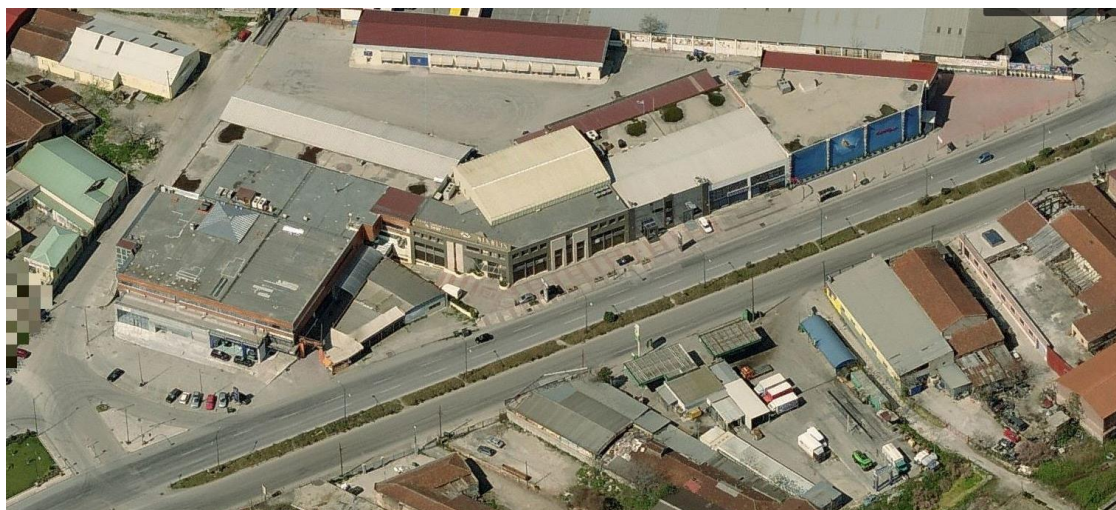


ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΕΙΔΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Ε.Π.Σ.)

ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ «THESSIS»



ΤΕΥΧΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ: Λ. Μωυσίδης - Ο. Εγγλέζος Α.Ε.

ΜΕΛΕΤΗ: **Project4**
cooperation development I.K.E.

Βούλγαρη 50 (4^{ος} όροφος),
542 48, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Τ. 231600 7727, F.231600 7726
Email: info@pr4.gr
www.project4.eu



Σεπτέμβριος 2021

Project4 I.K.E.
ΠΑΡΟΧΗ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΕΜΗ: 133335206000
ΒΟΥΛΓΑΡΗ 50, Τ.Κ. 54 248 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
ΑΦΜ: 800635900 Δ.Ο.Υ. Ζ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Τηλ: 2316.007.727 - Fax: 2316.007.726 - Email: info@pr4.gr

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
1. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ .	5
1.1. Χωρικά επίπεδα αναφοράς.....	5
1.2. Αναγνώριση περιοχής επέμβασης	7
1.3. Θέση και ρόλος της ευρύτερης περιοχής μελέτης.....	8
1.4. Δημογραφικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης	10
1.4.1. Πληθυσμιακή εξέλιξη	10
1.4.2. Δημογραφικοί δείκτες	12
1.5. Οικονομικά και αναπτυξιακά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης	14
1.6. Κοινωνικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης.....	16
1.7. Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης	18
1.7.1. Υδρογραφικό δίκτυο της ευρύτερης περιοχής μελέτης	19
1.7.2. Στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής	21
1.8. Πολιτιστικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης	23
1.9. Κοινωνικές υποδομές της ευρύτερης περιοχής μελέτης.....	24
1.10. Βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής της ευρύτερης περιοχής μελέτης	25
1.10.1. Μεταφορικά δίκτυα υποδομής.....	25
1.10.2. Δίκτυο ύδρευσης.....	27
1.10.3. Δίκτυο αποχέτευσης.....	27
1.10.4. Απορρίμματα.....	28
1.10.5. Δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας	29
1.10.6. Δίκτυο τηλεπικοινωνιών	29
1.10.7. Δίκτυο φυσικού αερίου.....	29
2. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ.....	30
2.1. Κατευθύνσεις ανωτέρων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού	30
2.1.1. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.....	30
2.1.2. Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης	32
2.1.3. Αναθεώρηση του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.....	35
2.1.4. Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης.....	37
2.2. Ευρωπαϊκές Στρατηγικές.....	39
2.2.1. Στρατηγική «ΕΥΡΩΠΗ 2020»	39
2.2.2. Πολιτική συνοχής	41
2.2.3. Εδαφική Ατζέντα της Ευρωπαϊκής Ένωσης 2020	42
2.3. Συμφωνία Εταιρικής Σχέσης (ΕΣΠΑ) 2021-2027.....	44
2.4. Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας 2014-2020.....	46
2.5. Σχέδια Στρατηγικού Χαρακτήρα για το ΠΣΘ	48
2.5.1. Στρατηγική Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης Θεσσαλονίκης (ΟΧΕ – ΒΑΑ).....	48
2.5.2. Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας Θεσσαλονίκης (ΣΒΑΚ)	48
2.6. Ένταξη της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή.....	51

3. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ, ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗ ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	53
3.1. Ρυθμιστικό πλαίσιο	53
3.2. Θεσμοθετημένες και υφιστάμενες χρήσεις γης στο σύνολο της ζώνης άμεσης επιρροής.....	53
3.2.1. Υφιστάμενες χρήσεις γης στο σύνολο της ζώνης άμεσης επιρροής.....	53
3.2.2. Θεσμοθετημένες χρήσεις γης στο σύνολο της ζώνης άμεσης επιρροής.....	54
3.3. Θεσμικό πλαίσιο δόμησης στο σύνολο της ζώνης άμεσης επιρροής.....	56
3.4. Μνημεία στη ζώνη άμεσης επιρροής.....	57
3.5. Οικιστική Ανάπτυξη και Παραγωγικές δραστηριότητες	58
3.6. Φυσικό τοπίο στη ζώνη άμεσης επιρροής.....	58
3.7. Υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα βασικά δίκτυα υποδομής στη ζώνη άμεσης επιρροής.....	59
3.7.1. Οδικό δίκτυο.....	59
3.7.2. Μεταφορικό δίκτυο δημοσίων συγκοινωνιών	60
3.7.3. Δίκτυο ύδρευσης.....	60
3.7.4. Δίκτυο αποχέτευσης.....	61
3.8. Συγκρούσεις χρήσεων γης στην περιοχή μελέτης	62
3.9. Ιδιοκτησιακό καθεστώς στην περιοχή μελέτης	62
3.10. Δομημένο Περιβάλλον και Ανάλυση Κτιριακού Αποθέματος	63
4. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ	64
4.1. Συμπεράσματα Αξιολόγησης	64
4.1.1. Αξιολόγηση χωροταξικών και πολεοδομικών δεδομένων	64
4.1.2. Αξιολόγηση αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών	66
4.2. Τεκμηρίωση επενδυτικής ταυτότητας, χρήσεων γης και χωρικού προορισμού	68
4.3. Διατύπωση βασικών αρχών προτεινόμενης λύσης	70
5. ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ	72
5.1. Χωρικός προορισμός – Προτεινόμενες χρήσεις γης	72
5.2. Όροι και Περιορισμοί Δόμησης.....	72
5.3. Κατάσταση Δομημένου Περιβάλλοντος	73
5.4. Καθορισμός οδικού δικτύου - καθορισμός δικτύων κοινής ωφέλειας	76
5.5. Διερεύνηση Γεωλογικής Καταλληλότητας	76
6. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ Ε.Π.Σ.	77
6.1. Φορέας εφαρμογής του Ε.Π.Σ. - Απαιτούμενα έργα και μελέτες.....	77
6.2. Χρονοδιαγράμματα και προϋπολογισμοί έργων.....	77

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η μελέτη με τίτλο: «Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο Συγκροτήματος Κτιρίων THESSIS», ανατέθηκε από την «Λ. Μωυσίδης - Ο. Εγγλέζος» Ανώνυμη Εταιρεία Τουριστικών, Εργοληπτικών και Εμπορικών Επιχειρήσεων, στην Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία «Project4», που εκπροσωπείται νόμιμα από τον Τζιάγκαλο Ιωάννη, Μηχανικό Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, MSc. Η σύμβαση υπογράφηκε μεταξύ των δύο μερών την 27^η Απριλίου 2021, σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διαδικασίες που ορίζει η σχετική νομοθεσία.

Η μελέτη εκπονήθηκε στο πλαίσιο της ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας σύμφωνα με την Υ.Α. 27022/2017 «Τεχνικές Προδιαγραφές Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ.) του Ν.4447/2016» (ΦΕΚ 1976Β/7-6-2017) και έλαβε υπόψη της, τις δεσμεύσεις και τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων βαθμίδων χωρικού σχεδιασμού.

Τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (μετονομάστηκαν έτσι με τον πρόσφατο Ν. 4685/2020 από Ειδικά Χωρικά Σχέδια) αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται οι χρήσεις γης, οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται, ώστε να καταστούν οι επιλεγμένες περιοχές κατάλληλες είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων, είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και έργων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας.

Η μελέτη του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) περιλαμβάνει την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων στην ευρύτερη περιοχή για την οποία συντάσσεται το Ε.Π.Σ., τη διατύπωση των εναλλακτικών προτάσεων της χωρικής οργάνωσης της περιοχής επέμβασης και την τελική πρόταση που προκρίνεται από το φορέα κίνησης της διαδικασίας καθώς και την αιτιολόγηση της επιλογής της.

Για τη δημιουργία των χαρτών και των διαγραμμάτων, πάνω στα οποία, βάσει των προδιαγραφών, μεταφέρθηκε η χωρική και πολεοδομική πληροφορία, πραγματοποιήθηκαν επιτόπιες επίγειες μετρήσεις και αποτυπώσεις τον Ιούνιο του 2021. Το προβολικό σύστημα των χαρτών και διαγραμμάτων της μελέτης είναι το ΕΓΣΑ 87.

Το τεύχος του κειμένου της μελέτης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου Συγκροτήματος Κτιρίων «THESSIS» συνοδεύουν οι χάρτες:

- Α3.1. Θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής
- Α3.2. Πολιτιστική Κληρονομιά στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής
- Α3.3. Δίκτυα Υποδομής στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής
- Π.1. Πρόταση Χωρικού Προορισμού Περιοχής Επέμβασης

Στην εκπόνηση της μελέτης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου Συγκροτήματος Κτιρίων «THESSIS» συμμετείχαν οι:

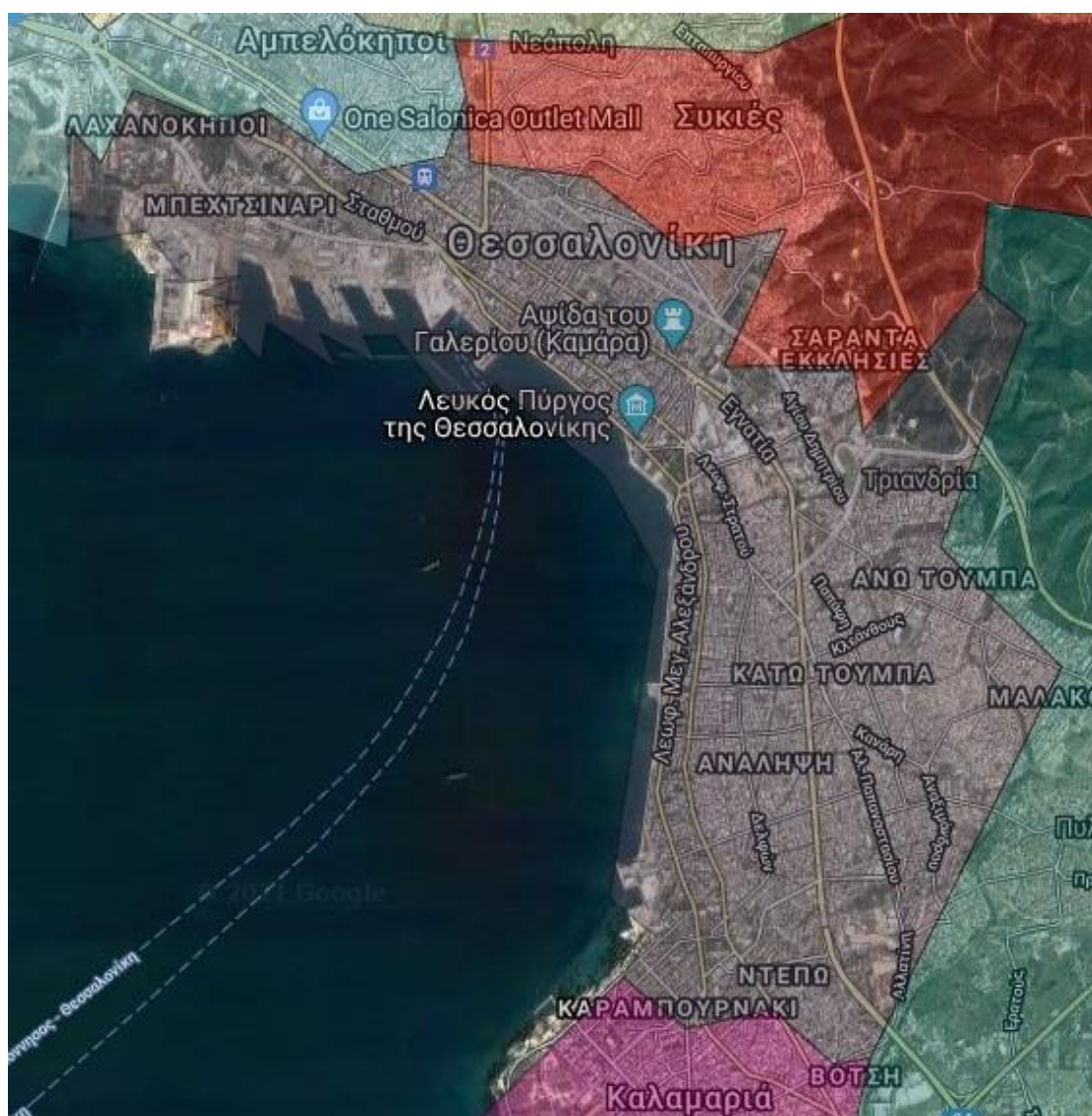
- Νίκος Κουτσομάρκος, Μηχανικός Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, MSc.
- Γιάννης Τζιάγκαλος, Μηχανικός Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, MSc.
- Λίλα (Αγλαΐα) Γρηγορίου, Μηχανικός Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, MSc.

1. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

1.1. Χωρικά επίπεδα αναφοράς

Η μελέτη του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) του Συγκροτήματος Κτιρίων «THESSIS» συντάσσεται με βάση την υπ' αριθμ. 27022/6-6-2017 Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ.) του Ν. 4447/2016» (ΦΕΚ 1976Β/7-6-2017) και συνοδεύεται από Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία εκπονείται με βάση τα αναφερόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β/2006) και εγκρίνεται με το ίδιο Προεδρικό Διάταγμα που θα εγκριθεί και το Ε.Π.Σ., σύμφωνα με την παράγραφο 3γ του άρθρου 8 του Ν. 4447/2016.

Βάσει των εγκεκριμένων τεχνικών προδιαγραφών των μελετών Ε.Π.Σ., η παρούσα μελέτη συντάσσεται σε τρία επίπεδα αναφοράς, τα οποία έχουν ως εξής:



Εικόνα 1.1: Το όριο της ευρύτερης περιοχής μελέτης

α) **Χωρικό επίπεδο της ευρύτερης περιοχής μελέτης:** Ως ευρύτερη περιοχή μελέτης θεωρείται το σύνολο της Δημοτικής Ενότητας του οικείου Καλλικρατικού Δήμου, άρα για

την περίπτωση μας είναι η Δ.Ε. Θεσσαλονίκης. Στην Δ.Ε. Θεσσαλονίκης υπάρχει εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΦΕΚ 420Δ/27-4-1993), οπότε σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ε.Π.Σ. όπου υπάρχει Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) το όριο της ευρύτερης περιοχής ταυτίζεται με το όριο του εγκεκριμένου ΓΠΣ. Συνεπώς, ως ευρύτερη περιοχή μελέτης ορίζεται αρχικά η Δ.Ε. Θεσσαλονίκης, αλλά στην παρούσα μελέτη εξετάζεται ολόκληρος ο Δήμος Θεσσαλονίκης, για την πληρέστερη κατανόηση των συσχετισμών και την ορθότερη ένταξή της στο γενικότερο χωρικό πλαίσιο.



Εικόνα 1.2: Το όριο της ζώνης άμεσης επιρροής

β) Χωρικό επίπεδο της ζώνης άμεσης επιρροής: Σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ε.Π.Σ., η ζώνη άμεσης επιρροής αποτελεί την περιβάλλουσα ζώνη της περιοχής επέμβασης, η οποία βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση και αλληλεπίδραση με αυτήν. Για την παρούσα μελέτη, η ζώνη άμεσης επιρροής, περιλαμβάνει το τμήμα της περιβάλλουσας περιοχής, που οριοθετείται στα βόρεια από τον οδικό άξονα του Π.Α.Θ.Ε. και την σιδηροδρομική γραμμή που καταλήγει στον Εμπορευματικό Σταθμό Θεσσαλονίκης, που αποτελούν σαφή όρια της περιοχής. Στα νότια από την χερσαία ζώνη του Οργανισμού Λιμένος Θεσσαλονίκης, περιοχή που διέπεται από ίδιο νομικό καθεστώς. Στα ανατολικά η ζώνη οριοθετείται μέχρι την μεγάλη αδόμητη έκταση όμορη με το παλιό εργοστάσιο του ΦΙΞ και την οδό Ιωάννου Κωλέττη μέχρι την τομή της με τη σιδηροδρομική γραμμή και στα δυτικά μέχρι το γήπεδο ποδοσφαίρου του Θερμαϊκού Θεσσαλονίκης, το οποίο αποτελεί το όριο που διακόπτει την παρόδια δόμηση επί της 26^{ης} Οκτωβρίου. Το όριο της ζώνης άμεσης επιρροής έγινε με κριτήριο την υφιστάμενη δόμηση εκατέρωθεν του άξονα της 26^{ης} Οκτωβρίου και περιλαμβάνει εκτάσεις που βρίσκονται εντός αλλά και εκτός του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής.

γ) Χωρικό επίπεδο της περιοχής επέμβασης: Περιοχή επέμβασης του Ε.Π.Σ. αποτελεί η έκταση των 15.226,76 τ.μ. όπως αυτή καθορίστηκε με το Π.Δ. «Καθορισμός όρων και

περιορισμών δόμησης σε έκταση που βρίσκεται στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης» (ΦΕΚ 496Δ/11-7-1988) και την Υ.Α. «Έγκριση Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου στην εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης για τον καθορισμό χώρου Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού» (ΦΕΚ 1009Δ/23-11-1995). Η περιοχή επέμβασης αποτελείται από ένα συγκρότημα τριών κτιρίων, με τα δύο μεγαλύτερα να είναι ενωμένα μεταξύ τους.



Εικόνα 1.3: Το όριο της της περιοχής επέμβασης

1.2. Αναγνώριση περιοχής επέμβασης

Η περιοχή επέμβασης αποτελεί ενιαία έκταση, εμβαδού 15.226,76 τ.μ., στην οποία οικοδομήθηκε το συγκρότημα κτιρίων «THESSIS». Το συγκεκριμένο συγκρότημα κτιρίων αποτελεί σημαντικό κτιριακό απόθεμα που βρίσκεται στην περιοχή των Σφαγείων, επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου, η οποία υπήρξε για πολλά χρόνια η δυτική είσοδος της πόλης της Θεσσαλονίκης. Το συγκεκριμένο ακίνητο λειτούργησε για αρκετά χρόνια ως σταθμός υπεραστικών λεωφορείων αρκετών γραμμών ΚΤΕΛ, έως ότου κατασκευάστηκε ο κεντρικός σταθμός υπεραστικών λεωφορείων «Μακεδονία», στον οποίο μεταφέρθηκαν το σύνολο των σταθμών των ΚΤΕΛ της πόλης της Θεσσαλονίκης. Σήμερα στο συγκρότημα κτιρίων «THESSIS» στεγάζονται επί το πλείστον γραφεία και εμπορικά καταστήματα.

Ο συνολικός αριθμός των υφιστάμενων κτιρίων, είναι τρία και καλύπτουν επιφάνεια 8.110 τ.μ. (υλοποιημένο ποσοστό κάλυψης: 53,26%), ενώ η συνολική υλοποιημένη δόμηση ανέρχεται σε 12.942 τ.μ. (υλοποιημένος συντελεστής δόμησης: 0,85). Για την ανέγερση των κτιρίων εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 781/1999 οικοδομική άδεια, η οποία αναθεωρήθηκε με τις υπ.αριθμ. 12886/1999 και 24939/2018 οικοδομικές άδειες της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης. Τα ανωτέρω κτίρια ακολουθούν τους όρους και περιορισμούς δόμησης της Υ.Α. «Έγκριση Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου στην εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης για τον καθορισμό χώρου Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού» (ΦΕΚ 1009Δ/23-11-

1995), βάσει της οποίας το ποσοστό κάλυψης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 70%, ενώ ο συντελεστής δόμησης δεν δύναται να υπερβαίνει το 0,85. Επομένως, στην περιοχή επέμβασης εξαντλήθηκε ο συντελεστής δόμησης ενώ το ποσοστό κάλυψης υπολείπεται σημαντικά από το επιτρεπόμενο.

1.3. Θέση και ρόλος της ευρύτερης περιοχής μελέτης

Ως ευρύτερη περιοχή μελέτης καθορίζεται αρχικά η Δ.Ε. Θεσσαλονίκης για την οποία υπάρχει εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΦΕΚ 420Δ/27-4-1993), καθώς σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ε.Π.Σ. όπου υπάρχει Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) το όριο της ευρύτερης περιοχής θα ταυτίζεται με το όριο του. Λόγω του μεγέθους όμως (πάνω από 90%) και της σημασίας της Δ.Ε. Θεσσαλονίκης στον Δήμο Θεσσαλονίκης, σε σχέση με την πολύ μικρότερη Δ.Ε. Τριανδρίας, ορίζεται ως η ευρύτερη περιοχή χωρικής αναφοράς του παρόντος Ε.Π.Σ., ο Δήμος Θεσσαλονίκης, στην οποία εξετάζονται οι χωροταξικές, πολεοδομικές και εν γένει λειτουργικές εξαρτήσεις και αλληλεπιδράσεις με την περιοχή επέμβασης.

Ο Δήμος Θεσσαλονίκης ανήκει στην Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, αποτελώντας έναν από τους 14 «Καλλικρατικούς» Δήμους της, ενώ αποτελείται από δύο Δημοτικές Ενότητες: τη Δ.Ε. Θεσσαλονίκης και τη Δ.Ε. Τριανδρίας. Η συνολική έκταση του Δήμου ανέρχεται σε 19,7 km² και ο μόνιμος πληθυσμός βάσει της Απογραφής 2011 είναι ίσος με 325.182 κατοίκους.

Σύμφωνα με το Ν. 1561/1985 περί «Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης (ΡΣΘ)» (ΦΕΚ 148Β/6-9-1985), ο Δ. Θεσσαλονίκης ανήκει στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ), μαζί με τους Δήμους Αμπελοκήπων-Μενεμένης, Καλαμαριάς, Κορδελιού-Ευόσμου, Νεάπολης-Συκεών, Παύλου Μελά και τις Δημοτικές Ενότητες (Δ.Ε.) Πανοράματος και Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη.

Η Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με το πρόσφατα αναθεωρημένο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο της Κεντρικής Μακεδονίας, αποτελεί κυρίαρχο πόλο συγκέντρωσης δραστηριοτήτων, η οποία πέραν του ότι ελκύει δραστηριότητες, αναπαράγει τέτοιες λόγω της δυναμικής από οικονομίες κλίμακας και συγκέντρωσης και «οργανώνει» τις δραστηριότητες σε όλους σχεδόν τους τομείς δια των εισροών και εκροών της. Οι δύο όμορες της Π.Ε. Κυκλίας και Χαλκιδικής βασικά ασκούν ρόλο «επέκτασης» της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής της Θεσσαλονίκης. Ιδιαίτερης αξίας είναι η διαπίστωση του αναθεωρημένου Πλαισίου, ότι ο παγίως από το 1989 επαναλαμβανόμενος στόχος για ενίσχυση του κομβικού ρόλου της Περιφέρειας και του διεθνούς μητροπολιτικού ρόλου της Θεσσαλονίκης δεν έχει επιτευχθεί. Αυτό οφείλεται στο ότι η επιχειρηματική επέκταση στο βαλκανικό και παρευξέινιο χώρο ήταν περιορισμένων μεγεθών, επικεντρώθηκε σε κλάδους που δεν συνέβαλλαν σε ενίσχυση ανταγωνιστικότητας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (λιανικό εμπόριο, τουρισμός, συμβουλευτικές υπηρεσίες, τράπεζες), μέσω συγκυριακών συνεργασιών και με μερική αποχωροθέτηση της παραγωγής, χωρίς σταθερούς δεσμούς και μόνιμα δίκτυα συνεργασίας. Παράλληλα, τα μεγάλα έργα υποδομών που στόχευαν στο να «προσδέσουν» τον βαλκανικό χώρο με τους άξονες που διέρχονται από τη Β. Ελλάδα καθυστέρησαν τόσο όσο αρκούσε ώστε οι όμορες χώρες να δρομολογήσουν εναλλακτικά ανταγωνιστικά έργα. Ο κομβικός ρόλος εξαντλήθηκε κυρίως στα πεδία της αύξησης της καταναλωτικής και διαμετακομιστικής ζήτησης στη Θεσσαλονίκη

και της τουριστικής ζήτησης στη ζώνη Πιερίας – Χαλκιδικής. Η απουσία προωθητικών κλάδων στη Θεσσαλονίκη είναι η αιτία που απέτρεψε από την άσκηση ενός δυναμικότερου ρόλου από όλη την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας.

Η οικονομική δραστηριότητα της Μητροπολιτικής περιοχής στηρίχθηκε έως τη δεκαετία του '80 στην ανάπτυξη της μεταποίησης, και μετέπειτα στην ανάπτυξη των υπηρεσιών και του χονδρεμπορίου, όπως και στην οικοδομική δραστηριότητα λόγω της συνεχούς εδαφικής της επέκτασης. Από την αρχή της εκδήλωσης της οικονομικής κρίσης έως και σήμερα, δεν έχουν συγκεκριμενοποιηθεί, οι κύριοι τομείς δραστηριότητας που θα επέτρεπαν την οικονομική της αναζωογόνηση και τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος και της ποιότητας της ζωής των κατοίκων της.

Οι εμπορικές δραστηριότητες που συγκρατούσαν και έδιναν το στίγμα του κέντρου της πόλης έχουν είτε μεταλλαχτεί σε ευκαιριακές επιχειρήσεις εστίασης είτε έχουν μεταφερθεί στα malls της ανατολικής αλλά και δυτικής περιμέτρου, και μόνον η αύξηση της τουριστικής κίνησης συγκρατεί την αγορά και τη δραστηριότητα στο κέντρο. Στροφή έχει επιτευχθεί κυρίως προς την κατεύθυνση του αστικού τουρισμού (πολιτιστικού και επιχειρηματικού) και μερικώς προς την αξιοποίηση μνημείων και τόπων οικολογικού ενδιαφέροντος και φυσικής ομορφιάς στην περίμετρο της μητρόπολης.

Οι στρατηγικοί αναπτυξιακοί στόχοι που τίθενται σήμερα για τη Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης είναι οι εξής:

- (α) η επανεκκίνηση της επιχειρηματικότητας και η ανάδυση ανταγωνιστικών τομέων και δικτύων καινοτομίας,
- (β) η επιλεκτική προσέλκυση ξένων άμεσων επενδύσεων για κλαδική και τεχνολογική αναβάθμιση,
- (γ) η προώθηση «πράσινων» επενδύσεων και παραγωγής φιλικών προς το περιβάλλον προϊόντων,
- (δ) η ένταξη συνοδευτικών υπηρεσιών και εμπορίου στο παραγωγικό σύστημα σε συνδυασμό με την ολοκλήρωση και τον εκσυγχρονισμό επιχειρηματικών υποδομών,
- (ε) η ενίσχυση του τουρισμού και η επικέντρωσή του στην υψηλής ποιότητας ζήτηση, στην ανάπτυξη του τουρισμού πόλης και στη σύνδεσή του με τον πολιτισμό και τους περιβαλλοντικούς πόρους,
- (στ) η ενίσχυση επιχειρηματικών δικτυώσεων και η σύνδεσή τους με διεθνή ολοκληρωμένα συστήματα,
- (ζ) η οργάνωση και ενίσχυση σύγχρονου και ολοκληρωμένου συστήματος παροχής υπηρεσιών συνδυασμένης μεταφοράς,
- (η) η προώθηση της διασυνοριακής συνεργασίας,
- (θ) η συνολική ανάπτυξη και αξιοποίηση ικανοτήτων του ανθρώπινου δυναμικού, η ενεργός κοινωνική ενσωμάτωση και η δυναμική αντιμετώπιση της ανεργίας.

Κατά συνέπεια, σύμφωνα με τη Στρατηγική Ολοκληρωμένης Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης της Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης, η σκοπιμότητα της Στρατηγικής Αστικής Ανάπτυξης, ως προς τις οικονομικές προκλήσεις έγκειται:

- στην επινόηση και δημιουργία μηχανισμών προώθησης της επιχειρηματικότητας αλλά και σύζευξης ζήτησης και προσφοράς εργασίας,
- στις χωρικές ρυθμίσεις, διευκολύνσεις και αναπλάσεις (ολοκλήρωση των υποδομών) που θα επιτρέψουν την οικονομική αναζωογόνηση των κεντρικών περιοχών,
- στην κατά προτεραιότητα υποστήριξη των «αστικών» επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (έρευνα και ανάπτυξη, τουρισμός πόλης, λιανικό εμπόριο) μέσω διευκόλυνσης των συνεργασιών και του clustering.

Συμπερασματικά, η Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης έχει χαρακτηριστικά μιας σύγχρονης και ανεπτυγμένης οικονομίας με δομή και διάρθρωση ενός μητροπολιτικού κέντρου. Ο τομέας αιχμής είτε λόγω μεγέθους, είτε λόγω δυναμισμού που εμφανίζει, είτε λόγω της υπερτοπικής του διάστασης, είναι ο τριτογενής. Ιδιαίτερα η πόλη της Θεσσαλονίκης συγκεντρώνει εξυπηρετήσεις σε τομείς όπως διοίκηση, περίθαλψη, εκπαίδευση κ.α. που καλύπτουν όχι μόνο τους κατοίκους του μητροπολιτικού συγκροτήματος, αλλά και ολόκληρη την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας. Ορισμένες δημόσιες κοινωνικές εξυπηρετήσεις αναφέρονται ακόμη και σε ολόκληρη την Ελλάδα στα πλαίσια του εθνικού σχεδιασμού (Τριτοβάθμια εκπαίδευση). Ιδιαίτερα σημαντική είναι και η μεταποιητική βάση της Π.Ε. Θεσσαλονίκης (μικρομεσαία και μεγάλη βιομηχανία).

1.4. Δημογραφικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης

Στην ενότητα αυτή εξετάζονται η εξέλιξη του πληθυσμού και άλλοι βασικοί δημογραφικοί δείκτες της περιοχής του Δήμου Θεσσαλονίκης. Επιπλέον, για την κατανόηση των βασικών τάσεων και της δυναμικής της ευρύτερης περιοχής μελέτης παρατίθενται στοιχεία και γίνονται συσχετισμοί με το σύνολο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ) και της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης.

1.4.1. Πληθυσμιακή εξέλιξη

Σύμφωνα με την Απογραφή του 2011 της ΕΛΣΤΑΤ, ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου Θεσσαλονίκης ανέρχεται σε 325.182 άτομα. Συντριπτικό ποσοστό της τάξης του 97% αντιστοιχεί στη Δ.Ε. Θεσσαλονίκης και το υπόλοιπο 3% στη Δ.Ε. Τριανδρίας. Την δεκαετία 2001-2011 και οι δύο Δημοτικές Ενότητες κατέγραψαν αρνητικά ποσοστά μεταβολής του πληθυσμού, με το σύνολο του Δήμου να χάνει το 18,12% του πληθυσμού του (Πίνακας 1.1). Πρόκειται για μία σημαντική μείωση των μόνιμων κατοίκων του Δ. Θεσσαλονίκης, που στη δεκαετία της οικονομικής ανάπτυξης πολλοί κάτοικοι απομακρύνθηκαν από την πόλη αναζητώντας στα προάστια βελτίωση στην ποιότητα της ζωής τους.

Πίνακας 1.1. Μόνιμος πληθυσμός του Δήμου Θεσσαλονίκης			
	2001 Μόνιμος πληθυσμός	2011 Μόνιμος πληθυσμός	Ποσοστιαία Μεταβολή
Δ.Ε. Θεσσαλονίκης	385.406	315.196	-18,22%
Δ.Ε. Τριανδρίας	11.750	9.986	-15,01%
Δήμος Θεσσαλονίκης	397.156	325.182	-18,12%

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2001 - 2011 ΕΛΣΤΑΤ

Στον Πίνακα 1.2 που ακολουθεί παρουσιάζεται ο συνολικός μόνιμος πληθυσμός όλων των δήμων της Π.Ε. Θεσσαλονίκης ξεχωριστά για τα έτη 2001 και 2011, καθώς και η ποσοστιαία μεταβολή μεταξύ των δύο απογραφών. Διαπιστώνεται η πληθυσμιακή υπεροχή του Δήμου Θεσσαλονίκης μεταξύ των εξεταζόμενων Δήμων, καθώς και η σημαντική αρνητική μεταβολή πληθυσμού του την τελευταία δεκαετία (-18,12%), την ίδια περίοδο που τόσο η Π.Ε. συνολικά όσο και η ΠΚΜ κατέγραψαν μικρές θετικές μεταβολές. Από τους υπόλοιπους Δήμους της Π.Ε., εννέα (9) κατέγραψαν αύξηση και τέσσερις (4) μείωση του πληθυσμού τους. Ειδικότερα, η μεγαλύτερη αύξηση παρατηρείται στους Δήμους που βρίσκονται εκτός του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης και συγκεκριμένα στους Δήμους Θέρμης (54,49%) και Ωραιοκάστρου (53,50%), και οι μεγαλύτερες μειώσεις στους Δήμους Θεσσαλονίκης (-18,12%) και Αμπελοκήπων-Μενεμένης (-10,36%).

Πίνακας 1.2. Μόνιμος πληθυσμός των Δήμων της Π.Ε. Θεσσαλονίκης			
	2001 Μόνιμος πληθυσμός	2011 Μόνιμος πληθυσμός	Ποσοστιαία Μεταβολή
Δήμος Αμπελοκήπων - Μενεμένης	58.149	52.127	-10,36%
Δήμος Βόλβης	24.454	23.478	-3,99%
Δήμος Δέλτα	40.206	45.839	14,01%
Δήμος Θερμαϊκού	37.126	50.264	35,39%
Δήμος Θέρμης	34.436	53.201	54,49%
Δήμος Θεσσαλονίκης	397.156	325.182	-18,12%
Δήμος Καλαμαριάς	90.096	91.279	1,31%
Δήμος Κορδελιού-Ευόσμου	77.174	101.753	31,85%
Δήμος Λαγκαδά	39.160	41.103	4,96%
Δήμος Νεάπολης-Συκεών	89.274	84.741	-5,08%
Δήμος Παύλου Μελά	87.587	99.245	13,31%
Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη	49.922	70.110	40,44%
Δήμος Χαλκηδόνας	34.299	33.673	-1,83%
Δήμος Ωραιοκάστρου	24.962	38.317	53,50%
Σύνολο Π.Ε. Θεσσαλονίκης	1.084.001	1.110.312	2,43%
Σύνολο Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας	1.876.558	1.881.869	0,28%

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2001 - 2011 ΕΛΣΤΑΤ

Ο συνολικός πληθυσμός του ΠΣΘ (Πίνακας 1.3) παρουσιάζει μια πτωτική τάση μεταξύ των ετών 2001 και 2011 ίση με 3,64%, από 836.820 κατ. το 2001 σε 806.396 κατ. το 2011. Σημειώνεται ότι, όσον αφορά στην πληθυσμιακή βαρύτητα του Δήμου Θεσσαλονίκης στο σύνολο του πληθυσμού του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, με βάση το μόνιμο πληθυσμό για τα έτη απογραφής 2001 και 2011, αυτή βαίνει μειούμενη, από 47,46% το 2001 σε 40,33% το 2011. Οι Δήμοι Καλαμαριάς, Κορδελιού-Ευόσμου, Παύλου Μελά και ο Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτης (πλην της Δ.Ε. Χορτιάτη) αύξησαν το ποσοστό συμμετοχής τους.

Πίνακας 1.3. Μόνιμος πληθυσμός των Δήμων του Π.Σ.Θ.			
	2001 Μόνιμος πληθυσμός	2011 Μόνιμος πληθυσμός	Ποσοστιαία Μεταβολή
Δήμος Αμπελοκήπων - Μενεμένης	58.149	52.127	-10,36%
Δήμος Θεσσαλονίκης	397.156	325.182	-18,12%

Δήμος Καλαμαριάς	90.096	91.279	1,31%
Δήμος Κορδελιού-Ευόσμου	77.174	101.753	31,85%
Δήμος Νεάπολης-Συκεών	89.274	84.741	-5,08%
Δήμος Παύλου Μελά	87.587	99.245	13,31%
Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη (πλην Δ.Ε. Χορτιάτη)	37.384	52.069	39,28%
Σύνολο Π.Σ. Θεσσαλονίκης	836.820	806.396	-3,64%

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2001 - 2011 ΕΛΣΤΑΤ

1.4.2. Δημογραφικοί δείκτες

Σύμφωνα με την Απογραφή του 2011 της ΕΛΣΤΑΤ, ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου Θεσσαλονίκης ανέρχεται σε 325.182 άτομα. Από τον Πίνακα 1.4 φαίνεται η υπεροχή των γυναικών έναντι των αντρών στη σύνθεση του πληθυσμού του Δήμου κατά φύλο. Συγκεκριμένα, οι γυναίκες αποτελούν το 54,34% του πληθυσμού, ενώ οι άντρες το 45,66%.

Πίνακας 1.4. Μόνιμος πληθυσμός κατά φύλο			
	Σύνολο	Άρρενες	Θήλεις
Δήμος Θεσσαλονίκης	325.182	148.470	176.712
Ποσοστό		45,66%	54,34%

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛΣΤΑΤ

Στον Πίνακα 1.5 που ακολουθεί καταγράφεται ο πληθυσμός της Δημοτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης κατά ηλικιακές ομάδες. Στην απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ του 2011, αυτά τα στοιχεία υπάρχουν μόνο για τη Δ.Ε. Θεσσαλονίκης και όχι για ολόκληρο το Δήμο.

Πίνακας 1.5. Πληθυσμός κατά ομάδες ηλικιών στη Δ.Ε. Θεσσαλονίκης, 2011		
Ομάδες ηλικιών	Άτομα	Ποσοστό
0-14	32.647	10,36%
15-24	48.738	15,46%
25-39	66.195	21,01%
40-54	62.255	19,75%
55-64	38.187	12,11%
65+	67.174	21,30%
Σύνολο	315.196	100%

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛΣΤΑΤ

Από την κατανομή του πληθυσμού κατά ομάδες ηλικιών, φαίνεται ότι οι πολυπληθέστερες ηλικιακές ομάδες είναι κατά σειρά οι +65, 25-39 και 40-54 ετών.

Ο δείκτης γήρανσης, που είναι από τους σημαντικότερους δείκτες, προκύπτει ως το πηλίκο των ατόμων άνω των 65 ετών προς τα άτομα κάτω των 14 ετών. Όσο μεγαλύτερος είναι ο δείκτης γήρανσης τόσο πιο “γερασμένος” είναι ο πληθυσμός. Γενικά ότι ο δείκτης γήρανσης, μεταξύ της δεκαετίας 2001-2011, σημείωσε μεγάλη αύξηση σε όλα τα εξεταζόμενα χωρικά σύνολα. Ειδικότερα, το 2011 για τη Δημοτική Ενότητα Θεσσαλονίκης ήταν πολύ υψηλός με 2,06 ενώ και του ΠΣΘ (1,22) και της Π.Ε. Θεσσαλονίκης (1,14) ήταν αρκετά υψηλός.

Πίνακας 1.6. Δείκτης γήρανσης του πληθυσμού, 2011			
	Ηλικιακή Ομάδα		Δείκτης γήρανσης
	0-14	65+	
Δ.Ε. Θεσσαλονίκης	32.647	67.174	2,06
Π.Σ. Θεσσαλονίκης	113.584	138.324	1,22
Π.Ε. Θεσσαλονίκης	168.332	191.073	1,14

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛΣΤΑΤ

Όσον αφορά στο επίπεδο εκπαίδευσης (Πίνακας 1.7), του μόνιμου πληθυσμού του Δήμου Θεσσαλονίκης, είναι ιδιαίτερα σημαντικό το ποσοστό όσων ολοκλήρωσαν σπουδές στην τριτοβάθμια εκπαίδευση, που ανέρχεται σε 25,19%. Σημειώνεται ότι σε επίπεδο χώρας το ποσοστό αυτό δεν υπερβαίνει το 17%. Μόνο ένα ποσοστό 7,19% κατατάσσεται στην κατηγορία «Εγκατέλειψαν το Δημοτικό, αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση» ενώ το 30,52% έχουν αποφοιτήσει από το Λύκειο και 10,70% από το Γυμνάσιο.

Πίνακας 1.7. Μόνιμος πληθυσμός Δήμου Θεσσαλονίκης κατά επίπεδο εκπαίδευσης, 2011								
Δήμος Θεσσαλονίκης	Σύνολο	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης	Απόφοιτοι Λυκείου	Απόφοιτοι Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	Απόφοιτοι Δημοτικού	Εγκατέλειψαν το Δημοτικό, αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση	Μη κατατασσόμενοι (άτομα γεννηθέντα μετά την 1/1/2005)
Σύνολο πληθυσμού	325.182	81.912	17.804	99.256	34.803	53.802	23.395	14.210
Ποσοστό	100%	25,19%	5,48%	30,52%	10,70%	16,55%	7,19%	4,37%

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛΣΤΑΤ

Τέλος, το ποσοστό του πληθυσμού του Δήμου Θεσσαλονίκης που είναι Έλληνες υπήκοοι, ανέρχεται σε 92,22% ενώ το 7,78% έχει ξένη υπηκοότητα (Πίνακας 1.8). Από αυτούς που έχουν ξένη υπηκοότητα, μόνο το 15,41% προέρχεται από χώρες της ΕΕ, ενώ το υπόλοιπο 84,59% από τρίτες χώρες ή είναι άγνωστης υπηκοότητας.

Πίνακας 1.8. Μόνιμος πληθυσμός Δήμου Θεσσαλονίκης κατά υπηκοότητα, 2011			
Τόπος μόνιμης διαμονής	Σύνολο	Ελλάδα	Ξένες Χώρες
Δήμος Θεσσαλονίκης	325.182	299.874	25.308
Ποσοστό	100%	92,22%	7,78%

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛΣΤΑΤ

1.5. Οικονομικά και αναπτυξιακά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης

Η Θεσσαλονίκη αποτελεί τον δεύτερο μεγαλύτερο πόλο της χώρας και σε οικονομικό επίπεδο. Η αναπτυξιακή της φυσιογνωμία της χαρακτηρίζεται διαχρονικά από δυναμισμό και εξωστρέφεια, καθώς διαθέτει το δεύτερο μεγαλύτερο λιμάνι της χώρας, φιλοξενεί τις εγκαταστάσεις του Εθνικού Εκθεσιακού Φορέα (ΔΕΘ), αποτελεί τον κύριο συγκοινωνιακό και εμπορευματικό κόμβο στην ευρύτερη περιοχή των Βαλκανίων και διαθέτει έναν σημαντικό αριθμό ακαδημαϊκών και ερευνητικών ιδρυμάτων.

Ο τριτογενής τομέας είναι ο κυρίαρχος τομέας τόσο σε ό,τι αφορά την απασχόληση των κατοίκων όσο και στις οικονομικές δραστηριότητες που συγκεντρώνονται στην περιοχή, ενώ η παρουσία του δευτερογενούς τομέα είναι μικρή σε σχέση με τον τριτογενή τομέα ενώ του πρωτογενή ελάχιστη. Σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής του 2011, στον τριτογενή τομέα απασχολείται η συντριπτική πλειοψηφία των απασχολούμενων, περίπου το 85% των απασχολούμενων στο Δήμο Θεσσαλονίκης, (Πίνακες 1.9 και 1.10). Στον δευτερογενή τομέα οι απασχολούμενοι πλησιάζουν το 15% ενώ στον πρωτογενή είναι κάτω από το 1%. Το 23,28% των απασχολούμενων είναι άνεργοι με το 27,5% από αυτούς να είναι νεοεισέρχομενοι στην αγορά εργασίας ενώ οι υπόλοιποι είχαν κάποια απασχόληση στο παρελθόν.

Πίνακας 1.9. Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Δήμου Θεσσαλονίκης και απασχολούμενοι κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας, άνεργοι, 2011							
	Σύνολο	Σύνολο Οικονομικών ενεργών	Σύνολο απασχολούμενων	Πρωτογενής	Δευτερογενής	Τριτογενής	Άνεργοι
Δήμος Θεσσαλονίκης	325.182	134.572	103.243	877	15.367	86.999	31.329
Ποσοστό επί των οικονομικά ενεργών		100,00%		0,65%	11,42%	64,65%	23,28%
Ποσοστό επί του συνόλου απασχολούμενων			100,00%	0,85%	14,88%	84,27%	

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛΣΤΑΤ

Το 41,38% του πληθυσμού του Δήμου Θεσσαλονίκης αποτελεί οικονομικά ενεργούς και το υπόλοιπο 58,62% οικονομικά μη ενεργούς. Από τους οικονομικά μη ενεργούς, το μεγαλύτερο ποσοστό είναι οι συνταξιούχοι και ακολουθούν οι μαθητές και σπουδαστές.

Πίνακας 1.10. Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός, άνεργοι Δήμου Θεσσαλονίκης, 2011						
	Οικονομικά ενεργοί	Απασχολούμενοι	Άνεργοι	Πρώην απασχολούμενοι	Νέοι άνεργοι	Οικονομικά μη ενεργοί

Δήμος Θεσσαλονίκης	134.572	103.243	31.329	22.694	8.635	190.610
Ποσοστό επί του συνολικού πληθυσμού	100,00%	41,38%				58,62%
Ποσοστό επί των οικονομικά ενεργών	100,00%	76,72%	23,28%			
Ποσοστό επί των ανέργων			100,00%	72,44%	27,56%	

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛΣΤΑΤ

Σε ότι αφορά στους απασχολούμενους της Δ.Ε. Θεσσαλονίκης, όπως προκύπτει από τον Πίνακα 1.11, η πλειονότητα αυτών (67,69%) απασχολείται στον ιδιωτικό τομέα. Στο δημόσιο τομέα απασχολείται το 23,44%, ενώ το 8,86% δεν απάντησαν.

Πίνακας 1.11. Απασχολούμενοι κατά τομέα απασχόλησης (Δημόσιος, Ιδιωτικός) στη Δ.Ε. Θεσσαλονίκης, 2011				
	Σύνολο Απασχολούμενων	Δημόσιος Τομέας	Ιδιωτικός Τομέας	Δεν απάντησαν
Δ.Ε. Θεσσαλονίκης	100.217	23.495	67.839	8.883
Ποσοστό	100%	23,44%	67,69%	8,86%

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛΣΤΑΤ

Μεγάλο είναι και το ποσοστό των απασχολούμενων (Πίνακας 1.12) που εργάζεται εντός των ορίων του Δήμου Θεσσαλονίκης ενώ μόνο για το 19,34% ο δήμος της εργασίας του διαφέρει από αυτόν της μόνιμης διαμονής.

Πίνακας 1.12. Απασχολούμενοι Δήμου Θεσσαλονίκης κατά τόπο εργασίας, 2011			
	Σύνολο απασχολούμενων	Τόπος εργασίας στο Δήμο της μόνιμης διαμονής	Τόπος εργασίας εκτός Δήμου της μόνιμης διαμονής
ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	103.243	83.275	19.968
Ποσοστό	100,00%	80,66%	19,34%

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛΣΤΑΤ

Στον νευραλγικό τομέα του τουρισμού, παρουσιάζεται η εξέλιξη των αφίξεων και των διανυκτερεύσεων, ώστε να εντοπιστούν οι τάσεις. Επισημαίνεται ότι τα σχετικά στοιχεία διατίθενται από την ΕΛΣΤΑΤ για την ενιαία χωρική ενότητα των Δήμων Θεσσαλονίκης και Παύλου Μελά. Στον Πίνακα 1.13, για τη συγκεκριμένη χωρική ενότητα, παρουσιάζεται η εξέλιξη των αφίξεων και διανυκτερεύσεων στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην

κάμπινγκ). Παρατηρούμε ότι τη δεκαετία της οικονομικής κρίσης οι αφίξεις παρουσίασαν εντυπωσιακή αύξηση της τάξης του 52,96% και με τις διανυκτερεύσεις να ακολουθούν με επίσης εντυπωσιακή άνοδο με 50,39%.

Πίνακας 1.13. Αφίξεις και διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου στη χωρική ενότητα Δήμων Θεσσαλονίκης και Παύλου Μελά, 2011-2019			
	2011	2019	Μεταβολή
Αφίξεις	715.325	1.094.141	52,96%
Διανυκτερεύσεις	1.470.369	2.211.362	50,39%

Πηγή: Δείκτες Τουρισμού 2011-2019 ΕΛΣΤΑΤ

Στην ίδια θετική κατεύθυνση κινήθηκαν και οι πληρότητες των καταλυμάτων την δεκαετία 2011-2019. Όπως φαίνεται και στον Πίνακα 1.14 το ποσοστό πληρότητας των ξενοδοχειακών καταλυμάτων στους Δήμους Θεσσαλονίκης και Παύλου Μελά από το 46,90% το 2011 ανέβηκε στο 61,50% το 2019.

Πίνακας 1.14. Ποσοστό πληρότητας κλινών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου στη χωρική ενότητα Δήμων Θεσσαλονίκης και Παύλου Μελά, 2011-2019			
	2011	2019	Μεταβολή
Ποσοστό πληρότητας	46,90%	61,50%	14,60%

Πηγή: Δείκτες Τουρισμού 2011-2019 ΕΛΣΤΑΤ

Όσον αφορά τις αφίξεις από το εξωτερικό στις πύλες εισόδου της χώρας, τα πιο πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ αφορούν την περίοδο 2010-2011. Και στις τρεις πύλες εισόδου που βρίσκονται στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας καταγράφεται αύξηση με μεγαλύτερη του Αεροδρομίου «Μακεδονία», με τα τελωνεία των Ευζώνων και του Προμαχώνα να ακολουθούν.

Πίνακας 1.15. Αφίξεις μη κατοίκων από το εξωτερικό στις πύλες εισόδου της χώρας, 2010-2011			
Αφίξεις	2010	2011	Μεταβολή
Αεροδρόμιο «Μακεδονία»	758.772	869.929	14,6%
Τελωνείο Ευζώνων	1.370.776	1.483.199	8,2%
Τελωνείο Προμαχώνα	448.925	475.435	5,9%

Πηγή: Δείκτες Τουρισμού 2010-2011 ΕΛΣΤΑΤ

1.6. Κοινωνικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης

Το μέσο μέγεθος του νοικοκυριού στο Δήμο Θεσσαλονίκης αποτελείται από 2,15 μέλη ανά νοικοκυριό όταν το αντίστοιχο μέγεθος σε επίπεδο χώρας είναι 2,55 μέλη. Ενδεχομένως το

μικρό μέγεθος νοικοκυριού για το Δήμο μπορεί να αποδοθεί σε σημαντικό βαθμό στον μεγάλο αριθμό φοιτητών, αρκετοί εκ των οποίων προέρχονται από περιοχές εκτός Θεσσαλονίκης. Η πλειονότητα των νοικοκυριών αποτελείται από 1 ή 2 μέλη (ποσοστά περίπου 38% και 30%) (Πίνακας 1.16).

Πίνακας 1.16. Νοικοκυριά και μέλη αυτών κατά μέγεθος νοικοκυριού στο Δήμο Θεσσαλονίκης, 2011		
	Νοικοκυριά	Μέλη
Σύνολο	147.400	316.241
1 μέλος	37,97%	55.974
2 μέλη	29,54%	74.409
3 μέλη	16,83%	74.409
4 μέλη	12,39%	73.044
5 μέλη	2,46%	18.135
6 μέλη και άνω	0,81%	7.601

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛΣΤΑΤ

Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στο Δήμο Θεσσαλονίκης είναι αρκετά υψηλό, και συγκεκριμένα από τις συνολικά 147.376 κανονικές κατοικίες (Πίνακας 1.17), το 63% περίπου είναι ιδιοκατοικούμενες και οι υπόλοιπες ενοικιαζόμενες ή έχουν άλλον τύπο κυριότητας.

Πίνακας 1.17. Κατοικούμενες κανονικές κατοικίες κατά πυκνότητα κατοικήσεως και τύπο κυριότητας στο Δήμο Θεσσαλονίκης, 2011			
	Σύνολο	Τύπος κυριότητας	
		Ιδιοκατοικούμενες	Ενοικιαζόμενες / Άλλος τύπος κυριότητας
Κάτω από 15 μ2 ανά κάτοικο	3.712	2.045	1.667
15 - 29 μ2 ανά κάτοικο	40.888	27.265	13.623
30 - 44 μ2 ανά κάτοικο	40.202	25.316	14.886
45 + μ2 ανά κάτοικο	62.574	37.754	24.820
Σύνολο κατοικιών	147.376	92.380	54.996
Ποσοστό επί του συνόλου των κατοικιών	100,00%	62,68%	37,32%

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛΣΤΑΤ

Για το 42% των κατοικιών αντιστοιχεί σταθερότυπο κατοίκησης ίσο με 45 μ2 ανά κάτοικο ή και μεγαλύτερο, ενώ ποσοστό της τάξης του 28% αντιστοιχεί σε κάθε μία από τις κατηγορίες «15 - 29 μ2 ανά κάτοικο» και «30 - 44 μ2 ανά κάτοικο». Μόλις 1,35% των κανονικών κατοικιών στο Δήμο Θεσσαλονίκης βρίσκονται σε μονοκατοικίες (Πίνακας 1.18). Από το σύνολο των κατοικιών το 44,01% διαθέτουν 3 δωμάτια και το 31,43% δύο δωμάτια (Πίνακας 1.19). Ο μέσος αριθμός δωματίων ανέρχεται σε περίπου 2,7 ανά κανονική κατοικία, στο Δήμο Θεσσαλονίκης.

Πίνακας 1.18. Κανονικές κατοικίες κατά τύπο κτιρίου στο Δήμο Θεσσαλονίκης, 2011

	Σύνολο Κατοικιών	Τύπος κτιρίου όπου βρίσκεται η κατοικία	
		Μονοκατοικία	Άλλος τύπος
	205.398	2.774	202.624
Ποσοστό	100,00%	1,35%	98,65%

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛΣΤΑΤ

Πίνακας 1.19. Κανονικές κατοικίες κατά αριθμό δωματίων στο Δήμο Θεσσαλονίκης, 2011

	Σύνολο Κατοικιών	Αριθμός δωματίων					
		1	2	3	4	5	6+
	205.398	15.219	64.561	90.394	30.582	3.508	1.134
Ποσοστό	100,00%	7,41%	31,43%	44,01%	14,89%	1,71%	0,55%

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 ΕΛΣΤΑΤ

1.7. Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης του Δήμου Θεσσαλονίκης αποτελεί κατεχοχήν αστική περιοχή, όπου έχουν περιοριστεί οι φυσικές διαπλάσεις καθώς όπως είναι επόμενο η χλωρίδα και πανίδα. Γενικά οι σημαντικότερες περιοχές με πράσινο περιλαμβάνουν το δάσος Σειχ Σου, διάφορα ρέματα, άλση και μεγάλα πάρκα.

Το Περιαστικό Δάσος Θεσσαλονίκης (Σειχ Σου), αποτελεί το σημαντικότερο οικοσύστημα της ευρύτερης περιοχής μελέτης, εφάπτεται στην ανατολική παρυφή του οικιστικού ιστού του Πολεοδομικού Συγκροτήματος και εκτείνεται στους υπερκείμενους λόφους. Στα όρια του Δήμου Θεσσαλονίκης, περιλαμβάνεται ένα μικρό τμήμα του δάσους (κυρίως στην περιοχή της ΔΕ Τριανδρίας). Ο οικιστικός ιστός του Δήμου εφάπτεται στο δάσος σε μήκος περίπου 5 km. Αν και πρόκειται για τεχνητό δάσος, με την πάροδο του χρόνου έχει αναπτύξει σημαντική ορνιθοπανίδα (τουλάχιστον 34 είδη) ενώ έχουν εκδοθεί διάφορες Αποφάσεις της Διοίκησης με σκοπό την προστασία του.

1.7.1. Υδρογραφικό δίκτυο της ευρύτερης περιοχής μελέτης

Στα όρια του Δήμου Θεσσαλονίκης δεν εντοπίζονται επιφανειακά συστήματα συλλογής υδάτων όπως λίμνες ή έλη. Σε ότι αφορά τα Υπόγεια Υδατικά Συστήματα η περιοχή μελέτης ανήκει στο Υποσύστημα Χολομώντα – Ωραιοκαστρου, έκτασης 1.597,41 km² το οποίο χαρακτηρίζεται από καλή χημική και ποσοτική κατάσταση. Η περιοχή μελέτης γειτνιάζει με το παράκτιο Υδατικό Σύστημα του Θερμαϊκού Κόλπου με έκταση 179,94km². Η οικολογική κατάσταση του ΥΣ είναι μέτρια, η χημική του κατάσταση καλή με τη συνολική του κατάσταση να χαρακτηρίζεται ως μέτρια.

Κατά καιρούς έχουν παρατηρηθεί έκτακτα περιστατικά επιφανειακής ρύπανσης του Θερμαϊκού Κόλπου από παρασυρόμενα υλικά, τα οποία αφενός επιβαρύνουν αισθητικά την εικόνα του παραλιακού μετώπου της Θεσσαλονίκης, αφετέρου δε αποτελούν απειλή για τη θαλάσσια πανίδα. Η προέλευση των υλικών αυτών αποδίδεται σε ανθρωπογενείς δραστηριότητες στην παράκτια περιοχή και σε απομακρυσμένες πηγές απορριμμάτων που μεταφέρονται στον Κόλπο Θεσσαλονίκης σε περιόδους επικράτησης νοτίων ανέμων.

Τα πλέον σημαντικά στοιχεία της υδρογραφίας της ευρύτερης περιοχής μελέτης είναι τα ρέματα. Μέσα στον πολεοδομικό ιστό της Θεσσαλονίκης παραμένουν ανοιχτά τμήματα υδατορεμάτων τα οποία παρουσιάζουν πλούσια αυτοφυή βλάστηση, αλλά κινδυνεύουν από αυθαίρετη καταπάτηση και περιβαλλοντική υποβάθμιση. Τα βασικότερα ρέματα στο ΠΣΘ, ανοικτά ή διευθετημένα στο δίκτυο ομβρίων, είναι τα εξής:

Κεντρική και Ανατολική Θεσσαλονίκη:

- Ο χείμαρρος Αναγεννήσεως στην περιοχή του Σιδηροδρομικού Σταθμού.
- Ο χείμαρρος Έκθεσης με τους κλάδους αυτού, της Ευαγγελίστριας (που επίσης αποτελείται από δύο κλάδους) και των Ελευθερών (επίσης με δύο κλάδους).
- Ο χείμαρρος Λύτρα (ή Δόξης ή Καυταντζόγλου ή Διαβολόρεμα) με τους κλάδους αυτού.
- Ο χείμαρρος Κωνσταντινίδη (ή Υφανέτ ή Λάκκος των Τριών Βρύσεων), διέρχεται δίπλα από τη Σχολή Τυφλών, δια των οδών Βαρόνου Χιρς, Κρίτωνα, Θ. Χαρίση, γέφυρα Παπάφη, Γ. Λαμπράκη, όρια δάσους. Τμήμα του διαχωρίζει τις συνοικίες Τούμπας και Τριανδρίας. Ο χείμαρρος διαχωρίζεται σε δύο κλάδους, της οδού Ορτανσίας – Γηροκομείου – Δάσος Σείχ Σου και τον κλάδο προς την περιοχή όπισθεν του λοφίσκου Τούμπας και μέχρι την περιφερειακή τάφρο.
- Ο χείμαρρος Πολυγνώτου.
- Ο χείμαρρος Κυβερνείου (ή Λάκκος των Πουλιών) με τους κλάδους του. Η διαδρομή του ακολουθεί το τμήμα κατάντη της περιφερειακής τάφρου, ξεκινώντας από την παραλιακή περιοχή του ομίλου των Φίλων Θαλάσσης και δια των οδών Κ. Αιτωλού – Μητροπούλου – Κανάρη καταλήγει στον ισόπεδο κόμβο του Κήπου Καλού και από το σημείο αυτό στην περιφερειακή τάφρο. Μετά την περιφερειακή τάφρο διακλαδίζεται στους παρακάτω χειμάρρους: Στον χείμαρρο Μαλακοπής (ή Σταγειρίτη) & στον χείμαρρο Ελαιορέμματος, που συνεχίζει ως το Πανόραμα και ο

οποίος ανάντη περίπου της περιφερειακής οδού διαχωρίζεται επίσης στον χείμαρρο «Αγ. Παντελεήμονα» με τους κλάδους του.

- Ο χείμαρρος Ν. Τύπα (ή Αλλατίνη), στην περιοχή Κηφισιάς – Ντεπώ.

Δυτική Θεσσαλονίκη:

- Ο χείμαρρος Δενδροποτάμου είναι το μεγαλύτερο ρέμα στην Δυτική Θεσσαλονίκη. Διευθετημένος για μήκος 4,1 χλμ και ανοικτό ρέμα το τμήμα προς τον Θερμαϊκό Κόλπο μήκους 1,3 χλμ. Στον Δενδροπόταμο εκβάλλουν ο χείμαρρος Διαβατών και οι κλάδοι αυτού, οι οποίοι διασχίζουν περιοχές των Διαβατών, του Ελευθέριου – Κορδελιού και του Ευόσμου.
- Ο χείμαρρος Μενεμένης και οι κλάδοι αυτού.
- Ο χείμαρρος Ασημάκη και οι κλάδοι αυτού που διασχίζουν περιοχές της Ηλιούπολης μέχρι και περιοχές νοτιότερα του Ωραιοκάστρου.
- Ο χείμαρρος Ωραιοκάστρου και οι κλάδοι αυτού.
- Ο χείμαρρος «Αγίου Παντελεήμονος» και οι κλάδοι αυτού.
- Ο χείμαρρος Ευκαρπίας στην περιοχή Ανθοκήπων και οι κλάδοι αυτού.
- Ο χείμαρρος Ξηροπόταμος και οι κλάδοι αυτού, που διασχίζουν περιοχές του Ρετζικίου, Ασβεστοχωρίου, Εξοχής και ένας κλάδος του περιοχές του Φιλύρου.
- Ο χείμαρρος Ηλιουπόλεως που αποτελείται ουσιαστικά από τρεις ξεχωριστούς χείμαρρους: των Συκεών, της οδού Ρ. Φεραίου και της Πολίχνης.
- Ο χείμαρρος Μύλου και Φιλύρου που δεν διατρέχει αστικές περιοχές.

Στο μεγαλύτερο μέρος τους και σε ποσοστό πέραν του 60% όλα τα παραπάνω ρέματα είναι πλέον πλακοσκεπείς ή κιβωτοειδείς αγωγοί μεγάλων διαστάσεων, τα εδάφη άνωθεν τους έχουν απαλλοτριωθεί και έχουν κατασκευαστεί δρόμοι που διασχίζουν την πόλη καθώς και άλλες εγκαταστάσεις, πάρκα, γήπεδα κλπ. Ακόμη όλοι αυτοί οι χείμαρροι είναι αποδέκτες του δικτύου ομβρίων που υπάρχει στην πόλη, ενώ συνδέονται σ' αυτούς διάφοροι δευτερεύοντες αγωγοί, με ανάπτυξη φρεατίων υδροσυλλογής.

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης περιλαμβάνεται στην εκτεταμένη **Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ)** «Χαμηλή ζώνη λεκανών περιφερειακής τάφρου Τ66, ποταμών Λουδία, Αξιού, συμπεριλαμβανομένης της περιοχής της πρώην λίμνης Αρτζάν, και Γαλλικού, παραλίμνιες εκτάσεις λίμνης Δοϊράνης, χαμηλή ζώνη λεκάνης λιμνών Κορώνειας-Βόλβης, χαμηλή ζώνη Πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης και ρέματος Ανθεμούνας (GR10RAK0008)». Η έκταση αυτής υπολογίζεται σε 3.297 km². Σημαντικότερη υποδομή αντιπλημμυρικής προστασία της ευρύτερης περιοχής αποτελεί η Περιφερειακή Τάφρος. Κατασκευάστηκε τη δεκαετία του 1960, ως τεχνητός αποδέκτης των ομβρίων υδάτων όλων των ρεμάτων της νοτιοανατολικής ζώνης της Θεσσαλονίκης, για την εκτροπή τους εκτός των κατοικημένων περιοχών με σκοπό την αντιπλημμυρική προστασία. Εκτείνεται σε μήκος 9 χλμ από την περιοχή του Φοίνικα/Θερμαϊκός Κόλπος, και διαμέσου

των Δήμων Καλαμαριάς και Πυλαίας-Χορτιάτη καταλήγει στην περιοχή της Τούμπας του Δήμου Θεσσαλονίκης.

Σε κάθε Υδατικό Διαμέρισμα για τις Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας καταρτίστηκαν **Σχέδια Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας** που περιλαμβάνουν: α) τους βασικούς στόχους για τη διαχείριση των κινδύνων πλημμύρας (μείωση των δυνητικών αρνητικών συνεπειών σε ανθρώπινη υγεία, περιβάλλον, πολιτιστική κληρονομιά, οικονομική δραστηριότητα και θεσμικές/διοικητικές πρωτοβουλίες διαχείρισης/μείωσης κινδύνων), β) τα αναγκαία μέτρα και προτεραιότητες για την επίτευξη των ανωτέρω στόχων και γ) χάρτες Επικινδυνότητας Πλημμύρας και Χάρτες Κινδύνων Πλημμύρας. Η χωρική - ζωνική αποτύπωση της πλημμυρικής επικινδυνότητας αφενός, και των κινδύνων πλημμύρας επί των ζωνών αυτών αφετέρου, συνιστά εποπτικό μέσο κατά τη χωροθέτηση έργων και δραστηριοτήτων με προφανή σκοπό την προστασία φυσικών και ανθρωπογενών αποθεμάτων και την βιώσιμη προοπτική και εξέλιξή τους.

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας ΥΔ Κεντρικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 2638Β/05.07.2018), σημαντικά τμήματα της υποζώνης του ΠΣΘ εμπίπτουν στις ζώνες δυνητικά υψηλού κινδύνου πλημμύρας (δυτικά της οδού Λαγκαδά, η περιοχή Χαριλάου - Ανάληψης και το κέντρο), όχι όμως η περιοχή των Σφαγείων. Σύμφωνα με τους χάρτες κινδύνου πλημμύρας, η περιοχή των Σφαγείων τοποθετείται εκτός επικινδυνότητας εκδήλωσης πλημμυρικών φαινομένων, δεν παρουσιάζει εδαφική τρωτότητα, δεν αξιολογούνται πιθανές επιπτώσεις από εκδήλωση πλημμυρικών επεισοδίων και κατά συνέπεια ο βαθμός επιρροής μιας δυνητικής πλημμύρας είναι αμελητέος.

Στο Σχέδιο γίνεται αποδεκτό ότι η βασική επικινδυνότητα εκδήλωσης πλημμυρικών φαινομένων εντός ΠΣΘ σχετίζεται με τον τρόπο δόμησης σε συνδυασμό με την ικανότητα των δικτύων υποδοχής ομβρίων να εξυπηρετούν αυξημένες στιγμιαίες παροχές. Είναι δε ευνόητο ότι η διατήρηση - συντήρηση φυσικών και τεχνητών διόδων παροχέτευσης των ομβρίων (ρέματα, οχετοί κλπ) σε καλή λειτουργική κατάσταση αποτελεί ουσιαστικό παράγοντα στη μείωση της δυνητικής επικινδυνότητας εντός του αστικού ιστού.

1.7.2. Στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης δεν περιλαμβάνεται σε κάποια προστατευόμενη περιοχή στα πλαίσια του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/31-3-2011) «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» και του άρθρου 19 του Ν.1650/1986. Το πλησιέστερο Εθνικό Πάρκο βρίσκεται δυτικά της περιοχής μελέτης και περιλαμβάνει τις χερσαίες, υδάτινες και θαλάσσιες περιοχές των εκβολών των ποταμών Γαλλικού, Αξιού, Λουδία και Αλιάκμονα, της Αλυκής Κίτρους και της λιμνοθάλασσας Καλοχωρίου και της ευρύτερης περιοχής τους, όπου καθορίστηκαν χρήσεις, όροι και περιορισμοί δόμησης σύμφωνα με την ΚΥΑ 12966/2009 (ΦΕΚ 220ΑΠ/14.5.2009).

Οι χώροι πρασίνου στη ευρύτερη περιοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης και οι λοιποί ελεύθεροι χώροι διακρίνονται στις εξής κύριες κατηγορίες:

- Πάρκα Πόλης που αποτελούν εκτεταμένους χώρους πρασίνου που εξυπηρετούν ευρύτατα τμήματα του Δήμου.

- Πάρκα Γειτονιάς που περιλαμβάνουν μεγάλους, διαμορφωμένους, κοινόχρηστους χώρους που εξυπηρετούν ολόκληρες συνοικίες.
- Πλατείες που αποτελούν κοινόχρηστους ανοιχτούς χώρους με περιορισμένο πράσινο.
- Γραμμικοί χώροι κατά μήκος των Βυζαντινών τειχών και των ρεμάτων (ανοιχτών και μη) όπως η Περιφερειακή Τάφρος.
- Παιδικές χαρές και μικροί ελεύθεροι χώροι.

Το περιαστικό δάσος της Θεσσαλονίκης (Σείχ Σου) αποτελεί βασικό πνεύμονα πρασίνου και οξυγόνου για το ΠΣΘ και ως εκ τούτου σημαντικότερο περιβαλλοντικό οικοσύστημα, απαραίτητο για τη διατήρηση, την προστασία και την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής. Επίσης, αποτελεί πόλο αναψυχής και αθλητισμού, καθώς και σημείο αναφοράς τουριστικού ενδιαφέροντος κοινωνικών εκδηλώσεων και ψυχαγωγίας για τους επισκέπτες.

Γεωγραφικά, εκτείνεται στους λόφους που περιβάλλουν την πόλη. Καταλαμβάνει τις νότιες και νοτιοδυτικές πλαγιές του Χορτιάτη μέχρι και το δρόμο Επταπυργίου – Ασβεστοχωρίου. Έχει συνολική έκταση 30.000 στρεμ. περίπου και αποτελείται από κωνοφόρα δέντρα. Δημιουργήθηκε τη δεκαετία του 1930 με στόχο την ανόρθωση του υποβαθμισμένου τότε οικοσυστήματος ώστε με τη σταθεροποίηση των εδαφών να αποτραπούν τα πλημμυρικά φαινόμενα που συχνά ταλαιπωρούσαν την πόλη.

Φιλοξενεί 277 είδη ανώτερων φυτών, μεταξύ των οποίων: το προστατευόμενο από την εθνική νομοθεσία είδος χελιδονόχορτο (*Digitalis lanata*), καθώς και λαδανιά, παλιούρι, ανατολικό πλάτανο, το ανθεκτικό στις επιδράσεις βοσκής, υλοτομίας και πυρκαγιών πουρνάρι. Ανήκει φυτοκοινωνιολογικά στην Παραμεσογειακή Ζώνη Βλάστησης, στην οποία εντάσσονται οι λοφώδεις υποορεινές περιοχές της χώρας μας. Ο αυξητικός αυτός χώρος χαρακτηρίζεται από την κυριαρχία θαμνώνων πουρναριού, καθώς και από τα κωνοφόρα είδη τραχείας πεύκης (*Pinus brutia*) και κυπαρισσιού (*Cupressus sempervirens*), τα οποία στην περίπτωση του περιαστικού δάσους Θεσσαλονίκης εισήχθησαν τεχνητά. Η θαμνώδης βλάστηση εκπροσωπείται, επίσης, και από τις λαδανιές (*Cistus* sp.) και το παλιούρι (*Paliurus spina – christii*).

Η πανίδα του περιαστικού δάσους Σείχ-Σου, όπως καταγράφεται, είναι επίσης πλούσια. Από θηλαστικά εντοπίζονται λαγοί, αλεπούδες, νυφίτσες, ασβοί, κουνάβια αλλά και μια σειρά ακόμη από εντομοφάγα (σκαντζόχοιροι, κηπομιγαλή) και τρωκτικά (σκίουροι, αρουραίοι, δασοπόντικες, κ.α.). Αρκετά μεγάλος είναι, επίσης, και ο κατάλογος των πτηνών που φιλοξενούνται. Υπολογίζεται ότι στο Σείχ-Σου συναντώνται πάνω από 80 είδη πτηνών, μεταξύ των οποίων είναι ο φιδαιτός, ο κούκος, το χελιδόνι, το ορτύκι, ο τσαλαπετεινός, η πετροπέρδικα, το αηδόνι, το αγριοπερίστερο, η κουκουβάγια, η κίσσα, η τσίχλα και η караκάξα. Αξίζει, επίσης, να αναφερθεί ότι από τα 407 είδη που αριθμεί η ορνιθοπανίδα της Ελλάδας, το 23,3% συναντάται στο Σείχ-Σου.

Όσον αφορά στα αμφίβια και στα ερπετά, εντοπίζονται σαλαμάνδρες, λιμνοβάτραχοι, φρύνοι, μεσογειακές χελώνες και νερόφιδα. Στο Σείχ Σου συναντώνται τέλος και διάφορα είδη σαύρας, μεταξύ των οποίων είναι και ένα σπάνιο είδος, γνωστό με την ονομασία "κροκοδειλάκι". Βάσει της υψηλής οικολογικής αξίας του, το περιαστικό δάσος έχει

χαρακτηρισθεί με απόφαση του Υπ. Πολιτισμού ως τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1469/50.

1.8. Πολιτιστικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης

Η Θεσσαλονίκη διαθέτει μια ιστορία είκοσι τριών αιώνων, η οποία αντανακλάται στα αμέτρητα αρχαία ελληνικά, ρωμαϊκά, βυζαντινά, οθωμανικά και σύγχρονα ελληνικά μνημεία. Υπήρξε πάντα μια κοσμοπολίτικη μητρόπολη με ισχυρή οικονομική και πολιτιστική δύναμη. Η πόλη βρίσκεται στη διασταύρωση τριών διαφορετικών ηπείρων (Ευρώπη, Ασία, Αφρική) και ως εκ τούτου κατέχει μια στρατηγική γεωγραφική και γεωπολιτική θέση.

Η τοποθεσία της και η πλούσια ιστορία είναι οι βασικοί παράγοντες που καθιστούν τη Θεσσαλονίκη προορισμό και τόπο διεξαγωγής σημαντικών εκδηλώσεων, αρκετών διεθνών, και παγκόσμιων συναντήσεων. Η σύγχρονη πόλη διατηρεί πλούσιο απόθεμα υλικών μαρτυριών του αστικού παρελθόντος της και των προηγθεισών φάσεων ανθρώπινης παρουσίας στο χώρο της.

Συγκεκριμένα καταγράφονται: 12 Μνημεία και Αρχαιολογικοί χώροι της Προϊστορικής - Κλασσικής - Ελληνιστικής - Ρωμαϊκής περιόδου, 40 Μνημεία και Αρχαιολογικοί χώροι της Βυζαντινής - Οθωμανικής περιόδου, 11 Νεώτερα Μνημεία - Φορέας κήρυξης: (τ.) ΥΠΕΧΩΔΕ, 166 Νεώτερα Μνημεία - Φορέας κήρυξης: ΥΠΠΟ, 68 Νεώτερα Μνημεία - Φορέας κήρυξης: ΥΜΑΘ και 4 Κτίρια και περιοχές του Δήμου Θεσσαλονίκης προς χαρακτηρισμό από το ΥΠΠΟ ως μνημεία και ιστορικοί τόποι.

Στο σημαντικό ιστορικό-πολιτιστικό απόθεμα του Δήμου, συμπεριλαμβάνονται επίσης:

- Η "Άνω Πόλη" (παραδοσιακός οικισμός). Αποτελεί τμήμα της ιστορικής Θεσσαλονίκης, το οποίο εκτείνεται σε περιοχή με έντονες κλίσεις και συμβατικά οριοθετείται από την οδό Ολυμπιάδος και τα διατηρούμενα Τείχη της πόλης με την Ακρόπολη. Παρά την ανοικοδόμηση των τελευταίων δεκαετιών, η παραδοσιακή μορφή του οικισμού διατηρήθηκε σε σημαντικό βαθμό, όσον αφορά στην αρχιτεκτονική και στην πολεοδομική μορφολογία.
- Το «Ιστορικό Κέντρο Θεσσαλονίκης». Μεγάλο μέρος της «κάτω» περιοχής του περιτειχισμένου πυρήνα της πόλης, δηλαδή κατάντη της οδού Κασσάνδρου και σε όλο το μέτωπο από το φρούριο Βαρδαρίου / Τοπ Χανέ (σήμερα Δικαστικό Μέγαρο) μέχρι το Λευκό Πύργο κηρύχθηκε «Ιστορικός Τόπος» σύμφωνα με τον Ν.1469/1950. Στην περιοχή αυτή σώζονται διάσπαρτα αλλά σε διαδοχική διάταξη και άρρηκτα συνδεδεμένα μεταξύ τους και με την ιστορία της πόλης αξιόλογα και ιστορικά κτίσματα, και μνημεία όλων των εποχών (μεμονωμένα αλλά και σε συγκροτήματα και ενότητες). Στο ιστορικό κέντρο περιλαμβάνονται (ενδεικτικά): α) βασικά στοιχεία της οχύρωσης της πόλης όπως ο Λευκός Πύργος και το Τοπ Χανέ, β) παραδοσιακές αγορές (Αιγυπτιακή Αγορά - Λαδάδικα), γ) νεώτερες αγορές τροφίμων και ενδυμάτων (Βλάχη-Βατικιώτη-Μπεζεστένιου-Μοδιάνο), δ) βυζαντινά και οθωμανικά μνημεία (Μπεζεστένι - Χαμάμ Αγοράς - Ι.Ν. Αγ.Μηνά), ε) ο (ελεγχόμενη μορφολογία) άξονας της οδού / πλατείας Αριστοτέλους που περιλαμβάνει την «Παναγία Χαλκέων» και τα «Λουτρά Παράδεισος», στ) τμήματα από το συγκρότημα της ρωμαϊκής αγοράς και ο ΙΝ Αγ. Δημητρίου, ζ) νεώτερα κτίσματα σημαντικών δημιουργών όπως το Τελωνείο (έργο Ελι Μοδιάνο) και το

Διοικητήριο (έργο Βιταλιάνο Ποζέλι), ζ) η «παλιά παραλία» ως παραδοσιακή ζώνη αναψυχής και περιπάτου, η) το σύνολο του βυζαντινού Ι.Ν. Αγ.Σοφίας και των κτισμάτων εποχής του μεσοπολέμου που περιβάλλουν την πλατεία της.

- «Λαδάδικα». Πρόκειται για την περιοχή στο βορειοδυτικό άκρο του ιστορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης (και σε άμεση επαφή με το σύγχρονο λιμάνι), που διέφυγε της καταστροφικής πυρκαγιάς του 1917 και αποτελεί σήμερα μια σχεδόν "άθικτη" ζώνη της αγοράς της πόλης (όπως είχε διαμορφωθεί τον 19ο αιώνα), διατηρώντας ιδιαίτερη αρχιτεκτονική. Εντοπίζεται μεταξύ του λιμανιού και των οδών Ίωνος Δραγούμη, Ολυμπίου Διαμαντή, Τσιμισκή και Σαλαμίνας.
- «Πύργοι Εξοχών». Οι σποραδικά διατηρούμενες εκατέρωθεν της οδού Βασ.Όλγας επαύλεις αποτελούν μικρό δείγμα ενός εξαιρετικά σημαντικού, γραμμικού, αρχιτεκτονικού συνόλου που είχε διαμορφωθεί μέχρι την πρώτη δεκαετία του 20ου αιώνα και διατηρούνταν σχεδόν στο ακέραιο μέχρι και τις αρχές της δεκαετίας του 1970.

Στην πόλη της Θεσσαλονίκης εντοπίζεται σημαντικός αριθμός αρχαιολογικών χώρων, μνημείων και συναφών υποδομών όπως μουσεία, εκθέσεις κλπ. Ειδικό ενδιαφέρον έχουν τα Μνημεία Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς (κατάλογος UNESCO). Στην περιοχή πόλης Θεσσαλονίκης καταγράφονται πολλά Παλαιοχριστιανικά και Βυζαντινά Μνημεία όπως: Ροτόντα, Ναός της Αχειροποιήτου, Ναός Αγίου Δημητρίου, Μονή Λατόμου, Ναός Αγίας Σοφίας, Παναγία των Χαλκένων, Ναός Αγίου Παντελεήμονα, Ναός Αγίων Αποστόλων, Ναός Αγίου Νικολάου Ορφανού, Ναός Αγίας Αικατερίνης, Ναός του Παντοκράτορα Σωτήρα Χριστού, Μονή Βλατάδων, Ναός του Προφήτη Ηλία, Βυζαντινά Λουτρά και τα Τείχη της Θεσσαλονίκης.

1.9. Κοινωνικές υποδομές της ευρύτερης περιοχής μελέτης

Στη Θεσσαλονίκη απαντώνται κοινωφελείς εξυπηρετήσεις όλων των τύπων και όλων των βαθμίδων. Συνοπτικά οι κοινωνικές υποδομές του Δήμου Θεσσαλονίκης ανά τομέα είναι οι εξής:

Εκπαίδευση (πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια)

- 224 σχολικές μονάδες, που διακρίνονται σε 90 Νηπιαγωγεία, 71 Δημοτικά, 35 Γυμνάσια και 28 Λύκεια
- 7 ημερήσια Επαγγελματικά Λύκεια (ΕΠΑΛ)
- 4 εσπερινά Επαγγελματικά Λύκεια (ΕΠΑΛ)
- 3 Επαγγελματικές Σχολές (ΕΠΑΣ)
- 1 Εργαστήριο Ειδικής Επαγγελματικής Εκπαίδευσης και Κατάρτισης (ΕΕΕΕΚ)
- 1 Εκκλησιαστική Σχολή
- 1 Μουσικό Γυμνάσιο – Λύκειο
- 2 δημόσια Ινστιτούτα Επαγγελματικής Κατάρτισης (Θεσσαλονίκης και Τριανδρίας) και αρκετά ιδιωτικά ΙΕΚ

Βρεφονηπιακοί και παιδικοί σταθμοί

- 20 Παιδικοί Σταθμοί
- 9 Βρεφονηπιακοί Σταθμοί
- Πλήθος ιδιωτικών παιδικών / βρεφονηπιακών σταθμών

Μονάδες ειδικού ιδιοκτησιακού καθεστώτος:

- Παιδικός σταθμός ιδρύματος "Μέριμνα Παιδιού"
- Παιδικός σταθμός ιδρύματος "Άσυλο του Παιδιού"
- Παιδικό Κέντρο Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης
- Παιδικός σταθμός ιδρύματος " Η Ελπίς"

Στις υποδομές κοινωνικής μέριμνας περιλαμβάνονται επίσης:

- Το Δημοτικό Βρεφοκομείο "Άγιος Στυλιανός
- 14 Κέντρα Ανοικτής Προστασίας Ηλικιωμένων (ΚΑΠΗ)
- 1 Κέντρο Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων (ΚΗΦΗ)

1.10. Βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής της ευρύτερης περιοχής μελέτης

1.10.1. Μεταφορικά δίκτυα υποδομής

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης συνδέεται με σημαντικά μεταφορικά δίκτυα υπερτοπικής σημασίας όπως είναι η Εγνατία Οδός και ο ΠΑΘΕ, καθιστώντας την εύκολα προσβάσιμη. Επίσης, η περιοχή καλύπτεται από δίκτυο αστικών λεωφορειακών γραμμών του ΟΑΣΘ, που αποτελεί και το μοναδικό Μέσο Μαζικής Μεταφοράς που εξυπηρετεί τους κατοίκους της Θεσσαλονίκης.

Την πόλη παρακάμπτει η Εσωτερική Περιφερειακή Οδός που αρχίζει από τον ΠΑΘΕ στον κόμβο της Λαχαναγοράς και τερματίζει στον κόμβο Κ13 με την οδό Εθν. Αντίστασης στην περιοχή του Φοίνικα Καλαμαριάς. Εδώ και μερικά έτη έχει κατασκευασθεί τμήμα της Εξωτερικής Περιφερειακής Οδού από τον ΠΑΘΕ μέχρι την ΕΟ Θεσσαλονίκης Καβάλας, που αποτελεί τμήμα της Εγνατίας Οδού. Ωστόσο καταγράφεται μια αδυναμία της εσωτερικής περιφερειακής να εξυπηρετήσει όλο τον όγκο της διαμπερούς κυκλοφορίας, με αποτέλεσμα ένα σημαντικό μέρος των μετακινήσεων από τους ανατολικούς προς τους δυτικούς δήμους και αντίστροφα να γίνεται μέσα από το κέντρο και έτσι να επιτείνεται η κατάσταση της κυκλοφοριακής συμφόρησης.

Το Βασικό Οδικό Δίκτυο (ΒΟΔ) εντός του ΠΣΘ, αποτελείται από το δίκτυο των κύριων οδικών αξόνων. Το ΒΟΔ χρησιμοποιείται ως το θεσμικό εργαλείο ελέγχου των χρήσεων και των πολεοδομικών ρυθμίσεων εκατέρωθεν των κύριων οδικών αξόνων που περιλαμβάνονται σ' αυτό. Καθορίστηκε με τον Ν.1892/1990 και έχει ισχύ για περιοχές με μεγάλες αστικές πυκνότητες όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη. Το ΒΟΔ σήμερα ταυτίζεται με το σύνολο των κύριων οδικών αξόνων του πολεοδομικού συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης.

Η λειτουργική ιεράρχηση του υφιστάμενου οδικού δικτύου του ΠΣΘ, περιλαμβάνει:

- Ελεύθερες λεωφόρους

- Κύριες Αρτηρίες
- Κύριες Συλλεκτήριες οδούς
- Δευτερεύουσες Αρτηρίες
- Δευτερεύουσες Συλλεκτήριες οδούς
- Ποδηλατοδρόμους

Οι βασικοί οδικοί άξονες της πόλης, οι οποίοι περιλαμβάνονται στην παραπάνω κατηγοριοποίηση, όπως καταγράφηκαν στην μελέτη Επικαιροποίησης του ΡΣΘ είναι οι ακόλουθοι:

Από Ανατολικά:

- Δυτική Είσοδος - Κουντουριώτη - Λ. Νίκης - Μ. Αλεξάνδρου - Ανθέων - Αδριανουπόλεως
- Μοναστηρίου - Εγνατία - Ν. Εγνατία
- Αγίου Δημητρίου

Από Δυτικά:

- Εθν. Αντίστασης - Β. Όλγας - Β. Γεωργίου - Τσιμισκή - Πολυτεχνείου - Δυτική Είσοδος
- Ν. Εγνατία - Εγνατία - Μοναστηρίου
- Αγ. Δημητρίου - Κασσάνδρου - Αγ. Δημητρίου

Από Β.Δ. και αντίστροφα

- Λαγκαδά - Κωνσταντινουπόλεως

Τα βασικά στοιχεία που χαρακτηρίζουν το αστικό οδικό δίκτυο της Θεσσαλονίκης είναι:

- Τα στενά πεζοδρόμια στη συντριπτική πλειοψηφία του αστικού οδικού δικτύου που σε συνδυασμό με την συχνά αδιαμόρφωτη επιφάνειά τους δυσκολεύουν τη χρήση τους από τους πεζούς και ιδίως από τα Άτομα με αναπηρία.
- Η έλλειψη αξόνων ροής πεζών και διαβάσεων.
- Η έλλειψη αξόνων αρχαιολογικών περιπάτων, στο πολιτιστικό απόθεμα της πόλης.
- Το μικρό δίκτυο ποδηλατοδρόμων ή δρόμων όπου θα μπορούσαν υπό προϋποθέσεις να κινηθούν τα ποδήλατα.

Σε σχέση με τα Δημόσια Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, οι ενδοαστικές μεταφορές στο Π.Σ.Θ εξυπηρετούνται αποκλειστικά από τη λειτουργία του Οργανισμού Αστικών Συγκοινωνιών Θεσσαλονίκης. Σε σχέση με τις υπεραστικές οδικές μεταφορές, η Θεσσαλονίκη συνδέεται μέσω των ΚΤΕΛ με το σύνολο σχεδόν της ηπειρωτικής χώρας αλλά και με γειτονικές χώρες, ενώ πραγματοποιούνται και συγκεκριμένα δρομολόγια προς νησιά.

Ο Επιβατικός Σιδηροδρομικός Σταθμός βρίσκεται επί της οδού Μοναστηρίου. Εκτιμάται ότι, σε συνδυασμό με την κατασκευή του Σταθμού του Μετρό αποκτά ένα νέο ρόλο ως Συγκοινωνιακό Κέντρο μέσων σταθερής τροχιάς και μπορεί να μετεξελιχθεί σε σημείο αναφοράς στο κέντρο της πόλης. Τέλος, το Μετρό Θεσσαλονίκης αποτελεί αναμφισβήτητα ένα από τα σημαντικότερα έργα της πόλης, η σύμβαση για την κατασκευή του οποίου

υπογράφηκε το 2006. Οι εργασίες κατασκευής του βασικού άξονα αναμενόταν να ολοκληρωθούν έως το 2012, ωστόσο έπειτα από διαρκείς καθυστερήσεις δεν έχει ακόμα ολοκληρωθεί. Η βασική του γραμμή περιλαμβάνει έναν κύριο άξονα ο οποίος εκτείνεται από τον Σιδηροδρομικό Σταθμό μέχρι την περιοχή της Νέας Ελβετίας ακολουθώντας τις οδούς Μοναστηρίου, Ν.Εγνατία, Κατσιμίδα, Δελφών, Σόλωνος, Παπαδάκη και Παπαναστασίου, πραγματοποιώντας δεκατρείς συνολικά στάσεις. Ταυτόχρονα με την κύρια γραμμή κατασκευάζεται και η επέκταση προς Καλαμαριά ενώ μελλοντικά προβλέπονται επεκτάσεις προς Αμπελόκηπους - Εύοσμο και Σταυρούπολη - Ευκαρπία, καθώς και από την Καλαμαριά προς το αεροδρόμιο.

1.10.2. Δίκτυο ύδρευσης

Η διαχείριση του δικτύου ύδρευσης της Θεσσαλονίκης είναι αρμοδιότητα της ΕΥΑΘ ΑΕ ενώ οι υποδομές του δικτύου ανήκουν στην ΕΥΑΘ ΠΑΓΙΩΝ. Η ύδρευση της ευρύτερης περιοχής πραγματοποιείται από το υδραγωγείο του Αλιάκμονα. Το υδραγωγείο του Αλιάκμονα, λειτουργεί με φυσική ροή και μεταφέρει νερό στο αντλιοστάσιο της Σίνδου. Από εκεί προωθείται το νερό στην Εγκατάσταση Επεξεργασίας Νερού όπου πραγματοποιείται διαδικασία καθαρισμού του νερού, με βασικά στάδια τις κλίνες καθίζησης, τα φίλτρα άμμου και άνθρακα, την οζόνωση και χλωρίωση.

Ο κεντρικός αγωγός ύδρευσης εντός του Δήμου Θεσσαλονίκης διέρχεται από τις οδούς Αγ. Δημητρίου, Βιζυηνού, Σκουφά, Χαριλάου Τρικούπη, Ορτανσίας, Διαγόρα, Πυλαίας, Περιφερειακής Τάφρου, Βεργίνας, Αλλατίνη. Επιπλέον έχει κατασκευαστεί αγωγός σύνδεσης με την δεξαμενή Βλατάδων, ο οποίος διέρχεται από τις οδούς Σοφοκλέους, Ακροπόλεως και Τιμοθέου. Οι κύριες υποδομές στο κέντρο της πόλης είναι η δεξαμενή και το αντλιοστάσιο της Καυκάσου, η δεξαμενή Βλατάδων, το αντλιοστάσιο Κασσάνδρου, η δεξαμενή 40 Εκκλησιών και η δεξαμενή της Τούμπας.

1.10.3. Δίκτυο αποχέτευσης

Το δίκτυο αποχέτευσης της ευρύτερης περιοχής μελέτης βρίσκεται και αυτό υπό την εποπτεία της Εταιρείας Ύδρευσης Αποχέτευσης Θεσσαλονίκης (ΕΥΑΘ), όπως άλλωστε ισχύει και για το σύνολο του ΠΣΘ. Το δίκτυο αποχέτευσης Θεσσαλονίκης αποτελείται από κύριους συλλεκτήριους αγωγούς, στους οποίους συμβάλλουν πολλές ζώνες αποχέτευσης. Ο Κεντρικός Αποχετευτικός Αγωγός Θεσσαλονίκης (ΚΑΑ) αποτελεί τον κυριότερο αγωγό του δικτύου αποχέτευσης στο οποίο εκβάλλουν όλοι οι δευτερεύοντες συλλεκτήρες αγωγοί ακαθάρτων και έχει μήκος 15.800μ. περίπου μεταβλητής, διαμέτρου Φ2100, Φ2400, και Φ2700. Ο ΚΑΑ ξεκινά από την οδό Σόλωνος και Μ. Μπότσαρη, διασχίζει το Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης και μέσω της οδού Πόντου καταλήγει στην ΕΕΛ Θεσσαλονίκης στη Σίνδο. Όλες οι περιοχές της Θεσσαλονίκης που βρίσκονται ψηλότερα από τον ΚΑΑ Θεσσαλονίκης (π.χ. Τούμπα, Τριανδρία, βόρεια της Εγνατίας) αποχετεύονται στον ΚΑΑ μέσω κεντρικών συλλεκτήρων. Οι εν λόγω κυριότεροι συλλεκτήρες είναι ο αγωγός 28^{ης} Οκτωβρίου, Παπαναστασίου, και ο αγωγός της οδού Εγνατίας που καταλήγει στην οδό Εθν. Αμύνης. Η περιοχή μεταξύ του ΚΑΑ Θεσσαλονίκης και της θάλασσας έως το λιμάνι αποχετεύεται με τη βοήθεια τοπικών αντλιοστασίων. Η περιοχή κάτω από τον ΚΑΑ Θεσσαλονίκης μεταξύ του κόμβου Βαρδαρίου έως την Εσωτερική Περιφερειακή οδό αποχετεύεται μέσω συστήματος αντλιοστασίων στον ΚΑΑ Θεσσαλονίκης στην οδό Πόντου.

Η Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων Θεσσαλονίκης (ΕΕΛΘ) όπου καταλήγει ο ΚΑΑ, έχει κατασκευασθεί στην περιοχή της Σίνδου σε απόσταση 12 χλμ. από την Θεσσαλονίκη και σε χώρο έκτασης 400 στρεμμάτων. Στην ΕΕΛΘ οδηγούνται τα λύματα και τα βοθρολύματα όλης της ευρύτερης περιοχής που καλύπτεται από τα δίκτυα ακαθάρτων δραστηριότητας της ΕΥΑΘ. Ο εξυπηρετούμενος πληθυσμός είναι για 1,3 εκ. κατοίκους. Τα λύματα οδηγούνται στην ΕΕΛΘ μέσω δικτύου κεντρικών αποχετευτικών αγωγών (ΚΑΑ), που διέρχονται από νόμιμα υφιστάμενη οδοποιΐα στο μεγαλύτερο μήκος τους, κεντρικών αντλιοστασίων (ΚΑ) και συλλεκτήρων.

1.10.4. Απορρίμματα

Ο Δήμος Θεσσαλονίκης είναι υπεύθυνος για τη συλλογή και μεταφορά όλων των στερεών αποβλήτων. Το σύνολο των σύμμεικτων απορριμμάτων μεταφέρονται στο ΣΜΑ Πυλαίας και στη συνέχεια στο ΧΥΤΑ Μαυροράχης, ο οποίος βρίσκεται υπό την εποπτεία και παρακολούθηση του Περιφερειακού Συνδέσμου Φορέων Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (ΦοΔΣΑ) Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Ο ΧΥΤΑ Μαυροράχης βρίσκεται βορειοδυτικά της πόλης της Θεσσαλονίκης και 51 χλμ από το ΣΜΑ Πυλαίας. Σε ότι αφορά την ανακύκλωση, ο Δήμος Θεσσαλονίκης ξεκίνησε την ανάπτυξη Ολοκληρωμένου Προγράμματος Ανακύκλωσης Συσκευασιών το 2011 σε συνεργασία με το Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης-Ανακύκλωσης αποβλήτων Συσκευασίας, Ελληνική Εταιρεία Αξιοποίησης Ανακύκλωσης (ΕΕΑΑ ΑΕ). Επιπλέον ο Δήμος έχει αναπτύξει τη χωριστή συλλογή γυάλινης συσκευασίας σε χώρους εστίασης και στα νοικοκυριά στις Δ και Ε Δημοτικές Κοινότητες καθώς και συνεργασίες και με άλλα ΣΣΕΔ χωριστής συλλογής ρεμάτων αποβλήτων που είναι τα εξής:

- ΣΣΕΔ Αποβλήτων Ηλεκτρικού και Ηλεκτρονικού Εξοπλισμού, «ΑΝΑΚΥΚΛΩΣΗ ΣΥΣΚΕΥΩΝ Α.Ε.»
- ΣΣΕΔ Φορητών Ηλεκτρικών Στηλών ΑΦΗΣ
- ΣΣΕΔ Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων

Ειδικότερα το πρόγραμμα ανακύκλωσης αποβλήτων συσκευασίας (μπλε κάδος), ξεκίνησε το 2011 και τα Ανακυκλώσιμα Υλικά Συσκευασίας μετά την αποκομιδή, οδηγούνται στο ΚΔΑΥ Σίνδου. Τα ανακτώμενα υλικά περιλαμβάνουν, μετά τη διαδικασία διαλογής, ενδεικτικά, τις εξής κατηγορίες: Χαρτοκιβώτια, Ανάμεικτο Χαρτί, Λευκό Χαρτί, Χάρτινη Συσκευασία Υγρών, PET φιάλες, PE φιάλες, PVC φιάλες, Ανάμεικτα πλαστικά συσκευασίας (PP και PS), PE φιλμ, Κουτιά αλουμινίου, Κουτιά σιδήρου, Γυάλινες συσκευασίες.

Για τα ΑΕΚΚ/ογκώδη αφού παραληφθούν από την Αρμόδια Διεύθυνση του Δήμου, γίνεται προσωρινά η διάθεση σε ειδικά αδειοδοτημένο χώρο στην περιοχή Ωραιοκάστρου, όπου γίνεται προσωρινή αποθήκευση και διαλογή. Ένα μέρος των υλικών οδηγείται σε ανακύκλωση/επανάχρηση, ενώ τα υπόλοιπα οδηγούνται σε σπαστήρα που λειτουργεί στον χώρο, και αφού μετατραπούν σε υλικό συγκεκριμένης κοκκομετρίας, μεταφέρεται για απόθεση στον ΧΥΤΑ Μαυροράχης. Οι ποσότητες των ΑΕΚΚ και των ογκωδών απορριμμάτων που συλλέχθηκαν από το από το Δήμο Θεσσαλονίκης, στον χώρο αποκομιδής (περιοχή Ωραιοκάστρου) για το έτος 2015, ανήλθαν σε 7.913,50 τόνους.

1.10.5. Δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας

Η ηλεκτροδότηση της ευρύτερης περιοχής μελέτης πραγματοποιείται από το δίκτυο μέσης και χαμηλής τάσης του ΔΕΔΔΗΕ, το οποίο καλύπτει τις ενεργειακές ανάγκες της περιοχής χωρίς σοβαρά προβλήματα.

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης βρίσκονται τέσσερις Υποσταθμοί Υψηλής Τάσης (150V-400V):

- Υποσταθμός Δόξας (οδός Κυριακίδη 29 όπισθεν Καυτατζογλείου Σταδίου)
- Υποσταθμός Αγ. Δημητρίου (Αγ. Δημητρίου - Φιλώτα 2)
- Υποσταθμός Μπότσαρη (οδός Καρακάση 70)
- Υποσταθμός Νέας Ελβετίας (οδός Κ. Τσίρου 7 - Ψελλού)

Τμήμα του δικτύου, κυρίως στο κέντρο της πόλης έχει υπογειοποιηθεί ενώ δεν προβλέπεται η κατασκευή νέων εναέριων Γραμμών Μεταφοράς υψηλής τάσης εντός των ορίων του Δήμου Θεσσαλονίκης.

1.10.6. Δίκτυο τηλεπικοινωνιών

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης καλύπτεται πλήρως από τηλεπικοινωνιακό δίκτυο σταθερής - κινητής τηλεφωνίας και ίντερνετ, ενώ μεγάλο ποσοστό του δικτύου είναι υπογειοποιημένο. Σημαντική προβλέπεται να είναι η αναβάθμιση των τηλεπικοινωνιών υπηρεσιών στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης, από το δίκτυο των οπτικών ινών που έχει αρχίσει να κατασκευάζεται. Το Κτιριακό Συγκρότημα «THESSIS» έχει ήδη συνδεθεί με το δίκτυο της οπτικής ίνας.

1.10.7. Δίκτυο φυσικού αερίου

Ολόκληρο το Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης καθώς και αρκετές περιφερειακές περιοχές της πόλης καλύπτονται πλήρως από το δίκτυο του φυσικού αερίου. Η κατασκευή, η συντήρηση, η λειτουργία και η διαχείριση του Δικτύου Διανομής Φυσικού Αερίου, σε ολόκληρη την Π.Ε. Θεσσαλονίκης, ανήκει στην αρμοδιότητα της ΕΔΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ - ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ Α.Ε. (ΕΔΑ ΘΕΣΣ), η οποία συνεχώς επεκτείνει το δίκτυο της.

2. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

2.1. Κατευθύνσεις ανωτέρων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού

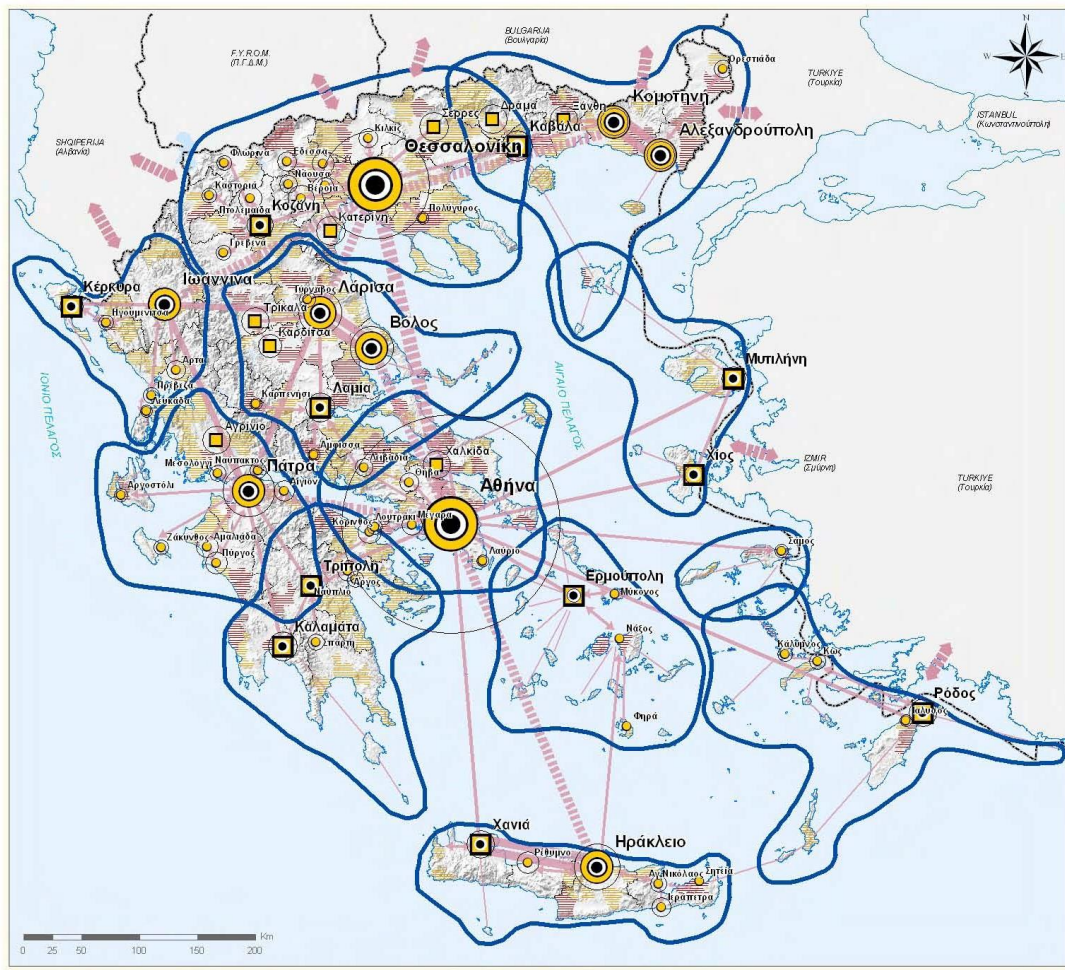
Ο χωρικός σχεδιασμός, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται, ανάλογα με τον χαρακτήρα του, σε στρατηγικό ή ρυθμιστικό. Στην κατηγορία του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Ειδικά και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, ενώ στην κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα πολεοδομικά σχέδια που εκπονούνται σε τοπική κλίμακα, δηλαδή τα Τοπικά και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, καθώς και τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής. Όπως προκύπτει από τον Ν. 4447/2016, τα σχέδια που υπάγονται στην κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού οφείλουν να εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού που αποτελεί υπερκείμενο επίπεδο. Ειδικότερα στο άρθρο 8 (παρ. 4β) αναφέρεται ότι τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια πρέπει να εναρμονίζονται με τα Ειδικά και Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια. Στο σημείο αυτό επισημαίνεται ότι τα ισχύοντα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης αποτελούν πλέον τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 5 του Ν. 4447/2016, τα ισχύοντα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης αποτελούν πλέον τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 6 του Ν. 4447/2016, ενώ το ισχύον Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης επέχει εφεξής θέση Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής και μπορεί να τροποποιείται και να συμπληρώνεται με τη διαδικασία του άρθρου 3 του Ν. 4447/2016.

Στη συνέχεια καταγράφονται οι αρχές και οι κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού που αφορούν ή επηρεάζουν την ευρύτερη περιοχή μελέτης. Συγκεκριμένα, εξετάζονται: α) το ισχύον Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ), β) τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, γ) η πρόσφατη Έγκριση Αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και Περιβαλλοντική Έγκριση αυτού, και δ) το ισχύον Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης (ΡΣΘ, Ν. 1561/1985) και το Σχέδιο Νόμου του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης, το οποίο ολοκληρώθηκε και τέθηκε σε διαβούλευση το 2014, αλλά αποσύρθηκε πριν από την ψήφισή του.

2.1.1. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) εγκρίθηκε το 2008 με την υπ' αριθμ. 6876/4871/126-2008 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128Α/3-7-2008). Το ΓΠΧΣΑΑ για τον προσδιορισμό των στρατηγικών κατευθύνσεων λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων, την ανάγκη για: α) προώθηση της αειφόρου, ισόρροπης και σφαιρικά ανταγωνιστικής ανάπτυξης, β) κατοχύρωση της παραγωγικής και κοινωνικής συνοχής, γ) διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς στο σύνολο του εθνικού χώρου και στις επί μέρους ενότητές του και δ) ενίσχυση της θέσης της χώρας στο διεθνές και ευρωπαϊκό πλαίσιο. Το ΓΠΧΣΑΑ στοχεύει στη διαμόρφωση ενός χωρικού προτύπου ανάπτυξης στο πλαίσιο των

αρχών της αειφορίας που θα είναι αποτέλεσμα μιας συνθετικής, ισόρροπης, θεώρησης στο χώρο παραμέτρων που προωθούν την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της χώρας και ενισχύουν την κοινωνική και οικονομική συνοχή και την ανταγωνιστικότητα.



Εικόνα 2.1: Εταιρική σχέση πόλης – υπαίθρου (ΓΠΧΣΑΑ)

Για τη Θεσσαλονίκη, η οποία ορίζεται ως μητροπολιτικό κέντρο, το ΓΠΧΣΑΑ διατυπώνει τις ακόλουθες βασικές προτεραιότητες και στρατηγικές κατευθύνσεις:

- Ενίσχυση του ρόλου της ως «πόλης – πύλης» προκειμένου να λειτουργήσει ως περιφερειακός μητροπολιτικός πόλος της Ε.Ε..
- Ενίσχυση του ρόλου της ως πολιτιστικής μητρόπολης, ως σημαντικού ιστορικού και διαχρονικού κέντρου της Μεσογείου και ως πόλου τουρισμού και αναψυχής με ακτινοβολία στα Βαλκάνια και στις χώρες του Ευξείνου Πόντου
- Ενίσχυση του ρόλου της ως επιχειρηματικού / εμπορικού συνδέσμου της Ε.Ε. με τα Βαλκάνια και τις χώρες του Εύξεινου Πόντου.
- Ανάδειξή της σε βαλκανικό πόλο εκπαίδευσης, έρευνας και καινοτομίας, σε κόμβο μεταφορών και διαμετακόμισης, καθώς και σε κέντρο παροχής κοινωνικών υπηρεσιών (εκπαίδευση, υγεία).

- Βελτίωση της λειτουργικότητάς της σε όλους τους τομείς (οικονομία, πολιτισμός, εκπαίδευση, υγεία, αναψυχή).
- Βελτίωση της ελκυστικότητάς της, με την απόκτηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος.
- Σταδιακή εξισορρόπηση της Θεσσαλονίκης με την Αθήνα.

Για την ευρύτερη περιοχή μελέτης το ΓΠΧΣΑΑ δίνει και τις ακόλουθες ειδικές κατευθύνσεις :

1. Αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, κατά προτεραιότητα σε περιοχές με ιδιαίτερη τοπολογική σημασία με την ενίσχυση των ζωνών πρασίνου, τη βελτίωση της προσβασιμότητας και της ασφάλειας των πεζών (λαμβάνοντας ιδιαίτερη μέριμνα για τα άτομα με ειδικές ανάγκες) και την αναβάθμιση της αισθητικής του χώρου.
2. Σχεδιασμός της ανάπτυξης των χρήσεων γης στον αστικό και περιαστικό χώρο και αυστηρός περιορισμός της διάσπαρτης δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές.
3. Ενθάρρυνση της εγκατάστασης, υπό προϋποθέσεις, επενδύσεων τριτογενούς χαρακτήρα σε περιοχές χαρακτηρισμένες με ειδικές κανονιστικές ρυθμίσεις ως υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων.

2.1.2. Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

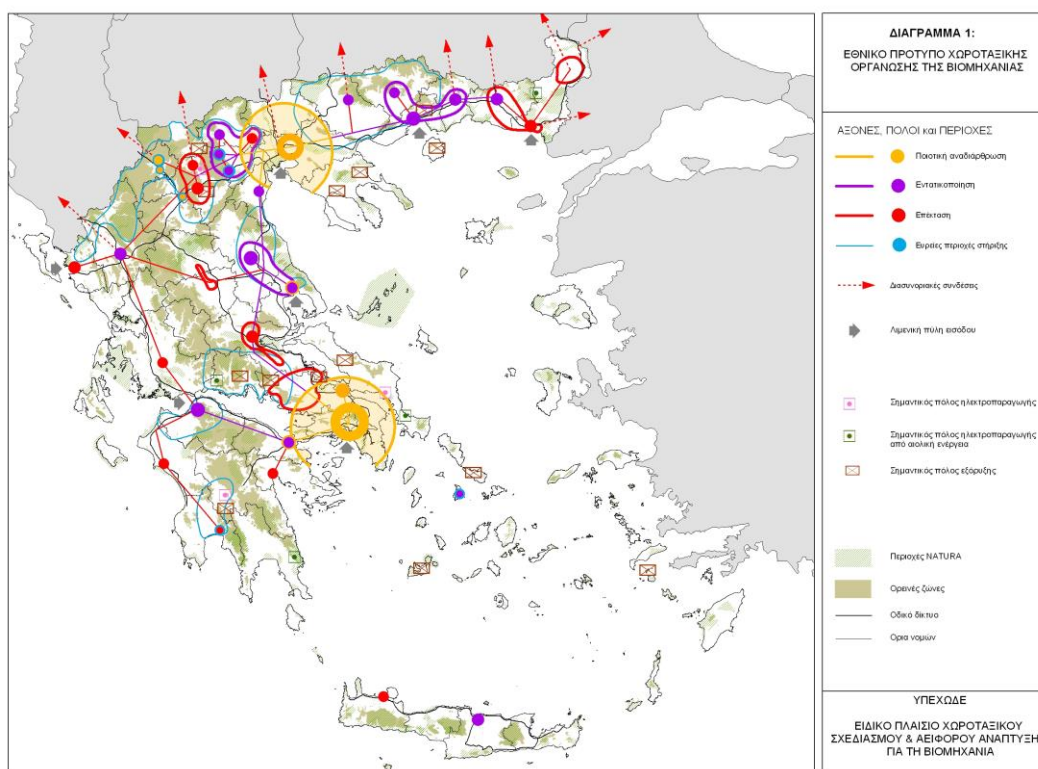
Τα θεσμοθετημένα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης είναι τα παρακάτω:

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας το οποίο εγκρίθηκε το 2008 με την υπ' αριθμ. 49828/12-11-2008 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 2464Β/3-12-2008).

Σκοπός του Ειδικού Πλαισίου είναι: α) η διαμόρφωση πολιτικών χωροθέτησης έργων παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ, ανά κατηγορία δραστηριότητας και κατηγορία χώρου, β) η καθιέρωση κανόνων και κριτηρίων χωροθέτησης που θα επιτρέπουν αφενός τη δημιουργία βιώσιμων εγκαταστάσεων ΑΠΕ και αφετέρου την αρμονική ένταξή τους στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον και γ) η δημιουργία ενός αποτελεσματικού μηχανισμού χωροθέτησης των εγκαταστάσεων ΑΠΕ, ώστε να επιτευχθεί ανταπόκριση στους στόχους των εθνικών και ευρωπαϊκών πολιτικών. Το Πλαίσιο περιλαμβάνει συγκεκριμένους κανόνες χωροθέτησης αιολικών εγκαταστάσεων, μικρών υδροηλεκτρικών έργων και λοιπών εγκαταστάσεων παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ. Παρέχει, επίσης, κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Καθορίζει τις Περιοχές Αιολικής Προτεραιότητας (ΠΑΠ) στις οποίες δεν περιλαμβάνεται η ευρύτερη περιοχή μελέτης.

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία το οποίο εγκρίθηκε το 2009 με την υπ' αριθμ. 11508/18-2-2009 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13-4-2009).

Σκοπός του Ειδικού Πλαισίου είναι ο μετασχηματισμός της χωρικής διάρθρωσης του εθνικής σημασίας τομέα της βιομηχανίας προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης. Περιλαμβάνει κατευθύνσεις που αφορούν στη μακρο-χωρική οργάνωση της βιομηχανίας καθώς και τη χωροθέτησή της σε τοπικό επίπεδο σε συνάρτηση με τις χρήσεις γης. Ειδικότερα, περιλαμβάνει κατευθύνσεις για το εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας, με εξειδίκευση σε περιφερειακό και νομαρχιακό επίπεδο, κατευθύνσεις κλαδικού και ειδικού χαρακτήρα, κατευθύνσεις για το καθεστώς και τους όρους οργανωμένης χωροθέτησης της βιομηχανίας καθώς και για τη χωροθέτησή της εκτός σχεδίου, κριτήρια και συμβατότητες χωροθέτησης των βιομηχανικών μονάδων και υποδοχέων, κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και για άλλες μορφές σχεδιασμού και πρόγραμμα δράσης.



Εικόνα 2.2: Εθνικό Πρότυπο Χωροταξικής Οργάνωσης Βιομηχανίας

Σε εθνικό επίπεδο η βιομηχανία αρθρώνεται σε ιεραρχημένους πόλους ανάπτυξης και άξονες ανάπτυξης. Στην πρώτη θέση της ιεραρχίας όσον αφορά τους πόλους ανάπτυξης ανήκουν οι ευρύτερες μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης (διαπεριφερειακού χαρακτήρα στην πρώτη περίπτωση, διανομαρχιακού στη δεύτερη). Οι περιοχές αυτές εξακολουθούν να συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο μέρος της ελληνικής βιομηχανίας, αλλά με μικρότερο σχετικό βάρος. Η πολιτική που πρέπει να εφαρμοστεί περιλαμβάνει την προσέλκυση στρατηγικών δραστηριοτήτων αιχμής και/ή διεθνούς προσανατολισμού (με τη Θεσσαλονίκη να επιδιώκει ισχυρό ρόλο σε επίπεδο Βαλκανίων) που έχουν ανάγκη το μητροπολιτικό περιβάλλον, τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων δραστηριοτήτων – ιδιαίτερα αυτών που είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση του μητροπολιτικού βιομηχανικού ιστού και την αποθάρρυνση περαιτέρω συγκέντρωσης (ιδίως μεγαλύτερης κλίμακας) που δεν ανήκουν στις δύο προηγούμενες κατηγορίες.

Ο παραδοσιακός άξονας ανάπτυξης («S» Πάτρα – Αθήνα –Θεσσαλονίκη – Καβάλα) παραμένει κυρίαρχος αλλά με χωρική επέκταση ή/και σύνδεση με αναδυόμενους άξονες ανάπτυξης, «σκελετός» των οποίων είναι τα μεγάλα έργα υποδομών. Σε αυτούς τους αναδυόμενους άξονες περιλαμβάνεται μεταξύ άλλων και ο βόρειος άξονας της χώρας κατά μήκος της Εγνατίας Οδού (από Αλεξανδρούπολη έως Ηγουμενίτσα) και με παράλληλο ρόλο «μετώπου» προς τα Βαλκάνια.

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες το οποίο εγκρίθηκε το 2011 με την υπ' αριθμ. 31722/4-11- 2011 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 2505Β/4-11-2011).

Σκοπός του Ειδικού Πλαισίου είναι η παροχή κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του κλάδου στον ελληνικό χώρο και των αναγκών προς τούτο υποδομών, με στόχο τη διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος και της ανταγωνιστικότητας του κλάδου. Το Πλαίσιο περιλαμβάνει κατευθύνσεις, για το εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της υδατοκαλλιεργητικής δραστηριότητας με εξειδίκευση ανά τύπο καλλιέργειας, κατευθύνσεις για το καθεστώς και τους όρους χωροθέτησης υποδοχέων και μονάδων του τομέα, κριτήρια και συμβατότητες χωροθέτησης τόσο των υποδοχέων όσο και των μεμονωμένων μονάδων σε σχέση με τα χαρακτηριστικά του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό.

Σύμφωνα με το Ειδικό Πλαίσιο, ο Θερμαϊκός Κόλπος περιλαμβάνεται στην Κατηγορία «Περιοχές Ιδιαίτερα Ανεπτυγμένες» για την ανάπτυξη υδατοκαλλιεργειών. Πρόκειται για περιοχές στις οποίες υπάρχει ήδη ανάπτυξη της υδατοκαλλιεργητικής δραστηριότητας με σημαντική συγκέντρωση μονάδων. Χαρακτηρίζονται από τις ιδιαίτερα ευνοϊκές συνθήκες του θαλάσσιου περιβάλλοντος για την ανάπτυξη υδατοκαλλιεργείας, την ικανοποιητική σύνδεσή τους με αστικά κέντρα ή άλλα κέντρα κατανάλωσης των παραγόμενων προϊόντων, καθώς και από τις θετικές συνθήκες ανάπτυξης της δραστηριότητας από άποψη απαγορευτικών ή ανταγωνιστικών χρήσεων. Στις περιοχές αυτές επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η μετεγκατάσταση εντός της ίδιας ΠΑΥ, ενώ δίνονται και επιπλέον κατευθύνσεις για την ίδρυση νέων μονάδων ή την επέκταση υφιστάμενων, που δεν κρίνεται σκόπιμο να αναλυθούν εδώ. Προωθείται κατά προτεραιότητα η ίδρυση ΠΟΑΥ (Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών).

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τα Καταστήματα Κράτησης το οποίο εγκρίθηκε το 2001 με την υπ' αριθμ. 28704/4362/26-11-2001 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 1575Β/28-11-2001).

Σκοπός του Ειδικού Πλαισίου είναι η διαμόρφωση κατευθύνσεων για την χωροθέτηση των Καταστημάτων Κράτησης σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο. Η ευρύτερη περιοχή μελέτης δεν αναφέρεται στο συγκεκριμένο Πλαίσιο.

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό εγκρίθηκε το 2009 με την υπ' αριθμ. 24208/4-6-2009 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού

της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 1138Β/11-6-2009). Στα τέλη του 2013 εγκρίθηκε η τροποποίηση του ΕΠΧΣΑΑΤ με την υπ' αριθμ. 67659/9-12-2013 όμοια απόφαση (ΦΕΚ 3155Β/12-12-2013), η οποία στη συνέχεια ακυρώθηκε με την 3632/2015 απόφαση της ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ). Με την υπ' αριθμ. 519/2017 απόφασή του, το ΣτΕ κατήγγησε επί της ουσίας και το πρώτο χωροταξικό πλαίσιο.

Κανένα από τα παραπάνω Ειδικά Πλαίσια δεν επηρεάζει την περιοχή παρέμβασης του παρόντος ΕΠΣ ούτε περιέχει κατευθύνσεις για δραστηριότητες που φιλοξενούνται σε αυτήν.

2.1.3. Αναθεώρηση του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας

Η Αναθεώρηση του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΠΧΠ) εγκρίθηκε το 2020 με την υπ' αριθμ. 73483/852 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΦΕΚ 485Δ/20-8-2020). Το Αναθεωρημένο ΠΧΠ ορίζει την λειτουργική Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης (ΜΠΘ) η οποία συνιστά διακριτή Αναπτυξιακή Χωρική Ενότητα καθώς αποτελεί το μητροπολιτικό κέντρο της Περιφέρειας και τη μοναδική περιοχή με ολοκληρωμένο, τομεακά και κλαδικά, οικονομικό σύστημα και με επιρροή σε όλες τις υπόλοιπες χωρικές ενότητες. Ως λειτουργική Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης ορίζεται η περιοχή που περιλαμβάνεται εντός των διοικητικών ορίων: α) των δήμων Θεσσαλονίκης, Θερμαϊκού, Κορδελιού - Ευόσμου, Νεάπολης - Συκεών, Παύλου Μελά, Αμπελοκήπων - Μενεμένης, Καλαμαριάς, και Πυλαίας - Χορτιάτη, β) των δημοτικών ενοτήτων: Θέρμης και Μίκρας του δήμου Θέρμης, Ωραιοκάστρου και Καλλιθέας του δήμου Ωραιοκάστρου και Εχεδώρου του δήμου Δέλτα. Στόχος καθορισμού της ΜΠΘ ως ενιαίας λειτουργικής χωρικής ενότητας είναι να οριστεί χωρικά το επίπεδο όπου θα εφαρμοσθεί μία συνεκτική αστική - μητροπολιτική πολιτική, τόσο γεωγραφικά όσο και θεματικά, για τα πεδία στα οποία απαιτείται προσέγγιση υπερδημοτικού επιπέδου. Ενδεικτικά, τέτοια πεδία είναι η μακροχωρική κατανομή των κύριων χρήσεων γης και η χωροθέτηση των στρατηγικών οικονομικών δραστηριοτήτων, η αστική αναζωογόνηση, οι συγκοινωνίες - μεταφορές και άλλα υπερτοπικά δίκτυα υποδομής, η διαχείριση απορριμμάτων, η οργάνωση του θαλάσσιου μετώπου, η κλιματική αλλαγή και η χωρική διακυβέρνηση.

Οι προτεραιότητες που τίθενται για τη Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης (ΜΠΘ) είναι:

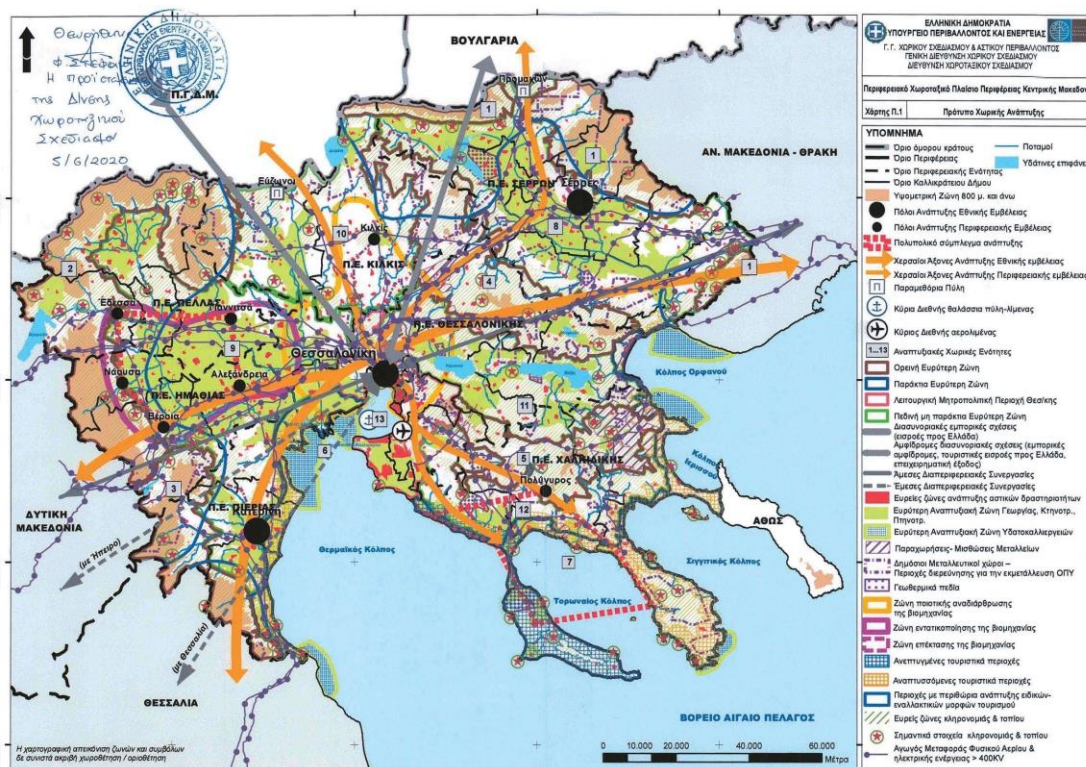
1. Κατά προτεραιότητα προώθηση και εφαρμογή στον κεντρικό αστικό πυρήνα της ειδικών παρεμβάσεων, όπως ΣΟΑΠ ή αναπλάσεις και αναμορφώσεις, με απώτερο στόχο την επανάκτηση της ελκυστικότητας του αστικού χώρου ως χώρου κατοικίας και ζωής. Στο πλαίσιο αυτό, προτεραιότητα έχουν η αξιοποίηση των ιστορικών αγορών του κέντρου της πόλης και του παράκτιου μετώπου.
2. Κατά προτεραιότητα προώθηση και εφαρμογή ειδικής ρύθμισης (πλήρους κανονιστικού πλαισίου) στο σύνολο των ενδιάμεσων, εκτός σχεδίου, περιοχών κεντρικών λειτουργιών της Χωρικής Ενότητας, μεταξύ του κεντρικού αστικού πυρήνα και των περιμετρικών αστικών συγκεντρώσεων (από Πυλαία έως Θέρμη και έως Περαιά-Αγία Τριάδα-Μηχανιών), με σκοπό την επιβολή ειδικών όρων,

μορφολογικών κανόνων δόμησης, και ρυθμίσεων για την κατ' ελάχιστον εξασφάλιση υποδομών κυκλοφορίας, τεχνικών υποδομών και φύτευσης. Η ιδιωτική πολεοδόμηση θα πρέπει να ενθαρρυνθεί στο σύνολο της περιοχής.

3. Στρατηγικός ανασχεδιασμός του θαλάσσιου μετώπου, από την περιοχή του Εθνικού Πάρκου έως και την Επανομή, με σκοπό την προστασία του, την αποκατάσταση και ανάδειξή του, την εξασφάλιση της συνέχειας και προσβασιμότητάς του, και με μέριμνα για τη μη διατάραξη της φυσικής ακτογραμμής. Προώθηση επιμέρους πολεοδομικού χαρακτήρα παρεμβάσεων (ανάπλασης ή και αναμόρφωσης) μεταξύ Καλαμαριάς και περιοχής αεροδρομίου για τη δημιουργία ζώνης πρασίνου και ήπιας αναψυχής. Μέριμνα για τη διατήρηση ναυταθλητικών δραστηριοτήτων ή/και σχετικών οικονομικών δραστηριοτήτων, όπως η ναυπηγοεπισκευή αλιευτικών σκαφών και σκαφών αναψυχής, στη χερσαία ή θαλάσσια ζώνη, με σεβασμό στο οικοσύστημα του Θερμαϊκού κόλπου.
4. Προώθηση μεγάλων εμβληματικών αναπλάσεων που θα συνδυάζουν, κατά περίπτωση, κοινωφελείς λειτουργίες, πολιτιστικές λειτουργίες, χώρους σε κοινή χρήση, και ενδεχομένως και άλλες δραστηριότητες, όπως η ανάπλαση της ΔΕΘ σε συνδυασμό με τη διατήρηση της εκθεσιακής δραστηριότητας, η δημιουργία Μουσείου Ολοκαυτώματος σε χώρο συνδεδεμένο με την ιστορική μνήμη (παλιός Σιδηροδρομικός Σταθμός), και η ανάπλαση του ιστορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης.
5. Ενιαίος πολεοδομικός ανασχεδιασμός των δυτικών περιοχών της Μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης, με σκοπό την εξασφάλιση της συνέχειας του αστικού ιστού και την εξασφάλιση κεντρικών λειτουργιών και ελεύθερων δημόσιων χώρων, σε συνδυασμό με αναπλάσεις, περιμετρικά, για την προστασία των οικιστικών εκτάσεων.
6. Κατά προτεραιότητα ανάδειξη και ένταξη στο αστικό-περιαστικό περιβάλλον των ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων και μνημείων, κατά προτίμηση σε συνδυασμό με τον σχεδιασμό των ελεύθερων χώρων (υπαρχόντων και νέων όπως είναι τα παραχωρημένα Στρατόπεδα) και των χώρων πρασίνου.
7. Ενιαίος φυσικός σχεδιασμός και ανασύνταξη των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου εντός της ΜΠΘ και σύνδεσή τους με τους χώρους προστασίας φυσικού περιβάλλοντος στις όμορες ζώνες. Στο πλαίσιο αυτό, προωθούνται επιμέρους παρεμβάσεις προς την κατεύθυνση: α) της θεσμοθέτησης, προστασίας και διαχείρισης του περιαστικού δάσους (Σείχ-Σου), β) της τοπιακής, περιβαλλοντικής εξυγίανσης και της ανάδειξης όλων των ρεμάτων, ως στοιχείου διατήρησης της αστικής οικολογίας.
8. Χωροθέτηση ναυπηγοεπισκευαστικής εγκατάστασης για την εξυπηρέτηση της Βόρειας Ελλάδας και της ευρύτερης περιοχής της.
9. Ενδυνάμωση της σύνδεσης της Θεσσαλονίκης με τα δυο Εθνικά Πάρκα της Περιφερειακής Ενότητας και των Εθνικών Πάρκων στην Περιφέρεια, αλλά και ανάδειξη αυτών ως περιοχών έντονου τουριστικού ενδιαφέροντος και πρωτογενούς παραγωγής. Γενικότερα, εφαρμογή πολιτικής πρασίνου ως πολιτική πρώτης

προτεραιότητας για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και του φαινομένου της αστικής νησίδας θερμότητας, από το τοπικό, έως το αστικό/μητροπολιτικό/περιφερειακό επίπεδο.

10. Λαμβανομένης υπόψη της ύπαρξης πολλών Δήμων εντός της ΜΠΘ, είναι αναγκαία η πρόβλεψη ειδικού σχεδιαστικού εργαλείου για το συντονισμό των επιμέρους σχεδίων του πρώτου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού.



Εικόνα 2.3: Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας

Ειδικότερα επισημαίνονται ως συναφείς με το χωρικό προορισμό του ΕΠΣ οι εξής προβλέψεις του ΠΧΠ σχετικά με την κοινωνική πολιτική:

- Αναγνωρίζεται ως αρνητικός παράγοντας η προϊούσα γήρανση του πληθυσμού και ιδιαίτερα στο Δ. Θεσσαλονίκης.
- Στην περιοχή του Δ. Θεσσαλονίκης δίνεται χωρική στρατηγική κατεύθυνση για την άσκηση ειδικής δημογραφικής πολιτικής.

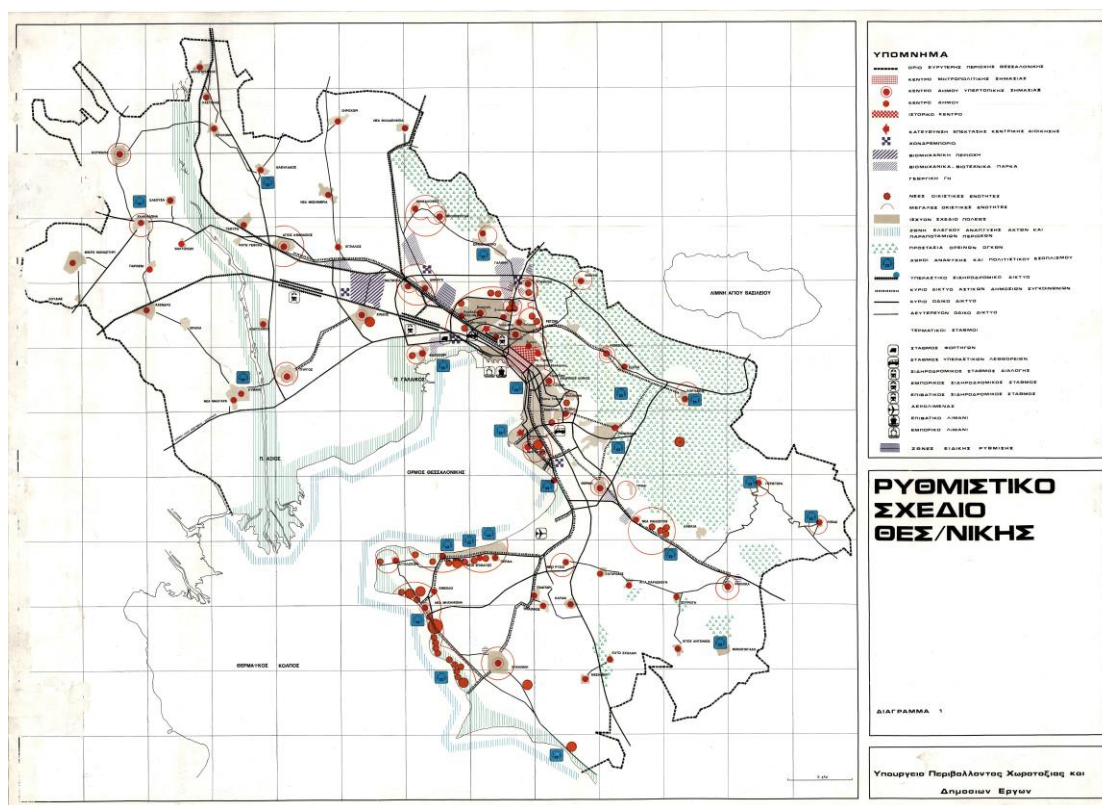
2.1.4. Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης

Το ισχύον Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης έγινε νόμος του κράτους με τον τίτλο «Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος της Ευρύτερης Περιοχής Θεσσαλονίκης», (Ν.1561/1985, ΦΕΚ 148Α/6-9-1985). Στο Ρυθμιστικό Σχέδιο ορίζεται η περιοχή εφαρμογής του ΡΣΘ που αποτελεί την Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης (ΕΠΘ) και η οποία υποδιαιρείται σε τρεις υποενότητες, το Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ), όπου υπάγεται η ευρύτερη περιοχή μελέτης, την Περιαστική Ζώνη (ΠΖ) και την Λοιπή

Περιοχή (ΛΠ). Ειδικότερα, ως Π.Σ.Θ. ορίζεται η κυρίως αστική περιοχή της Θεσσαλονίκης, δηλαδή η περιοχή που περιλαμβάνεται εντός των ορίων των:

- Δήμων: Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς, Νεάπολης-Συκεών, Παύλου Μελά, Κορδελιού-Ευόσμου, Αμπελοκήπων-Μενεμένης.
- Δημοτικών Ενοτήτων: Πυλαίας και Πανοράματος του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη.

Στο ΡΣΘ αναφέρεται ότι στα πλαίσια της οργάνωσης και ανασυγκρότησης του ΠΣΘ λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για: α) την ανάδειξη της φυσιογνωμίας της πόλης, β) την ανάσχεση εξάπλωσης του αστικού ιστού και ανάπτυξη περιαστικών κέντρων, γ) την ανασυγκρότηση της γειτονιάς, δ) τη δημιουργία πολυκεντρικής δομής της πόλης, ε) την ανακατανομή και χωροθέτηση ειδικών λειτουργιών κλίμακας πόλης, στ) τη δημιουργία της απαραίτητης κοινωνικής υποδομής, ζ) την οργάνωση συστήματος μεταφορών, η) την ποιοτική αναβάθμιση της πόλης και θ) τη δημιουργία αναγκαίας τεχνικής υποδομής. Ειδικότερα, η ανάσχεση της εξάπλωσης του αστικού ιστού επιδιώκεται με: Απαγόρευση των κατατμήσεων γης, περιορισμένες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης στις διαμορφωμένες περιοχές κατοικίας, ταυτόχρονη εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων κοινωνικής υποδομής και περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης.



Εικόνα 2.4: Χάρτης Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης

Σύμφωνα με το νέο ΡΣΘ που βγήκε σε διαβούλευση το 2014 (χωρίς να θεσμοθετηθεί τελικά), η ευρύτερη περιοχή μελέτης εντάσσεται στη Χωρική Ενότητα Μητροπολιτικού Κέντρου και συγκεκριμένα στην Υποενότητα Πολεοδομικού Συγκροτήματος (ΠΣΘ) και Περιαστικής Ζώνης Θεσσαλονίκης (ΠΖΘ), η οποία περιλαμβάνει τους Δήμους Θεσσαλονίκης, Κορδελιού – Ευόσμου, Νεάπολης – Συκεών, Παύλου Μελά, Αμπελοκήπων –

Μενεμένης, Καλαμαριάς και Πυλαίας – Χορτιάτη, καθώς και τις Δημοτικές Ενότητες Ωραιοκάστρου και Καλλιθέας του Δήμου Ωραιοκάστρου, τη Δημοτική Ενότητα Εχεδώρου του Δήμου Δέλτα και τη Δημοτική Ενότητα Θέρμης του Δήμου Θέρμης.

Για τη χωρική οργάνωση της Ενότητας Μητροπολιτικού Κέντρου ορίζονται στόχοι και επιλογές, εκ των οποίων την ευρύτερη περιοχή μελέτης αφορούν οι εξής:

- Η επιδίωξη ανάσχεσης των τάσεων κατάληψης αδόμητης γης από αστικές χρήσεις, η υιοθέτηση της αρχής της «συμπαγούς» πόλης και η αποτροπή της συνεχούς οικιστικής και αστικής εξάπλωσης. Η επιδίωξη διατήρησης επαρκών αποθεμάτων γης, κατάλληλων για κάλυψη μελλοντικών αναγκών, εντός και εκτός του οριοθετημένου, πολεοδομημένου ή προς πολεοδόμηση, αστικού χώρου.
- Ενθάρρυνση της δημιουργίας πόλων έρευνας και καινοτομίας.
- Έλεγχος των τάσεων αστικοποίησης και διοχέτευσή τους εντός των εγκεκριμένων ορίων των οικισμών.
- Άμεση προστασία του μη αστικοποιημένου χώρου, δημιουργία ζωνών προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου.
- Προσέλκυση ανταγωνιστικών και εξωστρεφών επενδύσεων καθώς και δραστηριοτήτων έντασης γνώσης, μέσω της προσφοράς εξειδικευμένων και υψηλής ποιότητας υποδομών και υπηρεσιών.
- Εντός της Χωρικής Ενότητας του Μητροπολιτικού Κέντρου, το ΠΣΘ συνιστά και προγραμματίζεται ως ο κυρίως πόλος μητροπολιτικής, περιφερειακής και διεθνούς εμβέλειας. Ο ρόλος του, ο οποίος πρέπει να ενισχυθεί περαιτέρω, είναι: κέντρο υπηρεσιών, λειτουργιών και αποφάσεων, επιχειρηματικό κέντρο, πολιτιστικό και εκπαιδευτικό κέντρο, πόλος θαλάσσιων μεταφορών, κεντρικός προσορισμός τουρισμού πόλης.

2.2. Ευρωπαϊκές Στρατηγικές

Η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει εγκρίνει μια σειρά πολιτικών και στρατηγικών που αφορούν πολλαπλούς και αλληλοεπηρεαζόμενους τομείς, που εξελίσσονται διαχρονικά και δρομολογούν τη διάθεση των Κοινοτικών χρηματοδοτήσεων. Το σύνολο των πολιτικών αυτών επιδρά καταλυτικά στον χωρικό σχεδιασμό και την αειφόρο ανάπτυξη τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο. Παρακάτω πραγματοποιείται συνοπτική παρουσίαση και ανάλυση των κυριότερων από αυτές τις πολιτικές.

2.2.1. Στρατηγική «ΕΥΡΩΠΗ 2020»

Με την Στρατηγική Ευρώπη 2020 για μια έξυπνη, βιώσιμη και χωρίς αποκλεισμούς ανάπτυξη, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προτείνει πέντε μετρήσιμους στόχους για την Ε.Ε. μέχρι το 2020 που θα κατευθύνουν την όλη διαδικασία και θα μετασχηματιστούν σε εθνικούς στόχους. Οι στόχοι αυτοί αφορούν την απασχόληση, την έρευνα και την καινοτομία, την κλιματική αλλαγή και την ενέργεια, την εκπαίδευση και την καταπολέμηση της φτώχειας.

Η Ευρώπη 2020 προσφέρει ένα όραμα όσον αφορά την κοινωνική οικονομία της αγοράς της Ευρώπης για τον 21ο αιώνα και προτάσσει τρεις αλληλοενισχυόμενες προτεραιότητες:

- Έξυπνη ανάπτυξη: ανάπτυξη μιας οικονομίας βασιζόμενης στη γνώση και την καινοτομία
- Βιώσιμη ανάπτυξη: προώθηση μιας πιο αποδοτικής στην χρήση πόρων, πιο πράσινης και πιο ανταγωνιστικής οικονομίας
- Ανάπτυξη χωρίς αποκλεισμούς: μια οικονομία με υψηλή απασχόληση που θα επιτυγχάνει κοινωνική και εδαφική συνοχή.

Σύμφωνα με την συγκεκριμένη στρατηγική, η Ε.Ε. πρέπει να καθορίσει τι θέλει να επιτύχει μέχρι το 2020. Προς τούτο, η Επιτροπή προτείνει τους εξής πρωταρχικούς στόχους για την Ε.Ε.:

- 75% του πληθυσμού μεταξύ 20-64 ετών πρέπει να έχει απασχόληση
- Οι στόχοι ως προς το κλίμα/την ενέργεια πρέπει να έχουν επιτευχθεί (περιλαμβανομένης της αύξησης σε 30% του ποσοστού μείωσης των εκπομπών εφόσον οι συνθήκες το επιτρέψουν).
- Το ποσοστό των ατόμων που εγκαταλείπουν πρόωρα την σχολική εκπαίδευση πρέπει να είναι μικρότερο από 10% και τουλάχιστον το 40% των νέων πρέπει να έχει πτυχίο τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.
- Ο αριθμός των ατόμων που κινδυνεύουν από φτώχεια πρέπει να μειωθεί κατά 20 εκατομμύρια.

Οι στόχοι αντανakλούν τις τρεις προτεραιότητες, δηλαδή την έξυπνη, βιώσιμη και χωρίς αποκλεισμούς ανάπτυξη, αλλά το πεδίο τους είναι ευρύτερο: για την επίτευξή τους θα απαιτηθεί μεγάλο φάσμα δράσεων σε εθνικό, ενωσιακό και διεθνές επίπεδο. Η Επιτροπή προτείνει επτά εμβληματικές πρωτοβουλίες που θα ενεργήσουν ως καταλύτες για την επίτευξη προόδου σε κάθε βασική προτεραιότητα:

- «Ένωση καινοτομίας», για τη βελτίωση των συνθηκών-πλαίσιο και της πρόσβασης στη χρηματοδότηση για την έρευνα και καινοτομία ώστε να εξασφαλιστεί ότι οι καινοτόμες ιδέες θα μπορέσουν να μετατραπούν σε προϊόντα και υπηρεσίες που θα δημιουργήσουν ανάπτυξη και θέσεις εργασίας.
- «Νεολαία σε κίνηση», για την ενίσχυση των επιδόσεων των εκπαιδευτικών συστημάτων και τη διευκόλυνση της εισόδου των νέων στην αγορά εργασίας.
- «Ψηφιακό θεματολόγιο για την Ευρώπη», για την επίσπευση της ανάπτυξης των υπηρεσιών πρόσβασης στο Διαδίκτυο υψηλής ταχύτητας και την άντληση οφελών από μια ψηφιακή ενιαία αγορά για νοικοκυριά και επιχειρήσεις.
- «Μια Ευρώπη που χρησιμοποιεί αποτελεσματικά τους πόρους», για την αποσύνδεση της οικονομικής ανάπτυξης από τη χρήση των πόρων, την στήριξη της μετάβασης σε οικονομία χαμηλών εκπομπών άνθρακα, την αύξηση της χρήσης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τον εκσυγχρονισμό του τομέα των μεταφορών και την ενθάρρυνση της ενεργειακής αποδοτικότητας.
- «Μια βιομηχανική πολιτική για την εποχή της παγκοσμιοποίησης», για τη βελτίωση του επιχειρηματικού περιβάλλοντος, ιδίως για τις ΜΜΕ, και την στήριξη της ανάπτυξης μιας ισχυρής και βιώσιμης βιομηχανικής βάσης, ικανής να ασκεί ανταγωνισμό σε παγκόσμιο επίπεδο.

- «Ατζέντα για νέες δεξιότητες και θέσεις εργασίας», για τον εκσυγχρονισμό των αγορών εργασίας και την παροχή δυνατοτήτων στους πολίτες μέσω της δια βίου ανάπτυξης δεξιοτήτων με σκοπό την αύξηση της συμμετοχής στην αγορά εργασίας και την καλύτερη αντιστοίχιση προσφοράς και ζήτησης στην αγορά εργασίας, μεταξύ άλλων και μέσω της κινητικότητας του εργατικού δυναμικού.
- «Ευρωπαϊκή πλατφόρμα για την καταπολέμηση της φτώχειας», για τη διασφάλιση της κοινωνικής και εδαφικής συνοχής, ούτως ώστε να εξαπλωθούν ευρέως τα οφέλη της ανάπτυξης και της απασχόλησης και τα άτομα που ζουν σε συνθήκες φτώχειας και κοινωνικού αποκλεισμού να αποκτήσουν τα μέσα αξιοπρεπούς διαβίωσης και να συμμετάσχουν ενεργά στην κοινωνία.

Παράλληλα, θα απαιτηθεί ισχυρότερη οικονομική διακυβέρνηση ώστε να επιτευχθούν αποτελέσματα. Η Ευρώπη 2020 θα βασίζεται σε δύο πυλώνες: τη θεματική διάρθρωση που περιγράφεται ανωτέρω και συνδυάζει προτεραιότητες και πρωταρχικούς στόχους και την υποβολή εκθέσεων ανά χώρα που θα βοηθήσει τα κράτη μέλη να αναπτύξουν τις στρατηγικές τους για την επάνοδο σε βιώσιμη ανάπτυξη και βιώσιμα δημόσια οικονομικά.

2.2.2. Πολιτική συνοχής

Η οικονομική και κοινωνική συνοχή –όπως ορίζεται στην Ενιαία Ευρωπαϊκή Πράξη του 1986 (Συνθήκη της Ε.Ε.)– «αποσκοπεί ιδιαίτερα στη μείωση του χάσματος μεταξύ των διαφόρων περιοχών και στη μείωση της καθυστέρησης των πλέον μειονεκτικών περιοχών». Με την Συνθήκη της Λισαβόνας προστίθεται μία ακόμα πτυχή στη συνοχή, αναφερόμενη στην «οικονομική, κοινωνική και εδαφική συνοχή», δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση «στις αγροτικές περιοχές, τις ζώνες που συντελείται βιομηχανική μετάβαση και τις περιοχές που πλήττονται από σοβαρά και μόνιμα φυσικά ή δημογραφικά προβλήματα, όπως οι υπερβόρειες περιοχές που είναι ιδιαίτερα αραιοκατοικημένες και οι νησιωτικές, διασυνοριακές και ορεινές περιοχές». Κάτω από αυτό το σκεπτικό, η πολιτική συνοχής πρέπει, πέραν της οικονομικής και κοινωνικής, να προωθεί μια πιο ισορροπημένη και βιώσιμη «χωρική ανάπτυξη» που συνιστά μια έννοια ευρύτερη από αυτήν της περιφερειακής πολιτικής.

Δύο από τα βασικότερα νέα στοιχεία της πολιτικής συνοχής της Ε.Ε. για την περίοδο 2014-2020 είναι:

1. Οι Στρατηγικές Έρευνας και Καινοτομίας για την Έξυπνη Εξειδίκευση, οι οποίες στοχεύουν σε έναν αναπτυξιακό-οικονομικό μετασχηματισμό με χωρική διάσταση μέσω:
 - Εστίασης της στήριξης της πολιτικής και των επενδύσεων σε κύριες εθνικές/περιφερειακές προτεραιότητες, προκλήσεις και ανάγκες για ανάπτυξη βασισμένη στη γνώση
 - Αξιοποίησης των δυνατοτήτων, ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων και δυναμικής για αριστεία κάθε περιφέρειας/ χώρας
 - Στήριξης της τεχνολογικής και πρακτικής καινοτομίας και τόνωσης των επενδύσεων του ιδιωτικού τομέα
 - Επίτευξης πλήρους συμμετοχής των εμπλεκόμενων παραγόντων και ενθάρρυνσης της καινοτομίας και του πειραματισμού

- Σχεδίων που βασίζονται σε αποδείξεις, εύρωστων συστημάτων παρακολούθησης και αξιολόγησης

2. Η ολοκληρωμένη προσέγγιση για την χωρική και αστική ανάπτυξη, η οποία υλοποιείται μέσω των εργαλείων:

- Τοπικής ανάπτυξης με πρωτοβουλία των τοπικών Κοινοτήτων

- Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων

- Ολοκληρωμένης βιώσιμης αστικής ανάπτυξης.

2.2.3. Εδαφική Ατζέντα της Ευρωπαϊκής Ένωσης 2020

Η «Εδαφική Ατζέντα της Ευρωπαϊκής Ένωσης 2020» προς μια Ευρώπη χωρίς αποκλεισμούς, έξυπνη και βιώσιμη με ποικίλες Περιφέρειες» εγκρίθηκε από τα κράτη μέλη τον Μάιο του 2011 στην Ουγγαρία, στην άτυπη συνάντηση των Υπουργών που είναι υπεύθυνοι για τον χωρικό σχεδιασμό και την εδαφική ανάπτυξη. Ειδικότερα, συμφωνήθηκαν τα ακόλουθα:

α. Η Εδαφική συνοχή είναι ένας κοινός στόχος. Για μια περισσότερο αρμονική και ισορροπημένη κατάσταση στην Ευρώπη.

Ο σκοπός της Εδαφικής Ατζέντας 2020 είναι να παρέχει στρατηγικούς προσανατολισμούς για τη χωρική ανάπτυξη, ενθαρρύνοντας την ολοκλήρωση της εδαφικής διάστασης στις διαφορετικές πολιτικές σε όλα τα επίπεδα διακυβέρνησης και να διασφαλίσει την εφαρμογή της Στρατηγικής Ευρώπη 2020 σύμφωνα με τις αρχές της εδαφικής συνοχής. Η εδαφική συνοχή αποτελεί ένα σύνολο αρχών για την αρμονική, ισορροπη, αποδοτική και αειφόρο χωρική ανάπτυξη. Παρέχει τη δυνατότητα ίσων ευκαιριών για τους πολίτες και τις επιχειρήσεις ώστε να εκμεταλλευτούν τις χωρικές τους δυνατότητες. Η εδαφική συνοχή ενισχύει την αρχή της αλληλεγγύης στην προώθηση της σύγκλισης μεταξύ των διαφορετικού επιπέδου οικονομιών. Επισημαίνεται ότι οι αναπτυξιακές ευκαιρίες προσαρμόζονται καλύτερα στις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής.

β. Προκλήσεις και δυνατότητες για εδαφική ανάπτυξη. Κινητήριες δυνάμεις και οι χωρικές της πτυχές. Απαιτείται μία συντονισμένη προσέγγιση ώστε να υπάρξουν δυνατότητες για αειφόρο και αρμονική εδαφική ανάπτυξη.

Αυξημένη έκθεση στην παγκοσμιοποίηση: δομικές αλλαγές μετά την παγκόσμια οικονομική κρίση. Αν και υπάρχουν χωρικά διαφοροποιημένες επιδράσεις της παγκόσμιας κρίσης, η κρίση θεωρείται ότι παρέχει την ευκαιρία για μια μετάβαση προς περισσότερο αειφόρες και αποδοτικές, όσον αφορά τους πόρους, οικονομικές δομές, εφόσον ληφθούν οι κατάλληλες δράσεις. Η παγκοσμιοποίηση μπορεί να επιφέρει σημαντικές χωρικές επιπτώσεις στην Ε.Ε., στα εθνικά, τα περιφερειακά και τα τοπικά επίπεδα.

Προκλήσεις της ολοκλήρωσης της Ε.Ε. και αυξημένη αλληλεπίδραση των Περιφερειών. Αλλαγές σε μία περιοχή της Ε.Ε. μπορεί να έχουν επιδράσεις σε άλλες περιοχές της ηπείρου εξαιτίας της αυξανόμενης αλληλεξάρτησης των Περιφερειών. Η αυξανόμενη αλληλεξάρτηση των Περιφερειών γεννά την απαίτηση για καλύτερη συνδεσιμότητα σε παγκόσμιο, ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο.

Χωρικά διαφοροποιημένες δημογραφικές και κοινωνικές προκλήσεις, διαχωρισμός των ευάλωτων ομάδων. Η Ευρώπη αντιμετωπίζει αυξανόμενες και χωρικά διαφοροποιημένες

δημογραφικές προκλήσεις. Ο αποκλεισμός από το κοινωνικο-οικονομικό κύκλωμα οπωσδήποτε έχει έναν ισχυρό χωρικό χαρακτήρα. Το ρίσκο του αποκλεισμού είναι υψηλότερο στις περιοχές με χαμηλή προσβασιμότητα, ασθενή οικονομική απόδοση, έλλειψη κοινωνικών ευκαιριών ή άλλων συγκεκριμένων χωρικών συνθηκών.

Κλιματική αλλαγή και περιβαλλοντικοί κίνδυνοι: γεωγραφικά διαφοροποιημένες επιπτώσεις. Οι επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής ποικίλουν σημαντικά εντός της Ευρώπης. Μάλιστα, οι διαφορές στην πρόσβαση στον καθαρό αέρα, το νερό και το έδαφος δεν εμφανίζονται μόνο μεταξύ χωρών και Περιφερειών αλλά ακόμα και μεταξύ αστικών και αγροτικών περιοχών καθώς και στο εσωτερικό των πόλεων.

Οι οικολογικές αξίες, η περιβαλλοντική ποιότητα και τα πολιτιστικά αγαθά είναι κρίσιμα για την ευημερία και τις οικονομικές προοπτικές και προσφέρουν μοναδικές αναπτυξιακές ευκαιρίες. Η υπερεκμετάλλευση όμως αυτών των πόρων με σκοπό την ικανοποίηση αυξημένων αναγκών μπορεί να προκαλέσει σοβαρή βλάβη και να απειλήσει την χωρική ανάπτυξη.

γ. Χωρικές προτεραιότητες για την Ανάπτυξη της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Οι προκλήσεις για εδαφική ανάπτυξη απαιτούν κοινή προσοχή και, όπου κρίνεται απαραίτητο, κοινές προσπάθειες χειρισμού αυτών των προκλήσεων και αξιοποίησης εδαφικών προοπτικών. Για αυτό το λόγο, προσδιορίζονται έξι προτεραιότητες για την Ε.Ε. που μπορούν να συμβάλλουν στην επιτυχή εφαρμογή της στρατηγικής Ευρώπη 2020:

1. Προώθηση πολυκεντρικής και ισόρροπης χωρικής ανάπτυξης. Μεταξύ άλλων, αναφέρεται ότι οι μικρού και μεσαίου μεγέθους πόλεις μπορούν να διαδραματίσουν ένα σημαντικό ρόλο σε περιφερειακό επίπεδο. Οι προσπάθειες πολιτικής θα πρέπει να συμβάλλουν στην μείωση της έντονης εδαφικής πόλωσης της οικονομικής απόδοσης, αποφεύγοντας μεγάλες περιφερειακές ανισότητες στην ευρωπαϊκή επικράτεια.
2. Ενθάρρυνση ολοκληρωμένης ανάπτυξης σε πόλεις, αγροτικές περιοχές και συγκεκριμένες Περιφέρειες. Σε μία εδαφική πολιτική σε όλα τα επίπεδα θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι στόχοι που περιλαμβάνονται στον Χάρτη της Λειψίας για τις Αειφόρες Ευρωπαϊκές Πόλεις, καθώς και στις Διακηρύξεις της Μασσαλίας και του Τολέδο για την Αστική Ανάπτυξη. Προτείνεται η εφαρμογή ολοκληρωμένης και πολύ-επίπεδης προσέγγισης στην αστική ανάπτυξη και στις πολιτικές αναγέννησης.
3. Χωρική ολοκλήρωση σε διασυνοριακές και διεθνικές λειτουργικές Περιφέρειες. Η ολοκλήρωση των περιοχών μέσω χωρικής συνεργασίας μπορεί να είναι ένας σημαντικός παράγοντας ενθάρρυνσης της παγκόσμιας ανταγωνιστικότητας. Στο πλαίσιο αυτό, μπορούν να αξιοποιηθούν η αξιόλογη φυσική, πολιτιστική κληρονομιά και κληρονομιά τοπίου, τα δίκτυα πόλεων κλπ. Διασυνοριακές και διεθνικές λειτουργικές περιοχές μπορούν να απαιτούν κατάλληλες πολιτικές συντονισμού μεταξύ διαφορετικών χωρών.
4. Διασφάλιση παγκόσμιας ανταγωνιστικότητας των Περιφερειών βασισμένης σε ισχυρές τοπικές οικονομίες. Η οικονομική ανταγωνιστικότητα μπορεί να ενισχυθεί με την ανάπτυξη ολοκληρωμένων οικονομικών τομέων σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και με ισχυρές τοπικές οικονομίες. Η βελτίωση τοπικών οικονομιών μέσω ανάπτυξης τοπικών προϊόντων και αγορών, επιχειρηματικού περιβάλλοντος, τοπικά προσανατολισμένης κατάρτισης, ισχυρών τοπικών κοινοτήτων κλπ. μπορούν να αποτελέσουν αποτελεσματικά εργαλεία.

5. Βελτίωση εδαφικής συνδεσιμότητας για άτομα, κοινότητες και επιχειρήσεις. Η δίκαιη και προσιτή προσβασιμότητα σε υπηρεσίες γενικού ενδιαφέροντος, πληροφόρηση, γνώση και κινητικότητα είναι απαραίτητη για την εδαφική συνοχή. Μεταξύ άλλων, είναι σημαντικό να διασφαλιστεί πρόσβαση σε δρόμους, σιδηρόδρομο, θαλάσσιες και εναέριες μεταφορές και σε άλλες υποδομές. Στήριξη δίνεται στην αποκεντρωμένη, αποδοτική, ασφαλή και περιβαλλοντικά φιλική παραγωγή και χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, όπως και στην αποδοτική διατροφική μετακίνηση, ιδίως εντός των πόλεων-Περιφερειών.

6. Διαχείριση και σύνδεση οικολογικών, πολιτιστικών αξιών και αξιών τοπίου των Περιφερειών. Αναφέρεται μεταξύ άλλων, ότι ιδιαίτερη σημασία έχει η κοινή διαχείριση κινδύνου, λαμβάνοντας υπόψη τις διαφορετικές γεωγραφικές ιδιαιτερότητες. Υποστηρίζεται η ενσωμάτωση των οικολογικών συστημάτων και των προστατευόμενων περιοχών σε δίκτυα πράσινων υποδομών σε όλα τα επίπεδα.

2.3. Συμφωνία Εταιρικής Σχέσης (ΕΣΠΑ) 2021-2027

Το 2ο σχέδιο της Συμφωνίας Εταιρικής Σχέσης (ΕΣΠΑ) 2021-2027 ολοκληρώθηκε τον Μάιο του 2021. Παράλληλα, έχει ξεκινήσει ο σχεδιασμός των Προγραμμάτων για την περίοδο 2021-2027. Στόχος είναι ο σχεδιασμός ολοκληρωμένων προγραμμάτων που απαντούν στις πραγματικές ανάγκες της οικονομίας και της κοινωνίας καθώς και η έγκρισή τους στο ταχύτερο δυνατό χρόνο εντός του 2021 προκειμένου να ξεκινήσει η υλοποίηση των πρώτων εμπροσθοβαρών δράσεων της νέας περιόδου.

Επιλεγμένοι στόχοι πολιτικής:

- Μια εξυπνότερη Ευρώπη μέσω της προώθησης του καινοτόμου και έξυπνου οικονομικού μετασχηματισμού.
- Μια πιο πράσινη Ευρώπη με χαμηλές εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα μέσω της προώθησης της δίκαιης μετάβασης σε καθαρές μορφές ενέργειας, των πράσινων και γαλάζιων επενδύσεων, της κυκλικής οικονομίας, της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, της πρόληψης και της διαχείρισης των κινδύνων
- Μια πιο διασυνδεδεμένη Ευρώπη μέσω της ενίσχυσης της κινητικότητας και των περιφερειακών διασυνδέσεων.
- Μια πιο κοινωνική Ευρώπη μέσω της υλοποίησης του ευρωπαϊκού πυλώνα κοινωνικών δικαιωμάτων.
- Μια Ευρώπη πιο κοντά στους πολίτες της μέσω της προώθησης της βιώσιμης και ολοκληρωμένης ανάπτυξης των αστικών, αγροτικών και παράκτιων περιοχών, καθώς και μέσω της στήριξης τοπικών πρωτοβουλιών

Πλην των 5 βασικών Στόχων Πολιτικής (Σ.Π.) περιλαμβάνεται και ο ειδικός στόχος του Ταμείου Δίκαιης Μετάβασης (ΤΔΜ), το οποίο αφορά κυρίως την Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας και το Δήμο Μεγαλόπολης στο πλαίσιο της απολιγνιτοποίησης που επιχειρείται.

Όσον αφορά τις χωρικές στρατηγικές προβλέπεται η αξιοποίηση των χωρικών εργαλείων ΟΧΕ και ΤΑΠΤΟΚ που θα εφαρμοστούν σε περιοχές με τα εξής χαρακτηριστικά: (α)

αναπτυξιακή υστέρηση, μείωση πληθυσμού και ύπαρξη σημαντικών εμποδίων ανάπτυξης (β) ύπαρξη περιορισμένων διασυνδέσεων με αστικά κέντρα και μειωμένη πρόσβαση σε υπηρεσίες (γ) ύπαρξη προϋποθέσεων για ανάπτυξη δικτύων οικονομικών δραστηριοτήτων με στόχο τη δημιουργία οικονομιών συσσωμάτωσης (δ) ύπαρξη αξιολογών πολιτιστικών και φυσικών πόρων με δυνατότητες αξιοποίησης για δημιουργία νέων θέσεων εργασίας. Ο προσδιορισμός των επιλέξιμων περιοχών θα λαμβάνει υπόψη τις αναπτυξιακές κατευθύνσεις του χωρικού σχεδιασμού σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και θα προκύπτει μετά από έγκαιρη και εκτενή διαβούλευση μεταξύ των κατά τόπο συντελεστών. Η επιλογή των περιοχών εφαρμογής είτε θα αναφέρεται στα Προγράμματα, είτε θα γίνει κατόπιν διαδικασίας ανοικτής πρόσκλησης και αξιολόγησης κατά την υλοποίηση των Προγραμμάτων είτε κατόπιν ανάλυσης για τον προσδιορισμό των περιοχών ή των κριτηρίων επιλογής τους. Ειδικότερα προβλέπονται:

1. Ολοκληρωμένες παρεμβάσεις σε αστικές περιοχές που προάγουν τη βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού ιστού, τον πολιτισμό και την ασφάλεια.

Ως αστικές περιοχές νοούνται:

- Αστικές περιοχές με πρόβλεψη για ολοκληρωμένες αστικές παρεμβάσεις από Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια
- Οικιστικές ενότητες ή πόλεις που αναπτύσσονται σε μία ή περισσότερες Δημοτικές Ενότητες με πληθυσμό > 50.000 κατ.
- Πόλεις-έδρες Περιφερειακών Ενοτήτων που δεν καλύπτονται από τα παραπάνω, με σημαίνοντα λειτουργικό ρόλο αστικού κέντρου.

Η προτεραιότητα εφαρμογής ολοκληρωμένων στρατηγικών ΟΧΕ-BAA θα δοθεί σε αστικές περιοχές όπου μεταξύ άλλων εντοπίζονται:

- προγραμματισμός επενδύσεων και υποδομών υπερτοπικού χαρακτήρα,
- συγκέντρωση ερευνητικών ιδρυμάτων και επιχειρηματικού δυναμικού για την ανάπτυξη καινοτόμων πρωτοβουλιών,
- σημαντικό πολιτιστικό απόθεμα,
- χωρική συγκέντρωση ευάλωτων ομάδων πληθυσμού, υποβαθμισμένο δομημένο περιβάλλον και χαμηλού επιπέδου υπηρεσίες,
- αναξιοποίητοι, ελεύθεροι ή/και εγκαταλελειμμένοι χώροι και κτίρια (δημόσια ή, υπό προϋποθέσεις, και ιδιωτικά),
- πιέσεις από την κλιματική αλλαγή και σημαντικοί περιβαλλοντικοί κίνδυνοι.

Οι στρατηγικές ΟΧΕ-BAA θα εναρμονίζονται με τα ΣΒΑΚ ενισχύοντας και τις βιώσιμες, καθαρές μεταφορές ειδικότερα στα μεγαλύτερα αστικά κέντρα.

2. Ολοκληρωμένες παρεμβάσεις στις αγροτικές περιοχές με έμφαση σε ορεινές, νησιωτικές και παράκτιες περιοχές που στοχεύουν σε βιώσιμη ανάπτυξη, προσβασιμότητα και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Επιδιώκεται κατά προτεραιότητα, η βιώσιμη ανάπτυξη και η διασφάλιση ποιοτικών συνθηκών διαβίωσης με έμφαση στις επενδύσεις υποδομών προσβασιμότητας και

συνδεσιμότητας, και στην εφαρμογή ολιστικών παρεμβάσεων που προωθούν την κυκλική οικονομία, την ενεργειακή και ψηφιακή μετάβαση, την τοπική επιχειρηματικότητα την αποτελεσματικότητα των κοινωνικών υποδομών ή/ και την ανάδειξή τους ως τουριστικών προορισμών. Για τις στρατηγικές των ολοκληρωμένων παρεμβάσεων σε αγροτικές περιοχές, έμφαση θα δοθεί στη συνέργεια με δράσεις που χρηματοδοτούνται σε περιοχές Natura 2000 από το Πρόγραμμα «Περιβάλλον – Ενέργεια –Κλιματική Αλλαγή 2021-2027», με δεδομένο ότι οι περιοχές αυτές καλύπτουν σημαντικό ποσοστό της έκτασης των ορεινών και νησιωτικών περιοχών, συνυπάρχοντας συχνά και με περιοχές ιστορικού – πολιτιστικού ενδιαφέροντος. Ειδικά για τις νησιωτικές περιοχές θα ληφθεί υπόψη η πρωτοβουλία για τα Greco Islands και θα προωθηθεί η συνέργεια των παρεμβάσεων από όλα τα Προγράμματα. Τόσο στις αστικές όσο και στις αγροτικές περιοχές προωθούνται ολοκληρωμένες στρατηγικές σε περιοχές που εμφανίζουν θεματική ή/ και χωρική συνέχεια, με δυνατότητα αξιοποίησης πλουτοπαραγωγικών πόρων και ιδιαίτερων τοπικών χαρακτηριστικών - πολιτιστικών, τοπικής παραγωγής και βιώσιμης τουριστικής δραστηριότητας με γνώμονα την αειφορία.

Αυτού του τύπου οι στρατηγικές, για την προώθηση του τουριστικού προϊόντος και την ανάδειξη του πολιτιστικού αποθέματος της χώρας μπορούν να προβλεφθούν και στο πλαίσιο διαπεριφερειακών συνεργασιών και διασυνοριακών σχημάτων που θα χρηματοδοτηθούν από τα πέντε προγράμματα συνεργασίας Interreg, ενώ μπορούν να αναδείξουν ευρύτερους λειτουργικούς χώρους, όπως στη μακροπεριφερειακή στρατηγική Αδριατικής-Ιονίου (EUSAIR) όπου συντονισμένες δράσεις μπορούν να αναπτυχθούν μεταξύ των χωρών και περιφερειών συμβάλλοντας στην αναγνώριση της προστιθέμενης αξίας της εφαρμογής της EUSAIR. Για το σύνολο των ολοκληρωμένων παρεμβάσεων προβλέπεται κατά κανόνα μίγμα παρεμβάσεων σε τομείς όπως: Υποδομές, Κλιματική Αλλαγή, Περιβαλλοντική Ανθεκτικότητα, Οικονομική Ανάπτυξη, Κυκλική Οικονομία, αντιμετώπιση Κοινωνικών Ανισορροπιών ιεραρχώντας τις προτεραιότητες και διασφαλίζοντας τον ολοκληρωμένο χαρακτήρα κάθε σχεδίου καθώς και την αποτελεσματική υλοποίηση και βιωσιμότητά του. Ειδική μέριμνα θα ληφθεί για την αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προκλήσεων και της κλιματικής αλλαγής και την αύξηση της κοινωνικής, οικονομικής και περιβαλλοντικής ανθεκτικότητας λαμβάνοντας υπόψη τις αρχές της Εδαφικής Ατζέντας και της Χάρτας της Λειψίας.

Οι στρατηγικές της ΠΠ 2014-2020 δύνανται να συνεχίζονται επικαιροποιημένες και στην ΠΠ 2021-2027 εφόσον αξιολογηθούν θετικά και ενταχθούν στο οικείο πρόγραμμα της νέας περιόδου.

2.4. Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας 2014-2020

Ο αναπτυξιακός σχεδιασμός της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, η οποία στο πλαίσιο της προγραμματικής περιόδου 2014-2020 εντάσσεται στις «Λιγότερο Αναπτυγμένες» Περιφέρειες, λαμβάνει υπόψη τους ευρωπαϊκούς και εθνικούς στόχους και προτεραιότητες και βασίζεται στις πραγματικές ανάγκες και δυνατότητες της περιφερειακής οικονομίας και κοινωνίας, όπως αυτές αναδεικνύονται από την ανάλυση της υφιστάμενης

κοινωνικοοικονομικής κατάστασης και τους στόχους της συνολικής αναπτυξιακής στρατηγικής.

Το αναπτυξιακό όραμα της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας για την νέα προγραμματική περίοδο 2014-2020 είναι το ακόλουθο: «Ανάδειξη της Κεντρικής Μακεδονίας σε δυναμικό αναπτυξιακό πόλο διεθνούς εμβέλειας με διακριτή ταυτότητα, ανταγωνιστική και καινοτόμο παραγωγική βάση, ποιοτικό περιβάλλον, ισχυρή κοινωνική και χωρική συνοχή». Το όραμα της Περιφέρειας βασιζόμενο στο τρίπτυχο «οικονομική ανάπτυξη, προστασία του περιβάλλοντος και κοινωνική συνοχή» εναρμονίζεται πλήρως με τους κεντρικούς στόχους της Στρατηγικής «Ευρώπη 2020».

Για την υλοποίησή του απαιτούνται πολιτικές και δράσεις που ενισχύουν την ανταγωνιστικότητα της περιφερειακής οικονομίας, προάγουν την εξωστρέφεια του περιφερειακού παραγωγικού συστήματος, προωθούν τον τεχνολογικό εκσυγχρονισμό και την καινοτόμο δράση, βελτιώνουν το επιχειρηματικό και επενδυτικό περιβάλλον, υιοθετούν τις αρχές της αειφορικής διαχείρισης του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων, βελτιώνουν την ποιότητα του ανθρώπινου δυναμικού και διασφαλίζουν τη συμμετοχή του συνόλου του πληθυσμού της Περιφέρειας στην οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ανάπτυξη.

Το ΠΕΠ Κεντρικής Μακεδονίας 2014-2020 ακολουθεί και εξυπηρετεί τους γενικούς στόχους της συνολικής περιφερειακής αναπτυξιακής στρατηγικής, οι οποίοι είναι οι εξής:

- Μετάβαση της περιφερειακής οικονομίας σ' ένα νέο και βιώσιμο παραγωγικό μοντέλο με ανταγωνιστικότητα, εξωστρέφεια, καινοτόμο επιχειρηματικότητα και έξυπνη και φιλική αξιοποίηση των τεχνολογιών Πληροφορικής και Επικοινωνίας (ΤΠΕ).
- Προστασία και αειφορική διαχείριση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων για τη διασφάλιση της ποιότητας ζωής και της αποδοτικότητας των πόρων.
- Ολοκλήρωση - προβολή των μεταφορικών υποδομών και δικτύων για την ανάδειξη της Περιφέρειας σε μεταφορικό κόμβο διεθνούς εμβέλειας - αξιοποίηση της κεντροβαρούς θέσης της στις μακροπεριοχές της Νοτιοανατολικής Ευρώπης και της Ανατολικής Μεσογείου.
- Υποστήριξη και ενδυνάμωση της κινητικότητας και αναβάθμισης των προσόντων του ανθρώπινου δυναμικού, δυναμική αντιμετώπιση της ανεργίας και διασφάλιση της κοινωνικής συνοχής.

Όσον αφορά ειδικότερα στην ολοκληρωμένη προσέγγιση για χωρική ανάπτυξη, αυτή εξειδικεύει τις επιμέρους επιλογές του ΠΕΠ σε περιοχές της Περιφέρειας που αντιμετωπίζουν έντονες οικονομικές, κοινωνικές, περιβαλλοντικές, δημογραφικές και φυσικές προκλήσεις, στη βάση και του Περιφερειακού Χωροταξικού Σχεδιασμού στην Κεντρική Μακεδονία. Η προσέγγιση μέσω του προγράμματος περιλαμβάνει εφαρμογή: α) των Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων (ΟΧΕ) για Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη (ΒΑΑ) και β) της Τοπικής Ανάπτυξης με Πρωτοβουλία Τοπικών Κοινοτήτων.

Οι περιοχές για ολοκληρωμένη Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη προσεγγίζεται σε δύο επίπεδα: αφενός, η μητροπολιτική λειτουργία και ανάπτυξη του ΠΣΘ αποτελεί αντικείμενο διακριτής

και διαφοροποιημένης ως προς τις ανάγκες της Στρατηγικής Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης αναδεικνύοντας τα εργαλεία ΟΧΕ, και αφετέρου η επικέντρωση για τα λοιπά σημαντικά αστικά κέντρα στην αντιμετώπιση κρίσιμων ζητημάτων και συγκρούσεων χρήσεων γης, αστικών και περιαστικών λειτουργιών.

2.5. Σχέδια Στρατηγικού Χαρακτήρα για το ΠΣΘ

2.5.1. Στρατηγική Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης Θεσσαλονίκης (ΟΧΕ – ΒΑΑ)

Στην Στρατηγική Ολοκληρωμένης Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης της Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης (2017), εντάσσονται στον οριζόμενο ως «Θύλακα επικέντρωσης 1: Περιοχές έντασης προκλήσεων» (θύλακας αστικών προκλήσεων), περιοχές με τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

- Πυκνοδομημένες / πυκνοκατοικημένες Πολεοδομικές Ενότητες
- Ελλείμματος (προγραμματικού ή πραγματικού) πρασίνου.
- Χαμηλού εισοδήματος, ή μεγάλης μείωσης εισοδήματος (2012-2009).
- Ένταση κοινωνικών φαινομένων

Συμπληρωματικά συνεκτιμώνται:

- Η υψηλή κυκλοφοριακή φόρτιση και οχλήσεις ηχορύπανσης.
- Η παλαιότητα οικιστικού αποθέματος και η χαμηλή αξία γης (συγκριτικά με γειτονικές περιοχές).
- Οι μεικτές επαγγελματικές χρήσεις που παρουσιάζουν εγκατάλειψη / περιοχές ορισμένες ως κεντρικών λειτουργιών.
- Η υψηλή γήρανση.
- Η υψηλή ανεργία.

2.5.2. Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας Θεσσαλονίκης (ΣΒΑΚ)

Το Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) έχει ως κεντρικό στόχο τη βελτίωση της προσβασιμότητας των αστικών περιοχών και την παροχή βιώσιμων και υψηλής ποιότητας μετακινήσεων εντός και διαμέσου των αστικών περιοχών. Γενικότερα αφορά στις ανάγκες των “λειτουργικών πόλεων” και της ευρύτερης περιοχής τους, όχι δηλ. μόνο στα στενά όρια Δημοτικών Ενοτήτων (ή Κοινοτήτων).

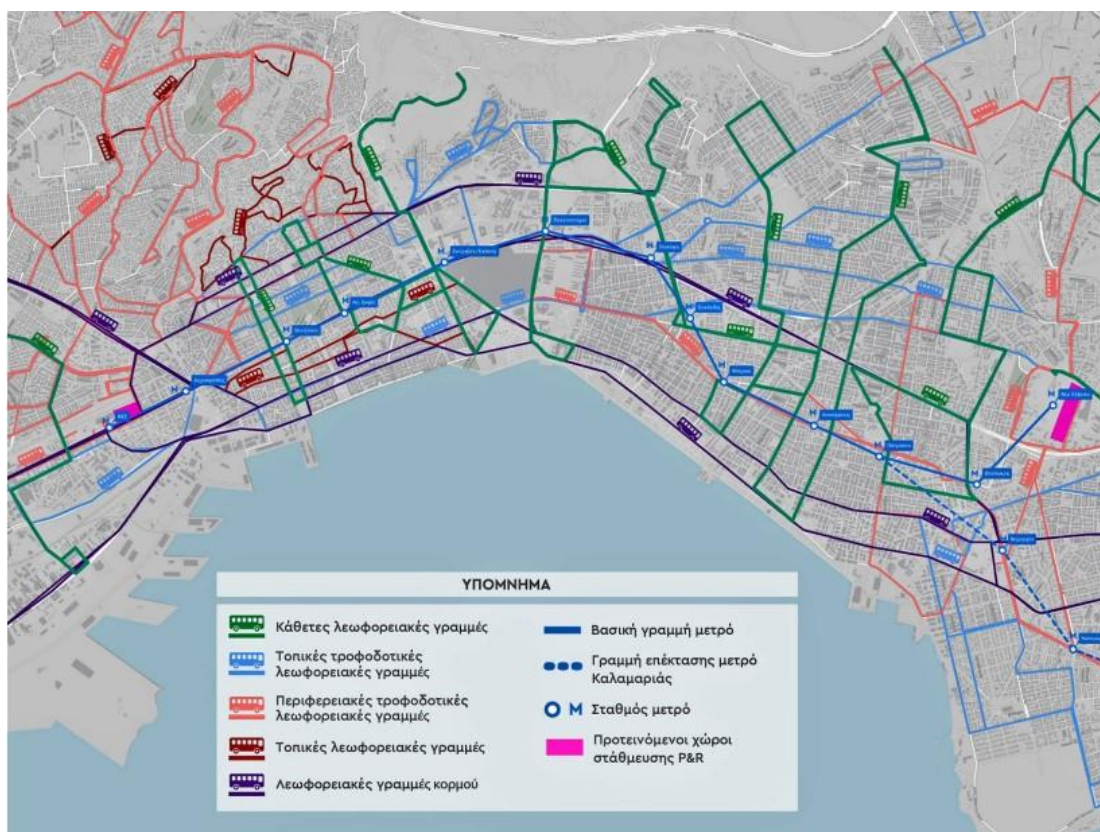
Βιώσιμη αστική κινητικότητα σε αστικά οδικά δίκτυα σημαίνει:

- βελτίωση των συνθηκών για περπάτημα και γενικότερα της αισθητικής του αστικού περιβάλλοντος,
- εντατικότερη χρήση των μέσων των φιλικών στο περιβάλλον και ιδίως όσων καταναλώνουν λίγη ή καθόλου ενέργεια, όπως το ποδήλατο,
- σχεδιασμό κυκλοφοριακών υποδομών και μεταφορικών συστημάτων που να καλύπτουν τις ανάγκες των παιδιών, των ηλικιωμένων, των γυναικών και όσων έχουν μειωμένη κινητικότητα,

- εφαρμογή πολεοδομικών πολιτικών ως προς την πυκνότητα και ως προς την κατανομή των χρήσεων γης, έτσι ώστε να διευκολύνεται η χρήση της δημόσιας συγκοινωνίας και των φιλικών προς το περιβάλλον μέσων,
- δημιουργία εύκολα προσπελάσιμων σταθμών μετεπιβίβασης πχ. από το parking του ιδιωτικού αυτοκινήτου στην οδό ή εκτός οδού και στη συνέχεια πεζή μετακίνηση,
- ποδήλατο ή δημόσια συγκοινωνία και αντίστροφα,
- βέλτιστη συνεργασία μεταξύ των διαφόρων μέσων μεταφοράς,
- προώθηση υψηλής ποιότητας δικτύων δημόσιας συγκοινωνίας,
- προώθηση νέων τεχνολογιών με έμφαση στην τηλεματική, που είναι απαραίτητη για να μπορούν να εκτελούνται συνδυασμένες μετακινήσεις,
- μεγιστοποίηση της συνολικής χωρητικότητας του στόλου της δημόσιας συγκοινωνίας,
- τιμολόγηση της χρήσης των διαφόρων μέσων μεταφοράς ανάλογα με τις πραγματικές επιπτώσεις τους στην κοινωνία και το περιβάλλον,
- εξασφάλιση ενός υγιούς ανταγωνισμού στο τομέα της δημόσιας συγκοινωνίας,
- προώθηση της ανταλλαγής εμπειριών και επιτυχημένων παραδειγμάτων ανάμεσα στις ευρωπαϊκές πόλεις.

Για να γίνει το σύστημα μεταφορών σε μια περιοχή ή πόλη πιο βιώσιμο υπάρχουν πολλές μέθοδοι, όπως:

- καθιστώντας το περπάτημα και το ποδήλατο πιο ελκυστικά,
- αντιστρέφοντας την τάση απομάκρυνσης από τις περιοχές κατοικίας των ειδικών χρήσεων γης όπως των σχολείων, του εμπορίου, της αναψυχής και μειώνοντας με τον τρόπο αυτό τα μήκη των διαδρομών αλλά και περιορίζοντας τις μετακινήσεις που μπορούν να αποφεύγονται,
- κάνοντας εφικτά υψηλά επίπεδα ποιότητας ζωής, ανεξάρτητα από το αυτοκίνητο,
- αμβλύνοντας τα ψυχολογικά φράγματα απέναντι στους εναλλακτικούς τρόπους μετακίνησης και κερδίζοντας τη συναίνεση για πολιτικές που τους ενθαρρύνουν,
- περιορίζοντας την κίνηση του αυτοκινήτου στις κορεσμένες περιοχές μέσω διαμορφώσεων που μειώνουν το χώρο που του διατίθεται και της ελεγχόμενης στάθμευσης,
- κάνοντας τις μεταφορές ουσιαστική συνιστώσα των στρατηγικών πολεοδομικού σχεδιασμού, οικονομικής ανάπτυξης και κοινωνικής συνοχής,
- βελτιώνοντας την ποιότητα και την προσπελασιμότητα της δημόσιας συγκοινωνίας και την ικανότητά της να απαντά ευέλικτα στις ανάγκες των πολιτών.



Εικόνα 2.5: Χάρτης Αναδιάρθρωσης Δημόσιων Συγκοινωνιών

Το ΣΒΑΚ Θεσσαλονίκης, η εκπόνηση του οποίου βρίσκεται σε εξέλιξη, θέτει 2 άξονες προτεραιοτήτων σε στρατηγικό επίπεδο και επιμέρους δράσεις για την ενίσχυση της βιώσιμης αστικής κινητικότητας της πόλης της Θεσσαλονίκης:

ΑΞΟΝΑΣ 1: Βιώσιμη αστική κινητικότητα

1. αστικές αναπλάσεις σε μητροπολιτικό επίπεδο (αναπλάσεις μεγάλης κλίμακας) και σε επίπεδο γειτονιάς,
2. ενίσχυση όλων των μορφών ήπιας μετακίνησης (πεζή, ποδήλατα, ηλεκτροκίνηση),
3. νέα πολιτική στάθμευσης (ελεγχόμενη, διάθεση δημοτικών οικοπέδων για ελεύθερη στάθμευση, προσφορά θέσεων στάθμευσης δικύκλων και ποδηλάτων, περιορισμοί στην παραχώρηση ειδικών θέσεων στάθμευσης),
4. μέριμνα για την ασφάλεια στις μετακινήσεις πεζών και οχημάτων (λήψη μόνιμων μέτρων κατά της παράνομης στάθμευσης, διαμόρφωση σχολικών δακτυλίων γύρω από σχολικά συγκροτήματα, διαρκής συντήρηση του οδικού δικτύου).

ΑΞΟΝΑΣ 2: Σύστημα αστικών μεταφορών

1. υποστήριξη λειτουργίας Δημοσίων Συγκοινωνιών (συνοδευτικά έργα για το μετρό, αντικατάσταση στεγάστρων στις στάσεις λεωφορείων, προστασία λεωφορειολωρίδων),
2. αναμόρφωση συστήματος εμπορικών μεταφορών (περιορισμοί στη διέλευση βαρέων οχημάτων, αύξηση θέσεων φορτοεκφόρτωσης σε εμπορικές περιοχές κ.α),

3. προστασία πεζόδρομων και δημόσιων χώρων (κανονισμοί λειτουργίας πεζοδρόμων, εγκατάσταση σύγχρονων βυθιζόμενων εμποδίων, ενοποίηση ωραρίου εξυπηρέτησης στους πεζοδρόμους)
4. διανοίξεις οδών.

2.6. Ένταξη της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή

Η περιοχή επέμβασης βρίσκεται επί της 26^{ης} Οκτωβρίου σε μία νευραλγική θέση για την ευρύτερη περιοχή μελέτης. Ο οδικός άξονας της 26^{ης} Οκτωβρίου αποτελεί μία από τις βασικές πύλες εισόδου στην δυτική πλευρά της πόλης. Παρά την κατασκευή της νέας δυτικής εισόδου της πόλης, που αποτελεί συνέχεια του ΠΑΘΕ, ο οδικός άξονας της 26^{ης} Οκτωβρίου συνεχίζει να έχει μεγάλο κυκλοφοριακό φόρτο και να εξυπηρετεί μεγάλο αριθμό μετακινήσεων και εισερχομένων στην πόλη της Θεσσαλονίκης.

Συγκεκριμένα η περιοχή επέμβασης αποτελεί το πρώτο συγκρότημα γραφείων και καταστημάτων που συναντά όποιος εισέρχεται στην Θεσσαλονίκη μέσω της 26ης Οκτωβρίου. Για την ακρίβεια η περιοχή επέμβασης βρίσκεται στην άκρη του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Θεσσαλονίκης. Η ζώνη δυτικά από την περιοχή επέμβασης και μέχρι το διοικητικό όριο του Δήμου Θεσσαλονίκης αποτελεί την εκτός σχεδίου περιοχή των Λαχανοκήπων και των παλιών Βυρσοδεψείων. Η εκτός σχεδίου περιοχή των Λαχανοκήπων και των παλιών Βυρσοδεψείων αποτελεί μία από τις πιο υποβαθμισμένες περιοχές του Δήμου Θεσσαλονίκης.



Εικόνα 2.6: Το όριο της Β' Δημοτικής Κοινότητας

Η περιοχή επέμβασης ανήκει διοικητικά στη Β' Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Θεσσαλονίκης. Η Β' Δημοτική Κοινότητα περιλαμβάνει την περιοχή πέραν των Βυζαντινών βορειοδυτικών τειχών και την περιοχή των Δώδεκα Αποστόλων και αποτελείται από τις συνοικίες: Βαρδάρης, Παναγία Φανερωμένη, Ξηροκρήνη, Σιδηροδρομικός Σταθμός, Ξυλάδικα, Παλιός Σταθμός, Μπεχτισινάρι, Σφαγεία, Λαχανόκηποι. Η Β' Δημοτική Κοινότητα έχει έκταση 330 εκταρίων και μόνιμο πληθυσμό 30.164 κατοίκων.

Συμπερασματικά η στρατηγική σημασία της συγκεκριμένης περιοχής είναι μεγάλη, καθώς βρίσκεται δίπλα στο λιμάνι, παρέχει εύκολη πρόσβαση στον καινούριο σταθμό υπεραστικών λεωφορείων και το κέντρο της πόλης και συνδέεται άμεσα με τους κύριους οδικούς άξονες της Εγνατίας Οδού και του ΠΑΘΕ. Το συγκρότημα κτιρίων "THESSIS" μαζί με τις υπόλοιπες υπερτοπικές χρήσεις της οδού 26ης Οκτωβρίου, Porto Center, ξενοδοχείο Porto Palace, Μουσείο Ύδρευσης, παλιά δημοτικά σφαγεία, βιομηχανικό κτίριο FIX, νέο κτίριο Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, ξενοδοχείο Met και «Λιμάνι Center» συγκροτούν στην περιοχή των Σφαγείων έναν ισχυρό πόλο ανάπτυξης στο δυτικό τμήμα του Δήμου Θεσσαλονίκης.

3. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ, ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗ ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

3.1. Ρυθμιστικό πλαίσιο

Οι πολεοδομικές ρυθμίσεις για την ευρύτερη περιοχή της περιοχής μελέτης προκύπτουν από το εν ισχύ Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420Δ/ 27-4-1993), το οποίο τροποποιήθηκε μερικώς το 1995 (ΦΕΚ 288Δ/5-5-1995) και το 1997 (ΦΕΚ 181Δ/12-3-1997). Το ισχύον ΓΠΣ περιλαμβάνει:

- Την πολεοδομική οργάνωση του δήμου για προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος 561.957 κατοίκων.
- Την επέκταση του σχεδίου πόλης και τη δημιουργία 101 Πολεοδομικών Ενοτήτων (Π.Ε.).
- Τον προσδιορισμό των χρήσεων γης, σύμφωνα με το από 23-2-1987 ΠΔ (ΦΕΚ 166Δ/1987).
- Το προσδιορισμό μέσω συντελεστών δόμησης κατά Π.Ε. και των αντίστοιχων πυκνοτήτων.
- Τον καθορισμό ζωνών κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών.

Όσον αφορά στη ζώνη άμεσης επιρροής της παρούσας μελέτης, το ΓΠΣ καθόρισε ζώνη μη οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων στο εντός σχεδίου τμήμα της περιοχής που περικλείεται μεταξύ των οδών Γεωργίου – Ρωξάνης – Όριο Λιμένος – 26^{ης} Οκτωβρίου και την απομάκρυνση όλων των οχλουσών χρήσεων (βυρσοδεψεία κλπ) από την εκτός σχεδίου περιοχή του δήμου, ζώνη λιμένος (6ης προβλήτας), περιοχή «Σφαγεία» και τον καθορισμό χρήσεων αμιγούς κατοικίας, τοπικού κέντρου, πρασίνου, αθλητικών εγκαταστάσεων, χώρων στάθμευσης και λιμενικών εγκαταστάσεων, στην υπό ένταξη περιοχή.

3.2. Θεσμοθετημένες και υφιστάμενες χρήσεις γης στο σύνολο της ζώνης άμεσης επιρροής

Η ζώνη άμεσης επιρροής οριοθετείται στα βόρεια από τον οδικό άξονα του Π.Α.Θ.Ε. (Δυτική είσοδος) και την σιδηροδρομική γραμμή που καταλήγει στον Εμπορευματικό Σταθμό Θεσσαλονίκης, στα ανατολικά από την οδό Ιωάννου Κωλέττη, στα νότια από την χερσαία ζώνη του Οργανισμού Λιμένος Θεσσαλονίκης και στα δυτικά από το γήπεδο ποδοσφαίρου του Θερμαϊκού Θεσσαλονίκης. Ολόκληρη η ζώνη άμεσης επιρροής εμπίπτει στα όρια του ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης. Για τη ζώνη αυτή οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης, προκύπτουν από το ισχύον ΓΠΣ Δ. Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420 Δ/27-4-1993) ενώ αναφορικά με τις υφιστάμενες χρήσεις γης, αυτές καταγράφηκαν κατόπιν επιτόπιας έρευνας πεδίου.

3.2.1. Υφιστάμενες χρήσεις γης στο σύνολο της ζώνης άμεσης επιρροής

Η ζώνη άμεσης επιρροής διατρέχεται οριζόντια από την αρτηρία της 26ης Οκτωβρίου η οποία την χωρίζει σε δύο τμήματα, το βόρειο και το νότιο. Κάθε τμήμα με τη σειρά του χωρίζεται σε δύο περιοχές, την εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή και την εκτός σχεδίου περιοχή, χωρίζοντας έτσι στη ζώνη άμεσης επιρροής σε τέσσερις υποπεριοχές.

Στο βόρειο τμήμα της ζώνης άμεσης επιρροής και στο τμήμα του εγκεκριμένου σχεδίου καταγράφονται, αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, πρατήρια καυσίμων, καταστήματα χονδρικού και λιανικού εμπορίου, συνεργεία αυτοκινήτων, το εμπορικό κέντρο Porto Center, γραφεία ναυτιλιακών εταιριών, δημόσιες υπηρεσίες, χώροι στάθμευσης, εμπορικές αποθήκες ενώ απουσιάζει παντελώς η χρήση της κατοικίας. Σε αυτό το τμήμα της περιοχής λειτουργούν και πολλοί αδειοδοτημένοι οίκοι ανοχής. Στην περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου υπάρχει και ένα τμήμα που το σχέδιο δεν έχει ακόμα εφαρμοστεί και παραμένει αδόμητο. Η εκτός σχεδίου περιοχή του βόρειου τμήματος της ζώνης άμεσης επιρροής είναι δομημένη επί το πλείστον πάνω στην 26ης Οκτωβρίου ενώ μεγάλο τμήμα της παραμένει αδόμητο. Στο τμήμα που παραμένει αδόμητο παλιότερα γινόταν καλλιέργεια λαχανικών και κηπευτικών και από αυτήν τη χρήση προέκυψε το όνομα που μέχρι σήμερα φέρει η περιοχή. Σήμερα έχει μετατραπεί σε σκουπιδότοπο και όσα κτίσματα υπάρχουν είναι ερειπωμένα και εγκαταλελειμμένα. Στο δομημένο τμήμα της εκτός σχεδίου περιοχής καταγράφονται εμπορικά καταστήματα, αποθήκες και ένα πρατήριο καυσίμων.

Στο νότιο τμήμα της ζώνης άμεσης επιρροής σημαντική έκταση καταλαμβάνει κομμάτι της χερσαία ζώνη του Οργανισμού Λιμένος Θεσσαλονίκης (ΟΛΘ). Όριο της ζώνης είναι η επαρχιακή οδός Καλοχωρίου – Θεσσαλονίκης η οποία καταλήγει στην Πύλη 16 του Λιμανιού που αποτελεί την είσοδο για όλα τα οχήματα μεταφορών που εξυπηρετούνται από τον Σταθμό Εμπορευματοκιβωτίων (ΣΕΜΠΟ). Εντός της ζώνης άμεσης επιρροής βρίσκονται ο χώρος στάθμευσης των βαρέων οχημάτων και η Κεντρική Αποθήκη 27 του ΟΛΘ. Στο τμήμα του εγκεκριμένου σχεδίου καταγράφονται, το παλιό εργοστάσιο του ΦΙΞ που φιλοξενεί πλέον χρήσεις αναψυχής, το ξενοδοχείο Porto Palace, αρκετά καταστήματα αναψυχής, το Μουσείο Ύδρευσης, τα παλιά δημοτικά σφαγεία που πλέον φιλοξενούν το Κέντρο Ψηφιακού Μετασχηματισμού και Ψηφιακών Δεξιοτήτων της Cisco και φυσικά το συγκρότημα κτιρίων “THESSIS” ενώ και εδώ απουσιάζει παντελώς η χρήση της κατοικίας. Στο εκτός σχεδίου κομμάτι του νότιου τμήματος που παλιά λειτουργούσαν βυρσοδεψεία καταγράφονται αρκετά επαγγελματικά εργαστήρια, ένα πρατήριο βενζίνης, καταστήματα χονδρικού και λιανικού εμπορίου και αποθήκες.

Όσον αφορά τις υφιστάμενες χρήσεις στην περιοχή παρέμβασης αυτές είναι οι εξής:

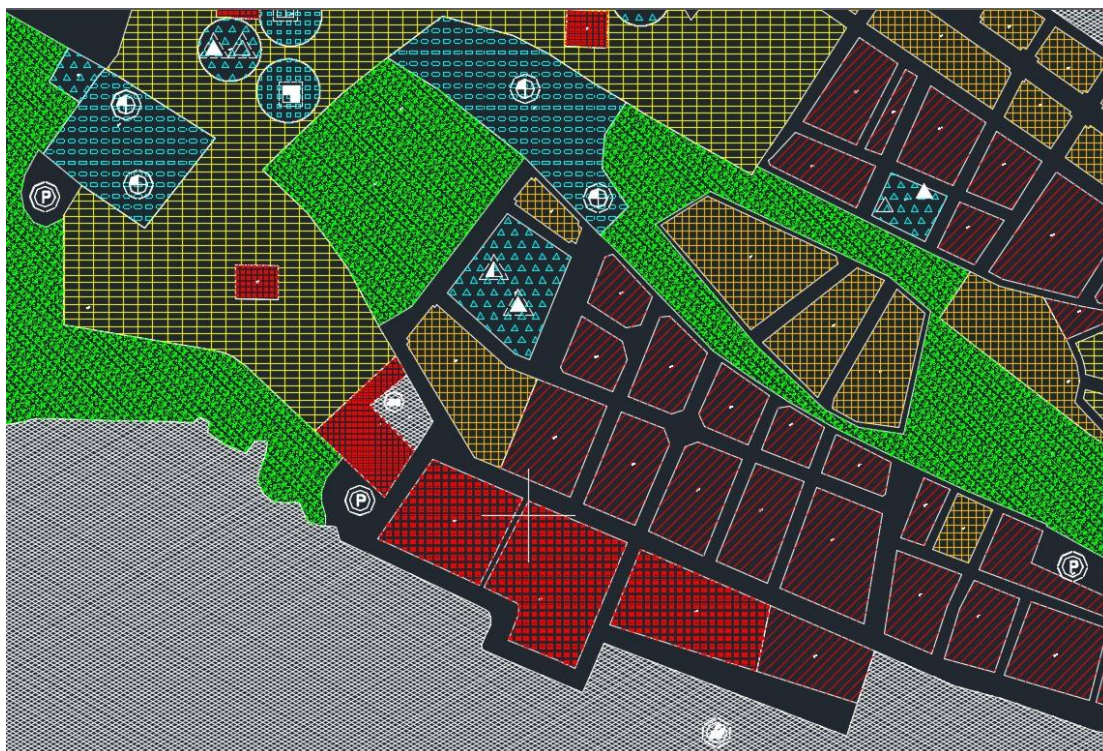
- Στο κτίριο Α στεγάζεται στον πρώτο όροφο δημόσια υπηρεσία της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) και συγκεκριμένα η Δ.Ο.Υ. Φορολογίας Ανωνύμων Εταιριών (Φ.Α.Ε.) Θεσσαλονίκης και στο ισόγειο στεγάζονται εμπορικά καταστήματα και αντιπροσωπεία αυτοκινήτων.
- Στο κτίριο Β στεγάζονται εμπορικά καταστήματα και ένα συνεργείο αυτοκινήτων.
- Στο κτίριο Γ στεγάζονται εμπορικά καταστήματα.

3.2.2. Θεσμοθετημένες χρήσεις γης στο σύνολο της ζώνης άμεσης επιρροής

Στην εντός σχεδίου περιοχή της ζώνης άμεσης επιρροής οι χρήσεις που θεσμοθετήθηκαν με το ΓΠΣ ήταν κατά κύριο λόγο οι μη οχλούσες επαγγελματικές εγκαταστάσεις για το τμήμα πάνω από την 26^η Οκτωβρίου εκτός από τα τελευταία τρία οικοδομικά τετράγωνα που προέβλεπε γενική κατοικία και χώρο εκπαίδευσης (ο οποίος μέχρι σήμερα δεν έχει

υλοποιηθεί). Για το τμήμα κάτω από την 26^η Οκτωβρίου προέβλεπε σε ένα κομμάτι μη οχλούσες επαγγελματικές εγκαταστάσεις και στο υπόλοιπο κεντρικές λειτουργίες πόλης.

Στην εκτός σχεδίου περιοχή της ζώνης άμεσης επιρροής, το ΓΠΣ του Δ. Θεσσαλονίκης προέβλεπε την ένταξή του στο σχέδιο και συγκεκριμένα την απομάκρυνση όλων των οχλουσών χρήσεων (βυρσοδεψεία κλπ) από την εκτός σχεδίου περιοχή και τον καθορισμό χρήσεων αμιγούς κατοικίας, τοπικού κέντρου και λιμενικών εγκαταστάσεων στο τμήμα κάτω από την 26^η Οκτωβρίου και χώρο πρασίνου για το τμήμα πάνω από την 26^η Οκτωβρίου.



Εικόνα 3.1: Θεσμοθετημένες χρήσεις του ισχύοντος ΓΠΣ Δ. Θεσσαλονίκης

Όσον αφορά την περιοχή επέμβασης η θεσμοθετημένη χρήση είναι του Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων όπως αυτή καθορίστηκε με το Π.Δ. «Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης σε έκταση που βρίσκεται στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης» (ΦΕΚ 496 Δ/11-7-1988) και την Υ.Α. «Έγκριση Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου στην εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης για τον καθορισμό χώρου Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού» (ΦΕΚ 1009Δ/23-11-1995)

Σύμφωνα με τη μελέτη αναθεώρησης του ΓΠΣ Θεσσαλονίκης, η οποία βρίσκεται στο Β2 Στάδιο, για τη ζώνη άμεσης επιρροής προτείνεται η χρήση των κεντρικών λειτουργιών πόλης για ολόκληρο το τμήμα πάνω από την 26^η Οκτωβρίου εκτός από το Ο.Τ. του χώρου εκπαίδευσης. Για το τμήμα κάτω από την 26^η Οκτωβρίου προτείνεται επίσης η χρήση των κεντρικών λειτουργιών πόλης εκτός από την έκταση των παλιών δημοτικών σφαγείων στην οποία προτείνεται η χρήση των κοινωνικών εξυπηρετήσεων. Για την εκτός σχεδίου περιοχή της ζώνης άμεσης επιρροής, η μελέτη προτείνει την ένταξή της στο σχέδιο με τις χρήσεις των κεντρικών λειτουργιών πόλης, της γενικής κατοικίας και του αστικού πρασίνου.

Για την περιοχή επέμβασης η μελέτη αναθεώρησης προτείνει την χρήση των Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης-Πολεοδομικού Κέντρου σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. 59/2018. Με την αναθεώρηση του ΓΠΣ, οι χρήσεις κατηγοριοποιούνται πλέον σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114Α/29-06-2018).



Εικόνα 3.2: Προτεινόμενες χρήσεις της Μελέτης Αναθεώρησης του ΓΠΣ Δ. Θεσσαλονίκης

3.3. Θεσμικό πλαίσιο δόμησης στο σύνολο της ζώνης άμεσης επιρροής

Στην εντός σχεδίου περιοχή της ζώνης άμεσης επιρροής οι όροι δόμησης έχουν καθοριστεί με τα αντίστοιχα διατάγματα ρυμοτομίας. Συγκεκριμένα για την περιοχή αυτή ισχύει το Π.Δ. «Περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως και όρων δομήσεως εις τας εντός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων περιοχάς των Δήμων Θεσσαλονίκης, Σταυρουπόλεως, Νεαπόλεως, Πολίχνης, Συκεών, Καλαμαριάς, Αμπελοκήπων και των Κοινοτήτων Τριανδρίας, Πυλαίας, Αγίου Παύλου, Νέας Μενεμένης, Νέας Μαγνησίας, Καλοχωρίου, Ωραιοκάστρου, Ευκαρπίας, Θέρμης, Νέου Ρυσίου, Περαιάς, Νέων Επιβατών, Εμβόλου, Αγγελοχωρίου, Αγίας Τριάδος, Ελευθερίου, Διαβατών, Νέας Μηχανιώνας και Πανοράματος» (ΦΕΚ 440Δ/1979) και το Π.Δ. «Περί εγκρίσεως σχεδίου Βαρδάρ Θεσσαλονίκης» (ΦΕΚ 135Α/1929).

Για την εκτός σχεδίου περιοχή της ζώνης άμεσης επιρροής ισχύει το γενικό Π.Δ. «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (ΦΕΚ 270Δ/1985).

Όσον αφορά τους όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή άμεσης επέμβασης, αυτοί καθορίστηκαν με την Υ.Α. «Έγκριση Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου στην εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης για τον καθορισμό

χώρου Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού» (ΦΕΚ 1009Δ/23-11-1995) και είναι οι εξής:

- Συντελεστής δόμησης: 0,85
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 70%
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 9,5μ
- Τα ανεγερθησόμενα κτίρια πρέπει να απέχουν 5 μέτρα από τα όρια του γηπέδου

3.4. Μνημεία στη ζώνη άμεσης επιρροής

Στη ζώνη άμεσης επιρροής της περιοχής μελέτης υφίσταται αξιόλογο κτιριακό απόθεμα με κάποια από τα κτίρια να έχουν χαρακτηριστεί ως νεότερα μνημεία από το Υπουργείο Πολιτισμού. Τα κτίρια αυτά είναι:

1. Βιομηχανικό Συγκρότημα Ζυθοποιίας ΦΙΞ. Χαρακτηρισμός με την Απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/993/26938/1994 «Ανάκληση της ΥΑ, ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3366/51224/1992 και χαρακτηρισμός ως ιστορικών διατηρητέων κτιρίων του βιομηχανικού συγκροτήματος Ζυθοποιία ΦΙΞ επί της οδού 26ης Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη, μαζί με τον τεχνολογικό-μηχανολογικό εξοπλισμό τους, καθώς και ορισμός ζώνης προστασίας» (ΦΕΚ 479Β/24-6-1994). Χαρακτηρίζουμε ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1469/1950 τα κτίρια του βιομηχανικού συγκροτήματος Ζυθοποιία ΦΙΞ επί της οδού 26ης Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη μαζί με τον τεχνολογικό εξοπλισμό τους, διότι αποτελούν: α) αντιπροσωπευτικά δείγματα βιομηχανικής αρχιτεκτονικής και οικοδομικής του 19ου αιώνα σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά αρχιτεκτονικά πρότυπα της περιοχής, β) σύμβολο της βιομηχανικής ανάπτυξης της Θεσσαλονίκης από τον 19^ο αιώνα, γ) κυριότερο σημείο αναφοράς της Δυτικής Βιομηχανικής Ζώνης της νεότερης πόλης της Θεσσαλονίκης στο δεύτερο ήμισυ του 19ου αιώνα και δ) σημαντική μαρτυρία της εξέλιξης της τεχνολογίας όπως φαίνεται στο διασωζόμενο τεχνολογικό εξοπλισμό.
2. Κτίριο Δημοτικών Σφαγείων. Χαρακτηρισμός με την Απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/923/24791/1994 «Χαρακτηρισμός του κτιρίου των Δημοτικών Σφαγείων Θεσσαλονίκης ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου και ως έργο τέχνης με τον περιβάλλοντα χώρο» (ΦΕΚ 446Β/14-6-1994). Χαρακτηρίζουμε ως έργο τέχνης και ιστορικό διατηρητέο μνημείο το κτίριο των Δημοτικών Σφαγείων Θεσσαλονίκης με τον περιβάλλοντα χώρο τους, διότι αποτελεί αξιολογότερο δείγμα Βιομηχανικής Αρχιτεκτονικής των αρχών του 20ου αιώνα, μοναδική μαρτυρία για την συγκεκριμένη μορφή παραγωγικής δραστηριότητας στην πρόσφατη ιστορία της πόλης της Θεσσαλονίκης.
3. Παλαιό Αντλιοστάσιο της Εταιρείας Υδάτων. Χαρακτηρισμός με την Απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/24914/1594/1985 «Χαρακτηρισμός ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου του παλαιού αντλιοστασίου της Εταιρείας Υδάτων στην οδό 26ης Οκτωβρίου στην Θεσσαλονίκη ιδιοκτησίας του Οργανισμού Υδρεύσεως της Θεσσαλονίκης μαζί με τον περιβάλλοντα χώρο του» (ΦΕΚ 347Β/31-5-1985).

Χαρακτηρίζουμε ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο που χρειάζεται ειδική κρατική προστασία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 1469/1950 το παλαιό αντλιοστάσιο της Εταιρείας υδάτων στην οδό 26ης Οκτωβρίου στην Θεσσαλονίκη ιδιοκτησίας του Οργανισμού Υδρεύσεως της Θεσσαλονίκης μαζί με τον περιβάλλοντα χώρο του, γιατί πρόκειται για εξαίρετο μονόροφο κτίριο, δείγμα της πρώτης εποχής των βιομηχανικών κτιρίων της πόλης και δείγμα της ιστορίας της οικοδομικής. Κτίστηκε στα τέλη της δεκαετίας του 1880, το μοναδικό της Θεσσαλονίκης με εμφανή φέρουσα μεταλλική κατασκευή και τοίχους πλήρωσης από πλίνθους που αρχικά ήταν καλυμμένοι με επίχρυσμα.

4. Βυρσοδεψείο Γεωργίου (Ξενοδοχείο Porto Palace). Χαρακτηρισμός με την Απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/925/24792/1994 «Χαρακτηρισμός ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου του Βυρσοδεψείου Γεωργίου επί της οδού 26ης Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη, και ορισμός ζώνης προστασίας» (ΦΕΚ 438B/9-6-1994). Χαρακτηρίζουμε ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 1469/1950 το Βυρσοδεψείο Γεωργίου, σημερινής ιδιοκτησίας Μαμαδά, επί της οδού 26ης Οκτωβρίου στην Θεσσαλονίκη, διότι πρόκειται για ένα από τα παλαιότερα βυρσοδεψεία της Θεσσαλονίκης (1914) σημαντικό για την μελέτη της εξέλιξης της Βιομηχανικής αρχιτεκτονικής. Επίσης ορίζουμε ζώνη προστασίας τα όρια ιδιοκτησίας του οικοπέδου για την ανάδειξη και προβολή του διατηρητέου κτιρίου.

3.5. Οικιστική Ανάπτυξη και Παραγωγικές δραστηριότητες

Στην περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου, της ζώνης άμεσης επιρροής, απουσιάζει η χρήση της κατοικίας ενώ συναντώνται χρήσεις τουρισμού-αναψυχής και κεντρικών λειτουργιών πόλης (εμπόριο, επιχειρήσεις, γραφεία, διοικητικές υπηρεσίες κ.α.). Στην εκτός σχεδίου περιοχή και στο τμήμα κάτω από την 26^η Οκτωβρίου υπάρχουν κάποιες μικρές παραγωγικές μονάδες αλλά και αυτές ακολουθούν μία φθίνουσα πορεία.

3.6. Φυσικό τοπίο στη ζώνη άμεσης επιρροής

Στη ζώνη άμεσης επιρροής, η παρουσία αδόμητου χώρου είναι σαφώς μεγαλύτερη στο τμήμα της εκτός σχεδίου περιοχής καθώς η τοπιογραφία της περιοχής συνίσταται στην εναλλαγή κτιριακών εγκαταστάσεων (εμπορικών κυρίως) και αδόμητων επιφανειών. Αυτές οι ημιφυσικές εκτάσεις συνιστούν πλέον χερσότοπους με χαμηλή βλάστηση οι οποίες αποτελούν περισσότερο περιοχές προς δόμηση παρά διαμορφώνουν νησίδες φυσικού τοπίου. Όλα τα παραπάνω συνηγορούν στον χαρακτηρισμό της συγκεκριμένης περιοχής ως υποβαθμισμένης.

Ο πλησιέστερος στην περιοχή μελέτης, κλάδος του υδρογραφικού δικτύου, βρίσκεται στο όριο της χερσαίας ζώνης του λιμανιού, και αποτελεί αποστραγγιστικό αυλάκι που συλλέγει τα ύδατα και καταλήγει στο σημαντικότερο υδάτινο αποδέκτη της ευρύτερης περιοχής, τον χείμαρρο Δενδροποτάμου. Η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας θα υλοποιήσει έργο εξυγίανσης της έκτασης μεταξύ των πρώην βυρσοδεψείων και του Δενδροποτάμου, σε μια προσπάθεια να αναγεννηθεί σταδιακά η περιοχή, αναμορφώνοντας ένα μεγάλο μέρος του δυτικού παράκτιου μετώπου. Στο πλαίσιο του έργου, αμέσως μετά την απομάκρυνση του

αμιάντου, σκουπιδιών, τοξικών αποβλήτων, στάσιμων νερών και λάσπης, μεταξύ της περιοχής των βυρσοδεψείων και του Δενδροποτάμου, θα πραγματοποιηθούν και κατεδαφίσεις παλιών ετοιμόρροπων κτιρίων μέσα σε οικόπεδα στην ευρύτερη περιοχή. Στη επόμενο στάδιο οι παρεμβάσεις θα συνεχιστούν στο ρέμα δίπλα από τα πρώην βυρσοδεψεία, που χρήζει επειγόντως αποκατάστασης και καθαρισμού, γιατί έχει λύματα, βρωμιές και λάσπη από τα τοξικά απόβλητα, ενώ σειρά θα πάρει η λίμνη που υπάρχει στην περιοχή και έχει σχηματιστεί από υγρά απόβλητα.

Ακολούθως παρεμβάσεις θα γίνουν και στις εκβολές του Δενδροποτάμου, ενώ θα προχωρήσει η εξυγίανση και η αποκατάσταση του υπεδάφους και του υπόγειου νερού σε μια περιοχή 600 στρεμμάτων των δήμων Θεσσαλονίκης, Αμπελοκήπων - Μενεμένης και Δέλτα. Σε ό,τι αφορά, άλλωστε, τα υπόγεια ύδατα που έχουν επιβαρυνθεί περιβαλλοντικά, προβλέπεται μια επί τόπου διαδικασία (in situ) κατά την οποία ειδικά κοντέινερ με αντλίες θα συγκεντρώνουν τα υπόγεια ύδατα, θα διενεργούν τον καθαρισμό τους και θα τα οδηγούν και πάλι στο περιβάλλον.

3.7. Υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα βασικά δίκτυα υποδομής στη ζώνη άμεσης επιρροής

3.7.1. Οδικό δίκτυο

Το συγκρότημα κτιρίων «THESSIS» βρίσκεται πάνω στην οδική αρτηρία της 26^{ης} Οκτωβρίου που αποτελεί και το σημαντικότερο οδικό άξονα της ζώνης άμεσης επιρροής. Το υπόλοιπο οδικό δίκτυο της ζώνης άμεσης επιρροής αποτελείται από τοπικές οδούς, που είναι ασφαλτοστρωμένοι. Εκκρεμεί η διάνοιξη των δρόμων στο τμήμα του εγκεκριμένου σχεδίου που δεν έχει ακόμα εφαρμοστεί. Με την ένταξη στο σχέδιο και του υπόλοιπου τμήματος της ζώνης άμεσης επιρροής θα δημιουργηθεί και το προβλεπόμενο οδικό δίκτυο για την εξυπηρέτηση της περιοχής.

Κύριο προγραμματιζόμενο οδικό έργο στο όριο της ζώνης άμεσης επιρροής είναι η «Κάθετος Άξονας 56 — Ολοκλήρωση σύνδεσης αυτοκινητοδρόμου Π.Α.Θ.Ε. και Εγνατίας Οδού με τον 6ο προβλήτα λιμένα Θεσσαλονίκης, και το οδικό δίκτυο της περιοχής Καλοχωρίου» με αναθέτουσα αρχή την ΕΓΑΝΤΙΑ ΟΔΟ ΑΕ. Σκοπός του έργου είναι η ολοκλήρωση της οδικής σύνδεσης τού αυτοκινητοδρόμου Π.Α.Θ.Ε. και της Εγνατίας Οδού με τον 6ο προβλήτα λιμένα Θεσσαλονίκης, μήκους 3,5 χλμ. περίπου, εκ των οποίων τα 1,4 χλμ. είναι ήδη σε κυκλοφορία ενώ η κατασκευή της είχε αρχίσει σε προγενέστερες περιόδους. Η σύνδεση αναπτύσσεται επί οδογέφυρας αμφίδρομης κατεύθυνσης, κατά το μεγαλύτερο της τμήμα. Παράλληλα, αναβαθμίζεται μέρος του τοπικού οδικού δικτύου στη βιομηχανική περιοχή του Καλοχωρίου, αποκαθιστώντας τη σύνδεσή του με τον 6ο προβλήτα και τον ΠΑΘΕ. Το κόστος του έργου ανέρχεται σε 74,1 εκατ. ευρώ και χρηματοδοτείται από το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Υποδομές Μεταφορών, Περιβάλλον και Αειφόρος Ανάπτυξη (2014 – 2020)».

Εικόνα 3.3: Οδική σύνδεση ΠΑΘΕ με τον 6^ο προβλήτα

3.7.2. Μεταφορικό δίκτυο δημοσίων συγκοινωνιών

Σήμερα οι δημόσιες συγκοινωνίες στη Θεσσαλονίκη αποτελούνται μόνο από λεωφορειακές γραμμές του ΟΑΣΘ, που εξυπηρετούν όλο το ΠΣΘ και αρκετούς περιαστικούς οικισμούς. Επομένως, η πρόσβαση από και προς τις περιοχές που βρίσκονται εντός της ζώνης άμεσης επιρροής πραγματοποιείται αποκλειστικά μέσω της αστικής συγκοινωνίας των λεωφορειακών γραμμών. Οι γραμμές που εξυπηρετούν τη ζώνη άμεσης επιρροής και κάνουν στάσεις για την εξυπηρέτηση του επιβατικού κοινού, διέρχονται από την 26^η Οκτωβρίου. Συγκεκριμένα, οι λεωφορειακές γραμμές που εξυπηρετούν τη ζώνη άμεσης επιρροής, είναι οι εξής:

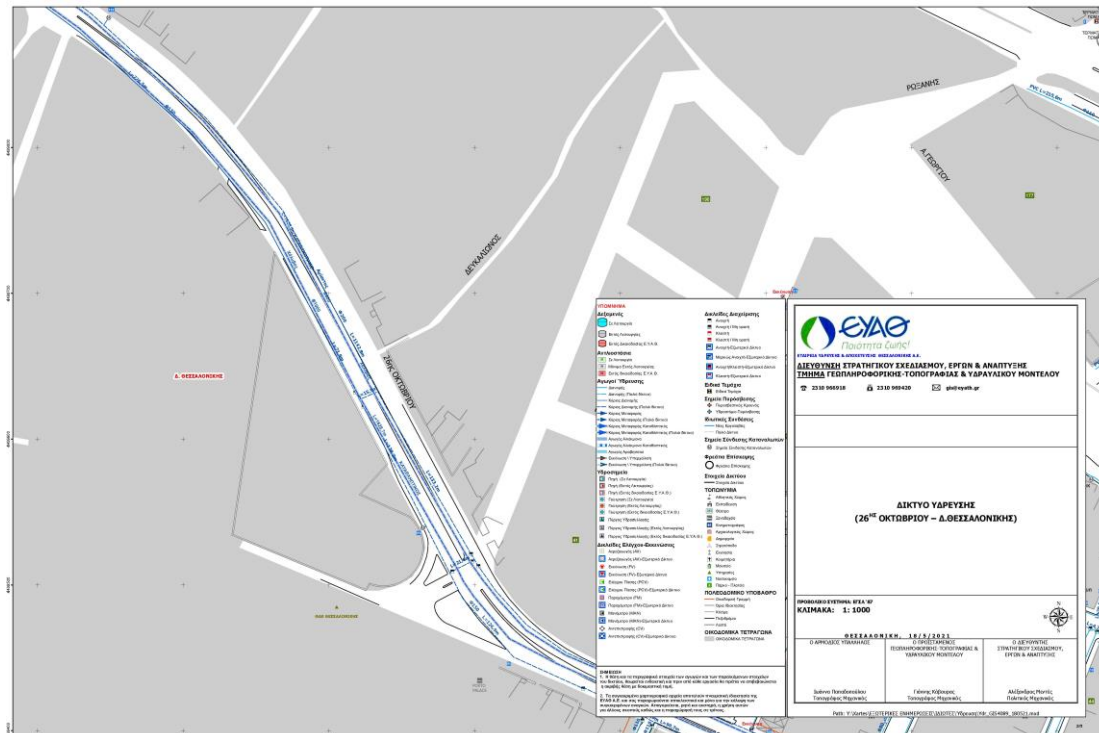
31: Βουλγαρη - ΚΤΕΛ

40: Ν.Σ.Σταθμός - Καλοχώρι

Ειδικότερα όσον αφορά την περιοχή παρέμβασης, η σύνδεσή της με την αστική συγκοινωνία γίνεται από τις πλησιέστερες στάσεις “Βυρσοδεψείο» και «Σφαγεία». Η σύνδεση με άλλα μέσα μεταφορών όπως είναι ο σταθμός των ΚΤΕΛ Μακεδονία και ο σιδηροδρομικός σταθμός γίνεται είτε με τα παραπάνω δρομολόγια ενώ για το Αεροδρόμιο “Μακεδονία” γίνεται με μετεπιβίβαση σε κάποια άλλη γραμμή.

3.7.3. Δίκτυο ύδρευσης

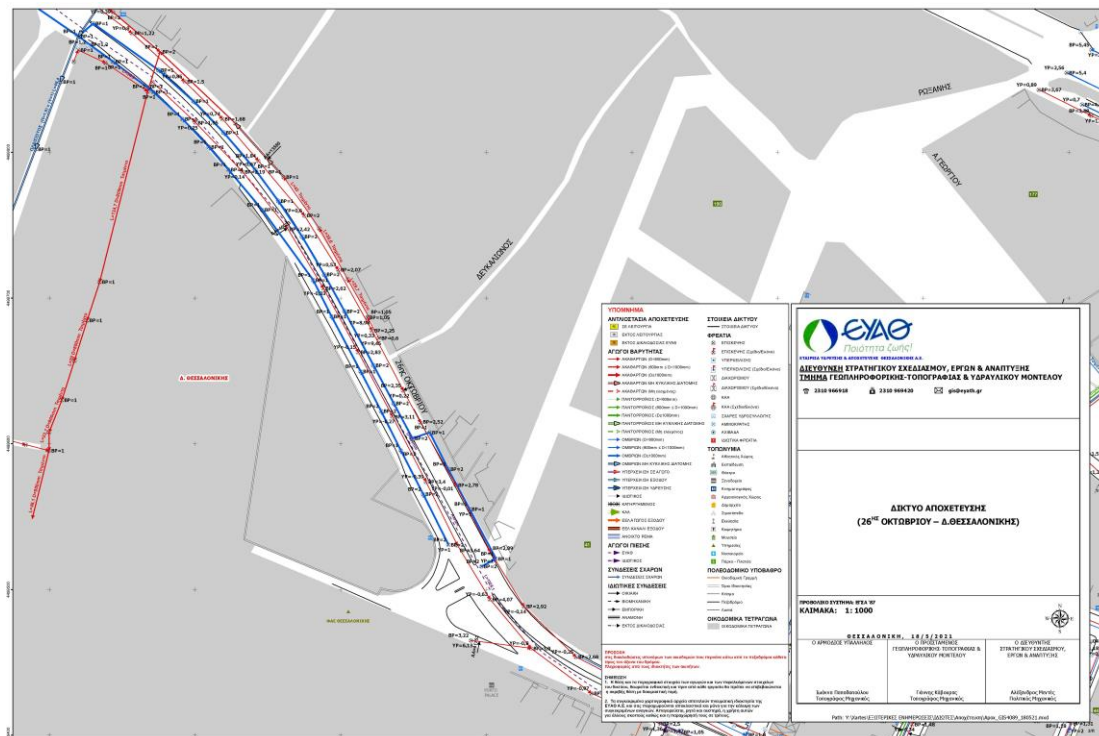
Η περιοχή μελέτης εξυπηρετείται από το δίκτυο ύδρευσης της ΕΥΑΘ. Οι αγωγοί της ύδρευσης είναι του παλιού δικτύου και διατρέχουν την 26^η Οκτωβρίου όπως φαίνεται και στο διάγραμμα που ακολουθεί. Πρόκειται για καταθλιπτικούς αγωγούς διπλού τοιχώματος Φ200 και Φ1000.



Εικόνα 3.4: Δίκτυο ύδρευσης ΕΥΑΘ

3.7.4. Δίκτυο αποχέτευσης

Η περιοχή μελέτης εξυπηρετείται από το δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων και ακαθάρτων της ΕΥΑΘ. Οι αγωγοί βαρύτητας των ομβρίων και ακαθάρτων διατρέχουν την 26^η Οκτωβρίου όπως φαίνεται και στο διάγραμμα που ακολουθεί.



Εικόνα 3.5: Δίκτυο αποχέτευσης ΕΥΑΘ

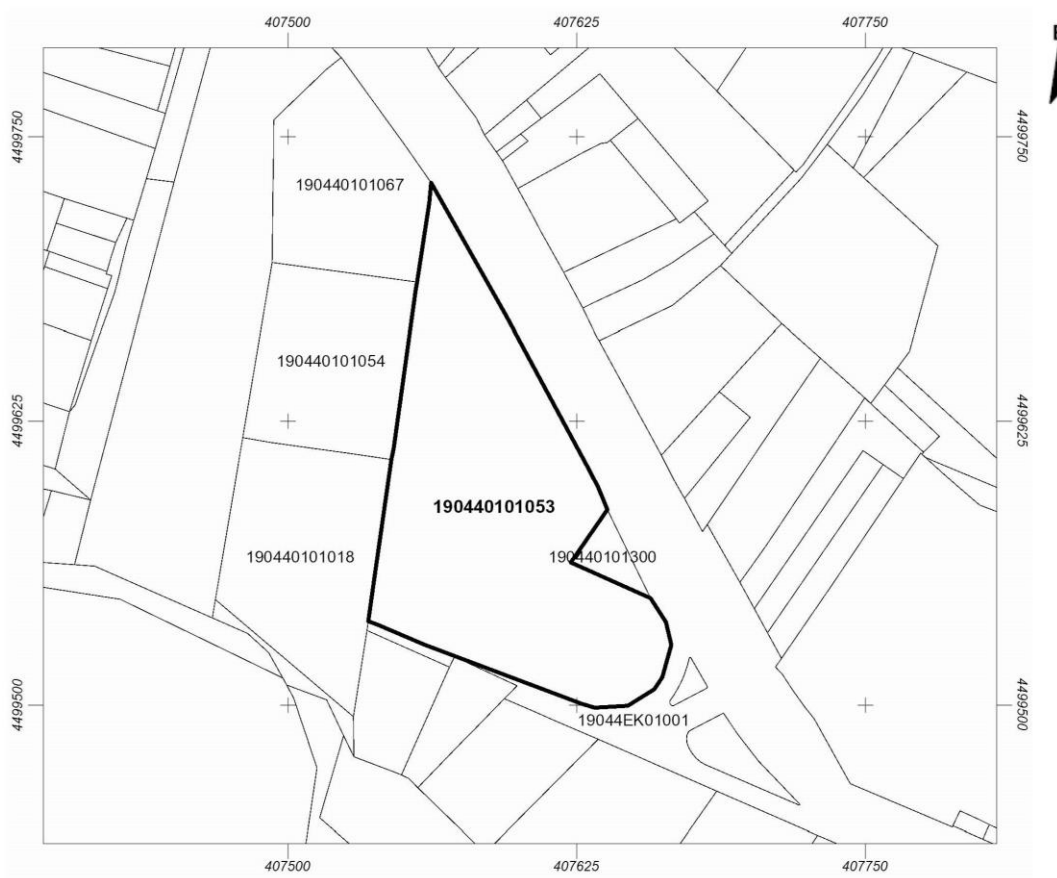
3.8. Συγκρούσεις χρήσεων γης στην περιοχή μελέτης

Στην ζώνη άμεσης επιρροής της μελέτης δεν καταγράφονται έντονες συγκρούσεις χρήσεων επειδή απουσιάζει η χρήση της κατοικίας που «ενοχλείται» τις περισσότερες φορές από την ύπαρξη οχλουσών χρήσεων όπως η αναψυχή. Γενικότερα δεν παρατηρείται η συνύπαρξη ιδιαίτερα ασύμβατων χρήσεων ώστε να προκαλείται όχληση.

Όσον αφορά την περιοχή επέμβασης, μετά την απομάκρυνση από τον χώρο του Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων, η θεσμοθετημένη χρήση έχει δημιουργήσει ανυπέρβλητα προβλήματα στην ανάπτυξη, συντήρηση και ενεργειακή αναβάθμιση του Συγκροτήματος Κτιρίων «THESSIS». Η συγκεκριμένη αντινομία είναι και ο βασικός λόγος εκπόνησης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου ώστε να μπορέσει το Κτιριακό Συγκρότημα «THESSIS» να αξιοποιηθεί περαιτέρω, συμβάλλοντας και αυτό με την σειρά του, στην ανάδειξη της περιοχής ως υπεροπικού πόλου ανάπτυξης για την πόλη της Θεσσαλονίκης.

3.9. Ιδιοκτησιακό καθεστώς στην περιοχή μελέτης

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς στη ζώνη άμεσης επιρροής αφορά σχεδόν στον σύνολό της ιδιοκτησίες ιδιωτών, εκτός από τη έκταση του λιμανιού που ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο και των Δημοτικών Σφαγείων που ανήκουν στο Δήμο Θεσσαλονίκης. Το μέγεθος των γηπέδων θεωρείται μεγάλο ειδικά στην εκτός σχεδίου περιοχή στο τμήμα κάτω από την 26^{ης} Οκτωβρίου.



Εικόνα 3.6: Απόσπασμα Κτηματολογικού διαγράμματος της περιοχής μελέτης

Το ακίνητο της περιοχής επέμβασης συνιστά ενιαία ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 190440101053. Το κτηματογραφούμενο εμβαδόν της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με το Ελληνικό Κτηματολόγιο, είναι 15.047 τ.μ. το οποίο είναι εντός της επιτρεπόμενης απόκλισης από εμβαδόν του τίτλου. Το συγκεκριμένο ακίνητο αποτελεί ιδιοκτησία της Ανώνυμης Εταιρείας «Λ. Μωυσίδης - Ο. Εγγλέζος» σε ποσοστό 55% ενώ μικρότερα ποσοστά ιδιοκτησίας έχουν μία σειρά Νομικών και Φυσικών Προσώπων.

3.10. Δομημένο Περιβάλλον και Ανάλυση Κτιριακού Αποθέματος

Η ζώνη άμεσης επιρροής είναι σε μεγάλο ποσοστό δομημένη, ειδικότερα η εντός του εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή. Η ζώνη άμεσης επιρροής αποτελεί περιοχή ανάπτυξης δραστηριοτήτων κυρίως του τριτογενούς τομέα υπερτοπικού χαρακτήρα που εξυπηρετεί το σύνολο της μητροπολιτικής περιοχής Θεσσαλονίκης. Το κτιριακό απόθεμα της περιοχής χαρακτηρίζεται καινούργιο με το μεγαλύτερο ποσοστό των κτιρίων να είναι ηλικίας 20ετών και κάτω. Η μορφή και η γεωμετρία των κτιρίων δεν ακολουθεί κοινούς κανόνες αλλά καθορίζεται από την χρήση του κτιρίου. Ο τρόπος κατασκευής ως επί το πλείστον είναι ο συμβατικός τρόπος κατασκευής των κτιρίων κυρίως όσον αφορά τον σκελετό. Στην εκτός σχεδίου περιοχή της ζώνης άμεσης επιρροής το κτιριακό απόθεμα είναι σε πολύ κακή κατάσταση με αρκετά κτίρια ερειπωμένα και εγκαταλειμμένα.

4. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ

4.1. Συμπεράσματα Αξιολόγησης

Στο κεφάλαιο αυτό συγκεντρώνονται σε συνθετική μορφή τα βασικά δεδομένα και προβλήματα τόσο του φυσικού όσο και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, που έχουν καταγραφεί στους επιμέρους τομείς και έχουν θιγεί στα προηγούμενα κεφάλαια της ανάλυσης. Ειδικότερα η συνθετική αξιολόγηση περιλαμβάνει την αξιολόγηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών, την αξιολόγηση θεμάτων και προβλημάτων χωροταξικού και πολεοδομικού επιπέδου, την αξιολόγηση δεδομένων περιβαλλοντικού χαρακτήρα, την αξιολόγηση της κυκλοφοριακής θεώρησης, καθώς και την αξιολόγηση άλλων παραμέτρων που επηρεάζουν τόσο την περιοχή επέμβασης όσο και της ζώνης άμεσης επιρροής αυτής.

4.1.1. Αξιολόγηση χωροταξικών και πολεοδομικών δεδομένων

Τα σημαντικότερα δεδομένα της ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης, της χωροταξικής διάρθρωσης και των τάσεων που σχετίζονται με την περιοχή επέμβασης, τη ζώνη άμεσης επιρροής και την ευρύτερη περιοχή μελέτης, έχουν ως εξής:

1. Στο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης η Θεσσαλονίκη αποτελεί «μητροπολιτικό κέντρο», που αντιστοιχεί στον πρώτο κατά ιεράρχηση πόλο ανάπτυξης της ηπειρωτικής χώρας, και επιδιώκεται η ενίσχυση του ρόλου της Θεσσαλονίκης, ως πολιτιστικής μητρόπολης, ως σημαντικού ιστορικού και διαχρονικού κέντρου της Μεσογείου και ως πόλου τουρισμού και αναψυχής.
2. Όλα τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που έχουν εκπονηθεί και εγκριθεί, κανένα από αυτά δεν επηρεάζει την περιοχή παρέμβασης ούτε εμπεριέχει κατευθύνσεις για δραστηριότητες που φιλοξενούνται σε αυτήν.
3. Στο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, η Θεσσαλονίκη αποτελεί κέντρο πρώτου επιπέδου και επισημαίνεται η σημασία της ενίσχυσης του μητροπολιτικού της ρόλου, έτσι ώστε μαζί με την ευρύτερη περιοχή να αποτελέσουν ένα μεγάλο πόλο με σκοπό να λειτουργήσει ως υποστηρικτικός και οργανωτικός πόλος διασυνοριακής συνεργασίας με προοπτική να αποκτήσει και τις αναγκαίες δομές πολιτικής και διοικητικής υποστήριξης για την ανάπτυξη του ανασυγκροτούμενου βαλκανικού χώρου.
4. Στο αναθεωρημένο ΓΠΣ Δ. Θεσσαλονίκης, το οποίο βρίσκεται στην τελευταία φάση πριν την έγκρισή του, η περιοχή επέμβασης του Συγκροτήματος Κτιρίων «THESSIS» εντάσσεται στην Π.Ε. 10 με προτεινόμενες χρήσεις των Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. 59/2018.
5. Η θέση της περιοχής επέμβασης, την καθιστά άμεσα προσβάσιμη από το κέντρο του ΠΣΘ ενώ είναι εύκολη και η σύνδεσή της με τα αναπτυξιακά και μεταφορικά δίκτυα τοπικής και υπερτοπικής σημασίας.

6. Η οδική υποδομή που εξυπηρετεί την περιοχή επέμβασης είναι ικανή να υποστηρίξει τον εν δυνάμει υπερτοπικό ρόλο της ευρύτερης περιοχής. Η επικείμενη οδική και σιδηροδρομική σύνδεση του λιμανιού θα αναβαθμίσει ακόμα περισσότερο την σημασία της ευρύτερης περιοχής.
7. Το κτιριακό απόθεμα του Συγκροτήματος Κτιρίων «THESSIS» είναι πλήρως αξιοποιήσιμο με ένα σχετικά μικρό επενδυτικό κόστος.
8. Η ζώνη άμεσης επιρροής του Συγκροτήματος Κτιρίων «THESSIS» αποτελεί περιοχή ανάπτυξης δραστηριοτήτων κυρίως του τριτογενή τομέα, υπερτοπικού χαρακτήρα που εξυπηρετεί τόσο το σύνολο του ΠΣΘ όσο τις δυτικές περιφερειακές περιοχές της Θεσσαλονίκης. Ο μετασχηματισμός της περιοχής ξεκίνησε στη δεκαετία του 1990 μετά το σταδιακό κλείσιμο και την απομάκρυνση των περισσότερων παραγωγικών μονάδων.
9. Η χρήση που κυριαρχεί στη ζώνη άμεσης επιρροής είναι κυρίως οι χρήσεις λιανικού εμπορίου, τουρισμού – αναψυχής και παροχής υπηρεσιών, ενώ απουσιάζει η χρήση της κατοικίας.
10. Η ζώνη άμεσης επιρροής δεν περιλαμβάνει κάποια προστατευόμενη περιοχή και δεν αποτελεί αξιόλογο φυσικό περιβάλλον.
11. Η ζώνη άμεσης επιρροής και ειδικότερα τα τμήματα επί της 26^{ης} Οκτωβρίου είναι επιβαρημένα τόσο ως προς το συνολικό θόρυβο όσο και ως προς το νυχτερινό θόρυβο των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος.
12. Εντός της ζώνης άμεσης επιρροής βρίσκονται αρκετά νεότερα μνημεία με σημαντικότερο το βιομηχανικό συγκρότημα ΦΙΞ.
13. Το κτιριακό απόθεμα στη ζώνη άμεσης επιρροής, με εξαίρεση τα κηρυγμένα μνημεία, χαρακτηρίζεται ως σχετικά καινούργιο με το μεγαλύτερο ποσοστό των κτιρίων να είναι ηλικίας 20 ετών και κάτω.
14. Η ζώνη άμεσης επιρροής αναπτύσσεται στο δυτικό όριο του εγκεκριμένου σχεδίου της Θεσσαλονίκης και στην εκτός σχεδίου περιοχή. Το εκτός σχεδίου τμήμα της ζώνης αποτελεί περιοχή προς ένταξη στο σχέδιο.
15. Η ευρύτερη περιοχή μελέτης συνδέεται με σημαντικά μεταφορικά δίκτυα υπερτοπικής σημασίας όπως είναι η Εγνατία Οδός και ο οδικός άξονας ΠΑΘΕ, καθιστώντας την εύκολα προσβάσιμη.
16. Η πρόσβαση με δημόσιες συγκοινωνίες από και προς τις περιοχές που βρίσκονται εντός της ζώνης άμεσης επιρροής πραγματοποιείται αποκλειστικά μέσω των λεωφορειακών γραμμών της αστικής συγκοινωνίας. Οι λεωφορειακές γραμμές που συνδέουν τις επιμέρους περιοχές της ζώνης άμεσης επιρροής με το κέντρο του ΠΣΘ αλλά και με τις λοιπές περιοχές της ευρύτερης περιοχής μελέτης διέρχονται από την 26^η Οκτωβρίου.

17. Η ευρύτερη περιοχή μελέτης εντάσσεται στη Χωρική Ενότητα Μητροπολιτικού Κέντρου και συγκεκριμένα στην Υποενότητα του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης.
18. Οι κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού που σχετίζονται με τη Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης (ΜΠΘ) και αφορούν στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, όπως παρουσιάζονται στο ΠΧΠ Κεντρικής Μακεδονίας, είναι οι εξής:
 - Ενιαίος πολεοδομικός ανασχεδιασμός των δυτικών περιοχών της Μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης, με σκοπό την εξασφάλιση της συνέχειας του αστικού ιστού και την εξασφάλιση κεντρικών λειτουργιών και ελεύθερων δημόσιων χώρων, σε συνδυασμό με αναπλάσεις, περιμετρικά, για την προστασία των οικιστικών εκτάσεων.
 - Επίλυση των ζητημάτων αλλαγής χρήσης των κτιρίων σε συνδυασμό με την ενεργειακή αναβάθμιση των κτισμάτων.
 - Στρατηγικός ανασχεδιασμός του θαλάσσιου μετώπου, από την περιοχή του Εθνικού Πάρκου έως και την Επανομή, με σκοπό την προστασία του, την αποκατάσταση και ανάδειξή του, την εξασφάλιση της συνέχειας και προσβασιμότητάς του, και με μέριμνα για τη μη διατάραξη της φυσικής ακτογραμμής.

4.1.2. Αξιολόγηση αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών

Για την ευρύτερη περιοχή μελέτης και την περιοχή επέμβασης, οι αναπτυξιακές δυνατότητες και προοπτικές, καθώς και τα δεδομένα προγραμματικού πλαισίου μπορούν να συνοψιστούν ως εξής:

1. Ο Δήμος Θεσσαλονίκης αποτελεί τον μεγαλύτερο πληθυσμιακά Δήμο της Π.Ε. Θεσσαλονίκης. Αντίστοιχα, η Δημοτική Ενότητα Θεσσαλονίκης αποτελεί πληθυσμιακά το 97% του Δ. Θεσσαλονίκης με το υπόλοιπο 3% να ανήκει στη Δ.Ε. Τριανδρίας.
2. Τη δεκαετία 2001-2011 ο πληθυσμός του Δήμου Θεσσαλονίκης σημείωσε μεγάλη μείωση, της τάξης του 18,12% του μόνιμου πληθυσμού του. Πρόκειται για μία σημαντική μείωση των μόνιμων κατοίκων του Δ. Θεσσαλονίκης, που στη δεκαετία της οικονομικής ανάπτυξης απομακρύνθηκαν από την πόλη αναζητώντας στα προάστια βελτίωση στην ποιότητα της ζωής τους.
3. Ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου Θεσσαλονίκης ανέρχεται σε 325.182 άτομα. Υπάρχει υπεροχή των γυναικών έναντι των αντρών στη σύνθεση του πληθυσμού του Δήμου κατά φύλο, αφού οι γυναίκες αποτελούν το 54,34% του πληθυσμού, ενώ οι άντρες το 45,66%.

4. Στη Δημοτική Ενότητα Θεσσαλονίκης από την κατανομή του πληθυσμού κατά ομάδες ηλικιών στην απογραφή του 2011, φαίνεται ότι οι πολυπληθέστερες ηλικιακές ομάδες είναι κατά σειρά οι +65, 25-39 και 40-54 ετών.
5. Ο δείκτης γήρανσης, μεταξύ της δεκαετίας 2001-2011, σημείωσε μεγάλη αύξηση σε όλα τα εξεταζόμενα χωρικά σύνολα της ευρύτερης περιοχής μελέτης. Ειδικότερα, το 2011 για τη Δημοτική Ενότητα Θεσσαλονίκης ήταν πολύ υψηλός με 2,06 ενώ του ΠΣΘ ήταν 1,22 και της Π.Ε. Θεσσαλονίκης ήταν 1,14.
6. Το ποσοστό του πληθυσμού του Δήμου Θεσσαλονίκης που είναι Έλληνες υπήκοοι, ανέρχεται σε 92,22% ενώ το 7,78% έχει ξένη υπηκοότητα. Από αυτούς που έχουν ξένη υπηκοότητα, μόνο το 15,41% προέρχεται από χώρες της ΕΕ, ενώ το υπόλοιπο 84,59% από τρίτες χώρες ή άγνωστης υπηκοότητας.
7. Στο επίπεδο εκπαίδευσης του μόνιμου πληθυσμού του Δήμου Θεσσαλονίκης, το 30,52% είναι απόφοιτοι Λυκείου, ενώ ιδιαίτερα σημαντικό είναι το ποσοστό όσων ολοκλήρωσαν σπουδές στην τριτοβάθμια εκπαίδευση, που ανέρχεται σε 25,19%. Μόνο ένα ποσοστό 7,19% κατατάσσεται στην κατηγορία «Εγκατέλειψαν το Δημοτικό, αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση» ενώ το 10,70% έχουν αποφοιτήσει από το Γυμνάσιο
8. Στον τριτογενή τομέα απασχολείται η συντριπτική πλειοψηφία, περίπου το 85%, των απασχολούμενων στο Δήμο Θεσσαλονίκης. Στον δευτερογενή τομέα οι απασχολούμενοι πλησιάζουν το 15% ενώ στον πρωτογενή είναι κάτω από το 1%.
9. Στον Δήμο Θεσσαλονίκης το 23,28% των απασχολούμενων είναι άνεργοι με το 27,50% από αυτούς να είναι νεοεισέρχομενοι στην αγορά εργασίας ενώ οι υπόλοιποι είχαν κάποια απασχόληση στο παρελθόν.
10. Το 41,38% του μόνιμου πληθυσμού του Δήμου Θεσσαλονίκης αποτελεί τους οικονομικά ενεργούς και το υπόλοιπο 58,62% οικονομικά μη ενεργούς. Από τους οικονομικά μη ενεργούς, το μεγαλύτερο ποσοστό είναι οι συνταξιούχοι και ακολουθούν οι μαθητές και σπουδαστές.
11. Σε ότι αφορά στους απασχολούμενους της Δημοτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης, η πλειονότητα αυτών και συγκεκριμένα το 67,69% απασχολείται στον ιδιωτικό τομέα, στο δημόσιο τομέα το 23,44%, ενώ το 8,86% δεν απάντησαν.
12. Από το σύνολο των απασχολούμενων του Δήμου Θεσσαλονίκης, πάνω από 80% των εργάζεται εντός των ορίων του Δήμου Θεσσαλονίκης ενώ μόνο για το 19,34% ο δήμος της εργασίας του διαφέρει από αυτόν της διαμονής.
13. Την περίοδο της οικονομικής κρίσης (2011-2019), ο νευραλγικός τομέας του τουρισμού συνέχισε να αναπτύσσεται, με τις αφίξεις να καταγράφουν εντυπωσιακή αύξηση της τάξης του 52,96%, για την χωρική ενότητα των Δήμων Θεσσαλονίκης και Παύλου Μελά και οι διανυκτερεύσεις με επίσης εντυπωσιακή άνοδο 50,39%.

14. Αυξητικά κινήθηκε και το ποσοστό πληρότητας των ξενοδοχειακών καταλυμάτων στους Δήμους Θεσσαλονίκης και Παύλου Μελά και από το 46,90% το 2011 ανέβηκε στο 61,50% το 2019.

4.2. Τεκμηρίωση επενδυτικής ταυτότητας, χρήσεων γης και χωρικού προορισμού

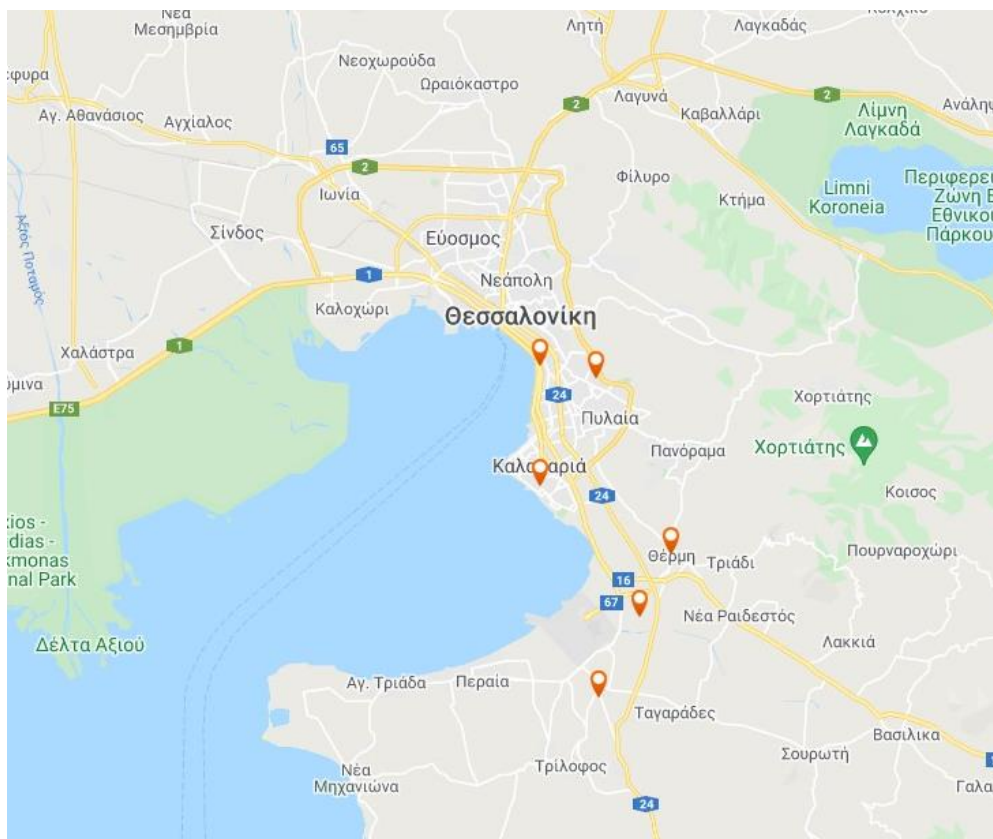
Η περιοχή επέμβασης βρίσκεται στην περιοχή των Σφαγείων του Δήμου Θεσσαλονίκης. Η περιοχή αυτή είναι κεντρική περιοχή εξυπηρέτησης του πληθυσμού της μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης και τόπος μετακίνησης, από και προς, για εργασία, καθώς συγκεντρώνει μια μεγάλη ποικιλία αστικών λειτουργιών με χρήσεις εμπορίου, γραφείων, αναψυχής και τουρισμού.

Στην περιοχή επέμβασης υπάρχει σημαντικό κτιριακό απόθεμα, η περαιτέρω αξιοποίηση και ενεργειακή αναβάθμιση του οποίου κρίνεται αναγκαία, προκειμένου να προσελκύσει ανταγωνιστικές επιχειρηματικές δραστηριότητες και να αποτελέσει σημαντικό πόλο υπερτοπικών υπηρεσιών και δραστηριοτήτων με εμβέλεια και αντίκτυπο στην οικονομική και αστική ζωή της ευρύτερης περιοχής.

Σήμερα υπάρχει συγκεκριμένο επενδυτικό ενδιαφέρον για την αξιοποίηση και επανάχρηση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος της περιοχής επέμβασης με επιλεγμένες μεικτές χρήσεις του τριτογενούς τομέα (γραφεία, εμπορικά καταστήματα, κλπ.) σε συνδυασμό με τη δημιουργία Μονάδας Φροντίδας Ηλικιωμένων. Οι προβλέψεις του ισχύοντος Τοπικού Ρυμοτομικού με τους περιορισμούς που θέτουν, δεν συνάδουν με την αναγκαία ευελιξία που απαιτούν από επιχειρηματική άποψη αυτού του είδους οι χρήσεις, οι οποίες αναπτύσσονται πιο αποδοτικά όταν έχουν μεικτό χαρακτήρα. Η επανάχρηση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος θεωρείται σήμερα παγκοσμίως ως ένα από τα βασικά μέτρα πολεοδομικής πολιτικής κατά τρόπο ώστε να αποφεύγεται, κατά το δυνατόν, η δόμηση σε βάρος φυσικών περιοχών. Αυτή η ανάγκη ευέλικτης επανάχρησης της συγκεκριμένης υφιστάμενης δόμησης καθιστά αναγκαία τη διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης στην περιοχή επέμβασης, λαμβάνοντας υπόψη τον τρόπο με το οποίο αναπτύσσονται σήμερα στο χώρο οι επιχειρηματικές δραστηριότητες, δηλαδή τη στέγαση περισσότερων της μίας χρήσης σε ένα χώρο. Η προτεινόμενη διεύρυνση εξάλλου δεν επιφέρει επιπλέον επιβάρυνση περιβαλλοντική, συγκοινωνιακή κλπ. στη ζώνη άμεσης επιρροής της περιοχής επέμβασης, ενώ αντιθέτως εξασφαλίζει την αναγκαία ζωτικότητα που προσδίδουν οι μεικτές χρήσεις σε αυτούς τους χώρους.

Στην Θεσσαλονίκη, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμού (2011) τα άτομα τα οποία είναι εβδομήντα ετών και άνω ανέρχονται στα 142.431. Συνολικά ο πληθυσμός της Ελλάδας είναι γηρασμένος, ενώ η τάση δημογραφικής γήρανσης αναμένεται να αυξηθεί περαιτέρω στο μέλλον. Σύμφωνα με την έκθεση της Ε.Ε. με τίτλο “The 2015 Ageing Report”, στην Ελλάδα, η ηλικιακή κατηγορία από 65 ετών και άνω θα έχει αύξηση από το 26% το 2013, στο 48% το 2060. Σχετικά με τους άνω των 85 ετών, ο αριθμός τους θα ανέλθει από 0,6 εκατομμύρια το 2013 σε 1,3 εκατομμύρια το 2060. Αντίστοιχα με την δημογραφική γήρανση και τις κοινωνικές αλλαγές, αναμένεται και στη χώρα μας να αυξηθεί το ποσοστό των ηλικιωμένων που ζουν σε κλειστές δομές. Σε επίπεδο Ε.Ε. το σχετικό ποσοστό ηλικίας

65-84 ετών που ζούσαν σε ιδρύματα (νοσηλευτικά ή οίκους ευγηρίας) ήταν 1,7%, ενώ για τα άτομα ηλικίας 85+ το ποσοστό ήταν 12,6%. Ειδικότερα στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με τα στοιχεία της Πανελλήνιας Ένωσης Μονάδων Φροντίδας Ηλικιωμένων, οι ΜΦΗ είναι εγκατεστημένες κατά κύριο λόγο στην ανατολική Θεσσαλονίκη και τα προάστια. Είναι εμφανής η έλλειψη σχετικών δομών και ειδικότερα δομών που να εξυπηρετούν τις δυτικές περιοχές του Πολεοδομικού Συγκροτήματος αλλά και του ιστορικού κέντρου.



Εικόνα 3.7: ΜΦΗ στο ΠΣ Θεσσαλονίκης (www.pemfi.gr)

Συγκεκριμένα ο Φορέας Κίνησης της Διαδικασίας του Ε.Π.Σ. η «Λ. ΜΩΥΣΙΔΗΣ - Ο. ΕΓΛΕΖΟΣ» Α.Ε. Τουριστικών Εργοληπτικών και Εμπορικών Επιχειρήσεων, έχει εκπονήσει μελέτη για τη δημιουργία Μονάδας Φροντίδας Ηλικιωμένων στο κτίριο Α, του Συγκροτήματος Κτιρίων «THESSIS». Σήμερα στο χώρο αυτό στεγάζεται η ΦΑΕ Θεσσαλονίκης με τη μίσθωση να λήγει ως το τέλος του τρέχοντος έτους. Σύμφωνα με τη μελέτη η δυναμικότητα της μονάδας θα είναι για φιλοξενία 81 ατόμων, σε 6 δίκλινα και 23 τρίκλινα δωμάτια. Η ΜΦΗ θα εστιάζει στην παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών σε ηλικιωμένα άτομα καθώς και σε άτομα με αναπηρία, παρέχοντας εξατομικευμένη φροντίδα.

Η Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων θα απασχολεί 23 άτομα, οι οποίοι θα εργάζονται σε 3 βάρδιες. Αναλυτικά οι εργαζόμενοι με τις ειδικότητες τους θα είναι οι εξής:

- Δύο (2) Προϊστάμενοι
- Ένας (1) Ιατρός παθολόγος
- Έντεκα (11) Κοινωνικοί φροντιστές

- Ένας (1) Φυσικοθεραπευτής
- Ένας (1) Ψυχολόγος
- Δύο (2) Υπάλληλοι καθαριότητας
- Ένας (1) Υπάλληλος λογιστηρίου
- Ένας (1) Υπάλληλος στην υποδοχή
- Δύο (2) Προσωπικό φύλαξης
- Ένας (1) Οδηγός

Το κτίριο Α μετά την απαραίτητη μετασκευή του θα αποτελείται από:

- Ισόγειο που θα στεγάσει τις διοικητικές υπηρεσίες, εστιατόριο, χώρο προβολής ταινιών, γυμναστήριο, κλπ
- Πρώτο όροφο που θα στεγάσει τα δωμάτια των φιλοξενουμένων
- Πράσινο δώμα
- Χώρο Στάθμευσης αυτοκινήτων

Το σύνολο της επένδυσης της «Λ. ΜΩΥΣΙΔΗΣ - Ο. ΕΓΛΕΖΟΣ» Α.Ε. Τουριστικών Εργοληπτικών και Εμπορικών Επιχειρήσεων, για τη δημιουργία της Μονάδας Φροντίδας Ηλικιωμένων, ανέρχεται στο ποσό των 468.000€.

4.3. Διατύπωση βασικών αρχών προτεινόμενης λύσης

Σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές, τα Ε.Π.Σ. οφείλουν να εναρμονίζονται με τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό. Βασικές κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού που αφορούν την περιοχή επέμβασης και πρέπει να ληφθούν υπόψη από το προτεινόμενο Ε.Π.Σ. είναι η αναγκαιότητα επίλυσης των ζητημάτων αλλαγής χρήσης των κτιρίων σε συνδυασμό με την αξιοποίηση και ενεργειακή αναβάθμιση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος.

Η βασική αρχή της προτεινόμενης λύσης είναι η εναρμόνιση των χρήσεων γης στην περιοχή επέμβασης με τις προτεινόμενες χρήσεις του υπό αναθεώρηση Γ.Π.Σ. του Δήμου Θεσσαλονίκης, που βρίσκεται στο τελευταίο στάδιο της έγκρισης. Η λύση βασίζεται στην ανάπτυξη μεικτών χρήσεων του τριτογενούς τομέα, οι οποίες δεν είναι συγκρουόμενες μεταξύ τους. Η παραπάνω προτεινόμενη βασική αρχή δίνει επενδυτική ευελιξία για την αξιοποίηση των υφιστάμενων κτιρίων, χωρίς επιπλέον δόμηση.

Ο προτεινόμενος σχεδιασμός εστιάζει αποκλειστικά στη διατήρηση και αξιοποίηση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος χωρίς να προσθέτει επιπλέον δόμηση στην περιοχή επέμβασης. Επισημαίνεται ότι η επανάχρηση και χωροθέτηση νέων δραστηριοτήτων σε περιοχές δομημένων εκτάσεων αποτελεί βασική στρατηγική της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης. Ειδικότερα, η επανάχρηση κτιρίων στα κέντρα των πόλεων συνιστά μια πολιτική μέσω της οποίας προωθείται η συνεκτική ανάπτυξη, η μείωση της ζήτησης για μεγάλο μήκος μετακινήσεις και η μείωση της ζήτησης για κατανάλωση φυσικής γης. Καθώς η

βιώσιμη αστική ανάπτυξη πρεσβεύει, μεταξύ άλλων, την εξοικονόμηση και ορθή χρήση της αστικής-δομημένης γης, η επανάχρηση παλαιότερων δομημένων εκτάσεων, θεωρείται μια αποδοτική πολιτική για την προστασία του περιβάλλοντος και την εξοικονόμηση φυσικών πόρων, καθώς επαναφέρει στις περιοχές αυτές ωφέλιμες χρήσεις, δηλαδή χρήσεις που ικανοποιούν τις τοπικές ανάγκες, και παράλληλα συμβάλλει στην εξοικονόμηση σοβαρών εκτάσεων της υπαίθρου από την ανάπτυξη και την περαιτέρω δόμηση.

5. ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

5.1. Χωρικός προορισμός – Προτεινόμενες χρήσεις γης

Λαμβάνοντας υπόψη τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό, και το υπό αναθεώρηση Γ.Π.Σ. του Δήμου Θεσσαλονίκης, η περιοχή επέμβασης προτείνεται να αποτελέσει **υπερτοπικής κλίμακας συγκρότημα ανάπτυξης υπηρεσιών και δραστηριοτήτων** με συνδυασμό χρήσεων (γραφεία, εμπορικά καταστήματα, μονάδα πρόνοιας, κλπ), **με την επανάχρηση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος χωρίς επιπλέον δόμηση**. Οι προτεινόμενες χρήσεις γης στην περιοχή επέμβασης είναι των **Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης-Πολεοδομικού Κέντρου**, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. 59/2018, με την προσθήκη των **Συνεργείων επισκευής αυτοκινήτων (19.1)**, για να καλύπτονται όλες οι υφιστάμενες και σχεδιαζόμενες χρήσεις. Η δυνατότητα προσθήκης μίας επιπλέον χρήσης στα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια δόθηκε με τον Ν.4759/2020 και συγκεκριμένα την παράγραφο 1 του άρθρου 44.

Ο χωρικός προορισμός και η επιδιωκόμενη ανάπτυξη της περιοχής επέμβασης δεν ανατρέπουν τις κατευθύνσεις για την πολεοδομική και χωροταξική λειτουργία της ευρύτερης περιοχής, αλλά απεναντίας τις ενισχύουν. Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό η περιοχή επέμβασης θα αποκτήσει τη δυνατότητα χωροθέτησης υπερτοπικής εμβέλειας μεικτών δραστηριοτήτων και υπηρεσιών, σε συνάρτηση με το διαμορφωμένο επενδυτικό σχέδιο. Οι προτεινόμενες χρήσεις γης είναι συναφείς με τους αναπτυξιακούς στόχους του υπερκείμενου σχεδιασμού και κρίνεται ότι θα συμβάλλουν στη στήριξη και ενίσχυση του μητροπολιτικού ρόλου της Θεσσαλονίκης μέσω της προσφοράς εξειδικευμένων και υψηλής ποιότητας υπηρεσιών, στην ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και στην ανάδυση νέων ανταγωνιστικών τομέων, στην υλοποίηση επενδύσεων με στόχο την παραγωγή προϊόντων και υπηρεσιών βασισμένων στη γνώση και στην ενθάρρυνση της δημιουργίας πόλων έρευνας και καινοτομίας.

Ειδικότερα, το επενδυτικό σχέδιο του Συγκροτήματος Κτιρίων «THESSIS» προβλέπει την ενεργειακή αναβάθμιση όλων των κτιρίων και την μετατροπή του Κτιρίου Α σε Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων, που θα είναι σε θέση να παράσχει υψηλού επιπέδου υπηρεσίες, οι οποίες απευθύνονται πρωτίστως στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, και ταυτόχρονα θα δημιουργήσουν άμεσα νέες θέσεις εργασίας. Κρίσιμο στοιχείο για το συγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο αποτελεί η κομβική θέση της περιοχής επέμβασης η οποία είναι άμεσα προσβάσιμη, μέσω της 26^{ης} Οκτωβρίου, από όλες τις περιοχές της πόλης, και στον ευρύτερο περιφερειακό και διαπεριφερειακό χώρο μέσω του ΠΑΘΕ και της Εγνατίας Οδού. Με το συγκεκριμένο σχέδιο θα δημιουργηθεί μια υπεραξία, για το σύνολο του ΠΣΘ, σηματοδοτώντας την εφαρμογή διεθνών πρακτικών βιώσιμης αστικής ανάπτυξης, όπου το κτιριακό απόθεμα επαναχρησιμοποιείται και δεν καταναλώνεται ελεύθερος χώρος.

5.2. Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

Η πρόταση του Ε.Π.Σ. για την περιοχή επέμβασης προβλέπει την επανάχρηση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος **χωρίς επιπλέον δόμηση**, οπότε και οι όροι και περιορισμοί δόμησης παραμένουν ως έχουν, σύμφωνα με την Υ.Α. «Έγκριση Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου στην εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του

Δήμου Θεσσαλονίκης για τον καθορισμό χώρου Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού» (ΦΕΚ 1009Δ/23-11-1995).

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που προτείνονται για το σύνολο της περιοχής επέμβασης είναι οι εξής:

- Συντελεστής δόμησης: 0,85.
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 70%.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 9,5μ.
- Σε περίπτωση κατεδάφισης υφιστάμενων κτιρίων τα νέα κτίρια που θα ανεγερθούν θα πρέπει να απέχουν 5 μέτρα από τα όρια του γηπέδου.

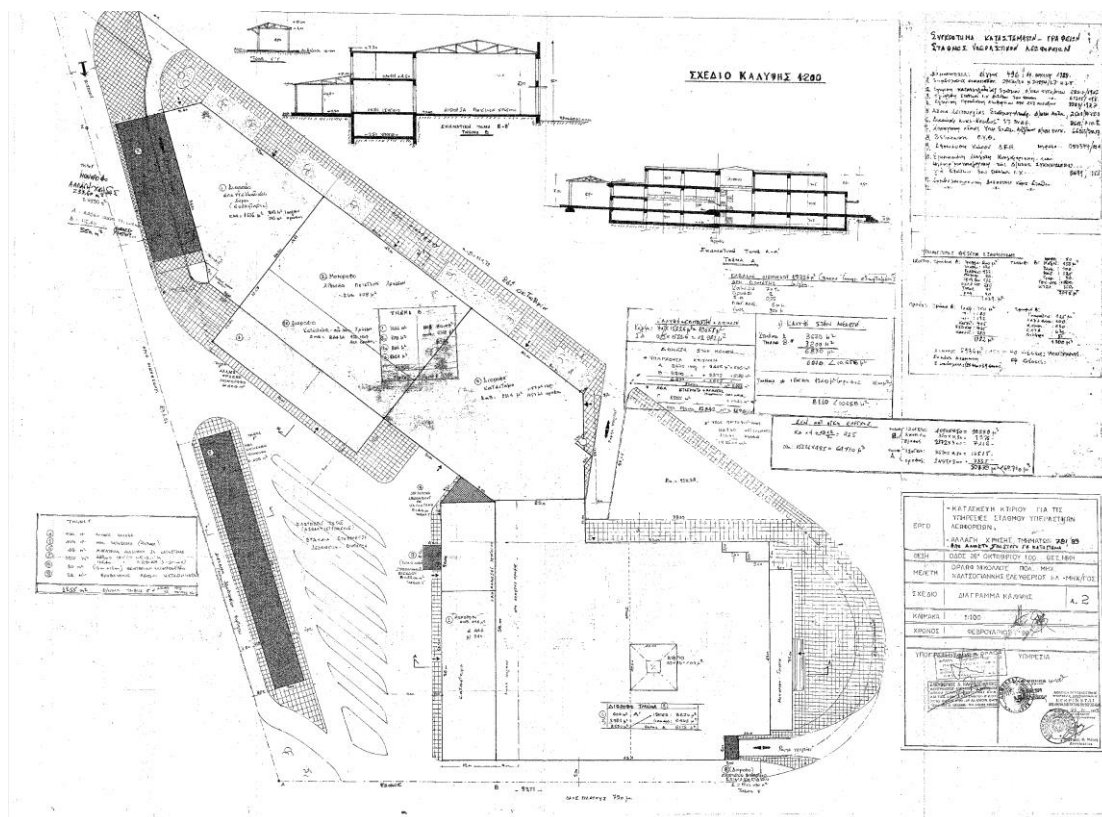
5.3. Κατάσταση Δομημένου Περιβάλλοντος

Το κτιριακό απόθεμα του Συγκροτήματος Κτιρίων «THESSIS» είναι σε καλή κατάσταση και είναι πλήρως αξιοποιήσιμο. Ο συνολικός αριθμός των υφιστάμενων κτιρίων είναι τρία και η συνολική καλυπτόμενη επιφάνεια τους είναι 8.110 τ.μ. με το ποσοστό κάλυψης να φθάνει στο 53,26%. Το εμβαδόν των υφιστάμενων κτιρίων έχει ως εξής:

Κτίριο Α= 6.115 τ.μ.

Κτίριο Β= 5.572 τ.μ.

Κτίριο Γ= 1.255 τ.μ.



Εικόνα 5.1: Διάγραμμα κάλυψης του Συγκροτήματος Κτιρίων «THESSIS»

Η συνολική υλοποιημένη δόμηση και των τριών κτιρίων ανέρχεται σε 12.942 τ.μ. με τον υλοποιημένο συντελεστή δόμησης να είναι 0,85 και έχει εξαντληθεί. Τα Κτίρια Α και Β είναι ενωμένα μεταξύ τους και έχουν ανεγερθεί επί των προσόψεων του γηπέδου ενώ το Κτίριο Γ βρίσκεται στην πίσω πλευρά του γηπέδου, όπως φαίνεται και στο διάγραμμα κάλυψης.



Εικόνα 5.2: Πρόσοψη του Κτιρίου Α



Εικόνα 5.3: Πρόσοψη του Κτιρίου Β



Εικόνα 5.5: Πρόσοψη του Κτιρίου Β



Εικόνα 5.4: Άποψη του Κτιρίου Γ

5.4. Καθορισμός οδικού δικτύου - καθορισμός δικτύων κοινής ωφέλειας

Στην περιοχή επέμβασης δεν απαιτείται καθορισμός και ιεράρχηση του οδικού δικτύου. Η περιοχή επέμβασης εξυπηρετείται από το υφιστάμενο οδικό δίκτυο, το οποίο είναι καθορισμένο ως προς την λειτουργική ιεράρχηση από το ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης. Συγκεκριμένα η εξυπηρέτηση της περιοχής γίνεται από την αρτηρία της 26^{ης} Οκτωβρίου ενώ για αυτούς που έρχονται από το κέντρο της πόλης υπάρχει και φωτεινός σηματοδότης στο ύψος του Συγκροτήματος «THESSIS».

Επίσης, στην περιοχή επέμβασης δεν απαιτείται καθορισμός των δικτύων κοινής ωφέλειας. Η περιοχή επέμβασης είναι συνδεδεμένη με τα υφιστάμενα δίκτυα κοινής ωφέλειας που υπάρχουν στην περιοχή όπως καταγράφηκε στα προηγούμενα κεφάλαια.

5.5. Διερεύνηση Γεωλογικής Καταλληλότητας

Η περιοχή επέμβασης του Συγκροτήματος Κτιρίων «THESSIS» βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου οπότε δεν απαιτείται η διερεύνηση της γεωλογικής καταλληλότητας σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές μελετών ΕΠΣ. Επιπρόσθετα με την υπ' αριθμ. 2770/21-5-2019 απόφαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης έχει εγκριθεί η Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας για τη Μελέτη Αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με το άρθρο 144, παρ.1 του Ν.4495/2017 και τις προδιαγραφές της Υ.Α. 37691/2007 (ΑΔΑ: 7ΜΧΘΟΡ1Υ-Σ7Ν).

6. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ Ε.Π.Σ.

6.1. Φορέας εφαρμογής του Ε.Π.Σ. - Απαιτούμενα έργα και μελέτες

Ο φορέας εφαρμογής του Ε.Π.Σ. είναι η «Λ. ΜΩΥΣΙΔΗΣ - Ο. ΕΓΛΕΖΟΣ» Α.Ε. Τουριστικών Εργοληπτικών και Εμπορικών Επιχειρήσεων, η οποία είναι και ο φορέας κίνησης της διαδικασίας του ΕΠΣ. Ο φορέας εφαρμογής του Ε.Π.Σ. είναι και συνιδιοκτήτης της έκτασης σε ποσοστό 55% ενώ έχει εξασφαλίσει και την έγγραφη συναίνεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών.

Οι μελέτες που απαιτούνται για την ενεργοποίηση του παρόντος Ε.Π.Σ.. είναι η μελέτη μετασκευής του Κτιρίου Α για την μετατροπή του σε Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων, η οποία έχει ολοκληρωθεί, και η μελέτη για την ενεργειακή αναβάθμιση όλων των κτιρίων του συγκροτήματος «THESSIS», η οποία θα εκπονηθεί. Τα έργα που θα απαιτηθούν για την περιοχή επέμβασης, θα κατασκευαστούν σύμφωνα με τις δύο προαναφερόμενες μελέτες.

6.2. Χρονοδιαγράμματα και προϋπολογισμοί έργων

Η χρονική διάρκεια εφαρμογής του Ε.Π.Σ., δεν μπορεί να προσδιοριστεί ακριβώς γιατί εξαρτάται από την έγκριση του Προεδρικού Διατάγματος του Ε.Π.Σ. και από τον ακριβή χρόνο απόδοσης του Κτιρίου Α από την ΦΑΕ Θεσσαλονίκης στον ιδιοκτήτη.

Το χρονοδιάγραμμα του έργων για την μετατροπή του Κτιρίου Α σε Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων είναι στους έξι μήνες ενώ το αντίστοιχο χρονοδιάγραμμα για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων δεν μπορεί να εκτιμηθεί γιατί δεν έχει εκπονηθεί η αντίστοιχη μελέτη. Ο υπολογισμός του προεκτιμώμενου κόστους του έργων για τη δημιουργία της ΜΦΗ ανέρχεται στα 468.000€ ενώ το κόστος των έργων για την ενεργειακή αναβάθμιση δεν μπορεί να υπολογιστεί με ακρίβεια χωρίς την ολοκλήρωση της μελέτης.