

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΦΕΙΣ ΤΟΥ ΤΕΕ/ΤΚΜ ΕΠΙ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΟΥ ΕΠΣ
ΓΙΑ ΤΟ ΠΑΡΑΛΙΑΚΟ ΜΕΤΩΠΟ ΤΟΥ Π.Σ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Α. ΓΕΝΙΚΟΣ ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ

Ο στόχος του ΤΕΕ/ΤΚΜ είναι **να συμβάλει** στην έγκριση της πρώτης προσπάθειας ολοκληρωμένου σχεδιασμού του παραλιακού μετώπου της Θεσσαλονίκης, με την ευρύτερη περιοχή, επί του Θερμαϊκού. Πρόκειται για έναν σχεδιασμό που επιχειρεί να συνδέσει περιοχές επτά συνεχόμενων Δήμων με πληθώρα διαφορετικών χωρικών και πολεοδομικών χαρακτηριστικών και να αναδείξει την ειδική σχέση που έχει η πόλη με τη θάλασσα. Παράλληλα, το ΕΠΣ επιχειρεί να διευθετήσει πολεοδομικά ζητήματα σε ένα σύνολο περιοχών μέσω των όρων δόμησης και των χρήσεων γης και να οργανώσει αρρυθμιστες περιοχές, που για χρόνια ήταν ανενεργές.

Η επιλογή του σχεδιασμού της περιοχής με τη χρήση του πολεοδομικού εργαλείου ΕΠΣ, φαίνεται ως σωστή επιλογή, αν και για πρώτη φορά ένα εργαλείο πολεοδομικών ρυθμίσεων καθορίζει τόσο χωροταξικά όσο και πολεοδομικά ζητήματα σε μια τόσο μεγάλη κλίμακα και ένα τόσο μεγάλο εύρος περιοχών. Αντιλαμβάνεται κανείς, ότι δημιουργούνται θετικές εξελίξεις σε περιοχές που η ρύθμιση τους θα γινόταν σε πολύ μεγαλύτερο βάθος χρόνου με κυρίαρχο στοιχείο ότι η πολεοδομική και χωροταξική τακτοποίηση περιοχών θα δημιουργήσει την ανάγκη για επιπλέον μελέτες.

Οι προτάσεις του σχεδιασμού είναι προς τη σωστή κατεύθυνση και αυτό είναι αποτέλεσμα μακρόχρονων διαβουλεύσεων, τόσο με τους τοπικούς φορείς όσο και με τις Υπηρεσίες της Περιφέρειας. Η επίβλεψη της μελέτης έχει παίξει καθοριστικό ρόλο σε αναπτυξιακές προτάσεις και διευθετήσεις πολεοδομικών θεμάτων, με γνώμονα τη βελτίωση του αστικού δημοσίου χώρου προς χάριν των πολιτών.

Σημαντικά ζητήματα ανακύπτουν στην μελέτη, ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς ορισμένων περιοχών, ειδικά όπου το δημόσιο -υπό τη μορφή φορέων- κατέχει μεγάλο ποσοστό γης. Στην περίπτωση αυτή είναι σκόπιμο να ενεργοποιηθούν συζητήσεις, ώστε οι εξειδικεύσεις των προτάσεων να βρουν έναν κοινό τόπο, στο πλαίσιο της δημιουργίας μίας κοινής αντίληψης και αλληλοκατανόησης των προβλημάτων και των δυνατοτήτων επίλυσής τους, που αφορούν στην ανάπτυξη των εκτάσεων αυτών, με τον απαιτούμενο βαθμό ευελιξίας, καθώς δεν έχουν διατυπωθεί ακόμα σχετικές επενδυτικές προτάσεις. Το ΤΕΕ/ΤΚΜ θα μπορούσε να παίξει σημαντικό ρόλο στη διευθέτηση και την οργάνωση τέτοιων συζητήσεων, ώστε να διευθετηθούν ζητήματα με τον καλύτερο δυνατό τρόπο.

Επιπλέον, δίνεται η δυνατότητα σε περιοχές που έχουν σύνθετα πολεοδομικά ζητήματα ή όπου εντάσσεται μεγάλη σε έκταση περιοχή στη μελέτη, να προκηρυχθούν πολεοδομικοί, αλλά και αρχιτεκτονικοί διαγωνισμοί, οι οποίοι θα εξετάσουν ειδικές ρυθμίσεις σε περισσότερο βάθος και θα προτείνουν στοχευμένες λύσεις σε μεγαλύτερη κλίμακα.

Ως προς την έκταση της περιοχής παρέμβασης όπως αυτή καθορίστηκε με την απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου το 2018 μετά από μακρά και ενδελεχή άτυπη προκαταρκτική συνεννόηση – διαβούλευση με τους εμπλεκόμενους ΟΤΑ κατά την διαβούλευση της ΣΜΠΕ προέκυψαν αιτήματα επανεκτιμής των ορίων της .

Τέλος σημαντικό θέμα είναι επίσης η ανάγνωση της μελέτης ως μια μελέτη Δομικού Σχεδιασμού και διευθέτησης ζητημάτων, που με την μορφή και τη λογική των Masterplans, εισάγουν προβληματισμούς και αναζητούν λύσεις (ακόμη και με παρεμβάσεις νομοθετικών πλαισίων), ακόμα και στον υποκείμενο σχεδιασμό, με συγκεκριμένες προτάσεις και εξειδικεύσεις ειδικών πολεοδομικών και αρχιτεκτονικών ρυθμίσεων που θα καθορίσουν το περιβάλλον ανάπτυξης.

B. ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΑΝΑ ΔΗΜΟ

B.1 Δήμος ΔΕΛΤΑ

Για τον Δήμο Δέλτα προτείνεται από τη μελέτη η οριοθέτηση Περιοχής Προστασίας (ΠΕΠ) στο παραλιακό μέτωπο του Δήμου με πρόβλεψη χρήσεων από το άρθρο 14β του ΠΔ 59/2018 ("Ζώνη προστασίας της φύσης").

Η περιοχή παρέμβασης εμπίπτει εντός ευρύτερης περιοχής ενταγμένης στο δίκτυο Natura 2000, οι δε προτάσεις για αυτήν βασίζονται στις προβλέψεις της ΚΥΑ 12966/2009 (ΦΕΚ 220ΑΑΠ/2009) και του ΓΠΣ Εχεδώρου (ΦΕΚ 304ΑΑΠ/2011), το οποίο "υιοθέτησε" τις διατάξεις της ΚΥΑ/2009.

Επί της ουσίας προτείνεται:

- η εφαρμογή της μελέτης που εκπόνησε το ΕΚΒΥ καθώς και ένα αλιευτικό καταφύγιο , το οποίο επιπρόσθετα θα λειτουργήσει ως στάση της θαλάσσιας συγκοινωνίας σε περίπτωση επέκτασής της
- η δημιουργία διαδρομής πεζού και ποδηλάτου επί πασσαλόπηκτης ελαφριάς κατασκευής από την περιοχή της λιμνοθάλασσας έως και το Δενδροπόταμο

B.2 Δήμος Αμπελοκήπων – Μενεμένης

Ο χώρος του παραλιακού μετώπου της ΔΕ Μενεμένης δεν περιλήφθηκε στο παρόν σχέδιο (είχε εξαιρεθεί ήδη από την κίνηση διαδικασίας), παρόλο που προτεινόταν ως περιοχή ειδικής μελέτης από το ισχύον ΓΠΣ έτους 2016. Αντ' αυτού κινήθηκε (μεταγενέστερα) διαδικασία εκπόνησης ανεξάρτητου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, με φορέα υλοποίησης τον Δήμο Αμπελοκήπων-Μενεμένης και χρηματοδότηση από το ΕΣΠΑ 2014-2020.

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις αφορούν:

- τη συνέχιση της διαδρομής πεζού και ποδηλάτου επί πασσαλόπηκτης ελαφριάς κατασκευής από την περιοχή της λιμνοθάλασσας έως και το Δενδροπόταμο
- την εξυγίανση και ανάπλαση της περιοχής του Δενδροποτάμου και των βυρσοδεψείων με συνέχιση της διαδρομής πεζού και ποδηλάτου έως την οδό 26ης Οκτωβρίου.

B.3 Δήμος Θεσσαλονίκης

Ένα μεγάλο τμήμα της μελέτης του παραλιακού μετώπου αφορά τον Δήμο Θεσσαλονίκης. Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι είναι σε εξέλιξη η μελέτη αναθεώρησης του ΓΠΣ του Δήμου, είναι σαφής η ανάγκη κοινής αντιμετώπισης της μελέτης του παραλιακού μετώπου με την υπό εξέλιξη μελέτη ΓΠΣ.

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις αφορούν

- τη δημιουργία Μητροπολιτικού Δυτικού Πάρκου στο χώρο του παλιού εμπορευματικού σταθμού σε συνέχεια των προβλεπόμενων εγκαταστάσεων του Μουσείου Ολοκαυτώματος με την ένταξη σε σχέδιο πόλης περιοχής μεγέθους 140 στρ. ιδιοκτησίας της ΓΑΙΟΣΣΕ.
- τη δημιουργία διαδρομής από το νέο Μουσείο Ολοκαυτώματος έως την Πλατεία Ελευθερίας, διαμέσου του παλαιού Εμπορευματικού Σταθμού και του ΟΛΘ ως πορεία μνήμης, σε ανάδειξη της Νεώτερης Ιστορίας της Θεσσαλονίκης.
- τη συνέχιση της διαδρομής πεζού και ποδηλάτου από τον 1ο προβλήτα του ΟΛΘ έως τον Λευκό Πύργο με επέκταση του κρηπιδώματος σε κυμαινόμενο πλάτος με χρήση αναστρέψιμων κατασκευών χωρίς εμπλησμό
- τις πολεοδομικές ρυθμίσεις στην περιοχή των ναυτικών ομίλων για την ενσωμάτωση των προτεινόμενων ακτομηχανικών παρεμβάσεων στον αστικό ιστό
- τη χωροθέτηση μεγάλου μεγέθους υπόγειων χώρων στάθμευσης στα οικοδομικά τετράγωνα ανατολικά της οδού Μεγ. Αλεξάνδρου
- Ρυθμίσεις στο νότιο άκρο του Δήμου Θεσσαλονίκης, με σκοπό την ενιαία πολεοδομική αντιμετώπιση της περιοχής του ΟΜΜΘ – Ποσειδωνίου – Αλλατίνη και της εκτός σχεδίου παράκτιας περιοχής στο όριο με τον Δήμο Καλαμαριάς με τη δημιουργία Ανατολικού Μητροπολιτικού Πόλου Πολιτισμού , Αθλητισμού και Τουρισμού

B.4 Δήμος Καλαμαριάς

Στην περιοχή της Καλαμαριάς, η μελέτη αφορά τις περιοχές Καπ. Γκόνη και Θεμιστοκλή Σοφούλη, την περιοχή τουριστικού λιμένα Αρετσούς και την περιοχή Νέας Κρήνης μαζί με το ΟΤ «Παναγιά» και την χερσαία ζώνη αλιευτικού καταφυγίου. Πρόκειται για μία αμιγώς αστική περιοχή, η οποία δέχεται πιέσεις έντονης ανάπτυξης, αφού αποτελεί έναν από τους πιο σημαντικούς πόλους διεξόδου και υπαίθριων δραστηριοτήτων όλου του Δήμου Καλαμαριάς.

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις αφορούν:

- πολεοδομικές ρυθμίσεις και καθορισμό χρήσεων γης στο παράκτιο μέτωπο του Δήμου Καλαμαριάς, για τις περιοχές ΠΕΠ 1 , 2 και 3 του εγκεκριμένου ΓΠΣ και αποσκοπούν:
 - στην ενεργοποίηση όλων των προβλεπόμενων και θεσμοθετημένων ρυθμίσεων στο παράκτιο μέτωπο του Δήμου Καλαμαριάς, δίνοντας τους ουσιαστικό χωροταξικό και πολεοδομικό περιεχόμενο
 - στη δημιουργία της πρώτης αστικής τεχνητής κολυμβητικής περιοχής μετά από ακτομηχανικές παρεμβάσεις στην πλαζ της Αρετσούς αφού οριστικοποιηθεί η παραχώρηση της στο Δήμο Καλαμαριάς

- στην πρόταση χρήσεων γης και αναλόγων ρυθμίσεων στις εκτάσεις της ΕΤΑΔ
- στις πολεοδομικές ρυθμίσεις για το Αλιευτικό Καταφύγιο

Όσον αφορά στον σχεδιασμό στην περιοχή του Κυβερνείου, οι προτάσεις της μελέτης βρίσκονται προς τη σωστή κατεύθυνση, αφού ενσωματώνονται ρυθμίσεις υπερκείμενου σχεδιασμού, πλην όμως πρέπει να τονιστεί με κάποιο τρόπο η σύνδεση του Στρατοπέδου Κόδρα με την περιοχή του Κυβερνείου, όχι μόνο ως κατεύθυνση υποκείμενου σχεδιασμού, αλλά και με στόχο την δυνατότητα ενσωμάτωσης της μελέτης του Στρατοπέδου, η οποία είναι σε πρώιμο στάδιο. Επισημαίνεται ότι το στρατόπεδο Κόδρα, διέθετε όλα τα απαραίτητα χαρακτηριστικά να μετέχει στο υπό συζήτηση σχέδιο (λόγω θέσης και μεγέθους, δεσπόζει στο παραλιακό μέτωπο του Θερμαϊκού Κόλπου και αποτελεί μια αδρανή έκταση με ιδιαίτερη δυναμική). Αντ' αυτού κρίθηκε μη απαραίτητο να ενταχθεί και κινήθηκε (μεταγενέστερα) διακριτή διαδικασία εκπόνησης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, με φορέα υλοποίησης το Δήμο Καλαμαριάς και χρηματοδότηση από το ΕΣΠΑ 2014-2020.

Σχετικά με την πρόταση δημιουργίας πεζοδρόμου και ποδηλατοδρόμου σε μικρό τμήμα της οδού Πλαστήρα, στην περιοχή REMEZO, λόγω της μορφολογίας του εδάφους και της ανεπάρκειας του πλάτους της οδού να αναλάβει αυτές τις επί πλέον λειτουργίες, θα ήταν λογικό να προταθούν ρυθμίσεις στην όμορη περιοχή της Μαρίνας. Αυτές θα επιτρέπουν αφενός την πλήρη συνδεσιμότητα των επιμέρους τμημάτων της μαρίνας με την πλαγιά και την οδό Πλαστήρα, ενώ με κατάλληλο σχεδιασμό θα μπορεί να λειτουργεί ο πεζόδρομος και ποδηλατοδρόμος, όπως λειτουργεί και σήμερα, όρος που έτσι και αλλιώς αναφέρεται και στην Μελέτη της Μαρίνας. Με αυτόν τον τρόπο ενισχύεται επιπλέον η επιλογή της χωροθέτησης μίας πραγματικά εναλλακτικής πορείας παράλληλα της οδού Πλαστήρα, η οποία με τις κατευθύνσεις αναπλάσεως της οδού, θα αναβαθμίσουν ριζικά το παραλιακό μέτωπο του δήμου. Σημαντικές κατευθύνσεις αποτελούν και οι ρυθμίσεις κάθετων προσβάσεων προς την παραλία, με έντονα τα χαρακτηριστικά πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων αλλά και πρασίνου, στοιχεία που λείπουν από τις περιοχές αυτές.

Αναφορικά με την αλλαγή χρήσης του ΟΤ, της πρώην κλινικής «Παναγία», αν και είναι σημειακή αλλαγή, βρίσκεται προς την σωστή κατεύθυνση. Θα πρέπει βεβαίως να υπάρχουν σαφείς οδηγίες για τις μελέτες διαμορφώσεων που θα ακολουθήσουν για την εξασφάλιση περισσότερων χώρων πρασίνου στις όμορες περιοχές. Η μελέτη κινείται προς την σωστή κατεύθυνση όσον αφορά τον χαρακτηρισμό παράκτιων περιοχών σαν περιοχές ειδικής προστασίας,

Για την περιοχή που συμπεριλαμβάνει το παράκτιο νότιο τμήμα του Αθλητικού Κέντρου της Μίκρας, οι χρήσεις πρασίνου που προτείνονται στα ΟΤ5 ΟΤ6 ΟΤ7, βρίσκονται επίσης προς την σωστή κατεύθυνση. Θα μπορούσε, ίσως, να προταθεί και επιπλέον ανάπτυξη ενός ακόμα σημαντικού πόλου πρασίνου στην περιοχή, παράλληλα με την παραθαλάσσια περιπατητική πορεία.

B.5 Δήμος Πυλαίας – Χορτιάτη

Πρόκειται για μια σημαντική ΠΕ που θα επηρεάσει αναπτυξιακά όλη την ανατολική πλευρά του συνεκτικού οικιστικού συνόλου του Δήμου Καλαμαριάς, αλλά και των άλλων όμορων Δήμων. Η περιοχή ήδη έχει αρχίσει και δείχνει

σημάδια ανάπτυξης μεγάλων εμπορικών συμπλεγμάτων και μεγάλων εγκαταστάσεων λόγω των μεγάλων ιδιοκτησιών.

Στο τμήμα αυτό προτείνονται από τη μελέτη διαφοροποιήσεις από το ισχύον ΓΠΣ/2017, οι οποίες φαίνεται να στοχεύουν στην αύξηση της δυναμικής μιας περιοχής που αναμένεται να διαδραματίσει σημαίνοντα ρόλο στην ανάπτυξη της πόλης τις επόμενες δεκαετίες. Υπό αυτό το πρίσμα, οι προτάσεις είναι σαφώς προς τη σωστή κατεύθυνση. Σύμφωνα με τις εξουσιοδοτικές διατάξεις ένα ΕΠΣ, πράγματι, δύναται να τροποποιήσει τους όρους και τις προβλέψεις ισχυόντων ΓΠΣ.

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις αποσκοπούν στην ολοκλήρωση των πολεοδομικών παρεμβάσεων έως το αγρόκτημα του ΑΠΘ, με τις ανάλογες ενεργοποιήσεις που προβλέπονται θεσμικά, για το παράκτιο τμήμα του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, ενισχύοντας τον Μητροπολιτικό χαρακτήρα τους, με την άμεση σύνδεση τους με την ιδιαίτερα αναπτυγμένη υπερτοπική περιοχή με χρήσεις του τριτογενή, και αφορούν:

- τον επαναπροσδιορισμό των πολεοδομικών κατευθύνσεων και επιλογών της παραλιακής περιοχής της Δ.Ε. Πυλαίας που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης με στόχο την δημιουργία υπερτοπικού πόλου κεντρικών λειτουργιών και τουρισμού – αναψυχής, με παράλληλη απομάκρυνση και μετεγκατάσταση σε άλλη θέση των υφιστάμενων ναυπηγοεπισκευαστικών εγκαταστάσεων.
- την δημιουργία ζώνης παραλιακού κοινόχρηστου χώρου για την ανάπτυξη κολυμβητικών περιοχών στο μέτωπό της μετά από μελέτες και ακτομηχανικά έργα.
- την ενσωμάτωση στον πολεοδομικό σχεδιασμό της γραμμής επέκτασης του ΜΕΤΡΟ προς Αεροδρόμιο, και των αναγκαίων κυκλοφοριακών ρυθμίσεων

Σχετικά με το προτεινόμενο ποσοστό κοινοχρήστων (50%), δεδομένου ότι: α) αυτό αφορά μόνο στους κοινόχρηστους χώρους (στους οποίους προσμετράται και το οδικό δίκτυο) και ως εκ τούτου δεν περιλαμβάνει τους τυχόν χώρους για κοινωφελείς υποδομές (που όμως προβλέπονται από τις προτεινόμενες χρήσεις), και β) κατά το άρθρο 1 του Ν.4315/2014, υπάρχει ανώτατο όριο στις δυνατότητες προσαυξήσεων των τυπικών ποσοστών (που για κάποιες κατηγορίες μεγέθους ακινήτων δε φτάνει στο 50%), είναι πιθανό η επιλογή αυτή, να οδηγήσει σε ελλειμματική Πράξη Εφαρμογής και κατ' επέκταση σε ανάγκες αποζημιώσεων.

Η μετακίνηση των ναυπηγοεπισκευαστικών εγκαταστάσεων κινείται στην σωστή κατεύθυνση, αφού όλη η έκταση της συγκεκριμένης ΠΕ αντιμετωπίζεται με άλλα αναπτυξιακά κριτήρια. Επίσης, γίνεται μια σημαντική ανάλυση όσον αφορά στην νέα χωροθέτηση της χρήσης. Η νέα θέση ενδεχομένως να μην επηρεάσει την ανάπτυξη του ανατολικού παραθαλάσσιου μετώπου, το οποίο αναγκαστικά θα διακόπτεται από την χρήση του αεροδρομίου.

B.6 Δήμος Θέρμης

Στο Δήμο Θέρμης η περιοχή επέμβασης περιλαμβάνει το παραλιακό τμήμα του Αγροκτήματος ΑΠΘ (στο τμήμα του που βρίσκεται δυτικά της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής), έως το βόρειο όριο της έκτασης του αεροδρομίου «Μακεδονία» καθώς και την παράκτια έκταση ιδιοκτησίας του Δήμου Θέρμης, που καλύπτει την παράκτια ζώνη μεταξύ αεροδρομίου και διοικητικού ορίου με Δήμο Θερμαϊκού. Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις αφορούν:

- τη δημιουργία Ανατολικού Μητροπολιτικού Πάρκου –Βοτανικού κήπου σε τμήμα της έκτασης του Α.Π.Θ. πλησίον του αεροδρομίου με ταυτόχρονη διατήρηση της χρήσης των εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων και ανάδειξη του μη χαρακτηρισμένου υγροτόπου, καθώς και η χωροθέτηση στάσης ΜΕΤΡΟ και Θαλάσσιας συγκοινωνίας με τις απαιτούμενες συνοδές υποστηρικτικές χρήσεις
- τη χωροθέτηση Επιχειρηματικού Πάρκου για την ανάπτυξη Ναυπηγοεπισκευαστικής ζώνης για την εξυπηρέτηση του αλιευτικού στόλου του Θερμαϊκού Κόλπου

B.7 Δήμος Θερμαϊκού

Στο Δήμο Θέρμαϊκού η περιοχή επέμβασης περιλαμβάνει

- τα τμήματα της ΖΑΔ-1 που απομένουν μετά την εξαίρεση της έκτασης που προορίζεται για ανάπτυξη Τεχνολογικού Πάρκου της Αλεξάνδρειας Ζώνης Καινοτομίας (έκταση Thess-INTEC).
- την παράκτια οικιστική ζώνη σε βάθος 2 οικοδομικών τετραγώνων, στο συνολικό ανάπτυγμα του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Περαιάς και Νέων Επιβατών, έχοντας ως νότιο όριο τις οδούς Μουσών, Θερμαϊκού και Δημοκρατίας, και φτάνοντας έως το ανατολικό όριο των ΚΑΑΥ Αγίας Τριάδας .
- την στενή παραθαλάσσια λωρίδα γης έως την οδό Χειμάρρου, και τη ζώνη Γ του οικισμού Αγίας Τριάδας με νότιο όριο την Λεωφόρο Θεσσαλονίκης - Μηχανιώνας.
- την παραθαλάσσια ζώνη μεταξύ της παραλιακής οδού Οικονομίου και της θάλασσας.

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις αφορούν

- στην οργάνωση και ρύθμιση της περιοχής μέσω κατευθύνσεων και όρων για την αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου στις εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές
- στον προσδιορισμό των όρων και περιορισμών στις εκτός σχεδίου περιοχές με σκοπό τη γενικότερη ανάπτυξη και αισθητική αναβάθμιση της, έτσι ώστε να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις μετά από ακτομηχανικές παρεμβάσεις για την τουριστική αξιοποίηση αυτής της αστικής περιοχής για να επανακτήσει το ρόλο που διαδραμάτιζε η περιοχή αυτή τις δεκαετίες '60-'70.
- στην επαναρρύθμιση της περιοχής που απομένει στην Ζώνη Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων 1, μετά την προβλεπόμενη αφαίρεση του ήδη παραχωρημένου ακινήτου στην Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας για τη δημιουργία επιχειρηματικού πάρκου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3982/2011 (Διεθνές Τεχνολογικό Πάρκο 4ης γενιάς Thess-INTEC), ώστε να είναι δυνατή η συνέχιση και ολοκλήρωση της πολεοδόμησης της με τις διατάξεις του Ν.2508/1997.

Γ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το ΕΠΣ έρχεται σε μια στιγμή που η απουσία και η έλλειψη ενός ολοκληρωμένου υπερκείμενου σχεδιασμού για το ΠΣΘ και την ευρύτερη περιοχή του (βλ. Μελέτη Αναθεώρησης του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης), είναι

εμφανής. Είναι εμφανές ότι η προσπάθεια του ΕΠΣ να διευθετήσει προβληματικές περιοχές, ακόμη και να εντάξει περιοχές στον σχεδιασμό είναι κατανοητή και προς την σωστή κατεύθυνση.

Περιβαλλοντικά, η ανάπλαση του παραλιακού θεωρείται ότι όταν και εφόσον ολοκληρωθεί θα αποτελέσει έργο πνοής και ουσίας για την πόλη, για την ποιότητα ζωής των κατοίκων, για την προσέλκυση επενδύσεων και επισκεπτών.

Ο σχεδιασμός αυτός δύναται να αποτελέσει την αρχή μιας δυναμικής εξέλιξης όχι μόνο γύρω από τα πολεοδομικά θέματα στο παραλιακό μέτωπο, αλλά και θέματα που αφορούν και στην ασφάλεια και αειφορία, τόσο της χερσαίας όσο και της θαλάσσιας περιοχής του Θερμαϊκού. Επίσης, είναι πολύ σημαντικό να αποτελέσει **ένα πρότυπο οργάνωσης και συνεργασίας ανάμεσα σε όλους τους Δήμους του Πολεοδομικού Συγκροτήματος και της Ευρύτερης Περιοχής**, για συντονισμένο Σχεδιασμό και μητροπολιτική αντιμετώπιση αναπτυξιακών ζητημάτων. Αυτή η φιλοσοφία θα δώσει μια ξεχωριστή δυναμική στην Θεσσαλονίκη να μπορεί να συντονίζει καταστάσεις αλλά και να διευθετήσει προβλήματα που πολλά χρόνια δεν επιλύονταν. Ουσιαστική συμμετοχή στον σχεδιασμό του παραλιακού μετώπου θα πρέπει να έχουν και φορείς όπως η ΓΑΙΟΣΣΕ, το ΤΑΙΠΕΔ και η ΕΤΑΔ, οι οποίοι έχουν και την ευθύνη της διαχείρισης κρίσιμων ιδιοκτησιών στην περιοχή μελέτης. Η συμμετοχή των φορέων αυτών στη διαβούλευση θα πρέπει να γίνει με έναν ουσιαστικό και γόνιμο διάλογο με την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας και τους μελετητές, και όχι απλώς με μια γνωμοδότηση, καθώς στόχος θα πρέπει να είναι η καλύτερη δυνατή αξιοποίηση των εκτάσεων αυτών προς όφελος της Θεσσαλονίκης, των κατοίκων της αλλά και των ίδιων των φορέων.

Εν κατακλείδι:

Η Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ/ΤΚΜ θεωρεί ότι πρέπει να στηριχθεί ο σχεδιασμός αυτός τόσο από τον κόσμο της Θεσσαλονίκης και κυρίως από τους δημόσιους φορείς, αφού για πρώτη φορά και με θεσμικό τρόπο, η μελέτη αυτή προσπαθεί να ενώσει και να δημιουργήσει μια αντίληψη κοινής αντιμετώπισης προβλημάτων και αναπτυξιακών επιλογών για το παραλιακό μέτωπο του Θερμαϊκού.