

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

ΑΘΗΝΑ : 26.8.2020
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : 9^η
ΠΡΑΞΗ : 60
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Ε. Μπακογιάννης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Γ. Καφήρα (κωλυομένου του τακτικού μέλους), Θ. Γαλάνη, Θ. Ψυχογιός, Α. Σκάρλα, Π. Βουλέλλης Ν. Τριανταφυλλόπουλος

ΘΕΜΑ : Δήμος Θεσσαλονίκης

Ολοκλήρωση Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΠΣΕ) τους Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) του Εκθεσιακού Κέντρου Θεσσαλονίκης (ΔΕΘ) μετά τη δημοσιοποίησή του και την υποβολή ενστάσεων.

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Παρουρέθηκαν (α) από το Δήμο Θεσσαλονίκης ο Δήμαρχος κος Κ. Ζέρβας, ο κος Μήτρου Τεχνικός Σύμβουλος και η κα Δαναδιάδου αν. Προϊσταμένη του Τμήματος Αστικού Σχεδιασμού, (β) από τη ΔΕΘ ο κ. Ταμπάκης με τον μελετητή κ. Δούμα, (γ) η Προϊσταμένη της Δ/σης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών & Περιαστικών Περιοχών του Υ.Π.ΕΝ. κα Διαμαντοπούλου, οι οποίοι αποχώρησαν προ της ψηφοφορίας επί του θέματος.

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη την από 24.8.2020 εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και άκουσε τους παρευρισκόμενους γνωμοδότησε ομόφωνα ως εξής:

I. Την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Εκθεσιακού Κέντρου Θεσσαλονίκης (ΔΕΘ) σύμφωνα με τα άρθρα 8 και 10 του ν. 4447/2016 όπως ισχύει, με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Θεσσαλονίκης στα ΟΤ της Διεθνούς Έκθεσης Θεσσαλονίκης, με την κατάργηση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, κοινοχρήστων και οικοδομήσιμων χώρων και τον καθορισμό νέων ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, κοινόχρηστων και οικοδομήσιμων χώρων, περιγραμμάτων δόμησης, τομέων όρων δόμησης και χρήσεων γης, γραμμή διαχωρισμού χρήσης στην περιοχή του ΑΑΜΘ, ελεύθερων χώρων πρασίνου καθώς και ελεύθερου χώρου σε κοινή χρήση, όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στο διάγραμμα κλ. 1:1000 που συνοδεύει την παρούσα.

II. Τον καθορισμό χρήσεων γης ως εξής:

Τομείς I και II: Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του άρθρου 4 του ΠΔ 59/2018 και ειδικότερα,

- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, Εκθεσιακά Κέντρα
- Γραφεία Διοίκησης του Εκθεσιακού Κέντρου
- Αναψυχή, εστιατόρια, αναψυκτήρια ως συνοδή χρήση εντός του όγκου των κτιρίων
- Υπαίθριοι χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων, εκθέσεων και συνάθροισης κοινού
- Πράσινο - ελεύθεροι χώροι
- Γωνιές Ανακύκλωσης
- Υπόγειοι χώροι στάθμευσης

Τομέας III: Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του άρθρου 4 του ΠΔ 59/2018 και ειδικότερα,

- Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών, εξαιρουμένων των υπεραγορών, εμπορικών κέντρων και πολυκαταστημάτων

- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Γραφεία, τράπεζες
- Αναψυχή, εστιατόρια, αναψυκτήρια
- Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
- Υπαίθριοι χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων εκθέσεων και συνάθροισης κοινού
- Γωνιές Ανακύκλωσης
- Υπόγειοι χώροι στάθμευσης
- Κτίρια στάθμευσης

Τομέας IV: Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του άρθρου 4 του ΠΔ 59/2018 και ειδικότερα,

- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, Εκθεσιακά Κέντρα
- Συνεδριακά Κέντρα
- Αναψυχή, εστιατόρια, αναψυκτήρια, ως συνοδή χρήση εντός του όγκου των κτιρίων
- Υπαίθριοι χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων εκθέσεων και συνάθροισης κοινού
- Γωνιές Ανακύκλωσης
- Υπόγειοι χώροι στάθμευσης

Τομέας V: Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του άρθρου 4 του ΠΔ 59/2018 και ειδικότερα,

- Αναψυχή, εστιατόρια, αναψυκτήρια
- Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Υπαίθριοι χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων, εκθέσεων και συνάθροισης κοινού
- Πράσινο - ελεύθεροι χώροι
- Δευτερεύον δίκτυο κοινοχρήστων χώρων – χώρων σε κοινή χρήση
- Γωνιές Ανακύκλωσης
- Υπόγειοι χώροι στάθμευσης

Στα διατηρούμενα κτίρια Μουσείου, Πύργου ΟΤΕ και Περιπτέρου Αγροτικής Τράπεζας επιτρέπεται ο καθορισμός χρήσεων της κατηγορίας «κεντρικές λειτουργίες πόλης» επιπλέον των ανωτέρω, μετά από σύμφωνη γνώμη του ΚΕΣΑ, υπό την προϋπόθεση πως συνάδουν με τη μορφολογία του διατηρούμενου κτιρίου.

Ο χώρος σε κοινή χρήση που περιβάλλεται με μωβ γραμμή και στοιχεία 1, T4, T3, 2, T28, T27, 1, παραμένει μονίμως ελεύθερα προσβάσιμος στο κοινό και δεν εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 10 του ΝΟΚ.

Ο υπόλοιπος αδόμητος και ελεύθερος χώρος του τομέα V δύναται να περιφραχθεί και για μικρά χρονικά διαστήματα εκάστου έτους να απαγορεύεται η απρόσκοπτη χρήση του από το κοινό, προς εξυπηρέτηση των σκοπών της ΔΕΘ. Τμήμα έως 250 τ.μ. του παραπάνω ελεύθερου χώρου δύναται να χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση του νέου κτιρίου αναψυχής.

Τομέας VI: Ειδικές Χρήσεις - Αθλητικές Εγκαταστάσεις του άρθρου 13 ου ΠΔ 59/2018 και ειδικότερα:

- Αθλητικές Εγκαταστάσεις. Επιτρέπονται μόνο Μεγάλες και Ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις
- Χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων, εκθέσεων και συνάθροισης κοινού
- Υπαίθριοι χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων, εκθέσεων και συνάθροισης κοινού
- Πράσινο - ελεύθεροι χώροι
- Γωνιές Ανακύκλωσης

Επιπλέον των ανωτέρω, επιτρέπονται οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την καλύτερη λειτουργία των εγκαταστάσεων (όπως κυλικεία, αναψυκτήρια, χώροι εστίασης, μικρά καταστήματα αθλητικών ειδών, μουσειακοί αθλητικοί χώροι).

III. Τον καθορισμό όρων δόμησης ως εξής:

1. Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση = 96.000 τ.μ. στο σύνολο του Οικοδομικού Τετραγώνου μη προσμετρούμενης της υφισταμένης δόμησης του Αλεξάνδρειου Αθλητικού Μεγάλου Θεσσαλονίκης.

Στο χώρο του Αλεξάνδρειου Αθλητικού Μελάθρου Θεσσαλονίκης διατηρείται η υπάρχουσα δόμηση, με δυνατότητα επιπλέον δόμησης 100 τμ για κατασκευή Η/Μ εγκαταστάσεων και κατασκευή εξόδων διαφυγής μέχρι 16τ.μ. έκαστη εκτός του περιγράμματος δόμησης.

2. Ποσοστό Κάλυψης = 45% στο σύνολο του Οικοδομικού Τετραγώνου

3. Τομέας Ι

3.α. Περιοχή δόμησης Ι.1: Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση = 38.000,00 τ.μ.

3.β. Περιοχή δόμησης Ι.2: Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση = 14.000,00 τ.μ.

Στον τομέα Ι ορίζεται μέγιστο ύψος κτιρίων 18 μ.

4. Τομέας ΙΙ

Περιοχή δόμησης ΙΙ.1: Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση = 15.000,00 τ.μ.

Μέγιστο ύψος κτιρίων 12 μ.

5. Τομέας ΙΙΙ

Περιοχή δόμησης ΙΙΙ.1: Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση = 35.000,00 τ.μ.

Μέγιστο ύψος κτιρίων:

- 32 μ. για κτίρια τουριστικών καταλυμάτων, εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων

- 18 μ. για κτίρια εμπορικών καταστημάτων και αναψυχής

- 14 μ. για κτίρια γραφείων , τραπεζών

6. Τομέας ΙV

Περιοχή δόμησης ΙV.1: Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση = 25.000,00 τ.μ.

Μέγιστο ύψος κτιρίων:

- 18 μ. για το κτίριο του συνεδριακού κέντρου

- 12 μ. για εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων και εκθεσιακά κέντρα

7. Τομέας V

Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση = Η υφιστάμενη δόμηση των διατηρούμενων κτιρίων εντός περιγραμμάτων δόμησης δηλαδή των κτιρίων

- Μακεδονικού Μουσείου Σύγχρονης Τέχνης (ΜΜΣΤ),

- Πύργου του ΟΤΕ,

- Περιπτέρου Αγροτικής Τράπεζας (ESSO PAPPAS),

η δόμηση των οποίων συμπεριλαμβάνεται στη συνολική μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση της παρ. 1.α. του παρόντος.

Επιπλέον των ανωτέρω επιτρέπεται η ανέγερση νέου κτιρίου με χρήση αναψυχής μέχρι 250 τ.μ. και η προσθήκη κατ' επέκταση του περιγράμματος δόμησης του ΜΜΣΤ ή και καθ' ύψος αυτού, μέγιστης συνολικής επιπλέον επιφάνειας 300 τ.μ.

Μέγιστο ύψος κτιρίων:

- 6 μ. πλέον του υφισταμένου ύψους του κτιρίου ΜΜΣΤ σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος

- 5 μ. για το νέο κτίριο αναψυχής

8. Τομέας VI

Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση = Η υφιστάμενη δόμηση του διατηρούμενου Αλεξάνδρειου Αθλητικού Μελάθρου Θεσσαλονίκης, η οποία δεν προσμετράται στην συνολικά επιτρεπόμενη δόμηση της παρ. 1.α. του παρόντος.

Επιπλέον επιτρέπονται οι εξής κατασκευές:

- έως 100 τ.μ. για ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις

- απολήξεις κατακόρυφων εξόδων κινδύνου του υπόγειου χώρου έως 16 τ.μ. έκαστη

IV. Τον καθορισμό ειδικών όρων ως εξής:

1. Τα νέα κτίρια που θα προκύψουν ως αποτέλεσμα αρχιτεκτονικού διαγωνισμού ορίζονται ως κτίρια ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης και εμπίπτουν στις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 13 του ΝΟΚ όπως ισχύει.

2. Επιτρέπεται η υπέργεια σύνδεση των κτιρίων των τομέων όρων δόμησης I, II, III και IV με κατασκευή μέγιστου ύψους 4μ., εφόσον το ελεύθερο ύψος μεταξύ του διαμορφωμένου εδάφους και της υπέργειας σύνδεσης είναι τουλάχιστον 5μ.
3. Επιτρέπεται η σύνδεση της στάσης ΜΕΤΡΟ (σταθμός Σιντριβάνι/Εκθεση) με ελαφριά αναστρέψιμη κατασκευή με την περιοχή δόμησης III.1.
4. Η Γωνιά Ανακύκλωσης της ΔΕΘ θα χωροθετηθεί σε έναν από τους τομείς χρήσεων, μετά από σχετική μελέτη που θα προσδιορίσει την ακριβή της θέση.
5. Για τα κτίρια προς κατεδάφιση, εφαρμόζεται η παρ. 3 και 8 του άρθρου 6 του ΝΟΚ
6. Στο σύνολο της περιοχής διενεργείται αρχαιολογικός έλεγχος κατά τις εκσκαφές.
7. Σε καμία φάση κατασκευής δεν επιτρέπεται η υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης των 96.000 τ.μ.
8. Για τις αρχιτεκτονικές μελέτες των νέων κτιρίων και κατασκευών καθώς και αυτών που αφορούν σε επεμβάσεις στα διατηρούμενα κτίρια, γνωμοδοτεί το ΚΕΣΑ.
9. Της έγκρισης περιβαλλοντικών όρων ή/και υποβολής Πρότυπων Περιβαλλοντικών Δεσμεύσεων οποιασδήποτε κτιριακής εγκατάστασης εντός του χώρου της ΔΕΘ, προηγείται η υποβολή Ειδικής κυκλοφοριακής μελέτης σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη ΣΜΠΕ, η οποία θα εκτιμήσει τις ειδικότερες συγκοινωνιακές υποδομές και εξυπηρετήσεις καθώς και τους απαιτούμενους χώρους και θέσεις στάθμευσης.
10. Ο Δήμος υποχρεούται αμέσως μετά την έγκριση του υπό αναθεώρηση ΓΠΣ Θεσσαλονίκης, να προωθήσει άμεσα την τροποποίηση του σχεδίου στην περιοχή της Αγίας Φωτεινής προκειμένου να διορθωθεί η ρυμοτομία στο οικοδομικό τετράγωνο που δημιουργείται στη συμβολή των οδών Εγνατία – 3^{ης} Σεπτεμβρίου – Γρ. Λαμπράκη. Μέχρι την ανωτέρω τροποποίηση του σχεδίου, για την απρόσκοπτη αδειοδότηση της λειτουργίας των χώρων στάθμευσης και της έγκρισης εισόδου – εξόδου για την εξυπηρέτηση του Αλεξάνδρειου Μέγαθρου, ως πλάτος της οδού που διαχωρίζει το δημιουργούμενο ΟΤ με το ΟΤ της ΔΕΘ που εγκρίνεται με το παρόν σχέδιο, λαμβάνεται το υλοποιημένο πλάτος της οδού Γρ. Λαμπράκη.
11. Προκειμένου να εκδοθεί άδεια δόμησης στην περιοχή του παρόντος σχεδίου, θα πρέπει να έχει προηγηθεί η έγκριση της απαιτούμενης υδραυλικής μελέτης της περιοχής. Τα αναγκαία έργα αντιπλημμυρικής προστασίας και οι όροι υλοποίησης τους θα οριστούν στην Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων του Εκθεσιακού Κέντρου.

Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στο ΕΠΣ και τη ΣΜΠΕ του παρόντος.

- V. Την προώθηση του θέματος στο ΣτΕ για την έκδοση του σχετικού Π. Δ/τος.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ