



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

**ΑΡΙΘΜ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: 711 /28-11-2022
ΑΡΙΘΜ. ΠΙΝΑΚΑ: 65**

Απόσπασμα από το πρακτικό της 20^{ης} τακτικής συνεδρίασης έτους 2022 του Δημοτικού Συμβουλίου

ΑΠΟΦΑΣΗ:	Εγκρίνει κατά πλειοψηφία την τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε τμήμα του Ο.Τ. 34 επί της οδού 26ης Οκτωβρίου στην περιοχή του πρώην εργοστασίου ΦΙΞ
-----------------	--

Σήμερα στις **28-11-2022** ημέρα **Δευτέρα** και ώρα **18:00** το Δημοτικό Συμβούλιο συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση στο Δημοτικό Κατάστημα, ύστερα από έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του προς όλους τους Συμβούλους, που επιδόθηκε στις **23-11-2022**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 του Ν. 4555/2018 και από το άρθρο 177 παρ.1 περ. β του Ν. 4635/2019. Η συνεδρίαση πραγματοποιήθηκε δια ζώσης και ταυτόχρονα μέσω τηλεδιάσκεψης για λόγους διασφάλισης της δημόσιας υγείας και σύμφωνα με το άρθρο 78 του Ν. 4954/2022 (ΦΕΚ 136/τ.Α'/09-07-2022).

Από τα 49 μέλη ήταν:

Παρόντες: **44**

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. Λεκάκης Πέτρος | 23. Καραγιάννη Μαρία |
| 2. Γάκης Βασίλειος | 24. Κοσμοπούλου Ιωάννα |
| 3. Αρχοντή Χριστίνα | 25. Κούδας Γεώργιος |
| 4. Αβαρλής Γεώργιος | 26. Κούπκας Μιχαήλ |
| 5. Αβραμίδου Ίνγκα (Άννα) | 27. Κουράκης Αντρέας |
| 6. Αηδονά Δέσποινα (Νέλλη) | 28. Κουριαννίδης Ιωάννης |
| 7. Αηδονόπουλος Χαράλαμπος | 29. Κυριζίδης Εφραίμ (Μάκης) |
| 8. Ακριτίδου Δήμητρα | 30. Κωνσταντινίδης Μιχαήλ |
| 9. Αναστασάκης Χρήστος | 31. Λιακόπουλος Στυλιανός |
| 10. Αρβανιτίδου Μαρία | 32. Μπαρμπουνάκης Αθανάσιος-Αλέξανδρος |
| 11. Αργυριάδου Λουκία | 33. Μωυσίδης Βασίλειος |
| 12. Βαρσάμη Ναταλία | 34. Νοτοπούλου Αικατερίνη |
| 13. Βούγιας Σπυρίδων | 35. Ορφανός Γεώργιος |
| 14. Γωγάκος Στέφανος | 36. Πασχαλίδου Μαρία |
| 15. Δαγκλής Δημήτριος | 37. Πατέλης Θεόφιλος |
| 16. Δημητριάδης Σωκράτης | 38. Ρακκάς Γεώργιος |
| 17. Ζαριανόπουλος Σωτήριος | 39. Σπανού Ιωάννα |
| 18. Ζεϊμπέκης Νικόλαος | 40. Τανιμανίδου Στεφανία |
| 19. Θεοτοκάτος Ερωτόκριτος | 41. Τζακόπουλος Αθανάσιος (Σάκης) |
| 20. Ιακώβου Κωνσταντίνος | 42. Τρεμόπουλος Μιχαήλ |
| 21. Καλαϊτζίδης Σταύρος | 43. Τσαβλής Δρόσος |
| 22. Καλφακάκου Γλυκερία (Ρία) | 44. Χρυσίδου Ελένη (Έλλη) |

Απόντες : 4

- | | |
|-------------------------------|-------------------------|
| 1. Αθανασιάδου Παναγιώτα | 3. Αρβανίτης Ελευθέριος |
| 2. Αλεξίου - Στυλιάδη Δήμητρα | 4. Νασιούλας Ιωάννης |

Τέθηκε σε αργία: 1

Σύμφωνα με την υπ' αρ. 528/20-09-2019 διαπιστωτική πράξη του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης ο Δημοτικός Σύμβουλος Παναγιώτης Ψωμιάδης τέθηκε σε αργία. Σε συνέχεια των ανωτέρω εφαρμόζονται οι διατάξεις του αρθ. 55 του Ν. 3852/2010 όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 42 του Ν. 4555/2018.

Από τους 6 Προέδρους των Δημοτικών Κοινοτήτων Θεσσαλονίκης και Δημοτικής Ενότητας Τριανδρίας:

Παρόντες: 4

1. Καλαϊτζίδου Ελισάβετ (Γ' Δημοτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης)
2. Ζήσης Νικόλαος (Δ' Δημοτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης)
3. Αθανασιάδου Ελισάβετ (Ε' Δημοτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης)
4. Αβραμίδης Στέφανος (Δημοτική Ενότητα Τριανδρίας)

Απόντες: 2

1. Βεϊζαδές Απόστολος (Α' Δημοτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης)
2. Βαβούρας Κωνσταντίνος (Β' Δημοτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης)

Μετά τη διαπίστωση απαρτίας, ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της Συνεδρίασης στην οποία κλήθηκε και ήταν **παρών** ο Δήμαρχος Κωνσταντίνος Ζέρβας, σύμφωνα με το άρθρο 67 παρ. 6 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 παρ. 6 του Ν. 4555/2018.

Τα πρακτικά της Συνεδρίασης τηρήθηκαν από την Αναπληρώτρια Προϊσταμένη του Τμήματος Διοικητικής Υποστήριξης Δημοτικού Συμβουλίου Αγνή Κόλια και από την υπάλληλο του ανωτέρω Τμήματος Ελισάβετ Τσακιλιώτου.

Αριθμός θέματος Ημερήσιας Διάταξης: **54**

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου εισηγήθηκε το υπ' αρ. **54** θέμα Ημερήσιας Διάταξης «Τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε τμήμα του Ο.Τ. 34 επί της οδού 26ης Οκτωβρίου στην περιοχή του πρώην εργοστασίου ΦΙΞ», αναφερόμενος στην υπ' αρ. **129/22-11-2022 (ΑΔΑ: 9ΒΦ2ΩΡ5-ΧΔΓ) Απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας και Ζωής**, το σκεπτικό της οποίας έχει ως εξής:

«Η Επιτροπή έλαβε υπ' όψη:

1) Τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 73 του Ν.3852/2010 (Α'87), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει μέχρι σήμερα.

2) Η υπ' αριθ. ΥΠΠΟΑ 356641/22-10-2021 (με ΑΔΑ: 693Θ4653Π4-ΑΕΙ) εγκριτική Απόφαση της Γενικής Διεύθυνσης Αναστήλωσης Μουσείων και Τεχνικών Έργων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού αναφορικά με την αρχιτεκτονική προμελέτη

3) Το υπ' αριθ. 95818/29-8-2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών για θεώρηση ρυμοτομίας με το συνημμένο του τοπογραφικό διάγραμμα

4) Το υπ' αριθ. υπ' αριθ. 267082/01-09-2022 (ορθή επανάληψη) έγγραφο της Υπηρεσίας Νεότερων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού

- 5) Το από Νοεμβρίου 2022 τοπογραφικό υπόβαθρο της πρότασης
 6) Η από Νοεμβρίου 2022 Τεχνική Έκθεση της πρότασης με το σχετικό της τοπογραφικό
 7) Την υπ' αριθμ. πρωτ.67017/18-11-2022 εισήγηση της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών σύμφωνα με την οποία:

Σχετικά με το αντικείμενο του θέματος αναφέρουμε τα εξής:

Με το σχετικό (1) υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας αίτηση για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου (στο εξής ρ.σ.) στο ΟΤ 34 στην περιοχή του πρώην εργοστασίου ΦΙΞ.

Με την αίτηση τροποποίησης επιδιώκεται η εξασφάλιση των προϋποθέσεων για την αξιοποίηση του ακινήτου του τέως εργοστασίου ΦΙΞ, με αποκατάσταση των ρυμοτομικών ασαφειών και την έγκριση προσθήκης νέων κτιρίων πλησίον των διατηρητέων, αλλά και για τη διασφάλιση των απαραίτητων προϋποθέσεων για την εν συνεχεία αξιοποίηση και επανάχρηση των ιστορικών κελυφών.

Πριν την υποβολή του αιτήματος τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, με το υπ' αριθ. 356641/27-7-2021 έγγραφο προς τη Δ/ση Αναστήλωσης Νεώτερων και Σύγχρονων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού κατατέθηκε από τους ενδιαφερόμενους προμελέτη για τη διατήρηση και ανάδειξη το χαρακτηρισμένου ως μνημείου Βιομηχανικού Συγκροτήματος ΦΙΞ και τη δημιουργία συγκροτήματος γραφείων στον ακάλυπτο χώρο που προκύπτει από την κατεδάφιση των μη διατηρητέων υφισταμένων κτισμάτων, εκτός του περιβάλλοντα χώρου των διατηρητέων, προκειμένου να διατυπωθεί η άποψη του Υπουργείου ως προς την εφαρμοσιμότητα της προτεινόμενης αρχιτεκτονικής προμελέτης, όχι όμως και της πολεοδομικής ρύθμισης. Η παραπάνω Υπηρεσία ενέκρινε την προμελέτη με την υπ' αριθ. ΥΠΠΟΑ 356641/22-10-2021 απόφασή της και ζήτησε από τους ενδιαφερόμενους η οριστική μελέτη να συνοδεύεται από μελέτη αποκατάστασης και επανάχρησης των υφιστάμενων διατηρητέων μνημείων. Πιο συγκεκριμένα, με την υπ' αριθ. ΥΠΠΟΑ 356641/22-10-2021 απόφαση Γενικής Δ/σης Αναστήλωσης Μουσείων και Έργων (Δ/ση Προστασίας και Αναστήλωσης Νεώτερων και Σύγχρονων Μνημείων) εγκρίθηκε η τεχνική έκθεση φακέλου της προμελέτης διατήρησης και ανάδειξης του χαρακτηρισμένου μνημείου ΦΙΞ, με την ανέγερση δύο νέων κτιρίων στον περιβάλλοντα χώρο των διατηρητέων κτιρίων και το θεωρημένο από την ίδια τοπογραφικό-masterplan. Η προμελέτη που υποβλήθηκε στο ΥΠΠΟ καθώς και η πρόταση τροποποίησης της ρυμοτομίας στοχεύουν αφενός στον εκσυγχρονισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και αφετέρου στον καθορισμό όρων δόμησης και θέσεων νέων κτιρίων για τη διάσωση και την αξιοποίηση του βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ.

Με τα σχετικά (2) και (4) νεώτερα αιτήματα, η ανωτέρω πρόταση διευρύνεται ώστε να περιλαμβάνει και το όμορο ακίνητο της Εθνικής Τράπεζας, κατόπιν συνεννόησης και συνεργασίας των δύο φερόμενων ιδιοκτητών, το οποίο επίσης αποτελεί τμήμα της ζώνης προστασίας των διατηρητέων κτιρίων του ΦΙΞ, που ορίστηκε με το ΦΕΚ 479/Β/1994. Αυτό επιβεβαιώνεται και από την υποβολή του σχετικού (3) αιτήματος, για απόσυρση προηγούμενου αιτήματος της Εθνικής Τράπεζας για άρση του ρυμοτομικού βάρους και για συμμετοχή και σύμφωνη γνώμη στο υπ' αριθ. 67017/ 8-3-2022 αίτημα τροποποίησης του ρ.σ. που υποβλήθηκε από πλευράς των φερόμενων ιδιοκτητών του μεγαλύτερου τμήματος του τέως εργοστασίου ΦΙΞ. Με τις νεώτερες ως άνω αιτήσεις και τελικά με την σχετική (10) αίτηση προτείνονται α) ένα επιπλέον κόκκινο περίγραμμα δόμησης, για την υλοποίηση ενός ακόμα νέου κτιρίου εντός της ζώνης προστασίας των διατηρητέων του ΦΙΞ, εντός του ακινήτου φερόμενης ιδιοκτησίας Εθν. Τράπεζας, β) η διάσπαση του ΟΤ 34 με τον καθορισμό πεζοδρόμου και διευρυμένου κοινόχρηστου χώρου ώστε να εξασφαλίζεται πρόσβαση στη ζώνη των εντός αιγιαλού ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου και γ) ο εκ νέου καθορισμός των προτεινόμενων χρήσεων γης (με βάση το υπ' αριθ. 267082/2-8-2022 έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων).

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Το βιομηχανικό συγκρότημα του ΦΙΞ αποτελεί κυριότερο σημείο αναφοράς της Δυτικής Βιομηχανικής Ζώνης της νεότερης πόλης της Θεσσαλονίκης και σύμβολο της βιομηχανικής ανάπτυξης της Θεσσαλονίκης από τον 19ο αιώνα, καθώς και σημαντική μαρτυρία της εξέλιξης της τεχνολογίας όπως εμφανίζεται από τον χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο εξοπλισμό του. Τα περισσότερα κτίρια του συγκροτήματος έχουν χαρακτηριστεί

ως διατηρητέα διότι αποτελούν αντιπροσωπευτικά δείγματα της βιομηχανικής αρχιτεκτονικής και της οικοδομικής του 19ου αιώνα. Σημαντικό είναι να αναφερθεί ότι το νεώτερο από τα διατηρητέα κτίρια (κτίριο 18) του συγκροτήματος, αποτελεί το μοναδικό υλοποιημένο κτίριο του επιφανούς αρχιτέκτονα Τ. Ζενέτου στην Θεσσαλονίκη.

Το εργοστάσιο ιδρύθηκε το 1883 από την οικογένεια Αλλατίνη και αργότερα το 1892 η επιχείρηση μετατρέπεται σε ζυθοποιείο. Το 1926 αλλάζει ιδιοκτησία και περνάει στην Αθηναϊκή Εταιρεία ΦΙΞ, η οποία λειτουργεί το εργοστάσιο έως το 1983 καθώς ήδη η επένδυση του ακινήτου είχε ξεκινήσει να φθίνει και τελικά ,τότε, η διοικούσα εταιρεία πτωχεύει και το ακίνητο περιέρχεται στην ιδιοκτησία της Εθνικής Τράπεζας, καθώς και στους σημερινούς ιδιοκτήτες μέσω πλειστηριασμού.

Το κτιριακό βιομηχανικό συγκρότημα ανεγέρθηκε σε διαδοχικές φάσεις. Η πρώτη κτιριακή εγκατάσταση εντός του ακινήτου ανεγέρθηκε το 1888. Μετά από αλληπάλληλες τροποποιήσεις και επεκτάσεις το συγκρότημα λειτούργησε σε τέσσερα τμήματα κτιρίων (βυνοποιείο, ζυθοποιείο, εμφιαλωτήριο, παγοποιείο). Τμήματα των κτιρίων αυτών έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα. Συγκεκριμένα, από το συνολικό συγκρότημα, ένα μέρος του έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, ως προς τα κτίρια και τον περιβάλλοντα χώρο του (με απόφαση του ΥΠΠΟ, το 1994).

Η αρχικά κατατεθείσα πρόταση από τον ιδιώτη μηχανικό (εκπρόσωπο των ιδιοκτητών του ακινήτου με ΚΑΕΚ 190440101034, για τμήμα του συγκροτήματος τ. ΦΙΞ) αφορούσε τόσο ως προς την αρχιτεκτονική προμελέτη προς το ΥΠΠΟ, όσο και ως προς την πρόταση τροποποίησης της ρυμοτομίας, την ανέγερση δύο νέων κτιρίων στο τμήμα του πρώην βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ που δεν έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο. Κατόπιν της αίτησης της «Εθνικής Τράπεζας ΑΕ» για τη συμμετοχή στην υποβληθείσα πρόταση τροποποίησης της ρυμοτομίας και στον ανασχεδιασμό του ΟΤ 34, η πρόταση αναδιαμορφώθηκε και προτείνεται η ανέγερση ενός επιπλέον νέου κτιρίου εντός της ιδιοκτησίας της με ΚΑΕΚ 190440101108. Για την υλοποίηση - ολοκλήρωση του συνολικού σχεδιασμού και την κατασκευή των τριών τελικά προτεινόμενων νέων κτιρίων απαιτείται ο καθορισμός όρων δόμησης καθώς και η ρύθμιση λοιπών πολεοδομικών ασαφειών για την περιοχή του θέματος, τα οποία αποτελούν αντικείμενο της παρούσας πρότασης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

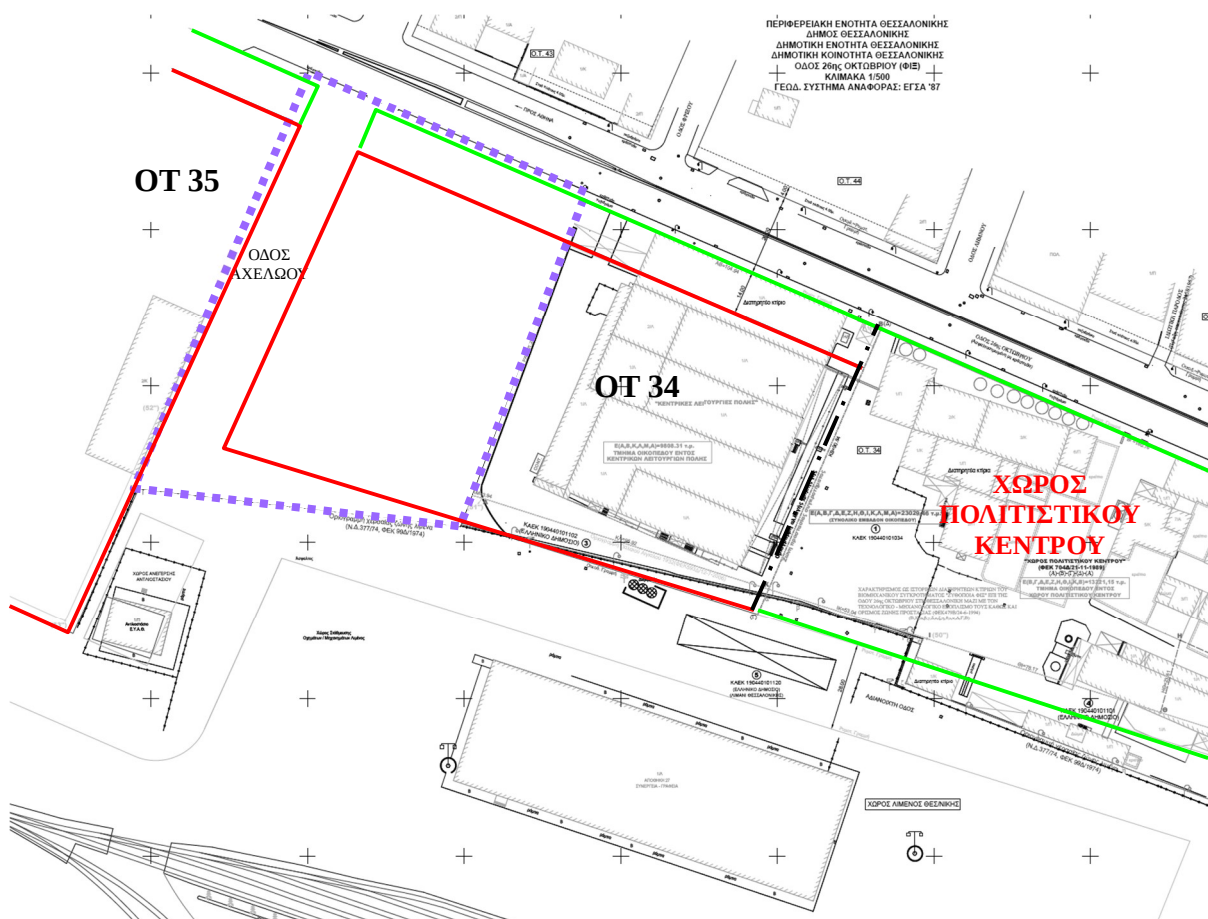
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το ακίνητο του πρώην εργοστασίου ΦΙΞ κατά την αρχική του ένταξη στο σχέδιο πόλεως ενέπιπτε σε Ο.Τ. (ΦΕΚ 135/Α/1929), στο πρόσωπο του οποίου επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου μεταγενέστερα επιβλήθηκε προκήπιο πλάτους 14μ. (ΦΕΚ 30/Δ/1969). Στη δεκαετία του '80 η εταιρεία πτωχεύει και τμήμα του ακινήτου περνά στην Εθνική Τράπεζα, έπειτα από πλειστηριασμό. Το τμήμα στο οποίο εμπίπτουν τα χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα κτίρια του βιομηχανικού συγκροτήματος χαρακτηρίζεται ως «Χώρος Πολιτιστικού Κέντρου», σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΔΠ/ΠΜ/2/2/18-10-1989 απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 704/Δ/1989) περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 34. Το 1991, το μεγαλύτερο τμήμα του πωλείται σε ιδιώτες, με σκοπό την υλοποίηση της πολιτιστικής χρήσης.

Οι δεσμεύσεις της ισχύουσας σήμερα ρυμοτομίας, που προβλέπει την κοινωφελή χρήση του πολιτισμού για το τμήμα του ΟΤ 34 που αντιστοιχεί στον περιβάλλοντα χώρο των διατηρητέων κτιρίων του ΦΙΞ, οδήγησαν στο να παραμείνει ως σήμερα ένας αδιαμόρφωτος χώρος, ο οποίος δεν δύναται να αξιοποιηθεί περαιτέρω, βάσει των ισχυουσών δεσμεύσεων που προκύπτουν από τους πολεοδομικούς χαρακτηρισμούς, σε συνδυασμό με το πλαίσιο προστασίας των διατηρητέων μνημείων και των ζωνών προστασίας τους καθώς και με τις δεσμεύσεις του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και του θεσμικού πλαισίου περί ζωνών αιγιαλού-παραλίας.

Η Υπηρεσία μας προέβη στην πολεοδομική διερεύνηση του θέματος από τα στοιχεία του αρχείου της, μελετώντας επιπλέον το από 29-8-2022 θεωρημένο από τη Διεύθυνση Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών τοπογραφικό υπόβαθρο για την περιοχή, με τους όρους δόμησης και την ισχύουσα ρυμοτομία, όπως αναφέρεται στο υπ' αριθ. 25818/29-8-2022 έγγραφο της Δ/σης Τοπογραφίας, Απαλλοτριώσεων και Γ.Δ., καθώς και τα τεχνικά δεδομένα της μελέτης, λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη επί έτη κατάσταση στην περιοχή, και έχει να παρατηρήσει/ επισημάνει τα εξής:

1. Σύμφωνα με το από 1929 Διάταγμα Ρυμοτομίας (ΦΕΚ 135/Α/1929), η περιοχή μελέτης αποκτά για πρώτη φορά ρυμοτομικό σχέδιο και το ακίνητο του ΦΙΞ εντάσσεται στο σχέδιο, με το υπό μελέτη Ο.Τ. να ορίζεται με κλειστή οικοδομική γραμμή
2. Το σημερινό πολεοδομικό καθεστώς για το Ο.Τ. προέκυψε από τις παρακάτω τροποποιήσεις του αρχικού ρυμοτομικού σχεδίου:
 - 2.1. Με την πρώτη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου με το από 1969 Διάταγμα Ρυμοτομίας (ΦΕΚ 30/Δ/1969), τροποποιείται η οικοδομική γραμμή στο βόρειο τμήμα του ΟΤ επί της οδού 26ης Οκτωβρίου σε ρυμοτομική γραμμή και επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 14 μ.
 - 2.2. Η δεύτερη τροποποίηση θεσμοθετήθηκε το 1989 (ΦΕΚ 704/Δ/89), διαμορφώνοντας το ρυμοτομικό σχέδιο στη σημερινή του κατάσταση επηρεάζοντας σημαντικά τμήμα του ενιαίου βιομηχανικού συγκροτήματος «ΦΙΞ». Με την εγκεκριμένη ρυμοτομία, καταργείται η οικοδομική γραμμή στο όριο της ζώνης προστασίας του βιομηχανικού συγκροτήματος. Συγκεκριμένα τμήμα του βιομηχανικού συγκροτήματος που ανεγέρθηκε τον 19° αι., έκτασης 16.337,96τ.μ. (βάσει του υποβάθρου θεώρησης της ισχύουσας ρυμοτομίας) χαρακτηρίστηκε το 1989 ως «Χώρος Πολιτιστικού Κέντρου», με κατάργηση των οικοδομικών γραμμών εντός αυτού του θεσμοθετημένου χώρου, ενώ για το υπόλοιπο ΟΤ 34 διατηρήθηκε η ρυμοτομία του 1969.
3. Καθεστώς προστασίας διατηρητέων μνημείων-χώρων: Η περιοχή παρουσιάζει ιδιαίτερο ιστορικό- αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, με μεγάλο απόθεμα διατηρητέων κτιρίων και μνημείων. Εντός του ΟΤ 34 του θέματος έχουν κηρυχθεί/χαρακτηρισθεί διατηρητέα μνημεία αρκετά κτίρια και ο περιβάλλων χώρος αυτών, ως εξής:
 - 3.1. Το 1992 δημοσιεύεται η πρώτη απόφαση χαρακτηρισμού των περισσότερων κτιρίων του συγκροτήματος ως διατηρητέων (ΥΑ ΥΠΠΟ / ΔΙΛΑΠ / Γ / 3366 / 51224 / 27-10-1992).
 - 3.2. Το 1994 ανακαλείται η παραπάνω και αντικαθίσταται από την ΥΑ ΥΠΠΟ / ΔΙΛΑΠ / Γ / 993 / 26938 / 23-5-1994 (ΦΕΚ 479/Β/1994), βάσει της οποίας α) χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα τα κτίρια υπό στοιχεία 1,2,3,4,5,6,7,7α,8,9,10,11,13,14,15,15α,16,16α και το κτίριο 28α, και β) ορίζεται ζώνη προστασίας με στοιχεία ΒΓΙΘΗΖΕΒ, σύμφωνα με το συνημμένο στην απόφαση διάγραμμα. Σύμφωνα δε με το σχετικό (7), υπ' αριθ. 267082/2-8-2022, έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων «Τα κτήρια του βιομηχανικού συγκροτήματος «Ζυθοποιία ΦΙΞ» (υπ' αριθ. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7α, 8, 9,10, 11, 13, 14, 15, 15α, 16, 16α, 16β, 17, 18, 19, 25,28α), έχουν χαρακτηριστεί, μεμονωμένα, από το ΥΠ.ΠΟ.Α., ως «ιστορικά διατηρητέα μνημεία», μαζί με τον τεχνολογικό εξοπλισμό τους, και με ζώνη προστασίας, με την Υπουργική Απόφαση με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/993/26938/23-05-1994 (ΦΕΚ 479/Β/24-06-1994)» και δηλαδή διευκρινίστηκε ότι και τα κτίρια 17,18,19 και 25 είναι διατηρητέα, σύμφωνα με το υπ' αριθ. 5/ 17-2-1994 Πρακτικό του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων.
 - 3.3. Το 2003, η ανωτέρω απόφαση τροποποιείται με την ΥΑ ΥΠΠΟ / ΔΙΛΑΠ / Γ / 829 / 18311 / 7-4-2003 (ΦΕΚ 421 Β / 2003), ωστόσο η τροποποιητική αυτή απόφαση του ΥΠΠΟ ακυρώθηκε με την υπ' αριθ. 3999/2004 απόφαση του ΣτΕ.
 - 3.4. Δυνάμει των υπ' αριθ. ΥΑ ΥΠΠΟ 29-5-1985 και ΥΑ ΥΠΠΟ ΔΙΛΑΠ/Γ/4454/11998/7-3-2003 αποφάσεων του ΥΠΠΟ (ΦΕΚ 347/Β/1985) και (ΦΕΚ 317/Β/2003) χαρακτηρίζεται ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο, με τον περιβάλλοντα χώρο του, το όμορο βιομηχανικό συγκρότημα του παλαιού κεντρικού Αντλιοστασίου (πρώην ΟΥΘ σήμερα ΕΥΑΘ ΑΕ), με το οποίο το ακίνητο του τ. εργοστασίου ΦΙΞ συνορεύει προς δυσμάς. Επισημαίνεται ότι με τον ως άνω χαρακτηρισμό του περιβάλλοντα χώρου του παλαιού κεντρικού Αντλιοστασίου, όπως φαίνεται στο παρακάτω απόσπασμα της ισχύουσας ρυμοτομίας, έχει νομίμως καταργηθεί το αδιάνοιχτο τμήμα της οδού Αχελώου από το ύψος της 26ης Οκτωβρίου έως το όριο της χερσαίας ζώνης του Λιμένα (ΣτΕ 459/1994 και 374/1995), με αποτέλεσμα τα δύο οικοδομικά τετράγωνα ΟΤ 34 και ΟΤ 35 να έχουν πρακτικά συνενωθεί.



Απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος ισχύουσας ρυμοτομίας
 Έκταση περιβάλλοντα χώρου διατηρητέου συγκροτήματος παλαιού αντλιοστασίου

4. Η περιοχή μελέτης βρίσκεται εντός ορίων του από 31-3-1993 εγκεκριμένου ΓΠΣ (ΦΕΚ 420/Δ/27-3-1993), υπάγεται στην Π.Ε. 3 της Β' Δ.Κ. και εμπίπτει σε δύο (2) διαφορετικές ζώνες χρήσεων γης: στο τμήμα που αντιστοιχεί στο διατηρητέο συγκρότημα ΦΙΞ προβλέπεται χρήση «Μη Οχλουσών Βιοτεχνιών - βιομηχανιών», αν και το βιομηχανικό συγκρότημα είχε ήδη πάψει να λειτουργεί από το 1983, ενώ στο δυτικό τμήμα όπου οι κτιριακές εγκαταστάσεις είναι μεταγενέστερες και το μόνο διατηρητέο κτίριο ανάγεται στα τέλη της δεκαετίας του 1950, προβλέπεται χρήση «Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης». Επισημαίνεται ότι το ανατολικό άκρο του ΟΤ 34, που αντιστοιχεί στις όμορες προς ανατολάς ιδιοκτησίες εκτός εκτάσεων πρώην εργοστασίου ΦΙΞ με ΚΑΕΚ 190440101140 και 190440101035, προβλέπονται χρήσεις «Εγκαταστάσεων Μαζικών Μεταφορών» σε συνέχεια της ζώνης Λιμένα, αν και η περιοχή αυτή βρίσκεται εκτός θεσμοθετημένης χερσαίας ζώνης Λιμένα βάσει του ΝΔ 377/1974 (ΦΕΚ 99/Δ/1974) και ήδη από το 1929 εντάσσεται στο σχέδιο πόλης ως οικοδομικό τετράγωνο.

5. Στη Μελέτη Αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου μας (η οποία βρίσκεται στη φάση των εγκρίσεων του Β2 σταδίου) προτείνεται η χρήση γης του Πολεοδομικού Κέντρου για το σύνολο του οικοδομικού τετραγώνου, κατά συνέπεια και για το σύνολο της περιοχής μελέτης, καθώς αυτή εντάσσεται σε μια ευρύτερη περιοχή που αφενός συνορεύει με το Λιμάνι και βρίσκεται σε μεγάλη εγγύτητα με το κέντρο της πόλης, αποτελώντας τη φυσική συνέχεια και επέκταση αυτού για εμπορικές και επιχειρηματικές χρήσεις, αλλά και σε μια περιοχή με μεγάλο αριθμό παλαιών βιομηχανικών κτιρίων – όπως το ΦΙΞ -, τα περισσότερα εκ των οποίων έχουν κριθεί διατηρητέα νεότερα μνημεία, με στόχο την εξασφάλιση μέγιστης δυνατής ευελιξίας χρήσεων για την επιτυχή επανάχρηση και αποκατάστασή τους, όπως εξάλλου προβλέπεται για το σύνολο των διατηρητέων κτιρίων, υπό την προϋπόθεση βέβαια ότι κατισχύουν όλες οι τυχόν δεσμεύσεις αλλά και οι ειδικοί όροι δόμησης και χρήσεων που απορρέουν από τις σχετικές αποφάσεις κήρυξης και ειδικών πολεοδομικών ρυθμίσεων, ενώ σε κάθε περίπτωση οι μελέτες επανάχρησης

και αποκατάστασης θα λάβουν και την έγκριση του φορέα που τα εποπτεύει. Στο πλαίσιο αυτό, η περιοχή μελέτης με το υπό αναθεώρηση ΓΠΣ περιλαμβάνεται πλέον στη Συνοικία 10 - «ΦΙΞ - Λαχανόκηποι».

6. Τέλος, για τα επιμέρους οικόπεδα εντός του Ο.Τ. του θέματος επισημαίνεται ότι ισχύουν οι παρακάτω όροι δόμησης (βάσει της αναθεώρησης των όρων και περιορισμών δόμησης, που διέπουν το ακίνητο και επιβλήθηκαν από τα ΦΕΚ 30/Δ/1969 440/Δ/1979, 704/Δ/1989 και 899/Δ/1991):

Αρτιότητα κατά Κανόνα (ΓΟΚ/1973):

Πρόσωπο: 10μ.

Εμβαδόν: 200τ.μ.

Αρτιότητα κατά Παρέκκλιση (ΦΕΚ 415/Α/1931):

Πρόσωπο: 10μ.

Εμβαδόν: 180τ.μ.

Συντελεστής Δόμησης (ΦΕΚ 440/Δ/1979): 2.4

Ποσοστό Κάλυψης (ΦΕΚ 79/Α/2012 - ΝΟΚ/2012): 60%.

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Σύμφωνα με τα στοιχεία του φακέλου, το υπόβαθρο της θεώρησης της ισχύουσας ρυμοτομίας (υπ' αριθ. 25818/29-8-2022 έγγραφο της Δ/νσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών) και την τεχνική έκθεση του ιδιώτη μηχανικού, ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς, αναφέρουμε ότι στο Ο.Τ. 34 περιλαμβάνονται οκτώ (8) συνολικά ακίνητα, τα οποία ανήκουν σε ιδιώτες και στο Ελληνικό Δημόσιο. Ως προς τα δεδομένα του Εθνικού Κτηματολογίου, για τα εν λόγω ακίνητα ισχύουν τα εξής:

- I. ΚΑΕΚ 190440101034, εμβαδού 23.156 τ.μ. βάσει τεχνικής έκθεσης (ή 23.029,45τμ βάσει υποβάθρου πρότασης και ισχύουσας ρυμοτομίας), που αποτελεί το μεγαλύτερο τμήμα του βιομηχανικού συγκροτήματος «ΦΙΞ» και ανήκει σε ιδιώτες (για το οποίο υποβλήθηκε το αίτημα τροποποίησης).
- II. ΚΑΕΚ 190440101108, εμβαδού 1.585 τ.μ. βάσει τεχνικής έκθεσης (ή 1.577,17τμ βάσει υποβάθρου πρότασης) που αποτελεί ένα μικρό τμήμα του βιομηχανικού συγκροτήματος «ΦΙΞ», και ανήκει στην Εθνική Τράπεζα (για το οποίο επίσης υποβλήθηκε το αίτημα τροποποίησης).
- III. Τρεις ιδιοκτησίες ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο και αποτελούν τα τμήματα του Ο.Τ. που βρίσκονται νότια της θεσμοθετημένης γραμμής αιγιαλού. Πρόκειται για τα ΚΑΕΚ 190440101102 εμβαδού 577 τ.μ. βάσει τεχνικής έκθεσης (ή 685,88τμ βάσει υποβάθρου πρότασης και 671,55τμ βάσει υποβάθρου ισχύουσας ρυμοτομίας), 190440101101 εμβαδού 2.549 τ.μ. βάσει τεχνικής έκθεσης (ή 2592,98τμ βάσει υποβάθρου πρότασης και 2593,23τμ βάσει υποβάθρου ισχύουσας ρυμοτομίας) και μικρό τμήμα του ΚΑΕΚ 190440101120 που αφορά τον λιμένα.
- IV. ΚΑΕΚ 190440101031, εμβαδού 9.614 τ.μ., που ανήκει στην Εταιρεία Ύδρευσης & Αποχέτευσης Θεσσαλονίκης (Ε.Υ.Α.Θ.).
- V. ΚΑΕΚ 190440101035, εμβαδού 14.495 τ.μ., που αποτελεί το μεγαλύτερο τμήμα της αδόμητης έκτασης στο ανατολικό όριο του Ο.Τ. και ανήκει σε ιδιώτες.
- VI. ΚΑΕΚ 190440101140, εμβαδού 1.542 τ.μ., που αποτελεί μικρό τμήμα της αδόμητης έκτασης στο βορειοανατολικό όριο του Ο.Τ., και ανήκει επίσης σε ιδιώτες.

ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Στόχος της πρότασης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου είναι η επίλυση των επιμέρους πολεοδομικών ζητημάτων που έχουν δημιουργήσει σήμερα ένα θεσμικό περιβάλλον το οποίο παρουσιάζει δυσκολίες για κάθε είδους παρέμβαση εντός και εκτός της ζώνης προστασίας των διατηρητέων βιομηχανικών κτιρίων και τελικά δημιουργεί σημαντικά προβλήματα ως προς τη δυνατότητα αξιοποίησης της έκτασης του συγκροτήματος τ. ΦΙΞ, που αντιστοιχεί σήμερα σε δύο ακίνητα με ΚΑΕΚ 190440101034 και 190440101108, φερόμενης ιδιοκτησίας ιδιωτών (Δ. Παρίση, Β. Ζαφειρίδου, Φ.Καπτανίδου, Π.Παρίση, Β.Ζαφειρίδη και Α.Ζαφειρίδη) και «Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε.», αντίστοιχα. Ειδικότερα:

α) Απαιτείται η άρση της ασυμφωνίας μεταξύ της ισχύουσας ρυμοτομίας που προβλέπει προκήπιο πλάτους 14 μ. επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου και των αποφάσεων προστασίας /

χαρακτηρισμού ορισμένων βιομηχανικών κτιρίων ως διατηρητέων, καθώς η θεσμοθετημένη οικοδομική γραμμή του ΟΤ 34, στο πρόσωπο της 26ης Οκτωβρίου, ρυμοτομεί το διατηρητέο κτίριο με αριθμό 28α σύμφωνα με την ΥΑ ΥΠΠΟ / ΔΙΛΑΠ / Γ / 993 / 26938 / 23-5-1994 απόφαση κήρυξης (ΦΕΚ 479 Β / 1994), με έτος ανέγερσης 1959, εκτός περιβάλλοντα χώρου των διατηρητέων αρχικής φάσης (με χαρακτηρισμό κατά το έτος 1992)

β) Το Ο.Τ. 34, όπως θεσμοθετήθηκε με το ΦΕΚ 135/Α/1929, τέμνεται κατά μήκος της νότιας πλευράς του αφενός από την οριογραμμή του παλαιού αιγιαλού, που έχει καθοριστεί με το ΦΕΚ 593Δ/12-7-2006 και έχει καταγραφεί ως δημόσιο κτήμα από την ΚΥΔ, και αφετέρου από την περίφραξη του Λιμένα, η οποία ταυτίζεται με την οριογραμμή της χερσαίας ζώνης λιμένα που καθορίστηκε με το Ν.Δ. 377/ 1974 (ΦΕΚ 99/Δ/1974). Το γεγονός ότι οι εκτάσεις εντός παλαιού αιγιαλού δεν δύναται να οικοδομηθούν, σε συνδυασμό με τη δυσκολία τροποποίησης της οριογραμμής της χερσαίας ζώνης του Οργανισμού Λιμένα Θεσσαλονίκης καθιστούν ανεφάρμοστη την υλοποίηση της ισχύουσας ρυμοτομίας όσον αφορά το μέτωπο του Ο.Τ.34 προς την πλευρά του Ο.Λ.Θ.

γ) Σύμφωνα με το ισχύον σήμερα ρυμοτομικό σχέδιο, το Ο.Τ. 34 έχει προς νότο πρόσωπο σε οδό πλάτους 28 μ. που θεωρητικά θα το διαχωρίζει από τη χερσαία ζώνη του λιμένα, ωστόσο ο καθορισμός της χερσαίας ζώνης του Ο.Λ.Θ. το 1974 (ΦΕΚ 99/Δ/1974) ακολούθησε διαφορετική γεωμετρία η οποία και υλοποιήθηκε, με συνέπεια η ανωτέρω θεσμοθετημένη διαχωριστική οδός να μην είναι εφικτό να διανοιχθεί χωρίς τροποποίηση της χερσαίας ζώνης του λιμένα και κατ' επέκταση της σύμβασης παραχώρησής του (ΦΕΚ 39/Α/7-3-2018).

δ) Μεταξύ των ακινήτων του τέως εργοστασίου ΦΙΞ και της Εθνικής Τράπεζας και της περίφραξης / χερσαίας ζώνης του Ο.Λ.Θ. υφίστανται – όπως προαναφέρθηκε - δημόσια κτήματα, τα οποία σήμερα δεν είναι προσβάσιμα από κοινόχρηστο χώρο καθώς είναι αποκλεισμένα μεταξύ των ακινήτων του τέως βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ και της ζώνης Λιμένα.

Για την επίλυση των ανωτέρω, προτείνεται η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο τμήμα του ΟΤ 34 που αντιστοιχεί στην έκταση του τέως βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ και αναλογεί σήμερα κατά το μέγιστο στα δύο ακίνητα με ΚΑΕΚ 190440101034 και 190440101108 , φερόμενης ιδιοκτησίας ιδιωτών (βλ. παραπάνω) και «Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε.», αντιστοίχως, καθώς και στα ακίνητα του Ελληνικού Δημοσίου με ΚΑΕΚ 190440101102, 190440101101 και 190440101120, με τις κάτωθι επιδιώξεις:

α) την κατάργηση των θεσμοθετημένων οικοδομικών γραμμών που ρυμοτομούν διατηρητέα κτίσματα

β) την προστασία όλων των διατηρητέων κτιρίων με τη θεσμοθέτηση κόκκινης γραμμής στο περίγραμμά τους

γ) την πρόβλεψη τριών νέων κτιρίων εντός της έκτασης του τέως βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ, εκ των οποίων μόνον το ένα προβλέπεται εντός του προστατευόμενου περιβάλλοντα χώρου των διατηρητέων, με τη θεσμοθέτηση κόκκινων περιγραμμάτων.

δ) τον περιορισμό του ΟΤ 34 ως προς το νότιο πρόσωπό του στο όριο της γραμμής που παλαιού αιγιαλού (1932), όπως έχει καθοριστεί με το ΦΕΚ 593Δ/12-7-2006

ε) τη θεσμοθέτηση όλων των δημόσιων κτημάτων που συνορεύουν με την έκταση του τέως βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ και βρίσκονται εντός της ζώνης αιγιαλού ως κοινόχρηστων χώρων, οι οποίοι σε περίπτωση μελλοντικής διάνοιξης της οδού πλάτους 28 μ. προς τη χερσαία ζώνη του λιμένα θα βρίσκονται σε συνέχεια και διεύρυνση αυτής

στ) τη σύνδεση των κατά τα ανωτέρω θεσμοθετούμενων κοινόχρηστων χώρων – που είναι σήμερα απροσπέλαστοι και αποκλεισμένοι - με το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων της περιοχής και ειδικότερα με την οδό 26^{ης} Οκτωβρίου, μέσω της θεσμοθέτησης νέου πεζοδρόμου Τ1α-Τ1β-Τ5ζ-Τ6α, πλάτους 5 μ., κατά μήκος του δυτικού άκρου / προσώπου της έκτασης του τέως βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ και τμήματος Τ5β-Τ5γ-Τ5δ-Τ5ε-Τ5στ-Τ5β διευρυμένου κοινόχρηστου χώρου (σύμφωνα με το συνημμένο σχέδιο της πρότασης τροποποίησης), με τη δωρεάν παραχώρηση των εκτάσεων αυτών από τους φερόμενους ιδιοκτήτες του ΚΑΕΚ 190440101034, γεγονός που διασπά το σημερινό ΟΤ 34 στα δύο νέα ΟΤ 34 και 34^Α (με τον ενδιάμεσο πεζόδρομο)

ζ) τη θεσμοθέτηση του πλέον ευέλικτου πλαισίου χρήσεων γης για αστικές περιοχές, που είναι οι χρήσεις πολεοδομικού κέντρου – κεντρικών λειτουργιών πόλης του άρθρου 4 του ΠΔ 59/2018 για το σύνολο των διατηρητέων και των προτεινόμενων νέων κτιρίων, ώστε να διευκολυνθεί η αποκατάσταση, ανάδειξη και αξιοποίηση του βιομηχανικού συγκροτήματος, σε εναρμόνιση με τις προβλέψεις του υπό αναθεώρηση ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης

η) την πρόβλεψη της δυνατότητας φιλοξενίας εργαστηρίων ποτοποιίας, παγοποιίας, αρτοποιίας, κατασκευής γυαλιού και προϊόντων από γυαλί, κατασκευής κεραμικών ειδών οικιακής χρήσης και κεραμικών διακοσμητικών ειδών, κατασκευής κοσμημάτων, πολύτιμων αντικειμένων και συναφών ειδών κλπ. χωρίς περιορισμό στα τετραγωνικά μέτρα συνολικής επιφάνειας δόμησης, με σκοπό τη βέλτιστη αξιοποίηση, ανάδειξη και επανάχρηση των εγκαταστάσεων του τ. εργοστασίου ΦΙΞ, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων (υπ' αριθ. 267082/2-8-2022 έγγραφο), βάσει του άρθρου 6 του Ν.4067/2012

η) τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης για την υλοποίηση των τριών νέων κτιρίων, σε εναρμόνιση με τους όρους που ισχύουν στην περιβάλλουσα περιοχή

Ως προς τη χωροθέτηση των δύο νέων κτιρίων Α και Β, που προτείνονται εκτός της ζώνης προστασίας του συγκροτήματος του ΦΙΞ (βάσει του ΦΕΚ 479/Β/1994), επισημαίνεται ότι αυτή έχει ήδη εγκριθεί με την υπ' αριθ. ΥΠΠΟΑ 356641/22-10-2021 απόφαση της Γενικής Διευθύντριας Αναστήλωσης, Μουσείων και Τεχνικών Έργων του Υπουργείου Πολιτισμού (ΑΔΑ:693Θ4653Π4-ΑΕΙ), σε απόσταση από τα διατηρητέα κτίρια του πρώην εργοστασίου, με γνώμονα τον απαραίτητο σεβασμό στο ιστορικό διατηρητέο απόθεμα. Η ελάχιστη διαφοροποίηση της τελικής πρότασης ως προς την ογκοπλάσια και τα όρια των δύο αυτών κτιρίων δεν μεταβάλλει την ουσία της αρχικής πρότασης που εγκρίθηκε από το ΥΠΠΟΑ.

Ως προς τη χωροθέτηση τρίτου νέου κτιρίου εντός χώρου του παλαιού βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ (και συγκεκριμένα εντός του ΚΑΕΚ190440101108 της Εθνικής Τράπεζας ΑΕ), έχει γνωμοδοτήσει θετικά η ΥΝΜ, με την προϋπόθεση αυτό να έχει περιορισμένο μήκος, κατά τη διεύθυνση ανατολή -δύση, έτσι ώστε να είναι ελάχιστη (ή μηδενική) η προβολή του επί του μετώπου του διατηρητέου βιομηχανικού συγκροτήματος, προϋπόθεση που έγινε σεβαστή κατά τη σύνταξη της τελικής υποβληθείσας πρότασης, σύμφωνα με το σχετικό (10) αίτημα.

Ως προς τους όρους δόμησης των νέων κτιρίων ο αιτών την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προτείνει την αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους από τα 26 μ. που ισχύουν σήμερα για την περιοχή μελέτης, στα 32μ., κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης της περιοχής και σε κάθε περίπτωση χωρίς υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίου κατά το άρθρο 15 του ΝΟΚ, σύμφωνα με το αιτιολογικό που αναπτύσσεται αναλυτικά στην τεχνική έκθεση, τη συνημμένη στο σχετικό (10) αίτημα. Η εν λόγω επιλογή γίνεται για δύο λόγους:

α) για να μπορεί να υλοποιηθεί ο σχεδιασμός που προτάθηκε και εγκρίθηκε από το ΥΠΠΟΑ, αφήνοντας, βάσει της τελικής πρότασης, επιπλέον σημαντικούς χώρους σε κοινή χρήση (ακάλυπτους, πεζόδρομο, κοινόχρηστα τμήματα εκ του παλαιού ΟΤ), έτσι ώστε να δημιουργηθεί ένα ενιαίο οικιστικό και πολιτιστικό σύνολο και

β) για να διασφαλιστεί το μέγιστο όριο ανάπτυξης των κτιρίων σε επίπεδο ύψους (και η αναγκαία για εμπορικούς και οικονομικούς λόγους μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση), λαμβάνοντας υπόψη στο σχεδιασμό των κτιρίων την υποχρεωτική τήρηση των διατάξεων του ΝΟΚ περί ιδεατού στερεού

Στην τεχνική έκθεση επισημαίνεται επιπλέον ότι αν γινόταν χρήση των παρεκκλίσεων που δίνονται από τον ΝΟΚ, υπό τη μορφή των περιβαλλοντικών και λοιπών κινήτρων των ευνοϊκών διατάξεων των άρθρων 10, 15, 25 και 27 αυτού (και με την επιφύλαξη των διατάξεων του Ν. 3028/2002), θα μπορούσε να ξεπεραστεί το όριο του ύψους των 32 μέτρων.

Η Υπηρεσία μας συνεκτιμώντας τα παραπάνω, κρίνει εύλογη και απαραίτητη την πολεοδομική ρύθμιση/ τακτοποίηση των πολεοδομικών εκκρεμοτήτων της περιοχής του θέματος, συμφωνεί με την πρόταση και προτείνει την ικανοποίηση του αιτήματος και την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου ως εξής:

Α. Πρόταση τροποποίησης σχεδίου

Εγκρίνεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε τμήμα του Ο.Τ. 34 επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου του Δήμου Θεσσαλονίκης που αντιστοιχεί στην έκταση του παλαιού εργοστασίου ζυθοποιίας ΦΙΞ, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα όπως αυτό θεωρήθηκε ως προς την ισχύουσα ρυμοτομία από τη Διεύθυνση Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών, για την άρση της ασυμφωνίας μεταξύ της ισχύουσας ρυμοτομίας και των αποφάσεων προστασίας / χαρακτηρισμού ορισμένων βιομηχανικών κτιρίων ως διατηρητέων, για την τροποποίηση των ορίων του οικοδομικού τετραγώνου προκειμένου να μην συμπεριλαμβάνει τμήματα της θεσμοθετημένης ζώνης αιγιαλού, για τη θεσμοθέτηση όλων των εντός ζώνης αιγιαλού δημόσιων κτημάτων που συνορεύουν με την έκταση του τέως βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ ως κοινόχρηστων χώρων και τη σύνδεσή τους με το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων και για τον καθορισμό χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης για την αξιοποίηση της έκτασης του παλαιού βιομηχανικού συγκροτήματος. Με την προτεινόμενη τροποποίηση αυξάνεται το ισοζύγιο Κοινόχρηστων Χώρων και οι πολεοδομικές ρυθμίσεις, όπως απεικονίζονται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, είναι οι εξής:

- Καταργείται η οικοδομική γραμμή (ΟΓ) που προσδιορίζει προκήπιο πλάτους 14 μ. επί της οδού 26ης Οκτωβρίου κατά το τμήμα της που εμπίπτει εντός της έκτασης του τέως βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ και ειδικότερα στο τμήμα εκτός του περιβάλλοντα χώρου των διατηρητέων κτιρίων των αρχικών φάσεων κατασκευής, προκειμένου να μην ρυμοτομείται το υπ' αρ. 28^ο διατηρητέο κτίριο σύμφωνα με την ΥΑ υπ' αριθ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/993/26938/23-05-1994 (ΦΕΚ479/Β/24-06-1994) του οποίου η κατασκευή ανάγεται στο έτος 1959
- Καθορίζεται κόκκινο περίγραμμα στο περίγραμμα του συνόλου των διατηρητέων κτιρίων του βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα (περιοχές Γ, Δ, Ε, Ζ)
- Για το διατηρητέο κτίριο που εμπίπτει εντός της ζώνης αιγιαλού, με την ένδειξη Ζ, ορίζεται η χρήση Περιπτέρου Πολιτισμού και Αναψυχής.
- Τροποποιούνται τα όρια του ΟΤ 34 κατά το τμήμα του νότιου προσώπου της έκτασης του τέως βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ προς τη ζώνη του Λιμένα με νέες κορυφές T4α-T4β-T4γ-T5α-T5β-T5γ-T5δ-T5ε-T5στ-T5ζ, προκειμένου το νέο ΟΤ να μην περιλαμβάνει τμήματα εντός χερσαίας ζώνης λιμένα και να μην περιλαμβάνει τα δημόσια κτήματα που εμπίπτουν εντός της ζώνης του παλαιού αιγιαλού, α) με μετάθεση της ρυμοτομικής γραμμής στο όριο της θεσμοθετημένης γραμμής Παλαιού Αιγιαλού βάσει του ΦΕΚ 593Δ/12-7-2006, έως τα όρια του κηρυγμένου χώρου προστασίας του βιομηχανικού συγκροτήματος και β) με παραχώρηση δωρεάν πρόσθετης έκτασης με κορυφές T5στ, T5ε, T5δ, T5γ και T5β στο νότιο όριο του ΟΤ, όπου η Ρ.Γ. διαφοροποιείται από τη γραμμή αιγιαλού και μεταφέρεται βορειότερα, ώστε αυτό το τμήμα να εξασφαλίσει τη συνέχεια των κοινόχρηστων χώρων για την πρόσβαση στο σύνολο του διευρυμένου κοινόχρηστου χώρου της ζώνης αιγιαλού, όπου εμπίπτουν τα δημόσια ακίνητα με ΚΑΕΚ 190440101102 και ΚΑΕΚ 190440101101.
- Καθορίζεται πεζόδρομος πλάτους 5,00 μέτρων σε βάρος του ακινήτου με ΚΑΕΚ 190440101034, που αντιστοιχεί στο μεγαλύτερο τμήμα του τέως βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ, προκειμένου να εξασφαλίζεται πρόσβαση και σύνδεση των κατά τα ανωτέρω θεσμοθετούμενων κοινόχρηστων χώρων εντός παλαιού αιγιαλού, με το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων της πόλης και ειδικότερα καθορίζεται πεζόδρομος πλάτους 5,00 μέτρων υπό στοιχεία T1α-T1β-T5ζ-T6α, συνολικής επιφάνειας 504,55 τ.μ. στο δυτικό άκρο του ανωτέρω ΚΑΕΚ
- Οι εκτάσεις των δημοσίων κτημάτων με ΚΑΕΚ 190440101102 και 190440101101, οι οποίες ενέπιπταν εντός του αρχικού ΟΤ 34 και που εκτείνονται από την νέα ρυμοτομική γραμμή έως το όριο της χερσαίας ζώνης λιμένα, όπως καθορίστηκε με το ΦΕΚ 99Δ/1974, θεσμοθετούνται ως ζώνη Κοινόχρηστων Χώρων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, κυμαινόμενου πλάτους, με ελάχιστο τα 8,00 μέτρα και μέγιστο τα 12 μέτρα, υπό στοιχεία T4α-T4β-T4γ-T5α-T5β-T5γ-T5δ-T5ε-T5στ-T5ζ-T6α-T6β-80-79-78-77-73-70-71-T4α, συνολικής επιφάνειας 1.992,78 τετραγωνικών μέτρων, εξασφαλίζοντας τη συνέχεια του πεζόδρομου που

θεσμοθετείται κατά τα ανωτέρω και τη δημιουργία ενός διευρυμένου κοινόχρηστου χώρου

- Καθορίζεται ρυμοτομική γραμμή με κορυφές Τ1α-Τ6α-Τ6β στο πρόσωπο του βιομηχανικού συγκροτήματος του παλαιού κεντρικού Αντλιοστασίου (πρώην ΟΥΘ σήμερα ΕΥΑΘ ΑΕ), που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο με αποφάσεις ΥΠΠΟ (ΦΕΚ 347/Β/1985 και ΦΕΚ 317/Β/2003), προς τον πεζόδρομο πλάτους 5μ. που το διαχωρίζει από το ακίνητο του τ. εργοστασίου ΦΙΞ.
 - Με την προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου έχουμε αύξηση του ισοζυγίου κοινοχρήστων χώρων κατά 504,55 τ.μ. και 1.992,78 τ.μ., συνολικά 2.497,33 τ.μ. (επιφάνειες νέου πεζόδρομου και νέου κοινόχρηστου χώρου).
 - Καθορίζονται τρεις νέες περιοχές δόμησης με κόκκινο περίγραμμα, με την ένδειξη Α, Β και ΣΤ, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.
 - Καταργείται η χρήση Πολιτιστικού Κέντρου για το τμήμα του παλαιού ΟΤ 34, που είχε θεσμοθετηθεί με την υπ' αριθ. ΔΠ/ΠΜ/2/2/12-10-1989 απόφαση Νομάρχης (ΦΕΚ 704/Δ/1989).
 - Καθορίζονται για το νέο ΟΤ 34Α χρήσεις γης Πολεοδομικού Κέντρου – Κεντρικών Λειτουργιών βάσει του Άρθρου 4 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018) ως εξής:
 - (1) Κατοικία.
 - (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
 - (7) Διοίκηση.
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται (10.1) εμπορικά καταστήματα και (10.2) καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (εξαιρούνται (10.3) υπεραγορές, (10.4) πολυκαταστήματα, (10.5) εμπορικά κέντρα, (10.6) εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων εκθεσιακά κέντρα)
 - (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
 - (12) Εστίαση.
 - (13) Αναψυκτήρια.
 - (14) Αναψυχή Κέντρα διασκέδασης.
 - (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
 - Επιπλέον των ανωτέρω, επιτρέπονται εργαστήρια ποτοποιίας, παγοποιίας, αρτοποιίας, κατασκευής γυαλιού και προϊόντων από γυαλί, κατασκευής κεραμικών ειδών οικιακής χρήσης και κεραμικών διακοσμητικών ειδών, κατασκευής κοσμημάτων, πολύτιμων αντικειμένων και συναφών ειδών κλπ. χωρίς περιορισμό στα τετραγωνικά μέτρα συνολικής επιφάνειας δόμησης, σύμφωνα με το σχετικό (7) υπ' αριθ. 267082/2-8-2022 έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων Κ.Μ., σε εφαρμογή του άρθρου 6 του Ν.4067/2012.
- Η εξειδίκευση των χρήσεων ειδικά στα διατηρητέα κτίρια του βιομηχανικού συγκροτήματος «ΦΙΞ» θα γίνει μετά από έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠ.ΠΟ.Α.
- Διατηρούνται οι ισχύοντες σήμερα όροι δόμησης και για τα δύο ακίνητα της παρούσας τροποποίησης (τ. ΦΙΞ και Εθνικής Τράπεζας) με ΚΑΕΚ 190440101034 και ΚΑΕΚ 190440101108:
Αρτιότητα κατά Κανόνα (ΓΟΚ/1973):
 Πρόσωπο: 10μ.
 Εμβαδόν: 200τ.μ.
Αρτιότητα κατά Παρέκκλιση (ΦΕΚ 415/Α/1931):
 Πρόσωπο: 10μ.
 Εμβαδόν: 180τ.μ.
Συντελεστής Δόμησης (ΦΕΚ 440/Δ/1979): 2.4
Ποσοστό Κάλυψης (ΦΕΚ 79/Α/2012 - ΝΟΚ/2012): 60%
 - Ειδικότερα ως προς το ύψος προτείνονται το εξής:

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: κατά ΝΟΚ

Κατ' εξαίρεση για τα κτίρια Α και Β, που βρίσκονται εκτός ζώνης προστασίας, επιτρέπεται μέγιστο ύψος 32μ., ως ανώτατο όριο ύψους κτιρίου του άρθρου 15 του ΝΟΚ ή σε εφαρμογή του άρθρου 100, παρ. 97, του Ν.4759/2020 για τα ψηλά κτίρια

- Συντελεστής Όγκου: κατά ΝΟΚ, με χρήση ειδικότερα της παραγράφου 3 του άρθρου 13 για τα κτίρια ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης εντός κηρυγμένης/προστατευόμενης περιοχής.
- Για κάθε εργασία-προσθήκη-μεταβολή στα χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα κτίρια, θα απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠ.ΠΟ.Α. Σε κάθε περίπτωση για την συγκεκριμένη πολεοδομική ρύθμιση ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 6 του Ν.4067/20212 περί «Προστασίας Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς» και συγκεκριμένα η παρ.3.γ σύμφωνα με την οποία: «Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, μπορούν να ορίζονται με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνέτειναν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορούν να καθορίζονται το είδος των επεμβάσεων, η διαδικασία και γενικότερα οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής».

Με την προτεινόμενη τροποποίηση δεν προκαλείται δαπάνη που θα επιβαρύνει τον προϋπολογισμό του Δήμου Θεσσαλονίκης.»

Οι σύμβουλοι τοποθετήθηκαν σχετικά με το θέμα.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος κάλεσε τα μέλη να ψηφίσουν σχετικά με το θέμα.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη :

- την υπ' αρ. πρ. 129/22-11-2022 (ΑΔΑ: 9ΒΦ2ΩΡ5-ΧΔΓ) Απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας και Ζωής με το υπ' αρ. 67017/22-11-2022 διαβιβαστικό έγγραφο
- την υπ' αρ. πρ. 67017/18-11-2022 εισήγηση της Διεύθυνσης Αστικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικών Μελετών (Τμήμα Αστικού Σχεδιασμού) με τα συνημμένα σε αυτήν έγγραφα
- τα τοπογραφικά διαγράμματα
- τον νέο Οργανισμό Εσωτερικών Υπηρεσιών του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 3360/τ. Β'/2012, ΦΕΚ 190/τ. Β'/2013 και ΦΕΚ 1299/τ.Β'/2021)
- τον κανονισμό λειτουργίας του Δημοτικού Συμβουλίου
- το άρθρο 75 του Ν. 3463/2006 «Αρμοδιότητες – Άσκηση αρμοδιοτήτων Δήμων και Κοινοτήτων» το οποίο συμπληρώθηκε με το άρθρο 94 του Ν. 3852/2010 «Πρόσθετες αρμοδιότητες δήμων»
- το άρθρο 67 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 του Ν. 4555/2018 και από το άρθρο 177 παρ.1 περ. β του Ν. 4635/2019
- το άρθρο 65 του Ν. 3852/2010 και το άρθρο 72 του Ν. 4555/2018 με το οποίο τροποποιήθηκε η παρ. 6 του ανωτέρω άρθρου
- το άρθρο 69 του Ν. 3852/2010

και μετά από διαλογική συζήτηση, προχώρησε σε ονομαστική ψηφοφορία, κατόπιν αιτήματος του Δ.Σ. Σ. Ζαριανόπουλου για τη λήψη απόφασης.

Αποχώρησαν πριν τη συζήτηση του θέματος οι Δ.Σ. Στ. Καλαϊτζίδης, Μ. Κωνσταντινίδης, Γ. Αβαρλής, Γ. Ορφανός, Γ. Ρακκάς, Β. Γάκης, Ι. Σπανού, Δρ. Τσαβλής, Αθ. Τζακόπουλος, Δ. Αηδονά, Λ. Αργυριάδου, Σπ. Βούγιας

Δεν ήταν παρόντες κατά την ψήφιση του θέματος οι Δ.Σ. Μ. Αρβανιτίδου, Γ. Κούδας, Αικ. Νοτοπούλου, Θ. Πατέλης, Στ. Λιακόπουλος

Παρόντες: 32 Ψήφισαν: 27

Θετικά ψήφισαν οι Δ.Σ. Ι. Αβραμίδου, Χ. Αηδονόπουλος, Δ. Ακριτίδου, Χρ. Αναστασάκης, Ν. Βαρσάμη, Στ. Γωγάκος, Δ. Δαγκλής, Σ. Δημητριάδης, Ν. Ζεϊμπέκης, Ερ. Θεοτοκάτος, Κ. Ιακώβου, Μ. Καραγιάννη, Ι. Κοσμοπούλου, Μ. Κούπκας, Εφρ. Κυριζίδης, Π. Λεκάκης, Αθ-Αλ. Μπαρμπουνάκης, Β. Μωυσίδης, Στ. Τανιμανίδου

Ψήφισαν κατά οι Δ.Σ. Σ. Ζαριανόπουλος, Γλ. Καλφακάκου, Αντρ. Κουράκης, Μ. Πασχαλίδου, Μ. Τρεμόπουλος, Ελ. Χρυσίδου

Ψήφισαν λευκό οι Δ.Σ. Χρ. Αρχοντή, Ι. Κουριαννίδης

Κατόπιν των ανωτέρω το Δημοτικό Συμβούλιο ενέκρινε το θέμα και προχώρησε στη λήψη της παρακάτω απόφασης.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Εγκρίνει την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε τμήμα του Ο.Τ. 34 επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου του Δήμου Θεσσαλονίκης που αντιστοιχεί στην έκταση του παλαιού εργοστασίου ζυθοποιίας ΦΙΞ, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα όπως αυτό θεωρήθηκε ως προς την ισχύουσα ρυμοτομία από τη Διεύθυνση Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών, για την άρση της ασυμφωνίας μεταξύ της ισχύουσας ρυμοτομίας και των αποφάσεων προστασίας / χαρακτηρισμού ορισμένων βιομηχανικών κτιρίων ως διατηρητέων, για την τροποποίηση των ορίων του οικοδομικού τετραγώνου, προκειμένου να μην συμπεριλαμβάνει τμήματα της θεσμοθετημένης ζώνης αιγιαλού, για τη θεσμοθέτηση όλων των εντός ζώνης αιγιαλού δημόσιων κτημάτων που συνορεύουν με την έκταση του τέως βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ ως κοινόχρηστων χώρων και τη σύνδεσή τους με το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων και για τον καθορισμό χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης για την αξιοποίηση της έκτασης του παλαιού βιομηχανικού συγκροτήματος. Με την προτεινόμενη τροποποίηση αυξάνεται το ισοζύγιο Κοινόχρηστων Χώρων και οι πολεοδομικές ρυθμίσεις, όπως απεικονίζονται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, είναι οι εξής:

- Καταργείται η οικοδομική γραμμή (ΟΓ) που προσδιορίζει προκήπιο πλάτους 14 μ. επί της οδού 26ης Οκτωβρίου κατά το τμήμα της που εμπίπτει εντός της έκτασης του τέως βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ και ειδικότερα στο τμήμα εκτός του περιβάλλοντα χώρου των διατηρητέων κτιρίων των αρχικών φάσεων κατασκευής, προκειμένου να μην ρυμοτομείται το υπ' αρ. 28^α διατηρητέο κτίριο σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/993/26938/23-05-1994 (ΦΕΚ479/Β/24-06-1994) ΥΑ του οποίου η κατασκευή ανάγεται στο έτος 1959
- Καθορίζεται κόκκινο περίγραμμα στο περίγραμμα του συνόλου των διατηρητέων κτιρίων του βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα (περιοχές Γ, Δ, Ε, Ζ)
- Για το διατηρητέο κτίριο που εμπίπτει εντός της ζώνης αιγιαλού, με την ένδειξη Ζ, ορίζεται η χρήση Περιπτέρου Πολιτισμού και Αναψυχής
- Τροποποιούνται τα όρια του ΟΤ 34 κατά το τμήμα του νότιου προσώπου της έκτασης του τέως βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ προς τη ζώνη του Λιμένα με νέες κορυφές Τ4α-Τ4β-Τ4γ-Τ5α-Τ5β-Τ5γ-Τ5δ-Τ5ε-Τ5στ-Τ5ζ, προκειμένου το νέο ΟΤ να μην περιλαμβάνει τμήματα εντός χερσαίας ζώνης λιμένα και να μην περιλαμβάνει τα δημόσια κτήματα που εμπίπτουν εντός της ζώνης του παλαιού αιγιαλού, α) με μετάθεση της ρυμοτομικής γραμμής στο όριο της θεσμοθετημένης γραμμής Παλαιού Αιγιαλού βάσει του ΦΕΚ 593/Δ/12-07-2006, έως τα όρια του

κηρυγμένου χώρου προστασίας του βιομηχανικού συγκροτήματος και β) με παραχώρηση δωρεάν πρόσθετης έκτασης με κορυφές Τ5στ, Τ5ε, Τ5δ, Τ5γ και Τ5β στο νότιο όριο του ΟΤ, όπου η Ρ.Γ. διαφοροποιείται από τη γραμμή αιγιαλού και μεταφέρεται βορειότερα, ώστε αυτό το τμήμα να εξασφαλίσει τη συνέχεια των κοινόχρηστων χώρων για την πρόσβαση στο σύνολο του διευρυμένου κοινόχρηστου χώρου της ζώνης αιγιαλού, όπου εμπίπτουν τα δημόσια ακίνητα με ΚΑΕΚ 190440101102 και ΚΑΕΚ 190440101101

- Καθορίζεται πεζόδρομος πλάτους 5,00 μέτρων σε βάρος του ακινήτου με ΚΑΕΚ 190440101034, που αντιστοιχεί στο μεγαλύτερο τμήμα του τώως βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ, προκειμένου να εξασφαλίζεται πρόσβαση και σύνδεση των κατά τα ανωτέρω θεσμοθετούμενων κοινόχρηστων χώρων εντός παλαιού αιγιαλού, με το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων της πόλης και ειδικότερα καθορίζεται πεζόδρομος πλάτους 5,00 μέτρων υπό στοιχεία Τ1α-Τ1β-Τ5ζ-Τ6α, συνολικής επιφάνειας 504,55 τ.μ. στο δυτικό άκρο του ανωτέρω ΚΑΕΚ
- Οι εκτάσεις των δημοσίων κτημάτων με ΚΑΕΚ 190440101102 και 190440101101, οι οποίες ενέπιπταν εντός του αρχικού ΟΤ 34 και που εκτείνονται από τη νέα ρυμοτομική γραμμή έως το όριο της χερσαίας ζώνης λιμένα, όπως καθορίστηκε με το ΦΕΚ 99/Δ/1974, θεσμοθετούνται ως ζώνη Κοινόχρηστων Χώρων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, κυμαινόμενου πλάτους, με ελάχιστο τα 8,00 μέτρα και μέγιστο τα 12 μέτρα, υπό στοιχεία Τ4α-Τ4β-Τ4γ-Τ5α-Τ5β-Τ5γ-Τ5δ-Τ5ε-Τ5στ-Τ5ζ-Τ6α-Τ6β-80-79-78-77-73-70-71-Τ4α, συνολικής επιφάνειας 1.992,78 τετραγωνικών μέτρων, εξασφαλίζοντας τη συνέχεια του πεζόδρομου που θεσμοθετείται κατά τα ανωτέρω και τη δημιουργία ενός διευρυμένου κοινόχρηστου χώρου
- Καθορίζεται ρυμοτομική γραμμή με κορυφές Τ1α-Τ6α-Τ6β στο πρόσωπο του βιομηχανικού συγκροτήματος του παλαιού κεντρικού Αντλιοστασίου (πρώην ΟΥΘ σήμερα ΕΥΑΘ ΑΕ), που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο με αποφάσεις ΥΠΠΟ (ΦΕΚ 347/Β/1985 και ΦΕΚ 317/Β/2003), προς τον πεζόδρομο πλάτους 5μ. που το διαχωρίζει από το ακίνητο του τ. εργοστασίου ΦΙΞ
- Με την προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου έχουμε αύξηση του ισοζυγίου κοινοχρήστων χώρων κατά 504,55 τ.μ. και 1.992,78 τ.μ., συνολικά 2.497,33 τ.μ. (επιφάνειες νέου πεζόδρομου και νέου κοινόχρηστου χώρου)
- Καθορίζονται τρεις νέες περιοχές δόμησης με κόκκινο περίγραμμα, με την ένδειξη Α, Β και ΣΤ, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα
- Καταργείται η χρήση Πολιτιστικού Κέντρου για το τμήμα του παλαιού ΟΤ 34, που είχε θεσμοθετηθεί με την υπ' αριθ. ΔΠ/ΠΜ/2/2/12-10-1989 απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 704/Δ/1989)
- Καθορίζονται για το νέο ΟΤ 34Α χρήσεις γης Πολεοδομικού Κέντρου – Κεντρικών Λειτουργιών βάσει του Άρθρου 4 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018) ως εξής:
 - (1) Κατοικία.
 - (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
 - (7) Διοίκηση.
 - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται (10.1) εμπορικά καταστήματα και (10.2) καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (εξαιρούνται (10.3) υπεραγορές, (10.4) πολυκαταστήματα, (10.5) εμπορικά κέντρα, (10.6) εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων εκθεσιακά κέντρα).
 - (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
 - (12) Εστίαση.
 - (13) Αναψυκτήρια.
 - (14) Αναψυχή Κέντρα διασκέδασης.
 - (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

- Επιπλέον των ανωτέρω, επιτρέπονται εργαστήρια ποτοποιίας, παγοποιίας, αρτοποιίας, κατασκευής γυαλιού και προϊόντων από γυαλί, κατασκευής κεραμικών ειδών οικιακής χρήσης και κεραμικών διακοσμητικών ειδών, κατασκευής κοσμημάτων, πολύτιμων αντικειμένων και συναφών ειδών κλπ χωρίς περιορισμό στα τετραγωνικά μέτρα συνολικής επιφάνειας δόμησης, σύμφωνα με το υπ' αριθ. 267082/02-08-2022 έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων Κ.Μ., σε εφαρμογή του άρθρου 6 του Ν.4067/2012.

Η εξειδίκευση των χρήσεων ειδικά στα διατηρητέα κτίρια του βιομηχανικού συγκροτήματος «ΦΙΞ» θα γίνει μετά από έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠ.ΠΟ.Α.

- Διατηρούνται οι ισχύοντες σήμερα όροι δόμησης και για τα δύο ακίνητα της παρούσας τροποποίησης (τ. ΦΙΞ και Εθνικής Τράπεζας) με ΚΑΕΚ 190440101034 και ΚΑΕΚ 190440101108:

Αρτιότητα κατά Κανόνα (ΓΟΚ/1973):

Πρόσωπο: 10μ.

Εμβαδόν: 200τ.μ.

Αρτιότητα κατά Παρέκκλιση (ΦΕΚ 415/Α/1931):

Πρόσωπο: 10μ.

Εμβαδόν: 180τ.μ.

Συντελεστής Δόμησης (ΦΕΚ 440/Δ/1979):

2.4

Ποσοστό Κάλυψης (ΦΕΚ 79/Α/2012 - ΝΟΚ/2012):

60%

- Ειδικότερα ως προς το ύψος προτείνονται το εξής:
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: κατά ΝΟΚ

Κατ' εξαίρεση για τα κτίρια Α και Β, που βρίσκονται εκτός ζώνης προστασίας, επιτρέπεται μέγιστο ύψος 32μ., ως ανώτατο όριο ύψους κτιρίου του άρθρου 15 του ΝΟΚ ή σε εφαρμογή του άρθρου 100, παρ. 97, του Ν.4759/2020 για τα ψηλά κτίρια.

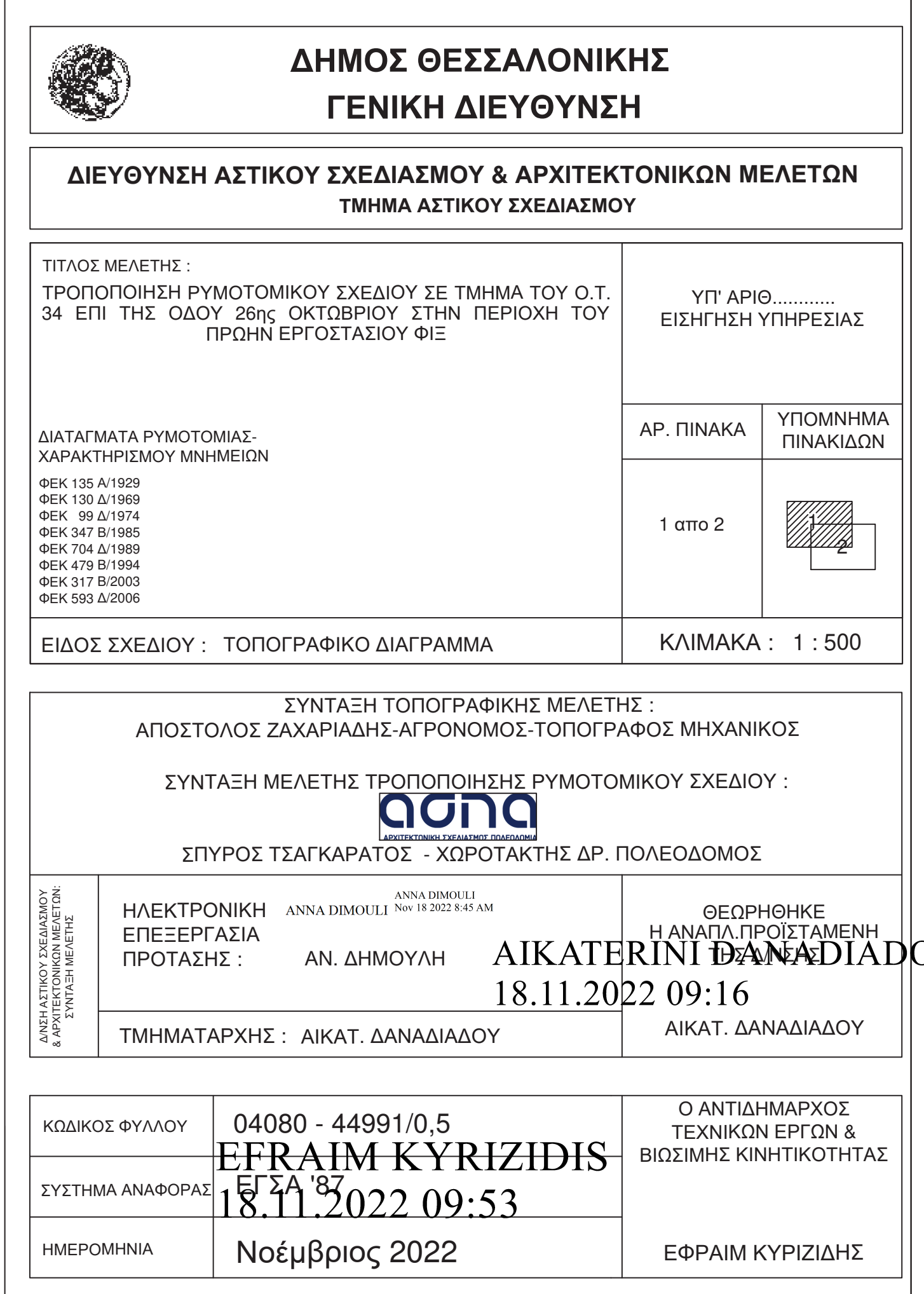
- Συντελεστής Όγκου: κατά ΝΟΚ, με χρήση ειδικότερα της παραγράφου 3 του άρθρου 13 για τα κτίρια ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης εντός κηρυγμένης/προστατευόμενης περιοχής.
- Για κάθε εργασία-προσθήκη-μεταβολή στα χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα κτίρια, θα απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠ.ΠΟ.Α. Σε κάθε περίπτωση για τη συγκεκριμένη πολεοδομική ρύθμιση ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 6 του Ν.4067/20212 περί «Προστασίας Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς» και συγκεκριμένα η παρ.3.γ σύμφωνα με την οποία: «Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, μπορούν να ορίζονται με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνθέτουν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορούν να καθορίζονται το είδος των επεμβάσεων, η διαδικασία και γενικότερα οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής».

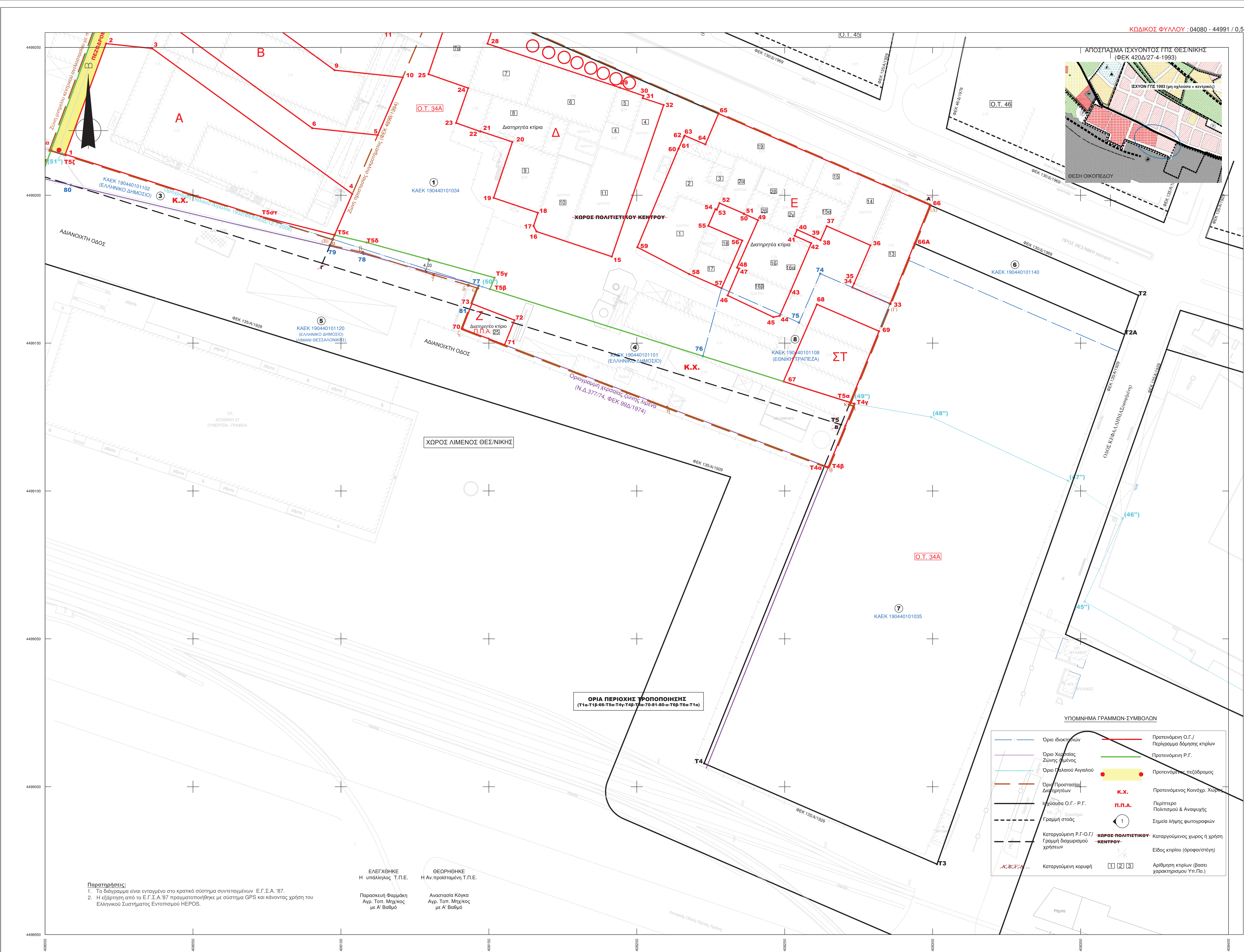
Με την προτεινόμενη τροποποίηση δεν προκαλείται δαπάνη που θα επιβαρύνει τον προϋπολογισμό του Δήμου Θεσσαλονίκης.

Αναθέτει στον αρμόδιο Αντιδήμαρχο τις περαιτέρω ενέργειες.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΠΕΤΡΟΣ ΛΕΚΑΚΗΣ





ΚΩΔΙΚΟΣ ΦΥΛΛΟΥ : 04080 - 44991 / 0,5

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

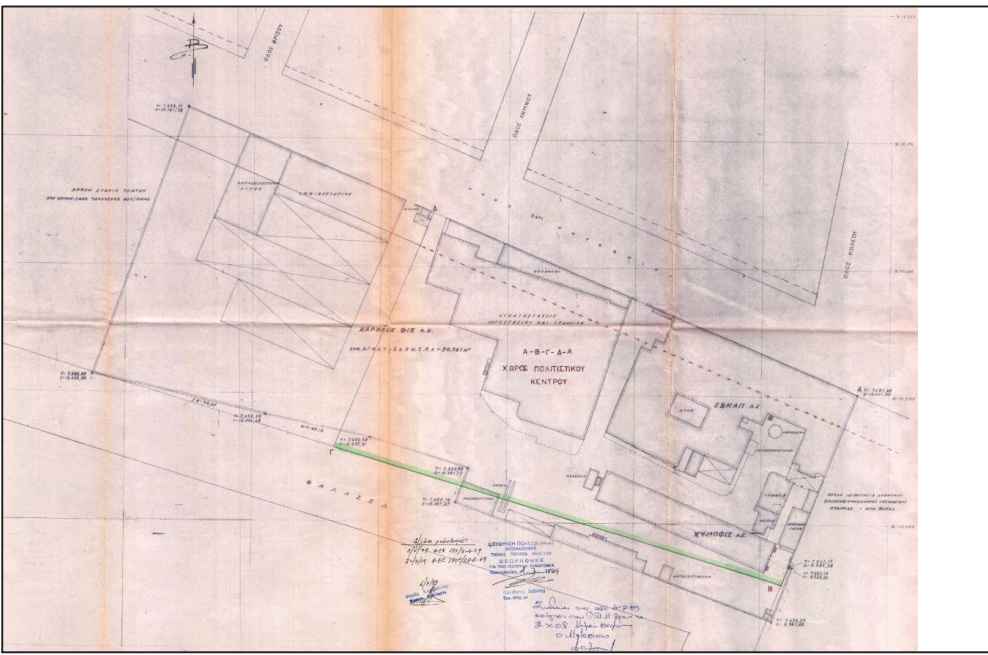
ΚΩΔΙΚΟΣ ΦΥΛΛΟΥ : 04080 - 44991 / 0,5
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΣΥΝΔΕΣΗΣ ΦΥΛΛΩΝ

04076 - 44994 / 0,5	04080 - 44994 / 0,5	04084 - 44994 / 0,5
04076 - 44991 / 0,5	04080 - 44991 / 0,5	04084 - 44991 / 0,5
04076 - 44988 / 0,5	04080 - 44988 / 0,5	04084 - 44988 / 0,5

ΕΛληνικό Γεωμετρικό Σύστημα Αναφοράς: 1987 (Ε.Γ.Σ.Α. '87)
Ελλειψοειδής αναφοράς: GRS 80 (a = 6 378 137 m, 1f = 298,257222101)
Πρόβολη: Έγκυρος Μετασχηματισμός
Κοιρανός Μεταβλητός: Δφ = 24° 00' 00" υπ. Κο = 0,999800
Τετραγωνική Κοιρανική Μεταβλητός: Δφ = 500,00,00 m
Γεωγραφικό Πλάτος Αναφοράς: 0° 00' 00"

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Απομόρφωση κατά Κανόνα (ΓΚΚ/1973):
Πρόσκατα: 10μ
Εμβύθισ: 200 μ.
Απόσταση κατά Παράλληλη (ΦΕΚ 415/Α/1931):
Πρόσκατα: 10μ
Εμβύθισ: 180μ
Κλίση: 50% κατά ΝΟΚ/2012
Συντελεστής Δάσωσης: 2,4 (ΦΕΚ 440/Δ/1979)
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κατά ΝΟΚ
Κατ' ελάχιστον για τα κτίρια Α και Β, που βρίσκονται εκτός ζώνης προστασίας, επιτρέπεται μέγιστο ύψος 32μ, ως ανώτατο όριο ύψους κτιρίου και άθροισ 15 του ΝΟΚ ή σε κτιριακή και άθροισ 100, παρ. 97, του Ν. 4759/2020 για τα κτίρια κτίρια
Σύστημα προ-ΓΚΚ 85 υπ. συνόρους
Προστασία Δόμησης: Για κάθε κτίριο-προσθήκη-μεταβολή στα χαρακτηριστικά ως διατηρητέο κτίριο, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠΠΟ



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (ΦΕΚ 704Δ/1959)



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ (ΦΕΚ 135Α/5-4-1929)

ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΤΙΤΛΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ : ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΕ ΤΜΗΜΑ ΤΟΥ Ο.Τ. 34 ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ 26ης ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΠΡΩΗΝ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΦΙΕ

ΥΠ ΑΡΙΘ.....
ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

ΑΡ. ΠΙΝΑΚΑ.....
ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ

2 στο 2

ΕΙΔΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ : ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

ΚΛΙΜΑΚΑ : 1 : 500

ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ : ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΖΑΧΑΡΙΑΔΗΣ-ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ-ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΣΥΝΤΑΞΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ : **αση**

ΣΠΥΡΟΣ ΤΣΑΓΚΑΡΑΤΟΣ - ΧΩΡΟΤΑΚΤΗΣ ΔΡ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗΣ : ΑΝ. ΔΗΜΟΥΛΗ

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ ΤΗΝ 18.11.2022 09:17

ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΔΑΝΑΔΙΑΔΟΥ

ΤΜΗΜΑΤΡΑΧΗΣ : ΑΙΚΑΤ. ΔΑΝΑΔΙΑΔΟΥ

ΑΙΚΑΤ. ΔΑΝΑΔΙΑΔΟΥ

ΚΩΔΙΚΟΣ ΦΥΛΛΟΥ : 04080 - 44991 / 0,5

ΣΥΣΤΗΜΑ : 18.11.2022 09:57

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : Νοέμβριος 2022

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ & ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

ΕΦΡΑΙΜ ΚΥΡΙΖΙΔΗΣ