

**ΤΕΕ**

**ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**  
Μεγ. Αλεξάνδρου 49, 546 43 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
Τηλ. 2310 883100 Fax 2310 883110  
E-mail: [tee\\_thess@tee.gr](mailto:tee_thess@tee.gr)

Πληρ. : Τμήμα Επιστημονικών & Αναπτυξιακών Θεμάτων  
Κυριακή Διαβολίτση  
Τηλ. : 2310 883120  
E-mail : [kiriakid@central.tee.gr](mailto:kiriakid@central.tee.gr)

Προς  
Το Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας  
Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ)  
Λ. Αλεξάνδρας 11, 11473 Αθήνα,  
[sec.dipa@prv.ypreka.gr](mailto:sec.dipa@prv.ypreka.gr)

**Θέμα:** Αποστολή απόψεων του ΤΕΕ/ΤΚΜ επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) για το Εκθεσιακό Κέντρο Θεσσαλονίκης

Η Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ/ΤΚΜ, στο πλαίσιο του ενδιαφέροντος του Επιμελητηρίου για την ανάπτυξη της Διεθνούς Έκθεσης και της ενεργού συμμετοχής του στην διαβούλευση, συγκρότησε Ομάδα Εργασίας για την μελέτη της ΣΜΠΕ του Ειδικού Χωρικού, συναντήθηκε με την Διοίκηση και τα στελέχη της HELEXPO, ενημερώθηκε και συζήτησε επανειλημμένα το θέμα.

Σας αποστέλλουμε το πόρισμα της Ομάδας Εργασίας του ΤΕΕ/ΤΚΜ, όπως εγκρίθηκε από την Διοικούσα Επιτροπή και είμαστε στην διάθεσή σας για κάθε συνεργασία.

Με εκτίμηση

Για τη ΔΕ του ΤΕΕ/ΤΚΜ  
Ο Πρόεδρος  
  
Πάρις Μπίλλιας



**Εσωτερική διανομή:**  
ΤΕΕ Φ (Χ.Α+ΤΕΑΘ+ΤΓΟΔ)

**Συνημμένα :** Πόρισμα ΟΕ

**Κοινοποίηση :** ΠΙΝΑΚΑ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ**

- ΓΡΑΦΕΙΟ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
- ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΝ. ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
- ΓΡΑΦΕΙΟ ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ (ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ-ΘΡΑΚΗΣ)
- ΚΟΜΜΑΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΙΟΥ
- ΒΟΥΛΕΥΤΕΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
- ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
- ΔΗΜΟΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ  
ΔΕΘ
- ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ – ΘΡΑΚΗΣ
- ΑΠΘ
- ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ
- ΣΒΕΕ
- ΕΒΕΘ
- ΣΕΒΕ
- ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ
- ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ
- ΓΕΩΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ
- ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ
- ΕΝΩΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
- ΕΜΠΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
- ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
- ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
- ΣΥΛΛΟΓΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
- ΤΕΕ & ΠΤ

**Πόρισμα Ομάδας Εργασίας του ΤΕΕ/ΤΚΜ επί της ΣΜΠΕ  
του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου για το Εκθεσιακό Κέντρο Θεσσαλονίκης**

Η Διεθνής Έκθεση Θεσσαλονίκης αποτελεί εδώ και δεκαετίες ένα από τα σημαντικότερα τοπόσημα της πόλης, τόσο από πλευράς λειτουργίας και συμβολής της στην οικονομική ανάπτυξη όσο και σε σχέση με τη θέση και έκτασή της στην καρδιά του «Μητροπολιτικού Κέντρου» της πόλης, όπως αυτό προσδιορίζεται από το θεσμοθετημένο πολεοδομικό σχεδιασμό (ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης, ΦΕΚ 420 Δ/1993). Παρόλ' αυτά, η εσωστρεφής διαμόρφωση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, που υλοποιήθηκαν σταδιακά, χωρίς ενιαίο/προγραμματικό σχεδιασμό, χωρίς θεσμοθετημένους όρους δόμησης και με πλήθος κτιρίων από τα οποία απουσιάζει η αρχιτεκτονική ποιότητα, οδήγησαν σε ένα δομημένο περιβάλλον που δεν ανταποκρίνεται στη σημασία της Έκθεσης για τη Θεσσαλονίκη και το οποίο σήμερα δεν «συνομιλεί» με τις γειτονικές χρήσεις ούτε με τον αστικό ιστό που το περιβάλλει. Στο πλαίσιο αυτό, η έναρξη των διαδικασιών για την ανάπτυξη της ΔΕΘ χαιρετίζεται πολύ θετικά και θα πρέπει να καταβληθεί κάθε δυνατή προσπάθεια για την υλοποίησή της από όλους τους φορείς της πόλης. Στο πλαίσιο της δημόσιας διαβούλευσης, το ΤΕΕ/ΤΚΜ συμμετέχει ενεργά στη διαμόρφωση μιας σημαντικής άποψης σχετικά με τον προτεινόμενο σχεδιασμό και ανάπτυξη του Χώρου της Δ.Ε.Θ. Η Θεσσαλονίκη χρειάζεται ένα σύγχρονο εκθεσιακό κέντρο που να προάγει την εξωστρέφεια, τη δημιουργικότητα και την καινοτομία.

Η επιστημονική ομάδα εργασίας η οποία απαρτίζεται από τους Κατερίνα Δαναδιάδου, Θεοδώρα Μάνου, Μανώλη Μπελιμπασάκη, Γεωργία Ποζουκίδου, Κωνσταντίνο Πούλιο, Δημήτριο Ραΐδη και Βενετία Τσακαλίδου, είχε στη διάθεσή της μόνον 20 μέρες για να διατυπώσει τις απόψεις της επί της στρατηγικής περιβαλλοντικής μελέτης του νέου ειδικού χωρικού σχεδίου, και οφείλει στο σημείο αυτό να επισημάνει ότι το χρονικό αυτό διάστημα δεν κρίνεται επαρκές για ένα τόσο σημαντικό ζήτημα, ωστόσο καταβλήθηκε κάθε δυνατή προσπάθεια προκειμένου η Ομάδα Εργασίας να ανταποκριθεί στο ζητούμενο έργο της.

Αναγνωρίζοντας ότι στην παρούσα χρονική συγκυρία το σενάριο μετεγκατάστασης κρίνεται μη βιώσιμο, λόγω του υψηλού κόστους κατασκευής και της αδυναμίας εξασφάλισης της απαιτούμενης χρηματοδότησης, η παραμονή της ΔΕΘ στην ίδια θέση αλλά με ένα διαφορετικό προφίλ (μικρότερου μεγέθους εκθεσιακό – συνεδριακό κέντρο που συνδυάζεται με οικονομικές δραστηριότητες που εξασφαλίζουν τη βιωσιμότητα της επένδυσης) περιγράφεται ως η μόνη ρεαλιστική λύση. Ωστόσο αυτό δεν σημαίνει ότι θα πρέπει να εγκαταλειφθεί η διεκδίκηση της πόλης για την ανέγερση ενός μεγάλης κλίμακας νέου εκθεσιακού κέντρου εκτός αστικού ιστού, που θα μπορεί να λειτουργεί και σε συνδυασμό / συνεργασία με τη νέα ΔΕΘ, με στόχο την οικονομική ανάπτυξη και προβολή της Θεσσαλονίκης και την προώθηση του εκθεσιακού τουρισμού.

Η πρόταση που τίθεται σήμερα σε διαβούλευση διαμορφώνεται από επιμέρους χαρακτηριστικά που προσδιορίστηκαν σε δύο φάσεις. Αφενός καθορίζεται από τα χαρακτηριστικά που προσδιορίστηκαν με την υπ'αρ. 48085/ 23-11-2017 Απόφαση ΥΠΕΝ για την προέγκριση χωροθέτησης του ΕΧΣ, και τα οποία θεωρούνται από την παρούσα διαβούλευση ως δεδομένα, και αφετέρου διαμορφώνεται από τα χαρακτηριστικά της τελικά διαμορφωθείσας πρότασης, επί των οποίων και ζητείται ουσιαστικά η άποψη των φορέων και της πόλης γενικότερα. Η Ομάδα Εργασίας διατυπώνει παρόλ' αυτά τις απόψεις της επί του συνόλου των επιμέρους χαρακτηριστικών της πρότασης, θεωρώντας ότι γενικά στις διαδικασίες έγκρισης των ΕΧΣ θα πρέπει να επιδιώκεται η συναίνεση των φορέων και για τις σημαντικές

παραμέτρους που καθορίζονται μέσω της προέγκρισής τους, στο πλαίσιο που αποτελεί κοινός στόχος όλων η βελτιστοποίηση του τελικού παραγόμενου αποτελέσματος.

1. Όσον αφορά τα χαρακτηριστικά της πρότασης που ήδη καθορίστηκαν με την υπουργική απόφαση προέγκρισης του ΕΣΧ, αυτά αφορούν τον ορισμό της περιοχής μελέτης, την προς υλοποίηση δόμηση και τις χρήσεις γης, σε συνδυασμό με δεσμεύσεις α) για την πρόβλεψη ικανής έκτασης κοινοχρήστου χώρου της πόλης στο δυτικό τμήμα του χώρου που θα αποτελέσει συνέχεια των ήδη υφιστάμενων χώρων υψηλού πρασίνου νοτιοδυτικά της ΔΕΘ και β) για την αξιολόγηση των υφιστάμενων κτιρίων που τυχόν προταθούν για κατεδάφιση κατά τα προβλεπόμενα στις παρ. 3 και 8 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012.

Οι απόψεις της Ομάδας Εργασίας επί αυτών είναι οι εξής:

**ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ:** Ως περιοχή παρέμβασης του ΕΧΣ ορίζεται η περιφραγμένη σήμερα έκταση της ΔΕΘ, συμπεριλαμβανομένων των δύο «πλατειών» προς τη ΧΑΝΘ και το συντριβάνι, που κατά τα δεδομένα του τεύχους της διαβούλευσης αντιστοιχεί στην ιδιοκτησία της «ΔΕΘ- ΗΕΛΕΧΡΟ ΑΕ». Κρίνεται σκόπιμο να διερευνηθεί η δυνατότητα επέκτασης της περιοχής παρέμβασης και στη λεγόμενη «περιοχή Αγίας Φωτεινής» (έκταση μεταξύ των οδών Εγνατίας – 3<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου – επέκτασης Γρ.Λαμπράκη / τέως Κονίτσης), μόνον όμως υπό την προϋπόθεση ότι αυτό δεν θα οδηγήσει σε καθυστερήσεις που θα αναστείλουν την υλοποίηση του έργου

**ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ:** Ο καθορισμός μέγιστου συντελεστή δόμησης που δεν υπερβαίνει το 0,6 - εξαιρουμένου του τμήματος της έκτασης που έχει παραχωρηθεί στη Γεν.Γρ.Αθλητισμού (χώρος Αλεξάνδρειου Αθλητικού Μελάθρου Θεσσαλονίκης – ΑΑΜΘ) για το οποίο δεν προβλέπεται πρόσθετη δόμηση πέραν της υφιστάμενης – αποτελεί πολεοδομική παράμετρο που εξασφαλίζει επαρκείς δομήσιμες επιφάνειες για τη βιωσιμότητα της επιδιωκόμενης επένδυσης και παράλληλα δύναται να εξασφαλίσει ποιοτικούς υπαίθριους χώρους που θα συνεισφέρουν στη δημιουργία ενός μητροπολιτικής σημασίας κοινόχρηστου χώρου με υψηλό πράσινο στο κέντρο της πόλης.

**ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ:** Οι προτεινόμενες χρήσεις γης, που αποτελούν υποσύνολο της κατηγορίας «κεντρικών λειτουργιών πόλης» του άρθρου 4 του ΠΔ 5/2018 βρίσκονται σε εναρμόνιση με τη θέση και το χαρακτήρα της ΔΕΘ, με τις χρήσεις της περιοχής που την περιβάλλει, αλλά και με τις κατευθύνσεις της μελέτης αναθεώρησης του ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης, που εκπονείται εκ παραλλήλου.

**ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΥΨΗΛΟΥ ΠΡΑΣΙΝΟΥ:** Η πρόβλεψη για εξασφάλιση ικανής έκτασης κοινοχρήστου χώρου πρασίνου σε συνέχεια των ήδη υφιστάμενων χώρων υψηλού πρασίνου από τη Λεωφ.Στρατού έως την παραλία, αποτελεί αναγκαία συνθήκη για τη θετική συμβολή και συνεισφορά κάθε φορέα δημοσίου ενδιαφέροντος όπως η «ΔΕΘ- ΗΕΛΕΧΡΟ ΑΕ» στη δημιουργία ενός σημαντικού χώρου πρασίνου μητροπολιτικής σημασίας στο κέντρο της πόλης, ζητούμενο που προβλέπεται από όλα τα επίπεδα του υπερκείμενου σχεδιασμού (χωροταξικό ΠΚΜ, πρόταση νέου Ρυθμιστικού σχεδίου, αναθεώρηση ΓΠΣ Δ.Θεσσαλονίκης) και αποτελεί χρόνια διεκδίκηση της πόλης της Θεσσαλονίκης, άμεσα συνυφασμένη με κάθε συζήτηση αρχικά για τη μετεγκατάσταση και πλέον για την αναδιαμόρφωση της ΔΕΘ.

**ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ:** Η Ομάδα Εργασίας θεωρεί πολύ θετική την πρόβλεψη υποχρεωτικής αξιολόγησης των υφιστάμενων κτιρίων κατά τα προβλεπόμενα στις παρ. 3 και 8 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012, δεδομένου ότι

εντός της ΔΕΘ υφίστανται δείγματα της νεοελληνικής αρχιτεκτονικής του μοντερνισμού, για τα οποία κρίνεται σκόπιμο να εκπονηθεί ειδική μελέτη τεκμηρίωσης και αναγνώρισης της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας τους, με στόχο να σταθμιστεί η ενδεχόμενη διατήρηση, ανάδειξη και επανένταξή τους στον συνολικό σχεδιασμό της περιοχής επέμβασης, σε συνδυασμό πάντοτε με τις παραμέτρους λειτουργικότητας αλλά και χωρίς αυτό να οδηγήσει σε μείωση της έκτασης του κοινοχρήστου πρασίνου. Να σημειωθεί, πως στην τελικά διαμορφωθείσα πρόταση, με εξαίρεση το Περίπτερο της ΕΣΣΟ Πάππας, τα υπόλοιπα υφιστάμενα κτίρια περιλαμβάνονται μέσα στις περιοχές δόμησης της προτεινόμενης μελέτης, γεγονός που επιτρέπει ευελιξία ως προς τη διατήρησή ή κατεδάφισή τους. Στο πλαίσιο αυτό, προτείνεται από την Ομάδα Εργασίας η διατήρηση του Περιπτέρου της ΕΣΣΟ Πάππας, ενός ιστορικού κτηρίου το οποίο όχι μόνο δεν αλλοιώνει ή διαφοροποιεί τις στρατηγικές θέσεις της πρότασης, αλλά, απεναντίας, τις ενισχύει, με τον καθορισμό κόκκινου περιγράμματος εντός του τομέα V στο σχέδιο του ΕΧΣ.

2. Όσον αφορά τα χαρακτηριστικά της τελικά διαμορφωθείσας πρότασης που τίθεται σε διαβούλευση, οι απόψεις της Ομάδας Εργασίας είναι οι εξής:

**ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΣΕ ΤΟΜΕΙΣ** : Σύμφωνα με την τελικά διαμορφωθείσα πρόταση, η έκταση της ΔΕΘ οργανώνεται σε πέντε διακριτούς τομείς, από τους οποίους εξαιρείται το Αλεξάνδρειο Μέλαθρο, που διατηρεί τη χρήση, τη δόμηση και τον περιβάλλοντα χώρο του ως έχουν. Οι τομείς I και II θα φιλοξενούν τους εκθεσιακούς χώρους, και αναπτύσσονται περιμετρικά του Αλεξάνδρειου Μελάθρου, ο τομέας III εκτός από εκθεσιακή δραστηριότητα φιλοξενεί δραστηριότητες εμπορικών και γραφειακών χώρων και αναψυχής (συμβολή των οδών Αγγελάκη και Εγνατία), ο τομέας IV (περιοχή σημερινού Βελλίδειου Συνεδριακού Κέντρου) προβλέπεται ως περιοχή δόμησης συγκροτήματος συνεδριακού κέντρου (δεν αποσαφηνίζεται αν προτείνεται διατήρηση του υπάρχοντος ή ανοικοδόμηση νέου) και ξενοδοχείου, ενώ ο τομέας V προβλέπεται ως ελεύθερος χώρος.

Η οργάνωση τομέων για τη χωροθέτηση εκθεσιακών χρήσεων και συμπληρωματικών-επικουρικών χρήσεων βρίσκεται ως επί το πλείστον στη σωστή κατεύθυνση. Ωστόσο, προτείνεται να διερευνηθεί η δυνατότητα ενοποίησης όμορων τομέων με συνάφεια χρήσεων (κυρίως των εκθεσιακών ή/και συνεδριακών), με στόχο την εξασφάλιση μεγαλύτερης ευελιξίας στους μετέπειτα αρχιτεκτονικούς – πολεοδομικούς χειρισμούς, αφού η μοναδική διαφοροποίηση έγκειται μόνο στο ύψος των κτιρίων. Επίσης προτείνεται να διερευνηθεί η δυνατότητα αναπροσαρμογής του ορίου του τομέα VI, προκειμένου να εξασφαλιστεί ο απαιτούμενος ελεύθερος χώρος περιμετρικά του ΑΑΜΘ για λόγους εκτόνωσης του πληθυσμού κατά τις ημέρες μεγάλων εκδηλώσεων.

**ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΚΑΙ ΕΚΤΑΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ**: Οι προτεινόμενες ανά τομέα χρήσεις γης είναι σύμφωνες με τις κατευθύνσεις της προέγκρισης, ωστόσο δεν αποσαφηνίζονται η έκταση (δόμηση και κάλυψη οικοδομήσιμου χώρου) και τα όρια των επιμέρους χρήσεων ανά τομέα, γεγονός που εξασφαλίζει μεν τον απαιτούμενο βαθμό ευελιξίας, ωστόσο δημιουργεί ασάφεια για τις μελλοντικές προκηρύξεις αρχιτεκτονικών μελετών και τον προγραμματισμό των έργων των επί μέρους χρήσεων. Στο πλαίσιο αυτό προτείνεται η μελέτη σκοπιμότητας – βιωσιμότητας που θα προσδιορίσει την περαιτέρω εξειδίκευση / κτιριολογικό πρόγραμμα, να λάβει τη σύμφωνη γνώμη των φορέων της πόλης κατά το στάδιο σύνταξης των προδιαγραφών του διαγωνισμού (ή των διαγωνισμών) για την ανάθεση της μελέτης.

**ΔΟΜΗΣΗ ΠΡΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ** : Η μελέτη εναρμονίζεται με την απόφαση προέγκρισης ως προς τη δυνατότητα υλοποίησης μέγιστου συντελεστή δόμησης 0.6, με δόμηση προς υλοποίηση έως 96.000 τ.μ., χωρίς να προσμετράται η υλοποιημένη

δόμηση του ΑΑΜΘ. Να σημειωθεί βέβαια ότι η πράξη της προέγκρισης αποτελεί την αφετηρία και το γενικό πλαίσιο για την μελέτη του ΕΧΣ χωρίς όμως θεσμοθετημένη ισχύ. Θα πρέπει να διερευνηθεί η επάρκεια του ακάλυπτου χώρου μετά την εξάντληση του ΣΔ, λόγω της ασφυκτικής δομημένης επιφάνειας που θα προκύψει, τόσο για την κυκλοφορία των επισκεπτών, όσο και για την δυνατότητα διαμόρφωσης υπαίθριων εκθεσιακών χώρων.

**ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ :** Σχετικά με την κάλυψη των δομημένων επιφανειών, η προέγκριση χωροθέτησης δεν θέτει συγκεκριμένους περιορισμούς. Σύμφωνα με την τελική πρόταση, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης προσδιορίζεται σε 50%, ωστόσο αναφέρεται ότι δεν θα υπερβαίνει το 35 - 40 %, ενώ επιδιώκεται η ανάπτυξη των εκθεσιακών χώρων κυρίως σε ισόγεια διάταξη. Κατά την άποψη της Ομάδας Εργασίας, θα πρέπει να καταβληθεί κάθε δυνατή προσπάθεια προς την κατεύθυνση μεγιστοποίησης της επιφάνειας των αδόμητων εκτάσεων και μείωσης της κάλυψης των δομημένων επιφανειών, που δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το 40%. Στο πλαίσιο αυτό, κρίνεται σκόπιμο χρήσεις διοίκησης, γραφείων και άλλων εμπορικών λειτουργιών, να αναπτυχθούν σε ορόφους, μειώνοντας δραστικά το ποσοστό κάλυψης, ρύθμιση κατ' αρχήν θετική.

**ΥΨΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ:** Η πρόταση καθορίζει μέγιστο ύψος κτηρίων ανά τομέα. Συγκεκριμένα, προτείνει στους τομείς I.1 και I.2 μέγιστο ύψος κτηρίων 20μ, στον τομέα II στην περιοχή δόμησης II.1 μέγιστο ύψος 12μ , ενώ στον τομέα III προτείνει μέγιστο ύψος 12μ. Με βάση την προαναφερθείσα πρόταση ενοποίησης των τομέων I και II που φιλοξενούν κατ' εξοχήν εκθεσιακές λειτουργίες, προτείνεται να εξεταστεί η εφαρμογή ενιαίου μέγιστου ύψους 20μ για όλα τα κτήρια της περιοχής. Με τον τρόπο αυτό θα δοθεί μια διευρυμένη δυνατότητα στην αρχιτεκτονική σύνθεση των κτηριακών όγκων. Όσον αφορά τον τομέα III, προτείνεται να διερευνηθεί η δυνατότητα αύξησης του ύψους των δομών με μέγιστο 40μ, με στόχο τη σημαντική μείωση της κάλυψης η οποία δεν θα ξεπερνά το ποσοστό του 40% εντός του τομέα III, με σκοπό τη δυνατότητα δημιουργίας ενός (επιχειρηματικού) νέου τοπόσημου στην περιοχή της ΔΕΘ και την ανάπτυξη ορισμένων χρήσεων καθ' ύψος (π.χ. γραφεία διοίκησης). Μια τέτοια συνθήκη θα έδινε επιπλέον τη δυνατότητα να αυξηθεί το πράσινο στη δυτική πλευρά της ΔΕΘ προς την οδό Αγγελάκη, ενώ θα ικανοποιούσε και την ενίσχυση οπτικών φυγών και αξόνων στο πλαίσιο της δημιουργίας του Άξονα σύνδεσης της παραλίας με τον Κέδρινο Λόφο (δάσος Σειχ-Σου) στόχος ο οποίος βρίσκεται σε εναρμόνιση με τον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό που εκφράζεται μέσω του ΓΠΣ του ΔΘ.

**ΣΧΕΣΕΙΣ ΜΕ ΤΗ ΓΥΡΩ ΠΕΡΙΟΧΗ:** Οι προτεινόμενες χαράξεις των βασικών αξόνων που οργανώνουν τη νέα ΔΕΘ (άξονας σύνδεσης με Ι.Ν.Αγ.Σοφίας μέσω της προέκτασης της οδού Αλ.Σβώλου, άξονας σύνδεσης με Λ.Πύργο μέσω της προέκτασης της οδού Ν.Γερμανού και άξονας σύνδεσης με τη Ροτόντα) αποτελούν από τα πλέον θετικά χαρακτηριστικά της πρότασης. Στο πλαίσιο αυτό, θα πρέπει η μελέτη (και τα επόμενα στάδια μελετών) να διερευνήσει περαιτέρω τη σχέση με τα σημαντικά τοπόσημα και στοιχεία της ευρύτερης περιοχής, καθώς και να διασφαλίσει με κάθε τρόπο οπτικές συνέχειες και τις θεάσεις από και προς τον Λευκό Πύργο, την Άνω Πόλη, το κτίριο της ΧΑΝΘ, τον πύργο του ΟΤΕ και τα σημαντικά κτίρια του Πανεπιστημιακού Campus. Σε ένα τέτοιο πλαίσιο, το εναλλακτικό σενάριο διάταξης των τομέων δόμησης, που διερευνήθηκε αλλά τελικά δεν προκρίθηκε από τη μελέτη του ΕΧΣ και προέβλεπε συρρίκνωση του τομέα IV, εμφανίζει πλεονεκτήματα ως προς την οπτική και λειτουργική διασύνδεση των σημαντικών κτιρίων που βρίσκονται στον άμεσο περίγυρο της ΔΕΘ, κυρίως όσον αφορά την ανάδειξη του πύργου του ΟΤΕ και τη σχέση της Έκθεσης με το Βυζαντινό και το Αρχαιολογικό Μουσείο. Επιπλέον, κρίνονται ιδιαίτερα θετικές οι προτάσεις της μελέτης για τον καθορισμό προκηπίων 25 μ και 50 μ επί της οδού Αγγελάκη, 5 μ επί της προέκτασης

Γ.Λαμπράκη, 8μ επί της Λ.Στρατού και 10μ επί της οδού Εγνατίας. Επιπροσθέτως όμως, θα πρέπει να επεκταθεί η διευρυμένη ζώνη κίνησης πεζών τόσο κατά μήκος του προσώπου του τομέα Ι.1 επί της οδού Εγνατίας (ενδεχομένως μέσω πρόβλεψης στοάς ή βατού δώματος), όσο και κατά μήκος της οδού Γ' Σεπτεμβρίου.

Η αναγκαιότητα κατασκευής «ελαφριάς αναστρέψιμης κατασκευής» για τη σύνδεση της στάσης του μετρό (σελ.62) δεν τεκμηριώνεται καθότι έχει ήδη υλοποιηθεί υπόγεια σύνδεση του μετρό με την περιοχή μελέτης.

**ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ:** Η δέσμευση που απορρέει από την απόφαση προέγκρισης του ΕΧΣ για δημιουργία ικανής έκτασης κοινοχρήστου χώρου πρασίνου υλοποιείται με την πρόβλεψη του τομέα V, με κύρια προτεινόμενη χρήση εκείνη του πρασίνου – ελεύθερων χώρων, σε συνδυασμό με χρήσεις πολιτισμού / συνάθροισης κοινού (Μακεδονικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης και πύργος του ΟΤΕ), αναψυχής (προτείνονται έως δύο αναψυκτήρια) και υπόγειων χώρων στάθμευσης. Επισημαίνεται ωστόσο ότι ο τομέας V θα πρέπει να εναρμονίζεται απόλυτα με τον χαρακτήρισμό του ελεύθερου κοινόχρηστου χώρου, ο οποίος πρέπει συνδέεται με τις όμορες περιοχές υψηλού πρασίνου και να εξασφαλίζει την ελεύθερη και απρόσκοπτη συνέχεια του τοπίου και ροών κίνησης, όπως αναφέρεται ρητά στην προέγκριση του ΕΧΣ. Επομένως ο χώρος αυτός ως τμήμα του ευρύτερου μητροπολιτικού πάρκου της Θεσσαλονίκης, θα πρέπει να πληροί τις προδιαγραφές ενός κοινόχρηστου χώρου πρασίνου με υψηλή φύτευση σε συνέχεια των όμορων περιοχών πρασίνου, κατά συνέπεια δεν νοείται να προτείνεται από την παρούσα μελέτη να είναι περιφραγμένος. Τυχόν ανάγκη οριοθέτησής του θα διερευνηθεί κατά την εκπόνηση της αρχιτεκτονικής μελέτης διαμόρφωσής του. Για τον ειδικότερο σχεδιασμό του, θα πρέπει να προβλεφθούν ειδικές προδιαγραφές στο πλαίσιο του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού που θα προτείνεται, ώστε να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη και ελεύθερη ροή κίνησης πεζών και ποδηλάτων καθώς και η συνέχεια του αστικού τοπίου. Μια τέτοια σχεδιαστική προσέγγιση θα βοηθούσε επίσης στην καλύτερη λειτουργική σύνδεση του τομέα V με τον τομέα III1, στον οποίο αναπτύσσονται λειτουργίες κέντρου πόλης, συμβάλλοντας έτσι στην ουσιαστική σύνδεση των δύο αυτών τομέων με τον αστικό ιστό και τους υφιστάμενους κοινόχρηστους χώρους. Τέλος, εκτιμάται ότι η έκταση αυτού του ενιαίου χώρου πρασίνου ανέρχεται μόνον σε 45 – 50 στρέμματα, από το σύνολο των 70 – 75 στρεμμάτων των ακάλυπτων χώρων που περιγράφονται στην υπό διαβούλευση μελέτη. Επισημαίνεται ότι θα άξιζε τον κόπο να διερευνηθεί η αξιοποίηση μεγαλύτερου ποσοστού από τους προβλεπόμενους ακάλυπτους χώρους της περιοχής της ΔΕΘ, ως χώροι πρασίνου, προκειμένου ο ενιαίος χώρος πρασίνου που θα προκύψει να συμβάλει ουσιαστικά στη διαμόρφωση του μητροπολιτικού πάρκου.

Προτείνεται να περιοριστεί ο αριθμός των αναψυκτηρίων σε ένα με μέγιστο ύψος τα 5 μέτρα.

Η δυνατότητα εφήμερης εκμετάλλευσης μικρού ποσοστού του τομέα V από την ΔΕΘ προτείνεται να εξεταστεί κατά την εκπόνηση αρχιτεκτονική μελέτης, ώστε να εξυπηρετούνται υπαίθρια δρώμενα κατά τη λειτουργία θεματικών εκθέσεων, χωρίς όμως να υποβαθμίζουν την κύρια λειτουργία του τομέα ως κοινόχρηστου χώρου πρασίνου.

**ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ:** Οι προβλεπόμενοι από το ΕΧΣ χώροι στάθμευσης οχημάτων έχουν συνολική χωρητικότητα 2.100 θέσεων, προτείνεται να αναπτυχθούν τους τομείς I, II, III, VI και να είναι υπόγειοι (με εξαίρεση τη δυνατότητα υπέργειου σταθμού στον τομέα III). Ειδικότερα, στον τομέα III προτείνεται χώρος στάθμευσης 1000 θέσεων με είσοδο από την Εγνατία, ενώ σε περίπτωση αδυναμίας υλοποίησης, ο χώρος στάθμευσης μπορεί να επεκταθεί και στον τομέα V. Επίσης προβλέπεται χώρος στάθμευσης 600 θέσεων στον τομέα IV με είσοδο από την 3ης Σεπτεμβρίου, ενώ προβλέπεται και χώρος στάθμευσης χωρητικότητας 500 θέσεων στον τομέα I.

Η πρόταση ανάπτυξης των χώρων στάθμευσης υπογείως σαφώς κινείται προς τη σωστή κατεύθυνση ενώ η - κατά τα διεθνή πρότυπα - εξασφάλιση των ελάχιστων απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης, θα πρέπει να αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την ανάπτυξη των εκθεσιακών χώρων και των λοιπών προβλεπόμενων χρήσεων. Επιπλέον η εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης θα συμβάλει στη βελτίωση των ήδη υπερβολικά επιβαρυσμένων κυκλοφοριακών συνθηκών της ευρύτερης περιοχής. Στην περίπτωση που η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης καταστεί ανέφικτη λόγω ύπαρξης αρχαιοτήτων θα μπορούσε να δοθεί η δυνατότητα υπέργειας πολυόροφης, συμπληρωματικής προς τους υπόγειους χώρους, κατασκευής στις περιοχές δόμησης που αφορούν εκθεσιακούς χώρους. Επίσης, στην περίπτωση που η δημιουργία υπόγειου χώρου στάθμευσης στον τομέα V είναι αναπόφευκτη προτείνεται η δημιουργία αυτού να είναι περιορισμένη και να γίνει με τέτοιο τρόπο ώστε να μην περιορίζει τη δυνατότητα ανάπτυξης χώρων υψηλού πράσινου.

**Η ΔΕΘ ΩΣ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΤΟΠΟΣΗΜΟ:** Για τη διασφάλιση του μετασχηματισμού της ΔΕΘ σε σύγχρονο τοπίο της Θεσσαλονίκης, κρίνεται κρίσιμο να διασφαλιστεί υψηλό αρχιτεκτονικό προφίλ σε όλες τις εγκαταστάσεις της (δηλαδή να μην εξαιρούνται οι εκθεσιακοί χώροι, όπως απορρέει από το τεύχος της πρότασης) καθώς και στον σχεδιασμό του ελεύθερου διαμορφωμένου χώρου.

**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΑΠΟΤΥΠΩΜΑ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ:** Στο πλαίσιο της μελέτης του ΕΧΣ διερευνώνται δύο σενάρια (πλην του μηδενικού) τα οποία δεν διαφέρουν σημαντικά μεταξύ τους, καθώς αμφότερα προκρίνουν την ανάπτυξη ενός ενιαίου ελεύθερου χώρου (μητροπολιτικού πάρκου), τη χωροθέτηση εκθεσιακού χώρου ελαττωμένου σε σχέση με τον σημερινό, την ανάπτυξη εμπορικών, συνεδριακών και ξενοδοχειακών υποδομών με σεβασμό στις οπτικές φυγές, ενίσχυση της κυκλοφορίας των πεζών, ενίσχυση του άξονα παραλίας- ΣείχΣου και ενσωμάτωση του περιβαλλοντικού σχεδιασμού τόσο στις νέες κτιριακές δομές όσο και στον υπαίθριο χώρο. Οι βασικές διαφορές τους ως προς τις κτιριακές δομές των δύο προτάσεων συνοψίζονται στη διαφορετική χωροθέτηση του συνεδριακού κέντρου και των ξενοδοχειακών υποδομών στο βορειοδυτικό τμήμα της έκτασης. Διαπιστώνεται ωστόσο ότι στο δεύτερο σενάριο ανάπτυξης (που τελικά δεν προκρίθηκε), η έκταση του πρασίνου είναι προσαυξημένη σημαντικά σε σύγκριση με την πρόταση του πρώτου σεναρίου, γεγονός που ενδεχομένως θα βελτίωνε το περιβαλλοντικό αποτύπωμα της πρότασης λόγω της ανάπτυξης ενός μεγάλου, κοινόχρηστου μητροπολιτικού πάρκου. Κρίνοντας ότι τα κριτήρια επιλογής του βέλτιστου σεναρίου είναι μη τεχνικά/μετρήσιμα, εκτιμάται ότι δεν τεκμηριώνεται επαρκώς η πρόκριση της 1ης λύσης, κατά τη συγκριτική αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων.

Ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα της Θεσσαλονίκης είναι η απουσία πρασίνου, καθώς έχει κάτω από 2 m<sup>2</sup>/κάτοικο. Ελλείψει άλλων ρεαλιστικών δυνατοτήτων για την αύξησή του, θα πρέπει να αξιοποιηθούν στο έπακρο οι δυνατότητες που θα δοθούν από την αναδιοργάνωση του εκθεσιακού κέντρου. Η μεγιστοποίηση του ποσοστού πρασίνου και η δημιουργία ενός πραγματικού τμήματος ενός ενιαίου μητροπολιτικού πάρκου θα πρέπει να είναι από τους πρωταρχικούς στόχους της μελέτης. Κάτι τέτοιο δεν φαίνεται να γίνεται από την υπό εξέταση μελέτη. Δεν υπάρχει εκτίμηση του χώρου πρασίνου που θα δημιουργηθεί στον τομέα 5. Θα πρέπει να ενσωματωθεί στα στοιχεία κανονιστικής πράξης η δέσμευση για τη δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου και πιο συγκεκριμένοι όροι, όπου το μεγαλύτερο ποσοστό να είναι ψηλή φύτευση, ήτοι δέντρα.

- Οι δεσμεύσεις στα στοιχεία κανονιστικής πράξης για το βιοκλιματικό σχεδιασμό των νέων κτηρίων είναι θετικές.
- Προτείνεται σαν δείκτης παρακολούθησης να προστεθεί και το ποσοστό ανακύκλωσης ανά είδος αποβλήτου.



- Να γίνει περαιτέρω διερεύνηση στα ζητήματα αστικής θερμικής νησίδας, κλιματικής αλλαγής και διαχείριση υδάτων.

**ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ Ε.Χ.Σ:**

Στο πρόγραμμα ενεργοποίησης των μελετών ορίζεται ότι ο φορέας εφαρμογής της μελέτης

είναι η ΔΕΘ ΗΕΛΕΧΡΟΑΕ. Προτείνεται να συμπεριληφθούν:

- Το χρονοδιάγραμμα εκπόνησης των επί μέρους μελετών και η αλληλουχία των απαιτούμενων δράσεων καθώς και το ελάχιστο κόστος ανά μελέτη.
- Η εκπόνηση επιπλέον μελέτης βιωσιμότητας σύμφωνα με τα νέα δεδομένα του ΕΧΣ. ( Η αρχική έγινε στα πλαίσια της μελέτης του 2013 «Έργα ανάπτυξης εκθεσιακών &συνεδριακών Υποδομών στη Θεσσαλονίκη»
- Η δέσμευση, του φορέα, με σαφή τρόπο, να προχωρήσει σε διεθνή αρχιτεκτονικό διαγωνισμό με ίδια κεφάλαια, για όλη την περιοχή που αναφέρεται το ΕΧΣ, που περιλαμβάνει εκθεσιακούς, χώρους, λοιπών χρήσεων συμπληρωματικούς προς αυτούς και κοινόχρηστους χώρους.
- Ο προσδιορισμός και κόστη επιπλέον μελετητικού αντικείμενου όπως: τοπικές κυκλοφοριακές μελέτες, υδραυλικές μελέτες ρεμάτων, ειδικές περιβαλλοντικές μελέτες, μελέτες αξιολόγησης αρχαιοτήτων που ενδεχομένως να ανακαλυφθούν στον χώρο και η ένταξή τους στο αρχικό χρονοδιάγραμμα.

