

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

**ΣΧΕΔΙΟ Π.Δ. ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟ
ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΣΤΗΝ Π.Ζ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
αρχιτέκτων - πολεοδόμος - χωροτάκτης
ΣΕΜΨΗ ΕΛΕΝΗ
αρχιτέκτων – πολεοδόμος - χωροτάκτης
ΣΤΑΘΑΚΗ ΠΟΛΥΞΕΝΗ
αρχιτέκτων

ΣΧΕΔΙΟ Π.Δ. ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟ ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ Π.Ζ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

1.-Εισαγωγή

Η προσπάθεια του ΟΡ.ΘΕ. να καταρτιστεί και να θεσμοθετηθεί ένα διάταγμα ελέγχου των χρήσεων γης και της δόμησης στην Π.Ζ. Θεσσαλονίκης (Ζ.Ο.Ε.) κρίνεται από το ΤΕΕ (Κ.Μ.) ως ιδιαίτερος θετική (παρά τις κριτικές παρατηρήσεις και τις επιφυλάξεις που εκφράζονται στην συνέχεια ως προς το περιεχόμενο και τον χρόνο κύρωσης).

Ήδη, η όλη προσπάθεια της πολιτείας είναι καθυστερημένη κατά μία τουλάχιστον δεκαετία, στο διάστημα της οποίας δημιουργήθηκαν και παγιώθηκαν ανεπίτρεπτες καταστάσεις και υποθηκεύτηκε σοβαρά το μέλλον της Θεσσαλονίκης που συνδέεται άμεσα με τον σχεδιασμό στην Περιαστική Ζώνη.

Το ΤΕΕ Κ.Μ. με τις κριτικές παρατηρήσεις που ακολουθούν, έχει σκοπό να συμβάλει θετικά στην διαμόρφωση ενός σχεδίου ΖΟΕ που να εξυπηρετήσει ουσιαστικά την μητροπολιτική (πλέον) Θεσσαλονίκη και να οδηγήσει στην επίλυση πολλών προβλημάτων που αντιμετωπίζουν σήμερα οι πολίτες- κάτοικοι του συγκροτήματος.

2.-Συνάφεια με τον τρέχοντα Σχεδιασμό

Η πολιτεία -κυρίως δια του ΟΡ.ΘΕ., του Υ.ΜΑ.Θ. και άλλων φορέων της διοίκησης και της Αυτοδιοίκησης-, πιεζόμενη από την ανάγκη πολλαπλού παράλληλου σχεδιασμού, προγραμματισμού και οργάνωσης των οικονομικών, πολεοδομικών αλλά και διοικητικών δραστηριοτήτων στην ευρύτερη περιοχή του Π.Σ.Θ., εν όψει και της μητροπολιτικής προοπτικής του, συντάσσει ή ανασυντάσσει τα τελευταία χρόνια βασικά προγράμματα ελέγχου και δράσεων όπως:

- Την Γενική μελέτη Κυκλοφορίας και Μεταφορών.
- Το Στρατηγικό Σχέδιο για την Θεσσαλονίκη.
- Τον έλεγχο των χρήσεων γης στην Περιαστική Ζώνη (Ζ.Ο.Ε.).
- Την επικείμενη Αναθεώρηση του Ρυθμιστικού Σχεδίου.
- Ανεξάρτητα προγράμματα δράσης για την σύνοδο κορυφής του 2003 και την EXPO '97- '98.
- Ανεξάρτητα προγράμματα τοπικών Αναπτυξιακών Εταιριών διαδημοτικής δράσης.
- Προγράμματα για την αποδέσμευση στρατοπέδων στο Π.Σ.Θ.
- Προγράμματα για την Μητροπολιτική διοίκηση

Εκ παραλλήλου ήδη τρέχουν τα προγράμματα του Π.Ε.Π. Κεντρικής Μακεδονίας και του Γ' Κ.Π.Σ. που περιλαμβάνουν δράσεις αναπτυξιακού-χωροταξικού χαρακτήρα.

Κοινό μειονέκτημα και βασική αδυναμία όλων των παραπάνω projects είναι η ανυπαρξία συνέργειας (και η συχνή ύπαρξη αντιφάσεων) καθώς αυτά εκπορεύονται

από διαφορετικά κέντρα σχεδιασμού ή/και ενδεχομένως εξυπηρετούν διαφορετικούς αναπτυξιακούς αλλά και πολιτικούς στόχους.

Ως εκ τούτου, **τίθεται επιτακτικά πλέον το θέμα του συντονισμού και της κοινής στοχοθεσίας όλων αυτών των προγραμμάτων**, καθήκον που θα έπρεπε αλλά δυστυχώς δεν φαίνεται δυνατόν να το φέρει εις πέρας ο – για ακατανόητους λόγους- εξαιρετικά αποδυναμωμένος στελεχιακά και πολιτικά ΟΡ.ΘΕ.

Το ΤΕΕ Κ.Μ. έχει σε πολλαπλές περιπτώσεις επισημάνει αυτή την απαράδεκτη κατάσταση αποσυντονισμού της δράσης πολλών φορέων και κέντρων εξουσίας στο συγκρότημα, την οποία θεωρεί σύμπτωμα σοβαρής παρακμής και ιδιοτελούς επιδίωξης συμφερόντων πολιτικών ομάδων και προσώπων.

Έχοντας υπ όψη τα ανωτέρω, κρίνεται σκόπιμο να αναφερθούν στη συνέχεια ορισμένες σκέψεις για τα βασικά αυτά Προγράμματα Σχεδιασμού, την συνέργιά τους και τις επιπτώσεις τους στο προτεινόμενο σχέδιο, πριν από συγκεκριμένες παρατηρήσεις για την πρόταση της ΖΟΕ αυτής καθαυτής, στην προσπάθεια αναζήτησης μιας βέλτιστης Στρατηγικής Σχεδιασμού για το Π.Σ.Θ.

3.-Γενικοί Στόχοι

Το ΤΕΕ Κ.Μ. πιστεύει ότι στα πλαίσια των πολλαπλών στόχων που μπορούν να τεθούν για την διαμόρφωση και τον έλεγχο των χρήσεων στην Π.Ζ. Θεσσαλονίκης, τρεις σύνθετοι στόχοι είναι στρατηγικής σημασίας:

- Η αναγνώριση των κυρίαρχων ενδογενών φαινομένων της προαστιοποίησης¹ και της αποαστικοποίησης² με όσα αυτά συνεπάγονται. Η μετακίνηση πληθυσμού και δραστηριοτήτων προς την Περιαστική Ζώνη και πέραν αυτής ανάγεται σταδιακά σε κυρίαρχο φαινόμενο στο Π.Σ.Θ. και πρέπει να αντιμετωπιστεί κατάλληλα και σε πολλά επίπεδα..
- Η ανάγκη διαμόρφωσης προϋποθέσεων προγραμματισμού και φυσικού σχεδιασμού μιας μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης, με αναπτυξιακές προοπτικές και με δυνατότητες υποδοχής των αντίστοιχων δραστηριοτήτων στο προβλεπτό μέλλον.
- Η ανάγκη βελτίωσης των σημαντικά υποβαθμισμένων όρων διαβίωσης και εργασίας και τελικά της ποιότητας ζωής των κατοίκων στις σημερινές και μελλοντικές οικιστικές και παραγωγικές περιοχές του Π.Σ.Θ., με ταυτόχρονη προστασία του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων.

Οι ανωτέρω στρατηγικοί στόχοι συνεπάγονται πολλούς άλλους δευτερεύοντες στόχους (ορισμένοι από τους οποίους και εξειδικεύονται στην αιτιολογική έκθεση της πρότασης ΖΟΕ ενώ άλλοι αγνοούνται) αλλά και οδηγούν σε στρατηγικές σχεδιασμού που υπερβαίνουν (αλλά αναπόφευκτα συνδέονται) με τον σχεδιασμό-έλεγχο επιπέδου Ζ.Ο.Ε.

¹ Προαστιοποίηση: σταδιακή μετακίνηση πληθυσμού προς την περίμετρο, τα προάστια και τους δορυφορικούς οικισμούς ενός αστικού κέντρου με σκοπό την εξασφάλιση καλύτερων συνθηκών κατοικίας.

² Αποαστικοποίηση: αποκέντρωση παραγωγικών δραστηριοτήτων και επιχειρήσεων του τριτογενούς (υπεραγορές, εκθέσεις, επιχειρήσεις αναψυχής, σχολικές μονάδες, αθλητικά κέντρα, ιδιωτικές κλινικές κ.α.) προς την περιαστική ζώνη ενός μεγάλου αστικού συγκροτήματος.

4.-Στρατηγική Σχεδιασμού

Έχοντας υπόψη τα προηγούμενα, κρίνεται σκόπιμο να επισημανθεί ότι η επικείμενη αναθεώρηση του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Θεσσαλονίκης **δημιουργεί πολλά ερωτηματικά όσον αφορά την σκοπιμότητα κύρωσης ενός Π.Δ. για την Ζ.Ο.Ε. σε προγενέστερο χρόνο και ανεξάρτητα από αναμενόμενο νέο Ρυθμιστικό.**

Ο θεσμός της ΖΟΕ που εισάγεται για πρώτη φορά με τον Ν. 1337/1983, και

«έχει σκοπό να διαφυλάξει από την απρογραμμάτιστη οικοδόμηση τις γύρω από τις πόλεις περιοχές, να προστατεύσει τις ευαίσθητες περιοχές, (βιότοποι, δάση, κλπ) συγχρόνως δε να κατευθύνει την μελλοντική ανάπτυξη, σύμφωνα με τους επιθυμητούς στόχους της περιοχής.»¹

Ειδικότερα οι στόχοι για τον σχεδιασμό της ΖΟΕ από την ΕΠΑ ήταν:

- 1.-Προστασία περιαιστικής γης από άναρχη αστικοποίηση, ώστε να εξασφαλιστεί η δυνατότητα μελλοντικής επέκτασης του οικισμού.
- 2.-Εξασφάλιση γης για εφαρμογή προγραμμάτων οικιστικών (ΖΕΠ) παραθεριστικής κατοικίας, συνεταιρισμών, αποκατάστασης θεομνησιοπλήκτων, χώρων υποδομής (βιομηχανιών, ΒΙ.ΠΕ, βιοτεχνικών πάρκων), σταθμών μέσων μεταφοράς, κλπ.
- 3.-Προστασία ευαίσθητων περιοχών (γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, βιότοποι, δάση, ακτές, κλπ.).
- 4.-Ρυθμιστική παρέμβαση του Κράτους στην διαμόρφωση των τιμών γης.»

Όμως οι ρυθμίσεις των ΖΟΕ πάντα συνόδευσαν και ήταν συμπληρωματικές ενός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου που αναφερόταν στον κύριο οικισμό περίξ του οποίου εδημιουργείτο η Ζώνη.

Η βασική παρατήρηση στο σημείο αυτό είναι ότι ποτέ δεν συντάχθηκε ΓΠΣ όλου του Συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης, ενώ το μόνο Σχέδιο που υπάρχει (το ισχύον Ρυθμιστικό) είναι ήδη 15 χρόνια παλαιό, κατά κοινή ομολογία δεν ανταποκρίνεται πλέον στις ανάγκες της εποχής, και είναι υπό αναθεώρηση.

Η προτεινόμενη Ζ.Ο.Ε. αναπόφευκτα θα παγιοποιήσει τις χρήσεις στην Περιαιστική ζώνη, αφήνοντας πλέον ελάχιστα περιθώρια δράσης και σχεδιασμού για τους συντάκτες του νέου Ρ.Σ. Εκ παραλλήλου η διαμόρφωση πρότασης ΖΟΕ χωρίς εκσυγχρονισμένα ποσοτικά στοιχεία, πλαίσια αναφοράς, κατευθύνσεις και πολιτικές δράσης καταλήγει σε αμφίβολες και αδιαφανείς προτάσεις για τις οποίες δεν υπάρχει το πλαίσιο ελέγχου.

Ειδικότερα η εκπόνηση **τομειακών** μελετών, στα πλαίσια του Ρ.Σ., για την οριοθέτηση της ανάπτυξης σε όλους τους παραγωγικούς τομείς, θεωρείται απαραίτητη προϋπόθεση για την ανάπτυξη και προστασία της ευρύτερης περιοχής του Π.Σ.Θ. και οδηγός για κάθε πρόταση ΖΟΕ. Η έλλειψη αναπτυξιακών δεδομένων (μετρητικά στοιχεία) δημιουργεί αμφιβολίες για την χρησιμότητα ή επάρκεια των ζωνών που προτείνονται. Άλλωστε το σύστημα πόλη- ευρύτερη περιοχή είναι αδιαίρετο και στο πνεύμα του νέου οικιστικού νόμου 2508/1997. Παράδειγμα αποτελούν οι διατιθέμενοι χώροι για βιομηχανική ανάπτυξη και βιομηχανικές αποθήκες, κλάδος που παρουσιάζει ύφεση τα τελευταία χρόνια, ενώ από την μελέτη της ΖΟΕ δεν τεκμηριώνεται το μέγεθος των απαιτούμενων

εκτάσεων και παρατηρείται μια διάχυση στον χώρο ,με αποτέλεσμα την δέσμευση πολύτιμης γης για την «αναπνοή» της πόλης και την ανάπτυξη άλλων απαραίτητων χρήσεων.

*Κρίνεται σκόπιμο, **οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου να οριστικοποιηθούν μαζί με το νέο Ρυθμιστικό** ώστε, αν μη τι άλλο, να υπάρχει συνέργια στις προτάσεις τους. Η από κοινού σύνταξη είναι προφανές ότι μπορεί να προσφέρει άλλες δυνατότητες στρατηγικού σχεδιασμού των χρήσεων από το προτεινόμενο σχέδιο.*

Ανάλογα ισχύουν και με το εν εξελίξει Στρατηγικό Σχέδιο για την Θεσσαλονίκη με το οποίο η πρόταση Ζ.Ο.Ε. δεν φαίνεται να έχει σημαντική συνέργια. Έτσι για παράδειγμα, ορισμένοι στόχοι-δράσεις του Στρατηγικού Σχεδίου στοχεύουν στην μέτρηση-έλεγχο της (βιομηχανικής κυρίως) ρύπανσης και όχλησης, ενώ στην πρόταση Ζ.Ο.Ε. απουσιάζουν παντελώς αντίστοιχες προτάσεις ελέγχου των βιομηχανικών κινδύνων, όχι μόνο στις ζώνες ΑΑ και ΑΒ στις οποίες σύμφωνα με τους τιθέμενους όρους οι μονάδες μπορούν να εγκαθίστανται, να λειτουργούν και να εκσυγχρονίζονται απρόσκοπτα, αλλά για τις υφιστάμενες μονάδες και σε ολόκληρη την Π.Ζ. (αρ. 4. Παρ.2) (το θέμα αναφέρεται αναλυτικότερα στη συνέχεια). Σχεδιασμοί για ΕΧΡΟ, στρατόπεδα κ.ά. projects δεν φαίνεται επίσης να έχουν ληφθεί υπ όψη.

5.-Όρια περιοχής μελέτης

Σημαντικές δυσκολίες στην δια³τύπωση εναλλακτικών και ολοκληρωμένων λύσεων φαίνεται να προκύπτουν από τον περιορισμό των προτάσεων στα όρια της παλαιάς Π.Ζ. του Ρυθμιστικού. Και στο σημείο αυτό η μη σύνδεση του προηγούμενου διατάγματος με ένα νέο Ρυθμιστικό το οποίο μπορεί να εκτείνεται σε ευρύτερες περιοχές πραγματικής επιρροής μιας μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης, στερεί από τον σχέδιο τον απαιτούμενο δυναμισμό, αλλά και ενδεχομένως να οδηγήσει στην «μετάθεση» των αυθαιρεσιών και των ανώμαλων καταστάσεων που προσπαθεί να θεραπεύσει, στις αμέσως εκτός Π.Ζ. κοντινές ζώνες (π.χ. Μυγδονία, Βασιλικά κ.α.). Εκτός αυτού οι χρήσεις παραγωγικών τομέων, και κυρίως του δευτερογενή, και αναπτύσσονται σε επαφή και σε όμορους νομούς (π.χ. οδός προς Κιλκίς, οδός προς Μουδανιά)αφορούν όμως σε οικονομικές λειτουργίες της πόλης, δεν λαμβάνονται υπόψη στον σχεδιασμό και **η εικόνα και τα μεγέθη που παρουσιάζονται στην μελέτη δεν ανταποκρίνονται προς την πραγματικότητα**. Το ίδιο συμβαίνει με αντίστοιχες χρήσεις που βρίσκονται εντός του ΠΣΘ, η μη απεικόνιση των οποίων παραπλανά για το μέγεθος της διατιθέμενης γης για ορισμένους τομείς.

Ο οικιστικός τομέας δεν εξετάζεται στα πλαίσια της ΖΟΕ. αφού οι οικιστικοί υποδοχείς είναι εκτός της προ δεκαπενταετίας περιαστικής ζώνης, **καθιστώντας την πρόταση ανεπαρκή και μη ολοκληρωμένη**. Ευρύτερα όρια ελέγχου σημαίνουν και μεγαλύτερες δυνατότητες χειρισμών σε θέματα οικιστικής ανάπτυξης και χωροθέτησης παραγωγικών ζωνών.

6.-Γενική εκτίμηση

Το κατατεθέν προσχέδιο της Ζ.Ο.Ε. εκτιμάται γενικά ως **μια συντηρητική πρόταση, χαμηλού κόστους εφαρμογής**, που ακολουθεί τις **διαμορφωθείσες τάσεις και τον παλαιότερο σχεδιασμό του Ο.Ρ.ΘΕ.**, αλλά και επικυρώνει **ανεπίτρεπτες καταστάσεις που δημιουργήθηκαν στον περιαστικό χώρο**,

³ ΥΧΟΠ Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης 1982 –84 Αθήνα 1983

κυρίως από την ανεξέλεγκτη διασπορά της βιομηχανίας και του χονδρεμπορίου.

Η αναφερθείσα έλλειψη σύνδεσής του με ένα νέο Ρυθμιστικό, αλλά και το όλο νομοθετικό πλαίσιο, στερεί από το προσχέδιο τον επιβαλλόμενο δυναμισμό και ακρίβεια στόχων, καθώς βρίσκεται σε κατάσταση αδυναμίας όσον αφορά την δυνατότητα καθορισμού και επιβολής συγκεκριμένων ή εναλλακτικών προτάσεων στηριγμένων σε διεξοδικές αναλύσεις κατά τομέα. Ο σχεδιασμός των επί μέρους ΖΟΕ δεν έγινε με βάση την εφαρμογή ενός προγράμματος ανάπτυξης κατά τομείς, αλλά ούτε εφαρμογή πολιτικής περιορισμού δυσμενών επιπτώσεων ορισμένων χρήσεων τόσο στην ευρύτερη περιοχή του Π.Σ.Θ., όσο και σε μεγαλύτερη ακτίνα δράσης (π.χ. έρευνα δυνατότητας μετεγκατάστασης οχλουσών χρήσεων).

Η αναφερθείσα απουσία συγκεκριμένων και ποσοτικά προσδιορισμένων στόχων- η οποία θα μπορούσε και θα έπρεπε να γίνει με το Ρυθμιστικό- οδηγεί σε μια **κατασπατάληση γης**. Παράγοντες που υπεισέρχονται στον σχεδιασμό όπως η χωρητικότητα των προτεινομένων ζωνών, το ιδιοκτησιακό καθεστώς στα πλαίσια της διαφύλαξης της δημόσιας και δημοτικής γης και οι τάσεις που θα προκύψουν από μια πολιτική περιφερειακής ανάπτυξης (βλ. διάχυση βιομηχανίας στην περιφέρεια για περιφερειακή ανάπτυξη) δεν είναι σαφώς καθορισμένοι. Έτσι π.χ. προβλέπονται έξη (6) ζώνες Β' για την υποδοχή «καινοτόμων και προωθητικών δραστηριοτήτων» αριθμός και επιφάνεια γης καταφανώς υπερβολικός για τις αναμενόμενες δραστηριότητες του τύπου αυτού, αλλά και βιομηχανικές ζώνες εκτεταμένες, σε εποχές που παρατηρείται ύφεση στον κλάδο στην περιοχή. Ανάλογα φαινόμενα παρουσιάζονται και για τις υπερεπαρκείς ζώνες Αστικών κεντρικών λειτουργιών (βλ. σχετική παρατήρηση).

Η πλήρης κάλυψη της περιοχής με χρήσεις που αναφέρονται σε μελλοντική ανοικοδόμηση και μάλιστα με βάση το δ/γμα της εκτός σχεδίου δόμησης, με υπερβολικά δυσμενείς για το περιβάλλον όρους για ορισμένες χρήσεις, **στερεί την πόλη του μέλλοντος από την δυνατότητα της ορθολογικής πολεοδόμησης και αειφορίας σύμφωνα με το πνεύμα τόσο του Ν.1337, όσο και του Ν. 2508**(βλ. σχετική παρατήρηση σε κεφάλαιο για όρους δόμησης)..

Η μελέτη δεν ασχολείται και **δεν αντιμετωπίζει τα άκρως επικίνδυνα και πολλά ακόμη χρονίζοντα θέματα** όπως τα πετρελαιοειδή, τα απορρίμματα, οχλούσες βιομηχανίες και αποθήκες, ειδικές εγκαταστάσεις, ενώ υπάρχει υπερβολική ανάλυση των ορίων των ζωνών, που καθιστούν **ανελαστικό τον σχεδιασμό** σε τέτοια κλίμακα, με πιθανότητα αδυναμίας επίλυσης τυχόν μελλοντικών προβλημάτων. Δίδεται έτσι η εντύπωση ότι η μελέτη αναλύεται σε λεπτομέρειες, ενώ αποφεύγει να ασχοληθεί με τα πολύ σοβαρά θέματα της περιοχής.

Γενικά ο σχεδιασμός **δεν φαίνεται να ακολουθεί κάποιο μοντέλο ανάπτυξης** με χωροταξικούς στόχους βασισμένους στις αρχές του ισχύοντος ρυθμιστικού σχεδίου όπως: «η αποκατάσταση της σχέσης πόλης με τον Θερμαϊκό» (άρθρο 3 παρ. 3^α), «ενίσχυση του πρωτογενούς τομέα» (άρθρο 3 παρ. 4γ), «χωροθέτηση λιανικού εμπορίου» κυρίως εντός Π.Σ.Θ. (άρθρο 14 παρ. 2.5) η έστω σε οποιοδήποτε άλλο διεθνούς παραδοχής μοντέλο αναφοράς (π.χ. πόλη με δορυφορικούς οικισμούς ή άλλο). Θα είναι τραγικό για το μέλλον της πόλης να μη διαφυλαχθούν σημαντικά φυσικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής τα οποία μέρα με την ημέρα εκλείπουν λόγω της άκρατης ανοικοδόμησης και καταστροφής κάθε ελεύθερου χώρου. Το μοντέλο ανάπτυξης της πόλης θα πρέπει να εναρμονίζεται με την Ευρωπαϊκή πραγματικότητα των Περιφερειών και των

πόλεων και με τα Ευρωπαϊκά πρότυπα σχεδιασμού, με ιεραρχημένους τοπικούς πόλους ανάπτυξης, λειτουργικά εξοπλισμένους χώρους παραγωγικής υποδομής χώρους πρασίνου και κενούς χώρους για την βιώσιμη ανάπτυξη των μελλοντικών γενιών.

7.-Οικιστική ανάπτυξη- Κατοικία

Τμήμα των εκτάσεων της ΖΟΕ και δει οι ορισμένες περιοχές της οικιστικής καταλληλότητας προορίζεται κατά το Σχέδιο για Α΄ κατοικία των κατοίκων του Π.Σ.Θ. Επισημαίνεται ότι η χρήση αυτή απαιτεί φυσιολογικά τις περισσότερες σε έκταση περιοχές ενός μεγάλου οικιστικού συνόλου και η επαρκής κάλυψή τους αποτελεί την πρώτη προτεραιότητα όλων των πολεοδομικών σχεδίων οιασδήποτε μορφής.

Ειδικότερα για το Π.Σ.Θ. και την ευρύτερη περιοχή του οι απαιτούμενες εκτάσεις για «κατοικία-οικιστική ανάπτυξη» παρουσιάζονται αυξημένες εάν μεταξύ άλλων παραγόντων συνυπολογισθούν:

- η αναμενόμενη αύξηση του πληθυσμού κατά την επόμενη δεκαπενταετία (με πιθανό όριο τα 1.350.000 άτομα όπως αναφέρεται στην αιτιολογική έκθεση)
- η αυξητική τάση του αριθμού των νοικοκυριών
- η παρουσιασθείσα τάση για προαστιοποίηση του πληθυσμού που σήμερα κατοικεί εντός Π.Σ.Θ
- η εξαιρετικά υψηλή πυκνοκατοίκηση εντός του υφιστάμενου Π.Σ.Θ. η οποία πρέπει να ελλατωθεί.
- η ανάγκη εξασφάλισης επαρκούς αστικής γης (σημαντικά πάνω από τις αυστηρά υπολογιζόμενες ανάγκες) για να λειτουργήσουν οι μηχανισμοί της αγοράς και να μην έχουμε μεγάλες τιμές γης

Προφανώς –όπως και επισημαίνεται στην αιτιολογική έκθεση- οι νέες περιοχές κατοικίας δεν θα περιοριστούν μόνο στο τμήμα της πρότασης ΖΟΕ. Ωστόσο, η αναφερθείσα έλλειψη αναλυτικών ποσοτικών στοιχείων και δει ενός σαφούς και δεσμευτικού υπολογισμού και προγράμματος κάλυψης των αναγκών κατοικίας σε ευρύτερη της περιοχής ΖΟΕ έκταση δημιουργεί αβεβαιότητες και αμφιβολίες για την ορθότητα των επιλογών στην περιοχή ΖΟΕ. Ο αρμόδιος ΟΡΘΕ ουδέποτε έδωσε ένα επίσημο πλάνο για τα αναμενόμενα πληθυσμιακά μεγέθη του συγκροτήματος και την ακολουθούμενη στεγαστική πολιτική. Η έλλειψη αυτού του επίσημου προγράμματος επέτρεψε στο παρελθόν να γίνουν απίθανες υποθέσεις για την πληθυσμιακή εξέλιξη του συγκροτήματος, αλλά και καθιστά αδύνατο τον έλεγχο από την πλευρά αυτή προγραμμάτων όπως της ΖΟΕ.

8.-Περιβάλλον

Το μοντέλο δομικής οργάνωσης της πόλης έχει άμεση σχέση με την ευρύτερη περιοχή της, αφού εκεί θα εξασφαλιστούν όχι μόνο οικιστικοί και παραγωγικοί υποδοχείς, αλλά και οι ζωτικές περιοχές πρασίνου, φυγών και προστασίας της πόλης.

Αν και αναφέρεται ότι η πρόταση προήλθε από σενάριο «Υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος και ποιότητα περιβάλλοντος ζωής», η δε «διατηρησιμότητα του περιβάλλοντος» και η αειφορία προβάλλονται (στην αιτιολογική έκθεση) ως βασικοί στόχοι, η πρόταση φαίνεται να «χωλαίνει» σημαντικά στον τομέα αυτό.

Οι ελλείψεις παρουσιάζονται όχι τόσο στις περιοχές προστασίας και οικοανάπτυξης -όπου αυτονόητα προστατεύονται οι κύριοι φυσικοί πόροι της περιοχής (Σειχ-Σου, αναδασωτέα, Γαλλικός, Ανθεμόντας κ.α.)-, όσο στην συγκρότηση των αστικών και κυρίως των παραγωγικών περιοχών και τις μεταξύ τους σχέσεις. Γενικά με τις κατατεθείσες προτάσεις **προωθείται ένα οικιστικό-παραγωγικό συνεχές, σύμφωνα με τις τάσεις, χωρίς να προβλέπονται ζώνες προστασίας** (από βιομηχανική δραστηριότητα, κυκλοφορία κ.τ.λ.) **ζώνες πρασίνου, ζώνες αδόμητες και γενικά χωρίς να παρουσιάζεται μια οργάνωση των περιοχών αυτών με τρόπο που να εξυπηρετεί τον τιθέμενο στόχο της ποιότητας περιβάλλοντος ζωής.** Ειδικότερα λείπουν:

8.1.-Αδόμητες ζώνες προστασίας και διακοπής της οικιστικής συνέχειας

Θα ήταν σκόπιμο με το διάταγμα της ΖΟΕ:

- Να καθοριστούν αδόμητες ζώνες προστασίας των οικισμών από τις ζώνες ΑΑ και ΑΒ εφ' όσον γειτονεύουν με αυτές. Ειδικότερα επιβάλλεται να γίνει για τις ζώνες ΑΑΑ και ΑΑΒ.
- Να καθοριστούν αδόμητες ζώνες προστασίας των λοιπών περιοχών από τα οδικά, σιδηροδρομικά δίκτυα και τους σωληνοδιαδρόμους.
- Να καθοριστούν αδόμητες ζώνες διακοπής της οικιστικής συνέχειας κατά περιοχές.

Η δημιουργία των ως άνω αδόμητων ζωνών επιτρέπει την σε επόμενο στάδιο μετατροπή τους σε ζώνες πρασίνου. Μπορεί για του παραπάνω σκοπούς να επεκταθούν οι προτεινόμενες ζώνες ΕΑ (Απόλυτης προστασίας) η να δημιουργηθεί μια υποδιαίρεση τους.

Παρατηρείται ότι αντιθέτως, η κατατεθείσα πρόταση δημιουργεί ζώνες αστικών κεντρικών λειτουργιών εκατέρωθεν τέτοιων αξόνων όπως ο δρόμος Ασβεστοχωρίου-Χορτιάτη (ζώνη ΓΒ10) και Πανοράματος- Χορτιάτη (ζώνη ΓΒ11) επισημοποιώντας ένα φαινόμενο (διασπορά λειτουργιών γραμμικά κατά μήκος οδικών αξόνων) που πάντα εθεωρείτο ως κάτι που πρέπει να αποφεύγεται .

8.2.-Ζώνες πρασίνου

Η τεράστια έλλειψη πρασίνου εντός του ΠΣΘ είναι γνωστή και δεν χρειάζεται καμία ιδιαίτερη τεκμηρίωση (κάτω από 2,0 τ.μ./ κάτοικο). Η έλλειψη αυτή μπορεί και πρέπει σε ένα βαθμό να αναπληρωθεί από μεγάλου μεγέθους περιαστικά πάρκα που πρέπει να δημιουργηθούν σε κατάλληλες θέσεις στην περιοχή ΖΟΕ. Σημειωτέον ότι ως περιαστικά πάρκα δεν νοούνται μόνον οι εκτάσεις των προστατευτέων φυσικών περιοχών (δάση, ρέματα, ακτές και ποταμοί), ούτε φυσικά και οι εκτάσεις της προστατευτέας γεωργικής γης. Νοούνται εκτάσεις δημόσιες και κοινόχρηστες που θα βρίσκονται διεσπαρμένες στα κατάλληλα σημεία και δει στα όρια του σημερινού ΠΣΘ, για να διακόπτουν την συνέχεια του αστικού ιστού και να προσφέρουν άμεσα προσβάσιμες περιοχές ήπιας αναψυχής στους κατοίκους.

Τονίζεται και πάλι ως ιδιαίτερος σημαντικό οι εκτάσεις πρασίνου όχι μόνον να ανταποκρίνονται στους ποσοτικούς στόχους, αλλά και να έχουν σωστή χωροταξική κατανομή και διασπορά μέσα στον αστικό και περιαστικό ιστό. Δεν επαρκεί ένα μόνο συγκεντρωμένο περιαστικό δάσος (ΣΕΙΧ.ΣΟΥ) άσχετα από την έκταση του για να καλύψει τις ανάγκες. Η κατατεθείσα πρόταση δυστυχώς δεν παρουσιάζει καμία οργάνωση ως προς τα θέματα αυτά.

9.-Όροι ασφάλειας.

Το Προσχέδιο Διατάγματος δεν περιλαμβάνει όρους ασφάλειας για την λειτουργία των εγκαταστάσεων μεταποίησης και αποθήκευσης υψηλής όχλησης και υψηλού κινδύνου (πετρελαιοειδή, μονάδες βιομηχανικού συγκροτήματος Διαβατών κ.α.). Η κατάρτιση όρων ασφάλειας για τις εγκαταστάσεις αυτές κρίνεται ως απαραίτητη. Δεν είναι δυνατόν να τίθεται στόχος προστασίας ποιότητας περιβάλλοντος ζωής και **να μην εξασφαλίζεται η πόλη από τους βιομηχανικούς και άλλους κινδύνους μεγάλων ατυχημάτων**. Εάν κριθεί ότι αυτό δεν μπορεί να γίνει με το διάταγμα της Ζ.Ο.Ε. πρέπει να γίνει με χωριστό παράλληλο και ταυτόχρονο διάταγμα για την Βιομηχανική δραστηριότητα στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης και στους γύρω νομούς.

10.-Δημόσια γη

Η αποσύνδεση της τελικής πρότασης από την προηγουμένως εκπονηθείσα μελέτη ιδίου περιεχομένου, δεν μας επιτρέπει να διαπιστώσουμε εύκολα τον προδιαγραφόμενο ρόλο των σημαντικών δημόσιων εκτάσεων που υπάρχουν στην Περιαστική Ζώνη.

Ωστόσο, αυτό που φαίνεται σε πρώτη εκτίμηση είναι ότι δεν προβλέπονται «**ρεζέρβες γης**» που με την πολεοδομήσή τους να αντιμετωπιστούν κρίσιμα οικιστικά προβλήματα του εντός σχεδίου Π.Σ.Θ. και νέες ανάγκες που μπορεί να παρουσιαστούν στο μέλλον και δεν είναι δυνατόν να καθοριστούν σήμερα όπως π.χ.

- η ικανοποίηση αναγκών για εγκατάσταση σημαντικής κλίμακας δημόσιων-κοινόχρηστων-κοινοφελών εγκαταστάσεων, όπως διοικητικά κέντρα-πάρκα, νεκροταφεία κ.α.
- η ικανοποίηση αναγκών που μπορεί να προκύψουν στο μέλλον από μεταφορά εκτός πόλης ορισμένων λειτουργιών (π.χ. Παν/μιο, νοσοκομεία, κλπ.)

Εφόσον δεν υπάρχει επικαιροποιημένο Ρυθμιστικό Σχέδιο, ο ΟΡ.ΘΕ. αν θέλει να πείσει για την ορθότητα της πρότασης, πρέπει να δώσει συγκεκριμένο ποσοτικό κατάλογο των ανωτέρω (η και άλλων) αναγκών και που (σε ποιες δημόσιες εκτάσεις) ικανοποιούνται, ώστε να ελεγχθεί η ορθότητα των προτεινόμενων χαρακτηρισμών.

Εάν αυτό δεν γίνει, θα παρουσιασθεί και στην Π.Ζ. το γνωστό φαινόμενο της εν κρυπτώ διάθεσης των δημοσίων εκτάσεων για διάφορους αδιαφανείς η ιδιοτελείς λόγους, όπως και οι επίσης γνωστές διαμάχες Φορέων και ΟΤΑ.

11.-Πολεοδομήσεις

Αν και η δυνατότητα για πολεοδομήσεις δυνητικά δίδεται σε όλες τις οικιστικές και παραγωγικές περιοχές και καλύπτεται η χωροταξική τους καταλληλότητα, αυτές δεν επιβάλλονται.

Οι όποιες ατέλειες του νομικού πλαισίου πρέπει στις συγκεκριμένες περιπτώσεις να αντιμετωπιστούν, είτε με έμμεσες προβλέψεις της Ζ.Ο.Ε., είτε με ενεργητική παρέμβαση της πολιτείας. Δεν είναι δυνατόν οι πολεοδομήσεις κρίσιμων περιοχών να αφήνονται στην καλή θέληση των (συχνά με αντίθετα συμφέροντα) ιδιωτών, ούτε ακόμα και των Ο.Τ.Α. Στην δράση αυτή της πολιτείας

πρέπει να τεθούν συγκεκριμένα χρονικά όρια πέρα από τα οποία για παράδειγμα θα απαγορεύεται κάθε έκδοση κάθε οικοδομικής άδειας σε μια περιοχή εάν δεν έχει γίνει πολεοδόμηση.

Γενικά και σύμφωνα με το πνεύμα της σύγχρονης πολ/κής αντιμετώπισης πρέπει να ενθαρρύνονται όχι τα μεμονωμένα κτίσματα (παραγωγικών χρήσεων, μονοκατοικίες κ.α) που συνήθως προκύπτουν από την εκτός σχεδίου δόμηση, **αλλά οργανωμένες πολεοδομημένες αναπτύξεις με χαμηλούς Σ.Δ., μεγάλη ακάλυπτη έκταση και ποιοτικούς όρους.** Αυτό μπορεί να εκφραστεί με όρους-κίνητρα στις ΖΟΕ (επιθυμητές-ανεκτές χρήσεις κ.α).

12.- Όροι δόμησης

Το προτεινόμενο όριο αρτιότητας στα 10,0 στρ για όλη την περιοχή ΖΟΕ δεν αιτιολογείται σαν γενική ρύθμιση για όλες τις ζώνες και για όλες τις χρήσεις. Θεωρείται πολύ πιθανό οι οριζόμενες παρεκκλίσεις να μην γίνουν δεκτές από το ΣΤΕ.

Αφ ετέρου, η τελική αναγωγή όλων των όρων δόμησης σε διατάξεις του Π.Δ της 24.5.85 δεν είναι σκόπιμη και μεταφέρει στην πρόταση ΖΟΕ όλες τις «αμαρτίες» αυτού του διατάγματος.

Τα 10 στρ. πρέπει να παραμείνουν ως όριο κατάτμησης **και οι αρτιότητες να τεθούν κατά ζώνες και κατά χρήσεις** σύμφωνα με τους επιδιωκόμενους σε κάθε περίπτωση σκοπούς. Τα ίδια ισχύουν και για τους λοιπούς όρους δόμησης.

Σε κάθε περίπτωση βέβαια ο στόχος δεν είναι να δομηθούν οι ζώνες με όρους εκτός σχεδίου δόμησης, αλλά όπου απαιτείται ανάπτυξη **να πολεοδομηθούν** κανονικά ή να οργανωθούν με άλλο τρόπο.

Η αναφερόμενη **απαγόρευση της διάσπασης όγκων δεν είναι κατ' ανάγκη επιθυμητή.** Αντιθέτως η συγκέντρωση της δόμησης σε έναν όγκο σε περιπτώσεις κτισμάτων μεγάλου όγκου είναι σαφώς ανεπιθύμητη και βλαπτική για το περιβάλλον (π.χ. βλέπε και κλειστό γυμναστήριο ΠΑΟΚ στην περιαστική).

13.-Ειδικά καθεστώτα

Στο σχέδιο των προτάσεων δεν εμφανίζονται οι περιοχές με ειδικό καθεστώς (αρχαιολογικοί χώροι, στρατόπεδα, αεροδρόμιο κ.α.). Οι χώροι αυτοί πρέπει να σημειωθούν χαρακτηριζόμενοι ως ειδικές ζώνες.

14.-Υπόβαθρα-Απεικονήσεις

Ο τρόπος απεικόνισης των στοιχείων του χάρτη Β.1. όπου παρουσιάζονται τα όρια ΖΟΕ δεν είναι επαρκής σε συνδιασμό και με τα χρησιμοποιούμενα υπόβαθρα με αποτέλεσμα η ανάγνωση του να είναι δυσχερής. Δεν σημειώνονται πάντα η δεν σημειώνονται με ακρίβεια:

Σημαντικά στοιχεία των εντός ΠΖΘ οικισμών

Η αναδασωτέα περιοχή

Τα όρια ειδικών καθεστώτων

Ορισμένα οδικά, σιδηροδρομικά δίκτυα

Σημαντικές ή εκτεταμένες χρήσεις εντός σχεδίου και στα όριά του που επηρεάζουν τις προτεινόμενες από την ΖΟΕ νέες χρήσεις (π.χ. βιοτεχνία χονδρεμπόριο).

15.-Επί μέρους Ζώνες.

α. Ζώνη ΑΑ και ΑΒ Εγκατάστασης της μεταποίησης και χονδρεμπορίου και μεταφορών .

Στα πλαίσια περιορισμού των οχλουσών χρήσεων, εξυγίανσης των χώρων της βιομηχανίας και των βιοτεχνικών αποθηκών, σύμφωνα και με τις πρόσφατες τάσεις και με βάση την πολιτική **αποκέντρωσης** και **περιφερειακής ανάπτυξης**, αλλά και για **προστασία της πόλης** από επικίνδυνες και οχλούσες χρήσεις, με την ευρύτερη έννοια του όρου, οι ζώνες αυτές θα έπρεπε να καθοριστούν ως χώροι **οργανωμένης ανάπτυξης** (ΒΙΠΕ, ΒΙΠΑ, ΒΕΠΕ, ΠΕΡΠΟ) Η πολεοδόμησή τους και η οργάνωση του φορέα υλοποίησης θα πρέπει να γίνει μετά από συνεννόηση με τον ΣΕΒ σε προσδιορισμένο χρόνο , με παράλληλη ρύθμιση για την συνέχιση λειτουργίας αυτών που δεν εμπίπτουν στις πολεοδομούμενες περιοχές. Πάντως το φαινόμενο της ευρείας διασποράς, που προτείνεται, ανάλογα με τις επιθυμίες του κάθε επενδυτή θα πρέπει να εκλείψει στην ευρύτερη περιοχή μιας τόσο σημαντικής πόλης με το μέγεθος της Θες/νίκης όπως ισχύει σε όλη την Ε.Ε.. Για την διατύπωση οριστικής πολιτικής επί του θέματος θα πρέπει να προηγηθεί ειδική τομεακή μελέτη για την βιωσιμότητα και ανάπτυξη του κλάδου και εκτός των ορίων της Ε.Π.Θ.

β. Ζώνη Β Εγκατάστασης επιχειρηματικής δραστηριότητας και υπηρεσιών υψηλής στάθμης.

Η ανάγκη για χωροθέτηση αυτών των δραστηριοτήτων προϋποθέτει ανάλυση του κλάδου, έρευνα αγοράς και εκτίμηση των τάσεων. Στο παρόν σχέδιο νόμου παρατηρείται πληθώρα αντίστοιχων χώρων, οι οποίοι χωροθετούνται σε ιδιοκτησίες του δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ.,ή φορέων, χωρίς να αιτιολογούνται τα μεγέθη και τα κριτήρια χωροθέτησης και χωρίς να υπάρχει ανάλυση κόστους-οφέλους, αφού πρόκειται για μεγάλες εκτάσεις του δημοσίου (στρατόπεδο και στρατιωτικό αεροδρόμιο Μίκρας, εκτάσεις του Πανεπιστημίου κλπ.) οι οποίες θα μπορούσαν να καλύψουν σημερινές επιτακτικές ανάγκες κοινωνικού εξοπλισμού και πρασίνου του Π.Σ.Θ. ή να αποτελέσουν μελλοντική τράπεζα γης. Επειδή ορισμένες τέτοιες ζώνες μπορούν να χωροθετηθούν σε διαμορφωμένες περιοχές βιομηχανίας όπως η ΒΙΠΕΘ, με αντικείμενο μάλιστα σχετικό με την ανάπτυξη του κλάδου, θα ήταν σκόπιμο να επανεξεταστεί τόσο το προτεινόμενο μέγεθος, όσο και η θέση τους με στόχο και την εξοικονόμηση χώρων που μπορούν να διατεθούν σε άλλες αναγκαίες χρήσεις.

γ. Ζώνη ΓΒ Αστικών κεντρικών λειτουργιών και υποδομών.

Το προσχέδιο παρουσιάζει έναν πολύ μεγάλο αριθμό ζωνών ΓΒ (Αστικών κεντρικών λειτουργιών και υποδομών). Η επιφάνεια των ζωνών αυτών παρουσιάζεται σε πρώτη εκτίμηση υπερβολική ως προς τις άλλες χρήσεις και θα οδηγήσει σε μία μεγάλη διασπορά των σχετικών μονάδων που πρόκειται να εγκατασταθούν στις ζώνες αυτές, στερώντας πολύτιμη αστική γη από άλλες χρήσεις.

Απαιτείται ενδεχομένως (και) μια ποσοτική προσέγγιση του θέματος για τον εντοπισμό των αναγκών, ιδίως εάν αναλογιστεί κανείς ότι η κύρια δραστηριότητα προς εγκατάσταση στις περιοχές αυτές είναι τα μεγάλα πολυκαταστήματα και οι υπεραγορές, τομέας στον οποίο έχουν ήδη δημιουργηθεί τεράστιες μονάδες, οι οποίες δημιουργούν σοβαρό πρόβλημα βιωσιμότητας του εντός Π.Σ.Θ. λιανικού εμπορίου.

Εκτός του μεγέθους παρατηρείται αοριστία ως προς τον χαρακτήρα τους αφού καταγράφονται δέκα τρεις (13) επιτρεπόμενες χρήσεις στην ζώνη αυτή χωρίς συνάφεια μεταξύ τους, ή και αντικρουόμενες σε κάποιο βαθμό.

δ. Στις ζώνες θα μπορούσε να προστεθεί «ζώνη ανάπτυξης κοινωφελών λειτουργιών εξυπηρέτησης του Π.Σ.Θ.»(κοινωφελείς χώροι, υπερτοπικά πάρκα, αναψυχή). Οι ζώνες αυτές θα χωροθετηθούν σε ιδιοκτησίες του δημοσίου, Ο.Τ.Α., οργανισμών και Α.Ε. του δημοσίου, στρατόπεδα, τα οποία θα πρέπει να διαφυλαχθούν ώστε να βοηθήσουν στην εκτόνωση του Π.Σ.Θ. και τον εμπλουτισμό του με χρήσεις που δεν είναι δυνατόν να εξασφαλιστούν εντός οικισμού, ή που θα προκύψουν στο μέλλον.

Επίλογος

Η ΖΟΕ ως το σημαντικότερο νομοθέτημα για την διασφάλιση της αειφόρου και μητροπολιτικής ανάπτυξης της πόλης πρέπει να τύχει ευρύτατης κοινωνικής αποδοχής για να εξασφαλιστεί και η εφαρμογή της. Λόγω της σοβαρότητας του θέματος δεν αρκεί η δίμηνη διαδικασία για την συλλογή σύμφωνης γνώμης από ορισμένους φορείς όπως προβλέπεται για μικρότερης σημασίας μελέτες. Απαραίτητη προϋπόθεση για την θεσμοθέτησή της **είναι η έναρξη ενός ευρέως κοινωνικού διαλόγου** με άμεση συμμετοχή των κατοίκων και πλήρη ενημέρωσή τους για τα στοιχεία της μελέτης και την προτεινόμενη πολιτική.

Το προταθέν σχέδιο -μετά από τις παρατηρήσεις που προηγήθηκαν- κρίνεται ότι χρειάζεται πλήρη ανασχηματισμό με διαφορετική φιλοσοφία.

Σε κάθε περίπτωση, και δεδομένης της πραγματικής και επείγουσας ανάγκης για τον έλεγχο των χρήσεων στην Π.Ζ. καλείται ο ΟΡ.ΘΕ. κατ ελάχιστον να αντιμετωπίσει συμπληρωματικά τα θέματα που αναφέρθηκαν προηγουμένως και ιδίως:

- Να εξετάσει σοβαρά την περίπτωση οριστικοποίησης-κύρωσης του Διατάγματος της ΖΟΕ μαζί με το νέο Ρυθμιστικό.
- Να δώσει ένα επίσημο αναλυτικό πλάνο για τα αναμενόμενα πληθυσμιακά μεγέθη του συγκροτήματος την επόμενη δεκαπενταετία και την ακολουθούμενη στεγαστική πολιτική σε όλες τις παραμέτρους της (παραγωγή κατοικίας, Α κατοικία, Β κατοικία, κατοικία μειονεκτικών και προσφυγικών ομάδων κ.α. στοιχεία).
- Αφού ποσοτικοποιήσει τις οικιστικές ανάγκες, να κατανείμει την κάλυψη τους στις κατάλληλες εκτάσεις της ευρύτερης περιοχής του ΠΣΘ ανάλογα με την χωρητικότητά τους, ώστε να υπάρχει πλέον ένας επίσημος προγραμματισμός οικιστικής ανάπτυξης για όλη την μητροπολιτική περιοχή της Θεσσαλονίκης (και πέραν των ορίων της ΕΠΘ).
- Να δώσει σε παράλληλη τεχνική έκθεση ποσοτικά στοιχεία που να πείθουν για τις δραστηριότητες και τις αναγκαίες απαιτούμενες εκτάσεις γης των περιοχών Βιομηχανίας, Χονδρεμπορίου, Αστικών κεντρικών λειτουργιών και Καινοτόμων και Προωθητικών δραστηριοτήτων.
- Να δρομολογήσει -σε συνεργασία με το ΥΠΕΧΩΔΕ και το Υπουργείο Ανάπτυξης- ένα παράλληλο διάταγμα για τον έλεγχο και την Βιομηχανική δραστηριότητα.

- Να διασφαλίσει την πολεοδότηση των ορισμένων βιομηχανικών και οικιστικών περιοχών σε συγκεκριμένο χρόνο. Ειδικότερα για τις βιομηχανικές περιοχές να προταθεί ως τρόπος ανάπτυξης η οργανωμένη δόμηση με μικρότερους Σ.Δ. (όχι όπως στις ΒΕΠΕ με Σ.Δ.1.6).
- Να ποσοτικοποιήσει τις ανάγκες, να εντοπίσει και να χαρακτηρίσει κατάλληλα στην περιοχή ΖΟΕ τις αναγκαίες δημόσιες εκτάσεις για την κάλυψη των κοινωφελών-κοινόχρηστων λειτουργιών των εντός Π.Σ.Θ. πληθυσμών (και ειδικότερα τις ανάγκες σε χώρους πρασίνου),
- Να διαμορφώσει τις προτεινόμενες ζώνες σύμφωνα με τις απαιτήσεις του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Να διαμορφώσει κατάλληλα το περιεχόμενο των επιτρεπομένων χρήσεων σε κάθε ζώνη. Στα πλαίσια αυτά προτείνονται ως ενδεχόμενες ζώνες οι ακόλουθες:
 - A.-Ζώνες ΕΑΑ (Μόνωση οικισμών Ασφάλεια και Προστασία από οχλήσεις)
(πέριξ οικισμών και οδικών- σιδηροδρομικών-ενεργειακών αξόνων)
Επιθυμητές χρήσεις:
Εργα, δίκτυα και εγκαταστάσεις προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης.
Εργα, δίκτυα σταθμοί και εγκαταστάσεις οδικής, συγκοινωνιακής και ενεργειακής εξυπηρέτησης, οδικής ασφάλειας και χώροι στάθμευσης.
Εργα και εγκαταστάσεις ασφάλειας οικισμών
Πράσινο και ήπια αναψυχή
 - B.-Ζώνες ΓΓ (Ζώνες κοινωνικού εξοπλισμού και στεγαστικών προγραμμάτων).
(με την ζώνη αυτή να χαρακτηρισθούν όλες οι δημόσιες εκτάσεις και μεγάλες εκτάσεις φορέων στην περιοχή επέμβασης).
Επιθυμητές χρήσεις:
Εγκαταστάσεις Δημόσιας διοίκησης- Αυτοδιοίκησης
Δημόσιες εγκαταστάσεις κοινωνικού εξοπλισμού όλων των βαθμίδων.
Εγκαταστάσεις Στεγαστικών προγραμμάτων Φορέων της Διοίκησης και της Αυτοδιοίκησης.
Συνοδευτικές των ανωτέρω (και μόνον) εγκαταστάσεις εμπορίου, τράπεζες, ασφάλειες χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, γραφεία.
 - Γ.-Ζώνες ΓΔ (Ζώνες ειδικής μελέτης).
(στην ζώνη αυτή να ενταχθούν οι περιοχές για τις οποίες απαιτείται ειδική μελέτη πριν την ενεργοποίησή της και δεν είναι αναλυτικά προσδιορισμένες την παρούσα στιγμή χρήσεις που θα επιτραπούν)
Επιθυμητές χρήσεις:
Στις περιοχές θα απαγορεύεται κάθε δόμηση μέχρι την έγκριση της ειδικής μελέτης.