



**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 54

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. Κίκη 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.

ΘΕΜΑ 2º: «Γνωμοδότηση επί της Σ.Μ.Π.Ε. για το επικαιροποιημένο Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) “Camping Αγίας Τριάδας Θεσσαλονίκης”»

Ο Πρόεδρος της Μητροπολιτικής Επιτροπής ανακοίνωσε το 2ο θέμα ημερήσιας διάταξης «Γνωμοδότηση επί της Σ.Μ.Π.Ε. για το επικαιροποιημένο Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) “Camping Αγίας Τριάδας Θεσσαλονίκης”» και έθεσε υπόψη της επιτροπής το με αρ. πρωτ. 928/08-05-2023 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.: 35225 (702)/08-05-2023 εισήγηση του Τμήματος Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας της Δ/σης Ανάπτυξης & Περιβάλλοντος Μ.Ε.Θ., παρουσίασε συνοπτικά τα βασικά της σημεία και αναφέρθηκε στις παρατηρήσεις της υπηρεσίας επί της Σ.Μ.Π.Ε. για την οποία εισηγείται θετικά.

Ακολούθησαν ερωτήσεις από τους κ. Αγαθαγγελίδου Ανατολή, τακτικό μέλος και κ. Ζέρβα Γεώργιο, Αντιπρόεδρο, στις οποίες απάντησε η εισηγήτρια. Οι ερωτήσεις και οι απαντήσεις είναι καταγεγραμμένες στο ηχητικό αρχείο της συνεδρίασης.

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, κι αιτιολόγησαν την ψήφο τους λέγοντας ότι η αξιοποίηση δεν έχει σχέση με τα λαϊκά συμφέροντα, με το όφελος των κατοίκων και την προστασία του περιβάλλοντος της περιοχής. Η Σ.Μ.Π.Ε. στοχεύει στη δημιουργία μίας νέας επιχειρηματικής δραστηριότητας προς όφελος των πλουσίων. Εξυπηρετεί αμιγώς επιχειρηματικά συμφέροντα. Τέλος, έγινε αναφορά και σε αντιδράσεις κατοίκων της περιοχής στην εν λόγω επένδυση με σκοπό την προστασία του περιβάλλοντος, οι οποίες πρέπει να ληφθούν υπόψη.

Ο κ. Αβραμόπουλος Σωτήριος, τακτικό μέλος, δήλωσε ότι θα καταψηφίσει, κατέθεσε και γραπτώς την τοποθέτησή του, η οποία έχει ως εξής: «Είναι ένα θέμα που έχει απασχολήσει τους κατοίκους αλλά και ευρύτερα.

Οι παραλίες και τα κάμπινγκ σε Επανομή και Αγία Τριάδα, έχουν μεγάλη ιστορία, και συνδύαζαν τα χαρακτηριστικά του πρασίνου, του δημόσιου χώρου και του μοναδικού αιγιαλού και παραλίας. Αφού αφέθηκαν στη τύχη τους να ρημάζουν για χρόνια, στη συνέχεια αντιμετωπίστηκαν ως «φιλέτα» για επενδύσεις μεγάλων επιχειρηματικών ομίλων, σε αντίθεση με τις ανάγκες του λαού της περιοχής.

Για την κατάσταση αυτή, την ευθύνη έχουν οι κυβερνήσεις διαχρονικά, ενώ και οι δημοτικές αρχές έχουν σταθεί συνοδοιπόροι των κυβερνήσεων. Τέτοιες είναι οι ευθύνες της συγκυβέρνησης ΝΔ-ΠΑΣΟΚ και των άλλων συνοδοιπόρων, με το πρώτο ΕΣΧΑΔΑ, που άνοιγε το δρόμο για την τσιμεντοποίηση του κάμπινγκ της Αγίας Τριάδας, την ένταξή του στο ΤΑΙΠΕΔ και την πρώτη προσπάθεια παράδοσης συνέχεια σε επιχειρηματικά συμφέροντα, με τον πρώτο διαγωνισμό που ήταν άγονος.

Στη συνέχεια, η προηγούμενη κυβέρνηση του ΣΥΡΙΖΑ, όχι μόνο διατήρησε την υφιστάμενη κατάσταση, αλλά μέσω της ΕΤΑΔ και του ΤΑΙΠΕΔ, συνέχισε την πολύμορφη παράδοση παραλιών και ελεύθερων χώρων σε επιχειρηματικά συμφέροντα. Προετοίμασε το νομοθετικό πλαίσιο για χρήσεις γης και πολεοδομικό σχεδιασμό στα μέτρα των απαιτήσεων των κάθε λογής επενδυτών και επιχειρηματικών ομίλων, προχώρησε τις παραχωρήσεις σε ιδιώτες.

Η κυβέρνηση της ΝΔ, πήρε τη σκυτάλη από το ΣΥΡΙΖΑ, και κλιμάκωσε τις αρνητικές εξελίξεις, προωθώντας αποφασιστικά τους ίδιους σχεδιασμούς, μέρος των οποίων είναι η ΣΜΠΕ για το νέο ΕΣΧΑΔΑ και την εκ νέου προσπάθεια παραχώρησης του κάμπινγκ στο κεφάλαιο.

Το προτεινόμενο σχέδιο προβλέπει το χωρισμό σε ζώνες, την ένταξη επιπλέον εκτάσεων που αποτελούν κυρίως δασικές εκτάσεις. Στη Ζώνη I (Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό), 102 στρεμμάτων, προτείνεται να κατασκευαστούν πολυτελείς κατοικίες και μια μεγάλη ξενοδοχειακή μονάδα. Στη Ζώνη II: Τουρισμός – Αναψυχή προβλέπεται η ανέγερση κατοικιών, τουριστικών καταλυμάτων και εγκαταστάσεων, εμπορικά καταστήματα, κέντρα διασκέδασης, μέχρι και ελικοδρόμιο!

Το ΕΣΧΑΔΑ και η ΣΜΠΕ βρίσκονται σε απόλυτη συμφωνία με το γενικότερο σχεδιασμό για την ανάδειξη της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης σε εμπορικό και τουριστικό κέντρο για υψηλά

εισοδήματα, με υπηρεσίες και υποδομές απλησίαστες για το λαό. Αυτό αποτυπώνεται και στη ΣΜΠΕ, όπου αναφέρεται η συνάφεια με το ΕΠΣ του παραλιακού μετώπου Θεσσαλονίκης, σχέδιο που υποστηρίζει τη προσέλκυση επενδυτών.

Στο ίδιο μήκος κύματος, όπως και άλλα αντίστοιχα σχέδια, προβλέπει όρους δόμησης και χρήσεις γης κομμένες και ραμμένες στις απαιτήσεις των επιχειρηματικών ομίλων, προκειμένου οι επενδύσεις τους να αποβούν κερδοφόρες. Αυτό εξυπηρετεί η συνεπακόλουθη τσιμεντοποίηση του φυσικού περιβάλλοντος, οι νόμιμες κατά παρέκκλιση του ΝΟΚ προβλέψεις για το μέγιστο ύψος κτιρίων, που από 10 μέτρα με βάση το σχέδιο του 2013 φτάνουν τα 18!

Στην Ελλάδα της τουριστικής ανάπτυξης με ρεκόρ αφίξεων και κερδοφορίας για τους μεγάλους ξενοδοχειακούς ομίλους και τους tour operators, των νησιών-διεθνών προορισμών, οι εργαζόμενοι πρέπει να «κόβουν» από παντού για να πάνε μια κοντινή εκδρομή, ενώ οι εργαζόμενοι του κλάδου «στύβονται» κάθε μέρα για μισθούς πείνας και έχοντας κάθε χρόνο ραντεβού με την ανεργία.

Οι υποσχέσεις για την αναβάθμιση με πράσινο, του όποιου ελεύθερου χώρου μείνει είναι υποκρισία, αφενός επειδή δασικές εκτάσεις εντάσσονται στις εκτάσεις που θα παραχωρηθούν προς εκμετάλλευση, αφετέρου επειδή θα αποτελούν το προαύλιο των επενδύσεων και όχι πραγματικά ελεύθερους χώρους για αναψυχή.

Στο ίδιο τελικά αποτέλεσμα οδηγούν και προτάσεις για μια δήθεν φιλολαϊκή διαχείριση, με παραχώρηση της έκτασης στο Δήμο, ώστε αυτός να αναπτύξει επιχειρηματική δραστηριότητα στην ίδια κατεύθυνση ή/και να αποτελέσει το μεσάζοντα στην παράδοση του χώρου σε επιχειρηματίες. Υπάρχει για αυτό η σχετική εμπειρία από τις εξελίξεις του Μητροπολιτικού Πάρκου Παύλου Μελά.

Συνολικά αποτελούν παραμύθι οι εξαγγελίες ΤΑΙΠΕΔ, κυβέρνησης, διοικήσεων δήμων και περιφέρειας, για «ανάπτυξη» για όλους στη περιοχή, αν δοθεί το κάμπινγκ της Αγίας Τριάδας από το ΤΑΙΠΕΔ σε μεγάλα επιχειρηματικά συμφέροντα.

Ως «Λαϊκή Συσπείρωση» καταψηφίζουμε την προτεινόμενη μελέτη και έχουμε ξεκάθαρη θέση. Η περιοχή του κάμπινγκ να δοθεί στο Δήμο και να αναπλαστεί με χρηματοδότηση του κράτους, προσφέροντας αναβαθμισμένες υπηρεσίες στο λαό της περιοχής, με δωρεάν θεματικές δράσεις πολιτισμού και αθλητισμού. Καμιά ανταποδοτικότητα, χρηματοδότηση της ΤΔ από τον προϋπολογισμό στο ύψος των αναγκών με ταυτόχρονη φορολόγηση του κεφαλαίου.

Ανοιχτή πρόσβαση του λαού στη θάλασσα, χωρίς τσιμεντοποίηση της περιοχής, επειδή έτσι απαιτεί η κερδοφορία των επενδυτών. Ήπια διασύνδεση της περιοχής για τη διευκόλυνση της πρόσβασης του λαού στην παραλία.

Καλούμε το λαό της περιοχής να πετάξει στα σκουπίδια τον απαράδεκτο εκβιασμό, ότι αν δεν μπει ιδιώτης ή αν δε λειτουργήσει με συγκεκριμένα κριτήρια καπιταλιστικής κερδοφορίας ο χώρος, θα παραμείνει η απαράδεκτη σημερινή κατάσταση. Να αγωνιστεί ενάντια σε αυτά τα σχέδια, όπως γίνεται στην Καλαμαριά, αλλά και συνολικά για την επίλυση και άλλων σημαντικών ζητημάτων όπως η υδροδότηση, τα παλιά σχολικά κτίρια, το κακό οδικό δίκτυο, ζητήματα που δε συγκινούν κυβερνήσεις και επενδυτές αν δε συνδέονται άμεσα με την κερδοφορία.

Η αξιοποίηση συνολικά του παραλιακού μετώπου προς όφελος του λαού προϋποθέτει ριζικά διαφορετικό δρόμο ανάπτυξης, έτσι ώστε στο επίκεντρο να μπουν οι ανάγκες των πολλών και όχι τα κέρδη των λίγων, έτσι ώστε να σταματήσει η γη να είναι εμπόρευμα και ολόκληρες περιοχές ή να υποαξιοποιούνται και να παρακμάζουν ή να προχωράν αναπλάσεις με τους όρους των επενδυτών.».

Ο κ. Γκανούλης Φίλιππος, τακτικό μέλος, δήλωσε ότι θα καταψηφίσει. Ανέφερε ότι η παράταξη που εκπροσωπεί έχει συνεργαστεί με τους κατοίκους της περιοχής κι έχουν γίνει κάποιες κινήσεις. Ωστόσο, κατά τη γνώμη του, οι κάτοικοι δεν έχουν κατανοήσει τι ακριβώς θα συμβεί στην περιοχή τους. Επίσης, θεωρεί ότι, με οικονομικούς όρους, η ανάπτυξη που προωθείται δεν θα είναι βιώσιμη σε βάθος χρόνου. Δεν είναι κατά της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, συμφωνεί με την αξιοποίηση από το ΤΑΙΠΕΔ, αλλά με πιο ήπιο τρόπο, με βιώσιμους όρους και προστατεύοντας το περιβάλλον της περιοχής.

Ο κ. Χρυσομάλλης Νικόλαος, τακτικό μέλος, δήλωσε ότι θα καταψηφίσει. Σχολίασε ότι το camping της Αγίας Τριάδας εγκαταλείφθηκε από την πολιτεία και τώρα έρχεται το ΤΑΙΠΕΔ να το αξιοποιήσει κατασκευάζοντας παραθεριστικές κατοικίες για ολίγους. Το ιδανικό σενάριο θα ήταν ο εκσυγχρονισμός του camping και η δημιουργία χώρων αναψυχής και όχι η τσιμεντοποίηση της περιοχής ως αποτέλεσμα της προτεινόμενης αξιοποίησης.

Τα λοιπά μέλη του Σώματος δήλωσαν ότι θα ψηφίσουν θετικά.

Μετά την ολοκλήρωση της εισήγησης της κ. Ιορδανίδου, 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.: 928/08-05-2023 διαβιβαστικό έγγραφο του Γραφείου Αντιπεριφερειάρχη Μ.Ε.Θ. και την με αρ. πρωτ.: 35225 (702)/08-05-2023 εισήγηση του Τμήματος Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας της Δ/σης Ανάπτυξης & Περιβάλλοντος Μ.Ε.Θ.,

Γνωμοδοτεί κατά πλειοψηφία

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

Θετικά επί της Σ.Μ.Π.Ε. για το επικαιροποιημένο Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) “Camping Αγίας Τριάδας Θεσσαλονίκης” σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις της Σ.Μ.Π.Ε. και τις παρατηρήσεις της εισήγησης που ακολουθεί.

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) εκπονείται στο πλαίσιο της διαδικασίας Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) «Camping Αγίας Τριάδας Θεσσαλονίκης», το οποίο έχει περιέλθει στο «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (ΤΑΙΠΕΔ).

Η περιοχή μελέτης οριοθετείται ως εξής:

- **Ως Περιοχή μελέτης** της παρούσας ΣΜΠΕ ορίζεται η περιοχή εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Θερμαϊκού της Περιφερειακής Ενότητας (Π.Ε.) Θεσσαλονίκης, όπως αυτά καθορίστηκαν με το Ν. 3852/2010 (Πρόγραμμα Καλλικράτης).

- **Ως Περιοχή εφαρμογής** ορίζεται το όριο της έκτασης του ακινήτου εντός του οποίου θα χωροθετηθούν οι χρήσεις που προβλέπονται από το προτεινόμενο Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.). Η έκταση του ακινήτου είναι 161.456,84 m². Η έκταση του ακινήτου που εντάσσεται στο προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ υλοποιείται στο σύνολο των 4 τμημάτων του ακινήτου με επιμέρους ΚΑΕΚ: 190031003032, 190031003039, 190031003040, 190031004028 και σε τμήμα του ακινήτου (ΤΔΚ) με ΚΑΕΚ 190031003041 που αφορά τον παλιό αιγιαλό.» (σελίδα 145 της ΣΜΠΕ).

Η Αρχή σχεδιασμού είναι το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) Α.Ε..

Α. ΙΣΤΟΡΙΚΟ – ΠΑΛΙΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

Το Δεκέμβριο του 2013, εκπονήθηκε μελέτη ΕΣΧΑΔΑ για το ακίνητο «Camping Αγίας Τριάδας» Δήμου Θερμαϊκού, Π.Ε. Θεσσαλονίκης, η οποία αφορούσε μόνο το βόρειο τμήμα του ακινήτου, συνολικής έκτασης 123.793 τ.μ. Υλοποιήθηκε στο σύνολο 3 τμημάτων του ακινήτου με ΚΑΕΚ190031003032, 190031003039, 190031003040 και σε τμήμα του ακινήτου (ΤΔΚ) με ΚΑΕΚ190031003041, που αφορά τον παλιό αιγιαλό.

Σκοπός της μελέτης ήταν ο καθορισμός του χωρικού προορισμού και της επενδυτικής ταυτότητας του εν λόγω ακινήτου, κατά τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του Ν.3986/2011 και συγκεκριμένα το Κεφάλαιο Β του άρθρου 12 αυτού, με στόχο την διασφάλιση συνθηκών βέλτιστης ανάπτυξης και αξιοποίησης και παράλληλα την εξυπηρέτηση του δημόσιου συμφέροντος.

Η πρόταση αντιμετώπιζε το ακίνητο σε δύο ζώνες (Ζώνη Ι και Ζώνη ΙΙ), στις οποίες προτεινόταν Ζώνη Τουρισμού – Κατοικίας /Ζώνη ΙΙ (που υποδιαιρούνταν σε τρεις επιμέρους ενότητες ΙΙΑ, ΙΙΒ και ΙΙΓ), εξαιρώντας εκείνες τις περιοχές για τις οποίες δεν προτεινόταν καμία ανάπτυξη και εξασφαλιζόνταν για ΚΧ πράσινο (Ζώνη Ι) και Κοινωφελείς υποδομές (Ζώνη ΙΑ).

Η μέγιστη δόμηση για το ακίνητο προτεινόταν να είναι ίση με 24.758,60τ.μ. όπως προκύπτει με την εφαρμογή του μέγιστου Σ.Δ. και ο οποίος ορίζεται σε 0,2 (σχετική νομοθεσία Ν.3986, Ν.4092) για το σύνολο της έκτασης του Ακινήτου.

Απώτερος σκοπός της παραπάνω πρότασης ήταν οι προτεινόμενες αναπτυσσόμενες χρήσεις γης, παρά το θαλάσσιο αστικό μέτωπο, να συνδεθούν λειτουργικά με την ευρύτερη περιοχή που περιβάλλει την έκταση του Ακινήτου και αποτελεί αστική περιοχή, αλλά και τη θάλασσα.

Σημειώνεται ότι το ακίνητο της Αγίας Τριάδας είχε βγει σε διαγωνισμό προς αξιοποίηση σύμφωνα με τις ρυθμίσεις της μελέτης ΕΣΧΑΔΑ 2013. Ωστόσο ο διαγωνισμός είχε κηρυχθεί άγονος, δεδομένου ότι το τίμημα είχε κριθεί ως μη ικανοποιητικό.

Παράλληλα για την περιοχή υπήρχε σε εξέλιξη Πολεοδομική Μελέτη (ΠΜ) κτηματογράφησης, πολεοδόμησης και πράξης εφαρμογής για την περιοχή επέκτασης, όπως καθορίζεται από το Γ.Π.Σ. και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1337/1983.

Σε σχέση με τη περιοχή μελέτης του ΕΣΧΑΔΑ, η νέα ΠΜ (αφορά τόσο στο βόρειο τμήμα του ακινήτου, όσο και στο νότιο τμήμα που εμφανίζεται μέχρι σήμερα ως εκτός σχεδίου) που δεν έχει ακόμα θεσμοθετηθεί, τροποποιεί το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και υπολογίζει εισφορές σε γη και χρήμα:

- ένας κεντρικός δρόμος που χωρίζει την έκταση σε δύο μεγάλα οικοδομικά τετράγωνα με χώρους πρασίνου, τόσο στο κέντρο, όσο και στο κεντρικό παραθαλάσσιο τμήμα της
- παραθαλάσσιος πεζόδρομος κατά μήκος της ακτής.

Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση του τεχνικού συμβούλου «Eurobank Property Services» του 2011, η νέα ΠΜ θα μπορούσε να επιβάλει εισφορές σε γη στην ιδιοκτησία.

Μέχρι και το 2013, η ΠΜ βρισκόταν στη φάση προμελέτης της πολεοδομικής οργάνωσης με προτάσεις σε διαγράμματα, που ήταν προς ενημέρωση και διαβούλευση με τους σχετιζόμενους φορείς και δεν ήταν κοινοποιήσιμη την περίοδο εκείνη.

Εντός του έτους 2019 είχε παραδοθεί το Β2' στάδιο της μελέτης και είχε επικυρωθεί ο καθορισμός των οριογραμμών εντός της προς πολεοδόμησης περιοχής. Επίσης, έχει εγκριθεί η Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, αλλά εκκρεμεί η έγκριση των Ειδικών Τεχνικών Μελετών της Κ.Υ.Α. 26882/5769/1998 (ΦΕΚ Δ' 838).

Σημειώνεται ότι το νότιο τμήμα που εμφανίζεται μέχρι σήμερα ως εκτός σχεδίου δεν είχε ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη του προηγούμενου ΕΣΧΑΔΑ (2013). Σήμερα, προκειμένου να μη μείνουν πολεοδομικά αρρυθμιστές περιοχές και για να ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός, η περιοχή συμπεριλαμβάνεται στο ΕΣΧΑΔΑ, με εξαίρεση τις αμιγώς δασικές εκτάσεις.

B. ΝΕΑ ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η πρόταση χωρικού προορισμού του ακινήτου βασίζεται στα όσα ορίζει το κεφάλαιο Β' του Νόμου 3986/2011 (Φ.Ε.Κ. 152/Α/1.7.2011) «*Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015*», όπως τροποποιήθηκε με τον Νόμο 4092/2012 (Φ.Ε.Κ. 220/Α/2012) και ισχύει, βάσει του οποίου ρυθμίζεται η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης των δημοσίων ακινήτων και η απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας, με σκοπό την αξιοποίησή τους για λόγους εντόνου δημοσίου συμφέροντος.

Στο πεδίο εφαρμογής του κεφαλαίου Β' του Νόμου 3986/2011 υπάγονται τα δημόσια ακίνητα, τα οποία μεταβιβάζονται στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Α' του ίδιου νόμου.

I. Γενικοί Στόχοι

Η προτεινόμενη ανάπτυξη του ακινήτου συνδυάζει τις εξής συνιστώσες, που διέπουν το ακίνητο:

1. Διατήρηση τμήματος των δημόσιων λειτουργιών του ακινήτου μέσω της χωροθέτησης χώρων πρασίνου και ελεύθερων χώρων, και χώρων κοινωφελών λειτουργιών βάσει των αναγκών του Δήμου.

2. Δημιουργία ενός πλαισίου ανάπτυξης του ακινήτου, που επιτρέπει τη δημιουργία δημοσιονομικών ωφελειών, διατηρώντας τον χαρακτήρα της περιοχής.

II. Περιγραφή του Γενικού Σχεδιασμού

Οι αρχές που διέπουν την υπό μελέτη πρόταση είναι:

- ✓ Δημιουργία δικτύου χώρων πρασίνου και πυρήνα κοινωφελών εγκαταστάσεων στο νότιο τμήμα (νότια της επαρχιακής οδού Θεσσαλονίκης – Ν. Μηχανιώνας).
- ✓ Άρση της λειτουργίας της περιοχής ως απομονωμένης ενότητας και ένταξη του ακινήτου στην ευρύτερη ενότητα της παραλίας του Δήμου και του νότιου Θερμαϊκού, αλλά και στην κατεύθυνση των παρεμβάσεων που πραγματοποιούνται σε αυτόν.
- ✓ Εξασφάλιση διόδου προς το θαλάσσιο μέτωπο.

Η πρόταση αντιμετωπίζει το ακίνητο ως δύο ζώνες οι οποίες αν και έχουν κάποια κοινά χαρακτηριστικά ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις, διαφέρουν ουσιαστικά ως προς τη λειτουργία τους. Το «παραθεριστικό – τουριστικό χωριό» προσομοιάζει σε περιοχή β' κατοικίας με τις αντίστοιχες ανάγκες που απορρέουν σε αστικό και κοινωνικό εξοπλισμό, ενώ η ζώνη «τουρισμού - αναψυχής» στοχεύει στην προσφορά υψηλής ποιότητας τουριστικών υπηρεσιών και υπηρεσιών αναψυχής, με αυξημένες καθημερινές λειτουργικές ανάγκες.

Για το λόγο αυτό προτείνεται η ανάπτυξη του ακινήτου ως δημόσιο ακίνητο μικτών χρήσεων με επιμέρους χρήσεις παραθεριστικού-τουριστικού χωριού και τουρισμού-αναψυχής. Στον παρακάτω Πίνακα αναλύεται η τελική κατανομή των επιμέρους εκτάσεων που συνθέτουν την έκταση περιοχής μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. :

Πίνακας 1.3-1: Προτεινόμενη δόμηση σε χρήσεις συναφείς με την πρόταση	Έκταση σε τ.μ.	ΣΔ	ΣΚ	Συνολική Δόμηση (τ.μ.)	Συνολική Κάλυψη (τ.μ.)
Ζώνη I: Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό	101.924,61	0,2	0,2	20.384,92	20.384,92
Ζώνη II: Τουρισμός - Αναψυχή	37.053,74	0,2	0,5	7.410,75	18.526,87
Ζώνη Προστασίας	22.478,49				
Σύνολο Ακινήτου	161.456,84			27.795,67	38.911,79

Η μέγιστη δόμηση για το Ακίνητο προτείνεται να είναι ίση με 27.797,614 τ.μ. όπως προκύπτει με την εφαρμογή του μέγιστου Σ.Δ. όπως περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία (Ν.3986, Ν.4092) και ο οποίος ορίζεται σε 0,2 για κάθε μία από τις επιμέρους ζώνες. Σημειώνεται ότι ο συντελεστής που ισχύει ως μέσος μέχρι σήμερα και προβλέπεται στο Γ.Π.Σ. είναι 0,35.

Οι ειδικότερες χρήσεις ανά ζώνη παρουσιάζονται παρακάτω:

Ζώνη I: Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό

Η εν λόγω περιοχή υπολογίζεται σε 101.924,61 τ.μ. Αποτελεί το τμήμα της έκτασης του πρώην κάμπινγκ Αγίας Τριάδας που βρίσκεται στο βόρειο δυτικό όριο του ακινήτου, καθώς και τμήμα του ακινήτου που βρίσκεται νότια της επαρχιακής οδού Θεσσαλονίκης – Ν. Μηχανιώνας. Το βόρειο τμήμα της Ζώνης I συνορεύει δυτικά με τμήμα του οικισμού, βόρεια με την παραλία, νότια με τοπική οδό και ανατολικά με τη Ζώνη II. Στο τμήμα αυτό αναμένεται να υλοποιηθεί το σύνολο της προτεινόμενης δόμησης, συμπεριλαμβανομένου και ενός σχολικού συγκροτήματος από τον Δήμο, σε χώρο που θα αποδοθεί για κοινωφελή χρήση από τον σχεδιασμό. Στο τμήμα της ζώνης νότια της επαρχιακής οδού, η οποία περιβάλλει τις χαρακτηρισμένες δασικές εκτάσεις αναμένεται να αναπτυχθούν στο σύνολό της οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι του «παραθεριστικού -τουριστικού χωριού», οι οποίοι σε συνδυασμό με τις δασικές εκτάσεις θα μπορούσαν να λειτουργήσουν σαν ένα σημαντικό περιαστικό πάρκο.

Στη **Ζώνη I (Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό)**, περιοχή επιφανείας 101.924,61 τ.μ., καθορίζεται γενική χρήση «Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό» και προτείνεται να ισχύσουν οι κάτωθι ειδικές χρήσεις εκ των όσων ορίζονται από το Άρθρο 3, παρ. 4α του Ν.4092/2012 (ΦΕΚ 220/Α'/8.11.2012):

- α) παραθεριστική κατοικία
- γ) περίθαλψη
- δ) ξενοδοχεία
- στ) αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.)
- ζ) κέντρα αναζωογόνησης (spa)
- η) εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής
- θ) εμπορικά καταστήματα

Οι χρήσεις υπό στοιχεία η' και θ', επιτρέπονται μόνο για την εξυπηρέτηση της χρήσης παραθεριστικής κατοικίας.»

Επιπλέον εντός της ζώνης καθορίζεται χώρος με χρήση «Εκπαίδευση» για την ανέγερση Σχολικού Συγκροτήματος.

Δεν επιτρέπονται:

- β) τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών)
- ε) εγκαταστάσεις γκολφ
- ι) χώροι συνάθροισης κοινού.

Ζώνη II: Τουρισμός – Αναψυχή

Αποτελεί έκταση συνολικού εμβαδού 37.053,74 τ.μ. και συνορεύει δυτικά με την πρώτη ζώνη, βόρεια με τη παραλία, νότια με τη Επ. οδό Θεσσαλονίκης-Μηχανιώνας και ανατολικά με τοπική οδό.

Στη Ζώνη II (Τουρισμός – Αναψυχή), περιοχή επιφανείας 37.053,74 τ.μ., καθορίζεται γενική χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» και **προτείνεται να ισχύσουν οι κάτωθι ειδικές χρήσεις** εκ των όσων ορίζονται από το Άρθρο 11, παρ. Β1 του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ Α 152/1.07.2011):

- α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κλπ.)

β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κλπ.)

«γ) τουριστικοί λιμένες, όππως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών». ***

(***Η υποπερίπτωση γ' της περίπτωσης 1 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.4α, άρθρ. 3, Ν.4092/2012,ΦΕΚ Α 220/8.11.2012.)

δ) Κατοικία

ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών

ζ) Κοινωνική πρόνοια

η) Αθλητικές εγκαταστάσεις

θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

ι) Θρησκευτικοί χώροι

ια) Περίθαλψη

ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού

ιγ) Εστίαση

ιδ) Αναψυκτήρια

ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής

ιστ) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα)

ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων

ιη) Ελικοδρόμιο

ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου.

Δεν επιτρέπονται:

στ) Καζίνο

Στη **Ζώνη Ι – Παραθεριστικό -Τουριστικό Χωριό** ορίζονται:

- Συντελεστής Δόμησης ίσος με 0,2
- Επιτρεπόμενη κάλυψη στο 20%
- Το ύψος καθορίζεται κατά ΝΟΚ

Ειδικά για το παραθεριστικό – τουριστικό χωριό:

- **η εισφορά σε κοινόχρηστους – κοινωφελείς χώρους είναι το 50% της έκτασης, ήτοι 50 περίπου στρέμματα.**
- **Συνεπώς, ο συντελεστής δόμησης επί της δομήσιμης επιφάνειας διαμορφώνεται σε 0,4.**
- Η πολεοδομική μελέτη θα περιέχει: α) τις ειδικότερες χρήσεις γης που καθορίζονται στην παραπάνω παράγραφο, β) τον καταμερισμό του Μέσου συντελεστή δόμησης ανά ΟΤ και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις και υποχρεώσεις, γ) τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, δ) τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς δόμησης των οικοπέδων, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους, ε) την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες πολεοδομικές ανάγκες, καθώς και στ) τους οριζόμενους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Αποτελεί κατεύθυνση του σχεδίου η χωροθέτηση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων νότια της επαρχιακής οδού Θεσσαλονίκης-Μηχανιώνας για τη δημιουργία ζώνης προστασίας της περιαστικής γης και των δασικών εκτάσεων.

Στη **Ζώνη ΙΙ – Τουρισμός – Αναψυχή** ορίζονται:

- Συντελεστής Δόμησης ίσος με 0,2
- Επιτρεπόμενη κάλυψη στο 50%
- Το ύψος καθορίζεται κατά ΝΟΚ
- Για τα ξενοδοχεία ορίζεται μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 18 μέτρα.

Δίνεται δυνατότητα παρέκκλισης στο μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στα πλαίσια πάντα των διατάξεων του ΝΟΚ (Ν. 4067/2012 ΦΕΚ 79/Α) και των κινήτρων που θέτει για τη χρήση ξενοδοχείου.

Οι μελετητές σημειώνουν ιδιαίτερος ότι, για τη γεινιάζουσα περιοχή προς τα ανατολικά, που ανήκει σε διαφορετική πολεοδομική ενότητα, καθορίζεται βάσει του οικείου ΓΠΣ μέσος Σ.Δ. ίσος με 0.53. Σύμφωνα με το άρθρο 15 του ΝΟΚ για τον συγκεκριμένο συντελεστή και για ειδικά κτίρια, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται στα 18 μέτρα. Εφόσον ο χωρικός προορισμός του ακινήτου (Τουρισμός – Αναψυχή) συνάδει απόλυτα με τη γενική χρήση της γεινιάζουσας ενότητας (Τουρισμός – Αναψυχή) και σε καμία περίπτωση δεν αλλοιώνει τον πολεοδομικό χαρακτήρα της, οι μελετητές θεωρούν ότι δε συντρέχει κανένας λόγος ώστε να μην δοθεί η ζητούμενη παρέκκλιση ύψους.

Στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΔΑ καθορίζεται όριο προστασίας των ακτών με πλάτος τριάντα (30,00μ.) μέτρα από τη γραμμή αιγιαλού. Εντός της ζώνης και σε επαφή με τη γραμμή παραλίας, προβλέπεται η δημιουργία οδού ήπιας κυκλοφορίας τουλάχιστον 5μ. για την ελεύθερη κυκλοφορία κατά μήκος της ακτής. Η οδός αυτή αναμένεται να ενοποιήσει το παραλιακό μέτωπο του οικισμού.

Εντός της ζώνης προστασίας επιτρέπονται επίσης διαμορφώσεις, κατασκευές και κολυμβητικές δεξαμενές για την εξυπηρέτηση των κατοίκων και επισκεπτών της περιοχής.

Σημειώνεται ότι η εφαρμογή της εν λόγω ζώνης εξασφαλίζει και την σύμπλευση της πρότασης ΕΣΧΑΔΑ με τη μελέτη του ΕΠΣ του Παραλιακού Μετώπου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης. Το τμήμα του ακινήτου που εμπίπτει στο ΕΠΣ βρίσκεται εντός της ζώνης προστασίας ακτών, ενώ οι προτεινόμενοι

όροι και περιορισμοί δόμησης βρίσκονται σε συμφωνία με τους αντίστοιχους που προκύπτουν από την ΠΕΠ 6 του ΕΠΣ, για τους οποίους η Υπηρεσία μας είχε γνωμοδοτήσει θετικά.

Η Ζώνη Προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος αποτελεί έκταση συνολικού εμβαδού 18.049,81 τ.μ. και περιλαμβάνεται εντός του νότιου τμήματος της περιοχής επέμβασης. Συνορεύει δε με τμήματα της Ζώνης Ι που περιλαμβάνονται εντός του τμήματος αυτού.

Εντός της Ζώνης Προστασίας περιλαμβάνονται οι εκτάσεις δασικού χαρακτήρα που εντάσσονται στην περιοχή επέμβασης και ορίζονται ως προστατευόμενες. Για τον λόγο αυτό, εντός της Ζώνης αυτής απαγορεύεται κάθε είδους δόμηση.

Οργανώνεται δίκτυο ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων και πεζοδρόμων που βασίζεται στην απρόσκοπτη πρόσβαση των κατοίκων του οικισμού στην παραλία.

Πιο συγκεκριμένα, προβλέπεται όπως προαναφέρθηκε η δημιουργία οδού ήπιας κυκλοφορίας κατά μήκος της ακτής, ενώ εξασφαλίζονται και σχεδιάζονται κάθετες συνδέσεις του οικισμού με την παραλία.

Επιπλέον στην έκταση του Τουριστικού – παραθεριστικού χωριού αποδίδονται κοινόχρηστοι και υπαίθριοι κοινωφελείς χώροι περίπου 50 στρεμμάτων, ίσοι με το 50% της έκτασης της ζώνης, και οργανώνονται με σκοπό να είναι προσβάσιμοι σε όλους τους κατοίκους του οικισμού. Μεταξύ των χώρων αυτών, δεσμεύεται και αποδίδεται στον Δήμο Θερμαϊκού χώρος 4 περίπου στρεμμάτων για την κατασκευή Δημοτικού Σχολείου 300 μαθητών.

Γενικοί όροι που προτείνονται για αμφότερες τις χρήσεις:

1. Τηρούνται οι αποστάσεις κτιρίων από όρια γηπέδων και από δασικές εκτάσεις όπως ορίζει το Π.Δ. 24.5.1985 (ΦΕΚ 270/Δ').
2. Τηρούνται οι αποστάσεις κτιρίων από ρέματα όπως ορίζει ο Κτιριοδομικός Κανονισμός (άρθρο 6 απόφασης 3046/304/30.1.1989 (ΦΕΚ 59/Δ').
3. Ειδικές προβλέψεις προστασίας του περιβάλλοντος θα καθορισθούν με την έγκριση περιβαλλοντικών όρων που θα γίνει στη φάση έγκρισης του σχεδίου χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 13 του Ν.3986/2011.
4. Προτείνεται η χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου να λάβει υπόψη την υφιστάμενη φύτευση και να διατηρήσει τμήμα των υφιστάμενων δέντρων. Κατά την υλοποίηση της επένδυσης όσα δέντρα απομακρυνθούν προτείνεται να μεταφυτευθούν εντός της έκτασης.
5. Προτείνεται ο σχεδιασμός και η διάνοξη ελεύθερων κάθετων προσβάσεων προς τη παραλία.

Γ) ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Προσδιορίζονται, εκτιμώνται και αξιολογούνται οι ενδεχόμενες σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον από την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδιασμού 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 2001/42/ΕΚ της 27.5.2001, όπως ισχύουν).

Δ) ΑΠΟΦΕΙΣ 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 δεν έχει γενικά αντιρρήσεις για το περιεχόμενο της ΣΜΠΕ που της απεστάλη.

Ε) ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ-ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

Η διάρθρωση και το περιεχόμενο της Μελέτης είναι σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Παραρτήματος ΙΙΙ του άρθ. 11 της 3ης σχετικής. Η ΣΜΠΕ εξετάζει διεξοδικά τη συμβατότητα, συνάφεια και συνοχή των περιβαλλοντικών στόχων του Ε.Π.Σ. με αυτούς των αντίστοιχων σχεδίων, προγραμμάτων και πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί σε διεθνές, ευρωπαϊκό, εθνικό αλλά και περιφερειακό επίπεδο, στο 3ο κεφάλαιο. Επίσης, περιγράφει αναλυτικά το προτεινόμενο Σχέδιο στο κεφάλαιο 4, κάνει μία διεξοδική αναφορά στις εναλλακτικές λύσεις στο κεφάλαιο 5, αποτιμά με πληρότητα την υφιστάμενη κατάσταση στο κεφάλαιο 6 και εκτιμά τις ενδεχόμενες σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον από την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδιασμού, με την εφαρμογή μεθοδολογίας, στο κεφάλαιο 7. Ειδικότερα, προσδιορίζονται, εκτιμώνται και αξιολογούνται οι ενδεχόμενες επιπτώσεις ως προς τις ακόλουθες περιβαλλοντικές παραμέτρους: του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, όπως πληθυσμός, ανθρώπινη υγεία και πολιτιστική κληρονομιά), του φυσικού περιβάλλοντος, όπως βιοποικιλότητα, πανίδα – χλωρίδα, έδαφος, ύδατα, αέρας, κλιματικοί παράγοντες, και τοπίο κτλ, σύμφωνα με την ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 και την Οδηγία 2001/42/ΕΚ της 27.5.2001, όπως ισχύουν. Στο κεφάλαιο 7 αναφέρονται συγχρόνως μέτρα για την πρόληψη και αντιμετώπιση των εκτιμώμενων περιβαλλοντικών επιπτώσεων και προτείνονται δείκτες για την εφαρμογή του προγράμματος παρακολούθησης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερόμενα, η υπηρεσία

εισηγείται θετικά

για την Έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε) για το επικαιροποιημένο Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) «Camping Αγίας Τριάδας Θεσσαλονίκης», με τους όρους και τις προϋποθέσεις της Σ.Μ.Π.Ε. με τις εξής παρατηρήσεις:

1. Στις προτεινόμενες χρήσεις γης της Ζώνης II – Τουρισμός – Αναψυχή να μην περιλαμβάνεται: (ιη) ελικοδρόμιο, λόγω της άμεσης γεινιάσής της με τον αστικό ιστό της Δ.Κ. Αγ. Τριάδας.
2. Ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός των κτιριακών υποδομών και του περιβάλλοντος χώρου και γενικότερα διαμόρφωσης της χερσαίας ζώνης, θα πρέπει να λαμβάνει υπ' όψη του τα ευρύτερα και τοπικά χαρακτηριστικά του παραλιακού μετώπου της Αγ. Τριάδας και να παράγει ένα υψηλής ποιότητας και αισθητικής περιβάλλον. Παρ' ότι ο χωρικός προορισμός της Ζώνης II του ακινήτου (Τουρισμός – Αναψυχή) συνάδει με τη γενική χρήση της γεινιάζουσας πολεοδομικής ενότητας (Τουρισμός – Αναψυχή), θεωρούμε ότι δε θα πρέπει να δοθεί η ζητούμενη παρέκκλιση ύψους των 18μ αλλά να περιοριστεί εν μέρει, διατηρώντας έναν χαρακτήρα ηπιότερης παρέμβασης, που θα συνεισφέρει στην υψηλότερης ποιότητας αισθητική. Σημειώνεται ότι στη ΣΜΠΕ για το προηγούμενο ΕΣΧΑΔΑ είχε προταθεί ως μέγιστο ύψος τα 10,5 μέτρα, επομένως, θα μπορούσε να υιοθετηθεί ένα ενδιάμεσο εύρος παρέκκλισης.
3. Μεταξύ των σχεδίων, καθώς και των ευρωπαϊκών και εθνικών πολιτικών που χρήζουν ιδιαίτερης σημασίας κατά τη χάραξη και υλοποίηση των περιβαλλοντικών στόχων του νέου χωρικού προορισμού του ακινήτου, συγκαταλέγεται η Εθνική Στρατηγική για την Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή (ΕΣΠΚΑ), η οποία εξετάστηκε από την παρούσα ΣΜΠΕ στο κεφάλαιο 3, επειδή οφείλουν να ληφθούν υπ' όψη και να αξιολογηθούν διεξοδικά οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής στο αντικείμενο του χωρικού σχεδιασμού, που είναι ο παράκτιος χώρος. Σύμφωνα με την ενότητα (5.4) της Εθνικής Στρατηγικής: *"Οι προσαρμοστικές πολιτικές πρέπει να ενσωματώνονται σε ευρύτερες πολιτικές όπως: πολιτικές διαχείρισης φυσικών καταστροφών, πολιτικές τροφίμων, πολιτικές υποδομών, ενεργειακή πολιτική (...). Η βασική οδός για την υλοποίηση της παραπάνω απαίτησης είναι η ενσωμάτωση του κριτηρίου «κλιματικά ασφαλής επένδυση» σε όλα τα επίπεδα λήψης αποφάσεων για αδειοδότηση και χρηματοδότηση επενδυτικών σχεδίων."* Σε συμφωνία με τις κατευθύνσεις και τους στόχους της Εθνικής Στρατηγικής καταρτίζονται τα Περιφερειακά Σχέδια Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή (ΠεΣΠΚΑ), σύμφωνα με το άρθρο 43 του ν. 4414/2016. Το Περιφερειακό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή (ΠεΣΠΚΑ) της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας προσδιορίζει και ιεραρχεί τα απαραίτητα μέτρα και δράσεις προσαρμογής της Περιφέρειας στις επερχόμενες κλιματικές αλλαγές, σε συμφωνία με τις προδιαγραφές της Υ.Α. 11258/2017 (ΦΕΚ 873/Β/16-03-2017), πραγματοποιεί ανάλυση τάσεων για τις κυριότερες κλιματικές μεταβλητές, ανάλυση της τρωτότητας 14 βασικών τομειακών πολιτικών στην κλιματική αλλαγή, εκτιμά τις επιπτώσεις και τέλος προτείνει μέτρα και δράσεις για την αποφυγή ή τον μετριασμό των επιπτώσεων και την αποκατάσταση αυτών. Η μελέτη του ΠεΣΠΚΑ ΠΚΜ βρίσκεται αναρτημένη στην ιστοσελίδα της ΠΚΜ (διαδρομή: Ενημέρωση→ Περιφερειακό Σχέδιο προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή). Μεταξύ των τομέων που αναλύονται, ως προς την τρωτότητα στην κλιματική αλλαγή, συγκαταλέγονται η βιοποικιλότητα, οι υδατικοί πόροι, οι **παράκτιες χρήσεις και το δομημένο περιβάλλον** και διατυπώνονται προτάσεις για τη λήψη μέτρων προσαρμογής στις αναπόφευκτες επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής. Δεδομένου ότι, όπως προκύπτει από τη μελέτη, τα ειδικότερα συμπεράσματα και οι προτάσεις του Περιφερειακού Σχεδίου Προσαρμογής δεν ελήφθησαν υπ' όψη για την αποτίμηση των "κλιματικά ασφαλών επενδύσεων" στο πλαίσιο του παρόντος ΕΣΧΑΔΑ, η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι **θα πρέπει να ληφθούν απαραίτητως υπ' όψη κατά τα μεταγενέστερα στάδια σχεδιασμού και υλοποίησης των επί μέρους Πολεοδομικών Σχεδίων Εφαρμογής.**

Ο Πρόεδρος
της Μητροπολιτικής Επιτροπής
Μ.Ε. Θεσσαλονίκης

Τα Μέλη

Χρήστος Μήτσας

(όπως αναφέρονται
ανωτέρω)