



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΤΗΣ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ αριθμ. 2
Αριθμ. Συνεδρίασης 2η/17.02.2025**

ΑΠΟΦΑΣΗ 8

Στη Θεσσαλονίκη, σήμερα στις 17/02/2025, ημέρα Δευτέρα και ώρα 12.00 μ., συνήλθε σε **τακτική “δια ζώσης”** συνεδρίαση, στην αίθουσα συνεδριάσεων του Περιφερειακού Συμβουλίου Κεντρικής Μακεδονίας (26^{ης} Οκτωβρίου 64, Θεσσαλονίκη – Νέο Συνεδριακό Κέντρο Π.Κ.Μ.), η Μητροπολιτική Επιτροπή της Μ.Ε.Θ., που συγκροτήθηκε με την αριθμ. 3/2024 (ΑΔΑ: ΨΥ977ΛΛ-Ι9Ζ) απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου Κεντρικής Μακεδονίας “περί εκλογής τακτικών και αναπληρωματικών μελών της Μητροπολιτικής Επιτροπής της Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης”, κατόπιν της με αριθμ. πρωτ. Μ.Ε. οικ. 117434 (32)/13-02-2025 προσκλήσεως του Προέδρου αυτής, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 213 & 177 του Ν. 3852/2010, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Παρόντες:

1. Κίκης Αθανάσιος, Πρόεδρος
2. Γουγούσης Σπυρίδων, Αντιπρόεδρος
3. Αβραμίδης Διονύσιος, τακτικό μέλος
4. Αγγελίδης Θεόδωρος, τακτικό μέλος
5. Ανεστίδης Κωνσταντίνος, τακτικό μέλος
6. Βασιλάκη – Καρόζη Όλγα, τακτικό μέλος
7. Ευθυμιάδης Δημήτριος, τακτικό μέλος
8. Καμπανός Αριστείδης, τακτικό μέλος
9. Μπέγκας Αθανάσιος, τακτικό μέλος
10. Φιλιππιάδου Μαγδαληνή, τακτικό μέλος
11. Αβραμόπουλος Σωτήριος, τακτικό μέλος
12. Τρελλόπουλος Γεώργιος, τακτικό μέλος
13. Ρόκος Βασίλειος, τακτικό μέλος
14. Θωμά Δήμητρα, τακτικό μέλος
15. Ιντζές Κωνσταντίνος, τακτικό μέλος

Στη συνεδρίαση δεν συμμετείχε, αν και κλήθηκε νόμιμα και έγκαιρα, η Περιφερειάρχης Π.Κ.Μ. κ. Αθανασιάδου – Αηδονά Αθηνά.

Στη συνεδρίαση συμμετείχε ο Αντιπεριφερειάρχης Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης κ. Κωνσταντίνος Γιουτίκας.

Χρέη Γραμματέα εκτελεί η υπάλληλος της Π.Κ.Μ. Αλεξάνδρα Τριανταφύλλου, κλάδου ΠΕ Μεταφραστών - Διερμηνέων με βαθμό Α’.

Μετά τη διαπίστωση της απαρτίας ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

ΘΕΜΑ 2º: «Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) σε ακίνητα ιδιοκτησίας της εταιρείας **ISOMAT ABEE** στη Δημοτική Ενότητα Αγίου Αθανασίου του Δήμου Χαλκηδόνος, Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας»

Ο Πρόεδρος της Μητροπολιτικής Επιτροπής ανακοίνωσε το 2º θέμα ημερήσιας διάταξης «Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) σε ακίνητα ιδιοκτησίας της εταιρείας **ISOMAT ABEE** στη Δημοτική Ενότητα Αγίου Αθανασίου του Δήμου Χαλκηδόνος, Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας» και έθεσε υπόψη της επιτροπής το με αρ. πρωτ.: 359/11-02-2025 διαβιβαστικό έγγραφο του Γραφείου Αντιπεριφερειάρχη Μ.Ε.Θ. Εν συνεχεία έδωσε τον λόγο στον κ. Κων/νο Γιουτίκα, Αντιπεριφερειάρχη Μ.Ε.Θ., προκειμένου να εισηγηθεί το θέμα. Ο κ. Γιουτίκας έθεσε υπόψη της επιτροπής την με αρ. πρωτ.: 13319 (218)/04-02-2025 εισήγηση του Τμήματος Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας της Δ/σης Ανάπτυξης & Περιβάλλοντος Μ.Ε.Θ., παρουσίασε συνοπτικά τα βασικά σημεία της Σ.Μ.Π.Ε., ανέφερε ότι η υπηρεσία εισηγείται θετικά και παρουσίασε τους επιπλέον όρους που προτείνεται να συμπεριληφθούν στη Σ.Μ.Π.Ε.

Κατόπιν ο λόγος δόθηκε στα μέλη για να τοποθετηθούν.

Ο κ. Γουγούσης Σπυρίδων, Αντιπρόεδρος, και ο κ. Τρελλόπουλος Γεώργιος, τακτικό μέλος, δήλωσαν ότι θα ψηφίσουν θετικά.

Οι κ. Αβραμόπουλος Σωτήριος και κ. Ιντζές Κωνσταντίνος, τακτικά μέλη, δήλωσαν ότι θα καταψηφίσουν, κατέθεσαν και γραπτώς την τοποθέτησή τους ως εξής: «Ως γνωστό, ως “Λαϊκή Συσπείρωση”, σε όλες τις αντίστοιχες περιπτώσεις ΣΜΠΕ (Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων) που συνοδεύουν ΕΠΣ (Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια) εξετάζουμε και το γενικότερο πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού και προφανώς τις γενικότερες παραδοχές οι οποίες υποστηρίζουν και την προτεινόμενη παρέμβαση.

Ένα πρώτο πολύ σημαντικό ζήτημα, είναι ότι από τη θεσμοθέτηση τους τα τελευταία χρόνια, τα ΕΠΣ χρησιμοποιούνται ως πολεοδομικά εργαλεία στήριξης της κερδοφορίας υποψήφιων επενδυτών. Από το παραλιακό μέτωπό και τη ΔΕΘ μέχρι την Αλλατίνη και από το Thessintec μέχρι την ιδιωτική πολεοδόμηση μεγάλων επιχειρήσεων, και στην περιοχή μας προσαρμόζονται χρήσεις γης και πολεοδομικοί συντελεστές στα διάφορα business plan.

Καθορίζεται έτσι εν πολλοίς τελικά και ο υπερκείμενος πολεοδομικός σχεδιασμός που ενσωματώνει τα ΕΠΣ, με σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής των κατοίκων από τη συγκέντρωση χρήσεων γης με άναρχο τρόπο μέχρι την απώλεια εκτάσεων που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν προς όφελος του κοινωνικού συνόλου.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση που εξετάζουμε σήμερα, ο πυρήνας του προτεινόμενου ΕΠΣ και της ΣΜΠΕ που το συνοδεύει, αφορά την απρόσκοπτη εφαρμογή και την επιπλέον βοήθεια σε ένα επενδυτικό σχέδιο που ήδη απολαμβάνει την κρατική στήριξη, μέσω της υπαγωγής του στον Αναπτυξιακό Νόμο

Η υπόψη ΣΜΠΕ και μελέτη του ΕΠΣ, αποσκοπούν στην παροχή επιπλέον ευελιξίας και δυνατοτήτων τροποποίησης του υφιστάμενου χωρικού σχεδιασμού που ήδη έχει προβλήματα με πιο χαρακτηριστικό στην ευρύτερη περιοχή μας τη στενή γειτνίαση κατοικημένων περιοχών και βιομηχανιών.

Επιχειρείται η μεταβολή και κατοχύρωση όρων δόμησης και συντελεστών κάλυψης στην περιοχή των ακινήτων της ISOMAT, τέτοιων ώστε η επέκταση των δραστηριοτήτων της να γίνει με τον πιο συμφέρον τρόπο για την εταιρεία.

Η εταιρεία επιδιώκει ουσιαστικά την “ιδιωτική” πολεοδόμηση των εκτάσεων που της ανήκουν, έτσι ώστε:

- Να κατοχυρώσει και επαναβεβαιώσει τις χρήσεις γης και τα κατά παρέκκλιση ευεργετήματα σε όρους δόμησης τα οποία απολαμβάνει ήδη νόμιμα.
- Να αποφύγει την εισφορά σε γη, σε περίπτωση που προχωρήσει η επέκταση του οικείου ΓΠΣ, καθώς σχεδιάζει να αξιοποιήσει κάθε σπιθαμή γης που ήδη κατέχει.

Σε ότι αφορά το ποσοστό κάλυψης των ακινήτων, έχει ενδιαφέρον ένα στοιχείο που αναφέρεται τόσο στη ΣΜΠΕ, όσο και στην Τεχνική Έκθεση του ΕΠΣ.

Το ήδη υλοποιημένο ποσοστό κάλυψης, ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπτό με βάση το σημερινό καθεστώς της περιοχής. Επίσης αναφέρεται πως έχουν πραγματοποιηθεί 5 αναθεωρήσεις σχετικής της Οικοδομικής

Άδειας. Ωστόσο, πουθενά δεν αναφέρεται, πως, με ποιο τρόπο και πότε πραγματοποιήθηκε η υλοποιημένη υπέρβαση του ποσοστού κάλυψης.

Όπως είναι αναμενόμενο, το ποσοστό κάλυψης που αιτείται η εταιρεία, ταυτίζεται με αυτό που επιθυμεί για την κατασκευή όλων των εγκαταστάσεων που σχεδιάζει. Το ίδιο ισχύει και για τις επιπλέον παρεκκλίσεις που ζητάει για το ύψος των κατασκευών, όπως πχ 32 μέτρα στο αγροτεμάχιο όπου θα εγκατασταθεί ο μελλοντικός πύργος παρασκευής κονιαμάτων της εταιρείας.

Τα παραπάνω δημιουργούν εύλογα ερωτήματα και προβληματισμό.

Ταυτόχρονα, στη συγκεκριμένη ΣΜΠΕ όπως και σε όλες τις αντίστοιχες που υποστηρίζουν επενδυτικά σχέδια, υποβαθμίζονται πιθανές αρνητικές επιπτώσεις. Για παράδειγμα:

- Υποβαθμίζεται η άναρχη γεινίαση βιομηχανικών χρήσεων γης με κατοικημένες περιοχές η οποία με το προτεινόμενο ΕΠΣ ενισχύεται και παγιώνεται. Δεν μας εφησυχάζουν οι αναφορές στην υποχρέωση της πολιτείας να εκπονήσει σχέδιο αντιμετώπισης βιομηχανικών ατυχημάτων, το οποίο άλλωστε ήδη έχει καθυστερήσει.
- Αν και η περιοχή επέμβασης βρίσκεται εντός ζώνης δυνητικά υψηλού κινδύνου πλημμύρας, αναφέρεται πως ο πλημμυρικός κίνδυνος δεν επηρεάζει την υλοποίηση των όρων δόμησης και κάλυψης του ΕΠΣ και ότι η αντιπλημμυρική προστασία αποτελεί υπόθεση του κράτους. Κάπως έτσι αποφεύγεται οποιαδήποτε αναφορά στην ενδεχόμενη αύξηση του κινδύνου εμφάνισης πλημμύρας, εξαιτίας της αυξημένης δόμησης και κάλυψης στις εκτάσεις της εταιρείας.

Παράλληλα, αναπαράγεται ο γνωστός μύθος περί “ανάπτυξης για όλους”. Ενώ γίνεται αναφορά στην κερδοφορία και στην αναπτυξιακή πορεία της επιχείρησης, αποκρύπτεται η επίθεση που εξαπέλυσαν η ΕΕ και διαδοχικές κυβερνήσεις στα εργασιακά δικαιώματα και κατακτήσεις, προκειμένου να εξασφαλιστεί σχετικά φθηνότερη εργατική δύναμη για τους επιχειρηματικούς ομίλους, συνθήκες εντατικοποίησης και αύξησης του βαθμού εκμετάλλευσης.

Αποκρύπτεται πως η υπαγωγή των διάφορων επενδυτικών σχεδίων στους κάθε λογής αναπτυξιακούς νόμους γίνεται εις βάρος των λαϊκών στρωμάτων, στα οποία στέλνεται ο λογαριασμός των επιδοτήσεων και φοροαπαλλαγών του κεφαλαίου.

Με βάση τα παραπάνω τοποθετούμαστε με ΚΑΤΑ.».

Η κ. Θωμά Δήμητρα, τακτικό μέλος, δήλωσε ότι θα τοποθετηθεί με “παρών” και αιτιολόγησε την ψήφο της.

Ο κ. Ρόκος Βασίλειος, τακτικό μέλος, δήλωσε ότι θα τοποθετηθεί με “παρών”, κατέθεσε και γραπτώς την τοποθέτησή του ως εξής: «Αναφορικά με την Σ.Μ.Π.Ε, η παράταξή μας δεν έχει αντίρρηση να υπερψηφίσει τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.), καθώς πρόκειται για μια διαδικασία που διαμορφώνει τους όρους ανάπτυξης της περιοχής.

Ωστόσο, θεωρούμε ότι δεν είναι δόκιμο να μην γνωρίζουμε ποιος αποφάσισε εκ μέρους του Δήμου να μην εκφράσει άποψη, ποιος μελέτησε τη Σ.Μ.Π.Ε. και με ποια διαδικασία αξιολογήθηκε αν οι όροι του σχεδίου είναι επωφελείς για τον Δήμο και τους δημότες. Ελλείψει αυτής της κρίσιμης πληροφόρησης, η παράταξή μας επιλέγει να ψηφίσει “παρών” ως στάση ευθύνης και διαφάνειας.».

Τα λοιπά μέλη δήλωσαν ότι θα ψηφίσουν θετικά.

Μετά την ολοκλήρωση της εισήγησης του κ. Γιουτίκα, τις τοποθετήσεις των μελών και τη μεταξύ τους διαλογική συζήτηση, ο Πρόεδρος της Μητροπολιτικής Επιτροπής θέτει το θέμα σε ψηφοφορία ως έχει. Η Μητροπολιτική Επιτροπή έχοντας υπόψη τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη το άρθρο 213 του Ν. 3852/2010 “περί αρμοδιοτήτων της Μητροπολιτικής Επιτροπής”, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, την υπ’ αριθμ. 3/2024 (ΑΔΑ: ΨΥ977ΛΛ-Ι9Ζ) απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου Κεντρικής Μακεδονίας “περί εκλογής τακτικών και αναπληρωματικών μελών της Μητροπολιτικής Επιτροπής της Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης”, την με αρ. πρωτ. 11868/23-01-2024 απόφαση του Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης «περί επικύρωσης εκλογής τακτικών και αναπληρωματικών μελών Μητροπολιτικής Επιτροπής Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης», την αριθμ. 1/2024 (ΑΔΑ: 9ΥΔ17ΛΛ-9ΙΥ) απόφαση της Μητροπολιτικής Επιτροπής «περί εκλογής Προέδρου και Αντιπροέδρου Μητροπολιτικής Επιτροπής Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης», το άρθρο 177 του Ν. 3852/2010, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, την με αρ. πρωτ. 359184(6447)/01-09-2016 απόφαση του Περιφερειάρχη Κεντρικής Μακεδονίας «περί Ορισμού Γραμματέα και αναπληρωτή Γραμματέα της Μητροπολιτικής Επιτροπής της Μ.Ε.Θ.», το με αρ. πρωτ.: 359/11-02-2025 διαβιβαστικό έγγραφο του Γραφείου Αντιπεριφερειάρχη Μ.Ε.Θ. και την με αρ. πρωτ.: 13319

(218)/04-02-2025 εισήγηση του Τμήματος Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας της Δ/σης Ανάπτυξης & Περιβάλλοντος Μ.Ε.Θ.

Γνωμοδοτεί κατά πλειοψηφία

(Οι κ. Αβραμόπουλος Σωτήριος και κ. Ιντζές Κωνσταντίνος καταψήφισαν, οι κ. Θωμά Δήμητρα και κ. Ρόκος Βασίλειος τοποθετήθηκαν με "παρών")

Θετικά επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) σε ακίνητα ιδιοκτησίας της εταιρείας **ISOMAT ABEE** στη Δημοτική Ενότητα Αγίου Αθανασίου του Δήμου Χαλκηδόνος, Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, σύμφωνα με την εισήγηση που ακολουθεί.

Η επιχείρηση ISOMAT αποτελεί **ελληνική παραγωγική** εταιρεία με πολυεθνικό χαρακτήρα που **δραστηριοποιείται στον κλάδο δομικών υλικών**. Πρόκειται για μία **σημαντική και συνεχώς αναπτυσσόμενη βιομηχανική επιχείρηση** με αξιόλογη **δραστηριότητα** στην παραγωγή δομικών υλικών (χημικών και κονιαμάτων) τόσο στο **εσωτερικό** της χώρας όσο και στο **εξωτερικό**. Αποτελεί μία από τις παλαιότερες επιχειρήσεις του κλάδου στη χώρα και τη μεγαλύτερη ελληνική βιομηχανία παραγωγής στο συγκεκριμένο κλάδο.

Η έκταση των εγκαταστάσεων της εταιρείας ISOMAT εντοπίζεται στην Δημοτική Κοινότητα Αγχιάλου της Δημοτικής Ενότητας Αγίου Αθανασίου του Δήμου Χαλκηδόνος της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Η περιοχή επέμβασης συνορεύει βόρειο-ανατολικά με την Επαρχιακή Οδό Έδεσσας – Θεσσαλονίκης και στο νότιο τμήμα της έχει πρόσωπο επί του 17ου χλμ της επαρχιακής οδού Θεσσαλονίκης - Αγίου Αθανασίου. Δυτικά και ανατολικά των ακινήτων της ISOMAT εντοπίζονται ιδιωτικές εκτάσεις. Σύμφωνα με το από 06/2022 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Νικολάου Κουγιουμτζή η περιοχή επέμβασης αποτελείται από τα υπ' αριθμ. 234, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 260, 261, 262, 268, 269, 1305 και 1306 αγροτεμάχια, καθώς και το πρώην τμήμα δημοτικής Αγροτικής Οδού με αριθμό 182β που εντοπίζεται μαζί με την πλειοψηφία των γεωτεμαχίων στα διαγράμματα της εν έτη 1935 Οριστικής Διανομής του αγροκτήματος Αγχιάλου.

Η συνολική περιοχή επέμβασης για την οποία εκπονείται το ΕΠΣ και η παρούσα ΣΜΠΕ, το συνολικό εμβαδό της οποίας ανέρχεται σε **94.131,58m²**, αποτελείται από ενιαίες και αδιάσπαστες ιδιοκτησίες της ISOMAT όμορες μεταξύ τους. Στο σύνολο της η περιοχή επέμβασης αποτελείται από 21 επιμέρους γεωτεμάχια συμπεριλαμβανομένου του τμήματος της πρώην αγροτικής οδού, η οποία έχει περιέλθει πλέον στην ιδιοκτησία της ISOMAT, καθιστώντας κατ' αυτό τον τρόπο την περιοχή επέμβασης ενιαία στο σύνολο της τόσο από χωρικής, όσο και από ιδιοκτησιακής και λειτουργικής απόψεως.

Αρχή σχεδιασμού του υπό μελέτη σχεδίου είναι η **Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του Υ.Π.ΕΝ / Τμήμα Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Θεσσαλονίκης (Β')**. Το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο που εκπονείται για την επιχείρηση ISOMAT αποσκοπεί στην ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξης της περιοχής εγκατάστασης της εν λόγω επιχείρησης με στόχο, αφενός, τη διασφάλιση της διά παντός χωροθέτησης και λειτουργίας της επιχείρησης στη συγκεκριμένη θέση, αφετέρου, την εξασφάλιση ειδικών όρων ανάπτυξης, που είναι απαραίτητοι για την επεκτασιμότητα, την ανάπτυξη και τελικά τη βιωσιμότητα της επιχείρησης.

Ισχύουν:

1 Η υπ' αρ. 250663/29.11.2022 Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) με τίτλο: "Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων για την επέκταση της υφιστάμενης δραστηριότητας «Βιομηχανία παραγωγής κονιαμάτων, βελτιωτικών σκυροδέματος, χρωμάτων, απορρυπαντικών, πολυουρεθανικών προϊόντων και συντηρητικών ξύλου - βιοκτόνων», της εταιρίας «ISOMAT A.B.E.E.», που είναι εγκατεστημένη στην εκτός σχεδίου περιοχή της Τ.Κ. Αγχιάλου, Δ.Ε. Αγ. Αθανασίου, Δ. Χαλκηδόνος, Π.Ε. Θεσσαλονίκης, Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΠΕΤ δραστηριότητας: 2112678822)" και

2 Η υπ' αριθμ. πρωτ. 47255/05.04.2024 ΑΕΠΟ με τίτλο: "Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων για την επέκταση της υφιστάμενης δραστηριότητας «Βιομηχανία παραγωγής κονιαμάτων, βελτιωτικών σκυροδέματος, χρωμάτων, απορρυπαντικών, πολυουρεθανικών προϊόντων και συντηρητικών ξύλου - βιοκτόνων», της εταιρίας «ISOMAT A.B.E.E.», που είναι εγκατεστημένη στην εκτός σχεδίου περιοχή της Τ.Κ. Αγχιάλου, Δ.Ε. Αγ. Αθανασίου, Δ. Χαλκηδόνος, Π.Ε. Θεσσαλονίκης, Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΠΕΤ δραστηριότητας: 2112678822)

Η **Πρόταση Χωρικού Προορισμού** της περιοχής Επέμβασης, όπως αυτή έχει καθοριστεί μετά την ολοκλήρωση της αγοράς των αντίστοιχων αγροτεμαχίων, περιλαμβάνει τις κάτωθι ειδικότερες

κατευθύνσεις και ρυθμίσεις σχετικά με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης και λοιπούς όρους ανάπτυξης:

- Στην προτεινόμενη περιοχή χωροθέτησης του ΕΠΣ καθορίζονται με βάση το άρθρο 8 του Π.Δ. 59 /21.6.2018 «**Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης**» με περιορισμούς.
- Οι προτεινόμενοι **Όροι δόμησης** αφορούν:
 - ✓ Μέγιστο Ποσοστό Κάλυψης: 50%
 - ✓ Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης: 1,2
 - ✓ Ύψος: Μέγιστο ύψος έως 32m για το αγροτεμάχιο **1305**. Μέγιστο ύψος έως 14m για τα αγροτεμάχια **252, 253, 254, 261, 262** και την **πρώην αγροτική οδό** που ανήκει πλέον ιδιοκτησιακά στην «ISOMAT». Μέγιστο Ύψος 11m + στέγη για τα **λοιπά αγροτεμάχια**.
 - ✓ Η ελάχιστη απόσταση από τα όρια του γηπέδου στην έκταση χωροθέτησης του ΕΠΣ καθορίζεται σε 5,0m
- Επιπλέον προτείνεται να ενσωματωθεί στην έγκριση του ΕΠΣ η διευκρίνιση ότι: «*Η εφαρμογή του συντελεστή δόμησης και κάλυψης στο σύνολο του ακινήτου ως λειτουργικά ενιαίο*».

Στρατηγικός στόχος της επιχείρησης ISOMAT δεν αποτελεί μόνο η εξασφάλιση της δια παντός χωροθέτησης της μονάδας στην περιοχή με την οποία έχει αναπτύξει σχέσεις αλληλοτροφοδότησης και συνεργασίας, αλλά η διασφάλιση της απρόσκοπτης λειτουργίας και ανάπτυξής της, στηριζόμενη στις αρχές της βιωσιμότητας, στον πυρήνα της οποίας τοποθετούνται τόσο η ίδια η επιχείρηση όσο και οι πόροι που τη συγκροτούν (εργατικό δυναμικό, κτιριακές και μηχανολογικές εγκαταστάσεις, δικτυώσεις με άλλες επιχειρήσεις κ.α.). Η παραμονή της επιχείρησης στη συγκεκριμένη θέση και η εξασφάλιση των προτεινόμενων όρων και μεγεθών δόμησης θα επιτρέψουν την ανάπτυξη των εγκαταστάσεων με μεγέθη που θα μπορούν να υποστηρίξουν τη λειτουργία και τη βιωσιμότητα της επιχείρησης χωρίς να δρουν περιοριστικά στην ανάπτυξη και εν γένει στη σωστή λειτουργία της, αλλά αντίθετα θα βελτιώσουν την παραγωγική διαδικασία και θα αυξήσουν τα παραγωγικά μεγέθη, ενισχύοντας περαιτέρω την εθνική και τοπική οικονομία, αλλά και επιφέροντας οφέλη για την κοινωνία.

Περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης περιβάλλοντος

Η υπό μελέτη έκταση δεν εμπίπτει εντός προστατευόμενων περιοχών του Ευρωπαϊκού Οικολογικού δικτύου Natura 2000 (50743/2017 ΚΥΑ (ΦΕΚ 4432Β/15.12.2017)), αλλά ούτε και σε κάποια άλλη προστατευόμενη περιοχή (Ν. 3937/2011). Πλησιέστερα στην υπό μελέτη δραστηριότητα εντοπίζονται οι ακόλουθες προστατευόμενες περιοχές του Ευρωπαϊκού Οικολογικού δικτύου Natura 2000:

- Προστατευόμενη περιοχή "Δέλτα Αξιού – Λουδία – Αλιάκμονα – Ευρύτερη Περιοχή – Αξιούπολη" (GR1220002), η οποία έχει χαρακτηριστεί ως Ειδική Ζώνη Διατήρησης (Ε.Ζ.Δ. ή Σ.Α.Σ.) και εντοπίζεται περί τα 4.800m ΝΑ και 5.500m Δυτικά και των υπό μελέτη ακινήτων.
- Προστατευόμενη περιοχή "Δέλτα Αξιού – Λουδία – Αλιάκμονα – Αλυκή Κίτρους" (GR1220010), η οποία έχει χαρακτηριστεί ως Ζώνη Ειδικής Προστασίας (Ζ.Ε.Π. ή Σ.Π.Α.) και εντοπίζεται περί τα 4.800m ΝΑ και 5.500m Δυτικά και των υπό μελέτη ακινήτων

Η περιοχή εγκατάστασης της υπό μελέτη δραστηριότητας δεν εμπίπτει εντός δασών ή δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων.

Η περιοχή της βιομηχανικής δραστηριότητας, όσο και τα όμορα αγροτεμάχια διέπονται από χρήσεις γης, όπως αυτές θεσμοθετήθηκαν βάσει της Υ.Α. 2961/23-01-2009, ΦΕΚ 31/ΑΑΠ/28.01.2009 Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αγίου Αθανασίου (Ν. Θεσσαλονίκης). Συγκεκριμένα, το σύνολο της έκτασης εμπίπτει εντός της Ζώνης **ΖΕΔ 3: Περιοχή μη οχλούσας Βιομηχανίας – Βιοτεχνίας**, όπου επιτρέπονται εκτός των άλλων οι βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης.

Πλησίον των ακινήτων της επιχείρησης ISOMAT δεν εντοπίζονται κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι. Σε απόσταση περί τα 700m ΝΑ της υπό μελέτη έκτασης, έχει κηρυχθεί ο αρχαιολογικός χώρος της Σίνδου, τμήμα του οποίου εμπίπτει εντός της ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης.

- Σύμφωνα με την 2η αναθεώρηση του Σχεδίου Διαχείρισης Υδάτων του Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας πλησιέστερα στην περιοχή μελέτης εντοπίζεται ο **π. Αξιός** σε απόσταση περί τα 7,0km ανατολικά της υπό μελέτη έκτασης. Σε απόσταση περί τα 5,0km δυτικά της υπό μελέτη έκτασης εντοπίζεται ο **π. Γαλλικός ποταμός**. Αναφορικά με τα υπόγεια ύδατα, στην περιοχή μελέτης εντοπίζεται το Υπόγειο Υδατικό Σύστημα (ΥΥΣ), "Υποσύστημα Αξιού" στο οποίο εμπίπτει το μεγαλύτερο μέρος της υπό μελέτη έκτασης.

Χρήσεις γης

Καθορισμός με περιορισμούς Χρήσεων γης με περιεχόμενο Παραγωγικές Δραστηριότητες Χαμηλής και Μέσης Όχλησης, βάσει των προβλεπόμενων του άρθρου 8 του Π.Δ. 59/21.06.2018 (ΦΕΚ 114/26.06.2018), και ειδικότερα:

- (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων.
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού.
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) Πολυκαταστήματα (10.4), Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα (10.6).
- (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- (12) Εστίαση.
- (13) Αναψυκτήρια.
- (16) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους.
- (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας
- (18) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (Σ.Ε.Μ.Ε.) και αγροτικών μηχανημάτων.
- (20) Αποθήκες (χαμηλής και μέσης όχλησης).
- (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.
- (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης (με **όρους** και **περιορισμούς δόμησης** που αναφέρθηκαν προηγουμένως) .
- (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (30) Πράσινα Σημεία.
- (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.
- (48.1) Κατασκευές για: α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,
- β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,
- (48.2) Εγκαταστάσεις: α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων)
- ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Προσδιορίζονται, εκτιμώνται και αξιολογούνται οι ενδεχόμενες σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον από την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου ως προς τις ακόλουθες περιβαλλοντικές παραμέτρους, του *ανθρωπογενούς περιβάλλοντος* όπως Πληθυσμός, Ανθρώπινη υγεία, Υλικά περιουσιακά στοιχεία, Πολιτιστική κληρονομιά, Κοινωνικοοικονομικό περιβάλλον) του *φυσικού περιβάλλοντος* όπως Βιοποικιλότητα, πανίδα – χλωρίδα, του *αβιοτικού περιβάλλοντος* όπως Έδαφος, Ύδατα, Ατμόσφαιρα, Κλιματικοί παράγοντες, Στερεά/Υγρά Απόβλητα, Θόρυβος και Τοπίο (σύμφωνα με την ΚΥΑ 107017/28.8.2006 (ΦΕΚ 1225/Β/5-9-2006) "Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με την Οδηγία 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001 «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων»" όπως ισχύει).

ΑΠΟΨΕΙΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΚΟΙΝΟΥ ΠΟΥ ΛΗΦΘΗΚΑΝ ΥΠΟΨΗ

Κανένας πολίτης ή φορέας δεν κατέθεσε προτάσεις ή αντιρρήσεις στην αρμόδια υπηρεσία, μέσα στην οριζόμενη από το νόμο προθεσμία. Η υπηρεσία γενικά δεν έχει αντιρρήσεις για το περιεχόμενο της ΣΜΠΕ που της απεστάλη.

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ-ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

Λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερόμενα, η υπηρεσία **εισηγείται θετικά** για την Έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ) σε ιδιόκτητα ακίνητα της εταιρείας ISOMAT ABEE στη ΔΕ Αγ. Αθανασίου του Δήμου Χαλκηδόνος ΠΕ Θεσ/νίκης, Π.Κ.Μ, με τους όρους και τις προϋποθέσεις της Σ.Μ.Π.Ε. και την ενσωμάτωση σε αυτή των παρακάτω:

- Να τηρηθούν τα όρια των ελάχιστων απαιτούμενων αποστάσεων για τη δόμηση σε γήπεδα με πρόσωπο σε δευτερεύον εθνικό δίκτυο.
- Να αξιοποιείται η διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων των μελλοντικών έργων και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, προκειμένου να αποφευχθούν αρνητικές περιβαλλοντικές συνέπειες, ειδικά σε περιοχές με αξιόλογο φυσικό περιβάλλον και να χρησιμοποιείται η παρούσα Σ.Μ.Π.Ε. ως κατευθυντήρια μελέτη για τις Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που θα εκπονηθούν.
- Να ακολουθείται η εφαρμογή συστημάτων περιβαλλοντικής διαχείρισης.
- Να προωθηθεί η χρήση καθαρών τεχνολογιών η εγκατάσταση συστημάτων αντιρρύπανσης και υιοθέτηση συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας.
- Να τηρηθούν τα αναφερόμενα στις ΑΕΠΟ με αρ. πρωτ. 250663/29.11.2022 και 47255/05.04.2024.

**Ο Πρόεδρος
της Μητροπολιτικής Επιτροπής
Μ.Ε. Θεσσαλονίκης**

Τα Μέλη

Αθανάσιος Κίκης

(όπως αναφέρονται
ανωτέρω)