



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

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ αριθμ. 7
Αριθμ. Συνεδρίασης 7η/26.06.2025**

ΑΠΟΦΑΣΗ 33

Στη Θεσσαλονίκη, σήμερα στις 26/06/2025, ημέρα Πέμπτη και ώρα 10.00 π.μ., συνήλθε σε **τακτική “με τηλεδιάσκεψη”** συνεδρίαση, με χρήση της τεχνολογίας του e-presence (www.epresence.gov.gr), 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. 458066 (107)/20-06-2025 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. Αβραμίδης Διονύσιος, τακτικό μέλος
3. Αγγελίδης Θεόδωρος, τακτικό μέλος
4. Ανεστίδης Κωνσταντίνος, τακτικό μέλος
5. Βασιλάκη – Καρόζη Όλγα, τακτικό μέλος
6. Ευθυμιάδης Δημήτριος, τακτικό μέλος
7. Καμπανός Αριστείδης, τακτικό μέλος
8. Μπέγκας Αθανάσιος, τακτικό μέλος
9. Φιλιππιάδου Μαγδαληνή, τακτικό μέλος
10. Αβραμόπουλος Σωτήριος, τακτικό μέλος
11. Ρόκος Βασίλειος, τακτικό μέλος
12. Θωμά Δήμητρα, τακτικό μέλος
13. 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.

Στη συνεδρίαση δεν συμμετείχαν, αν και κλήθηκαν νόμιμα και έγκαιρα, οι κ. Γουγούσης Σπυρίδων, Αντιπρόεδρος, και κ. Τρελλόπουλος Γεώργιος, τακτικό μέλος, λόγω ανειλημμένων επαγγελματικών υποχρεώσεων. Οι απόντες ενημέρωσαν για την απουσία τους.

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 5^ο: «Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που αφορά την πολεοδομική μελέτη περιοχών Περαίας – Νέων Επιβατών – Αγίας Τριάδας»

Ο Πρόεδρος της Μητροπολιτικής Επιτροπής ανακοίνωσε το 5^ο θέμα ημερήσιας διάταξης «Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που αφορά την πολεοδομική μελέτη περιοχών Περαίας – Νέων Επιβατών – Αγίας Τριάδας» και έθεσε υπόψη της επιτροπής το με αρ. πρωτ.: 1456/03-06-2025 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.: 347670 (7941)/02-06-2025 εισήγηση του Τμήματος Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας της Δ/σης Ανάπτυξης & Περιβάλλοντος Μ.Ε.Θ., και ανέφερε ότι η Σ.Μ.Π.Ε. εκπονείται στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής αξιολόγησης της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης – αναθεώρησης σχεδίου πόλης Δ.Ε. Θερμαϊκού. Φορέας ανάθεσης και αρχή σχεδιασμού είναι ο Δήμος Θερμαϊκού. Η Σ.Μ.Π.Ε. περιλαμβάνει προτάσεις ρυθμιστικού χαρακτήρα που αφορούν, μεταξύ άλλων, την οργάνωση των χρήσεων γης και την επιβολή όρων δόμησης, οι οποίες θα υλοποιηθούν αμέσως μετά την έκδοση του σχετικού Προεδρικού Διατάγματος. Η Διοίκηση είναι θετική για το περιεχόμενο της Στρατηγικής Μελέτης, θέτοντας συγκεκριμένες προϋποθέσεις στις οποίες έκανε εκτενή αναφορά ο κ. Γιουτίκας.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος καλωσόρισε στην τηλεδιάσκεψη τον κ. Θεόδωρο Τζέκο, Δήμαρχο Θερμαϊκού, και του έδωσε τον λόγο προκειμένου να τοποθετηθεί επί της Σ.Μ.Π.Ε. Ο κ. Τζέκος ανέφερε επιγραμματικά ότι η επέκταση σε έκταση 6.500 στρ. είναι μία αναγκαιότητα για τον Δήμο Θερμαϊκού, καθώς έχουν πλέον εξαντληθεί τα κενά οικοπέδα, και με αυτόν τον τρόπο θα μπει τέλος στην άναρχη δόμηση. Πρόκειται για μια διαδικασία που έχει ξεκινήσει από το 2017. Επίσης, σχολίασε την ορθότητα των παρατηρήσεων / προϋποθέσεων της Μ.Ε.Θ. με τις οποίες συμφωνεί απόλυτα, κυρίως όσον αφορά την υδροδότηση και τις υποδομές.

Κατόπιν ο λόγος δόθηκε στα μέλη για να τοποθετηθούν.

Οι κ. Αβραμόπουλος Σωτήριος και κ. Ιντζές Κωνσταντίνος, τακτικά μέλη, δήλωσαν ότι θα τοποθετηθούν με λευκό, κατέθεσαν και γραπτώς την τοποθέτησή τους ως εξής: «Η προτεινόμενη πολεοδομική μελέτη φαίνεται να βελτιώνει, τουλάχιστον σε επίπεδο γενικού σχεδιασμού, τις προβλέψεις για την εξέλιξη του δομημένου χώρου και για υποδομές που βελτιώνουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων, πχ σχολεία, πράσινο, παιδικές χαρές. Ωστόσο, μια προσεκτικότερη ματιά θα αποκαλύψει, πως αυτά τα βελτιωμένα χαρακτηριστικά δεν προσφέρονται για πανηγυρισμούς, ειδικά αν ληφθούν υπόψη οι δυνατότητες της εποχής μας για την ολόπλευρη κάλυψη των αναγκών της κοινωνικής πλειοψηφίας.

Πχ για τον προσδιορισμό των απαιτούμενων χώρων νηπιαγωγείων. Οι μελετητές αναφέρουν πως ως σταθερότυπο χρησιμοποιήθηκε η πρόβλεψη του ΦΕΚ 285Δ/2004 για απόσταση 400 μ που πρέπει να διανυθεί ώστε ένα νήπιο να βρει σχολείο. Αυτό οδήγησε στην πρόβλεψη για περισσότερους χώρους νηπιαγωγείων. Ωστόσο, ακόμα και αυτή η πρόβλεψη, δεν αποτύπωνε τις πραγματικές λαϊκές ανάγκες πίσω στο 2004, ενώ δεν διαφέρει και πολύ από την απαίτηση του 2024 για απόσταση 500μ.

Περισσότερο λοιπόν, αποτυπώνεται η ανεπάρκεια των προβλέψεων του εγκεκριμένου ΓΠΣ ενώ δε γίνεται συγκεκριμένη αναφορά πόσες είναι οι νέες σχολικές μονάδες, ούτε γίνεται εκτίμηση για την κατάσταση στην οποία βρίσκονται οι υφιστάμενες και αν κατά συνέπεια πληρούν τις προϋποθέσεις για να αποτελούν σύγχρονα σχολεία (πχ στατική επάρκεια, παλαιότητα, απαιτούμενη συντήρηση κλπ).

Ορισμένοι προβληματισμοί ακόμα.

--Σε σχέση με τις αναφορές για την κάλυψη των αναγκών στέγασης του πληθυσμού μέσω οργανωμένης δόμησης. Στο πλαίσιο του σημερινού δρόμου ανάπτυξης η γη και η κατοικία παραμένουν πανάκριβο εμπόρευμα ενώ τόσο στη Δ.Ε Θερμαϊκού, στη γύρω περιοχή αλλά και ευρύτερα, μισθωτοί και αυτοαπασχολούμενοι έρχονται αντιμέτωποι με τη διαρκή αύξηση στις τιμές ενοικίων και αγοράς κατοικίας. Από αυτή την άποψη πιθανότερο ενδεχόμενο είναι η προσέλκυση λιγότερων και ανώτερων εισοδηματικά στρωμάτων.

--Ακόμα δεν είναι δυνατόν να παραβλέψουμε το γεγονός ότι η παρούσα μελέτη αποδέχεται ως έχουν το ΕΣΧΑΔΑ για το κάμπινγκ της Αγ. Τριάδας και το ΕΠΣ του Thess – Intec. Αποδέχεται δηλαδή την

παραχώρηση φιλέτων γης στο μεγάλο κεφάλαιο και τους επιχειρηματικούς ομίλους, τη διαμόρφωση αυτών των χώρων και με κρατική χρηματοδότηση, με στόχο την προσέλκυση κερδοφόρων επενδύσεων. Συνολικότερα, η ενσωμάτωση στο αναθεωρημένο ΓΠΣ, του στόχου ενίσχυσης του χαρακτήρα της περιοχής ως τουριστικό και εμπορικό κέντρο δεν αφορά την πλειοψηφία των εργαζόμενων που θα βρίσκεται αντιμέτωπη με χειροτέρευση των όρων εργασίας και άνοδο του κόστους ζωής και κατοικίας ενώ παράλληλα θα στερείται κονδύλια τα οποία κατά προτεραιότητα θα στηρίζουν τις επερχόμενες επενδύσεις

--Τέλος, επισημαίνουμε πως η ΣΜΠΕ δεν αναφέρει την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων, ούτε ένα σαφές χρονοδιάγραμμα για την υλοποίηση έστω εκείνων των υποδομών που θα μπορούσαν να έχουν ένα θετικό αντίκτυπο και να βελτιώσουν τη σημερινή κατάσταση. Αντίθετα, η εμπειρία από την υλοποίηση υποδομών δείχνει πως προτεραιότητα και στήριξη λαμβάνουν αυτές που αποφέρουν τα πιο άμεσα κέρδη στο κεφάλαιο, πως, έστω και αυτός, ο χωρικός – πολεοδομικός σχεδιασμός προχωράει κατακερματισμένα και με αντιφάσεις. Δεν θα μπορούσε φυσικά να γίνει αλλιώς, όταν κριτήριο για την ανάπτυξη της οικονομίας είναι το κυνήγι του μέγιστου δυνατού κέρδους σε συνθήκες ανταγωνισμού αντίπαλων επιχειρηματικών συμφερόντων.

Συνολικά, σταθερότυπα και πρότυπα σχεδιασμού, ο καθορισμός των χρήσεων γης στον καπιταλισμό, συμπιέζουν προς τα κάτω τις πραγματικές ανάγκες της κοινωνικής πλειοψηφίας, έτσι ώστε να δίνεται χώρος για την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων των ανταγωνιστικών επιχειρηματικών συμφερόντων. Ο χωρικός σχεδιασμός σε αυτό το πλαίσιο είναι αντικειμενικά ατελής, δεν μπορεί ούτε και θέλει να ικανοποιήσει τις ανάγκες της κοινωνικής πλειοψηφίας.

Αυτό μπορεί να γίνει μόνο με ριζικές αλλαγές σε επίπεδο εξουσίας και οικονομίας, που θα θέσουν ως κριτήριο του σχεδιασμού και κίνητρο της παραγωγής την ολόπλευρη κάλυψη αυτών των σύγχρονων αναγκών, αξιοποιώντας τη δύναμη του επιστημονικού σχεδιασμού σε όλα τα επίπεδα.

Με βάση τα παραπάνω τοποθετούμαστε με ΛΕΥΚΟ.».

Η κ. Θωμά Δήμητρα, τακτικό μέλος, δήλωσε ότι θα τοποθετηθεί με λευκό, κατέθεσε και γραπτώς την τοποθέτησή της ως εξής: «Η Πολεοδομική Μελέτη περιλαμβάνει ρυθμίσεις που έχουν καταστεί απαραίτητες και πιεστικές. Ωστόσο, αυτή είναι μια επαναλαμβανόμενη διάσταση των πολεοδομήσεων στη Θεσσαλονίκη, η οποία δεν επιτρέπει έναν μακροπρόθεσμο και πιο βιώσιμο σχεδιασμό. Το αποτέλεσμα είναι η συγκεντροποίηση και εντατικοποίηση των χρήσεων και η αδυναμία εξεύρεσης λύσεων κοινωνικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα, όπως πλατείες, ελεύθεροι και πράσινοι χώροι, σχολεία, κοινωνικές υπηρεσίες, αντιπλημμυρική προστασία κ.ο.κ. Παράλληλα, υφιστάμενα φυσικά στοιχεία, όπως ο αιγιαλός και τα ρέματα δέχονται περιορισμούς υπό τις πιεστικές ανάγκες, με αποτέλεσμα να μην μπορέσουν να λειτουργήσουν ανακουφιστικά σε κάποια περιβαλλοντική έκτακτη ανάγκη.

Την κατάσταση καθιστά ακόμη πιο προβληματική η διαχείριση οικοπέδων του ΤΑΙΠΕΔ, όπως το Κάμπινγκ Αγίας Τριάδας και το Τεχνολογικό Πάρκο 4^{ης} γενιάς Thess Intec, που σήμερα μαθαίνουμε από τα υλικά του επόμενου θέματος για το Παραλιακό Μέτωπο ότι θα συμπληρωθεί από τη χωροθέτηση της Ναυπηγοεπισκευαστικής Ζώνης, αλλά και περιοχής οργανωμένης υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων χονδρεμπορίου.

Για όλους αυτούς τους λόγους δεν μπορούμε να υπερψηφίσουμε το συγκεκριμένο θέμα και τοποθετούμαστε με ΛΕΥΚΟ.».

Ο κ. Ρόκος Βασίλειος, τακτικό μέλος, δήλωσε ότι θα ψηφίσει θετικά, ομοίως και τα λοιπά μέλη του Σώματος.

Μετά την ολοκλήρωση της εισήγησης του κ. Γιουτίκα, την παρέμβαση του Δημάρχου Θερμαϊκού, 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.: 1456/03-06-2025 διαβιβαστικό έγγραφο του Γραφείου

Αντιπεριφερειάρχη Μ.Ε.Θ. και την με αρ. πρωτ.: 347670 (7941)/02-06-2025 εισήγηση του Τμήματος Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας της Δ/σης Ανάπτυξης & Περιβάλλοντος Μ.Ε.Θ.

Γνωμοδοτεί ομόφωνα

(Οι κ. Αβραμόπουλος Σωτήριος, κ. Ιντζές Κωνσταντίνος και κ. Θωμά Δημήτρα τοποθετήθηκαν με λευκό)

Θετικά επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) που αφορά την πολεοδομική μελέτη περιοχών Περαίας – Νέων Επιβατών – Αγίας Τριάδας, σύμφωνα με την εισήγηση που ακολουθεί.

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) εκπονείται στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής αξιολόγησης της Πολεοδομικής Μελέτης επέκτασης - αναθεώρησης σχεδίου πόλης Δ.Ε. Θερμαϊκού, σε συνέχεια του αρ. 85, παρ. 1 του Ν. 4915/2022 (ΦΕΚ Α' 63/2022).

Φορέας ανάθεσης και αρχή σχεδιασμού είναι ο Δήμος Θερμαϊκού.

Στόχος της Πολεοδομικής Μελέτης είναι η επέκταση και αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης των Άνω Νέων Επιβατών και της Άνω και Κάτω Περαίας και η βιώσιμη οικιστική οργάνωση της περιοχής επέκτασης σχεδίου πόλης, υλοποιώντας τις κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Φ.Ε.Κ. ΑΑΠ 110/2007), λαμβάνοντας υπόψη εκτός από τις τοπικές συνθήκες (π.χ. υπάρχουσα δόμηση, ανάγλυφο, στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος) και το υπερκείμενο και ευρύτερο πλαίσιο που θέτουν τα ευρωπαϊκά και εθνικά σχέδια και προγράμματα. Παράλληλα με τη μελέτη πολεοδόμησης, εκπονήθηκαν και εγκρίθηκαν η Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας της περιοχής πολεοδόμησης (ΑΔΑ: ΩΠ61ΟΡ1Υ-ΟΦΖ), καθώς και η μελέτη οριοθέτησης των ρεμάτων (Π.Δ 24-1-2018, ΦΕΚ Δ' 17).

Η Πολεοδομική Μελέτη περιλαμβάνει προτάσεις ρυθμιστικού χαρακτήρα που θα ισχύσουν άμεσα αμέσως μετά την κύρωσή της με Π.Δ. Ειδικότερα, αποσκοπεί:

- Σε ρυθμίσεις και επεμβάσεις με στόχο την ομαλή ενοποίηση των αδόμητων περιοχών των επεκτάσεων με το υφιστάμενο σχέδιο πόλης.
- Στην οργάνωση των χρήσεων γης και στη χωροθέτηση των απαιτούμενων κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων
- Στην οργάνωση της κυκλοφορίας και των χώρων στάθμευσης.
- Στην επιβολή των όρων δόμησης με βάση τις δεσμεύσεις του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, οι οποίες αφορούν στο Μέσο Συντελεστή Δόμησης για κάθε Πολεοδομική Ενότητα.

Εξετάζοντας τις επιμέρους προτάσεις της Π.Μ., διαπιστώνεται ότι το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο επιδιώκει:

- Να συμπεριλάβει στο προτεινόμενο δίκτυο των κοινόχρηστων εκτάσεων το ήδη διαμορφωμένο σχετικό δίκτυο.
- Να διευρύνει το υφιστάμενο οδικό δίκτυο, όπου αυτό είναι δυνατό, με κατάλληλα πλάτη, ώστε να είναι εφικτή η χωροθέτηση ικανοποιητικού πλάτους πεζοδρομίου, αλλά και η χωροθέτηση στο μέλλον ποδηλατοδρόμου ή ποδηλατολωρίδας.
- Να σεβαστεί κατά το δυνατόν τα κτηματολογικά δεδομένα της περιοχής μελέτης για να δημιουργήσει οικοδομικά τετράγωνα με κατάλληλο γεωμετρικό σχήμα και μέγεθος, ώστε να τακτοποιούνται σε αυτά, τα νέα οικόπεδα που θα προκύψουν από την εισφορά σε γη, με σκοπό το βιοκλιματικό σχεδιασμό των κτιρίων και την απρόσκοπτη απορροή των όμβριων υδάτων.
- Να λάβει υπόψη της το έντονο ανάγλυφο στο σχεδιασμό όλων των οικοδομικών τετραγώνων, αφενός έτσι ώστε να διαμορφωθεί μία ρεαλιστική πρόταση οριζοντιογραφικής και υψομετρικής χάραξης της αστικής οδοποιίας, αφετέρου για να ελαχιστοποιηθούν οι επιπτώσεις της πολεοδομικής μελέτης στο τοπίο της ευρύτερης περιοχής.
- Να διευρύνει την υφιστάμενη κοινωνική υποδομή, σύμφωνα με το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. για κάθε μία από τις ισχύουσες πολεοδομικές ενότητες.

Σκοπιμότητα του Σχεδίου

Η υπό εξέταση Πολεοδομική Μελέτη (Π.Μ.) αφορά στην πολεοδόμηση των περιοχών επέκτασης και αναθεώρησης της Δ.Ε. Θερμαϊκού, όπως έχουν καθοριστεί από το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δ.Ε. Θερμαϊκού (ΦΕΚ ΑΑΠ 110/2007). Η έγκρισή της θα καθορίσει τα ακριβή πολεοδομικά μεγέθη και τις κατευθύνσεις πολεοδομικής οργάνωσης, τη διαμόρφωση του απαραίτητου οδικού δικτύου και του δικτύου κίνησης πεζών, τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, τις απαιτούμενες τεχνικές και κοινωνικές υποδομές για την ικανοποίηση των αναγκών του εξυπηρετούμενου πληθυσμού.

Οι λόγοι που τεκμηριώνουν την αναγκαιότητα και σκοπιμότητα υλοποίησης της Πολεοδομικής Μελέτης είναι:

- Η εφαρμογή του υπερκείμενου σχεδιασμού (Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Θερμαϊκού – ΦΕΚ ΑΑΠ 110/2007), δηλαδή, η ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού στους οικισμούς Περαία – Νέοι Επιβάτες – Αγία Τριάδα.
- Η πληθυσμιακή αύξηση της Δ.Ε. Θερμαϊκού τις τελευταίες τρεις δεκαετίες και η επακόλουθη έντονη ζήτηση για πρώτη (α') κατοικία, καθώς τα τελευταία χρόνια έχουν αναπτυχθεί πολλές επαγγελματικές δραστηριότητες στην ευρύτερη περιοχή (εμπορικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία,

ξενοδοχειακές μονάδες κ.α.), ενώ αναμένεται και η κατασκευή και λειτουργία του Τεχνολογικού Πάρκου «ThessIntec».

- Η βιώσιμη πολεοδομική οργάνωση μιας αραιοδομημένης και αδόμητης περιοχής, όπως έχει καθοριστεί από το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ., ως λειτουργική οικιστική συνέχεια του ισχύοντος σχεδίου πόλης Περαιάς – Νέων Επιβατών – Αγίας Τριάδας.
- Η εξασφάλιση επαρκούς και οργανωμένης δόμησης για τη στέγαση και εξυπηρέτηση κατοίκων, τόσο του Δήμου, όσο και της Μητροπολιτικής Περιοχής Θεσσαλονίκης.
- Η βελτίωση των συνθηκών κατοίκησης και συνολικά της ποιότητας ζωής των κατοίκων της Δ.Ε. Θερμαϊκού μέσα από την προσφορά νέων και σύγχρονων κοινωνικών εξυπηρετήσεων και τεχνικών υποδομών.
- Η προστασία των υδατορεμάτων, μέσω της οριοθέτησής τους, ως αναγκαία προϋπόθεση για την κύρωση του ρυμοτομικού σχεδίου με προεδρικό διάταγμα.
- Η αύξηση του επιπέδου ασφάλειας των αστικών μετακινήσεων με τη βιώσιμη κυκλοφοριακή οργάνωση και την ενθάρρυνση της βιώσιμης κινητικότητας.
- Η συμβολή στην αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών, λόγω φυσικών καταστροφών και στον περιορισμό των επιπτώσεων στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον.

Περιβαλλοντικοί στόχοι του έργου

Γενικοί στόχοι

Η παρούσα Πολεοδομική Μελέτη ενσωματώνοντας τις περιβαλλοντικές παραμέτρους, προωθεί τις διάφορες πτυχές της βιωσιμότητας και δημιουργεί προϋποθέσεις για την εφαρμογή ειδικότερων μέτρων και παρεμβάσεων προς αυτή την κατεύθυνση σε επόμενα επίπεδα (π.χ. δόμηση κτιρίων, αστικός σχεδιασμός δημόσιου χώρου). Αναλυτικότερα προωθείται και λαμβάνεται υπόψη:

- Η διασφάλιση της συνέχειας του υφιστάμενου πολεοδομικού ιστού σε σχέση με τις περιοχές επέκτασης στις Πολεοδομικές Ενότητες.
- Η διαφύλαξη του φυσικού ανάγλυφου και η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος που θα πραγματοποιηθεί με τον καθορισμό της οριογραμμής των ρεμάτων που διατρέχουν την περιοχή μελέτης, καθώς και τη δημιουργία των προτεινόμενων παράπλευρων χώρων πρασίνου (σε συνδυασμό με την αξιοποίησή τους με επιμέρους μελέτες ανάπλασης).
- Ο καθορισμός των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, σύμφωνα με το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ.
- Η «ανακούφιση» του υφιστάμενου πολεοδομικού ιστού των Άνω Νέων Επιβατών, με ρυθμίσεις κυκλοφοριακής αποφόρτισης και πεζοδρομήσεις, της Άνω Περαιάς, των Νέων Επιβατών και της Αγίας Τριάδας
- Η προστασία και η ανάδειξη των δασικών εκτάσεων που βρίσκονται εντός της περιοχής μελέτης, μέσω του χαρακτηρισμού τους ως αστικά άλση.
- Η προστασία και ανάδειξη των κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων.

Χρήσεις γης

Στην πολεοδομική μελέτη έχουν μελετηθεί και αναλύονται τα χαρακτηριστικά και προτάσεις για τις εξής πολεοδομικές ενότητες του Δήμου Θερμαϊκού όπως φαίνονται στο παρακάτω σχήμα:



1. Η **Π.Ε. 5Α**, η οποία αναφέρεται στην περιοχή επέκτασης της Αγίας Τριάδας, δυτικά της οδού Θεσσαλονίκης. Το τμήμα της Πολεοδομικής Ενότητας **Π.Ε. 6**, που βρίσκεται στο βορειοδυτικό και παραλιακό τμήμα της Αγίας Τριάδας.
2. Η **Π.Ε. 4Α**, που αφορά στην περιοχή επέκτασης της Αγίας Τριάδας, νότια από τον οδικό άξονα Θεσσαλονίκης – Ν. Μηχανιώνας.
3. Η **Π.Ε. 3Α**, που αναφέρεται σε περιοχή επέκτασης των Άνω Νέων Επιβατών νότια από τον οδικό άξονα Θεσσαλονίκης – Ν. Μηχανιώνας και δυτικά του οικισμού.
4. Η **Π.Ε. 2Α**, η οποία περιλαμβάνει τμήμα της περιοχής επέκτασης των Άνω Νέων Επιβατών, νότια από τον οδικό άξονα Θεσσαλονίκης – Ν. Μηχανιώνας, καθώς και την περιοχή του οικισμού με σχέδιο πόλης.
5. Η **Π.Ε. 1Α**, η οποία αναφέρεται στην περιοχή επέκτασης της Άνω Περαιάς στα δυτικά, νότια και ανατολικά του εν λόγω οικισμού, καθώς και την περιοχή του οικισμού με σχέδιο πόλης.

6. Η **Π.Ε.1** η οποία περιλαμβάνει τμήμα της περιοχής επέκτασης στα ανατολικά του υφιστάμενου οικισμού της Κάτω Περαίας.

7. Η **Ε.Μ.Ο. 1** η οποία εκτείνεται ανατολικά της περιοχής επέκτασης της Κάτω Περαίας.

Η Ζώνη Αναπτυξιακών Δραστηριοτήτων (ΖΑΔ 1) δεν μελετάται από την πολεοδομική μελέτη, καθώς έχει εκδοθεί το σχετικό Π.Δ για τη δημιουργία Κέντρου Καινοτομίας και Τεχνολογίας (Thess INTEC).

Πολεοδομικές Ενότητες	Έκταση (στρέμματα)	Μέσος Συντελεστής δόμησης
Π.Ε. 1 (Κάτω Περαία- Επέκταση)	348	0,60
Π.Ε. 1Α (Άνω Περαία)	2.011	0,60
Π.Ε. 2Α (Άνω Νέοι Επιβάτες Ανατολικά)	1.242	0,40
Π.Ε. 3Α (Άνω Νέοι Επιβάτες Δυτικά)	1.069	0,30
Π.Ε. 4Α (Αγία Τριάδα Ανατολικά)	1.118	0,30
Π.Ε. 5Α (Αγία Τριάδα Δυτικά)	704	0,30
Τμήμα της Π.Ε. 6 (Βορειοδυτικό τμήμα Αγίας Τριάδας)	75	0,60
Ε.Μ.Ο. 1	132	
Σύνολο	6.624	

Οι χρήσεις γης για κάθε πολεοδομική ενότητα που προκύπτουν από την πολεοδομική μελέτη, βάσει του ισχύοντος Γ.Π.Σ., είναι η αμιγής και γενική κατοικία, το πολεοδομικό κέντρο, εκπαίδευση, αθλητισμός, πολιτισμός, πρόνοια, περίθαλψη, διοίκηση – υπηρεσίες, βιοτεχνία, τουρισμός- αναψυχή και κοινόχρηστοι χώροι. Οι χρήσεις γης, όπως αυτές καθορίστηκαν από το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ ΑΑΠ 110/2007), προφανώς είχαν ως βάση αναφοράς το Π.Δ.23.2./6.3.1987. Αναλυτικά για κάθε Πολεοδομική Ενότητα:

- Στις Π.Ε. 1 και Ε.Μ.Ο. 1. κυριαρχούν οι καλλιέργειες και εντοπίζονται λίγες μεμονωμένες κατοικίες και τρεις αγροτικές αποθήκες.

- Στην Π.Ε. 1Α η εικόνα στην εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή της Άνω Περαίας είναι διαφορετική από την εικόνα στην περιοχή επέκτασής της. Στην Άνω Περαία η περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης παρουσιάζει ως προεξέχουσα χρήση αυτήν της κατοικίας, ενώ στην περιοχή επέκτασης η δόμηση είναι πολύ αραιή, με εξαίρεση δύο μικρές περιοχές, στις οποίες παρατηρείται μεγάλη κατάτμηση των ιδιοκτησιών και αρκετές κατοικίες πρόχειρης κατασκευής με ελαφρά υλικά και χαρακτήρα αυθαιρεσίας. Η χρήση που επικρατεί στα αδόμητα αγροτεμάχια της επέκτασης είναι αυτή της καλλιέργειας. Στην Π.Ε. 1Α εντοπίζονται το Δημαρχείο, σε οικόπεδο εμβαδού 1.385 τ.μ., χώρος Νηπιαγωγείου – Δημοτικού Σχολείου, σε οικόπεδο εμβαδού 4.570 τ.μ., το λύκειο σε γήπεδο εμβαδού 5.400 τ.μ., ένα κλειστό γυμναστήριο σε οικόπεδο 3.595 τ.μ., γήπεδο ποδοσφαίρου σε οικόπεδο 13.400 τ.μ. ένας χώρος αθλοπαιδιών εμβαδού 3.930 τ.μ., δύο χώροι πρασίνου εμβαδού 3.250 τ.μ. και 990 τ.μ., καθώς και μία παιδική χαρά 850 τ.μ.

- Στην Π.Ε. 2Α στην περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου κυριαρχεί η χρήση της κατοικίας ενώ επίσης εντοπίζονται και κοινωφελείς. Στην εκτός σχεδίου περιοχή κυριαρχούν οι καλλιέργειες, με πολλά διάσπαρτα κτίσματα στον οικισμό των Νέων Επιβατών εντοπίζονται νηπιαγωγείο σε οικόπεδο 1.990 τ.μ., δημοτικό σχολείο σε οικόπεδο 2.547 τ.μ., γήπεδο ποδοσφαίρου εμβαδού 13.227 τ.μ., χώροι πρασίνου έκτασης 9.552 τ.μ. και ο Ιερός Ναός Αγίας Παρασκευής σε οικόπεδο 1.757 τ.μ. Στην επέκταση εντοπίζεται το γυμνάσιο των Νέων Επιβατών σε οικόπεδο περίπου 4.500 τ.μ. Στην επέκταση, επίσης, καταγράφεται γειτονιά με μικροϊδιοκτησίες της τάξης των 200 τ.μ. που περιλαμβάνουν κτίσμα, πρώτης ή δεύτερης κατοικίας.

- Στις Π.Ε. 3Α και Π.Ε. 4Α εντοπίζονται κάποιες μονοκατοικίες διάσπαρτα, λίγα καλλιεργήσιμα αγροτεμάχια και πολλές χέρσες αδόμητες εκτάσεις. Ορισμένες από αυτές τις μονοκατοικίες εξυπηρετούν ανάγκες παραθερισμού είτε για τους ιδιοκτήτες τους, είτε για επισκέπτες της περιοχής. Στις περιοχές αυτές, επίσης, καταγράφονται γειτονιές με μικροϊδιοκτησίες της τάξης των 200 τ.μ. που περιλαμβάνουν κτίσμα, πρώτης ή δεύτερης κατοικίας.

- Στην Π.Ε. 5Α στην περιοχή επέκτασης της Αγίας Τριάδας η δόμηση καταλαμβάνει περίπου το 30% των αγροτεμαχίων, ενώ οι χρήσεις που παρατηρούνται στην περιοχή είναι αυτή της κατοικίας, αλλά και των καλλιεργειών στα αδόμητα αγροτεμάχια. Επίσης, σε δημοτικό οικόπεδο, που έχει «πρόσωπο» στην οδό Θεσσαλονίκης-Ν. Μηχανιώνας, υπάρχει αντλιοστάσιο λυμάτων του Δήμου Θερμαϊκού, για τη μεταφορά τους στην Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων «Αινεία».

- Στην Π.Ε. 6 (τμήμα της οποίας μελετάται) οι βασικές χρήσεις που παρατηρούνται ειδικότερα προς το παραλιακό τμήμα της περιοχής είναι της κατοικίας και των καταστημάτων αναψυχής.

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, και Πολιτιστική κληρονομιά, συμπεριλαμβανομένης της αρχιτεκτονικής και αρχαιολογικής κληρονομιάς, του φυσικού περιβάλλοντος όπως Βιοποικιλότητα, πανίδα – χλωρίδα, Έδαφος, Ύδατα, Αέρας, Κλιματικοί παράγοντες και Τοπίο (σύμφωνα με την ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 και την Οδηγία 001/42/ΕΚ της 27.5.2001, όπως ισχύουν).

Η οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη (Σενάρια Α2 και Α3) και οι καθορισμένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι έχουν θετική επίδραση σε όλους τους περιβαλλοντικούς παράγοντες. Από τη σύγκριση μεταξύ των δύο Σεναρίων Α2 και Α3 προκύπτει ως βέλτιστο το δεύτερο (**Α3**) Η παρούσα περιβαλλοντική μελέτη **προτείνει την υιοθέτηση προληπτικών μέτρων**, έτσι ώστε κατόπιν της υλοποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου επέκτασης της Δ.Ε. Θερμαϊκού, να διαμορφωθεί ένα ποιοτικό αστικό περιβάλλον που θα αναβαθμίσει την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Επιγραμματικά, τα μέτρα αυτά παρατίθενται ως ακολούθως:

- Υλοποίηση των έργων υποδομών με τη σωστή χρονική αλληλουχία και πριν την ανοικοδόμηση της περιοχής σε μεγάλο βαθμό.
- Προώθηση βιώσιμης κινητικότητας και ενθάρρυνση κυκλοφορίας βιώσιμων μέσων μικροκινητικότητας. Σύνταξη κυκλοφοριακής μελέτης για το σύνολο της Δ.Ε. Θερμαϊκού, με σκοπό την εφαρμογή ενός μοντέλου ήπιας αστικής κινητικότητας.
- Ενσωμάτωση στον αστικό σχεδιασμό της περιοχής μελέτης ό,τι προβλέπεται από υποδομές, σχετικά με τη διαχείριση αστικών στερεών αποβλήτων, σύμφωνα με το Τοπικό Σχέδιο, σε εφαρμογή του εκάστοτε περιφερειακού σχεδιασμού.
- Χωροθέτηση κατάλληλου αστικού εξοπλισμού στους κοινόχρηστους χώρους για την εξυπηρέτηση των κατοίκων της περιοχής.
- Χρήση διαφόρων εργαλείων «ευφυών» πόλεων, προκειμένου να αξιοποιείται η σύγχρονη τεχνολογία, οι αισθητήρες κ.α., με σκοπό την εξοικονόμηση ενέργειας και νερού, την ενημέρωση των πολιτών, την αποφυγή σοβαρών ατυχημάτων, την υιοθέτηση καινοτόμων λύσεων στην επίλυση προβλημάτων σε επίπεδο γειτονιάς κ.α.

Η **περιβαλλοντική παρακολούθηση** θα διεξάγεται μέσω εκθέσεων, κατά το στάδιο υλοποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, έτσι ώστε να λαμβάνεται υπόψη ότι το Σχέδιο εφαρμόζεται σωστά, ενσωματώνοντας όλες εκείνες τις περιβαλλοντικές παραμέτρους που έχουν παρουσιαστεί από την παρούσα μελέτη Σ.Μ.Π.Ε. και τη σχετική απόφασή της. Επίσης, οι εκθέσεις αυτές επιτρέπουν τη χρήση διορθωτικών ενεργειών, εάν αυτές αποδειχθούν απαραίτητες. Στο πλαίσιο του προτεινόμενου συστήματος παρακολούθησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του ρυμοτομικού σχεδίου επέκτασης αναθεώρησης Δ.Ε. Θερμαϊκού, προτείνεται να συντάσσεται μία έκθεση ανά πενταετία από το Δήμο, η οποία θα περιλαμβάνει πληροφορίες για την εξέλιξη δεικτών και παραμέτρων, όπως πληθυσμός, απασχόληση, οδοί-πεζοδρόμια, κοινόχρηστοι χώροι κλπ.

ΑΠΟΦΕΙΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΚΟΙΝΟΥ ΠΟΥ ΛΗΦΘΗΚΑΝ ΥΠΟΨΗ

Κανένας πολίτης ή φορέας δεν κατέθεσε προτάσεις ή αντιρρήσεις στην αρμόδια υπηρεσία, μέσα στην οριζόμενη από τον νόμο προθεσμία.

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ-ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

Λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερόμενα, η υπηρεσία δεν έχει αντιρρήσεις για το περιεχόμενο της ΣΜΠΕ που της απεστάλη και **εισηγείται θετικά** για την Έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε) της Πολεοδομικής Μελέτης περιοχών Περαίας – Ν. Επιβατών – Αγ. Τριάδας, με τους όρους και τις προϋποθέσεις της Σ.Μ.Π.Ε. και με τις εξής προϋποθέσεις:

- ☐ Να εκπονηθεί κυκλοφοριακή μελέτη για τους οικισμούς της Δ.Ε. Θερμαϊκού, η οποία να ενσωματώνει τον υφιστάμενο αστικό ιστό με την περιοχή επέκτασης.
- ☐ Να εφαρμοστεί το σχέδιο διαχείρισης κοινόχρηστων χώρων της πολεοδομικής μελέτης, καθώς και η πρόταση της κυκλοφοριακής οργάνωσης
- ☐ Να κατασκευαστούν εγκαίρως τα απαραίτητα αποχετευτικά δίκτυα και να συνδεθούν οι υφιστάμενες κτιριακές κατασκευές με αυτά.
- ☐ Στα τμήματα των επεκτάσεων, όπου δεν υπάρχει, θα πρέπει να γίνει σύνδεση, με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, να συμπληρωθεί το αποχετευτικό δίκτυο και το δίκτυο ύδρευσης και να συμπεριληφθούν οι περιοχές αυτές στην αποκομιδή των απορριμμάτων.
- ☐ Να πραγματοποιηθούν οι απαραίτητες οριοθετήσεις σε κάθε τμήμα ρέματος (εφόσον λείπουν), όταν στην επικράτειά τους πρόκειται να φιλοξενηθούν νέες χρήσεις.

- ☐ Να υλοποιηθούν εντός εύλογου χρονικού διαστήματος από την έγκριση της μελέτης, οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου κ.α., αλλά και όλα τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, με κατάλληλο χρονικό προγραμματισμό και χρονική αλληλουχία.
- ☐ Να εγκατασταθούν αισθητήρες μέτρησης ατμοσφαιρικών ρύπων στην Επαρχιακή Οδό Θεσσαλονίκης – Ν. Μηχανιώνας.
- ☐ Να μελετηθεί η επάρκεια του νερού που δύναται να χρησιμοποιηθεί για την κάλυψη των υδρευτικών αναγκών στους οικισμούς της Δ.Ε. Θερμαϊκού με ορίζοντα τριακονταετίας.
- ☐ Για την αντιμετώπιση περιβαλλοντικών επιπτώσεων, για νέα έργα ή δραστηριότητες θα πρέπει να ακολουθείται η διαδικασία της περιβαλλοντικής αδειοδότησης με την εκπόνηση μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων και την έγκριση περιβαλλοντικών όρων, σε όσα απαιτούνται και να χρησιμοποιείται η παρούσα Σ.Μ.Π.Ε. ως κατευθυντήρια μελέτη για τις Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που θα εκπονηθούν.
- ☐ Να διερευνηθεί, μέσω κατάλληλης μελέτης, η τρωτότητα του αστικού περιβάλλοντος της Δ.Ε. Θερμαϊκού, υφιστάμενων οικισμών και επέκτασης σχεδίου πόλης, καθώς και των κρίσιμων υποδομών του, έναντι κινδύνου πυρκαγιάς και να καταρτιστεί Τοπικό Σχέδιο Πρόληψης Δασικών Πυρκαγιών.
- ☐ Να υλοποιούνται οικολογικές αξιολογήσεις, όπου απαιτείται, σύμφωνα με τους Ν.3937/2011 και Ν. 4014/2011.

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

Τα Μέλη

Αθανάσιος Κίκης

(όπως αναφέρονται
ανωτέρω)