η εξυπηρέτηση των κοινωφελών αναγκών θα γίνεται από τις δομές της Π.Ε. 14, δεδομένου ότι για τα μεγέθη της Π.Ε. 15 δεν προκύπτουν βιώσιμες δομές.<br><br>Για τους χώρους πρασίνου και αθλητισμού, οι ανάγκες προφανώς καλύπτονται από το ευρύτερο πλέγμα κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται για την Π.Ε. 15 και θα καθοριστούν επακριβώς με την ειδική πολεοδομική μελέτη. |  |  |
| 2   | πλατεία   | 366                 | 0,5          | 183    | -                               | -              | -                   | 183             |        |                |   |  |  |
| 3   | παιδική χαρά  | 366                 | 0,5          | 183    | -                               | -              | -                   | 183             |        |                |   |  |  |
| 4   | αστικό πράσινο - ελεύθεροι χώροι - μικρές παιδικές γωνιές | 366                 | 0,25         | 320    | -                               | -              | -                   | 320             |        |                |   |  |  |
| 5   | πολιτιστικές λειτουργίες                                  | 366                 | 0,1          | 128    | -                               | -              | -                   | 128             |        |                |   |  |  |
| 6   | παιδικό-βρεφικό σταθμοί                                   | 18                  | 8 τ.μ.       | 144    | -                               | -              | -                   | 144             |        |                |   |  |  |
| 7   | αθλητικές γωνιές  | 366                 | 1,0          | 366    | -                               | -              | -                   | 366             |        |                |   |  |  |
| 8   | δημοτικά σχολεία  | 37                  | 11 τ.μ.      | 407    | -                               | -              | -                   | 407             |        |                |   |  |  |
| 9   | γυμνάσια - λύκεια   | 33                  | 11 τ.μ.      | 363    | -                               | -              | -                   | 363             |        |                |   |  |  |
| 10  | νηπιαγωγεία   | 8                   | 15 τ.μ.      | 120    | -                               | -              | -                   | 120             |        |                |   |  |  |

### Π.3.3 ΔΙΚΤΥΑ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ - ΥΠΟΔΟΜΩΝ

#### Οδικό Δίκτυο

Η Δ.Ε. Πυλαίας δέχεται σημαντική διερχόμενη κυκλοφορία με υψηλό ποσοστό βαρέων οχημάτων ιδιαίτερα στο τμήμα της Περιφερειακής οδού. Επιπρόσθετα, ο κυκλοφοριακός φόρτος σε σημαντικούς άξονες οι οποίοι εξυπηρετούν ολόκληρο το ΠΣΘ π.χ. Λεωφόρος Γεωργικής Σχολής, οδός Πυλαίας-Θέρμης. Η αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου στις οδούς αυτές σχετίζεται άμεσα με την ανάπτυξη δραστηριοτήτων σε περιοχές όπως του «Πατριαρχικού» αλλά και όλης της εκτός σχεδίου περιοχής της Δ.Ε. Πυλαίας που περικλείεται από την περιφερειακή τάφρο έως το ύψος της διασταύρωσης “Πράσινα Φανάρια” επί της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής. Οι δραστηριότητες αυτές εξυπηρετούν ολόκληρο το ΠΣΘ με αποτέλεσμα την έλξη μεγάλου αριθμού μετακινήσεων από και προς τις εγκαταστάσεις αυτές.

Οι περισσότεροι δρόμοι δεν έχουν τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά που επιβάλλει ο ρόλος τους μέσα στο οδικό δίκτυο. Σε αρκετούς από αυτούς δεν υπάρχουν διαμορφωμένα κράσπεδα και πεζοδρόμια ενώ σε άλλους τα πεζοδρόμια δεν επαρκούν για τη ασφαλή κίνηση των πεζών. Ιδιαίτερα στην εκτός σχεδίου περιοχή του «Πατριαρχικού» οι οδοί παρουσιάζουν ανεπαρκή γεωμετρικά χαρακτηριστικά και ελλιπή σήμανση.

Γενικά τα κυκλοφοριακά προβλήματα που παρουσιάζονται στην περιοχή της Δ.Ε. Πυλαίας είναι αποτέλεσμα της υψηλής εξάρτησης από τα Ι.Χ. αυτοκίνητα που οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην ελλιπή κάλυψη της περιοχής από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς σε συνδυασμό με την ραγδαία οικιστική και άλλη ανάπτυξη π.χ. εγκαταστάσεις εμπορικές, ψυχαγωγίας, υγείας κλπ.

Η δημιουργία της Εξωτερικής Περιφερειακής Οδού (που δεν θα διέρχεται εντός των ορίων της Δ.Ε.) καθώς και η νέα σύνδεση με την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Πολυγύρου (έξοδος από Ανατολική Περιφερειακή στο ύψος της οδού Εγνατίας), οι οποίες θα αποτελούν ελεύθερες λεωφόρους, θα συντελέσουν στην αποσυμφόρηση ορισμένων κύριων οδικών αξόνων της Δ.Ε. Πυλαίας (στην εκτός σχεδίου περιοχή) που χρησιμοποιούνται σήμερα για διαμπερή κυκλοφορία όπως η Ανατολική Περιφερειακή Οδός (μεγάλος φόρτος οχημάτων και βαρέων οχημάτων), η Λεωφόρος Γεωργικής Σχολής (σύνδεση με αεροδρόμιο "Μακεδονία"), Τζων Κένεντι (δρόμος προς Πανόραμα επίσης με μεγάλο φόρτο οχημάτων) και παλαιά οδό Θεσσαλονίκης - Θέρμης.

Όσον αφορά την περιοχή αστικών κεντρικών λειτουργιών (Π.Ε. 14), η διάνοιξη της προτεινόμενης δευτερεύουσας αρτηρίας θα βοηθήσει στην καλύτερη κυκλοφορία στη συγκεκριμένη περιοχή. Η προτεινόμενη δευτερεύουσα αρτηρία θα ξεκινά από την διασταύρωση της οδού Γεωργικής Σχολής με την υφιστάμενη οδό Ασκληπιού με

ισόπεδο κόμβο (κόμβος ΙΚΕΑ) θα συνεχίζει επί της οδού Χάλκης και στο ύψος της Φίλκεραμ θα διακλαδώνεται προς τις οδούς Λητούς (σύνδεση με Λεωφ. Γεωργική Σχολής και Π.Ε. 15) και Αντώνη Τρίτση (σύνδεση με Μ.Αντύπα).

Όσον αφορά το προτεινόμενο οδικό δίκτυο στις περιοχές επεκτάσεων (Π.Ε 11, 12, 13, 14 και 15), το οριστικό τοπικό οδικό δίκτυο σε κάθε Π.Ε. θα προσδιοριστεί από τις αντίστοιχες πολεοδομικές μελέτες, παρόλα αυτά το παρόν ΓΠΣ διατυπώνει κάποιες προτάσεις για συλλεκτήριες οδούς, και συγκεκριμένα:

Στις Πολεοδομικές Ενότητες 11 και 12 προτείνεται η δημιουργία συλλεκτήριας οδού η οποία θα ξεκινά από την οδό Εγνατίας (στο ύψος του Μουσικού Λυκείου), θα συνεχίζει παράλληλα με το όριο επέκτασης της Π.Ε 11 (νοτίως του Αθλητικού Πυρήνα τύπου Β) έως την οδό Ερατούς. Έπειτα θα συνεχίζει επί της οδού Ερατούς νότια προς την Π.Ε 12 έως την οδό Λασκαράτου, και στην συνέχεια στην οδό Κουντουριώτου έως τα όρια με την Πολεοδομική Ενότητα 5.

Στην Πολεοδομική Ενότητα 13 η οδός Ανοίξεως θα αποτελεί την συλλεκτήρια οδό εντός της πολεοδομικής ενότητας, ενώ στη συνέχεια θα ακολουθεί την υφιστάμενη οδό Σπ. Μουστακλή έως την περιοχή της "Τεχνόπολης".

Στην Πολεοδομική Ενότητας 14 ισχύουν όσα προαναφέρθηκαν για τις συνδέσεις με τις οδούς Λητούς και Αντ. Τρίτση.

Στην Πολεοδομική Ενότητας 15 προτείνεται η δημιουργία κεντρικού πεζόδρομου ανάμεσα στη γραμμή αιγιαλού και παραλίας, έτσι ώστε να διασφαλιστεί η διάνοιξη και ανάδειξη του παραλιακού μετώπου. Επιπλέον, όπως περιγράφηκε πιο πάνω προτείνεται μια συλλεκτήρια οδός για την καλύτερη εξυπηρέτηση της περιοχής. Επιπλέον, προτείνεται η σύνδεση της οδού Χανίων του Δήμου Καλαμαριάς με την οδό Αντώνη Τρίτση διαμέσω της Π.Ε. 15, με στόχο την βελτίωση της πρόσβασης στον σταθμό μετεπιβίβασης του Μετρό που μελλοντικά θα δημιουργηθεί στην περιοχή της Καλαμαριάς.

Τέλος, επισημαίνεται ότι διατηρείται ως έχει το υφιστάμενο δίκτυο πεζοδρόμων σε όλες τις πολεοδομικές ενότητες του Δήμου Πυλαίας.

### **Στάθμευση**

Όπως έχει αναλυτικότερα περιγραφεί στο Α' Στάδιο της μελέτης ΓΠΣ, οι περισσότεροι δρόμοι στην Δ.Ε. Πυλαίας δεν έχουν τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά που επιβάλει ο ρόλος τους μέσα στο οδικό δίκτυο. Σε αρκετούς από αυτούς δεν υπάρχουν καν διαμορφωμένα κράσπεδα και πεζοδρόμια ενώ σε άλλους τα πεζοδρόμια δεν επαρκούν για τη ασφαλή κίνηση των πεζών, ενώ και η διασφάλιση χώρων για δημιουργία εσοχών παρόδιας στάθμευσης στα πεζοδρόμια είναι πρακτικά αδύνατη. 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 της Πυλαίας.

Η έλλειψη θέσεων στάθμευσης θα αντιμετωπιστεί με την δημιουργία τόσο υπαίθριων χώρων στάθμευσης στους κοινόχρηστους χώρους που κατά την φάση της ανάλυσης αναφέρονταν ως «λειτουργικά μη αξιοποιήσιμοι» λόγω της διέλευσης της γραμμής υψηλής τάσης της ΔΕΗ, η οποία θα απομακρυνθεί, αλλά και με την πρόταση για δημιουργία υπογείων χώρων στάθμευσης κάτω από συγκεκριμένα Ο.Τ. με υπέργεια χρήση πλατείας, τόσο υφιστάμενα όσο και προτεινόμενα.

Τα οικοδομικά τετράγωνα στα οποία προτείνεται να δύνανται να κατασκευαστούν υπόγειοι χώροι στάθμευσης είναι αυτά των οποίων η υπέργεια χρήση είναι χώρος πλατείας, και συγκεκριμένα: το Ο.Τ. Γ646 στην Π.Ε. 4, το Ο.Τ. Γ256 στην Π.Ε. 6, το Ο.Τ. Γ251 στην Π.Ε. 7, το Ο.Τ. Γ242 στην Π.Ε. 8, τα Ο.Τ. Γ67 και Γ69 στην Π.Ε. 2, το Ο.Τ. Γ262 στην Π.Ε. 1, και τα Ο.Τ. Γ133 και Γ140 στην περιοχή του Τοπικού Κέντρου.

Στα περισσότερα από τα οικοδομικά τετράγωνα τα οποία ήταν χαρακτηρισμένα ως χώροι πρασίνου εξαιτίας της διέλευσης από αυτά της γραμμής υψηλής τάσης και των πυλώνων της ΔΕΗ, προτείνεται να δημιουργηθούν χώροι στάθμευσης. Ειδικότερα:

- Στην Πολεοδομική Ενότητα 1 τα Ο.Τ. Γ269, Γ270α και Γ271α.
- Στην Πολεοδομική Ενότητα 2 τα Ο.Τ. Γ229, Γ232, Γ236α, Γ237α, Γ244α, Γ246α και Γ251α.
- Στην Πολεοδομική Ενότητα 3 τα Ο.Τ. Γ191Β, Γ203α, Γ210 και Γ217.
- Στην Πολεοδομική Ενότητα 10 τα Ο.Τ. Γ144α, Γ148α, Γ151α, Γ152α, Γ160α, Γ161α και το υπολειπόμενο τμήμα του Γ164.

Επισημαίνεται ότι σε όλες τις περιοχές οικιστικών επεκτάσεων, στα πλαίσια των πολεοδομικών μελετών, θα πρέπει να προβλεφθούν οι απαραίτητοι υπέργειοι και υπόγειοι χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση του πληθυσμού και την αποφυγή αναβίωσης των φαινομένων προβληματικών συνθηκών στάθμευσης που παρατηρούνται στον υφιστάμενο οικισμό της Πυλαίας. Ειδικότερα, 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 οικισμό της Πυλαίας 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 της

Δ.Ε. Πυλαίας να αντιστοιχεί στα ελάχιστα όρια τ.μ. επιφανείας του κτιρίου ανά θέση στάθμευσης.

### **Λοιπά δίκτυα υποδομών**

Προτείνεται η 100% κάλυψη όλων των νέων πολεοδομικών ενοτήτων της Δ.Ε. Πυλαίας από το δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης/όμβριων, καθώς και η επέκταση του ενεργειακού και τηλεπικοινωνιακού δικτύου σε όλες τις περιοχές επεκτάσεων. Συνεπώς θα πρέπει να συνταχθούν οι αντίστοιχες μελέτες επέκτασης του ενεργειακού και τηλεφωνικού δικτύου, όπως και των δικτύων ύδρευσης και αποχέτευσης/όμβριων. Όλες οι προτεινόμενες επεκτάσεις των δικτύων υποδομών αποτυπώνονται στους αντίστοιχους Χάρτες Π.3.3, με ενδεικτικές χαράξεις των επεκτάσεων των δικτύων στις νέες πολεοδομικές ενότητες.

### **Π.3.4 ΑΣΦΑΛΕΙΑ - ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ**

Υποδομές πρόληψης και ελαχιστοποίησης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές (σεισμούς, πλημμύρες, θεομηνίες κλπ) προτείνονται 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. Όλοι οι παραπάνω προτεινόμενοι χώροι αποτυπώνονται στους Χάρτες Π.3.3.

Επίσης, στα πλαίσια της εκπόνησης των μελετών πολεοδόμησης των νέων πολεοδομικών ενοτήτων θα πρέπει να συνταχθούν παράλληλα μελέτες υδρογεωλογικές-οριοθέτησης των ρεμάτων και γεωτεχνικές μελέτες, που θα προτείνουν τους όρους και απαγορεύσεις δόμησης σε συγκεκριμένες αποστάσεις από τα ρέματα, και θα ελέγχουν την αντοχή και παραμορφωσιμότητα των εδαφών (ΕΑΚ 2000 και 2004) των προς πολεοδόμηση περιοχών.