

«Προτάσεις και Απόψεις του ΤΕΕ/ΤΚΜ για το ΕΠΣ και τις Συνοδευτικές Μελέτες για την Ίδρυση Τεχνολογικού Πάρκου 4^{ης} Γενιάς THESSINTEC στο Ακίνητο 1160 του Αγροκτήματος Δ.Κ. Περαιάς Δήμου Θερμαϊκού»

Σύντομο Ιστορικό

Η μελέτη του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου με τίτλο: «Ειδικό Πολεοδομικό & Συνοδευτικές Μελέτες για την Ίδρυση Τεχνολογικού Πάρκου 4ης Γενιάς στο Ακίνητο 1160 του Αγροκτήματος Δ.Κ. Περαιάς Δήμου Θερμαϊκού» συντάχθηκε σύμφωνα με τις Τεχνικές Προδιαγραφές Μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Υ.Α. 27022/06-06-2017- ΦΕΚ 1976 Β'/07-06-2017) και περιλαμβάνει και Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής. Για τις ανάγκες της μελέτης εκπονήθηκε Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), με βάση τα αναφερόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225 Β'/2006) που θα εγκριθεί με το ίδιο Προεδρικό Διάταγμα που θα εγκριθεί και το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο.

Σύμφωνα με την εισαγωγή της μελέτης ΕΠΣ το ακίνητο της μελέτης βρίσκεται στην εκτός σχεδίου περιοχή της Δ.Κ. Περαιάς του Δήμου Θερμαϊκού και στα πλαίσια πολεοδομικής μελέτης που εκπονείται για την συνολική περιοχή επεκτάσεων του οικισμού Περαιάς, περιλαμβάνεται στην Γεωλογική Μελέτη Καταλληλότητας η οποία έχει συνταχθεί και εγκριθεί με την 9357/17/12-09-2018 Απόφαση του Τμήματος Περιβαλλοντικού & Χωρικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης. Επίσης στα πλαίσια Υδραυλικής Μελέτης για την οριοθέτηση υδατορεμάτων της ίδιας πολεοδομικής μελέτης έχει οριοθετηθεί το υδατόρεμα το οποίο εντοπίζεται στο ανατολικό όριο του ακινήτου με Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 17/02-02-2018).

Σκοπός του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι η ίδρυση και λειτουργία εντός του ακινήτου Διεθνούς Τεχνολογικού Πάρκου 4ης γενιάς, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του ν. 3982/2011 (Α' 143). Ταυτόχρονα, με το Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής θα εγκριθεί η σχετική πολεοδόμηση. Η έγκριση γίνεται με την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος.

Η περιοχή επέμβασης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου περιλαμβάνει έκταση 757 στρ., η οποία βρίσκεται στην παράκτια ζώνη ανατολικά του οικισμού Περαιάς (Δήμος Θερμαϊκού), νοτιοδυτικά του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης και του αεροδρομίου, πλησίον των διοικητικών ορίων με τον όμορο Δήμο Θέρμης. Ειδικότερα, η έκταση προς δυτικά βρίσκεται σε άμεση επαφή με τον οικιστικό ιστό της Περαιάς, αποτελώντας μέρος της προβλεπόμενης περιοχής επέκτασης σχεδίου πόλης, ενώ προς ΒΑ βρίσκεται σε μικρή απόσταση από το ΝΔ όριο του αεροδρομίου «Μακεδονία». Σε σχετική εγγύτητα βρίσκονται ορισμένοι σημαντικοί υπερτοπικοί πόλοι αναφοράς της ευρύτερης μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης, εμπορικού κυρίως χαρακτήρα και αναψυχής.

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Η έκταση καταλαμβάνει το μεγαλύτερο (κεντρικό) τμήμα της Ζώνης Αναπτυξιακών Δραστηριοτήτων ΖΑΔ-1, όπως αυτή ορίζεται στο εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Θερμαϊκού.

Σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων, στις περιπτώσεις όπου στον οικείο ΟΤΑ της περιοχής παρέμβασης έχει εγκριθεί Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, το όριο αυτού λαμβάνεται ως ευρύτερη περιοχή μελέτης του ΕΠΣ, και στην προκειμένη περίπτωση αφορά το όριο του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Θερμαϊκού, που θεσμοθετήθηκε με το ΦΕΚ 110ΑΑΠ/2007.

Ωστόσο, εκτιμάται ότι η υπερτοπική διάσταση και εμβέλεια της προτεινόμενης παρέμβασης, καθώς και η μοναδικότητα της δραστηριότητας που θα φιλοξενεί, αφορούν λειτουργικά και ουσιαστικά το σύνολο της μητροπολιτικής περιοχής Θεσσαλονίκης.

Προτάσεις και Απόψεις :

Μετά από κάποια χρόνια από την εισαγωγή των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων στην κείμενη νομοθεσία ήδη έχουν εγκριθεί αρκετά και υπάρχουν τα πρώτα αποτελέσματα των προσπαθειών χωρικών ρυθμίσεων που με άλλους τρόπους δεν θα ήταν εφικτές, στα πλαίσια της ανάπτυξης. Μια από αυτές τις περιπτώσεις αποτελεί και η παρούσα μελέτη.

- Η εν λόγω μελέτη αποτυπώνει με σαφήνεια και επαρκή λεπτομέρεια την υφιστάμενη κατάσταση τόσο της ΖΑΕ όσο και της περιοχής επέμβασης και προωθεί μια πολύ συγκεκριμένη πρόταση με το κέντρο βάρους της να πέφτει στην ανάπτυξη ενός επιχειρηματικού Πάρκου νέας μορφής. Στο πλαίσιο αυτό καθορίζονται ρυθμίσεις που κρίνεται ότι θα έχουν θετικό αποτέλεσμα στην ανάπτυξη της συγκεκριμένης χρήσης χωρίς να προκαλέσουν σοβαρές επιπτώσεις που θα λειτουργούσαν αρνητικά.
- Κρίνεται ότι η περιοχή θα αποκτήσει μια νέα ταυτότητα που δεν είναι μακριά από τη μέχρι τώρα πορεία της ευρύτερης ζώνης καθώς, όπως αναφέρεται και στη μελέτη: *Στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής εντοπίζονται κι άλλες αντίστοιχες χρήσεις (π.χ. τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και περιοχή Επιχειρηματικής δραστηριότητας & Υπηρεσιών υψηλής στάθμης) που δημιουργούν τις προϋποθέσεις αναγνώρισης της εν λόγω περιοχής με δυνατότητες ανάπτυξης ανάλογων χρήσεων καινοτομίας και επιχειρηματικότητας.*
- Σε σχέση με τη Μελέτη του ΕΧΣ Παραλιακού Μετώπου που τελεί υπό διαβούλευση, η περιοχή ενδιαφέροντος εμπίπτει εντός της περιοχής ανατολικά του οικισμού Περαίας του Δήμου Θερμαϊκού που απομένει στην Ζώνη Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων (ΖΑΔ) 1 μετά την αφαίρεση του παραχωρηθέντος ακινήτου στην Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας για τη δημιουργία του επιχειρηματικού πάρκου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3982/2011 (Διεθνές

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Τεχνολογικό Πάρκο 4ης γενιάς - ThessINTEC). Για την περιοχή προτείνεται η δημιουργία οδικού δικτύου για την εξυπηρέτηση της περιοχής χωροθέτησης του Επιχειρηματικού πάρκου ThessINTEC. Το THESSINTEC χωροθετείται μεταξύ χρήσεων Τουρισμού και αναψυχής αλλά και ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου και κοινωφελών χρήσεων σε γειτνίαση τόσο με το αεροδρόμιο όσο και με τον οικισμό της Περαιάς. Δεν φαίνεται να προκύπτει σύγκρουση χρήσεων μεταξύ των δύο μελετών.

- Γενικότερα η μελέτη θέτει τα πλαίσια ανάπτυξης με σχετικά μεγάλο βαθμό ευελιξίας προς τους επενδυτές.
- Ταυτόχρονα εισάγονται ρυθμίσεις προστατευτικές για την περιοχή σε σχέση με πλημμυρικά φαινόμενα που είναι πιθανόν να προκαλέσουν σημαντικά προβλήματα.
- Μικρό επίμηκες τμήμα του προτεινόμενου χώρου για ενυδρείο και ξενοδοχειακή εγκατάσταση ανήκει στη **στενή ζώνη κατά μήκος του ρέματος στην ΒΑ πλευρά του ακινήτου, το οποίο εντάσσεται στις περιοχές ΑΚ «Ακατάλληλες για δόμηση» σε ρέματα και με σύγχρονες αποθέσεις κοίτης χειμάρρων, όπου η δόμηση απαγορεύεται ενώ κατά περίπτωση μετά από ειδική γεωλογική-γεωτεχνική μελέτη επιτρέπονται έργα υποδομών, κοινής ωφέλειας, αντιπλημμυρικής προστασίας και πρασίνου-αποκατάστασης περιβάλλοντος.** Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι στο εν λόγω τμήμα δεν μπορεί να ανεγερθεί κτίσμα και ενδεχομένως εάν χρειαστεί σύνδεση με το χώρο αθλητισμού στο Κ2000 να απαιτηθούν επιπλέον μελέτες και έργα.
- Τα κύρια έργα υποδομών οδοποιίας και ύδρευσης-αποχέτευσης καλό θα είναι να δρομολογηθούν άμεσα από τις υπηρεσίες που έχουν την αρμοδιότητα, δεδομένου των χρονοβόρων διαδικασιών για τον απαιτούμενο χρόνο ωρίμανσης των αντίστοιχων μελετών, της εξεύρεσης χρηματοδότησης και της εκτέλεσής τους.
- Η στόχευση της μελέτης βασίζεται σε μια ευρύτερη στόχευση υπερκείμενων επιπέδων χωροταξικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού που συγκλίνουν στο όραμα απόδοσης ταυτότητας πόλου έρευνας και καινοτομίας για τη Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης. Η έρευνα και καινοτομία θα πρέπει να βρει ένα χώρο έκφρασης στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης, ενώ η θέση κρίνεται καθόλα πρόσφορη, δεδομένης της τοποθέτησης στην ευρύτερη ζώνη καινοτομίας που έχει χωροταξικά από καιρό προβλεφθεί στα ανατολικά της πόλης, ενώ παρουσιάζει και ιδιαίτερα καλή σύνδεση. Συνεπώς πρόκειται για εφαρμογή του υπερκείμενου χωροταξικού αλλά και επιχειρηματικού σχεδιασμού.
- Η προσέγγιση της μελέτης σε θέματα ρύθμισης του χώρου κρίνεται θετική καθώς εκτός από τους χώρους του Επιχειρηματικού Πάρκου προτείνονται και χώροι κίνησης οχημάτων, ποδηλατών και πεζών που, από ότι φαίνεται, έχουν μελετηθεί αρκετά. Επιπλέον δημιουργείται ικανού μεγέθους κοινόχρηστος χώρος με την έννοια της βιώσιμης λειτουργίας

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

και ανάπτυξής του, για την εξυπηρέτηση αναγκών των χρηστών. Η λωρίδα πρασίνου σε γεινίαση με τη θάλασσα θα ήταν ενδεχομένως σκόπιμο να διαπλατυνθεί για να δώσει στον μελλοντικό σχεδιαστή της μεγαλύτερη ευελιξία και να καλύψει καλύτερα τις ανάγκες των μελλοντικών χρηστών. Ικανοποιητική λοιπόν κρίνεται η προσπελασιμότητα και συνδεσιμότητα του Πάρκου. Ο σχεδιασμός του Πάρκου προβλέπει διαμπερείς εσωτερικές οδικές συνδέσεις τόσο με τις υφιστάμενες και μελλοντικά διανοιγόμενες κύριες οδούς προς την Περαία (νότια και δυτικά του Πάρκου) αλλά και προς το Κάππα 2000 στα ανατολικά αυτού, εξασφαλίζοντας συνέχεια στις ροές μετακινούμενων. Ταυτόχρονα, οι πολλαπλές έξοδοι εξασφαλίζουν την δυνατότητα διαφυγής εργαζομένων και επισκεπτών από διαφορετικά σημεία σε περίπτωση κρίσης, ανάγκης ή / και φυσικής καταστροφής, αυξάνοντας έτσι το βαθμό ασφάλειας των χρηστών. Ακόμη γίνεται πρόβλεψη για τη σύνδεση με μέσα σταθερής τροχιάς ενώ τέλος, λαμβάνοντας υπόψη τη γεινίαση του οικοπέδου στον απροσπέλαστο Αερολιμένα Μακεδονία, η έκταση του Τεχνολογικού Πάρκου εντάσσει στο σχεδιασμό της κατά το δυνατόν αρμονικότερα τα δίκτυα προσπέλασης πεζών και ποδηλάτων που αποτελούν μέρος της ευρύτερης μελέτης του ΕΠΣ του Παραλιακού Μετώπου της Θεσσαλονίκης.

- Κρίνεται θετική η πρόταση δημιουργίας τεχνητού αναγλύφου για την προστασία από πλημμυρικά φαινόμενα. Ταυτόχρονα η παρέμβαση θα συμβάλει στην εξυγίανση της περιοχής (συμπεριλαμβανομένης της γεωμορφολογικής ενίσχυσης).
- Με την παρούσα μελέτη Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου επιδιώκεται η βιώσιμη χωρική οργάνωση της περιοχής παρέμβασης, με την έννοια της βιωσιμότητας να προσεγγίζεται υπό το πρίσμα της αρμονικής συνύπαρξης της παρέμβασης με τις όμορες χρήσεις γης αλλά και της εύρυθμης πολεοδομικής λειτουργίας στο εσωτερικό του ακινήτου, καθώς και ως προς την επάρκεια των διατιθέμενων τεχνικών υποδομών. Η δημιουργία ενός υπερτοπικού – μητροπολιτικού πόλου αναπτυξιακών δραστηριοτήτων έρευνας, καινοτομίας και επιχειρηματικότητας στην περιοχή επέμβασης κρίνεται βιώσιμη ως προς την προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση στο εσωτερικό της, η οποία εξυπηρετεί και αναδεικνύει τις προτεινόμενες χρήσεις, επιτρέποντας την λειτουργική συνύπαρξή τους. Ιδιαίτερα επαρκές κρίνεται το μίγμα των χρήσεων που προτείνονται, τόσο για την ίδια τη λειτουργία του Τεχνολογικού Πάρκου και των κύριων επιχειρήσεων που αναμένεται να εγκατασταθούν και να λειτουργήσουν εντός αυτού, όσο και αναφορικά με την συμπληρωματικότητά της με την ευρύτερη περιοχή ένταξής της. Το πάρκο αναμένεται να μπορεί να λειτουργεί αυτόνομα, χωρίς να δημιουργεί ιδιαίτερες ανάγκες για μετακινήσεις των εργαζομένων για την κάλυψη καθημερινών αναγκών που προκύπτουν στο πλαίσιο εργασίας, όπως επί παραδείγματι η εστίαση ή ακόμα και η ήπια αναψυχή και κοινωνικοποίηση των εργαζομένων και επισκεπτών

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

του, καθώς αυτές οι ανάγκες θα καλύπτονται εντός του Πάρκου. Ακόμη, αναμένεται να λειτουργήσει συμπληρωματικά και συνεργιστικά με την όμορη του Πάρκου εναπομένουσα περιοχή Πολεοδομικού Κέντρου που προβλέπεται στην επέκταση του οικισμού Περαίας επί της οδού Ανθέων.

- Ο προτεινόμενος Μέσος Συντελεστής Δόμησης του Πάρκου ορίζεται σε 0,45, βασιζόμενος αφενός στο επιχειρηματικό σχέδιο (business plan) που έχει καταρτιστεί για την ανάπτυξή του με σταθερότυπο αναλογίας τετραγωνικών μέτρων ανά εργαζόμενο περί τα 28,5τμ. για 8.800 εργαζόμενους [σύνολο 250.800τμ.], αφετέρου στην παραδοχή ότι το προγραμματικό μέγεθος εν τέλει θα αφορά 8.500 εργαζόμενους με ελαφρώς προσαυξημένο σταθερότυπο 30τμ. / εργαζόμενο [σύνολο 255.000τμ.].

Σύνολο Έκτασης	756.968,38 τμ
25% Κοινόχρηστοι	189.242,10 τμ
75% Δομήσιμα	567.726,29 τμ
Αναγκαία για 30τμ./ εργαζόμενο και 8.500 εργαζόμενους	255.000,00 τμ
ΜΣΔ	0,449
Αναγκαία για 28,5τμ./ εργαζόμενο και 8.800 εργαζόμενους	250.800,00 τμ
ΜΣΔ	0,442

Ο ΜΣΔ αυτός είναι προσαυξημένος κατά 0,1 σε σχέση με τον προϋφιστάμενο ΜΣΔ που καθορίζονταν από το ΓΠΣ (ΜΣΔ 0,35) με στόχο, όπως προαναφέρθηκε, να ικανοποιήσει τις ανάγκες ενός σύγχρονου εργασιακού περιβάλλοντος για τους εργαζομένους του Πάρκου, όπως άλλωστε αποτελεί και προνόμιο των μελετών ΕΠΣ. Συμπληρωματικά της προσαύξησης λοιπόν αυτής, και δεδομένου ότι τα ΕΠΣ έχουν την κατά το νόμο επιταγή και ευχέρεια να καθορίζουν ειδικούς όρους ανάπτυξης για την περιοχή ρύθμισής τους, προτείνεται να διερευνηθεί περαιτέρω ο καθορισμός του ΜΣΔ 0,45 ή και μεγαλύτερου ΜΣΔ εν είδη κινήτρου, προς επίτευξη μόνο υπό την προϋπόθεση ικανοποίησης βιοκλιματικών χαρακτηριστικών στα μελλοντικά κτίρια, ή συγκεκριμένων δράσεων Πράσινων Υποδομών (π.χ. Πράσινες Στέγες και τοίχοι κ.ά.) στο σύνολο του Πάρκου. Γενικότερα η έννοια των

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

κινήτρων προσαύξησης συντελεστών και όρων δόμησης υπό την προϋπόθεση τήρησης δεσμεύσεων περιβαλλοντικής αναβάθμισης ενός δομημένου περιβάλλοντος αποτελεί σχετικά σύγχρονη πολεοδομική έννοια, αναφερόμενη και στο ΝΟΚ, η οποία δεν έχει τύχει ακόμη ευρείας εφαρμογής. Εντούτοις, δεδομένου του πρωτοποριακού χαρακτήρα του παρόντος έργου ως το Πρώτο Τεχνολογικό Πάρκο Καινοτομίας 4ης Γενιάς, είναι θεμιτή η εφαρμογή των πιο καινοτόμων εργαλείων και ρυθμίσεων πολεοδομικού σχεδιασμού που θα εξασφαλίσουν τον μετέπειτα αρχιτεκτονικό σχεδιασμό αιχμής, έτσι ώστε το Πάρκο αυτό να αποτελέσει μελλοντικό παράδειγμα προς μίμηση.