

Γ.Σ.
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ : **ΚΕΣΥΠΟΘΑ**
ΣΥΝΕΔΡΙΑ : **4η**
ΠΡΑΞΗ : **33/1.6.2020**

ΑΡΜΟΔΙΟΣ: Γ. Σπηλιοπούλου

Ε Ι Σ Η Γ Η Σ Η

ΠΡΟΣ

ΤΟ ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ

ΘΕΜΑ : Δήμος Θεσσαλονίκης: Πολεοδομικό σχέδιο εφαρμογής (ΠΣΕ) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) του Εκθεσιακού Κέντρου Θεσσαλονίκης (ΔΕΘ)

ΣΧΕΤΙΚΑ: (α) Η 1^η πράξη, 1^η συνεδρία της 15.4.20 γνωμοδότηση του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού
(β) Το με αρ. 45613/482/15.5.20 Διαβιβαστικό της Δ/σης Μητροπολιτικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ (ΔΠΟΛΣ 46040/936/15.5.20)
(γ) Το με αρ. 763/20.5.20 (ΔΠΟΛΣ 48381/983/22.5.2020) της ΔΕΘ ΗΛΕΧΡΟ

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ / ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ

- Με τη (γ) αίτηση κατατέθηκε στην Υπηρεσία μας από τον αρμόδιο φορέα ΔΕΘ – ΗΕΛΕΧΡΟ ΑΕ, η μελέτη του Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής της περιοχής που καταλαμβάνει η Διεθνής Έκθεση Θεσσαλονίκης. Είχε προηγηθεί το (β) σχετικό με το οποίο διαβιβάστηκε η εισήγηση της Δ/σης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών και η (α) γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού (ΣΜΣ) για την έγκριση του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου.

- Με την 48085/2017 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, είχε προεγκριθεί η καταρχήν χωροθέτηση ΕΧΣ, επιτρεπόμενων χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης για το Εκθεσιακό Κέντρο Θεσσαλονίκης.

- Η παρούσα ρύθμιση εισάγεται προς γνωμοδότηση στο Συμβούλιό σας με βάση την παρ. (δ) του άρθρου 8 σε συνδυασμό με το άρθρο 10 του ν. 4447/2016 (ταυτόχρονη έγκριση ΕΧΣ του άρθρου 8 και ΠΣΕ του άρθρου 10 με το ίδιο π. δ/γμα). Η μέριμνα για την έγκριση του προτεινόμενου ΠΣΕ προκύπτει από το ΠΔ 132/2017 (Οργανισμός ΥΠΕΝ), παρ. 3.β.γγ του άρθρου 38.

- Σκοπός του παρόντος ΠΣΕ αποτελεί η εξειδίκευση των ρυθμίσεων του ΕΧΣ των χρήσεων γης και όρων δόμησης και ο καθορισμός επακριβώς των κοινοχρήστων και των οικοδομήσιμων χώρων της περιοχής αυτής του σχεδίου της πόλης της Θεσσαλονίκης το οποίο τροποποιείται καταλλήλως όπως αναλυτικά περιγράφεται κατωτέρω.

Σημειώνεται ότι το πλήρες ιστορικό του θέματος, οι διαδικασίες που έχουν προηγηθεί, η περιγραφή της μελέτης και των προτάσεων του ΕΧΣ, οι προβλέψεις της ΣΜΠΕ που θα εγκριθεί ταυτόχρονα και κάθε άλλη σχετική πληροφορία για το θέμα, αναγράφονται με λεπτομέρεια στην εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας που συνοδεύει την (α) σχετική γνωμοδότηση και που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας εισήγησης, η οποία για λόγους οικονομίας, δεν θα κάνει αναφορά στα ανωτέρω παρά μόνον όπου κρίνεται απολύτως απαραίτητο για τους σκοπούς της παρούσας.

B. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Με την (α) γνωμοδότηση η οποία είναι δεσμευτική για το παρόν σχέδιο δεδομένου ότι το ΕΧΣ αποτελεί το 1^ο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού το οποίο εξειδικεύεται με το ΠΣΕ που αποτελεί το 2^ο επίπεδο σχεδίου και το οποίο δεν δύναται να παρεκκλίνει από το ιεραρχικά ανώτερο / δεσμευτικό σχέδιο,

εγκρίνεται το Ειδικό Χωρικό Σχέδιο (Ε.Χ.Σ.) και η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) αυτού, με ορισμένες παρατηρήσεις που αφορούν:

1. Τη διαφοροποίηση, σε σχέση με την εισήγηση, του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους του κτιρίου αναψυχής στον τομέα V σε 5 μ. αντί 4 μ.

2. Την οδηγία κατά την εκπόνηση του Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής να ληφθούν υπόψη τα εξής:

- Οι ερυθρές γραμμές στα σχεδιαγράμματα που συνοδεύουν το ΕΧΣ οι οποίες προσδιορίζουν τις Περιοχές δόμησης και τα Περιγράμματα υφισταμένων κτιρίων που διατηρούνται, νοούνται ως γραμμές προσδιορισμού των περιοχών δόμησης και των περιγραμμάτων των κτιρίων και όχι ως οικοδομικές γραμμές.

- Κατά τον καθορισμό όρων δόμησης να υπάρξει πρόνοια παρεκκλίσεων όσον αφορά στον όγκο των κτιρίων, ως κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, σύμφωνα με το άρθρο 205 του ν.4635/2019 το οποίο συμπληρώνει το άρθρο 13 του ν.4067/2012.

Σχετικά με τα θέματα που αφορούν το προτεινόμενο ΠΣΕ, το ΕΧΣ προβλέπει:

α) Ως προς τις χρήσεις γης:

«Τομέας Ι (Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης)

- Εκθεσιακά Κέντρα
- Αναψυχή
- Υπαίθριοι χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων εκθέσεων και συνάθροισης κοινού
- Υπόγειοι χώροι στάθμευσης
- Γραφεία Διοίκησης του Εκθεσιακού Κέντρου

Τομέας ΙΙ (Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης)

- Εκθεσιακά Κέντρα
- Αναψυχή
- Υπαίθριοι χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων εκθέσεων και συνάθροισης κοινού
- Υπόγειοι χώροι στάθμευσης
- Γραφεία Διοίκησης του Εκθεσιακού Κέντρου

Τομέας ΙΙΙ (Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης)

- Εμπορικά καταστήματα εξαιρουμένων υπεραγορών εμπορικών κέντρων και πολυκαταστημάτων
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Γραφεία, τράπεζες
- Αναψυχή
- Τουρισμός
- Υπαίθριοι χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων εκθέσεων και συνάθροισης κοινού
- Πράσινο ελεύθεροι χώροι
- Υπόγειοι χώροι στάθμευσης
- Κτίρια στάθμευσης

Τομέας ΙV (Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης)

- Εκθεσιακά Κέντρα
- Συνεδριακά Κέντρα
- Αναψυχή
- Υπαίθριοι χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων εκθέσεων και συνάθροισης κοινού
- Υπόγειοι χώροι στάθμευσης

Τομέας V (Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης)

- Αναψυχή
- Πολιτιστικά κτήρια
- Υπαίθριοι χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων εκθέσεων και συνάθροισης κοινού
- Πράσινο ελεύθεροι χώροι
- Υπόγειοι χώροι στάθμευσης

Τομέας VI (Ειδικές Χρήσεις Αθλητικές Εγκαταστάσεις) επιτρέπονται:

- Αθλητικές Εγκαταστάσεις (άρθρο 56Α του ν. 2725/1999 και κοινή υπουργική απόφαση ΥΠΠΟΑ/ΓΔΥΑ/ΔΤΥ/ΤΠΑΑΕ/ 408113/21902/2725/603/2017, ΦΕΚ 3568 Β'/2017). Επιτρέπονται μόνο Μεγάλες και Ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις.
- Αναψυχή
- Χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων εκθέσεων και συνάθροισης κοινού (Η αδειοδότηση της χρήσης επιτρέπεται σύμφωνα με το άρθρο 19 της Υ.Α. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΥΑ/ΔΤΥ/ΤΠΑΑΕ/408113/21902/2725/603/04 10 2017 (ΦΕΚ 3568/Β/2017)
- Υπαίθριοι χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων εκθέσεων και συνάθροισης κοινού

- Πράσινο ελεύθεροι χώροι
- Επιτρέπεται επίσης στις ανωτέρω περιοχές να καθορίζονται επιπλέον, οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις (κυλικεία αναψυκτήρια, χώροι εστίασης, μικρά καταστήματα αθλητικών ειδών, μουσειακοί αθλητικοί χώροι) για την εξυπηρέτησή τους.»

Παρατηρείται επομένως ότι το ΕΧΣ έχει ήδη προβεί στην εξειδίκευση των χρήσεων γης και δεν απαιτείται περαιτέρω εξειδίκευση από το ΠΣΕ__παρά μόνο επαναδιατύπωση των χρήσεων ώστε να συνάδουν με την ορολογία και τις προβλέψεις του ΠΔ 59/18 όπως ισχύει καθώς και να συμπεριληφθούν χρήσεις όπως ελεύθεροι χώροι / πράσινο και γωνιές ανακύκλωσης, όπου δεν αναφέρονται ρητώς, όμως κρίνονται απαραίτητες όπως και ορισμένες ειδικές προβλέψεις ως προς τις χρήσεις των διατηρούμενων κτιρίων.

Οι ισχύουσες χρήσεις που διατηρούνται με τις υπάρχουσες κτιριακές τους εγκαταστάσεις και τα υφιστάμενα δεδομένα δόμησης, όγκου και μορφολογίας τους είναι:

Στον τομέα V

- Το κτίριο του Μακεδονικού Μουσείου Σύγχρονης Τέχνης (ΜΜΣΤ)
- Ο Πύργος του ΟΤΕ
- Η πύλη – τόξο και το στέγαστρο της πλατείας ΧΑΝΘ,
- Το Περίπτερο Αγροτικής Τράπεζας (ESSO PAPPAS)

Και στον τομέα VI

- Το Αλεξάνδρειο Αθλητικό Μέγαθρο Θεσσαλονίκης (ΑΑΜΘ)

Όλα τα υπόλοιπα υφιστάμενα κτίσματα προτείνεται να κατεδαφιστούν.

β) Ως προς τους όρους δόμησης:

Το ΕΧΣ προτείνει τη δημιουργία ενός ενιαίου οικοδομικού τετραγώνου με ανώτατο Συντελεστή Δόμησης 0,6 και κάλυψη 45%. Ειδικότερα ορίζεται Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση στο σύνολο του ΟΤ τα 96.000 τ.μ. μη συμπεριλαμβανομένης της υφιστάμενης δόμησης του Αλεξάνδρειου Αθλητικού Μεγάρου Θεσ/νίκης το οποίο διατηρείται και αναβαθμίζεται με εξόδους διαφυγής και νέες Η/Μ εγκαταστάσεις.

Πιο συγκεκριμένα, το ΕΧΣ προτείνει τη δημιουργία 6 τομέων όρων δόμησης με προτεινόμενες θέσεις ορισμού περιγραμμάτων δόμησης, ως εξής:

Τομέας I: 2 περιοχές δόμησης I.1 και I.2. Η υπόλοιπη επιφάνεια του Τομέα μένει ελεύθερος χώρος – πράσινο.

Τομέας II: 1 περιοχή δόμησης II.1. Η υπόλοιπη επιφάνεια του Τομέα μένει ελεύθερος χώρος – πράσινο.

Τομέας III: 1 περιοχή δόμησης III.1. Η υπόλοιπη επιφάνεια του Τομέα μένει ελεύθερος χώρος – πράσινο.

Τομέας IV: 1 περιοχή δόμησης IV .1 στο σύνολο της επιφάνειας του τομέα.

Τομέας V: περιγράμματα δόμησης των διατηρούμενων κτιρίων (με δυνατότητα προσθήκης κατ' επέκταση ή καθ' ύψος του κτιρίου ΜΜΣΤ έως 300 τ.μ. και την κατασκευή έως ενός νέου κτιρίου (αναψυχής), έως 250 τ.μ.). Ο κυρίως χώρος του τομέα αυτού παραμένει ακάλυπτος και ελεύθερα προσβάσιμος από τους πολίτες με δυνατότητα αποκλεισμού του για περιορισμένο χρονικό διάστημα κατά την περίοδο εκθέσεων.

Τομέας VI: διατηρούνται οι υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις του ΑΑΜΘ (με δυνατότητα κατασκευής χώρου εμβαδού μέχρι 100 τμ για στέγαση Η/Μ

εγκαταστάσεων και δύο ισογείων κατασκευών – απολήξεων κατακόρυφων εξόδων κινδύνου του υπόγειου χώρου έως 16 τ.μ. έκαστη).

Επίσης το ΕΧΣ προσδιορίζει ως κοινόχρηστο χώρο επιφάνεια εμβαδού 12.901,01 τ.μ., καθώς επίσης και επιφάνεια εμβαδού 7.358,57 τ.μ. ως ελεύθερου χώρου κοινής χρήσης (δευτερεύον δίκτυο κοινοχρήστου χώρου). Τέλος, προτείνει και τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς δόμησης όπως τα ύψη των κτιρίων, η δυνατότητα υπέργειας σύνδεσης αυτών κτλ.

Γ. ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑ και ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

i. Το ΠΣΕ, συντάχθηκε ταυτόχρονα με το ΕΧΣ, αρχικά ως προμελέτη για την αποσαφήνιση των επιλογών της μελέτης του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου. Μετά την λήξη της διαδικασίας διαβούλευσης της Σ.Μ.Π.Ε., ενσωματώθηκαν στη μελέτη του ΕΧΣ οι διαφοροποιήσεις του σχεδίου από την ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διαβούλευσης και στη συνέχεια οριστικοποιήθηκε η μελέτη του ΠΣΕ. Την (α) γνωμοδότηση για την έγκριση του ΕΧΣ ακολούθησε συνεργασία της Υπηρεσίας μας με τους μελετητές και τη ΔΕΘ προκειμένου να γίνουν ορισμένες περαιτέρω προσαρμογές ώστε το σχέδιο του ΠΣΕ να λάβει την τελική του μορφή.

ii. Σύμφωνα με την μελέτη του ΠΣΕ *«Στόχος είναι να αποτελέσει η περιοχή μελέτης ένα ενιαίο και καλά οργανωμένο σύνολο με ρυμοτομικό σχέδιο, εξασφαλίζοντας παράλληλα τις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις που θα εξασφαλίζουν τους απαραίτητους περιβαλλοντικούς όρους και συνθήκες, αναδεικνύοντας ταυτόχρονα μια νέα πολεοδομική και αρχιτεκτονική ταυτότητα της περιοχής δηλαδή της μητροπολιτικής περιοχής Θεσσαλονίκης»*.

iii. Από το περιγραφόμενο ιδιοκτησιακό καθεστώς της περιοχής προκύπτει ότι το εμβαδόν της Περιοχής Παρέμβασης είναι 176.087,65 τ.μ. και αποτελείται από 15 διαφορετικά γεωτεμάχια που ανήκουν κατά το μεγαλύτερο μέρος τους στη ΔΕΘ ενώ συνιδιοκτήτες στα υπόλοιπα είναι ο Δήμος Θεσσαλονίκης και το Ελληνικό Δημόσιο. Το Αλεξάνδρειο Αθλητικό Μέγαθρο καταλαμβάνει έκταση 9.793,84 τ.μ. και έχει παραχωρηθεί στην Γενική Γραμματεία Αθλητισμού μέχρι το 2079. Έκταση 425,25 τ.μ. στο βόρειο τμήμα της περιοχής, έχει απαλλοτριωθεί για την κατασκευή της στάσης Σιντριβανίου του ΜΕΤΡΟ Θεσσαλονίκης.

iv. Στο από Νοεμβρίου 2019 τοπογραφικό – κτηματολογικό διάγραμμα που θεωρήθηκε από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, φαίνεται η περιοχή παρέμβασης με την ισχύουσα ρυμοτομία της. Το Αλεξάνδρειο Αθλητικό Μέγαθρο έχει κατασκευαστεί σε άλλη θέση (και καταλαμβάνει μεγαλύτερη επιφάνεια από εκείνη του εγκεκριμένου σχεδίου). Με το προτεινόμενο ΠΣΕ διορθώνεται η ρυμοτομία στην περιοχή αυτή.

v. Το τμήμα απέναντι από το ΑΑΜΘ (γεωτεμάχιο 17) βρίσκεται εκτός της περιοχής παρέμβασης και επομένως δεν υπάρχει η δυνατότητα επί της παρούσας να τροποποιηθεί καταλλήλως. Επομένως μετά την έγκριση του υπό εκπόνηση αναθεωρημένου ΓΠΣ Θεσσαλονίκης, θα πρέπει ο Δήμος να προβεί συμπληρωματικά στην τροποποίηση του σχεδίου στην περιοχή αυτή (Εγνατία – Γ' Σεπτεμβρίου – Γρ. Λαμπράκη).

vi. Στην έκταση των 176.087,65 τ.μ. της περιοχής παρέμβασης περιλαμβάνεται έκταση εμβαδού 13.800,33 τ.μ. χαρακτηρισμένου κοινόχρηστου χώρου. Από την

έκταση αυτή (δρόμος μεταξύ των δύο οικοδομικών τετραγώνων και έκταση στο νοτιοδυτικό τμήμα της περιοχής παρέμβασης) μόνο τμήμα 2.740,71 τ.μ. έχει διανοιχθεί και τεθεί σε κοινή χρήση. Με την προτεινόμενη τροποποίηση καταργείται ο μη διανοιγμένος δρόμος μεταξύ των 2 ΟΤ (11.059,62 τ.μ.) οπότε δημιουργείται ένα ενιαίο ΟΤ ενώ αντισταθμίζεται ο καταργούμενος αυτός ΚΧ με ίση (για την ακρίβεια μεγαλύτερη 12.901,01 τ.μ.) επιφάνεια ΚΧ περιμετρικά της έκτασης. Η μεγαλύτερη επιφάνεια του νέου ΚΧ προτείνεται κατά μήκος της οδού Αγγελάκη με την υποχώρηση της ρυμοτομικής γραμμής εις βάρος της έκτασης της ΔΕΘ και την κατάργηση των περιγραμμάτων δόμησης των υφιστάμενων καταστημάτων. Επίσης προτείνεται η κατάργηση του περιγράμματος δόμησης του περιπτέρου 17, το οποίο όμως βρίσκεται εντός της έκτασης.

vii. Για τα αξιόλογα κτίρια/κατασκευές δηλαδή του Μακεδονικού Μουσείου Σύγχρονης Τέχνης (ΜΜΣΤ), του Πύργου του ΟΤΕ, της πύλης - τόξο και του στεγάστρου της πλατείας ΧΑΝΘ, του Αλεξάνδρειου Αθλητικού Μέγαθρου Θεσσαλονίκης (ΑΑΜΘ) και του περιπτέρου της Esso Pappas (πρώην περίπτερο αγροτικής), προτείνεται η διατήρησή τους. Θεσπίζονται για τα κτίρια αυτά, περιγράμματα δόμησης ενώ τα υφιστάμενα στην έκταση κτήρια που θα προταθούν για κατεδάφιση, θα πρέπει να αξιολογηθούν προηγουμένως κατά τα προβλεπόμενα στις παρ. 3 και 8 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 (σύμφωνα με την εισήγηση και γνωμοδότηση του ΕΧΣ αν και όπως επισημαίνεται στη μελέτη, στο σύνολό τους (πλην του περιπτέρου 1) τα κτίρια είναι μεταγενέστερα του 1955).

viii. Σύμφωνα με την Εφορεία Αρχαιοτήτων Πόλης Θεσσαλονίκης του Υπ. Πολιτισμού και Αθλητισμού υπάρχει πιθανότητα ύπαρξης και εντοπισμού αρχαιοτήτων κατά τις εκσκαφικές εργασίες για την κατασκευή των κτιρίων και επομένως θα πρέπει κατά τις εκσκαφές να παρίσταται αρχαιολόγος.

Δ. ΑΠΟΦΕΙΣ Δ/ΝΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

1. Καταρχήν σημειώνουμε ότι επειδή ο φορέας του έργου (ΔΕΘ – HELEXPO ΑΕ) δεν είναι αποκλειστικός κύριος του συνόλου της έκτασης του χώρου (βλ σελ 5-6 τεύχους μελέτης ΠΣΕ), αλλά τμήμα της έκτασης εντός της περιοχής παρέμβασης ανήκει στο Δήμο Θεσσαλονίκης, στο Ελληνικό Δημόσιο και στην Μετρό Α.Ε., βάσει της παρ. ε του άρθρου 8 του ν. 4447/16 απαιτείται η ανάρτηση του σχεδίου κατά τις διατάξεις της παρ. 4β του άρθρου 10 του ν. 4447/16. Συνεπώς μετά τη γνωμοδότηση του Συμβουλίου και πριν την προώθηση του πδ έγκρισης του ΕΧΣ και ΠΣΕ προς το ΣτΕ, το σχέδιο θα αποσταλεί στο Δήμο Θεσσαλονίκης προκειμένου να αναρτηθεί κατά τις κείμενες διατάξεις.

2. Επιπλέον και προς αποφυγή συγχύσεων, σημειώνουμε ότι τα αναφερόμενα στην (α) γνωμοδότηση ως κατευθύνσεις προς το ΠΣΕ ούτως ή άλλως προκύπτουν, καθόσον

Α. το ΕΧΣ δεν καθορίζει ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές: η ρυμοτομία αποτελεί αντικείμενο του 2^ο επιπέδου δηλαδή του παρόντος Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής και επομένως ούτως ή άλλως οι εμφανιζόμενες ως πράσινες και κόκκινες γραμμές του ΕΧΣ τελούν υπό διερεύνηση στο παρόν στάδιο του ΠΣΕ με το οποίο εξειδικεύονται και καθορίζονται ως ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές αντίστοιχα,

Β. για όλα τα κτίρια ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης παρέχεται η δυνατότητα παρεκκλίσεων ως προς τον όγκο με βάση την παρ. 3 του άρθρου 13 του ΝΟΚ (ν. 4067/12), επομένως θεωρούμε ότι αντικείμενο του παρόντος ΠΣΕ δεν είναι ενδεχομένως η παροχή της δυνατότητας παρεκκλίσεων ως προς τον όγκο, αλλά ο

ορισμός των κτιρίων ως «ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης» εφόσον αυτά προκύψουν από σχετικό αρχιτεκτονικό διαγωνισμό. Η παρ. 3 του άρθρου 13 του ΝΟΚ αναφέρει σχετικά ότι «3. Για την κατασκευή κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, όπως ορίζονται κάθε φορά στην κείμενη νομοθεσία, μπορούν να χορηγούνται παρεκκλίσεις...». Επομένως, η κείμενη νομοθεσία οφείλει να ορίσει τα κτίρια ως «ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης». Δεν είναι σε γνώση μας τα τεύχη του σχετικού διαγωνισμού και εάν αυτά εμπεριέχουν την πρόβλεψη αυτή και για το λόγο αυτό προτείνουμε με την παρούσα όπως τα κτίρια που θα προκύψουν από τον σχετικό αρχιτεκτονικό διαγωνισμό, χαρακτηριστούν ως κτίρια «ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης».

Γ. Ως προς το αναφερόμενο στη γνωμοδότηση του ΣΜΣ ύψος του νέου κτιρίου αναψυχής στον τομέα V, από 4μ που πρότεινε η εισήγηση του ΕΧΣ σε 5μ, συμφωνούμε απολύτως δεδομένης της αρμοδιότητας της παρούσας εισήγησης του ΠΣΕ να εξειδικεύσει τους προτεινόμενους από το ΕΧΣ όρους δόμησης.

Δ. Τέλος, έχουμε την άποψη ότι η από 48085/2017 προέγκριση δεν θα έπρεπε να έχει αντιμετωπιστεί από το ΕΧΣ ως πλήρως δεσμευτική και επομένως, να έχει περιορίσει ενδεχομένως, την καλύτερη δυνατή πολεοδομικά προσέγγιση του χώρου. Βάσει της παρ. 5^α του άρθρου 8 του ν. 4447/16, η απόφαση προέγκρισης κρίνει την καταρχήν δυνατότητα χωροθέτησης του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου και μάλιστα βάσει μιας συνοπτικής τεχνικής έκθεσης και όχι βάσει μελέτης. Επομένως η απόφαση προέγκρισης που χορηγείται προκειμένου να εξεταστεί καταρχήν η δυνατότητα χωροθέτησης ενός σχεδίου – προγράμματος, δεν συνιστά μια δεσμευτική διοικητική πράξη που περιορίζει υποχρεωτικά τα επόμενα στάδια ως προς τους τυχόν αναφερόμενους όρους δόμησης / χρήσεις γης / ειδικούς περιορισμούς και προβλέψεις. Γιατί ακριβώς στα επόμενα στάδια εκπονούνται οι ολοκληρωμένες μελέτες και συντελούνται οι απαραίτητες διαδικασίες διαβουλεύσεων, γνωμοδοτήσεων και εγκρίσεων των αρμόδιων Υπηρεσιών.

3. Ως προς το προτεινόμενο δευτερεύον δίκτυο κοινοχρήστων χώρων, που όπως έχει συμφωνηθεί με το Δήμο Θεσσαλονίκης στο σχετικό μνημόνιο συνεργασίας, απαγορεύεται να περιφραχθεί στη συμβολή του με τις οδούς Εγνατία και Αγγελάκη προκειμένου να εξασφαλίζεται η απρόσκοπτη λειτουργία του ως κοινοχρήστου με την αδιάλειπτη χρήση του από τους πολίτες, η Υπηρεσία μας συμφωνεί στο να θεσμοθετηθεί ως χώρος σε κοινή χρήση, όμως θα πρέπει να διευκρινιστεί ότι ο χώρος αυτός δεν αποτελεί χώρο που αφήνεται σε κοινή δημόσια χρήση με βάση το άρθρο 10 του ΝΟΚ καθόσον η παρούσα ρύθμιση αποτελεί ειδική ρύθμιση για την ανάπλαση της περιοχής.

4. Σχετικά με τις ειδικές ρυθμίσεις που προτείνει το ΕΧΣ, όπως

- για τους υπόγειους και υπέργειους χώρους στάθμευσης (σημείο 17 της εισήγησης),
- τη σύνδεση της στάσης ΜΕΤΡΟ (σταθμός Σιντριβάνι/Έκθεση) με ελαφριά αναστρέψιμη κατασκευή με την περιοχή δόμησης III1 (σημείο 16),
- τη δυνατότητα υπέργειων συνδέσεων των κτιρίων (σημείο 11)
- τον χειρισμό, διαμόρφωση και λειτουργία των κοινόχρηστων, ελεύθερων και χώρων σε κοινή χρήση (σημεία 13-15)
- τα μέγιστα ύψη των κτιρίων (σημείο 12)
- τις ειδικότερες χρήσεις ανά τομέα (παρ. Α.1.) και τις συνοδές χρήσεις (σημείο 9)

δεδομένου ότι όλα τα παραπάνω εξετάστηκαν και εγκρίθηκαν κατά το στάδιο του ΕΧΣ αν και πρόκειται για ρυθμίσεις που εξειδικεύουν το σχέδιο σε επίπεδο ρυμοτομικού αλλά και κτιρίου,

με την παρούσα εισήγηση δεν επανεξετάζονται, παρά μόνον ως προς την εξειδίκευση των χρήσεων γης προκειμένου να επαναδιατυπωθούν ώστε να συνάδουν με την

ορολογία και τις προβλέψεις του ΠΔ 59/18 όπως ισχύει καθώς και να συμπεριληφθούν χρήσεις όπως ελεύθεροι χώροι / πράσινο και γωνιές ανακύκλωσης, που κρίνονται απαραίτητες όπως και ορισμένες ειδικές προβλέψεις ως προς τις χρήσεις των διατηρούμενων κτιρίων.

Μετά τα ανωτέρω αναφερόμενα,

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ

I. Την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Θεσσαλονίκης στα ΟΤ της Διεθνούς Έκθεσης Θεσσαλονίκης με την κατάργηση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, κοινοχρήστων και οικοδομήσιμων χώρων και τον καθορισμό νέων ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, κοινόχρηστων και οικοδομήσιμων χώρων, περιγραμμάτων δόμησης, τομέων όρων δόμησης και χρήσεων γης, γραμμή διαχωρισμού χρήσης στην περιοχή του ΑΑΜΘ, ελεύθερων χώρων πρασίνου καθώς και ελεύθερου χώρου σε κοινή χρήση, όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στο διάγραμμα κλ. 1:1000 που συνοδεύει την παρούσα.

II. Τον καθορισμό χρήσεων γης ως εξής:

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

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

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

- Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών, εξαιρουμένων των υπεραγορών, εμπορικών κέντρων και πολυκαταστημάτων
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Γραφεία, τράπεζες
- Αναψυχή, εστιατόρια, αναψυκτήρια
- Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
- Υπαίθριοι χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων εκθέσεων και συνάθροισης κοινού
- Γωνιές Ανακύκλωσης
- Υπόγειοι χώροι στάθμευσης
- Κτίρια στάθμευσης

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Τον καθορισμό όρων δόμησης ως εξής:

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

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

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

3. Τομέας I

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

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

Στον τομέα I ορίζεται μέγιστο ύψος κτιρίων 18 μ.

4. Τομέας II

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

Μέγιστο ύψος κτιρίων 12 μ.

5. Τομέας III

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

Μέγιστο ύψος κτιρίων:

- 32 μ. για κτίρια τουριστικών καταλυμάτων, εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων
- 18 μ. για κτίρια εμπορικών καταστημάτων και αναψυχής
- 14 μ. για κτίρια γραφείων , τραπεζών

6. Τομέας IV

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

Μέγιστο ύψος κτιρίων:

- 18 μ. για το κτίριο του συνεδριακού κέντρου
- 12 μ. για εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων και εκθεσιακά κέντρα

7. Τομέας V

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

- Μακεδονικού Μουσείου Σύγχρονης Τέχνης (ΜΜΣΤ),
- Πύργου του ΟΤΕ,
- Περιπτέρου Αγροτικής Τράπεζας (ESSO PAPPAS),

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

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

Μέγιστο ύψος κτιρίων:

- 6 μ. πλέον του υφισταμένου ύψους του κτιρίου ΜΜΣΤ σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος
- 5 μ. για το νέο κτίριο αναψυχής

8. Τομέας VI

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

Επιπλέον επιτρέπονται οι εξής κατασκευές:

- έως 100 τ.μ. για ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις
- απολήξεις κατακόρυφων εξόδων κινδύνου του υπόγειου χώρου έως 16 τ.μ. έκαστη

IV. Τον καθορισμό ειδικών όρων ως εξής:

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

2. Επιτρέπεται η υπέργεια σύνδεση των κτιρίων των τομέων όρων δόμησης I, II, III και IV με κατασκευή μέγιστου ύψους 4μ., εφόσον το ελεύθερο ύψος μεταξύ του διαμορφωμένου εδάφους και της υπέργειας σύνδεσης είναι τουλάχιστον 5μ.

3. Επιτρέπεται η σύνδεση της στάσης ΜΕΤΡΟ (σταθμός Σιντριβάνι/Έκθεση) με ελαφριά αναστρέψιμη κατασκευή με την περιοχή δόμησης III.1.

4. Η Γωνιά Ανακύκλωσης της ΔΕΘ θα χωροθετηθεί σε έναν από τους τομείς χρήσεων, μετά από σχετική μελέτη που θα προσδιορίσει την ακριβή της θέση.

5. Για τα κτίρια προς κατεδάφιση, εφαρμόζεται η παρ. 3 και 8 του άρθρου 6 του ΝΟΚ

6. Στο σύνολο της περιοχής διενεργείται αρχαιολογικός έλεγχος κατά τις εκσκαφές.

7. Σε καμία φάση κατασκευής δεν επιτρέπεται η υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης των 96.000 τ.μ.

8. Για τις αρχιτεκτονικές μελέτες των νέων κτιρίων και κατασκευών καθώς και αυτών που αφορούν σε επεμβάσεις στα διατηρούμενα κτίρια, γνωμοδοτεί το ΚΕΣΑ.

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

V. Την προώθηση του θέματος για την έκδοση του σχετικού Π. Δ/τος μετά την αποστολή του στο Δήμο για την ανάρτηση του σχεδίου.

Αθήνα, 29.05.2020
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ της ΔΠΣ

Θ. ΨΥΧΟΓΙΟΣ

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

ΑΘΗΝΑ : 1.6.2020
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : 4^η
ΠΡΑΞΗ : 33
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Ε. Μπακογιάννης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Ν. Μουκαζής, Θ. Γαλάνη, Θ. Ψυχογιός, Α. Σκάρλα, Π. Βουλέλλης Ν. Τριανταφυλλόπουλος

ΘΕΜΑ : Δήμος Θεσσαλονίκης
Πολεοδομικό σχέδιο εφαρμογής (ΠΣΕ) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) του Εκθεσιακού Κέντρου Θεσσαλονίκης (ΔΕΘ).

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη την από 29.5.2020 εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού, τις διευκρινίσεις της Δ/σης, τους παρευρισκόμενους κ. Ταμπάκη από τη ΔΕΘ και τον μελετητή κ. Δούμα και με δεδομένο ότι εξειδικευμένες ρυθμίσεις, όπως η χωρητικότητα των κτηρίων στάθμευσης, θα προκύψουν από ειδικές μελέτες, γνωμοδότησε ομόφωνα την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής του ΕΠΣ του Εκθεσιακού Κέντρου Θεσσαλονίκης (ΔΕΘ), ως εξής :

I. Την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Θεσσαλονίκης στα ΟΤ της Διεθνούς Έκθεσης Θεσσαλονίκης με την κατάργηση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, κοινοχρήστων και οικοδομήσιμων χώρων και τον καθορισμό νέων ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, κοινόχρηστων και οικοδομήσιμων χώρων, περιγραμμάτων δόμησης, τομέων όρων δόμησης και χρήσεων γης, γραμμή διαχωρισμού χρήσης στην περιοχή του ΑΑΜΘ, ελεύθερων χώρων πρασίνου καθώς και ελεύθερου χώρου σε κοινή χρήση, όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στο διάγραμμα κλ. 1:1000 που συνοδεύει την παρούσα.

II. Τον καθορισμό χρήσεων γης ως εξής:

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

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

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

- Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών, εξαιρουμένων των υπεραγορών, εμπορικών κέντρων και πολυκαταστημάτων
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Γραφεία, τράπεζες
- Αναψυχή, εστιατόρια, αναψυκτήρια
- Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις

- Υπαίθριοι χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων εκθέσεων και συνάθροισης κοινού
- Γωνιές Ανακύκλωσης
- Υπόγειοι χώροι στάθμευσης
- Κτίρια στάθμευσης

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Τον καθορισμό όρων δόμησης ως εξής:

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

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

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

3. Τομέας I

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

3.β. Περιοχή δόμησης Ι.2: Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση = 14.000,00 τ.μ.
Στον τομέα Ι ορίζεται μέγιστο ύψος κτιρίων 18 μ.

4. Τομέας ΙΙ

Περιοχή δόμησης ΙΙ.1: Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση = 15.000,00 τ.μ.
Μέγιστο ύψος κτιρίων 12 μ.

5. Τομέας ΙΙΙ

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

- 32 μ. για κτίρια τουριστικών καταλυμάτων, εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων
- 18 μ. για κτίρια εμπορικών καταστημάτων και αναψυχής
- 14 μ. για κτίρια γραφείων , τραπεζών

6. Τομέας ΙV

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

- 18 μ. για το κτίριο του συνεδριακού κέντρου
- 12 μ. για εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων και εκθεσιακά κέντρα

7. Τομέας V

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

- Μακεδονικού Μουσείου Σύγχρονης Τέχνης (ΜΜΣΤ),
- Πύργου του ΟΤΕ,

- Περιπτέρου Αγροτικής Τράπεζας (ESSO PAPPAS),

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

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

Μέγιστο ύψος κτιρίων:

- 6 μ. πλέον του υφισταμένου ύψους του κτιρίου ΜΜΣΤ σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος
- 5 μ. για το νέο κτίριο αναψυχής

8. Τομέας VI

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

Επιπλέον επιτρέπονται οι εξής κατασκευές:

- έως 100 τ.μ. για ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις
- απολήξεις κατακόρυφων εξόδων κινδύνου του υπόγειου χώρου έως 16 τ.μ. έκαστη

IV. Τον καθορισμό ειδικών όρων ως εξής:

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

2. Επιτρέπεται η υπέργεια σύνδεση των κτιρίων των τομέων όρων δόμησης Ι, ΙΙ, ΙΙΙ και ΙV με κατασκευή μέγιστου ύψους 4μ., εφόσον το ελεύθερο ύψος μεταξύ του διαμορφωμένου εδάφους και της υπέργειας σύνδεσης είναι τουλάχιστον 5μ.

3. Επιτρέπεται η σύνδεση της στάσης ΜΕΤΡΟ (σταθμός Σιντριβάνι/Εκθεση) με ελαφριά αναστρέψιμη κατασκευή με την περιοχή δόμησης ΙΙΙ.1.

4. Η Γωνιά Ανακύκλωσης της ΔΕΘ θα χωροθετηθεί σε έναν από τους τομείς χρήσεων, μετά από σχετική μελέτη που θα προσδιορίσει την ακριβή της θέση.

5. Για τα κτίρια προς κατεδάφιση, εφαρμόζεται η παρ. 3 και 8 του άρθρου 6 του ΝΟΚ

6. Στο σύνολο της περιοχής διενεργείται αρχαιολογικός έλεγχος κατά τις εκσκαφές.
 7. Σε καμία φάση κατασκευής δεν επιτρέπεται η υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης των 96.000 τ.μ.
 8. Για τις αρχιτεκτονικές μελέτες των νέων κτιρίων και κατασκευών καθώς και αυτών που αφορούν σε επεμβάσεις στα διατηρούμενα κτίρια, γνωμοδοτεί το ΚΕΣΑ.
 9. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στο ΕΧΣ και τη ΣΜΠΕ του παρόντος.
- V. Την προώθηση του θέματος για την έκδοση του σχετικού Π. Δ/τος μετά την αποστολή του στο Δήμο για την ανάρτηση του σχεδίου.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ