



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

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ αριθμ. 9
Αριθμ. Συνεδρίασης 9η/23.05.2023**

ΑΠΟΦΑΣΗ 52

Στη Θεσσαλονίκη, σήμερα στις 23/05/2023, ημέρα Τρίτη και ώρα 11.00 π.μ., συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση στην αίθουσα συνεδριάσεων του Περιφερειακού Συμβουλίου Κεντρικής Μακεδονίας, Βασ. Όλγας 198, η Μητροπολιτική Επιτροπή της Μ.Ε.Θ., που συγκροτήθηκε με την αριθμ. 3/2022 (ΑΔΑ: Ψ4ΚΙ7ΛΛ-ΦΛΔ) 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. 344638 (110)/19-05-2023 προσκλήσεως του Προέδρου αυτής, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 213 του Ν. 3852/2010, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Παρόντες:

1. Μήττας Χρήστος, Πρόεδρος
2. Ζέρβας Γεώργιος, Αντιπρόεδρος
3. Αγγελίδης Θεόδωρος, τακτικό μέλος
4. Γούλα Όλγα - Χριστίνα, τακτικό μέλος
5. Καρακωστανόγλου Βενιαμίν, τακτικό μέλος
6. Κίκης Αθανάσιος, τακτικό μέλος
7. Κούης Κωνσταντίνος, τακτικό μέλος
8. Τζόλλας Νικόλαος, τακτικό μέλος
9. Φιλιππιάδου Μαγδαληνή, τακτικό μέλος
10. Αγαθαγγελίδου Ανατολή, τακτικό μέλος
11. Αβραμόπουλος Σωτήριος, τακτικό μέλος
12. Γκανούλης Φίλιππος, τακτικό μέλος
13. Χρυσομάλλης Νικόλαος, τακτικό μέλος
14. Πάλλας Κωνσταντίνος, αναπληρωματικό μέλος

Στη συνεδρίαση δεν συμμετείχε, αν και κλήθηκε νόμιμα και έγκαιρα, ο Περιφερειάρχης Π.Κ.Μ. κ. Απόστολος Τζιτζικώστας.

Στη συνεδρίαση συμμετείχε η Αντιπεριφερειάρχης Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης κ. Παρασκευή Πατουλίδου.

Στη συνεδρίαση δεν συμμετείχαν, αν και κλήθηκαν νόμιμα και έγκαιρα, ο κ. Ασλανίδης Δημήτριος, τακτικό μέλος, τον οποίον αναπλήρωσε ο κ. Πάλλας Κωνσταντίνος, αναπληρωματικό μέλος, και ο κ. Τρελλόπουλος Γεώργιος, τακτικό μέλος. Οι απόντες ενημέρωσαν εγκαίρως 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. Ανέφερε τη διαβίβαση ενός εκτός ημερήσιας διάταξης θέματος με τίτλο «Γνωμοδότηση επί της <http://www.pkm.gov.gr>

επικαιροποιημένης έκδοσης της Σ.Μ.Π.Ε. του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την Ίδρυση Τεχνολογικού Πάρκου 4ης Γενιάς στο Ακίνητο 1160 του Αγροκτήματος Δ.Κ. Περαιάς Δήμου Θερμαϊκού, Π.Ε. Θεσσαλονίκης» και έδωσε τον λόγο στην κ. Π. Πατουλίδου, Αντιπεριφερειάρχη Μ.Ε.Θ.. Η κ. Πατουλίδου εξήγησε τους λόγους για τους οποίους το συγκεκριμένο θέμα εισήχθη εκτός ημερήσιας διάταξης στη συνεδρίαση. Κατόπιν ζήτησε τον λόγο ο κ. Ζέρβας Γεώργιος, Αντιπρόεδρος, ο οποίος εξέφρασε τις επιφυλάξεις του για τη συζήτηση του θέματος καθώς δεν υπήρχε ο απαραίτητος χρόνος για να μελετηθεί επαρκώς. Η κ. Αγαθαγγελίδου Ανατολή, τακτικό μέλος, έθεσε ερώτημα περί της νομιμότητας της συζήτησης του θέματος στο οποίο απάντησε θετικά η κ. Πατουλίδου, επικαλούμενη τον κανονισμό λειτουργίας της Μητροπολιτικής Επιτροπής. Τα λοιπά μέλη δεν εξέφρασαν αντιρρήσεις. Ως εκ τούτου, το Σώμα συμφώνησε κατά πλειοψηφία στη συζήτηση του εκτός ημερήσιας διάταξης θέματος με τις αρνητικές ψήφους του κ. Ζέρβα Γεωργίου και της κ. Αγαθαγγελίδου Ανατολής.

ΘΕΜΑ ΕΚΤΟΣ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ: «Γνωμοδότηση επί της επικαιροποιημένης έκδοσης της Σ.Μ.Π.Ε. του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την Ίδρυση Τεχνολογικού Πάρκου 4ης Γενιάς στο Ακίνητο 1160 του Αγροκτήματος Δ.Κ. Περαιάς Δήμου Θερμαϊκού, Π.Ε. Θεσσαλονίκης»

Ο Πρόεδρος της Μητροπολιτικής Επιτροπής ανακοίνωσε το εκτός ημερήσιας διάταξης θέμα «Γνωμοδότηση επί της επικαιροποιημένης έκδοσης της Σ.Μ.Π.Ε. του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την Ίδρυση Τεχνολογικού Πάρκου 4ης Γενιάς στο Ακίνητο 1160 του Αγροκτήματος Δ.Κ. Περαιάς Δήμου Θερμαϊκού, Π.Ε. Θεσσαλονίκης» και έθεσε υπόψη της επιτροπής το με αρ. πρωτ. 1034/22-05-2023 διαβιβαστικό έγγραφο του Γραφείου Αντιπεριφερειάρχη Μ.Ε.Θ.. Εν συνεχεία έδωσε τον λόγο στην κ. Π. Ιορδανίδου, υπάλληλο του Τμήματος Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας της Δ/σης Ανάπτυξης & Περιβάλλοντος Μ.Ε.Θ., προκειμένου να εισηγηθεί το θέμα. Η κ. Ιορδανίδου έθεσε υπόψη της Επιτροπής την με αρ. πρωτ.: 254798 (5458)/22-05-2023 εισήγηση του Τμήματος Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας της Δ/σης Ανάπτυξης & Περιβάλλοντος Μ.Ε.Θ., η οποία έχει ως εξής:

«Η παρούσα μελέτη αποτελεί τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) για το «*Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο & Συνοδευτικές Μελέτες για την Ίδρυση Τεχνολογικού Πάρκου 4ης Γενιάς στο Ακίνητο 1160 του Αγροκτήματος Δ.Κ. Περαιάς του Δήμου Θερμαϊκού*». Αρχή σχεδιασμού είναι η Εταιρία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου ΕΑΝΕΠ Thess-Intec Α.Ε., η οποία έχει ιδρυθεί με το άρθρο 71 του Ν. 4712/2020 με σκοπό την ανάπτυξη, διοίκηση και διαχείριση του Διεθνούς Τεχνολογικού – Επιχειρηματικού Πάρκου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3982/2011, σε συνδυασμό με το **άρθρο 18 του Ν.4690/2020**, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Το ακίνητο στο οποίο θα αναπτυχθεί το Τεχνολογικό-Επιχειρηματικό Πάρκο ανήκει στην κυριότητα, νομή και κατοχή της Αλεξάνδρειας Ζώνης Καινοτομίας και έχει παραχωρηθεί από το ΤΑΙΠΕΔ, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 18 του Ν.4690/2020.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ – ΣΤΟΧΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

Η περιοχή επέμβασης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου περιλαμβάνει έκταση **εμβαδού 757 στρεμμάτων**, η οποία αποτελεί τμήμα της επέκτασης σχεδίου πόλης της Περαιάς και απέχει περίπου 1.400 μ. από το κέντρο της, στην παράκτια ζώνη ανατολικά του οικισμού, πλησίον των διοικητικών ορίων με το Δήμο Θέρμης, σε απόσταση 8,4 χλμ. περίπου από το Αεροδρόμιο “Μακεδονία” και 21 χλμ. περίπου από το κέντρο της Θεσσαλονίκης.

Εντός του ακινήτου υφίστανται εγκαταλεειμμένες, παλαιές κτιριακές εγκαταστάσεις που χρησιμοποιούνταν από τη ραδιοφωνία της ΕΡΤ, στερούμενες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και συνολικού εμβαδού περίπου 2.500 τ.μ.. Εντός της περιοχής παρέμβασης, επί του παρόντος, δεν υπάρχει λειτουργούσα χρήση, καθώς το σύνολο της έκτασης είναι χέρσο και εντελώς αναξιοποίητο.

Το Τεχνολογικό Πάρκο 4^{ης} Γενιάς εντάσσεται στην κατηγορία Επιχειρηματικό Πάρκο Ειδικού Τύπου – Τεχνόπολη, που, σύμφωνα με τον ορισμό που απορρέει από τον Ν. 3982/2011 είναι ο χώρος “όπου εγκαθίστανται επιχειρηματικές δραστηριότητες νέας και υψηλής τεχνολογίας, ερευνητικές και εκπαιδευτικές δραστηριότητες, επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών και οι οποίες χαρακτηρίζονται από **υψηλή επάρκεια περιβάλλοντος**”.

Οι χρήσεις γης που προτείνονται για την έκταση του ακινήτου είναι:

- Τεχνόπολη – Τεχνολογικό Πάρκο, στο μεγαλύτερο τμήμα του ακινήτου, στο οποίο περιλαμβάνονται οι συνοδευτικές εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης, καθώς και ο κοινόχρηστος χώρος για την εξυπηρέτηση αναγκών υπερτοπικής κλίμακας.
- Τουρισμός – Αναψυχή στο ΒΑ τμήμα του ακινήτου.

- Ελεύθερος χώρος – Αστικό Πράσινο κατά μήκος του βόρειου παράκτιου τμήματος του ακινήτου, σε απόσταση 30μ. από τη γραμμή αιγιαλού.

Ιδιαίτερα σημαντική παράμετρος του προτεινόμενου σχεδιασμού είναι η **απαραίτητη επέμβαση στη μορφολογία του ακινήτου**, ώστε να δημιουργηθούν υψηλότερες υψομετρικές στάθμες σε επιλεγμένες ζώνες του, με κύριο στόχο την επίλυση των **υπαρκτών** προβλημάτων φυσικής αποστράγγισης που οδηγούν σε συγκεντρώσεις επιφανειακών υδάτων.

Με δεδομένα τα αποτελέσματα της γεωτεχνικής έρευνας που εκπονήθηκε στο πλαίσιο του ΕΠΣ, δίνεται η γενικότερη κατεύθυνση για δόμηση κατά το δυνατόν στις ζώνες χαμηλής ρευστοποίησης στη βόρεια και κεντρική περιοχή του ακινήτου. Αυτός είναι άλλωστε ο λόγος που, στη ΣΜΠΕ, προκρίνεται το 2^ο έναντι του 1^{ου} εναλλακτικού σεναρίου, το οποίο προτείνει την υλοποίηση του σημαντικότερου μέρους της δόμησης στις περιοχές όπου προσωρινά απαγορεύεται (με το χαρακτηρισμό **Απαγόρευση Δόμησης ΑπΔ2**). Τα κτίρια των ερευνητικών και παραγωγικών εγκαταστάσεων προτείνεται να δομηθούν στην ως άνω περιοχή ενώ στο νότιο και δυτικό τμήμα του ακινήτου προβλέπεται να δημιουργηθεί ο **κοινόχρηστος χώρος πρασίνου** για την εξυπηρέτηση αναγκών υπερτοπικής κλίμακας εντός των ορίων του Δήμου Θερμαϊκού, **έκτασης περίπου 90 στρεμμάτων**. **Ξενοδοχειακή εγκατάσταση** και εγκατάσταση ειδικής τουριστικής υποδομής (**ενυδρείο**) προτείνεται να χωροθετηθούν στη βόρεια και ανατολική πλευρά του ακινήτου ενώ στο νότιο κεντρικό και ανατολικό τμήμα αυτού προτείνεται να χωροθετηθούν οι εγκαταστάσεις υποστηρικτικών υποδομών όπως αποθήκες, χώροι μηχανολογικού εξοπλισμού και χώροι ενεργειακής και τεχνικής υποδομής. Στην κεντρική περιοχή του ακινήτου, στην προέκταση του σημείου εισόδου στο νότιο τμήμα του, προτείνεται η δημιουργία **πλατείας** καθώς και **εγκαταστάσεις αναψυκτηρίου και εστίασης** για εξυπηρέτηση τόσο των εργαζομένων στο Τεχνολογικό Πάρκο όσο και των χρηστών του Κοινόχρηστου Χώρου Υπερτοπικής Κλίμακας.

Σημειώνεται ότι σε όλο το μήκος στο βόρειο τμήμα του ακινήτου και σε απόσταση 30 μ. από τη γραμμή αιγιαλού προτείνεται ελεύθερος κοινόχρηστος χώρος για τη δημιουργία περιπατητικών & ποδηλατικών διαδρομών καθώς και χώρων πρασίνου. Επισημαίνεται ότι η δόμηση στο βόρειο τμήμα του ακινήτου προτείνεται να αναπτυχθεί σε απόσταση τουλάχιστον 50 μ. από τη γραμμή αιγιαλού.

Συνοψίζοντας, με το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο, η περιοχή επέμβασης οργανώνεται σε μια ενιαία Πολεοδομική Ενότητα με Μέσο Συντελεστή Δόμησης 0,45. Η εξειδίκευση των ανωτέρω περιγραφεισών γενικών χρήσεων με τις αντίστοιχες ειδικές θα αποτυπωθεί στα οικοδομικά τετράγωνα που θα οργανωθούν με το **Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής**. Ορίζεται πάντως ως ελάχιστο ποσοστό κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων 25% επί της συνολικής έκτασης.

Επίσης, σύμφωνα με την Απόφαση Έγκρισης της Γεωλογικής Μελέτης – 9357/17/12-09-2018 *Απόφαση του Τμήματος Περιβαλλοντικού & Χωρικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού της ΑΔΜΘ* – το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής παρέμβασης ορίζεται, όπως προαναφέρθηκε, ως περιοχή με **Απαγόρευση Δόμησης ΑπΔ2 (προσωρινά)**. Για την άρση της απαγόρευσης επιβάλλεται η εκτέλεση των απαραίτητων έργων αποστράγγισης και έργων αποτροπής μελλοντικών συγκεντρώσεων υδάτων με διαμορφώσεις και επιχώσεις των χαμηλών τμημάτων με κατάλληλα κοκκώδη υλικά, κατάλληλα συμπυκνωμένα και με τελικές υψομετρικές στάθμες και μορφολογικές κλίσεις.

Έτσι, στο πλαίσιο του ΕΠΣ, ήδη από την αρχική φάση, εκπονήθηκαν οι εξής μελέτες:

- Γεωτεχνική **Έρευνα – Μελέτη** με σκοπό τη διερεύνηση και των προσδιορισμό των συνθηκών υπεδάφους καθώς και τη μέτρηση των φυσικών και μηχανικών χαρακτηριστικών στην περιοχή επέμβασης
- **Προμελέτη** Υδραυλικής Αντιπλημμυρικής Προστασίας με σκοπό τους υδρολογικούς και υδραυλικούς υπολογισμούς για την αντιπλημμυρική θωράκιση της περιοχής επέμβασης.

Σύμφωνα με την ενότητα 4.1 της ΣΜΠΕ, η προγραμματιζόμενη παρέμβαση αναμένεται να έχει διπλά οφέλη, αφενός αναδεικνύοντας την περιοχή σε βασικό πόλο ανάπτυξης ερευνητικού έργου και καινοτόμων παραγωγικών δραστηριοτήτων, υπερτοπικής εμβέλειας και αφετέρου αποτελώντας παράγοντα «ενίσχυσης της αναπτυξιακής δυναμικής του Δήμου Θερμαϊκού», λειτουργώντας, μεταξύ άλλων, ως μοχλός για την επίτευξη της ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού της περιοχής και «δίνοντας τέλος σε μια μακρόχρονη περίοδο κατά την οποία η ευρύτερη εξωαστική ζώνη ανατολικά του οικισμού παρέμενε εγκαταλελειμμένη και υποβαθμισμένη». Επίσης, σύμφωνα με την ίδια ενότητα, σε χωρικό επίπεδο, η θέση και προβλεπόμενη χρήση της περιοχής επέμβασης επιτρέπουν την «κατάργηση της παράκτιας χωρικής ασυνέχειας μέσω της λειτουργικής ενσωμάτωσης μιας έως σήμερα υποβαθμισμένης και εγκαταλελειμμένης χέρσας έκτασης στο συνολικό παράκτιο μέτωπο της μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης, την εύρυθμη συνέργεια με την όμορη περιοχή κατοικίας της Περαίας, την ορθολογική συνύπαρξη με τις θεσμοθετημένες χρήσεις του σχεδιασμού της περιοχής, όταν ολοκληρωθούν» κ.α. Από τα παραπάνω γίνεται προφανής η διαχρονική θεώρηση, από την κοινή γνώμη, μιας αδόμητης, υγροτοπικής περιοχής, την οποία η Πολιτεία απέτυχε να θωρακίσει και να προστατέψει επί σειρά ετών από τις ανθρωπογενείς πιέσεις, μέσω των κατάλληλων νομοθετικών ρυθμιστικών παρεμβάσεων, ως στοιχείου «εγκατάλειψης», «υποβάθμισης» και «χωρικής ασυνέχειας».

Η Μητροπολιτική Επιτροπή Θεσσαλονίκης, με την υπ' αριθμ. 103/22.11.2021 Απόφασή της, γνωμοδότησε θετικά για την ΣΜΠΕ του έργου, η οποία, ωστόσο, επανυποβάλλεται διά του παρόντος, με το

απαραίτητο συνοδευτικό τεύχος της Τεχνικής Έκθεσης Καταγραφής των Οικολογικών Χαρακτηριστικών και των περιβαλλοντικών δεικτών για τον υγρότοπο «Παράκτιο Έλος Περαίας» με κωδικό EL52208200, σε συνέχεια της με αριθ. 151/2022 (20.10.2022) Γνωμοδότησης του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, σύμφωνα με την οποία, λόγω παρουσίας του χαρακτηρισμένου από το ΕΚΒΥ υγροτόπου στην περιοχή, οι επιπτώσεις από την υλοποίηση του εν λόγω έργου στη χλωρίδα, πανίδα και βιοποικιλότητα ιδίως του υγροτόπου θα όφειλαν να εξεταστούν κατά τη διενέργεια Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης, το οποίο δεν είχε τηρηθεί κατά την αρχική υποβολή της Μελέτης του Ε.Π.Σ..

Σύμφωνα με την υποβληθείσα Τεχνική Έκθεση για την καταγραφή των οικολογικών χαρακτηριστικών του «Παράκτιου Έλους Περαίας», ως προς τις επιδράσεις της προτεινόμενης παρέμβασης σε αυτό προκύπτουν τα ακόλουθα συμπεράσματα:

“1. Η Περιοχή Μελέτης έχει υποστεί σημαντική υποβάθμιση από τα μέσα του προηγούμενου αιώνα ως σήμερα, ακολουθώντας τη μοίρα των παράκτιων υγροτόπων των εκβολών Ανθεμούντα.

2. Το σύστημα αποτελεί σήμερα ένα ιδιαίτερος τροποποιημένο παράκτιο υδρογεωμορφολογικό στοιχείο της Λεκάνης απορροής του Ανθεμούντα με εμφανή χαρακτηριστικά σταδιακής υποβάθμισης με αποτέλεσμα ο βαθμός φυσικότητας του προϋπάρχοντος οικοσυστήματος να είναι πολύ μικρός.

3. Το σύστημα δεν είναι σε θέση να επιτελέσει σε ικανοποιητικό βαθμό κρίσιμες οικοσυστημικές λειτουργίες λόγω των έντονων τροποποιήσεων που έχει δεχθεί και σε συνδυασμό με τις ανθρωπογενείς παρεμβάσεις και χρήσεις γης στη λεκάνη απορροής του.

4. Σε όλα τα είδη άγριας πανίδας που έχουν καταγραφεί, συμπεριλαμβανομένης της ορνιθοπανίδας, οι ενδεχόμενες επιπτώσεις από την υλοποίηση του έργου είναι από αμελητέες ως χαμηλές.

5. Η περιοχή φιλοξενεί σήμερα ένα περιορισμένο αριθμό (εννιά) οικοτόπων (μεταξύ των οποίων εγκαταλελειμμένους αγρούς και λιβαδικές εκτάσεις) οι οποίοι έχουν ευρεία διάδοση στον Ελληνικό χώρο και κανείς από αυτούς δεν αποτελεί οικότοπο προτεραιότητας του Παραρτήματος Ι της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ.

Ειδικότερα σε ό,τι αφορά τη χλωρίδα, η υλοποίηση του προτεινόμενου έργου καθώς και η λειτουργία του θα προκαλέσει αμελητέες ως χαμηλές επιπτώσεις στους οικοτόπους και στη χλωρίδα της περιοχής. Συγκεκριμένα, δεν αναμένεται να προκληθούν:

- i) αλλαγή στην ποικιλία των ειδών (περιλαμβανομένων και δέντρων, θάμνων κ.λπ.)
- ii) μείωση αριθμού οποιωνδήποτε μοναδικών σπανίων ή υπό εξαφάνιση ειδών φυτών
- iii) εισαγωγή νέων ειδών φυτών σε κάποια περιοχή.

Σε ό,τι αφορά την πανίδα η υλοποίηση του προτεινόμενου έργου καθώς και η λειτουργία του αναμένεται να προκαλέσει αμελητέες ή χαμηλές επιπτώσεις στην πανίδα και την ορνιθοπανίδα της περιοχής. Συγκεκριμένα, δεν αναμένεται να προκληθούν:

- i) αλλαγή στην ποικιλία των ειδών ή στον αριθμό των ειδών ορνιθοπανίδας.
- ii) εισαγωγή νέων ειδών πανίδας σε κάποια περιοχή ή παρεμπόδιση της αποδημίας ή των μετακινήσεων των ζώων, διότι δεν προβλέπεται καμία ενέργεια ή παρεμπόδιση μετακίνησης ζωικών ειδών.
- iii) υποβάθμιση – χειροτέρευση του φυσικού περιβάλλοντος των υπαρχόντων αγρίων ζώων, πέρα από την απώλεια ενδιαίτηματος, διότι οι εγκαταστάσεις έχουν σχεδιαστεί και λειτουργούν με σωστή περιβαλλοντική διαχείριση, στο πλαίσιο της θεωρίας της Αειφόρου Ανάπτυξης.
- iv) Επίσης, δεν αναμένεται, να προκληθούν κίνδυνοι για την βιοποικιλότητα που προκύπτουν όταν ένας ειδικός τύπος ενδιαίτηματος (σπάνιο, ενδημικό ή υποστηρικτικό ενός απειλούμενου είδους ή ενδιαίτημα-κλειδί που υποστηρίζει την ζωή της ευρύτερης περιοχής) υποβαθμίζεται έντονα σε μεγάλες χωρικές κλίμακες ή όταν πληθυσμοί ειδών κ-επιλογής (δηλαδή μεγάλωσυμα είδη με μικρούς ρυθμούς αναπαραγωγής) μειώνονται κάτω από το κρίσιμο όριο βιωσιμότητας.

Οι διαφοροποιήσεις που παρατηρούνται στην αξιολόγηση των επιπτώσεων μεταξύ των τριών Ζωνών δεν είναι σημαντικές ως προς τις θετικές επιπτώσεις. Αρνητικές επιπτώσεις διαπιστώνονται για τις Ζώνη 1 σε δύο κριτήρια (εδαφικές συνθήκες, επάρκεια ύδατος) και για τη Ζώνη 2 (εδαφικές συνθήκες) που ωστόσο θεωρούνται αναστρέψιμες. Στη Ζώνη Γ δεν διαπιστώνονται αρνητικές επιπτώσεις.

Για σημαντικές μεταβολές που ενδεχομένως προκύψουν για ορισμένους περιβαλλοντικούς παράγοντες, θεωρείται σκόπιμο να διερευνηθούν με μεγαλύτερη λεπτομέρεια κατά την εκπόνηση της ΜΠΕ του έργου.”

ΑΠΟΦΕΙΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΚΟΙΝΟΥ ΠΟΥ ΛΗΦΘΗΚΑΝ ΥΠΟΨΗ

Κανένας πολίτης ή νομικό πρόσωπο δεν κατέθεσε προτάσεις ή αντιρρήσεις στην υπηρεσία μας.

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Η διάρθρωση και το περιεχόμενο της Μελέτης είναι σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Παραρτήματος ΙΙΙ του άρθ. 11 της 1ης σχετικής. Επιπρόσθετα, η Τεχνική Έκθεση για την Καταγραφή των Οικολογικών Χαρακτηριστικών και Περιβαλλοντικών Δεικτών για το Παράκτιο Έλος Περαίας είναι πλήρης περιεχομένου, με

σαφείς αναφορές και φωτογραφική τεκμηρίωση της έρευνας πεδίου, που πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας ανάθεσης και διεξοδική αναφορά σε ενημερωμένη βιβλιογραφία.

Όπως αναφέρεται στη ΣΜΠΕ, σύμφωνα με πρόσφατα σχετικά δεδομένα του Ελληνικού Κέντρου Βιοτόπων Υγροτόπων (EKBY) στο πλαίσιο του διακρατικού έργου Wet Main Areas INTERREG BalkanMed (<http://repository.biodiversity-info.gr/handle/1340/2043>) στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής που καταγράφεται ως «Παράκτιο Έλος Περαίας» (κωδ. EL52208200) κυριαρχούν αλοφυτική βλάστηση και υγροί λειμώνες. Σύμφωνα με δειγματοληψίες που διενεργήθηκαν στο πλαίσιο του έργου του ΥΠΕΝ «Εποπτεία & Αξιολόγηση της Κατάστασης Διατήρησης τύπων οικοτόπων κοινοτικού ενδιαφέροντος στην Ελλάδα (Εποπτεία 2014-2015)», στην περιοχή απαντούν οι τύποι οικοτόπων: Μεσογειακά αλίπεδα (1410) και Μεσογειακές και θερμοατλαντικές αλόφιλες λόχμες (1420) (Evaluators: Tsiropidis I., Karadimou E., 07/06/2015).

Επίσης, το ακίνητο αποτελεί χώρο όπου εκβάλλουν τρία ρέματα, οι παροχές των οποίων “σβήνουν” ανάντη του οικοπέδου. Ταυτόχρονα, οι σχεδόν μηδενικές κλίσεις και οι χαμηλές του στάθμες επιτρέπουν τη θαλάσσια διείδση αλλά και την επιφανειακή παραμονή των απορροών από τα ανάντη, που δεν βρίσκουν διέξοδο στη θάλασσα. Με βάση τα παραπάνω, η επιφάνεια του ακινήτου αποτέλεσε στο παρελθόν φυσικό χώρο “εκτόνωσης” πλημμυρικών φαινομένων από στεριά και θάλασσα, λειτουργία η οποία έχει εκφυλιστεί τα τελευταία χρόνια, λόγω μη σωστά μελετημένων αποστραγγιστικών έργων.

Με βάση τα στοιχεία που παρατίθενται στην Τεχνική Έκθεση, προκύπτει ότι οι σοβαρές παρεμβάσεις που οδήγησαν σε συνολικές αλλαγές της υδρολογίας της ευρύτερης περιοχής, συνέβησαν κυρίως με τις τάφρους αποστράγγισης και την εκτροπή του Ανθεμούντα την περίοδο ως το 1958. Σε ό,τι αφορά στη μερική αποξήρανση της ζώνης των εκβολών, σε συνάρτηση με την χρήση και κατασκευή του χώρου του αεροδρομίου, αυτή έλαβε χώρα από το 1938 και μετά, με βαθμιαίες επεκτάσεις έως και το 2019. Η δημιουργία και επέκταση του αερολιμένα Θεσσαλονίκης αποτέλεσε πολύ σημαντική παρέμβαση για την ευρύτερη περιοχή, που άμεσα και έμμεσα επηρεάζει και σήμερα τα οικοσυστήματα της περιοχής μελέτης. Σε ό,τι αφορά στην περιοχή μελέτης, από το 1945 και μετά υπήρξε σειρά μεγάλων και μικρότερων παρεμβάσεων, που έχουν επηρεάσει και υποβαθμίσει σε σημαντικό βαθμό την κατάσταση των οικοσυστημάτων του. Το επίπεδο στο οποίο επιτελούνται σήμερα οι οικοσυστημικές λειτουργίες του υγροτόπου (εμπλουτισμός υδροφορέων, τροποποίηση πλημμυρικών φαινομένων, αποθήκευση νερού, παγίδευση ιζημάτων και τοξικών ουσιών, μετασχηματισμός θρεπτικών και στήριξη τροφικών πλεγμάτων) αναλύεται διεξοδικά και χαρακτηρίζεται από χαμηλό έως μέτριο για το σύνολο των λειτουργιών. Οι οικοτόποι που καταγράφηκαν στην περιοχή μελέτης περιλαμβάνονται στον Πίνακα 2 της Τεχνικής Έκθεσης Καταγραφής (σελ. 26). Σύμφωνα με την Έκθεση, οι αμμόδεις παραλίες, τα λιβάδια, οι λευκές θίνες και οι καλαμιώνες δεν επηρεάζονται άμεσα από την δόμηση που προβλέπεται στο Σχέδιο, καθώς οι παρεμβάσεις προβλέπονται σε εκτάσεις που καλύπτονται σήμερα από αλμυρόβαλτους, αλίπεδα με βούρλα, και λόχμες με αρμυρίκια, οι οποίες όμως βρίσκονται κυρίως κατά μήκος εγκαταλελειμμένων οδών. Κανένας από αυτούς δεν αποτελεί οικότοπο προτεραιότητας του Παραρτήματος Ι της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ. Επίσης, η Τεχνική Έκθεση καταλήγει ότι κατά την κατασκευή του έργου η δέουσα εκτίμηση επιπτώσεων σημαντικότητας είναι αμελητέα για τα 144 από τα 200 είδη ορνιθοπανίδας, άρα δεν υπάρχει λόγος ανησυχίας για την κατάσταση διατήρησής τους, ενώ για τα υπόλοιπα 56 είδη είναι χαμηλή και δεν εμφανίζονται ανησυχητικές επιπτώσεις στην κατάσταση διατήρησης των ειδών, ωστόσο είναι προτιμότερο να υπάρχει μέριμνα για την ελαχιστοποίησή τους με την εφαρμογή αντισταθμιστικών μέτρων. Κατά τη λειτουργία του έργου η δέουσα εκτίμηση επιπτώσεων σημαντικότητας είναι αμελητέα για τα 60 από τα 200 είδη, άρα δεν υπάρχει λόγος ανησυχίας για την κατάσταση διατήρησής τους, ενώ για τα υπόλοιπα 140 είδη είναι χαμηλή και δεν εμφανίζονται ανησυχητικές επιπτώσεις στην κατάσταση διατήρησης των ειδών, ωστόσο είναι προτιμότερο να υπάρχει μέριμνα για την ελαχιστοποίησή τους με την εφαρμογή αντισταθμιστικών μέτρων. Για κανένα είδος ορνιθοπανίδας η δέουσα εκτίμηση επιπτώσεων σημαντικότητας δεν ήταν μέτρια, ώστε να χρειάζεται η μετάβασή της σε χαμηλότερο επίπεδο σημαντικότητας μέσω της εφαρμογής κατάλληλων μέτρων ή υψηλή, που να υποδεικνύει την ανάγκη για λήψη δραστικότερων μέτρων αντιμετώπισης, καθώς αναμένεται η εμφάνιση σημαντικών επιπτώσεων στον πληθυσμό του είδους. Επιπρόσθετα, η δέουσα εκτίμηση επιπτώσεων από την κατασκευή και λειτουργία του έργου για την κατάσταση διατήρησης του πράσινου φρύνου και του νερόφιδου (αμφίβια – ερπετά) κρίνεται αμελητέα και για τον πηλοβάτη (είδος βατράχου) χαμηλή, ενώ για τον λαγόγυρο (*Spermophilus citellus*), που είναι είδος εδαφόβιου σκίουρου, το οποίο θεωρείται τρωτό κατά IUCN, θεωρείται χαμηλή, καθώς στην περιοχή χωροθέτησης του έργου, σύμφωνα με πρόσφατη επιστημονική δημοσίευση (Rammou et al., 2021) δεν καταγράφονται αποικίες του είδους, ενώ νότια και δυτικά του έργου αποτυπώνονται ανενεργές αποικίες. Μάλιστα, από εντατική έρευνα πεδίου εντός του γηπέδου χωροθέτησης του έργου κατά την εκπόνηση της μελέτης, δεν ανευρέθησαν λαγούμια που να φέρουν το χαρακτηριστικό σφράγισμα των εισόδων, το οποίο καταδεικνύει ότι στο εσωτερικό τους φιλοξενούν άτομα σε χειμερία νάρκη. Φυσικά δεν ήταν δυνατή η διερεύνηση σε σημεία του έργου που την δεδομένη περίοδο (Ιανουάριος – Φεβρουάριος 2023) κατακλύζονται από περιοδικά εμφανιζόμενα ύδατα.

Επ’ αυτών η Υπηρεσία διατυπώνει τις κάτωθι επιφυλάξεις:

Σύμφωνα με την Έκθεση, τα κριτήρια που εξετάστηκαν για την εκτίμηση των επιπτώσεων του Σχεδίου σε κάθε αναφερόμενο είδος ορνιθοπανίδας σταθμίστηκαν ισοβαρώς, επομένως ο κίνδυνος από τη μείωση ή απώλεια ενδιατημάτων, που εκτιμήθηκε ως υψηλός για αρκετά από τα είδη, “αποσβέστηκε” μέσω συμψηφισμού με τα υπόλοιπα κριτήρια, ενώ δεν είναι σαφές γιατί ο κίνδυνος εκτοπισμού λόγω όχλησης, που είναι σίγουρα υπαρκτός για ορισμένα από τα είδη εξαιτίας περιορισμού του υγροτοπικού χαρακτήρα της <http://www.pkm.gov.gr>

έκτασης αλλά και της αυξημένης ανθρωπίνης παρουσίας, χαρακτηρίζεται ως επί το πλείστον χαμηλός, έως μέτριος για δύο μόνο είδη. Η μελέτη καταλήγει, μεταξύ άλλων, ότι δεν αναμένεται να προκληθεί αλλαγή στην ποικιλία των ειδών ή στον αριθμό των ειδών ορνιθοπανίδας, το οποίο δεν είναι, κατά την κρίση μας, σθεναρά τεκμηριωμένο, δεδομένης της αλλαγής του χαρακτήρα της έκτασης.

Τέλος, προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν, σύμφωνα με την Τεχνική Έκθεση, οι αμελητέες περιβαλλοντικές επιπτώσεις, προτείνονται οι ακόλουθες συνοδές δράσεις:

- Εκπόνηση αναλυτικού **σχεδίου οριοθέτησης λειτουργικών ζωνών αποκατάστασης στην ευρύτερη περιοχή μελέτης** που θα βασίζεται σε σχετική εκτίμηση των οικολογικών απαιτήσεων και της φέρουσας ικανότητας του οικοσυστήματος όπως αυτή προσδιορίζεται σήμερα από τις τρέχουσες συνθήκες, τις υφιστάμενες χρήσεις γης και τη διαθεσιμότητα των φυσικών πόρων.
- Εκπόνηση **σχεδίου αναπροσαρμοσμένης διαχείρισης** και περιβαλλοντικής ανάδειξης που θα είναι συμβατό με τις προσδοκίες των κατοίκων και φορέων της ευρύτερης περιοχής, ως προς την παροχή ευκαιριών ήπιας αναψυχής και περιβαλλοντικής ενημέρωσης και εκπαίδευσης.
- Εκπόνηση προγράμματος **περιβαλλοντικής παρακολούθησης** βιοτικών και αβιοτικών παραμέτρων οικοσυστημικής υγείας και λειτουργίας με στοχευμένους δείκτες εκροών και αποτελέσματος. Για το βιολογικό περιβάλλον προτείνεται ο δείκτης βιοποικιλότητας για τον οποίο πραγματοποιείται παρακολούθηση, καταγραφή και αξιολόγηση της κατάστασης διατήρησης ειδών και οικοτόπων στο πλαίσιο εφαρμογής των κοινοτικών οδηγιών 92/43 και 2007/147.
- Υιοθέτηση και εφαρμογή Λύσεων Βασισμένων στη Φύση για τη στοχευμένη δημιουργία και αποκατάσταση υγροτοπικών λειτουργιών ενίσχυσης τροφικών πλεγμάτων καθώς και την πρόληψη της υποβάθμισης της περιοχής από παρακείμενες ανθρωπογενείς δραστηριότητες στη λεκάνη απορροής (π.χ. έλεγχο σημειακής και μη σημειακής ρύπανσης).
- Δράσεις αντισταθμιστικής ενίσχυσης ενδιαιτημάτων ορνιθοπανίδας στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, ανατολικά του έργου.
- Δράσεις διατήρησης και προστασίας λαγόγυρου. Στην περίπτωση που εντοπιστεί ενεργή αποικία λαγόγυρου την άνοιξη, κατά την υλοποίηση του προγράμματος παρακολούθησης, όταν θα ξεκινήσει η δραστηριότητα του είδους, μετά τη χειμερία νάρκη, τόσο εντός της χωροθέτησης του έργου, όσο και εκτός αυτής σε θέση που συμπίπτει με τη ζώνη επιρροής του, με μέριμνα και δαπάνες των επενδυτών θα γίνουν όλες οι απαραίτητες νομικές και επιστημονικές ενέργειες για τη σύλληψη και μεταφορά των συγκεκριμένων σπερμόφιλων σε κατάλληλες περιοχές υποδοχής. Για τη διαχείριση του είδους πραγματοποιείται το έργο «Μελέτη Σκοπιμότητας Για Την Διαχείριση Του Πληθυσμού Του Λαγόγυρου – Προτάσεις Για Διαχειριστικές Δράσεις» από τη Μ.Δ. Προστατευόμενων Περιοχών Κεντρικής Μακεδονίας στην οποία καταδεικνύεται η αναγκαιότητα επανεισαγωγής λαγόγυρου σε αποικίες της Βόλβης – Κορώνειας που έχουν καταρρεύσει από την ευρύτερη περιοχή του Αξιού – Θερμαϊκού, διότι τα άτομα των εν λόγω περιοχών ανήκουν στον ίδιο υποπληθυσμό.
- Πρόβλεψη δράσεων και παρεμβάσεων για τη διατήρηση των αμμοθινών στο παραλιακό μέτωπο και σε ζώνη 50 μέτρων από την ακτή σε κοινόχρηστη περιοχή.
- Παρεμβάσεις ενίσχυσης υγροτοπικών χαρακτηριστικών κεντρικής στραγγιστικής τάφρου για την δημιουργία αντισταθμιστικών ενδιαιτημάτων, έλεγχο της ρύπανσης και ρύθμιση του ισοζυγίου αλμυρού-γλυκού νερού με θαλάσσια διασύνδεση προκειμένου να διατηρηθούν οι οικότοποι αλοφιλικού χαρακτήρα και οι ανοικτές εκτάσεις νερού, στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.

Καταλήγοντας η υπηρεσία στη γνωμοδότησή της, τα συμπεράσματα στα οποία καταλήγουν τόσο η Τεχνική Έκθεση, όσο και η ΣΜΠΕ, σχετίζονται με τις εξής παραδοχές:

1. Το ακίνητο με αριθμό διανομής 1160 αγροκτήματος Περαίας έχει παραχωρηθεί κατά κυριότητα από το ΤΑΙΠΕΔ στην «Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας» με αποκλειστικό σκοπό την ίδρυση και ανάπτυξη ειδικού τύπου Επιχειρηματικού Πάρκου (Τεχνόπολις- Τεχνολογικό Πάρκο) του άρθρου 52 του ν. 3982/2011

2. Η περιοχή επέμβασης καταλαμβάνει το κεντρικό και μεγαλύτερο τμήμα της θεσμοθετημένης Ζώνης Αναπτυξιακών Δραστηριοτήτων ΖΑΔ-1 (ΓΠΣ Δήμου Θερμαϊκού) όπου επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:

- Τουρισμού – Αναψυχής, με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο ΓΠΣ Δήμου Θερμαϊκού,
- Υπερτοπικού πόλου Κεντρικών Λειτουργιών με τις ίδιες προϋποθέσεις,
- Υπερτοπικού Θεματικού Πάρκου Πρασίνου – Πολιτισμού – Αναψυχής
- Εγκαταστάσεων Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης Πανεπιστημίου “Μακεδονία”
- Αθλητικών Εγκαταστάσεων,

ενώ στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής, νότια του ακινήτου, είναι θεσμοθετημένες βάσει Γ.Π.Σ. η περιοχή επέκτασης Α΄ κατοικίας της Πολεοδομικής Ενότητας Π.Ε.1 του οικισμού Περαίας και η Ζώνη Ε.Μ.Ο. 1, για τη χωροθέτηση μη οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων.

3. Η σύνδεση με την Επ.Ο. 27 Θεσσαλονίκης – Μηχανιώνας θα γίνεται από τη διάνοξη υφιστάμενου δρόμου με ΚΑΕΚ 19100ΕΚ00005, 19100ΕΚ00004, 19100ΕΚ00003, 19100ΕΚ00014 ιδιοκτησίας του Δήμου Θέρμης και, διαμέσω του αγροτεμαχίου με ΚΑΕΚ 19094190194, ιδιοκτησίας του Δήμου Θερμαϊκού, θα συνδεθεί με το σημείο εισόδου στο νότιο τμήμα του ακινήτου και την προέκταση της οδού Ανθέων του οικισμού της

Περαίας. Επιπλέον προτείνεται στα πλαίσια της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής ΖΑΔ ο δρόμος αυτός να διανοιχθεί έως τις εγκαταστάσεις του ΚΑΠΠΑ και της Ναυπηγοεπισκευαστικής Ζώνης, η μετεγκατάσταση της οποίας στο γειτονικό "Παράκτιο Έλος Μίκρας" προκρίθηκε ως πολιτική επιλογή της Περιφέρειας, κατά τον σχεδιασμό του Παραλιακού Μετώπου Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης.

Υπό το πρίσμα των ανωτέρω παραδοχών, μπορεί να προταθεί με πολιτικούς, οικονομικούς, κοινωνικούς και πολεοδομικούς, εν μέρει, όρους η εγκατάσταση του Τεχνολογικού Πάρκου 4ης γενιάς στην εν λόγω περιοχή, για την οποία ισχύουν όσα είχε προαναφέρει η Υπηρεσία μας στην υπ' αρ. 618273(14268)/17-11-2021 εισήγησή της προς τη Μητροπολιτική Επιτροπή.

Υπό το πρίσμα του προστατευτέου χαρακτήρα της περιοχής, ωστόσο, θα πρέπει να γίνει κατανοητό ότι η εγκατάσταση αυτή θα έχει ουσιαστικά ως αποτέλεσμα την αλλαγή του χαρακτήρα της περιοχής από υγρότοπος με περιοδικά κατακλυζόμενες εκτάσεις και υγρούς λειμώνες, σε έναν χώρο αστικού πρασίνου, με δέσμευση υλοποίησης μίας έκτασης υψηλού πρασίνου περίπου 5% στο νότιο τμήμα του ακινήτου και την αντίστοιχη δημιουργία χώρου πρασίνου κατά μήκος της παραλίας, σε απόσταση έως και 30 μ. από τη γραμμή αιγιαλού. Από την περιγραφή του Σχεδίου προκύπτει ότι το συντριπτικό μέρος της δόμησης για την υλοποίηση του Τεχνολογικού Πάρκου θα ανεγερθεί στη θέση των τύπων οικοτόπων, οι οποίοι ορίζουν την υγροτοπική φύση της περιοχής (μεσογειακά αλίπεδα και αλοφιλικές λόχμες), με ταυτόχρονη υλοποίηση εκτεταμένων έργων αποστράγγισης, συντελώντας ουσιαστικά στην απαλοιφή του υγροτοπικού χαρακτήρα. Αυτό δε σημαίνει ότι, με την λήψη των προτεινόμενων αντισταθμιστικών μέτρων, δεν δύναται να επιτελούνται λειτουργίες αστικού πρασίνου στην περιοχή, με τα οφέλη που αυτό συνεπάγεται για την διατήρηση της χλωρίδας και μέρους της πανίδας, καθώς και για τον τοπικό πληθυσμό και τους εργαζόμενους, αλλάζοντας όμως οριστικά τον χαρακτήρα μιας περιοχής που αποτελεί ένα από τα τελευταία απομεινάρια των φυσικών οικοτόπων των εκβολών Ανθεμούνα. Παρ' ότι το συγκεκριμένο υδρογεωμορφολογικό στοιχείο χαρακτηρίζεται ως ιδιαίτερος τροποποιημένο, διατηρώντας ελάχιστα εκ των φυσικών του χαρακτηριστικών, όπως ορθά και τεκμηριωμένα αναφέρεται στην Τεχνική Έκθεση, θα ήταν προτιμότερη, ιδανικά, στο πλαίσιο αποκατάστασης μέρους, έστω, των λειτουργιών του υγροτόπου, η εγκατάσταση ηπιότερων χρήσεων και πολύ χαμηλότερων όρων δόμησης από αυτούς του τυπικού Επιχειρηματικού Πάρκου.

Ειδικότερα, οι χρήσεις γης που προτείνονται από το Ε.Π.Σ. για την έκταση του ακινήτου είναι:

- Τεχνόπολη-Τεχνολογικό Πάρκο (άρθρο 10 του Π.Δ. 59/2018) στο μεγαλύτερο τμήμα του ακινήτου στο οποίο περιλαμβάνονται οι συνοδευτικές εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης, καθώς και ο κοινόχρηστος χώρος για την εξυπηρέτηση αναγκών υπερτοπικής κλίμακας, ο οποίος θα οριστεί χωρικά με το ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμογής
- Τουρισμός - Αναψυχής (άρθρο 5 του Π.Δ. 59/2018) στο ΒΑ τμήμα του ακινήτου.
- Ελεύθερος Χώρος – Αστικό Πράσινο (άρθρο 7 του Π.Δ. 59/2018) κατά μήκος του βόρειου παράκτιου τμήματος του ακινήτου, σε απόσταση 30 μ. από την γραμμή αιγιαλού.

Λαμβάνοντας υπ' όψη τα παραπάνω αναφερόμενα σχετικά με την πολιτική και οικονομική σκοπιμότητα υλοποίησης του Τεχνολογικού Πάρκου, προτείνεται να επανεξεταστούν οι περιορισμοί δόμησης, διατηρώντας τον Μέσο συντελεστή όχι στο 0.45 αλλά το ανώτερο στο επίπεδο που προβλέπει το ΓΠΣ Δήμου Θερμαϊκού για την περιοχή επέκτασης Α' κατοικίας, το μέγιστο ύψος κτιρίων σε πολύ χαμηλότερο από αυτό των 32 μ., πλην των περιπτώσεων που για τεχνολογικούς λόγους απαιτείται.»

Κατόπιν ο λόγος δόθηκε στον κ. Χατζόπουλο Γεώργιο, μελετητή και συντάκτη της υπό συζήτηση Σ.Μ.Π.Ε. Ο κ. Χατζόπουλος κωδικοποίησε τα πιο σημαντικά στοιχεία της Σ.Μ.Π.Ε. και αναφέρθηκε στα σημεία για τα οποία δεν συμμερίζεται τις θέσεις της εισήγησης της υπηρεσίας. Ειδικότερα τόνισε πως η Τεχνική Έκθεση για την Καταγραφή των Οικολογικών Χαρακτηριστικών και Περιβαλλοντικών Δεικτών για το Παράκτιο Έλος Περαίας είναι πλήρης περιεχομένου, με σαφείς αναφορές και φωτογραφική τεκμηρίωση της έρευνας πεδίου και διεξοδική αναφορά σε ενημερωμένη βιβλιογραφία.

Η εν λόγω περιοχή δεν αποτελεί τμήμα προστατευόμενης περιοχής (Ζώνη Ειδικής Προστασίας, Ειδική Ζώνη Διατήρησης, Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά), πρόκειται για υδρογεωμορφολογικό στοιχείο που χαρακτηρίζεται ως ιδιαίτερος τροποποιημένο και βρίσκεται πλησίον του Αερολιμένα Μακεδονίας. Σύμφωνα δε με απόφαση του Διοικητή Πολιτικής Αεροπορίας δεν επιτρέπεται κανενός είδους επέμβαση που θα καταστήσει την περιοχή ελκυστική σε είδη της άγριας πανίδας προς αποφυγή προσκρούσεων αεροσκαφών, κυρίως, με άγρια πτηνά.

Εν συνεχεία ο λόγος δόθηκε και στον κ. Δ. Δούμα, πολεοδόμο – μελετητή της ειδικής πολεοδομικής μελέτης, ο οποίος εξέφρασε τη διαφωνία του α) για την πρόταση μείωσης του προτεινόμενου ΜΣΔ από τη μελέτη του ΕΠΣ σύμφωνα με τον αντίστοιχο που προβλέπεται από το ΓΠΣ Δήμου Θερμαϊκού γιατί ο προτεινόμενος είναι κατά πολύ μικρότερος από τον προβλεπόμενο που επικαλείται η εισήγηση, β) για το ύψος των κτιρίων, καθώς από τη μελέτη ΕΠΣ προτείνεται μέγιστο ύψος κτιρίων 20 μ. και όχι 32 μ. όπως επικαλείται εσφαλμένα η εισήγηση, γ) για τις αναφορές περί μεγέθους και ποσοστού έκτασης κοινόχρηστου πρασίνου, καθώς είναι λανθασμένες διότι συνολικά από την μελέτη του ΕΠΣ επιβάλλεται ποσοστό κοινόχρηστου χώρου

κατ' ελάχιστο 25%.

Ακολούθησαν ερωτήσεις από τους κ. Αγαθαγγελίδου Ανατολή και κ. Χρυσομάλλη Νικόλαο, τακτικά μέλη, στις οποίες απάντησε η εισηγήτρια. Οι ερωτήσεις και οι απαντήσεις είναι καταγεγραμμένες στο ηχητικό αρχείο της συνεδρίασης. Στο σημείο αυτό ζήτησε τον λόγο ο κ. Β. Καρακωστανόγλου, τακτικό μέλος, για μία σύντομη παρέμβαση.

Κατόπιν ζήτησαν τον λόγο τα μέλη για να τοποθετηθούν.

Ο κ. Ζέρβας Γεώργιος, Αντιπρόεδρος, και η κ. Αγαθαγγελίδου Ανατολή, τακτικό μέλος, δήλωσαν ότι θα καταψηφίσουν, όπως είχαν καταψηφίσει και την πρώτη φορά που συζητήθηκε το θέμα στη Μητροπολιτική Επιτροπή. Η αρνητική ψήφος δεν έχει να κάνει με το περιεχόμενο και την τεκμηρίωση της εισήγησης της υπηρεσίας, αλλά είναι καθαρά πολιτική θέση και θέση αρχής.

Ο κ. Αβραμόπουλος Σωτήριος, τακτικό μέλος, δήλωσε ότι θα καταψηφίσει, κατέθεσε και γραπτώς την τοποθέτησή του, η οποία έχει ως εξής: «Τοποθετηθήκαμε ολοκληρωμένα όταν συζητήσαμε το θέμα στην πρώτη φάση. Ορισμένες επισημάνσεις:

1. Όσον αφορά την παραχώρηση των 760 στρεμμάτων μιλάμε επί της ουσίας για ιδιωτικοποίηση μιας μεγάλης έκτασης γης με ευθύνη διαδοχικών κυβερνήσεων. Ταυτόχρονα μιλάμε για κρατική χρηματοδότηση ενός επί της ουσίας ιδιωτικού επιχειρηματικού πρότζεκτ. Η Τοπική Αυτοδιοίκηση, τα πανεπιστήμια και ερευνητικά κέντρα της περιοχής μπαίνουν μπροστά ως «βιτρίνα» σε ένα εταιρικό σχήμα στο οποίο τον αποφασιστικό λόγο θα τον έχει ο ΣΒΕ, ο ΣΕΒΕ και μεγάλες επιχειρήσεις.

2. Το ακίνητο που παραχωρείται στην ΕΑΝΕΠ για την εγκατάσταση του τεχνολογικού πάρκου έχει σημαντικά προβλήματα, από την άποψη της αντισεισμικής και αντιπλημμυρικής προστασίας τα οποία για να αντιμετωπιστούν απαιτείται επιπλέον χρηματοδότηση την οποία τελικά θα πληρώσουμε όλοι μας μέσω της φορολογίας.

3. Ο ισχυρισμός για τα πολλαπλά οφέλη της τοπικής κοινωνίας από τις επενδυτικές κινήσεις, ακόμα και όταν αυτές παρουσιάζονται με το μανδύα της καινοτομίας, θρυμματίζεται από την ίδια την πραγματικότητα. Η καπιταλιστική ανάπτυξη έχει ως προαπαιτούμενο γενικά την ένταση της εκμετάλλευσης των εργαζόμενων, τους χαμηλούς μισθούς, ωράρια λάστιχο κλπ αλλά και φοροαπαλλαγές, επιδοτήσεις, διευκολύνσεις όπως αυτή που συζητάμε και που τελικά τα φορτώνεται η μεγάλη κοινωνική πλειοψηφία. Έχει ως προαπαιτούμενο την ιεράρχηση έργων που στηρίζουν άμεσα ή έμμεσα την καπιταλιστική κερδοφορία εις βάρος άλλων απαραίτητων παρεμβάσεων.

4. Είναι σημαντικές οι παρατηρήσεις που κάνει η υπηρεσία

Ως «Λαϊκή Συσπείρωση» αγωνιζόμαστε με όλες μας τις δυνάμεις για την αύξηση της πενιχρής χρηματοδότησης της ερευνητικής δραστηριότητας των πανεπιστημίων και κρατικών ερευνητικών κέντρων και τον προσανατολισμό της έρευνας στην κάλυψη των κοινωνικών αναγκών.

Στηρίζουμε τις διεκδικήσεις για την κατοχύρωση σύγχρονων εργασιακών δικαιωμάτων για όλους τους εργαζόμενους και τους ερευνητές αλλά και τους επιστήμονες που εργάζονται στα τμήματα R&D των μεγάλων επιχειρήσεων και στα ερευνητικά κέντρα.

Ταυτόχρονα αγωνιζόμαστε για την ουσιαστική αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής με ανάπτυξη των απαραίτητων ολοκληρωμένων αντιπλημμυρικών έργων, την αναβάθμιση του απαραίτητου οδικού δικτύου, αλλά και υποδομές υγείας, παιδείας, πυροπροστασίας, την αξιοποίηση ελεύθερων χώρων κλπ.

Με βάση τα παραπάνω, βασικά λόγω της διαφωνίας μας στην άμεση και έμμεση χρηματοδότηση μεγάλων επιχειρήσεων που επιχειρείται μέσω του project αλλά και με τις επιμέρους κρίσιμες επισημάνσεις κατά τη γνώμη μας γύρω από τα ζητήματα των ελεύθερων χώρων και της δόμησης, της αντιπλημμυρικής και αντισεισμικής προστασίας, ψηφίζουμε κατά στην πρότασή σας.».

Ο κ. Γκανούλης Φίλιππος, τακτικό μέλος, δήλωσε ότι θα καταψηφίσει. Το 2021 στην αντίστοιχη συνεδρίαση για το θέμα η παράταξη που εκπροσωπεί είχε τοποθετηθεί με λευκό. Ωστόσο, τώρα τα δεδομένα έχουν αλλάξει. Η παράταξη συνεργάζεται με περιβαλλοντικές οργανώσεις της περιοχής. Ο υγρότοπος της περιοχής είναι πολύ σημαντικός και είναι εντελώς παράλογο που η πολιτεία έχει αφήσει απροστάτευτη την περιοχή αυτή. Σε μία εποχή κλιματικής αλλαγής είναι σημαντικό τέτοιες περιοχές να παραμείνουν υγρότοποι. Η βιοποικιλότητα είναι επίσης ένα θέμα που θα μας απασχολήσει έντονα τα επόμενα χρόνια. Πρέπει να σκεφτούμε εάν θέλουμε να τσιμεντοποιήσουμε ένα οικόπεδο που φιλοξενεί μια πλούσια ζωή σε αποδημητικά πουλιά και άλλα είδη. Είναι λάθος αυτή η επένδυση, είναι λάθος να γίνει αυτό το έργο σ' αυτή την περιοχή. Η Διοίκηση της Περιφέρειας πρέπει ν' ασχοληθεί σοβαρά με το ποιες περιοχές πρέπει να προστατευτούν πριν τις απωλέσουμε οριστικά. Για τους λόγους αυτούς η ψήφος είναι αρνητική, θα συνεχιστεί ο αγώνας σε συνεργασία με τις περιβαλλοντικές οργανώσεις της περιοχής και πιθανότατα να υπάρξει και νέα προσπάθεια προσφυγής κατά του συγκεκριμένου έργου.

Ο κ. Χρυσομάλλης Νικόλαος, τακτικό μέλος, δήλωσε ότι θα καταψηφίσει. Θεωρεί ότι το πρόβλημα ξεκινάει από την πολιτεία που δεν διαφύλαξε και δεν προστάτευσε αυτές τις περιοχές. Το υφιστάμενο ΓΠΣ ανοίγει τις πόρτες στους επιχειρηματίες. Καταψηφίζει γιατί θεωρεί ότι η συγκεκριμένη περιοχή πρέπει να παραμείνει προστατευόμενη.

Τα λοιπά μέλη του Σώματος δήλωσαν ότι θα ψηφίσουν θετικά.

Μετά την ολοκλήρωση της εισήγησης της κ. Ιορδανίδου, τις τοποθετήσεις των μελετητών, τις ερωτήσεις και 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. 3/2022 (ΑΔΑ: Ψ4ΚΙ7ΛΛ-ΦΛΔ) απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου Κεντρικής Μακεδονίας “περί εκλογής τακτικών και αναπληρωματικών μελών της Μητροπολιτικής Επιτροπής της Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης”, την με αρ. πρωτ. 13693/17-01-2022 απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης «περί επικύρωσης εκλογής τακτικών και αναπληρωματικών μελών Μητροπολιτικής Επιτροπής Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης», την αριθμ. 10/2022 (ΑΔΑ: 97ΛΠ7ΛΛ-ΙΒ4) απόφαση της Μητροπολιτικής Επιτροπής «περί εκλογής Προέδρου και Αντιπροέδρου Μητροπολιτικής Επιτροπής Μητροπολιτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης», την αριθμ. 15/2023 απόφαση της Μητροπολιτικής Επιτροπής “περί εκλογής νέου Προέδρου της Μητροπολιτικής Επιτροπής Μ.Ε.Θ. (ΑΔΑ: 9ΤΩ67ΛΛ-ΚΡΤ), 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.: 1034/22-05-2023 διαβιβαστικό έγγραφο του Γραφείου Αντιπεριφερειάρχη Μ.Ε.Θ. και την με αρ. πρωτ.: 254798 (5458)/22-05-2023 εισήγηση του Τμήματος Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας της Δ/σης Ανάπτυξης & Περιβάλλοντος Μ.Ε.Θ. που παρατέθηκε ανωτέρω

Γνωμοδοτεί κατά πλειοψηφία

(Οι κ. Ζέρβας Γεώργιος, κ. Αγαθαγγελίδου Ανατολή, κ. Αβραμόπουλος Σωτήριος, κ. Γκανούλης Φίλιππος και κ. Χρυσομάλλης Νικόλαος καταψήφισαν)

λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω αναφερόμενα και έχοντας ως δεδομένο ότι η προτεινόμενη θέση καταλαμβάνει τμήμα της θεσμοθετημένης Ζώνης Αναπτυξιακών Δραστηριοτήτων ΖΑΔ-1 βάσει του ΓΠΣ Δήμου Θερμαϊκού, ότι δεν έχει θεσμοθετηθεί από την Πολιτεία μέχρι σήμερα η προστασία της περιοχής ανάπτυξης του Τεχνολογικού Πάρκου ThessIntec και της ευρύτερης περιοχής του Έλους Περαιάς, καθώς και τα θέματα ασφαλείας πτήσεων του γεινιάζοντος Διεθνούς Αερολιμένα Θεσσαλονίκης, **γνωμοδοτεί θετικά** ως προς την εγκατάσταση του Τεχνολογικού Πάρκου 4ης γενιάς στην εν λόγω περιοχή, καθώς και ως προς τους όρους και περιορισμούς που προτείνονται από τη μελέτη του Ε.Π.Σ. και, ειδικότερα, τη διατήρηση του Μέσου Συντελεστή Δόμησης 0,45 και των μέγιστων υψών κτιρίων που προκύπτουν από γνωμοδότηση της αρμόδιας Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας.

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

Τα Μέλη

Χρήστος Μήτσας

(όπως αναφέρονται
ανωτέρω)