

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**  
**Γ Γ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ**  
**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**

- **Δ/νση Πολεοδ. Σχεδ/σμού**  
**Τμήμα Πολεοδ/κών Μελετών & Ρυθμίσεων**
- **Δ/νση Τοπογραφικών Εφαρμογών**  
**Τμήμα Τοπογραφικών Εφαρμογών &**  
**Απαλλοτριώσεων**

Αρμόδια: Μάρα Παπαθανασίου, Σταμάτης Βρεττός

**ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ : ΚΕΣΥΠΟΘΑ**

**ΣΥΝΕΔΡΙΑ : 4η**

**ΠΡΑΞΗ : 16/ 29.3.2021**

## **Ε Ι Σ Η Γ Η Σ Η**

**Προς**  
**Το ΚΕΣΥΠΟΘΑ**

**ΘΕΜΑ: Δήμος Θεσσαλονίκης – ΠΕ Θεσσαλονίκης**

Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής για την ανέγερση νέου γηπέδου (ΠΑΟΚ) στην περιοχή Τούμπα.

- ΣΧΕΤ.:**
1. Το με αρ. πρ. 310/16.2.2021 έγγραφο του ΑΣ ΠΑΟΚ & της ΠΑΕ ΠΑΟΚ αίτημα (ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/15866/18.2.2021)
  2. Τα 1.3.2021 & 11.3.2021 ηλεκτρονικά μηνύματα.
  3. Το υπ. αρ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/15866/374/10.3.2021 έγγραφο.
  4. Η 1/5.2.2021 πράξη της 1<sup>ης</sup> συνεδρίασης του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού ΥΠΕΝ.
  5. Η υπ. αρ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/120560/7875/15.12.2020 εισήγηση περιβαλλοντικής έγκρισης του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (νυν ΕΠΣ) για την ανέγερση νέου γηπέδου στην περιοχή Τούμπα του Δήμου Θεσσαλονίκης.

## **ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ**

Η παρούσα ρύθμιση εισάγεται στο Συμβούλιο σας βάσει του αρ. 10 του Ν 4447/2016 όπως ισχύει μετά το Ν 4759/2020 (Α' 245) και σε συνέχεια της (4) σχετικής γνωμοδότησης του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού ΥΠΕΝ σχετικά με την έγκριση του «ΕΠΣ για την ανέγερση νέου γηπέδου στην περιοχή Τούμπα του Δήμου Θεσσαλονίκης & έγκριση της ΣΜΠΕ».

Σύμφωνα με την παρ. 3γ, του αρθρ. 8 του Ν 4447/16 όπως ισχύει, είναι δυνατή η ταυτόχρονη έγκριση του ΡΣΕ και του ΕΠΣ με Προεδρικό Διάταγμα, με την προϋπόθεση της υποβολής όλων των απαιτούμενων στοιχείων για την έκδοση του.

## **ΙΣΤΟΡΙΚΟ- ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ<sup>1</sup>**

Με το (1) σχετικό έγγραφο κατατέθηκε στην Υπηρεσία μας από τον **φορέα κίνησης** του ΕΠΣ/ΡΣΕ την **ΠΑΕ ΠΑΟΚ & το ΑΣ ΠΑΟΚ**, φάκελος για την έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής για την ανέγερση νέου γηπέδου στην περιοχή Τούμπα του Δήμου Θεσσαλονίκης σε συνέχεια της (4) σχετικής γνωμοδότησης του ΕΠΣ του ίδιου θέματος.

Με το (2) σχετικό αντίγραφο του φακέλου διαβιβάστηκε και στην Δ/νση Τοπογραφικών Εφαρμογών ως αρμόδια Υπηρεσία για τις πράξεις εφαρμογής.

Με το άρθρο 22 του ν. 4572/2018 (Α' 188) παραχωρήθηκε από το ΥΠΕΘΑ στον Α.Σ. ΠΑΟΚ έκταση, που αποτελείται από 3 διαφορετικά ακίνητα, ώστε μαζί με την αρχική του ιδιοκτησία να αποτελέσουν ενιαία έκταση για την εκπλήρωση του καταστατικού σκοπού του και την ανέγερση νέων αθλητικών εγκαταστάσεων του Σωματείου με τις απαραίτητες βοηθητικές εγκαταστάσεις και τις συνοδές χρήσεις και συμπληρωματικές τους λειτουργίες. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις οι όροι δόμησης καθώς και οι περιορισμοί και δεσμεύσεις για την ενιαία ως παραπάνω έκταση ορίζονται στις παραγράφους 6, 7 και 8 του ίδιου άρθρου. Θα εξειδικευθούν περαιτέρω με την προτεινόμενη ρύθμιση (έκδοση ΠΔ – ΕΠΣ/ΡΣΕ/ΣΜΠΕ).

Τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής (ΡΣΕ άρθρο 10 του ν. 4447/2016 όπως ισχύει μετά το Ν 4759/2020) συντάσσονται με σκοπό την πολεοδόμηση και εξειδίκευση σε κλίμακα πόλης των ειδικών χρήσεων σύμφωνα με τις ρυθμίσεις των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ). Ειδικότερα με τα ΡΣΕ καθορίζονται επακριβώς οι **κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής**.

Στόχος της συνολικής ρύθμισης, είναι η έγκριση χωροθέτησης νέου γηπέδου ποδοσφαίρου, ώστε να ανεγερθούν νέες γηπεδικές εγκαταστάσεις σύμφωνα με τις σύγχρονες προδιαγραφές και τις απαιτήσεις τόσο από την ισχύουσα σχετική Ελληνική Νομοθεσία, όσο και από τις συστάσεις (recommendations) FIFA/ UEFA. Επιπλέον θα επιτευχθεί η χωρική οργάνωση και η ανάπτυξη σχεδίων έργων και προγραμμάτων αστικής ανάπλασης της ευρύτερης περιοχής του γηπέδου του ΠΑΟΚ (Αλάνα Τούμπας), καθώς οι πολεοδομικά ατελείς

---

<sup>1</sup> Στοιχεία αντλήθηκαν από την υποβληθείσα μελέτη (μελέτη ΕΠΣ/ΠΣΕ Δ. Λούμας Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος/ Φεβρ. 2021)

ρυθμίσεις της περιοχής γύρω από την προτεινόμενη χωροθέτηση του νέου γηπέδου, δημιουργούν τις προϋποθέσεις αλλά και την αναγκαιότητα να θεωρηθεί ως περιοχή παρέμβασης η συνολική έκταση της πρώην Αλάνας Τούμπας.

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται στην έκταση της πρώην «Αλάνας Τούμπας», και ειδικότερα στην συνολική έκταση που καλύπτουν: το σημερινό ποδοσφαιρικό γήπεδο του ΠΑΟΚ, δηλαδή το σύνολο της έκτασης του Α.Σ ΠΑΟΚ, όπως αυτή ολοκληρώθηκε και συμπληρώθηκε πέραν της αρχικής του ιδιοκτησίας μετά την πρόσφατη παραχώρηση από το ΥΠΕΘΑ, και η υπόλοιπη περιοχή που περικλείεται από τις οδούς Λαμπράκη, Αδαμίδου, Μικράς Ασίας, Κλεάνθους, Ανώνυμο Πεζόδρομο, και τον πεζόδρομο Παπαηλιάκη.

Η λειτουργία του νέου γηπέδου των πλέον σύγχρονων προδιαγραφών που θα αποτελεί πόλο έλξης διεθνούς βεληνεκού σε συνδυασμό με τα υφιστάμενα χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής αυτού (πυκνοκατοικημένη περιοχή με κατεξοχήν αστικά χαρακτηριστικά και μίξη χρήσεων γης) καθιστούν αναγκαία την πρόβλεψη παρεμβάσεων προς την πλευρά της αναβάθμισης του δημόσιου χώρου σε μια ευρύτερη περιοχή γύρω από το γήπεδο, καθώς και την πρόβλεψη των αναγκαίων χώρων στάθμευσης και των κατάλληλων κυκλοφοριακών ρυθμίσεων, προκειμένου η ενσωμάτωση του νέου γηπέδου του ΠΑΟΚ να γίνει σύμφωνα με σύγχρονες πολεοδομικές και περιβαλλοντικές παραμέτρους που συνδυάζουν ρεαλισμό και σεβασμό στην ποιότητα ζωής των κατοίκων της περιοχής.

Η χωροθέτηση και κατασκευή του νέου γηπέδου ως έργο θα συμβάλει επίσης στην αναβάθμιση των αθλητικών υποδομών της πόλης και στην προσέλκυση σημαντικών διοργανώσεων που θα τονώσουν την οικονομία αυτής. Με την προτεινόμενη ρύθμιση αναμένεται να αναδειχθούν και να επιλυθούν όλα τα επιμέρους ζητήματα-προβλήματα που σχετίζονται με τις πολεοδομικά ατελείς ρυθμίσεις της περιοχής γύρω από την προτεινόμενη χωροθέτηση του νέου γηπέδου να επιτευχθεί η χωρική οργάνωση και η ανάπτυξη σχεδίων έργων και προγραμμάτων αστικής ανάπτυξης για το σύνολο της ευρύτερης περιοχής του γηπέδου.

Η περιοχή παρέμβασης περιλαμβάνει τη συνολική έκταση της **Αλάνας Τούμπας** όπως φαίνεται στην διπλανή φωτογραφία.



Η περιοχή της Τούμπας δημιουργήθηκε από Μικρασιάτες και Ανατοlikοθρακιώτες πρόσφυγες μετά την Μικρασιατική καταστροφή του 1922 και την ανταλλαγή πληθυσμών την περίοδο 1923-24 η οποία εξελίχθηκε σε μια εκτεταμένη οικιστική περιοχή της Θεσσαλονίκης που σήμερα αποτελεί την Δ' Δημοτική Κοινότητα (πρώην Δ' Δημοτικό Διαμέρισμα) του Δήμου Θεσσαλονίκης.

#### **Δ' Δημοτική Κοινότητα**



Πηγή: <https://thessaloniki.gr/>

Η Δ' Δημοτική Κοινότητα εντοπίζεται στο βορειοανατολικό τμήμα του Δήμου και συνορεύει στα βόρεια με τον Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη και αντίστοιχα με τις Δημοτικές Κοινότητες Α' και Ε' του Δήμου Θεσσαλονίκης και την Δημοτική Ενότητα Τριανδρίας και ορίζεται στα βόρεια από την οδό Καυταντζόγλου, την οδό Αγίου Δημητρίου και το ρέμα της Τριανδρίας, στα ανατολικά και νότια από την Λεωφόρο Στρατού και την οδό Αλέξανδρου Παπαναστασίου, με την περιοχή του Ιπποκράτειου Νοσοκομείου μέχρι την οδό Μητροπολίτου Γενναδίου, στα δυτικά από τις συνοικίες της Κάτω Τούμπας και της Άνω Μαλακοπής του Δήμου Πυλαίας – Χορτιάτη μέχρι την περιφερειακή οδό και το δάσος του Κρουονερίου.

Η Δ' Δημοτική Κοινότητα αποτελείται από δύο μεγάλους συνοικισμούς την Άνω Τούμπα και την Κάτω Τούμπα. Σύμφωνα με την τελευταία επίσημη απογραφή πληθυσμού και κατοικιών του 2011, έχει πληθυσμό 81.615 κατοίκους. Άλλες μικρότερες συνοικίες της περιοχής είναι ο Άγιος Φανούριος, η Δόξα, το Κρουονέρι, η περιοχή Παπάφη και η Μαλακοπή.

Η περιοχή της Τούμπας πήρε το όνομά της από τον ομώνυμο λόφο της Τούμπας, που εντοπίζεται στα βορειοδυτικά της περιοχής, στα όριά της με την Δημοτική Ενότητα της Τριανδρίας. Ο λόφος της Τούμπας αποτελεί αρχαιολογικό χώρο, καθώς η αρχαιολογική έρευνα αποκάλυψε ένα πόλισμα (σύνολο οικοδομών μιας πόλης) της περιοχής που αποτελεί τούμπα πολλών φάσεων οικοδόμησης, όπου η παλαιότερη από αυτή τοποθετείται χρονικά στα τέλη της πρώιμης εποχής του χαλκού (2200 π.Χ.).

#### **Ο Λόφος της Τούμπας**



Πηγή: <https://tumba.web.auth.gr/>

Η Δ' Δημοτική Κοινότητα αποτελεί μια από τις πιο γνωστές περιοχές της Θεσσαλονίκης, κυρίως λόγω της έδρας του ιστορικού αθλητικού συλλόγου ΠΑΟΚ και του αντίστοιχου ποδοσφαιρικού γηπέδου, το οποίο

εντοπίζεται στην περιοχή «Άλινα Τούμπας», η οποία προσδιορίζεται ως ο χώρος που περικλείεται από τις οδούς Λαμπράκη, Αδαμίδου, Μικράς Ασίας, Κλεάνθους, Ανώνυμο Πεζόδρομο, και Παπαηλιάκη<sup>2</sup>.

Η περιοχή «Άλινα Τούμπας» χαρακτηρίζεται κυρίως από την ύπαρξη του γηπέδου του Π.Α.Ο.Κ. και περιμετρικά αυτού συγκεντρώνεται ένα μεγάλο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων όπως, το ανοιχτό δημοτικό κολυμβητήριο, ο Ιερός Ναός της Αγίας Βαρβάρας, τα σχολικά συγκροτήματα, το Πολυδύναμο Δημοτικό Πνευματικό Κέντρο του Δήμου Θεσσαλονίκης, και ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου.



Η περιμετρική ζώνη άμεσης επιρροής (βορείως της οδού Λαμπράκη, δυτικά της οδού Κλεάνθους, ανατολικά της οδού Αδαμίδου και νοτίως της οδού Μικράς Ασίας) αποτελεί εξ' ολοκλήρου μια περιοχή κατοικίας και καθημερινών αστικών εξυπηρετήσεων (εμπορικές χρήσεις επιπέδου συνοικίας), που χαρακτηρίζεται ως πυκνοδομημένη, με εξαίρεση τον λοφίσκο του κηρυγμένου Αρχαιολογικού χώρου.

## **ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ**

Με την υπ' αριθ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α/Φ16/49445/2060/22.02.1990 Υ.Α. (Α' 189) κηρύχθηκε ως αρχαιολογικός χώρος η περιοχή της Άνω Τούμπας του Δήμου Θεσσαλονίκης, η οποία περιλαμβάνει τον προϊστορικό οικισμό "Τούμπα" ή "Λοφίσκος" και τον αρχαϊκό και κλασικό οικισμό της "Τράπεζας" και περικλείεται από τις οδούς Γρ. Λαμπράκη (πρώην Κονίτσης), Ορτανσίας, Λωτού, Φιλομήλας, Φαέθωνος και Καλαβρύτων, με ζώνη προστασίας 500μ. γύρω από αυτών. Ο αρχαιολογικός αυτός χώρος ανήκει στην Α'

<sup>2</sup> Πηγή: Κέντρο Αρχιτεκτονικής Δήμου Θεσσαλονίκης, <https://centre-architecture.thessaloniki.gr/>

Ζώνη προστασίας. Γύρω από αυτόν κηρύχθηκε μία Β΄ ζώνη προστασίας 500μ. η οποία περικλείει και τμήμα του Γηπέδου του ΠΑΟΚ. Κατά την προληπτική μελέτη για την ενδεχόμενη παρουσία αρχαιοτήτων στην περιοχή του Γηπέδου, προέκυψε η πιθανότητα παρουσίας αρχαιολογικών ευρημάτων.

Η έκδοση της υπ' αριθ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/522905/ 369766/10324/5128/20.10.2020 Απόφασης Γενικής Δ/σης Αρχαιοτήτων & Πολιτιστικής Κληρονομιάς, μετά από ομόφωνη Γνωμοδότηση του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων Κεντρικής Μακεδονίας (αριθ. 507 / 7.9.2020 Πράξη) και ομόφωνη Γνωμοδότηση του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου (ΚΑΣ) (με αριθ. 37 / 6.10.2020 Συνεδρία, θέμα 8ο), η οποία αναφέρεται στην έγκριση της ΣΜΠΕ του υπό έγκριση ΕΠΣ/ΡΣΕ, λαμβάνει χώρα στο πλαίσιο των οριζόμενων στην παρ. 9 του άρθ. 22 του ν.4572/2018.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την παρ. 7 του παραπάνω νόμου, το υπόψη Προεδρικό Διάταγμα έγκρισης ΕΠΣ/ΠΣΕ/ΣΜΠΕ του θέματος, εκδίδεται με πρόταση και του Υπουργού Πολιτισμού & Αθλητισμού.

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης δεν εμπίπτει σε κάποια προστατευόμενη περιοχή του ν.3937/2011 (Α' 60) και του άρθ. 19 του ν.1650/1986 (Α' 160).

#### **ΙΣΧΥΟΝ ΚΑΘΕΣΤΩΣ**

- Η περιοχή εντάχθηκε αρχικά στο σχέδιο με το υπ αριθμ' 8/28-01-1928 Διάταγμα Ρυμοτομίας «*περί τροποποίησης σχεδίου εξοχών Θεσσαλονίκης*» ακολούθησαν οι ρυθμίσεις;
- το υπ' αριθμ. 74/Δ/02-04-1971 Διάταγμα Ρυμοτομίας «*περί τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου Θεσσαλονίκης*»
- το διάταγμα του 1978 (Δ' 84) «*περί τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου Θεσσαλονίκης δια του καθορισμού χώρου δι' ανέγερση Σχολείου*»,
- το από 1.6.1981 Π.Δ/γμα περί «*Αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Θεσσαλονίκης*» (Δ' 384).
- το από 16.4.1984 Π.Δ/γμα περί «*Αναθέωσης του ρυμοτομικού σχεδίου των Δήμων Θεσσαλονίκης, Πυλαίας και Τριανδρίας, στο Συνοικισμό Άνω Τούμπα και επιβολή όρων δόμησης σε τμήματα αυτών*» (Δ' 382).
- η υπ' αριθ. ΔΠ/ΠΜ/41481/1147/10.12.1990 Απόφ. Νομάρχη Θεσ/νίκης «*Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Θεσ/νίκης στο ΟΤ μεταξύ των οδών Κλεάνθους, . . . και ανωνύμου πεζοδρόμου*» (Δ' 246 /1991).
- η υπ' αριθ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ16/49445/2060 /22.2.1990 Απόφαση Υπ. Πολιτισμού «*Κύρηξη ως αρχαιολογικού χώρου στην Άνω Τούμπα Θεσσαλονίκης*» (Β' 189).
- η από 31.3.1993 Υπ. Απόφαση έγκρισης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Θεσσαλονίκης, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει (Δ' 420).
- ο ν.2947/2001 (Α' 228) για «*Θέματα Ολυμπιακής φιλοξενίας, Έργων Ολυμπιακής Υποδομής και άλλες διατάξεις*», ο καθορίστηκαν κάποιοι χώροι ειδικού προορισμού.
- ο ν.3057/2002 (Α' 239) για την «*Τροποποίηση και συμπλήρωση του Ν.2725/1999, ρυθμίσεις θεμάτων Υπουργείου Πολιτισμού και άλλες διατάξεις*», αντικατέστησε την παρ.12 του άρθρου 10 του ν.2947/2001 (Α' 228)

- ο ν.3207/2003 (Α' 302) για τη «Ρύθμιση Θεμάτων Ολυμπιακής Προετοιμασίας και άλλες διατάξεις», σύμφωνα με το οποίο αντικαθίσταται η περίπτωση γ της παρ.12 του άρθρου 10 του ν.2947/2001 (Α' 228), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.10 του άρθρου 82 του ν.3057/2002 (Α' 239).
- η υπ' αριθμ. 50111/11-12-2003 Απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ' 1371) περί «Καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης στο χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων "Γήπεδο Α.Σ. ΠΑΟΚ" που βρίσκεται στην περιοχή Τούμπας του Εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Θεσσαλονίκης (Ν. Θεσσαλονίκης)», με το οποίο ορίστηκαν το περίγραμμα δόμησης εντός του οποίου θα τοποθετούνταν τα κτίρια του καθώς και οι όροι δόμησης στο χώρο των αθλητικών εγκαταστάσεων του γηπέδου
- η υπ' αριθ. 50111/11.12.2003 Απόφ. Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ' 1371) περί «Καθορισμού όρων . . . στο χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων "Γήπεδο Α.Σ. ΠΑΟΚ"» και η διόρθωση αυτής (Δ' 1453).
- η υπ' αριθ. 6876/4871/2.7.2008 Κοινή Υ.Α. «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (ΓΠΧΣΑΑ) (Α' 128).
- το αναθεωρημένο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΓΧΠ) Περιφ. Κεντρ. Μακεδονίας που εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/73483/852/27.7.2020 Υ.Α. (Δ' 485).
- η υπ' αριθ. ΥΠΠΟ.Α./ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/Φ31/522905/369766/10324/5128/20.10.2020 Απόφαση Γενικής Δ/ντριας Αρχαιοτήτων & Πολιτιστικής Κληρονομιάς του ΥΠΠΟΑ (ΑΔΑ : ΩΩΤΩ4653Π4-Ν5Η).

Στο διάγραμμα που ακολουθεί αποτυπώνεται η υφιστάμενη ρυμοτομία όπως αυτή έχει θεωρηθεί με το υπ' αριθμ. 127258/12-11-2019 Έγγραφο Θεώρησης Εφαρμογής Ισχύουσας Ρυμοτομίας του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Θεσσαλονίκης.

Για τη σύνταξη του τοπογραφικού διαγράμματος λήφθηκαν υπόψη και ελέγχθηκε η εφαρμογή τους όλα τα προαναφερθέντα πολεοδομικά διατάγματα στην εγγύτερη έκταση του γηπέδου αλλά και εκείνα που αφορούν την ευρύτερη περιοχή. Επιπροσθέτως μελετήθηκαν και συνεκτιμήθηκαν εκτός από τα διαγράμματα ρυμοτομίας, τα τοπογραφικά διαγράμματα οικοδομικών αδειών, πράξεων τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων και διορθώσεων ασυμφωνιών ρυμοτομίας.

Στο παρακάτω διάγραμμα εντοπίζονται κάποιες ασυμφωνίες και αποκλίσεις στην εφαρμογή της ρυμοτομίας. Οι διαπιστωθείσες ασυμφωνίες αλλά και οι αποκλίσεις στην εφαρμογή των γραμμών ρυμοτομίας που εντοπίζονται εντός της περιοχής μελέτης ΕΠΣ/ΡΣΕ, όπως αναφέρεται και στο υπ' αριθμ. 127258/12-11-2019 έγγραφο Θεώρησης Εφαρμογής Ισχύουσας Ρυμοτομίας του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Θεσσαλονίκης, αναμένεται να αποκατασταθούν στο πλαίσιο της πολεοδομικής αναμόρφωσης της περιοχής.

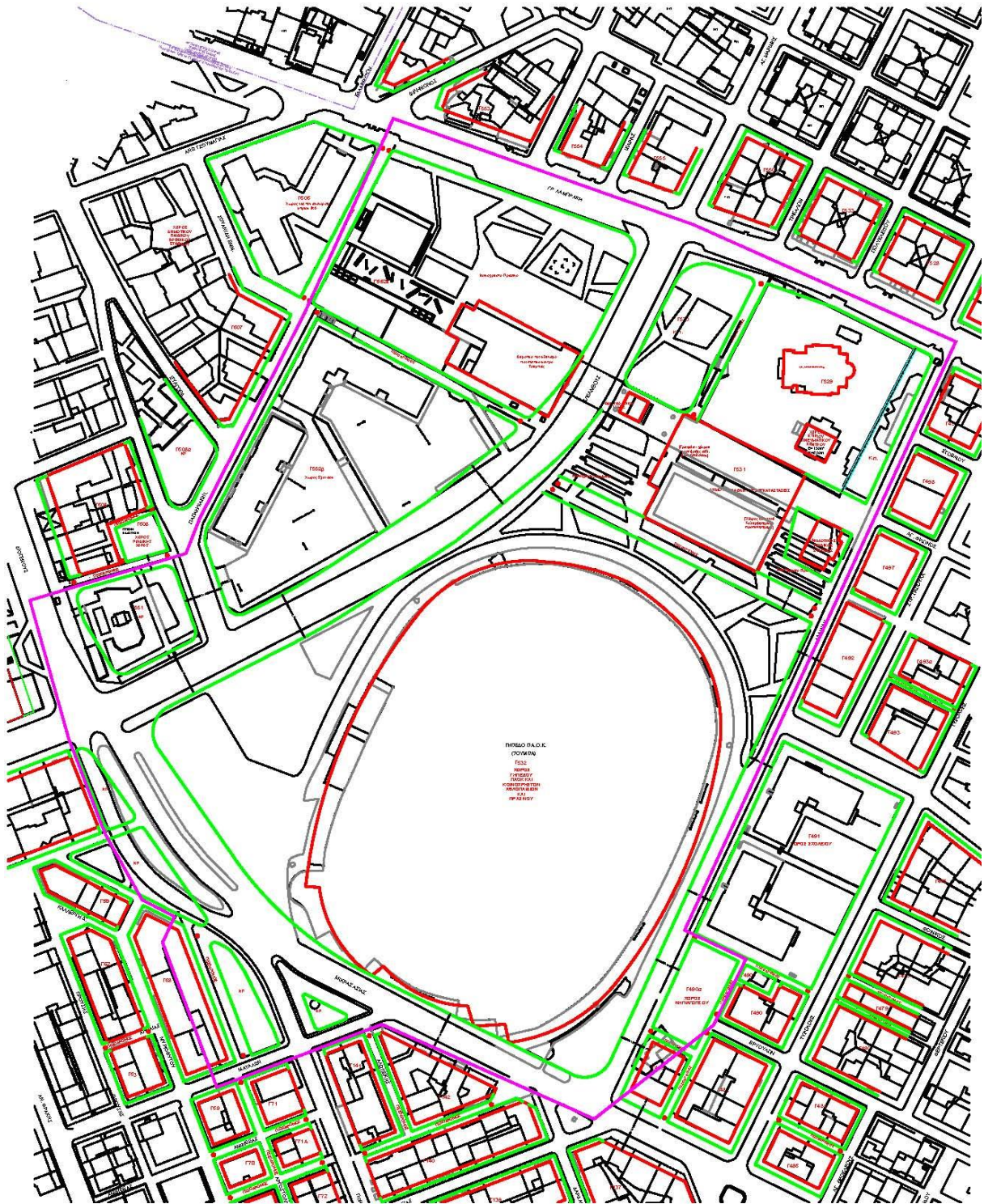
Σημειώνεται ότι από την ισχύουσα ρυμοτομία δεν έχουν υλοποιηθεί

- ο υπόγειος χώρος στάθμευσης στο οικοδομικό τετράγωνο Γ552 Α (οδός Παπαηλιάκη και Γρ. Λαμπράκη)
- ο Δημοτικός Παιδικός Σταθμός επί της οδού Αδαμίδου
- το νηπιαγωγείο επί της οδού Αδαμίδου



- οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου επί της οδού Μικράς Ασίας πριν τη συμβολή με την οδό Κλεάνθους οι οποίοι είτε δεν έχουν κατασκευαστεί είτε είναι κατασκευασμένοι σε λάθος θέση.

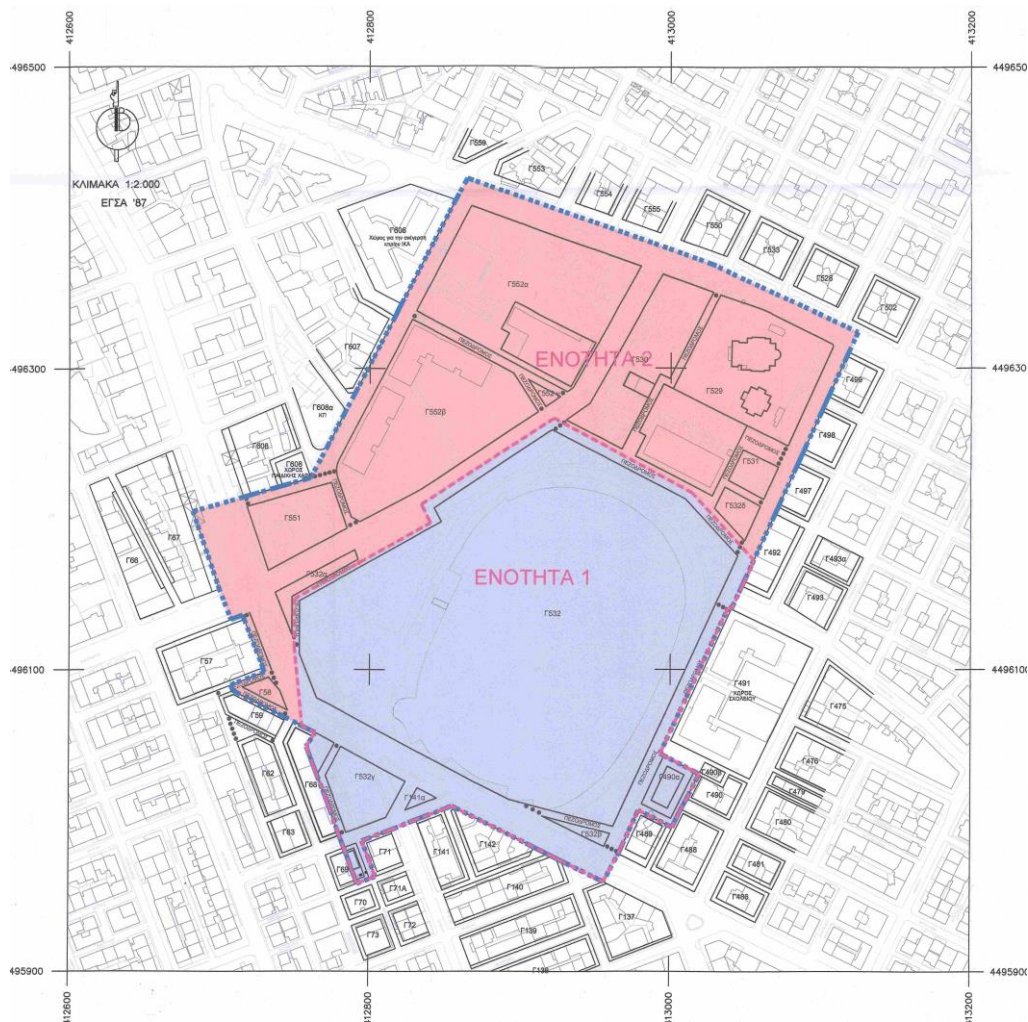
### **Διάγραμμα Ισχύουσας Ρυμοτομίας**



## **ΕΙΔΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ**

**(Η υπ. αρ. 1 Πράξη της /1ης Συνεδρίας/5.2.2021 του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού ΥΠΕΝ).**

Με την ανωτέρω γνωμοδότηση του το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού ΥΠΕΝ *ενέκρινε το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο για την ανέγερση του νέου γηπέδου ΠΑΟΚ στην περιοχή Τούμπα του Δήμου Θεσσαλονίκης ΠΕ Θεσσαλονίκης, Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, όπως φαίνεται και στο διάγραμμα κλ. 1/2000 που συνοδεύει την γνωμοδότηση.*



Ειδικότερα όπως αναφέρεται και στην από 28-1-2021 εισήγηση της Δ/σης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών και Περιαστικών περιοχών ΥΠΕΝ:

1. Την οργάνωση της περιοχής παρέμβασης σε δύο (2) Ενότητες :
  - **Ενότητα 1** : τα ακίνητα της παρ. 1 του ν.4572/2018 (Α' 188) (ιδιοκτησία Σωματείου ΠΑΟΚ & παραχωρηθέντα) και
  - **Ενότητα 2** : η υπόλοιπη περιοχή παρέμβασης που περιλαμβάνει κοινόχρηστους & κοινωφελείς χώρους,όπως τα όρια των Ενοτήτων έχουν εξειδικευθεί με την πρόταση της Μελέτης και αποτυπώνονται στο παραπάνω διάγραμμα.
2. Στην **Ενότητα 1**, τον καθορισμό χρήσεων γης του Π.Δ. 59/2018 (Α' 114) όπως ισχύει ως εξής :
  - α) **Άρθρο 4, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες :**
    - (3.1) Νηπιαγωγεία

- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1)
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (8.1.3) Κέντρα αποθεραπείας - αποκατάστασης ημερήσιας νοσηλείας (άρθ. 10 του ν. 2072/1992).
- (8.1.7) Εργαστήρια φυσικοθεραπείας
- (8.2.3) Κέντρα φυσικής και ιατρικής αποκατάστασης
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
- (12) Εστίαση
- (13) Αναψυκτήρια
- (14) Αναψυχή, εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης
- (16.1) Κτήρια (υπέργεια, υπόγεια) - Γήπεδα Στάθμ. αυτ/των έως 3,5 τον. κοινής χρ., μοτοσικλ. & μοτοποδ.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης & πράσινα σημεία

**β) Ειδική χρήση (4.2) Μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις**

3. Στην **Ενότητα 2**, τον καθορισμό χρήσεων γης του Π.Δ. 59/2018 (Α' 114) ως εξής :

**Άρθρο 4, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες :**

- (2) Κοινωνική πρόνοια
  - (3.1) Νηπιαγωγεία
  - (3.2) Πρωτοβάθμια (Δημοτικά)
  - (3.3) Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση (Γυμνάσια, Λύκεια)
  - (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1)
  - (5) Θρησκευτικοί χώροι
  - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
  - (7) Διοίκηση (τοπικής κλίμακας)
  - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα
  - (10.1) Εμπορικά καταστήματα
  - (12) Εστίαση
  - (13) Αναψυκτήρια
  - (14) Αναψυχή, εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης
  - (16.1) Κτήρια (υπέργεια, υπόγεια) - Γήπεδα Στάθμ. αυτ/των έως 3,5 τον. κοινής χρ., μοτοσ.& μοτοποδ.
  - (30) Γωνιές ανακύκλωσης & πράσινα σημεία
4. Τη δυνατότητα καθορισμού χρήσεων της παρ. 1 του άρθ. 7 «Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο» του Π.Δ. 59/2018, στο σύνολο της περιοχής παρέμβασης (Ενότητες 1 & 2).
5. Την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων επί κτηρίων και άλλων δομικών κατασκευών, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, στο σύνολο της περιοχής παρέμβασης.
6. Την εγκατάσταση σταθμών κεραιών, ραδιοφωνικών / τηλεοπτικών δικτύων και τηλεφωνίας επί κτηρίων, όπου απαιτείται εντός των ορίων της Ενότητας 1 και στο πλαίσιο αυτό, την εφαρμογή όλων των νομοθετικών προβλέψεων για την τήρηση των ορίων ασφαλούς έκθεσης του κοινού σε ηλεκτρομαγνητική ακτινοβολία.
7. Τον καθορισμό μέγιστου Συντελεστή Δόμησης = 1,8 στην Ενότητα 1, με εξειδίκευσή του στο στάδιο έγκρισης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του παρόντος Σχεδίου.
8. Τον καθορισμό επιπρόσθετης δόμησης 3.800 τμ. στην Ενότητα 2, πλέον της υλοποιημένης ή θεσμοθετημένης, όπως θα εξειδικευθεί στο επόμενο στάδιο Ρ.Σ.Ε. του Προεδρικού Διατάγματος, σύμφωνα με τις προτάσεις της μελέτης, του Δήμου Θεσσαλονίκης και την ανάλυση της παρούσας.
9. Τον καθορισμό και εξειδίκευση των χρήσεων γης, όρων & περιορισμών δόμησης και λοιπών προβλέψεων εφαρμογής της ρυμοτομίας, καθώς και την επίλυση των σχετικών διαπιστωμένων προβλημάτων στην Ενότητα 2, στο στάδιο έγκρισης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του παρόντος Σχεδίου, σύμφωνα με το σκεπτικό της παρούσας.
10. Τον καθορισμό θέσεων και πολιτικής στάθμευσης στην περιοχή παρέμβασης σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ν.4572/2018 (Α' 188), στις θέσεις που προτείνονται στη μελέτη, με διερεύνηση της δυνατότητας αύξησης των θέσεων βάσει των δεδομένων της Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων ως τμήμα της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, στο στάδιο υλοποίησης του έργου, με γνώμονα το περιβάλλον και την ασφάλεια των εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην με.α.π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/120560/7875/15.12.2020 Εισήγηση της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (Δι.Π.Α.) του ΥΠΕΝ και την ανάλυση της παρούσας.

11. Τις ρυθμίσεις οδικού δικτύου σύμφωνα με τα προτεινόμενα στη μελέτη ήτοι : την υπογειοποίηση της οδού Κλεάνθους για λόγους εύρυθμης κυκλοφοριακής λειτουργίας και ασφάλειας των εγκαταστάσεων, τις ρυθμίσεις που λαμβάνουν μέριμνα για, την κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση των προτεινόμενων υπόγειων Χώρων Στάθμευσης, την εξυπηρέτηση των αναγκών πρόσβασης στο σχολικό χώρο και την καλύτερη προσέγγιση στο χώρο του γηπέδου, τις πεζοδρομήσεις, αλλαγές στη χάραξη οδών και λοιπές προβλέψεις περιμετρικά και βόρεια του γηπέδου, όπως προτείνονται στη μελέτη, με δυνατότητα προσαρμογών βάσει των δεδομένων της Μελέτης κυκλοφοριακών Επιπτώσεων ως τμήμα της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, στο στάδιο υλοποίησης του έργου, με γνώμονα το περιβάλλον και την ασφάλεια των εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην με α.π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/120560/7875/15.12.2020 Εισήγηση της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (Δι.Π.Α.) του ΥΠΕΝ και την ανάλυση της παρούσας.
12. Την αποδοχή του προκαταρκτικού σχεδιασμού προσδιορισμού των χώρων που θα εξυπηρετούν την εκκένωση των εγκαταστάσεων, με περαιτέρω εξειδίκευση της λειτουργίας με βάση τον ακριβή αριθμό των θεατών και τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό του γηπέδου.
13. Την εφαρμογή των οριζόμενων στις παρ. 9 & 10 του άρθ. 22 του ν.4572/2018 (Α' 188) αναφορικά με την προστασία των αρχαιοτήτων της περιοχής.
14. Τη μέριμνα για τη συνολική ποιοτική και περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής μέσω, εξασφάλισης υψηλού αρχιτεκτονικού προφίλ κτηρίων, ενσωμάτωσης στον αστικό ιστό, διευθέτησης τυφλών όψεων, καθώς και άρτιας ενσωμάτωσης στο ανάγλυφο των διαμορφώσεων και ανισόπεδων γεφυρώσεων, κατά τη μελέτη κατασκευής των έργων.
15. Την μέριμνα για φύτευση στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό των ΚΧ και ελεύθερων χώρων με χαμηλό ή υψηλό πράσινο κατά περίπτωση, των υπαίθριων χώρων στάθμευσης μη εξαιρουμένων.
16. Την προώθηση του θέματος για την έκδοση του σχετικού εγκριτικού Π.Δ/τος, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθ. 11 & 13 του ν.4759/2020 (Α' 245), καθώς και τα οριζόμενα στο άρθ. 22 του ν.4572/2018 (Α' 188).

Επιπλέον το Συμβούλιο Μητροπολιτικών Θεμάτων θέτει τις εξής παρατηρήσεις:

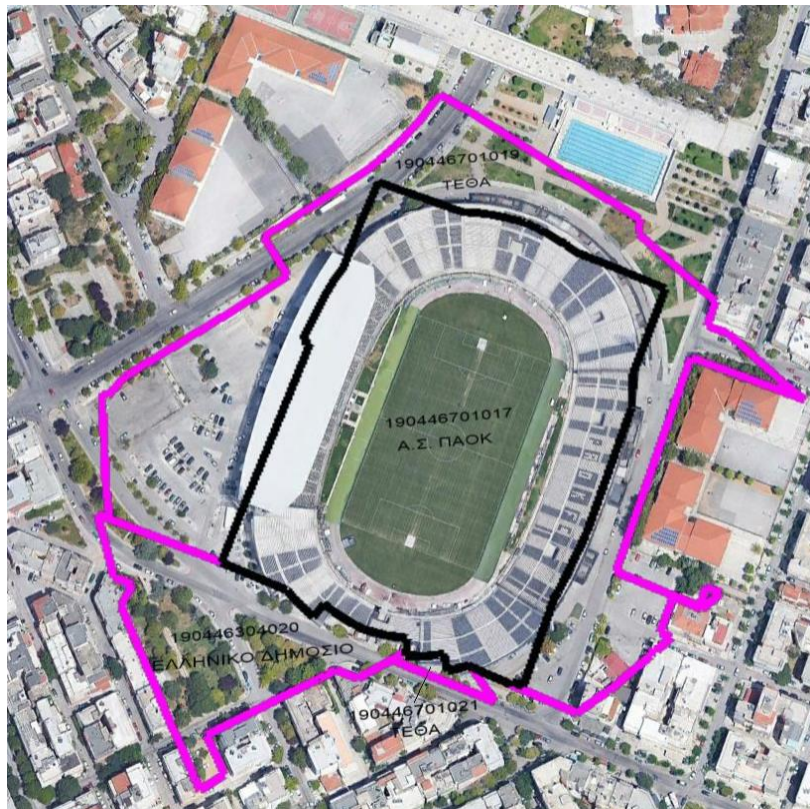
*Κατά την εκπόνηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής και ειδικά για την Ενότητα 1, θα πρέπει να εξετασθούν, διερευνηθούν και αξιολογηθούν αναλόγως τα εξής:*

- *Η ανάγκη να καθοριστεί ελάχιστη απόσταση του γηπέδου από τις οδούς Αδαμίδου και Μ. Ασίας τουλάχιστον όση απαιτείται κατά ΝΟΚ για την ανέγερση κτιρίου ύψους 40 μ. (βλ. παρ. 7 άρθρου 22 του ν.4572/2018 σε συνδυασμό με το άρθρο 15 παρ. 5-7 του ν.4067/2012 ως ισχύει).*
- *Κατά τον καθορισμό των ειδικότερων όρων δόμησης να υπάρξει πρόνοια παρεκκλίσεων όσον αφορά στον όγκο των κτιρίων, ως κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, σύμφωνα με το άρθρο 13 του ν.4067/2012 ως ισχύει, λόγω του ιδιαίτερου λειτουργικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους.*

## **ΑΠΟΦΕΙΣ ΦΟΡΕΩΝ/ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΗΜΟΣΙΟΠΟΙΗΣΗΣ**

Με το άρθρο 22 του ν. 4572/2018 (ΦΕΚ 188 Α/05-11-20108) παραχωρήθηκε από το ΥΠΕΘΑ στον Α.Σ. ΠΑΟΚ έκταση συνολικού εμβαδού 29.284 τ.μ., που αποτελείται από 3 διαφορετικά ακίνητα, ώστε μαζί με την αρχική του ιδιοκτησία εμβαδού 31.067,28 τ.μ., να αποτελέσουν ενιαία έκταση για την εκ πλήρωση του καταστατικού σκοπού του και την ανέγερση νέων αθλητικών εγκαταστάσεων του Σωματίου με τις απαραίτητες βοηθητικές εγκαταστάσεις και τις συνοδές χρήσεις και συμπληρωματικές τους λειτουργίες.

### *Παραχωρηθέντα ΚΑΕΚ (άρθρο 22 του ν.4572/2018)*



Ο Δήμος Θεσ/νίκης και οι αρμόδιοι τοπικοί φορείς εκφράζουν τη σύμφωνη γνώμη τους για την προώθηση της ρύθμισης (όπως αναλυτικά αναφέρεται στην εισήγηση της ΔΣΜΠΠ ΥΠΕΝ, διατυπώνοντας μικρής κλίμακας διορθωτικές παρατηρήσεις. Περαιτέρω (με βάση τα αποτελέσματα της διαβούλευσης των μελετών ΣΜΠΕ και ΕΠΣ) από μικρό αριθμό πολιτών διατυπώνονται προβληματισμοί, κυρίως για την εύρυθμη κυκλοφοριακή λειτουργία και διευθέτηση των αναγκών στάθμευσης στην περιοχή παρέμβασης και στην ευρύτερη περιοχή επιρροής του γηπέδου. Τα ζητήματα αυτά εξετάστηκαν στην 28-1-2021 εισήγηση της Δ/σης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών και περιαστικών περιοχών ΥΠΕΝ και τη συνεδρίαση του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού ΥΠΕΝ.

Στην περιοχή μελέτης υπάρχουν και τρίτοι ιδιοκτήτες, η γνώμη των οποίων επί της συνολικής ρύθμισης θα εκφραστεί κατά τη διαδικασία δημοσιοποίησης που λάβει χώρα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ. 10, παρ. 4 (β) του Ν 4447/16 όπως ισχύει μετά το Ν 4759/20, μετά από την γνωμοδότηση και του ΚΕΣΥΠΟΘΑ ΥΠΕΝ.

### **ΥΠΟΒΛΗΘΕΙΣΑ ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ**

**Η συνολική έκταση της περιοχής παρέμβασης ΕΠΣ/ΡΣΕ ανέρχεται σε 119.500 τμ.**

Η έκταση του Ακινήτου του Α.Σ. ΠΑΟΚ ΚΑΕΚ 190446701017 είναι 31.067,28 τ.μ. και συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων που παραχωρήθηκαν ΚΑΕΚ 190446701019 εμβαδού 21.721,60 τ.μ., ΚΑΕΚ190446701021 εμβαδού 344,32 τ.μ., και ΚΑΕΚ 190446304020 εμβαδού 7.217,53 τ.μ. η συνολική έκταση είναι 60.350,73 τ.μ.

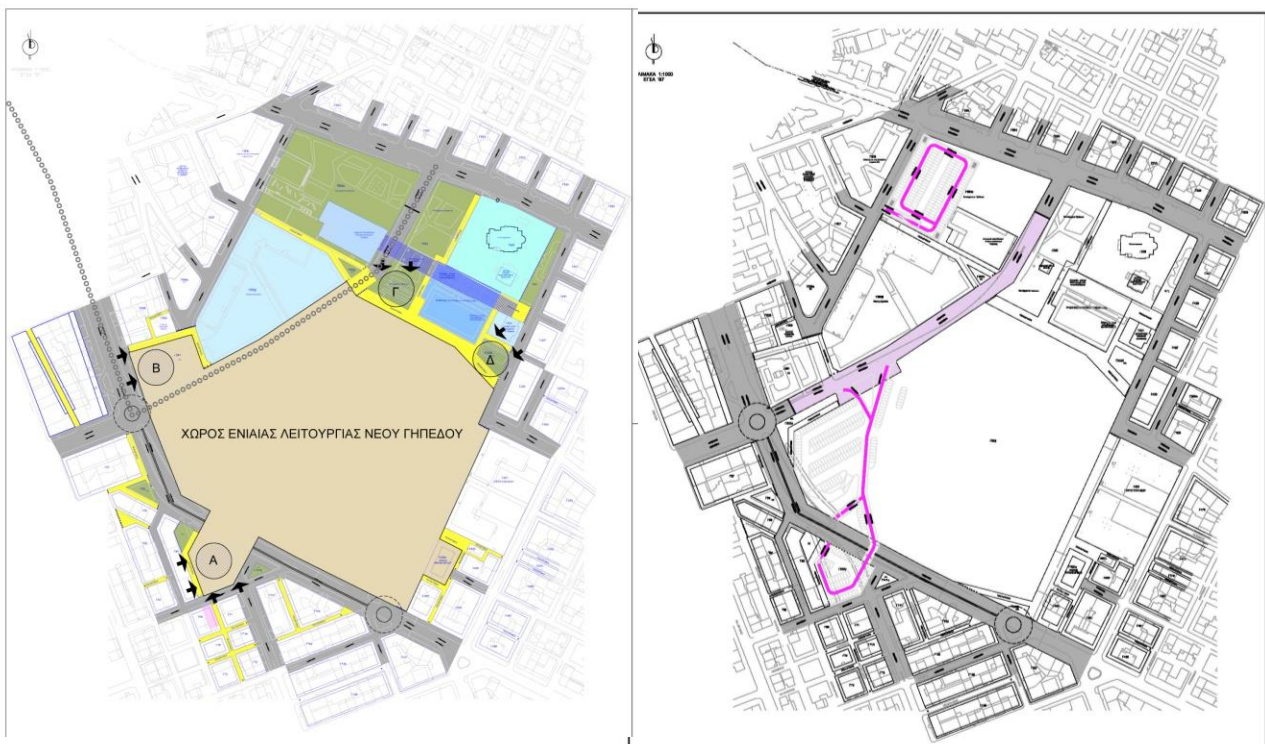
Η περιοχή μελέτης του υπό έγκριση ΕΠΣ αποτελείται από δύο διακριτές Ενότητες 1 και 2 όπως φαίνεται παραπάνω.

Η **Ενότητα 1** (αθλητικές εγκαταστάσεις γηπέδου - προτεινόμενα ΟΤ Γ532, Γ532β, Γ532γ, τμ. ΟΤ Γ69, ΟΤ Γ490 & ΟΤ Γ141α), περιλαμβάνει τα τμήματα των παραχωρημένων ακινήτων στο αθλητικό σωματείο «Πανθεσσαλονίκειος Αθλητικός Όμιλος Κωνσταντινουπολιτών» (Π.Α.Ο.Κ.), σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 22 του ν.4572/2018 (ΦΕΚ 188 Α'/05-11-2018) και η **Ενότητα 2** (προτεινόμενα ΟΤ Γ552α, Γ530, Γ 529, Γ 531, Γ552β, Γ532α, Γ532δ, Γ551, Γ552γ, Γ58 & τμ. Γ68) περιλαμβάνει την υπόλοιπη περιοχή μελέτης (πρώην Αλάνα Τούμπας).

Στόχος είναι η βιώσιμη πολεοδομική ανάπτυξη της περιοχής που θα λειτουργεί ολοκληρωμένα και ισόρροπα τόσο όσον αφορά στις προτεινόμενες χρήσεις εντός των ορίων της περιοχής παρέμβασης ΕΠΣ/ΡΣΕ, όσο και με την ευρύτερη περιοχή, και φιλοδοξεί να αποτελέσει ένα ενιαίο και καλά οργανωμένο σύνολο με τα πλέον απαραίτητα και σύγχρονα δίκτυα τεχνικών υποδομών, τα οποία σε συνδυασμό και με τις προτεινόμενες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις θα εξασφαλίσουν τους απαραίτητους περιβαλλοντικούς όρους και συνθήκες, αναδεικνύοντας ταυτόχρονα μια νέα πολεοδομική και αρχιτεκτονική ταυτότητα της περιοχής.

Στη βάση αυτή προτείνεται η αναδιάταξη της αρίθμησης των Οικοδομικών Τετραγώνων και μερική τροποποίηση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών προς όφελος της ρύθμισης.

Επιπλέον, ο καθορισμός 4 εμφανών εισόδων – εξόδων στο γήπεδο, η πρόβλεψη υπογείων χώρων στάθμευσης και οι πεζοδρομήσεις γύρω από το γήπεδο ενισχύουν επικουρικά τους παραπάνω στόχους.



Το νέο Γήπεδο και οι συνοδές εγκαταστάσεις αυτού προτείνεται να ανεγερθούν εντός των ορίων των παραχωρημένων ακινήτων και συγκεκριμένα εντός 4 οικοδομικών τετραγώνων. Η συνολική περιοχή παρέμβασης οργανώνεται σε **15 οικοδομικά τετράγωνα**, ενώ περιλαμβάνει και τμήματα 2 οικοδομικών τετραγώνων, συνολικής έκτασης 87.262,46 τ.μ. εκ των οποίων:

- **17.502,55** τ.μ. καταλαμβάνουν κοινόχρηστοι χώροι.
- **21.105,43** τ.μ. καταλαμβάνουν κοινωφελείς χώροι.
- **48.655,01** τ.μ. καταλαμβάνει ο χώρος του Γηπέδου σε τρία οικοδομικά τετράγωνα εκ των οποίων:
  - 46.701,47 τ.μ. είναι το οικοδομικό τετράγωνο που θα φιλοξενήσει το νέο Γήπεδο.
  - 1.768,72 τ.μ. είναι το οικοδομικό τετράγωνο που θα λειτουργήσει ως πύλη εισόδου σημείο ελέγχου και
  - 184,82 τ.μ. είναι τμήμα του παραχωρημένου ακινήτου εντός τμήματος του οικοδομικού τετραγώνου Γ69 στο οποίο θα αναπτυχθούν συνοδές και βοηθητικές εγκαταστάσεις του νέου Γηπέδου.
- **32.237,54** τ.μ. της περιοχής παρέμβασης καταλαμβάνει το οδικό δίκτυο εκ των οποίων:
  - 7.900,77 τ.μ. είναι πεζόδρομοι και
  - 24.336,77 τ.μ. είναι οι δρόμοι για την κυκλοφορία των οχημάτων.

Ειδικότερα:

- Οι εγκαταστάσεις του νέου Γηπέδου προτείνεται να χωροθετηθούν επί ενός νέου (σε σχήμα και όρια) οικοδομικού τετραγώνου (**Ο.Τ. Γ532**), το οποίο βρίσκεται εξολοκλήρου εντός των ορίων των παραχωρημένων ακινήτων. Το νέο οικοδομικό τετράγωνο (**Ο.Τ. Γ532γ**) που δημιουργείται στο τμήμα του παραχωρημένου ακινήτου νοτίως της οδού Μικράς Ασίας, προτείνεται να λειτουργήσει ως πύλη εισόδου στις εγκαταστάσεις του Γηπέδου από τη νότια πλευρά και σημείο ελέγχου των φιλάθλων και των επισκεπτών, διαμέσου της υπέργειας ζεύξης που ενώνει αυτό με το προηγούμενο οικοδομικό τετράγωνο, παράλληλα με τη λειτουργία υπόγειας σύνδεσης των αντίστοιχων χώρων στάθμευσης οχημάτων που προτείνονται στα δύο οικοδομικά τετράγωνα.

Στα πλαίσια της διαμόρφωσης του Ο.Τ.Γ532γ ως πύλης εισόδου προβλέπεται να αναπτυχθούν τεχνητές διαμορφώσεις και επίπεδα με κλίμακες και ράμπες ανόδου έως τη στάθμη της υπέργειας κατασκευής πάνω από την οδό Μικράς Ασίας, που θα αποτελεί τη ζεύξη των Ο.Τ. Γ532 και Γ532γ.

Οι παραπάνω διαμορφώσεις θα πλαισιωθούν από χώρους πράσινου, στάσης και αναμονής του κοινού για έλεγχο και είσοδο στις εγκαταστάσεις του Γηπέδου και σημείο εισόδου – εξόδου του υπόγειου χώρου στάθμευσης, με μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στο Ο.Τ. Γ532γ, τα 200 τ.μ.

### **Χώρος ενιαίας λειτουργίας νέου γηπέδου**

Προτείνεται η δημιουργία ενός ενιαία διαμορφωμένου επίγεια χώρου, ο οποίος επεκτείνεται πέραν των οικοδομικών τετραγώνων Γ532 και Γ532γ, Γ490α και τμήμα του Γ69, στα οποία θα αναπτυχθούν οι νέες

γηπεδικές εγκαταστάσεις και περιλαμβάνει τα οικοδομικά τετράγωνα Γ551, Γ532α, Γ532β, Γ532β, Γ141α, Γ58 και τμήμα του Γ68 με χρήση κοινόχρηστου χώρου, το πεζοδρομημένο τμήμα της οδού Αδαμίδα, και το επίγειο χώρο άνωθεν του υπογειοποιημένου τμήματος της οδού Κλεάνθους έως τα όρια της ρυμοτομικής γραμμής του οικοδομικού τετραγώνου Γ552β (Χώρος Σχολείου).

Η δυνατότητα επέκτασης της χωρικής υλοποίησης των νέων γηπεδικών εγκαταστάσεων προκύπτει από τα οριζόμενα στην παρ.4 του άρθρου 22 του ν. 4572/2018 (ΦΕΚ 188 Α'/05-11-2018). Η υλοποίηση που αφορά στους χώρους εκτός των παραχωρηθέντων ακινήτων θα γίνει υποχρεωτικά μετά την σύναψη προγραμματικών συμβάσεων είτε με το Δήμο Θεσσαλονίκης είτε με την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας.

Η ενιαία διαμόρφωση, υλοποίηση και λειτουργία του παραπάνω χώρου λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα ρυμοτομίας του νέου πολεοδομικού σχεδίου εφαρμογής, όπως θα εγκριθεί με το Προεδρικό Διάταγμα, θα γίνει μετά από Απόφαση του Δ.Σ. του Δήμου Θεσσαλονίκης περί παραχώρησης κατά χρήση σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.2 του άρθρου 22 του ν. 4572/2018 (ΦΕΚ 188 Α'/05-11-2018) και θα συνοδεύεται από κανονισμό λειτουργίας που θα υποβληθεί με την Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων των κτιριακών έργων.

- Το **Ο.Τ. Γ490α** με υφιστάμενη χρήση Χώρου Νηπιαγωγείου προτείνεται να διατηρήσει τη χρήση του αλλά ως τμήμα των νέων εγκαταστάσεων και να εξυπηρετεί κατά κύριο λόγο τους εργαζόμενους σε αυτές, αλλά και τους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής.
- Στο τμήμα του παραχωρημένου ακινήτου εντός του **Ο.Τ. Γ69** προτείνεται να αναπτυχθούν συνοδές και βοηθητικές εγκαταστάσεις του νέου Γηπέδου.
- Στο υπόλοιπο τμήμα της περιοχής παρέμβασης (Αλάνα Τούμπας) οι παρεμβάσεις που προτείνονται αφορούν στην λειτουργική ενοποίησή της και στη δημιουργία προϋποθέσεων για ασφαλή και απρόσκοπτη μετακίνηση στους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους εντός της περιοχής παρέμβασης του ΕΠΣ/ΡΣΕ. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις περιλαμβάνουν την διάνοιξη και διαπλάτυνση πεζοδρόμων, νέες πεζοδρομήσεις, δημιουργία νέων κοινόχρηστων χώρων μέσω της υπογειοποίησης της οδού Κλεάνθους καθώς και την "πολεοδομική" τακτοποίηση ασυμφωνιών και αποκλίσεων των ισχυόντων διαταγμάτων ρυμοτομίας.

Ειδικότερα προτείνονται:

- Η μετατροπή του υφιστάμενου πεζοδρόμου πλάτους 5 μ. στο τμήμα της οδού Παπαηλιάκη μεταξύ των οικοδομικών τετραγώνων Γ552α (Κοινόχρηστο Πράσινο) και Γ 606 (Χώρος ΙΚΑ) σε δρόμο διπλής κατεύθυνσης πλάτους 11 μ., για την εξυπηρέτηση (είσοδο - έξοδο) του υπογείου Σταθμού Στάθμευσης, του οποίου η θέση είχε καθοριστεί με το ν.2947/2001 (ΦΕΚ 228Α'/09-10-2001) για «*Θέματα Ολυμπιακής φιλοξενίας, Έργων Ολυμπιακής Υποδομής και άλλες διατάξεις*».



- Η διαπλάτυνση του υφιστάμενου πεζοδρόμου μεταξύ των οικοδομικών τετραγώνων Γ552α (Κοινόχρηστο Πράσινο) και Γ552β (Χώρος Σχολείου) σε 6 μ. πλάτος από 5 μ., για την εξυπηρέτηση τόσο των αναγκών του σχολείου όσο και για την καλύτερη προσέγγιση στο χώρο του γηπέδου. Η αναγκαιότητα της διαπλάτυνσης και της χρήσης του για την τροφοδοσία του σχολείου, προκύπτει λόγω της υπογειοποίησης του τμήματος της οδού Κλεάνθους από την οποία εξυπηρετείτο η εκπαιδευτική εγκατάσταση.
- Η πεζοδρόμηση του τμήματος της οδού Ευαγόρα μεταξύ των οικοδομικών τετραγώνων Γ552β (Χώρος Σχολείου) και Γ551 (Κοινόχρηστο Πράσινο).
- Η αλλαγή της χάραξης της οδού Μικράς Ασίας στο τμήμα αυτής μεταξύ των οδών Ματαλών και Κλεάνθους, διατηρώντας το υφιστάμενο πλάτος (21 μ.).
- Η πεζοδρόμηση του τμήματος της οδού Αδαμίδα στο τμήμα από την οδό Πραξαγόρα έως την οδό Μικράς Ασίας διατηρώντας το υφιστάμενο πλάτος της οδού (11 μ.).
- Αναδιάταξη και δημιουργία νέων κοινόχρηστων χώρων περιμετρικά του γηπέδου.
- Τροποποίηση της ρυμοτομίας στα οικοδομικά τετράγωνα βορείως του γηπέδου (Γ530, Γ529 και Γ531). Ειδικότερα:
  - Το οικοδομικό τετράγωνο Γ530 (Κοινόχρηστο Πράσινο) αλλάζει σχήμα και μέγεθος καθώς τμήμα κοινόχρηστου χώρου πρασίνου του παλιού Γ531 ενσωματώνεται σε αυτό.
  - Στο οικοδομικό τετράγωνο Γ529 (Χώρος Ιερού Ναού και Κοινόχρηστο Πράσινο) περιλαμβάνεται και ο Χώρος των «Δημοτικών Αθλητικών Εγκαταστάσεων» του παλιού οικοδομικού τετραγώνου Γ531, διαχωρίζοντας τις χρήσεις με γραμμή διαχωρισμού για λόγους διόρθωσης υφιστάμενων πολεοδομικών ασαφειών.
  - Στο οικοδομικό τετράγωνο Γ531 διατηρείται ο χώρος του Δημοτικού Παιδικού Σταθμού, με τους ισχυόντες όρους.
  - Δημιουργείται διευρυμένος πεζόδρομος ως απόληξη της πεζογέφυρας (ράμπα υπέργειας σύνδεσης της οδού Αδαμίδα με το Πολυδύναμο Πολιτιστικό Κέντρο και την οδό Παπαηλιάκη)
- Σε τμήμα του **Ο.Τ. Γ532** και στο **Ο.Τ. Γ532γ** (εντός των ορίων των παραχωρημένων ακινήτων) προτείνονται δύο υπόγειοι χώροι στάθμευσης οι οποίοι συνδέονται μεταξύ τους υπόγεια κάτω από την οδό Μικράς Ασίας, με υπέργειες εισόδους και εξόδους ανά κατεύθυνση επί αυτής και υπόγειες εισόδους και εξόδους στο υπογειοποιημένο τμήμα της οδού Κλεάνθους.  
 Προτείνεται να διαμορφωθούν σε υπόγειες στάθμες με χωρητικότητα τουλάχιστον 230 θέσεων ανά στάθμη. Οι παραπάνω προτεινόμενοι χώροι στάθμευσης ικανοποιούν συνολικά την απαίτηση που τίθεται με την παρ.8 του άρθρου 22 του ν. 4572/2018 (ΦΕΚ 188 Α'/05-11-2018), σύμφωνα με την οποία από τις 600 θέσεις που ορίζονται, οι 200 τουλάχιστον θα πρέπει να βρίσκονται εντός χώρου των νέων εγκαταστάσεων ή σε άμεση επαφή με αυτόν και οι υπόλοιπες να βρίσκονται σε ιδιόκτητο, ή δημόσιο ή δημοτικό ακίνητο που να μην απέχει από τις εξυπηρετούμενες εγκαταστάσεις πλέον των χιλίων (1.000) μέτρων.

Σημειώνεται ότι στους υπολογισμούς της κυκλοφοριακής μελέτης επικουρικά λαμβάνεται υπόψη και η δυνατότητα χρήσης μέρος ή του συνόλου του υπόγειου ιδιωτικού χώρου στάθμευσης (πλησίον Ιπποκράτειου νοσοκομείου) που ικανοποιεί τις απαιτήσεις του παραπάνω νόμου μετά από προγραμματική σύμβαση με τον ιδιοκτήτη του χώρου στάθμευσης.

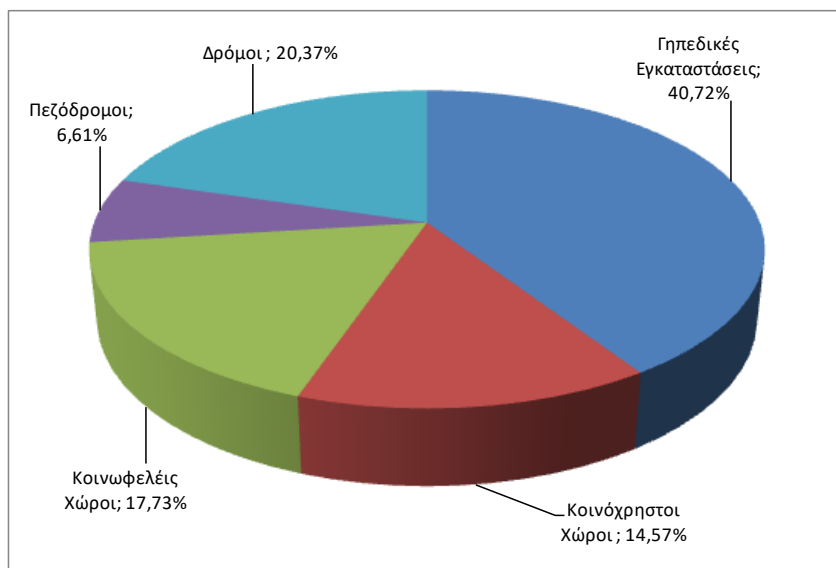
- Επιπλέον, προτείνεται η **υπογειοποίηση τμήματος της οδού Κλεάνθους** μεταξύ των οδών Γρ. Λαμπράκη και Μικράς Ασίας με κάλυψη του ορύγματος που δημιουργείται στα σημεία εισόδου και εξόδου. Για τον έλεγχο της εφικτότητας της παραπάνω προτεινόμενης υπογειοποίησης συντάχθηκε Προκαταρκτική Μελέτη Διερεύνησης Δυνατότητας Υπογειοποίησης Τμήματος των Οδών Κλεάνθους & Μικράς Ασίας στην περιοχή του Γηπέδου του ΠΑΟΚ στην Τούμπα Θεσσαλονίκης, η οποία επισυνάπτεται ως προσάρτημα στην κύρια μελέτη ΕΠΣ/ΡΣΕ.  
Η υπογειοποίηση τμημάτων οδών & χώρων στάθμευσης διασφαλίζει επιφάνεια ελεύθερων χώρων και συνέχεια στην κυκλοφορία / κίνηση πεζών, σε αντίθεση με την υφιστάμενη κατάσταση όπου ο ευρύτερος χώρος διχοτομείται από το κυκλοφοριακό δίκτυο. Η υπογειοποίηση της Κλεάνθους, στο κέντρο σχεδόν της περιοχής παρέμβασης, παίζει σημαντικό / κομβικό ρόλο στη διασφάλιση σύνδεσης του δικτύου των κοινόχρηστων χώρων.
- Για την εξυπηρέτηση της μετακίνησης των πεζών από το **σταθμό Μετρό Παπάφη** στο νέο γήπεδο και έως την οδό Λαμπράκη προτείνεται η αστική ανάπλαση των οδών Μαραθώνος και Διογένους στα πλαίσια δημιουργίας συνδετήριας διαδρομής που θα πληροί όλες τις προϋποθέσεις ασφάλειας και απρόσκοπτης διαδρομής για οχήματα, πεζούς και ποδήλατα, μαζί με τον κατάλληλο αστικό εξοπλισμό και τις ανάλογες αισθητικές επεμβάσεις.

### **Πρόταση χρήσεων- ρυμοτομίας**

Για το ακίνητο του Α.Σ. ΠΑΟΚ καθώς επίσης και στα ακίνητα που παραχωρήθηκαν με το άρθρο 22 του ν. 4572/2018 (Α' 188) οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης καθώς και οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης για την αξιοποίηση των παραχωρηθέντων εκτάσεων ορίζονται στις παραγράφους 6, 7, 8, 9 και 10 του άρθρου 22 του ν. 4572/2018 (Α' 188) με το οποίο έγινε η παραχώρηση των εκτάσεων στο Αθλητικό Σωματείο ΠΑΟΚ για την ανέγερση των νέων αθλητικών εγκαταστάσεων.

Στο υπό μελέτη ΡΣΕ έχουν εφαρμογή οι χρήσεις γης όπως αυτές ορίζονται στην (4) σχετική γνωμοδότηση του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού ΥΠΕΝ.

Η ποσοστιαία αναλογία των παραπάνω στην περιοχή παρέμβασης φαίνεται στο διπλανό διάγραμμα.



Από τα παραπάνω προκύπτει ότι, με την προτεινόμενη χωρική οργάνωση δεν υπάρχει μείωση κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων. Εάν συνυπολογιστεί και το υπογειοποιημένο τμήμα της Κλεάνθους (περ. 3 στρέμμ.), η έκταση των ελευθέρων κοινόχρηστων χώρων είναι μεγαλύτερη.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται αναλυτικά τα αντίστοιχα εμβαδά ανά οικοδομικό τετράγωνο.

<b>Προτεινόμενη Κατάσταση</b>			
<b>Οικοδομικό Τετράγωνο</b>	<b>Εμβαδόν</b>	<b>Χρήση</b>	<b>Εμβαδόν</b>
Γ552α	10.202,18	Πολιτιστικό Κέντρο	1.853,92
		Κοινόχρηστο Πράσινο	8.348,26
Γ552β	9.308,55	Σχολεία	9.308,55
Γ551	2.261,87	Κοινόχρηστο Πράσινο	2.261,87
Γ530	4.140,91	Κοινόχρηστο Πράσινο	3.954,68
		Διοίκηση	186,23
Γ529	9.238,56	Χώρος Εκκλησίας	5.330,68
		Καλυμβητήριο	3.130,11
		Κοινόχρηστο Πράσινο	778,30
Γ531	607,24	Παιδικός Σταθμός	607,24
Γ58	259,54	Κοινόχρηστος Χώρος	259,54
Γ552γ	123,89	Κοινόχρηστος Χώρος	123,89
Γ532α	538,25	Κοινόχρηστος Χώρος	538,25
Γ532β	218,34	Κοινόχρηστος Χώρος	218,34
Γ532δ	552,83	Κοινόχρηστος Χώρος	552,83
Τμήμα του Γ68	258,95	Κοινόχρηστος Χώρος	258,95
Γ141α	121,15	Κοινόχρηστος Χώρος	121,15
Γ490α	775,19	Χώρος Νηπιαγωγείου	775,19
Γ532	46.701,47	Γηπεδικές Εγκαταστάσεις	46.701,47
Γ532γ	1.768,72	Γηπεδικές Εγκαταστάσεις	1.768,72
Τμήμα του Γ69	184,82	Γηπεδικές Εγκαταστάσεις	184,82
<b>Σύνολο Ο.Τ.</b>	<b>87.262,46</b>		
Κοινόχρηστοι Χώροι			17.416,06
Κοινοφελείς Χώροι			21.191,92
<b>Οδικό Δίκτυο</b>	<b>32.237,54</b>		
Πεζόδρομοι	7.900,77		
Δρόμοι	24.336,77		
<b>Σύνολο Περιοχής Παρέμβασης</b>	<b>119.500,00</b>		

## **ΑΠΟΨΗ ΔΠΟΛΣ ΥΠΕΝ**

Λαμβάνοντας υπόψη:

- Το άρθρο 22 του ν. 4572/2018 (Α' 188) *"Ίδρυση Μητροπολιτικού Οργανισμού Μουσείων Εικαστικών Τεχνών Θεσσαλονίκης και άλλες διατάξεις"*
- Τις διατάξεις των αρ. 8 (παρ. 3γ) και αρ. 10 του Ν 4447/2016 (Α' 241) *"Χωρικός Σχεδιασμός- Βιώσιμη ανάπτυξη & άλλες διατάξεις"*, όπως ισχύει με το Ν 4759/20 (Α' 245).
- Το Π.Δ. 59/2018 (Α' 114) *"Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης"* (Α'114) όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 44 του ν.4685/2020 (Α' 92)
- Το γεγονός ότι η προτεινόμενη ρύθμιση εναρμονίζεται με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο που διέπει την περιοχή παρέμβασης ΕΠΣ/ΡΣΕ
- Το γεγονός ότι η πρόταση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής εξειδικεύει και ακολουθεί τις κατευθύνσεις του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου *"Για την ανέγερση νέου γηπέδου στην περιοχή Τούμπα του Δήμου Θεσσαλονίκης, ΠΕ Θεσσαλονίκης"* όπως αυτό εγκρίθηκε με την 1/5.2.2021 πράξη της 1<sup>ης</sup> συνεδρίασης του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού ΥΠΕΝ
- Το γεγονός ότι με την παρούσα ρύθμιση τακτοποιούνται θέματα ρυμοτομίας και χρόνια πολεοδομικά ζητήματα.
- Την αναμενόμενη για το 2023 λειτουργία του Metro Θεσ/νίκης (σταθμός Παπάφη)
- Το γεγονός ότι με την προτεινόμενη ρύθμιση, η οποία προωθείται για την εξασφάλιση της ανέγερσης των νέων ποδοσφαιρικών εγκαταστάσεων της ΠΑΕ ΠΑΟΚ, επιτυγχάνεται η ενσωμάτωση της υπερτοπικής λειτουργίας στον ευρύτερο ήδη διαμορφωμένο οικιστικό ιστό με βελτιώσεις τόσο στον ρυμοτομικό όσο και στον κυκλοφοριακό σχεδιασμό
- Το γεγονός ότι με την παρούσα ρύθμιση και την προτεινόμενη χωρική οργάνωση που αφορά τις εγκαταστάσεις του νέου γηπέδου, των συνοδών εγκαταστάσεων και του περιβάλλοντος χώρου αυτού καθώς και των υπολοίπων κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων που αναπτύσσονται στην περιοχή δεν υπάρχει μείωση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Εάν συνυπολογιστεί και το τμήμα της οδού Κλεάνθους έκτασης περί των 3 στρ το οποίο θα είναι υπογειοποιημένο η έκταση των ελευθέρων κοινόχρηστων χώρων θα είναι ακόμη μεγαλύτερη.
- Το γεγονός ότι ο εκάστοτε φορέας υλοποίησης που υποβάλλει πρόταση ΡΣΕ., επωμίζεται εξ' ολοκλήρου την ευθύνη της ορθότητας των κατατεθειμένων στοιχείων και ιδίως εκείνων των παραμέτρων που αναφέρονται : α) στη δικαιοδοσία του για την κατάθεση της αίτησης β) στην ορθότητα των τίτλων ιδιοκτησίας γ) στην ορθότητα των τοπογραφικών διαγραμμάτων, των λοιπών μετρήσεων, σχεδίων, πινάκων κτλ. που συνοδεύουν την μελέτη δ) στην ορθότητα των εγγράφων, χαρτών και στοιχείων που επικαλούνται για την σύνταξη της πρότασης ΠΣΕ, καθώς και ε) στη δυνατότητα υλοποίησης του αιτούμενου Σχεδίου.

η Υπηρεσία μας αποδέχεται την πρόταση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής όπως αυτό υποβλήθηκε με το (1) σχετικό και αναλύθηκε παραπάνω και σε εφαρμογή του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου όπως αυτό εγκρίθηκε με την (4) σχετική γνωμοδότηση του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού ΥΠΕΝ.

## **ΑΠΟΨΗ- ΔΤΕ**

Λαμβάνοντας υπόψη, συμπληρωματικά με τα ανωτέρω:

- Το εδάφιο δ της παραγράφου 4 του άρθρου 10 του Ν.4447/16 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 του Ν.4759/2020.
- Τα από 12/03/2021 υποβληθέντα στοιχεία (αρ. πρ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/24486/307/12-3-2021) και συγκεκριμένα το τεύχος τεχνικής έκθεσης ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμογής, τα διαγράμματα κλίμακας 1:1000 προτεινόμενης πολεοδομικής οργάνωσης, ρυμοτομικού σχεδίου, υφιστάμενης ρυμοτομίας, γενικής διάταξης & χωρικής οργάνωσης και κτηματολογικού διαγράμματος με τα όρια και τα ΚΑΕΚ των ιδιοκτησιών που βρίσκονται εντός της περιοχής μελέτης συνοδευόμενο από πίνακα καταγραφής των αντίστοιχων ΚΑΕΚ με το εμβαδόν και τον ιδιοκτήτη.
- Το γεγονός ότι στην ανωτέρω υποβληθείσα τεχνική έκθεση δεν γινόταν αναφορά από τον μελετητή στην εφαρμογή του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν.4759/2020.
- Το από 23-3-2021 συμπληρωματικό παράρτημα της τεχνικής έκθεσης σχετικά με την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, που υποβλήθηκε στην υπηρεσία μας, κατόπιν αιτήματος της, με αρ. πρ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/28047/369/24-3-2021, στο οποίο ο μελετητής διατυπώνει την άποψη ότι:

*«Σύμφωνα με την παρ.3.γ του άρθρου 8 του ν.4447/2016, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 11 του ν.4759/2020 «Με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων μπορεί να εγκρίνεται και το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής, όπου αυτό απαιτείται».*

*Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 10 του ν.4447/2016, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 13 του ν.4759/2020 «Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, το οποίο περιλαμβάνει το Ρυμοτομικό Σχέδιο και την Πράξη Εφαρμογής».*

*Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 10 του ν.4447/2016, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 13 του ν.4759/2020 «Τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής καταρτίζονται για το σύνολο των περιοχών των Τοπικών ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων που προορίζονται για πολεοδόμηση ή και για τμήμα αυτών, το οποίο πρέπει πάντως να αποτελεί πολεοδομική ενότητα, όπως αυτή καθορίζεται στο οικείο Τοπικό ή Ειδικό Χωρικό Σχέδιο».*

*Σύμφωνα με την παρ.4.δ του άρθρου 10 του ν.4447/2016, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 13 του ν.4759/2020 «Με την απόφαση της περ. γ' κυρώνεται και η οικεία Πράξη Εφαρμογής, **όπου απαιτείται**, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα και σε άμεση συσχέτιση με τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, σύμφωνα με όσα ορίζονται στα άρθρα 8 και 9 του ν. 1337/1983 (Α' 33)» (άρθρα περί εισφοράς γης και χρήματος)*

### **Περιοχές που απαιτείται Πράξη Εφαρμογής**

*Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 10 του ν.4447/2016, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 13 του ν.4759/2020 «Για την κατάρτιση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένων Τοπικών ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων των άρθρων 7 και 8. Αν δεν έχει εγκριθεί για την προς πολεοδόμηση περιοχή Τοπικό ή Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο και η περιοχή συνεχίζει να καλύπτεται από Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης, ακολουθείται η διαδικασία πολεοδόμησης, σύμφωνα με τα άρθρα 7, 8 έως 14, 15 και 19 του ν. 2508/1997 (Α' 124), αν πρόκειται για περιοχή που έχει καθορισθεί ως περιοχή ανάπτυξης, ή για*

προβληματική περιοχή προς πολεοδομική αναμόρφωση, ή για οικισμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, αντίστοιχα

Πράξη Εφαρμογής συντάσσεται στις εξής περιπτώσεις πολεοδόμησης:

- Για ιδιοκτησίες που εντάσσονται για πρώτη φορά στο σχέδιο (άρθρο 7 του ν.2508/97)
- Για ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός περιοχών αναπλάσεων (άρθρο 8 του ν.2508/97)
- Για ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός υποβαθμισμένων περιοχών (άρθρο 14 του ν.2508/97)
- Για ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός προβληματικών περιοχών εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή οικισμών προ του 1923 (άρθρο 15 του ν.2508/97)
- Για ιδιοκτησίες σε οικισμούς μέχρι τους 2.000 κατοίκους (άρθρο 19 του ν.2508/97).

Έχοντας ως δεδομένο ότι η εφαρμογή κάθε ρυμοτομικού σχεδίου γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της οποίας εγκρίθηκε, σε περιπτώσεις τροποποίησης ή αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου το οποίο έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7.16.8.1923, η εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου γίνεται με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7.16.8.1923 (πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού) και δεν συντάσσεται πράξη εφαρμογής.

**Η περιοχή επέμβασης είναι εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης περιοχή, της οποίας το ρυμοτομικό σχέδιο και η εφαρμογή του έχει γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις Ν.Δ. 17.7/16.8.1923, άρα και η εφαρμογή του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής αναθεώρησης ρυμοτομίας θα γίνει με τις ίδιες διατάξεις.**

Η εφαρμογή του Ρυμοτομικού Σχεδίου (αναθεωρημένη ρυμοτομία) θα γίνει μετά την έκδοση του Π.Δ., με πράξη τακτοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7.16.8.1923. Έως την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου και την έκδοση του εγκριτικού Π.Δ. είναι σε ισχύ οι πράξεις τακτοποίησης που έχουν γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7.16.8.1923. Μετά την έκδοση του ανωτέρου Π.Δ. θα πρέπει να εκδοθεί Απόφαση κατάργησης των ισχυόντων πράξεων τακτοποίησης και η εκ νέου σύνταξη και έγκρισή τους σε εφαρμογή του νέου αναθεωρημένου ρυμοτομικού σχεδίου.”

η Δ/ση Τοπογραφικών Εφαρμογών έχει την άποψη ότι ο σκοπός των διατάξεων του άρθρου 13 του Ν.4759/2020 είναι η ταχεία και αποτελεσματική ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού με τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε), και γι' αυτό ορίζεται η σύγχρονη με την έγκριση των Ρ.Σ.Ε κύρωση των πράξεων εφαρμογής, είτε αυτή είναι η πράξη εφαρμογής του άρθρου 12 του Ν. 1337/83 όπως ισχύει, είτε οι πράξεις αναλογισμού και τακτοποίησης των άρθρων 32 και επόμενων του Ν.Δ/τος 17-7-1923, οι οποίες άλλωστε είναι τα εργαλεία εφαρμογής των σχεδίων των εγκεκριμένων με το Ν.Δ/γμα του 23.

Λαμβάνοντας υπόψη τη γραμματική διατύπωση του εδαφίου δ της παραγράφου 4 του άρθρου 10 του Ν.4447/16 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 του Ν.4759/2020, η οποία δεν περιλαμβάνει ρητά τις πράξεις αναλογισμού και τακτοποίησης του Ν.Δ/τος 17-7-1923, όπως αναφέρεται και στην ανωτέρω άποψη του μελετητή, **εισηγούμαστε** την, μέσω του Π.Δ/τος έγκρισης του Ε.Π.Σ και του Ρ.Σ.Ε, δέσμευση και εξουσιοδότηση του φορέα για τη σύνταξη και κύρωση, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, των αναγκαίων πράξεων αναλογισμού, τακτοποιήσεων κλπ **στο σύνολο της περιοχής του υπό έγκριση Ε.Π.Σ/Ρ.Σ.Ε. και στα όρια αυτού, πριν την έκδοση οποιασδήποτε οικοδομικής άδειας του φορέα.**

Μετά από τα παραπάνω αναλυτικά αναφερόμενα:

## ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ

1. Την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής για την ανέγερση νέου γηπέδου στην περιοχή Τούμπα του Δήμου Θεσσαλονίκης, την έγκριση/κατάργηση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών,

τον καθορισμό ΟΤ, κοινόχρηστων & κοινωφελών χώρων, οδών, πεζοδρομίων & θέσεων στάθμευσης (υπόγειων & υπέργειων), όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στα δύο (2) διαγράμματα (*Σχέδιο Γενικής Διάταξης & Χωρικής Οργάνωσης και Ρυμοτομικό Σχέδιο*) σε κλ. 1:1000 που συνοδεύουν την παρούσα εισήγηση.

2. τον καθορισμό όρων & περιορισμών όρων δόμησης ως εξής:

### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ532 (Ε=46.701,47τμ)**

- συντελεστής δόμησης: 1,8
- μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 50%
- συντελεστής κατ' όγκο: 4,5
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 40 μ. με εξαίρεση το ύψος των πυλώνων φωτισμού, που θα καθορισθεί μετά από μελέτη φωτοτεχνικής κάλυψης πριν την έκδοση οικοδομικής άδειας.

Χρήσεις

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018 και ειδικότερα:
  - Μεγάλες (4.2) αθλητικές εγκαταστάσεις κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α)
  - (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1,Α2, Β1, Δ, Ε1).
  - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
  - 8.1.3. Κέντρα αποθεραπείας - αποκατάστασης ημερήσιας νοσηλείας (άρθ. 10 του ν. 2072/1992).
  - 8.1.7. Εργαστήρια φυσικοθεραπείας.
  - 8.2.3. Κέντρα φυσικής και ιατρικής αποκατάστασης
  - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
  - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
  - (12) Εστίαση.
  - (13) Αναψυκτήρια.
  - (14) Αναψυχή, εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης.
  - (16.1) Κτίρια (Υπέργεια, Υπόγεια) - Γήπεδα Στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
  - (30) Γωνιές ανακύκλωσης.
  - Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας: Φωτοβολταϊκά συστήματα επί κτηρίων και άλλων δομικών κατασκευών
  - Σταθμοί κεραιών ραδιοτηλεοπτικού σήματος και τηλεφωνίας (επί κτηρίων).

### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ532γ (Ε=1.768,72τμ)**

- μέγιστη δόμηση: 200 τ.μ.
- μέγιστη κάλυψη: 200 τ.μ.
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 6,5 μ.

Χρήσεις

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018 και ειδικότερα :

- (16.1) Κτίρια (Υπέργεια, Υπόγεια) - Γήπεδα Στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
- Μεγάλες (4.2) αθλητικές εγκαταστάσεις κατ'εφαρμογή των διατάξεων της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α). Επιτρέπονται μόνο υπαίθριες κατασκευές και εγκαταστάσεις πρόσβασης.

Επιτρέπεται η υπέργεια ζεύξη των οικοδομικών τετραγώνων Γ532 και Γ532γ με ελεύθερο ύψος 5μ.

Επιτρέπεται η υπόγεια ζεύξη των οικοδομικών τετραγώνων Γ532 και Γ532γ

Οι υπόγειοι χώροι στάθμευσης στα οικοδομικά τετράγωνα Γ532 και Γ532γ πρέπει να εξασφαλίζουν κατ'ελάχιστον 200 θέσεις στάθμευσης.

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ490α (Ε=775,19τμ)**

- συντελεστής δόμησης: 0,6
- μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 60%
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: κατά ΝΟΚ
- ορίζεται προκήπιο πλάτους 5,00 μ.

Χρήση

- (3.1) Νηπιαγωγεία

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ68 (στο τμήμα εντός της περιοχής παρέμβασης) (Ε=1.369,32τμ)**

- Στο τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου Γ68 (εκτός περιοχής παρέμβασης) ισχύουν οι υφιστάμενοι και εγκεκριμένοι οροί και περιορισμοί δόμησης

Χρήση

- Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018 (επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2)

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ69(στο τμήμα εντός της περιοχής παρέμβασης) (Ε=557,94τμ)**

- συντελεστής δόμησης: 0,8
- ορίζεται περίγραμμα δόμησης εμβαδού
- ποσοστό κάλυψης: ίσο με το περίγραμμα δόμησης
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 8 μ.
- Ορίζεται γραμμή διαχωρισμού χρήσης
- Στο τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου Γ69 (εκτός περιοχής παρέμβασης) ισχύουν οι υφιστάμενοι και εγκεκριμένοι οροί και περιορισμοί δόμησης

Χρήσεις

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018 και ειδικότερα :
  - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού
  - (12) Εστίαση
  - (13) Αναψυκτήρια.



- Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018.

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ552α (Ε=10.202,18τμ)**

- Ορίζεται γραμμή διαχωρισμού χρήσης
- Ορίζεται Περίγραμμα Δόμησης του υφιστάμενου Κτιρίου Πολυδύναμου Πολιτιστικού Κέντρου Τούμπας με τους εξής όρους δόμησης
  - ανώτατο ύψος κτιρίου: το υφιστάμενο υλοποιημένο
  - μέγιστη δόμηση: η υφιστάμενη υλοποιημένη
  - μέγιστη κάλυψη: η υφιστάμενη υλοποιημένη
- Επιτρέπεται η κατασκευή Υπόγειου Χώρου Στάθμευσης του οποίου η δόμηση δεν προσμετράται στο Σ.Δ. σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ισχύον διάταγμα ρυμοτομίας του ν.2947/2001 (ΦΕΚ 228Α'/09-10-2001)

#### Χρήσεις

- Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018 (επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2)
- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018 και ειδικότερα :
  - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
  - (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.
  - (12) Εστίαση.
  - (13) Αναψυκτήρια.
  - (14) Αναψυχή, εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης.
  - (16.1) Κτίρια (Υπέργεια, Υπόγεια) - Γήπεδα Στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ552β (Ε=9.308,55τμ)**

- συντελεστής δόμησης: 0,6
- μέγιστη κάλυψη: 40%
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 8,5 μ.

#### Χρήση

- (3.3) Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση (Γυμνάσια, Λύκεια)

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ551 (Ε=2.261,87τμ)**

- Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018  
(Επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2)

#### **Οικοδομικά Τετράγωνα Γ532α, Γ532β, Γ532δ, Γ 552 γ, Γ58, (Ε=538,25 / 218,34 / 552,83 / 123,89 / 259,54 τμ)**

- Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018.

(Επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ΄ της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ΄ και δ΄ της παρ. 2)

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ531 (Ε=607,24τμ)**

- συντελεστής δόμησης: 1,2
- μέγιστη κάλυψη: 50%
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: κατά ΝΟΚ

Χρήση

(2) Κοινωνική πρόνοια. (Χώρος ανέγερσης δημοτικού παιδικού σταθμού)

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ530 (Ε=4.140,91τμ)**

- Ορίζεται Περίγραμμα Δόμησης του υφιστάμενου Δημοτικού Κτιρίου με τους εξής όρους δόμησης
  - ανώτατο ύψος κτιρίου: όπως το υφιστάμενο υλοποιημένο
  - μέγιστη δόμηση: πλέον της υφιστάμενης υλοποιημένης 180 τ.μ.
  - κάλυψη 100% του περιγράμματος δόμησης

Χρήσεις

Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018.( Επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ΄ της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ΄ και δ΄ της παρ. 2)

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018 και ειδικότερα:
  - (7) Διοίκηση.
  - (10.1) Εμπορικά καταστήματα
  - (13) Αναψυκτήρια.

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ529 (Ε=9.238,56τμ)**

- Ορίζεται Γραμμή Διαχωρισμού Χρήσης μεταξύ των χρήσεων «Ιερού Ναού» «Κοινόχρηστου Χώρου Πρασίνου» και «Δημοτικές Αθλητικές Εγκαταστάσεις»
- Διατηρείται το περίγραμμα δόμησης του υφιστάμενου Ιερού Ναού σύμφωνα με το ισχύον διάταγμα ρυμοτομίας (ΦΕΚ 74/Δ/02-04-1971) όπως υλοποιήθηκε όσον αφορά την κάλυψη, την δόμηση και το ύψος κτιρίου.
- Διατηρείται το περίγραμμα δόμησης του υφιστάμενου χώρου Πνευματικού Κέντρου σύμφωνα με το ισχύον διάταγμα ρυμοτομίας (ΦΕΚ 246Δ/08-05-1991) όπως υλοποιήθηκε όσον αφορά την κάλυψη, την δόμηση και το ύψος κτιρίου.
- Ορίζεται το περίγραμμα δόμησης του υφιστάμενου Χώρου Δημοτικών Αθλητικών Εγκαταστάσεων που περιλαμβάνουν κλειστό κολυμβητήριο, προπονητήριο, γραφεία και χώρους υποστήριξης με τους εξής όρους δόμησης
  - μέγιστη δόμηση: επιπλέον της υφιστάμενης υλοποιημένης 2.300 τ.μ.
  - μέγιστη κάλυψη: το προτεινόμενο περίγραμμα του κτιρίου
  - μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου τα 8 μ. από τη στάθμη του εδάφους

Χρήσεις

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018 και ειδικότερα:
  - (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1,Α2, Β1, Δ, Ε1)

- (5) Θρησκευτικοί χώροι.
  - Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018. (επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2)
3. Την υποχρέωση σύνταξης κανονισμού λειτουργίας του γηπέδου, κανονισμού εκκένωσης και ασφάλειας και μελέτης κυκλοφοριακών επιπτώσεων που θα υποβληθούν με την Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων των κτιριακών έργων κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας του νέου γηπέδου.
  4. Την αποστολή της γνωμοδότησης του ΚΕΣΥΠΟΘΑ στον Δήμο Θεσσαλονίκης για τη διαδικασία δημοσιοποίησης του αρθ. 10, παρ. 4(β) του Ν 4447/2016, όπως ισχύει με το Ν 4759/2020.
  5. Την **υποχρέωση**, δέσμευση και εξουσιοδότηση του φορέα για τη σύνταξη και κύρωση, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, των αναγκαίων πράξεων αναλογισμού, τακτοποιήσεων κλπ **στο σύνολο της περιοχής του υπό έγκριση Ε.Π.Σ/ Ρ.Σ.Ε. και στα όρια αυτού, πριν την έκδοση οποιασδήποτε οικοδομικής άδειας του φορέα.**

Παρακαλούμε το Συμβούλιό σας να γνωμοδοτήσει σχετικά.

**Συνημμένα:** (3) διαγράμματα σε κλ. 1:1000

26.3.2021

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΔΤΕ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΠΟΛΣ

Α. ΚΑΤΣΙΝΑ

Θ. ΨΥΧΟΓΙΟΣ

## ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

**ΑΘΗΝΑ** : 29.3.2021  
**ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ** : 4<sup>η</sup>  
**ΠΡΑΞΗ** : 16  
**ΠΡΟΕΔΡΟΣ** : Ε. Μπακογιάννης  
**ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ** : Ν. Μουκαζής, Θ. Γαλάνη, Θ. Ψυχογιός, Α. Σκάρλα, Π. Βουλέλλης Ν. Τριανταφυλλόπουλος

**ΘΕΜΑ :** Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής για την ανέγερση νέου γηπέδου (ΠΑΟΚ) στην περιοχή Τούμπα

### Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του την από 26.3.2021 εισήγηση των Δ/νσεως Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Τοπογραφικών Εφαρμογών και άκουσε τον μελετητή κ. Δούμα Δ. και τον εκπρόσωπο του ΠΑΟΚ κ. Δημογιάννη Ι., γνωμοδότησε ομόφωνα για :

1. Την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής για την ανέγερση νέου γηπέδου στην περιοχή Τούμπα του Δήμου Θεσσαλονίκης, την έγκριση/κατάργηση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, τον καθορισμό ΟΤ, κοινόχρηστων & κοινωφελών χώρων, οδών, πεζοδρόμων & θέσεων στάθμευσης (υπόγειων & υπέργειων), όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στα δύο (2) διαγράμματα (*Σχέδιο Γενικής Διάταξης & Χωρικής Οργάνωσης και Ρυμοτομικό Σχέδιο*) σε κλ. 1:1000 που συνοδεύουν την παρούσα.
2. Τον καθορισμό όρων & περιορισμών όρων δόμησης ως εξής:

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ532 (Ε=46.701,47τμ)**

- συντελεστής δόμησης: 1,8
- μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 50%
- συντελεστής κατ' όγκο: 4,5
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 40 μ. με εξαίρεση το ύψος των πυλώνων φωτισμού, που θα καθοριστεί μετά από μελέτη φωτοτεχνικής κάλυψης πριν την έκδοση οικοδομικής αδείας.

#### Χρήσεις

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018 και ειδικότερα:
  - Μεγάλες (4.2) αθλητικές εγκαταστάσεις κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α)
    - (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1,Α2, Β1, Δ, Ε1).
    - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
    - 8.1.3. Κέντρα αποθεραπείας - αποκατάστασης ημερήσιας νοσηλείας (άρθ. 10 του ν. 2072/1992).
    - 8.1.7. Εργαστήρια φυσικοθεραπείας.
    - 8.2.3. Κέντρα φυσικής και ιατρικής αποκατάστασης
    - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
    - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
    - (12) Εστίαση.
    - (13) Αναψυκτήρια.

- (14) Αναψυχή, εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης.
- (16.1) Κτίρια (Υπέργεια, Υπόγεια) - Γήπεδα Στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης.
- Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας: Φωτοβολταϊκά συστήματα επί κτηρίων και άλλων δομικών κατασκευών
- Σταθμοί κεραιών ραδιοτηλεοπτικού σήματος και τηλεφωνίας (επί κτηρίων).

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ532γ (E=1.768,72τμ)**

- μέγιστη δόμηση: 200 τ.μ.
- μέγιστη κάλυψη: 200 τ.μ.
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 6,5 μ.

Χρήσεις

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018 και ειδικότερα :
  - (16.1) Κτίρια (Υπέργεια, Υπόγεια) - Γήπεδα Στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
  - Μεγάλες (4.2) αθλητικές εγκαταστάσεις κατ'εφαρμογή των διατάξεων της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α). Επιτρέπονται μόνο υπαίθριες κατασκευές και εγκαταστάσεις πρόσβασης.

Επιτρέπεται η υπέργεια ζεύξη των οικοδομικών τετραγώνων Γ532 και Γ532γ με ελεύθερο ύψος 5μ.

Επιτρέπεται η υπόγεια ζεύξη των οικοδομικών τετραγώνων Γ532 και Γ532γ

Οι υπόγειοι χώροι στάθμευσης στα οικοδομικά τετράγωνα Γ532 και Γ532γ πρέπει να εξασφαλίζουν κατ'ελάχιστον 200 θέσεις στάθμευσης.

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ490α (E=775,19τμ)**

- συντελεστής δόμησης: 0,6
- μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 60%
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: κατά ΝΟΚ
- ορίζεται προκήπιο πλάτους 5,00 μ.

Χρήση

- (3.1) Νηπιαγωγεία

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ68 (στο τμήμα εντός της περιοχής παρέμβασης) (E=1.369,32τμ)**

- Στο τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου Γ68 (εκτός περιοχής παρέμβασης) ισχύουν οι υφιστάμενοι και εγκεκριμένοι οροί και περιορισμοί δόμησης

Χρήση

- Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018 (επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2)

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ69(στο τμήμα εντός της περιοχής παρέμβασης) (E=557,94τμ)**

- συντελεστής δόμησης: 0,8
- ορίζεται περίγραμμα δόμησης εμβαδού
- ποσοστό κάλυψης: ίσο με το περίγραμμα δόμησης
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 8 μ.
- Ορίζεται γραμμή διαχωρισμού χρήσης

- Στο τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου Γ69 (εκτός περιοχής παρέμβασης) ισχύουν οι υφιστάμενοι και εγκεκριμένοι οροί και περιορισμοί δόμησης

#### Χρήσεις

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018 και ειδικότερα :
  - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού
  - (12) Εστίαση
  - (13) Αναψυκτήρια.
- Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018.

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ552α (Ε=10.202,18τμ)**

- Ορίζεται γραμμή διαχωρισμού χρήσης
- Ορίζεται Περίγραμμα Δόμησης του υφιστάμενου Κτιρίου Πολυδύναμου Πολιτιστικού Κέντρου Τούμπας με τους εξής όρους δόμησης
  - ανώτατο ύψος κτιρίου: το υφιστάμενο υλοποιημένο
  - μέγιστη δόμηση: η υφιστάμενη υλοποιημένη
  - μέγιστη κάλυψη: η υφιστάμενη υλοποιημένη
- Επιτρέπεται η κατασκευή Υπόγειου Χώρου Στάθμευσης του οποίου η δόμηση δεν προσμετράται στο Σ.Δ. σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ισχύον διάταγμα ρυμοτομίας του ν.2947/2001 (ΦΕΚ 228Α'/09-10-2001)

#### Χρήσεις

- Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018 (επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2)
- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018 και ειδικότερα :
  - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
  - (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.
  - (12) Εστίαση.
  - (13) Αναψυκτήρια.
  - (14) Αναψυχή, εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης.
  - (16.1) Κτίρια (Υπέργεια, Υπόγεια) - Γήπεδα Στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ552β (Ε=9.308,55τμ)**

- συντελεστής δόμησης: 0,6
- μέγιστη κάλυψη: 40%
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 8,5 μ.

#### Χρήση

- (3.3) Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση (Γυμνάσια, Λύκεια)

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ551 (Ε=2.261,87τμ)**

- Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018 (Επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2)

#### **Οικοδομικά Τετράγωνα Γ532α, Γ532β, Γ532δ, Γ 552 γ, Γ58, (Ε=538,25 / 218,34 / 552,83 / 123,89 / 259,54 τμ)**

- Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018.

(Επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ΄ της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ΄ και δ΄ της παρ. 2)

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ531 (Ε=607,24τμ)**

- συντελεστής δόμησης: 1,2
- μέγιστη κάλυψη: 50%
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: κατά ΝΟΚ

Χρήση

(2) Κοινωνική πρόνοια. (Χώρος ανέγερσης δημοτικού παιδικού σταθμού)

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ530 (Ε=4.140,91τμ)**

- Ορίζεται Περίγραμμα Δόμησης του υφιστάμενου Δημοτικού Κτιρίου με τους εξής όρους δόμησης
  - ανώτατο ύψος κτιρίου: όπως το υφιστάμενο υλοποιημένο
  - μέγιστη δόμηση: πλέον της υφιστάμενης υλοποιημένης 180 τ.μ.
  - κάλυψη 100% του περιγράμματος δόμησης

Χρήσεις

Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018.( Επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ΄ της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ΄ και δ΄ της παρ. 2)

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018 και ειδικότερα:
  - (7) Διοίκηση.
  - (10.1) Εμπορικά καταστήματα
  - (13) Αναψυκτήρια.

#### **Οικοδομικό Τετράγωνο Γ529 (Ε=9.238,56τμ)**

- Ορίζεται Γραμμή Διαχωρισμού Χρήσης μεταξύ των χρήσεων «Ιερού Ναού» «Κοινόχρηστου Χώρου Πρασίνου» και «Δημοτικές Αθλητικές Εγκαταστάσεις»
- Διατηρείται το περίγραμμα δόμησης του υφιστάμενου Ιερού Ναού σύμφωνα με το ισχύον διάταγμα ρυμοτομίας (ΦΕΚ 74/Δ/02-04-1971) όπως υλοποιήθηκε όσον αφορά την κάλυψη, την δόμηση και το ύψος κτιρίου.
- Διατηρείται το περίγραμμα δόμησης του υφιστάμενου χώρου Πνευματικού Κέντρου σύμφωνα με το ισχύον διάταγμα ρυμοτομίας (ΦΕΚ 246Δ/08-05-1991) όπως υλοποιήθηκε όσον αφορά την κάλυψη, την δόμηση και το ύψος κτιρίου.
- Ορίζεται το περίγραμμα δόμησης του υφιστάμενου Χώρου Δημοτικών Αθλητικών Εγκαταστάσεων που περιλαμβάνουν κλειστό κολυμβητήριο, προπονητήριο, γραφεία και χώρους υποστήριξης με τους εξής όρους δόμησης
  - μέγιστη δόμηση: επιπλέον της υφιστάμενης υλοποιημένης 2.300 τ.μ.
  - μέγιστη κάλυψη: το προτεινόμενο περίγραμμα του κτιρίου
  - μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου τα 8 μ. από τη στάθμη του εδάφους

Χρήσεις

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018 και ειδικότερα:
  - (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1,Α2, Β1, Δ, Ε1)
  - (5) Θρησκευτικοί χώροι.
- Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018. (επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ΄ της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ΄ και δ΄ της παρ. 2)

3. Την υποχρέωση σύνταξης κανονισμού λειτουργίας του γηπέδου, κανονισμού εκκένωσης και ασφάλειας και μελέτης κυκλοφοριακών επιπτώσεων που θα υποβληθούν με την Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων των κτιριακών έργων κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας του νέου γηπέδου.
4. Την αποστολή της παρούσας στο Δήμο Θεσσαλονίκης για τη διαδικασία δημοσιοποίησης του αρθ. 10, παρ. 4(β) του Ν 4447/2016, όπως ισχύει με το Ν 4759/2020.
5. Την **υποχρέωση**, δέσμευση και εξουσιοδότηση του φορέα για τη σύνταξη και κύρωση, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, των αναγκαίων πράξεων αναλογισμού, τακτοποιήσεων κλπ **στο σύνολο της περιοχής του υπό έγκριση Ε.Π.Σ/ Ρ.Σ.Ε. και στα όρια αυτού, πριν την έκδοση οποιασδήποτε οικοδομικής άδειας του φορέα.**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ