

Π.Τ.

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της **15/08.07.2026** συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Καλαμαριάς.

Αριθμ. Απόφασης **247/2026**

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Γνωμοδότηση επί της επικαιροποιημένης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ 01/2025) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) για το Παραλιακό Μέτωπο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, στο πλαίσιο της δημόσιας διαβούλευσης (Β' Φάση 2ου Σταδίου).

Στην Καλαμαριά, 08.07.2026, ημέρα Τετάρτη και ώρα 20:00, συνήλθε στη 15^η τακτική συνεδρίαση (δια ζώσης) το Δημοτικό Συμβούλιο Καλαμαριάς, στο Συνεδριακό Κέντρο του Κτηρίου των Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων της Πλατείας Σκρα, στην οδό Καραμαούνα αρ. 1, ύστερα από την υπ' αριθμ. 47073/07.07.2026 πρόσκληση του Προέδρου του Δ.Σ. κ. Σ. Γεωργιάδη, η οποία γνωστοποιήθηκε με ηλεκτρονικό μήνυμα σε καθένα από της Δημοτικούς Συμβούλους, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 121 και 125 παρ. 1 του Ν. 5314/2026. Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, καθώς προσήλθαν είκοσι επτά (27) μέλη από τα τριάντα πέντε. Στη συνέχεια προσήλθαν δύο (2) μέλη. Σύνολο είκοσι εννέα (29) μέλη, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. ΑΒΡΑΜΙΔΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ
2. ΑΝΤΩΝΟΥΔΗ - ΙΩΑΝΝΙΔΟΥ ΟΛΥΜΠΙΑ
3. ΑΤΜΑΤΖΙΔΟΥ ΠΕΛΑΓΙΑ
4. ΒΑΞΕΒΑΝΗΣ ΦΡΑΓΚΙΣΚΟΣ
5. ΒΑΡΔΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
6. ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ
7. ΓΙΑΝΝΑΚΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
8. ΓΙΟΥΡΟΥΚΑΛΗ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ
9. ΔΑΡΔΑΜΑΝΕΛΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
10. ΖΩΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
11. ΚΑΖΑΡΑ ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΙΑ
12. ΚΑΛΠΙΔΟΥ ΕΛΠΙΔΑ
13. ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΙΔΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
14. ΜΑΤΣΑΡΙΔΗΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ
15. ΜΠΑΛΛΙΟΥ ΣΤΥΛΙΑΝΗ
16. ΝΤΟΝΤΗ – ΜΠΑΝΙΩΡΑ ΕΥΛΑΜΠΙΑ
17. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
18. ΠΑΡΘΕΝΙΑΔΗΣ ΑΝΑΡΓΥΡΟΣ
19. ΠΑΤΑΡΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
20. ΠΕΡΣΙΔΗΣ ΑΒΡΑΑΜ
21. ΠΕΤΚΑΚΗΣ ΣΩΚΡΑΤΗΣ
22. ΠΟΙΚΙΛΙΔΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ
23. ΣΕΪΤΑΝΙΔΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
24. ΤΕΛΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
25. ΤΕΜΕΚΕΝΙΔΗΣ ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ
26. ΤΣΙΡΑΜΠΙΔΟΥ ΜΑΙΡΗ

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. ΑΜΠΑΤΖΙΔΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ
2. ΔΑΓΚΛΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ
3. ΚΑΡΙΠΙΔΟΥ ΣΤΥΛΙΑΝΗ
4. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
5. ΜΑΥΡΙΔΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
6. ΦΙΣΚΑΣ ΑΝΕΣΤΗΣ

ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΩΣ ΤΟΥΣ ΠΑΡΟΝΤΕΣ

28. ΚΩΣΤΑΣ ΖΑΧΑΡΙΑΣ
29. ΚΙΦΩΝΙΔΟΥ ΘΕΟΔΩΡΑ,
προσήλθαν στις συνεδρίαση
κατά τη συζήτηση του 1^{ου} θέματος
της ημερήσιας διάταξης.

- Οι Δ.Σ. κ. κ. Ευλαμ. Ντόντη – Μπανιώρα, Α. Περσίδης, Δ. Παπαδόπουλος, Γ. Τελίδης, Σ. Πετκάκης, Π. Τύπου και Μ Τσιραμπίδου αποχώρησαν από τη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 1^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

27. ΤΥΠΟΥ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ

Πριν από τη συζήτηση του θέματος της ημερήσιας διάταξης, το Δημοτικό Συμβούλιο αποφάσισε ομόφωνα για το κατεπείγον του θέματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 125 παρ. 1 του Ν. 5314/2026 Κ.Τ.Α..

Άρχισε η συνεδρίαση υπό την Προεδρεία του Προέδρου του Δ.Σ. κ. Σ. Γεωργιάδη.

Η Δήμαρχος Καλαμαριάς κ. Χρυσή Αράπογλου προσκλήθηκε και παρέστη στη συνεδρίαση.

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκε η υπάλληλος του Δήμου κ. Π. Τσαούση, η οποία ορίστηκε ειδική γραμματέας με την υπ' αριθμ. πρωτ.: 534/04.01.2024 Απόφαση Δημάρχου.

Ο Πρόεδρος, αφού εισηγήθηκε το 1^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη του Δημοτικού Συμβουλίου την επικαιροποιημένη ΣΜΠΕ 01/2025 (Τεύχος Μελέτης και Διάγραμμα) και την με αριθμ. πρωτ.: 46186/03.07.2026 εισήγηση της Αντιδημάρχου κας Ε. Καλπίδου, η οποία έχει ως εξής:

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο Δήμος Καλαμαριάς, στο πλαίσιο της δημόσιας διαβούλευσης της επικαιροποιημένης ΣΜΠΕ 01/2025 (Τεύχος Μελέτης και Διάγραμμα) καλείται για ακόμη μία φορά να διατυπώσει τις απόψεις του. Η επικαιροποιημένη ΣΜΠΕ εστιάζει σε σημειακές τροποποιήσεις και το βασικό περιεχόμενο της μελέτης παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητο, χωρίς να έχει ενσωματώσει (παρά τις προβλέψεις του άρθρου 11 του Ν. 4759/2020 και της ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006) τις προηγούμενες ενστάσεις του Δήμου Καλαμαριάς, όπως αυτές διατυπώθηκαν στις υπ' αριθμ. 9/2022 και 168/2025 αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου.

Κεντρική του θέση είναι πως η αποτελεσματικότητα μιας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων εξαρτάται πρωτίστως από την πληρότητα του χωρικού αντικειμένου που αξιολογεί. Όταν από το πεδίο εφαρμογής ενός Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου εξαιρούνται περιοχές που αποτελούν λειτουργικά, οικολογικά και πολεοδομικά τμήματα του ίδιου παράκτιου συστήματος, η στρατηγική περιβαλλοντική αξιολόγηση δεν μπορεί να θεωρηθεί πλήρης ως προς τις σωρευτικές επιπτώσεις, τη λειτουργική συνοχή και την κλιματική ανθεκτικότητα.

Ο Δήμος Καλαμαριάς δεν αμφισβητεί τη φιλοσοφία του ΕΠΣ και της ΣΜΠΕ. Αντιθέτως, θεωρεί ότι οι στρατηγικοί στόχοι της ολοκληρωμένης διαχείρισης του παραλιακού μετώπου, της οικοσυστημικής προσέγγισης, της κλιματικής ανθεκτικότητας και της βιώσιμης κινητικότητας είναι ορθοί και πρέπει να εφαρμοστούν με συνέπεια για το σύνολο της περιοχής που μελετά, χωρίς εξαιρέσεις, διαφορετικά δημιουργείται ένα κρίσιμο ζήτημα - η μη εκπλήρωση του σκοπού του.

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΣΤΟΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

Από την πρώτη στιγμή ο Δήμος συμμετείχε στη διαδικασία διαβούλευσης για το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Παραλιακού Μετώπου, καταθέτοντας συγκεκριμένες και τεκμηριωμένες προτάσεις μέσω των αποφάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου. Ωστόσο, διαπιστώνεται ότι βασικές θέσεις του, όπως αυτές έχουν επανειλημμένα διατυπωθεί, δεν ενσωματώθηκαν στον προτεινόμενο σχεδιασμό, ούτε προκύπτει επαρκής τεκμηρίωση ως προς τον τρόπο αξιολόγησης ή απόρριψής τους.

Η παρατήρηση αυτή δεν αποτελεί ζήτημα τυπικής διαδικασίας, αλλά αφορά τον ίδιο τον χαρακτήρα του χωρικού σχεδιασμού. Ο σχεδιασμός μιας μητροπολιτικής παράκτιας υποδομής δεν μπορεί να αντιμετωπίζεται αποκλειστικά ως ζήτημα διαχείρισης εκτάσεων ή επιμέρους ιδιοκτησιακών καθεστώτων, αλλά οφείλει να λαμβάνει ουσιαστικά υπόψη τους Οργανισμούς

Τοπικής Αυτοδιοίκησης, οι οποίοι εκπροσωπούν τις τοπικές κοινωνίες και έχουν την καθημερινή ευθύνη λειτουργίας της πόλης.

Ο Δήμος Καλαμαριάς επισημαίνει ότι στο πλαίσιο της εξέλιξης του σχεδίου έχουν ληφθεί υπόψη και έχουν οδηγήσει σε τροποποιήσεις παρατηρήσεις φορέων που συνδέονται με συγκεκριμένες εκτάσεις και αναπτυξιακά σχέδια. Αντιθέτως, οι προτάσεις του Δήμου, οι οποίες αφορούν τη συνολική λειτουργία του δημόσιου χώρου, την περιβαλλοντική προστασία, την ιστορική ταυτότητα και την ποιότητα ζωής των κατοίκων, δεν φαίνεται να έχουν τύχει αντίστοιχης αξιολόγησης και ενσωμάτωσης.

Ο ολοκληρωμένος σχεδιασμός του παραλιακού μετώπου προϋποθέτει ισότιμη συμμετοχή της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και ουσιαστική συνεκτίμηση των θέσεων της τοπικής κοινωνίας.

Η ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ ΩΣ ΕΝΙΑΙΟ ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΣΥΣΤΗΜΑ

Το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Παραλιακού Μετώπου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης ρυθμίζει κρίσιμα πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και κοινωνικά δεδομένα για τον Δήμο Καλαμαριάς, επηρεάζοντας τη λειτουργικότητα, την αισθητική και την ποιότητα ζωής στην περιοχή. Ως εκ τούτου, το Δημοτικό Συμβούλιο οφείλει να επαναδιατυπώσει τις θέσεις του επί της ΣΜΠΕ, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες της περιοχής.

Η σημαντικότερη αδυναμία του προτεινόμενου σχεδιασμού είναι ότι από το πεδίο εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου εξαιρούνται περιοχές καθοριστικής σημασίας, οι οποίες δεν αποτελούν ανεξάρτητα τμήματα της πόλης, αλλά κρίσιμους κρίκους της συνέχειας του παραλιακού μετώπου.

Η εξαίρεσή τους δημιουργεί ασυνέχεια στον σχεδιασμό και περιορίζει τη δυνατότητα συνολικής αξιολόγησης ζητημάτων όπως η πρόσβαση των πολιτών στη θάλασσα, η συνέχεια των κοινόχρηστων χώρων, η βιώσιμη κινητικότητα, οι κυκλοφοριακές επιπτώσεις, η περιβαλλοντική προστασία και η προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή.

Όπως αναλύεται και στο συνοδευτικό τεχνικό υπόμνημα του Δήμου, η ανάγκη ένταξης των περιοχών αυτών δεν αποτελεί μόνο θέση της τοπικής κοινωνίας, αλλά συνδέεται με τις ίδιες τις αρχές της στρατηγικής περιβαλλοντικής αξιολόγησης.

Το παραλιακό μέτωπο της Καλαμαριάς περιλαμβάνει τη μοναδική αδιαμόρφωτη αστική ακτή εντός της περιοχής παρέμβασης του ΕΠΣ, η οποία παρουσιάζει σημαντικά προβλήματα προσβασιμότητας, δυνατότητας χρήσης από τους πολίτες και έλλειψης σημαντικών υποδομών που να εξυπηρετούν τόσο τους κατοίκους όσο και τους επισκέπτες. Η αναβάθμιση του παραλιακού μετώπου αποτελεί προτεραιότητα για τον Δήμο, προκειμένου να ενισχυθεί ο δημόσιος χαρακτήρας του και να καταστεί πλήρως προσβάσιμο και λειτουργικό.

Η εξαίρεση της παράκτιας περιοχής του Καραμπουρνακίου (κατάντι της οδού Θ. Σοφούλη από την οδό Αργοναυτών έως την Ναυτική Διοίκηση), του πρώην στρατοπέδου Κόδρα και της Μαρίνας Αρετσούς από το πεδίο εφαρμογής του ΕΠΣ δημιουργεί χωρική και περιβαλλοντική ασυνέχεια και δεν επιτρέπει την ολοκληρωμένη εκτίμηση των σωρευτικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων, υπονομεύοντας παράλληλα το βασικό στόχο του ΕΠΣ για απόδοση του συνόλου της παραλίας σε κοινή χρήση.

Στο σημείο αυτό επισημαίνεται πως η αναφορά στη ΣΜΠΕ (παρ. 4.1.2) πως εκπονούνται ειδικές πολεοδομικές μελέτες στην περιοχή της Σοφούλη και για τον λόγο αυτό εξαιρέθηκε από τις περιοχές παρέμβασης του ΕΠΣ δεν είναι αληθής. Επανειλημμένα ο Δήμος Καλαμαριάς έχει ενημερώσει την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας πως δεν υφίστανται μελέτες σε εξέλιξη για το σύνολο του Δήμου.

Αναλυτικότερα αναφέρεται πως το 2007 με απόφαση της Δημαρχιακής Επιτροπής (αρ.718/2007) ανατέθηκε η εκπόνηση Πολεοδομικής μελέτη τροποποίησης ρυμοτομίας και όρων δόμησης στη ζώνη μεταξύ της οδού Θ. Σοφούλη και της θάλασσας από τη Ν.Δ.Β.Ε. έως την επέκταση της οδού Αργοναυτών στο Καραμπουρνακι, η οποία δεν προχώρησε σε έκδοση Π.Δ. καθώς ο φάκελός της επιστράφηκε από το ΥΠΕΧΩΔΕ στο Δήμο Καλαμαριάς με το υπ' αριθμ. 8779/07-04-2008 έγγραφο.

Στη συνέχεια, ο Δήμος Καλαμαριάς προχώρησε σε αναθεώρηση του Γ.Π.Σ. όπου με την υπ' αριθμ. 59280/19-12-2014 Υ.Α. εγκρίθηκε η ΣΜΠΕ και το αναθεωρημένο Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 3ΑΑΠ/15-01-2015). Ακολούθως το 2016 ο Δήμος Καλαμαριάς προχώρησε σε σύνταξη μελέτης Αναθεώρησης Ρυμοτομικών σχεδίων σε εφαρμογή του νέου ΓΠΣ (ήτοι μελέτη εναρμόνισης). Μετά τη διαδικασία γνωμοδότησης του ΣτΕ για την έγκριση του σχεδίου του ΠΔ της παραπάνω μελέτης αναθεώρησης, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 108/2021 απορριπτική απόφαση όπου αναφέρεται πως το σχέδιο δεν προτείνεται νομίμως, καθώς συνιστά μη πλήρη ρύθμιση που μπορεί να λειτουργήσει μελλοντικά σε βάρος του δημόσιου χώρου και της λειτουργικότητας του οικισμού.

Παράλληλα, το 2021 ο Δήμος Καλαμαριάς ανέθεσε σε ανάδοχο τη σύνταξη μελέτης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου της περιοχής του πρώην στρατοπέδου Κόδρα και το 2022 τη σύνταξη Ειδικής Περιβαλλοντικής μελέτης για τον καθορισμό χρήσεων γης και όρων προστασίας των περιοχών ΠΕΠ 1,2,3 και ΠΕΠΔ ΑΦΤ, σε εξειδίκευση και εφαρμογή των κατευθύνσεων του αναθεωρημένου ΓΠΣ. Σημειώνεται πως τόσο η μελέτη του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου του πρώην στρατοπέδου Κόδρα, διακόπηκε σε συνέχεια της 1102/2021 απόφασης του ΣτΕ, όσο και η Ειδική Περιβαλλοντική μελέτη για τον καθορισμό χρήσεων γης και όρων προστασίας των περιοχών ΠΕΠ 1,2,3 και ΠΕΠΔ ΑΦΤ, σε συμμόρφωση σε έγγραφο του ΥΠΕΝ και συγκεκριμένα της Διεύθυνσης Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος και Βιοποικιλότητας, στο οποίο διατυπώθηκε η διαφωνία σχετικά με την εκπόνηση ειδικής περιβαλλοντικής μελέτης σε περιοχές ειδικές προστασίας, καθώς αυτές αφορούν σε περιοχές Natura και υπέδειξε ως ενδεδειγμένο εργαλείο της εκπόνηση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Παραλιακό τμήμα οδού Θ. Σοφούλη στο Καραμπουρνάκι

Η περιοχή αυτή, συμπεριλαμβανομένης και της αστικής ακτής, παραμένει εκτός της περιοχής μελέτης, χωρίς πρόβλεψη για ανάπτυξη ή αξιοποίηση. Το τμήμα αυτό επιβάλλεται να ενταχθεί στο ΕΠΣ με τις εγκεκριμένες χρήσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Καλαμαριάς, ώστε να διασφαλιστεί ο πράσινος και κοινωφελής χαρακτήρας του. Η αστική ακτή του πρέπει να αξιοποιηθεί ως ζώνη περιπάτου κοινής χρήσης, με ήπιες παρεμβάσεις που θα εξασφαλίζουν προσβασιμότητα και λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση. Επιπλέον, η περιοχή αυτή αποτελεί τμήμα του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου του Κελάριου Όρμου και εκεί βρίσκεται και η ιστορική σκάλα των προσφύγων, η οποία πρέπει να επισημανθεί με ειδική αναφορά στο ΕΠΣ, προκειμένου να καταστεί εφικτή η ανακατασκευή και διάσωσή της, με στόχο τη διατήρηση της ιστορικής της αξίας και την ενίσχυση της τουριστικής ελκυστικότητας της περιοχής.

Πρώην Στρατόπεδο Κόδρα

Το πρώην στρατόπεδο Κόδρα αποτελεί κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο και ιστορικό τόπο και επιπρόσθετα συνιστά έναν μητροπολιτικό πνεύμονα πρασίνου (σύμφωνα και με τις προβλέψεις του ισχύοντος Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης), έναν δυναμικά ισχυρό πολιτιστικό πόλο και τέλος έναν βασικό κόμβο του παράκτιου δημόσιου χώρου. Η τρέχουσα δέσμευση της περιοχής αποκλειστικά ως χώρου πρασίνου περιορίζει τη δυνατότητα αξιοποίησης των διατηρητέων κτιρίων για κοινωφελείς χρήσεις. Για τους παραπάνω λόγους προτείνεται η ένταξη αυτής της πράσινης αστικής υποδομής στο ΕΠΣ ως χώρου αστικού πρασίνου υπερτοπικού χαρακτήρα, με δυνατότητα αξιοποίησης των διατηρητέων κτιρίων και των υφιστάμενων εγκαταστάσεων για χρήσεις πολιτισμού, παιδείας, αθλητισμού και αναψυχής, εξυπηρετώντας τον σκοπό του και συμβάλλοντας στην ολοκληρωμένη λειτουργία του.

Μαρίνα Αρετσούς

Η Μαρίνα Αρετσούς αποτελεί τον σημαντικότερο θαλάσσιο κόμβο της ανατολικής Θεσσαλονίκης. Όταν ο σχεδιασμός της εξελίσσεται ανεξάρτητα, χωρίς να συμπεριλαμβάνεται

στον υπερκείμενο σχεδιασμό του ΕΠΣ, τότε οδηγούμαστε σε δυαδικό σχεδιασμό, δεν δύναται να αξιολογηθούν οι σωρευτικές επιπτώσεις των μελλοντικών παρεμβάσεων, δεν εξετάζονται συνολικά οι κυκλοφοριακές επιπτώσεις και δεν αξιολογείται η συνοχή του παραλιακού μετώπου. Τα σχέδια του ΤΑΙΠΕΔ για την ανοικοδόμηση της Μαρίνας Αρετσούς δημιουργούν δυσμενείς περιβαλλοντικές και κυκλοφοριακές συνθήκες σε μια ήδη πυκνοδομημένη περιοχή. Η ΣΜΠΕ οφείλει να λάβει υπόψη τόσο τις αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Καλαμαριάς όσο και της Μητροπολιτικής Επιτροπής της ΠΚΜ, χαρακτηρίζοντας τη Μαρίνα ως χώρο αποκλειστικής χρήσης τουριστικής μαρίνας, με τις απαραίτητες συνοδευτικές και βοηθητικές λειτουργίες, αποκλείοντας χρήσεις κατοικίας και ξενοδοχείων. Παράλληλα, στον χερσαίο χώρο της Μαρίνας πρέπει να προβλεφθεί η δημιουργία ζώνης περιπάτου και ποδηλατοδρόμου, που θα συνδέει την Πλαζ Αρετσούς με το Αλιευτικό Καταφύγιο, εξασφαλίζοντας απρόσκοπτη πρόσβαση και ενιαία εμπειρία για τους χρήστες.

Πλαζ Αρετσούς

Η Πλαζ Αρετσούς αποτελεί χώρο με ιδιαίτερη ιστορική και πολιτιστική σημασία, άρρηκτα συνδεδεμένο με την προσφυγική ταυτότητα της Καλαμαριάς. Είναι επιβεβλημένο να συμπεριληφθεί στο ΕΠΣ ως ιστορικός χώρος μνήμης και ως χώρος πολιτισμού και ναυταθλητισμού. Συγκεκριμένα προτείνεται εκεί η χωροθέτηση του Μουσείου των Απολυμαντηρίων, το οποίο θα αναδείξει την ιστορία της περιοχής και θα αποτελέσει πόλο έλξης, στο πλαίσιο και της σχετικής Απόφασης Πρωθυπουργού (Υ42/ΦΕΚ 2009 τ.Β 31-5-2019). Επιπλέον, οι προβλέψεις του ΕΠΣ για εμπλησμό της παραλίας με πρόσθετες κατασκευές κρίνονται περιβαλλοντικά επιζήμιες και αντίθετες με τον χαρακτήρα της Πλαζ. Αντ' αυτού, προτείνονται ήπιες παρεμβάσεις που θα ενισχύσουν τη δημόσια χρήση και την περιβαλλοντική βιωσιμότητά της.

Ναυταθλητικοί Όμιλοι και Βάση Ναυτοπροσκόπων

Το ΕΠΣ πρέπει να συμπεριλάβει στη μελέτη του τους δύο ναυταθλητικούς ομίλους και τη Βάση Ναυτοπροσκόπων, διατηρώντας τον υφιστάμενο χαρακτήρα τους χωρίς τη δυνατότητα επιπλέον δόμησης, πέραν της υφιστάμενης, καθώς οι χώροι αυτοί αποτελούν σημαντικά στοιχεία της τοπικής κοινότητας και πρέπει να προστατευθούν ως κοινωφελείς υποδομές.

Αλιευτικό Καταφύγιο

Στο ΕΠΣ πρέπει να ενσωματωθούν τα στοιχεία της επικαιροποιημένης μελέτης για το Αλιευτικό Καταφύγιο, σύμφωνα με την οποία υλοποιείται το έργο, καθώς και οι δεσμεύσεις της ισχύουσας νομοθεσίας όπως π.χ. η απαγόρευση λειτουργίας ιχθυαγοράς. Προτείνεται η ενίσχυση της λειτουργικότητας του καταφυγίου με ήπιες υποδομές που θα εξυπηρετούν τους αλιείς και τους επισκέπτες.

Σχολή Δικαστών και Κέντρο Διεθνούς & Ευρωπαϊκού Δικαίου

Οι δύο αυτές δομές, λόγω της μοναδικότητας και της σημασίας τους, πρέπει να περιληφθούν στο ΕΠΣ με τη χρήση που προβλέπεται στο ΓΠΣ του Δήμου Καλαμαριάς. Η διατήρηση της λειτουργίας τους ενισχύει το κύρος και την ελκυστικότητα της περιοχής.

Καταφύγιο Τουριστικών Σκαφών

Προτείνεται η ένταξη στο ΕΠΣ του Καταφυγίου Τουριστικών Σκαφών, με σκοπό την ανάπτυξη της θαλάσσιας συγκοινωνίας και τη σύνδεση με τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, ιδιαίτερα ενόψει της προσεχούς έναρξης λειτουργίας της γραμμής 2 του Μετρό. Η υποδομή αυτή θα ενισχύσει την τουριστική κίνηση και τη βιώσιμη κινητικότητα.

Περιπατητική και Ποδηλατική Διαδρομή

Η περιπατητική και ποδηλατική διαδρομή πρέπει να ακολουθεί τη ζώνη του αιγιαλού και της παραλίας σε όλη την έκταση του Παραλιακού Μετώπου, χωρίς ασυνέχειες. Ιδιαίτερη

έμφαση πρέπει να δοθεί στην περιοχή της Μίκρας, όπου η χρήση περιπάτου και ποδηλάτου είναι επιβεβλημένη λόγω της υψηλής επισκεψιμότητας. Προτείνεται η δημιουργία ενιαίου δικτύου διαδρομών με κατάλληλη σήμανση και υποδομές (π.χ. σταθμοί ποδηλάτων, χώροι ανάπαυσης).

Επαναχάραξη Αιγιαλού

Η επαναχάραξη του αιγιαλού κρίνεται αναγκαία και οφείλει να πραγματοποιηθεί με διαφάνεια και με γνώμονα τη διασφάλιση της δημόσιας πρόσβασης και της περιβαλλοντικής προστασίας. Προτείνεται η διενέργεια διαβούλευσης με την τοπική κοινωνία και η λήψη υπόψη των περιβαλλοντικών και κοινωνικών παραμέτρων κατά τη διαδικασία.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Το παραλιακό μέτωπο της πόλης δεν αποτελεί ένα άθροισμα επιμέρους παρεμβάσεων, αλλά ένα ενιαίο φυσικό, περιβαλλοντικό, κοινωνικό και πολιτιστικό σύστημα, το οποίο οφείλει να σχεδιάζεται και να προστατεύεται ως σύνολο. Κάθε αποσπασματική προσέγγιση, ανεξαρτήτως προθέσεων, περιορίζει την αποτελεσματικότητα του χωρικού σχεδιασμού, υποβαθμίζει τη συνοχή των περιβαλλοντικών πολιτικών και δυσχεραίνει την προσαρμογή της πόλης στις προκλήσεις της κλιματικής αλλαγής. Η Καλαμαριά δεν αποτελεί απλώς έναν χώρο εφαρμογής του σχεδιασμού. Είναι η πόλη που θα ζήσει με τις συνέπειες αυτού του σχεδιασμού για τις επόμενες δεκαετίες.

Για τους παραπάνω λόγους, ο Δήμος ζητά την αναθεώρηση του πεδίου εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, ώστε να περιλάβει το σύνολο των στρατηγικών ενότητων του παραλιακού μετώπου της Καλαμαριάς και να καταστεί δυνατή η ολοκληρωμένη περιβαλλοντική αξιολόγηση και ο ενιαίος χωρικός σχεδιασμός.

Τέλος, ο Δήμος Καλαμαριάς παραμένει στη διάθεση των αρμόδιων φορέων για περαιτέρω διαβούλευση και συνεργασία, με στόχο τη δημιουργία ενός Παραλιακού Μετώπου που θα αποτελεί πρότυπο βιώσιμης αστικής ανάπτυξης και κοινωνικής συνοχής.

Τεκμηρίωση Θέσεων Δήμου Καλαμαριάς επί της ΣΜΠΕ του ΕΠΣ του Παραλιακού Μετώπου Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης

Το παρόν κείμενο κωδικοποιεί τις θέσεις που έχει επανειλημμένα έχει διατυπώσει ο Δήμος Καλαμαριάς επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) Παραλιακού Μετώπου Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης και τις συσχετίζει με το κείμενο της ΣΜΠΕ στο πλαίσιο της διαβούλευσης του ΥΠΕΝ.

Για κάθε θεματική ενότητα παρατίθενται: (α) η θέση του Δήμου, (β) τα ευρήματα ή τα κενά που εντοπίστηκαν στο κείμενο της ΣΜΠΕ κατόπιν συστηματικής αναζήτησης, (γ) η νομική/κανονιστική ή μεθοδολογική βάση επιχειρηματολογίας και (δ) προτεινόμενη διατύπωση παρέμβασης. Τα στοιχεία της ΣΜΠΕ αξιολογούνται και ως προς τις απαιτήσεις πληρότητας όπως προβλέπονται στην Οδηγία 2001/42/ΕΚ και στην ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β/2006), βάσει της οποίας εκπονείται.

Διαδικαστικό / Οριζόντιο Ζήτημα

Μη συνεκτίμηση προηγούμενων θέσεων του Δήμου (2η φάση διαβούλευσης)

Θέση Δήμου	Οι θέσεις που διατυπώθηκαν με τις υπ' αριθμ. 9/2022 και 168/2025 αποφάσεις Δημοτικού Συμβουλίου κατά τη 2η φάση διαβούλευσης δεν ελήφθησαν υπόψη από τους μελετητές. Η τρέχουσα (επαναληπτική) φάση διαβούλευσης, κατά την ενημέρωση της ΠΚΜ, αφορά σημειακές τροποποιήσεις σε τρεις περιοχές που δεν αφορούν άμεσα τον Δήμο, με το υπόλοιπο περιεχόμενο να παραμένει αμετάβλητο.
-------------------	---

Στοιχεία ΣΜΠΕ	Στο κύριο τεύχος (§4.1.2.4) η περιοχή παρέμβασης στην Καλαμαριά αναφέρεται με πανομοιότυπη οριοθέτηση με ρητή εξαίρεση της 'περιοχής Σοφούλη Καλαμαριάς' λόγω 'πρόσφατων χωροθετήσεων και της Μαρίνας. Το Συμπληρωματικό Τεύχος (Ιστορικό διαβούλευσης, σελ. 3-5) καταγράφει αναλυτικά τα στάδια 2021-2024 αλλά δεν εμφανίζει καμία αναφορά σε ενσωμάτωση παρατηρήσεων συγκεκριμένα του Δήμου Καλαμαριάς, σε αντίθεση με τις αναλυτικά τεκμηριωμένες τροποποιήσεις μετά από ενστάσεις της ΓΑΙΑΟΣΕ, του ΤΑΙΠΕΔ και των ΕΛΠΕ.
Νομική βάση	Η Οδηγία 2001/42/ΕΚ (άρθρο 6 §2) και η ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β/2006), βάσει της οποίας εκπονείται ρητά η παρούσα ΣΜΠΕ, επιβάλλουν τη διασφάλιση ουσιαστικής και όχι τυπικής συμμετοχής των αρχών και του κοινού, με υποχρέωση συνεκτίμησης των απόψεων που υποβάλλονται. Η επιλεκτική τεκμηρίωση ενσωμάτωσης παρατηρήσεων μόνο για ιδιοκτήτες/φορείς με ιδιοκτησιακό συμφέρον (ΓΑΙΑΟΣΕ, ΤΑΙΠΕΔ, ΕΛΠΕ) και όχι για ΟΤΑ θέτει ζήτημα ίσης μεταχείρισης στη διαδικασία.
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί ρητά η καταγραφή στο τεύχος διαβούλευσης του τρόπου με τον οποίο εξετάστηκε (και τεκμηριωμένα απορρίφθηκε ή έγινε αποδεκτή) έκαστη παρατήρηση των 9/2022 και 168/2025 αποφάσεων του ΔΣ Καλαμαριάς, κατ' αναλογία με την τεκμηρίωση που έγινε για τις παρατηρήσεις ΓΑΙΑΟΣΕ/ΤΑΙΠΕΔ/ΕΛΠΕ.

Θέματα ανά Περιοχή Παρέμβασης

Γενική ασυνέχεια Παραλιακού Μετώπου – εξαίρεση τριών περιοχών

Θέση Δήμου	Εξαιρούνται από τον σχεδιασμό: (α) η περιοχή ανατολικά της οδού Θ. Σοφούλη στο Καραμπουρνάκι (τμήμα Αργοναυτών – Ναυτική Διοίκηση), (β) το πρώην Στρατόπεδο Κόδρα και (γ) η Μαρίνα Αρετσούς. Οι εξαιρέσεις δημιουργούν ασυνέχειες που υπονομεύουν τον βασικό στόχο του ΕΠΣ για ενιαία κοινόχρηστη παραλιακή ζώνη.
Στοιχεία ΣΜΠΕ	Η ΣΜΠΕ ρητά ορίζει ως βασικό στόχο τη 'δημιουργία συνεχόμενης παράκτιας ζώνης αναψυχής και άξονα περιπάτου' (§4.2) και την 'κατάργηση της ασυνέχειας' του παράκτιου μετώπου. Στο §4.1.2.4 αναφέρεται ρητά ότι εξαιρούνται περιοχές με 'δικό τους θεσμικό καθεστώς' ή 'πρόσφατες χωροθετήσεις' (Μαρίνα, περιοχή Σοφούλη), χωρίς όμως να τεκμηριώνεται γιατί η εξαίρεση αυτή δεν αντιμετωπίζεται τουλάχιστον ως ζήτημα οριακής/λειτουργικής διασύνδεσης. Καθοριστικό εύρημα: στη Μήτρα Αξιολόγησης Επιπτώσεων (Πίνακας 27, σελ. 170-171) η ΣΜΠΕ αναγνωρίζει ρητά ότι «η αβεβαιότητα αφορά ΠΕΠ 3 και 4 καθώς θα εξαρτηθεί από τις επιλογές των γειτονικών περιοχών (Κόδρα, Μαρίνα ΕΟΤ, Σοφούλη)» και ότι υπάρχει «επιπλέον φόρτιση από την επαναλειτουργία της Μαρίνας που δεν έχει ληφθεί υπόψη», καθώς και αναμενόμενη «αύξηση της κυκλοφοριακής συμφόρησης στην Πλαστήρα σε συνδυασμό με άλλες αναπτύξεις (Κόδρα, Μαρίνα), για την οποία δεν προβλέπεται βελτίωση κυκλοφοριακών χαρακτηριστικών».

Νομική / μεθοδολογική βάση	Η ίδια η ΣΜΠΕ ομολογεί, στο δικό της σύστημα αξιολόγησης αθροιστικών/συνεργιστικών επιπτώσεων (§7.2.4, όπου ορίζονται ρητά οι έννοιες 'αθροιστικές', 'συνισταμένες' και 'πολλαπλασιαστικές' επιπτώσεις), ότι οι τρεις εξαιρούμενες περιοχές επηρεάζουν ουσιαδώς την αξιολόγηση γειτονικών ζωνών παρέμβασης, χωρίς όμως οι ίδιες να έχουν αξιολογηθεί. Αυτό συνιστά ελλιπή εκτίμηση αθροιστικών/συνεργιστικών επιπτώσεων κατά την έννοια του Παραρτήματος Ι της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ (η ΣΜΠΕ πρέπει να εξετάζει επιπτώσεις που είναι «σωρευτικές, συνεργιστικές»), δηλαδή πρόκειται όχι απλώς για θεσμική επιλογή σκοπιμότητας αλλά για μεθοδολογικό κενό που η ίδια η μελέτη τεκμηριώνει.
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί η πλήρης ένταξη των τριών περιοχών στην περιοχή παρέμβασης του ΕΠΣ ώστε να αρθεί το ομολογημένο κενό αξιολόγησης.

Περιοχή Θ. Σοφούλη – Καραμπουρνάκι (Αργοναυτών – Ναυτική Διοίκηση)

Θέση Δήμου	Ζητείται ένταξη στο ΕΠΣ με τις εγκεκριμένες χρήσεις του ΓΠΣ Καλαμαριάς, διασφάλιση πράσινου/κοινοφελούς χαρακτήρα, ζώνη περιπάτου με ήπιες παρεμβάσεις, και ειδική αναφορά/προστασία της ιστορικής 'σκάλας των προσφύγων' στο πλαίσιο του υπό μελέτη τουριστικού ποδηλατοδρόμου.
Στοιχεία ΣΜΠΕ	Η περιοχή αναφέρεται μόνο έμμεσα, ως τμήμα του Κελλάριου Όρμου που «μοιράζεται ανάμεσα στους δήμους Θεσσαλονίκης και Καλαμαριάς» (§6.2.16), όπου εντοπίζεται κηρυγμένος ενάλιος αρχαιολογικός χώρος (βυζαντινός λιμένας 'Κελλάριον'). Η ιστορική σκάλα προσφύγων δεν αναφέρεται καθόλου.
Νομική βάση	Πλήρης απουσία εκτίμησης περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών περιοχής εντός της ευρύτερης ζώνης μελέτης αντίκειται στην απαίτηση πληρότητας του Παραρτήματος Ι της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ (περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης περιβάλλοντος και πιθανή εξέλιξή του χωρίς την εφαρμογή του σχεδίου). Η προστασία της υφιστάμενης 'σκάλας προσφύγων' εντάσσεται στο πλαίσιο διαφύλαξης στοιχείων προσφυγικής/ιστορικής μνήμης, αντίστοιχο με ό,τι η ΣΜΠΕ ήδη αναγνωρίζει και προστατεύει αλλού στην ίδια περιοχή (πρώην Λοιμοκαθακτήριο Καλαμαριάς, §6.2.16).
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί η ρητή ένταξη της περιοχής στην περιοχή εφαρμογής του ΕΠΣ με τις χρήσεις του ΓΠΣ Καλαμαριάς (ΦΕΚ 3ΑΑΠ/2015), αναφορά/προστασία της σκάλας προσφύγων ως στοιχείου πολιτιστικής κληρονομιάς κατ' αναλογία με τη μεταχείριση του Λοιμοκαθακτηρίου, και συσχέτιση με το υπό μελέτη έργο τουριστικού ποδηλατοδρόμου ώστε να μην προκύψει ασυνέχεια στο δίκτυο πεζοδρόμων/ποδηλατοδρόμων που η ίδια η ΣΜΠΕ θέτει ως στρατηγικό στόχο (§4.2).

Πρώην Στρατόπεδο Κόδρα

Θέση Δήμου	Ζητείται αποτύπωση ως χώρου αστικού πρασίνου υπερτοπικού χαρακτήρα (βάσει Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης), με δυνατότητα αξιοποίησης διατηρητέων κτιρίων για πολιτισμό, παιδεία, αθλητισμό, αναψυχή. Πρόκειται για κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο/ιστορικό τόπο.
-------------------	---

Στοιχεία ΣΜΠΕ	Το πρώην στρατόπεδο Κόδρα εμφανίζεται στη ΣΜΠΕ αποκλειστικά ως γειτονική/παρακείμενη περιοχή που παρέχει οικοσυστημικές υπηρεσίες στην ΠΕΠ3/ΠΕΠ4 (Πίνακας 15, §6.2.1.5) και ως πηγή αβεβαιότητας/πρόσθετης φόρτισης στη μήτρα αθροιστικών επιπτώσεων (Πίνακας 27), και όχι ως αυτοτελής υπό ρύθμιση περιοχή του ΕΠΣ.
Νομική βάση	Η ΣΜΠΕ ήδη εφαρμόζει, για αντίστοιχο διατηρητέο βιομηχανικό συγκρότημα Μύλων Αλλατίνη, ειδικό καθεστώς προστασίας/επανάχρησης υπό έγκριση Υπουργείου Πολιτισμού (§7.2.3.3 κύριου τεύχους, Συμπληρωματικό Τεύχος σελ. 21-22, 33-36). Καθώς το πρώην στρατόπεδο Κόδρα φέρει καθεστώς κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου/ιστορικού τόπου (υπ. αρ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/35723/2084/2-8-1995 Απόφαση ΥΠΠΟ (ΦΕΚ 727/Β/1995) κήρυξης αρχαιολογικού χώρου και υπ. αρ. ΥΠΠΟ/43539/1141/28-6-2005 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 986/Β/2005) με την οποία χαρακτηρίστηκε όλη η έκταση του πρώην στρατοπέδου 'Κόδρα' ως ιστορικός τόπος) και διαθέτει 16 διατηρητέα κτίρια (υπ' αριθ. 12366/321 Απόφαση ΥΠΠΟ (ΦΕΚ 113/ΑΑΠ/28-3-07) με την οποία χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα μνημεία δεκαέξι στρατιωτικά κτίρια στον ιστορικό τόπο του πρώην στρατοπέδου 'Κόδρα'), η ίδια λογική προστασίας πρέπει να εφαρμοστεί με συνέπεια. Επιπλέον, εάν η δέσμευση της περιοχής αποκλειστικά ως πρασίνου προβλέπεται στο θεσμοθετημένο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης, η ΣΜΠΕ οφείλει να εξετάσει τη συμβατότητα των προτάσεων της με το υπερκείμενο αυτό σχέδιο (§3.1.2 κύριου τεύχους αφορά ακριβώς την ενσωμάτωση υπερκείμενων πολιτικών).
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί ένταξη του πρώην στρατοπέδου Κόδρα στο ΕΠΣ ως ΠΕΠ / χώρου αστικού πρασίνου υπερτοπικής σημασίας με ρητή πρόβλεψη συμβατών κοινωφελών χρήσεων στα διατηρητέα κτίρια, κατ' αναλογία με τη ρύθμιση Μύλων Αλλατίνη, με παραπομπή στο ακριβές άρθρο/απόφαση του Ρυθμιστικού Σχεδίου και στην ΥΑ κήρυξης αρχαιολογικού χώρου.

Μαρίνα Αρετσούς

Θέση Δήμου	Αντίθεση στα σχέδια ΤΑΙΠΕΔ για ανοικοδόμηση με χρήσεις πέραν της τουριστικής μαρίνας. Ζητείται αποκλειστική χρήση τουριστικής μαρίνας (όχι κατοικία/ξενοδοχεία) βάσει αποφάσεων ΔΣ Καλαμαριάς και Μητροπολιτικής Επιτροπής ΠΚΜ, και δημιουργία συνεχούς περιπατητικής/ποδηλατικής ζώνης Πλαζ Αρετσούς – Αλιευτικό Καταφύγιο.
Στοιχεία ΣΜΠΕ	Η ΣΜΠΕ αναφέρει τη Μαρίνα Δ.Ε. Πυλαίας – Τουριστική Ζώνη ως περιοχή που εξαιρείται λόγω 'πρόσφατων χωροθετήσεων' που 'δεν αξιολογείται ως απαραίτητη' η ενσωμάτωσή τους (§4.1.2.4) διατύπωση που χρειάζεται αποσαφήνιση ως προς ταυτοποίηση (Μαρίνα Αρετσούς/Καλαμαριάς έναντι μαρίνας Δ.Ε. Πυλαίας). Στον Πίνακα 15 (ΠΕ.Π.3-4) αναγνωρίζεται ρητά ότι «οι πιέσεις ενδέχεται να υποστούν πολλαπλασιαστική επίδραση από τον σχεδιασμό αξιοποίησης της Μαρίνας Καλαμαριάς». Δηλαδή η ΣΜΠΕ αναγνωρίζει τον κίνδυνο αλλά δεν τον αξιολογεί σε βάθος επειδή η Μαρίνα δεν εντάσσεται στο σχέδιο.

	Στη μήτρα Πίνακα 27 επαναλαμβάνεται ρητά ότι η κυκλοφοριακή φόρτιση από «επαναλειτουργία της Μαρίνας... δεν έχει ληφθεί υπόψη».
Νομική βάση	Η ασάφεια ταυτοποίησης (Μαρίνα Δ.Ε. Πυλαίας vs. Μαρίνα Αρετσούς/Καλαμαριάς) πρέπει να αρθεί ρητά στο κείμενο, καθώς επηρεάζει ουσιωδώς τα συμπεράσματα περί πληρότητας της εκτίμησης. Ανεξαρτήτως αυτού, η παραδοχή πολλαπλασιαστικής επίδρασης (Πίνακας 15) χωρίς περαιτέρω ποσοτική τεκμηρίωση συνιστά ελλιπή εκτίμηση επιπτώσεων κατά το Παράρτημα Ι της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ. Το αίτημα αποκλεισμού χρήσεων κατοικίας/ξενοδοχείων στηρίζεται σε αποφάσεις συλλογικών οργάνων (ΔΣ, Μητροπολιτική Επιτροπή) που συνιστούν θεσμική έκφραση της τοπικής κοινωνίας και πρέπει να συνεκτιμηθούν ως 'απόψεις του κοινού' κατά το άρθρο 6 της Οδηγίας.
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί (α) ρητή αποσαφήνιση αν η αναφορά §4.1.2.4 αφορά τη Μαρίνα Αρετσούς, (β) ποσοτική εκτίμηση της κυκλοφοριακής/περιβαλλοντικής φόρτισης από την αναμενόμενη ανάπτυξη της Μαρίνας, (γ) ρητή πρόβλεψη αποκλειστικής χρήσης τουριστικής μαρίνας στο ΕΠΣ και (δ) πρόβλεψη συνεχούς περιπατητικής/ποδηλατικής ζώνης Πλαζ-Καταφύγιο, συνεπής με τον στρατηγικό στόχο συνέχειας του παράκτιου μετώπου (§4.2).

Πλαζ Αρετσούς

Θέση Δήμου	Ζητείται κατοχύρωση ως ιστορικού χώρου μνήμης (προσφυγική ταυτότητα) και χώρου πολιτισμού/ναυταθλητισμού, χωροθέτηση Μουσείου Απολυμαντηρίων, και απόρριψη προβλέψεων εμπλησμού με πρόσθετες κατασκευές υπέρ ήπιων παρεμβάσεων.
Στοιχεία ΣΜΠΕ	Η Πλαζ Αρετσούς εξετάζεται αναλυτικά στον Πίνακα 15 (ΠΕ.Π.3-4). Η ΣΜΠΕ προβλέπει ρητά «δημιουργία τεχνητής κολυμβητικής ακτής με την κατασκευή έργων μερικού εμπλησμού» και αύξηση δόμησης 250m ² στην ΠΕΠ3. Αναγνωρίζονται ήδη προβλήματα: υψηλός ευτροφισμός, μακροφύκη/θαλάσσια αγγειόσπερμα στον πυθμένα που αποθαρρύνουν την κολύμβηση, περιοδική «κόκκινη παλίρροια», κορεσμένη στάθμευση επί Σοφούλη/Πλαστήρα. Ως προς πολιτιστική μνήμη: η ΣΜΠΕ αναφέρει το πρώην Λοιμοκαθαστήριο/Απολυμαντήριο ως «χώρο προσφυγικής ιστορίας και μαρτυρίου» (§6.2.16), άρα το ιστορικό υπόβαθρο που επικαλείται ο Δήμος αναγνωρίζεται ήδη από τη μελέτη, χωρίς όμως πρόταση αξιοποίησης (π.χ. μουσείο).
Νομική βάση	Η προτεινόμενη κατασκευή εμπλησμού έρχεται σε ένσταση με τη διαπιστωμένη ήδη ευαισθησία του θαλάσσιου οικοσυστήματος της περιοχής (ευτροφισμός/μακροφύκη) που η ίδια η ΣΜΠΕ καταγράφει στο Πίνακα 15 (στήλη STATE), γεγονός που ενισχύει το αίτημα εναλλακτικής (ηπιότερης) λύσης υπό την αρχή προφύλαξης. Η ανάδειξη ιστορικού τόπου προσφυγικής μνήμης εντάσσεται στις κατευθύνσεις πολιτιστικής προστασίας που η ΣΜΠΕ ήδη αναγνωρίζει ως στόχο για την ευρύτερη περιοχή (§3.1.5, §6.2.16).
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί (α) επανεξέταση/τεκμηρίωση της αναγκαιότητας του προβλεπόμενου εμπλησμού υπό το πρίσμα των ήδη καταγεγραμμένων

	πιέσεων στο θαλάσσιο οικοσύστημα, με διερεύνηση εναλλακτικών ήπιων λύσεων, (β) ρητή πρόβλεψη χαρακτηρισμού της Πλαζ ως χώρου ιστορικής μνήμης/πολιτισμού-ναυταθλητισμού και (γ) πρόβλεψη χωροθέτησης Μουσείου Απολυμαντηρίων εντός του σχεδίου χρήσεων γης.
--	---

Σχολή Δικαστών και Κέντρο Διεθνούς και Ευρωπαϊκού Δικαίου

Θέση Δήμου	Ζητείται ένταξη στο ΕΠΣ με τις χρήσεις που προβλέπει το ΓΠΣ Καλαμαριάς.
Στοιχεία ΣΜΠΕ	Η Εθνική Σχολή Δικαστών αναφέρεται μόνο ως σημείο αναφοράς οριοθέτησης της περιοχής παρέμβασης («καταλήγοντας με διαδρομή βορείως της Εθνικής Σχολής Δικαστών στην Περιφερειακή Τάφρο», §4.2 και §4.1.2.4) και ως σημείο διέλευσης της παραλιακής διαδρομής Μίκρας (διερχόμενη όπισθεν της Σχολής Δικαστών), όχι ως αυτοτελής ζώνη ρύθμισης χρήσεων γης.
Νομική βάση	Η χρησιμοποίηση εγκατάστασης ως σημείου οριοθέτησης χωρίς ρύθμιση των δικών της χρήσεων γης αφήνει ασαφές το καθεστώς της, κάτι που αντίκειται στην αρχή πληρότητας χωρικού σχεδιασμού. Κάθε τμήμα εντός ή στα όρια της περιοχής παρέμβασης πρέπει να έχει σαφές πολεοδομικό καθεστώς.
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί ρητή ένταξη με τις χρήσεις του ΓΠΣ Καλαμαριάς, ώστε να αρθεί η ασάφεια καθεστώτος.

Καταφύγιο Τουριστικών Σκαφών

Θέση Δήμου	Ζητείται ένταξη στο ΕΠΣ για ανάπτυξη θαλάσσιας συγκοινωνίας και σύνδεση με ΜΜΜ, ιδίως ενόψει λειτουργίας Γραμμής 2 Μετρό.
Στοιχεία ΣΜΠΕ	Η ΣΜΠΕ προβλέπει αναλυτικά τη Θαλάσσια Αστική Συγκοινωνία (ΘΑΣΘ) με 6 στάσεις στην πρώτη φάση, μεταξύ των οποίων η «Στάση Μαρίνας Αρετσούς (Δήμος Καλαμαριάς)» (§6.2.3.6), και αναφέρει τη σύνδεση της επέκτασης Μετρό προς Καλαμαριά ως στοιχείο βιώσιμης κινητικότητας (§8.1.1 Ειδικοί όροι ΠΕΠ3/4 στο Συμπληρωματικό Τεύχος). Δεν εντοπίστηκε όμως ειδική αναφορά σε «Καταφύγιο Τουριστικών Σκαφών» ως διακριτή υποδομή στην Καλαμαριά (η αντίστοιχη ρύθμιση καταφυγίου τουριστικών σκαφών εντοπίστηκε στην ΟΙΚ.ΠΕ.3, Δήμος Θεσσαλονίκης).
Νομική βάση	Δεδομένου ότι η ΘΑΣΘ και η στάση Μαρίνας Αρετσούς προβλέπονται ήδη, το αίτημα του Δήμου συνιστά συμπλήρωση/εξειδίκευση συνεπή με ήδη αποδεκτή κατεύθυνση της ΣΜΠΕ.
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί ρητή πρόβλεψη Καταφυγίου Τουριστικών Σκαφών εντός της περιοχής, με διασύνδεση στη Στάση Μαρίνας Αρετσούς της ΘΑΣΘ και προσβασιμότητα προς τη μελλοντική Γραμμή 2 Μετρό.

Επαναχάραξη Αιγιαλού

Θέση Δήμου	Ζητείται η διαδικασία επαναχάραξης να διεξαχθεί με διαφάνεια, διασφάλιση δημόσιας πρόσβασης, περιβαλλοντική προστασία και διαβούλευση με την τοπική κοινωνία.
-------------------	---

Στοιχεία ΣΜΠΕ	Επαναχάραξη αιγιαλού/παραλίας προβλέπεται ρητά για την ΟΙΚ.ΠΕ.3 (Δήμος Θεσσαλονίκης, Συμπληρωματικό Τεύχος σελ. 24) στο πλαίσιο του καθορισμού του νέου κοινόχρηστου χώρου. Στο §8.1.1 (Ειδικοί όροι ΠΕΠ.Ε.Δ.1/2, κύριο τεύχος) τίθεται η γενική αρχή 'οπισθοχώρησης' (setback) για αντιμετώπιση ανόδου στάθμης θάλασσας. Δεν εντοπίστηκε ρητή αναφορά σε διαδικασία επαναχάραξης αιγιαλού ειδικά για τμήματα εντός Δήμου Καλαμαριάς.
Νομική βάση	Η επαναχάραξη αιγιαλού-παραλίας διέπεται από τον Ν.2971/2001 (περί αιγιαλού, παραλίας) που προβλέπει συγκεκριμένη διοικητική διαδικασία, δημοσιότητα και δικαίωμα ένστασης θιγόμενων. Η γενική αρχή οπισθοχώρησης που ήδη υιοθετεί η ΣΜΠΕ για λόγους κλιματικής προσαρμογής (§8.1.1) συνηγορεί υπέρ συνεπούς εφαρμογής της ίδιας λογικής και στην Καλαμαριά, ενισχύοντας τη δημόσια πρόσβαση.
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί δέσμευση ότι τυχόν επαναχάραξη αιγιαλού εντός Δήμου Καλαμαριάς θα ακολουθήσει την ίδια αρχή οπισθοχώρησης/προστασίας που εφαρμόζεται αλλού στο ΕΠΣ, με πρόβλεψη ειδικής διαβούλευσης με τον Δήμο και τοπική κοινωνία πριν την οριστικοποίηση, σύμφωνα με τον Ν.2971/2001.

Ακολούθησε διαλογική συζήτηση στη διάρκεια της οποίας ακούστηκαν διάφορες απόψεις των Δημοτικών Συμβούλων, όπως αυτές αναλυτικότερα αναγράφονται στα πρακτικά.

Α) ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΨΗΦΟΦΟΡΙΑ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Επομένως δεν εγκρίνεται επί συνόλου **παρευρισκομένων και ψηφισάντων 22 Δημοτικών Συμβούλων**, η Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ 01/2025) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) για το Παραλιακό Μέτωπο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, στο πλαίσιο της δημόσιας διαβούλευσης (Β' Φάση 2ου Σταδίου).

Β) ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΨΗΦΟΦΟΡΙΑ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Επομένως εγκρίνεται επί συνόλου **παρευρισκομένων και ψηφισάντων 22 Δημοτικών Συμβούλων**, η εισήγηση της Αντιδημάρχου με: **ΥΠΕΡ: 14 ψήφοι, ΚΑΤΑ: 8 ψήφοι** [(των Δ.Σ. κ.κ. Ι. Δαρδμανέλη, Στ. Μασσαρίδη και Κ. Καραγιαννίδη από το συνδυασμό της μειοψηφίας «Γενιά Δημιουργίας»), (των Δ.Σ. κ.κ. Α. Τεμεκενίδη και Ε. Αβραμίδη από το συνδυασμό της μειοψηφίας «Καλαμαριά Πρώτη Ξανά»), (των Δ.Σ. κ.κ. Χ. Βάρδα και Π. Ατματζίδου από το συνδυασμό της μειοψηφίας «Πρωτοπόρα Δυναμική Καλαμαριά»), (της

Δ.Σ. κας Α. Ποικιλίδου από το συνδυασμό της μειοψηφίας «Λαϊκή Συσπείρωση Καλαμαριάς»), οι οποίοι δήλωσαν ότι καταψηφίζουν την εισήγηση της Αντιδημάρχου] και σε σύνολο **παρευρισκομένων και ψηφισάντων 22 Δ.Σ.**
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ: Εγκρίνεται.

Το Δ.Σ. αφού πήρε υπόψη:

1. Την εισήγηση της Αντιδημάρχου.
2. Τις διατάξεις του άρθρου 120 του Ν. 5314/2026 Κ.Τ.Α..
3. Την συνημμένη Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ 01/2025) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) για το Παραλιακό Μέτωπο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, στο πλαίσιο της δημόσιας διαβούλευσης (Β' Φάση 2ου Σταδίου).

και μετά τη συζήτηση που έγινε και την ψηφοφορία το αποτέλεσμα της οποίας αναφέρεται πιο πάνω σε σύνολο **παρευρισκομένων και ψηφισάντων 22 Δημοτικών Συμβούλων** εγκρίνεται.

Α) ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Απορρίπτει τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ 01/2025) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) για το Παραλιακό Μέτωπο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, στο πλαίσιο της δημόσιας διαβούλευσης (Β' Φάση 2ου Σταδίου).

Β) ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΜΕ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

2. Εγκρίνει την αναθεώρηση του πεδίου εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, ώστε να περιλάβει το σύνολο των στρατηγικών ενοτήτων του παραλιακού μετώπου της Καλαμαριάς και να καταστεί δυνατή η ολοκληρωμένη περιβαλλοντική αξιολόγηση και ο ενιαίος χωρικός σχεδιασμός, διότι:
 - Το παραλιακό μέτωπο της πόλης δεν αποτελεί ένα άθροισμα επιμέρους παρεμβάσεων, αλλά ένα ενιαίο φυσικό, περιβαλλοντικό, κοινωνικό και πολιτιστικό σύστημα, το οποίο οφείλει να σχεδιάζεται και να προστατεύεται ως σύνολο.
 - Κάθε αποσπασματική προσέγγιση, ανεξαρτήτως προθέσεων, περιορίζει την αποτελεσματικότητα του χωρικού σχεδιασμού, υποβαθμίζει τη συνοχή των περιβαλλοντικών πολιτικών και δυσχεραίνει την προσαρμογή της πόλης στις προκλήσεις της κλιματικής αλλαγής.
 - Η Καλαμαριά δεν αποτελεί απλώς έναν χώρο εφαρμογής του σχεδιασμού.
 - Είναι η πόλη που θα ζήσει με τις συνέπειες αυτού του σχεδιασμού για τις επόμενες δεκαετίες.

Ο Δήμος Καλαμαριάς παραμένει στη διάθεση των αρμόδιων φορέων για περαιτέρω διαβούλευση και συνεργασία, με στόχο τη δημιουργία ενός Παραλιακού Μετώπου που θα αποτελεί πρότυπο βιώσιμης αστικής ανάπτυξης και κοινωνικής συνοχής.

Τεκμηρίωση Θέσεων Δήμου Καλαμαριάς επί της ΣΜΠΕ του ΕΠΣ του Παραλιακού Μετώπου Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης

Το παρόν κείμενο κωδικοποιεί τις θέσεις που έχει επανειλημμένα έχει διατυπώσει ο Δήμος Καλαμαριάς επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) Παραλιακού Μετώπου Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης και τις συσχετίζει με το κείμενο της ΣΜΠΕ στο πλαίσιο της διαβούλευσης του ΥΠΕΝ.

Για κάθε θεματική ενότητα παρατίθενται: (α) η θέση του Δήμου, (β) τα ευρήματα ή τα κενά που εντοπίστηκαν στο κείμενο της ΣΜΠΕ κατόπιν συστηματικής αναζήτησης, (γ) η νομική/κανονιστική ή μεθοδολογική βάση επιχειρηματολογίας και (δ) προτεινόμενη διατύπωση παρέμβασης. Τα στοιχεία της ΣΜΠΕ αξιολογούνται και ως προς τις απαιτήσεις πληρότητας όπως προβλέπονται στην Οδηγία 2001/42/ΕΚ και στην ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β/2006), βάσει της οποίας εκπονείται.

Διαδικαστικό / Οριζόντιο Ζήτημα

Μη συνεκτίμηση προηγούμενων θέσεων του Δήμου (2η φάση διαβούλευσης)

Θέση Δήμου	Οι θέσεις που διατυπώθηκαν με τις υπ' αριθμ. 9/2022 και 168/2025 αποφάσεις Δημοτικού Συμβουλίου κατά τη 2η φάση διαβούλευσης δεν ελήφθησαν υπόψη από τους μελετητές. Η τρέχουσα (επαναληπτική) φάση διαβούλευσης, κατά την ενημέρωση της ΠΚΜ, αφορά σημαντικές τροποποιήσεις σε τρεις περιοχές που δεν αφορούν άμεσα τον Δήμο, με το υπόλοιπο περιεχόμενο να παραμένει αμετάβλητο.
Στοιχεία ΣΜΠΕ	Στο κύριο τεύχος (§4.1.2.4) η περιοχή παρέμβασης στην Καλαμαριά αναφέρεται με πανομοιότυπη οριοθέτηση με ρητή εξαίρεση της 'περιοχής Σοφούλη Καλαμαριάς' λόγω 'πρόσφατων χωροθετήσεων και της Μαρίνας. Το Συμπληρωματικό Τεύχος (Ιστορικό διαβούλευσης, σελ. 3-5) καταγράφει αναλυτικά τα στάδια 2021-2024 αλλά δεν εμφανίζει καμία αναφορά σε ενσωμάτωση παρατηρήσεων συγκεκριμένα του Δήμου Καλαμαριάς, σε αντίθεση με τις αναλυτικά τεκμηριωμένες τροποποιήσεις μετά από ενστάσεις της ΓΑΙΑΟΣΕ, του ΤΑΙΠΕΔ και των ΕΛΠΕ.
Νομική βάση	Η Οδηγία 2001/42/ΕΚ (άρθρο 6 §2) και η ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β/2006), βάσει της οποίας εκπονείται ρητά η παρούσα ΣΜΠΕ, επιβάλλουν τη διασφάλιση ουσιαστικής και όχι τυπικής συμμετοχής των αρχών και του κοινού, με υποχρέωση συνεκτίμησης των απόψεων που υποβάλλονται. Η επιλεκτική τεκμηρίωση ενσωμάτωσης παρατηρήσεων μόνο για ιδιοκτήτες/φορείς με ιδιοκτησιακό συμφέρον (ΓΑΙΑΟΣΕ, ΤΑΙΠΕΔ, ΕΛΠΕ) και όχι για ΟΤΑ θέτει ζήτημα ίσης μεταχείρισης στη διαδικασία.
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί ρητά η καταγραφή στο τεύχος διαβούλευσης του τρόπου με τον οποίο εξετάστηκε (και τεκμηριωμένα απορρίφθηκε ή έγινε αποδεκτή) έκαστη παρατήρηση των 9/2022 και 168/2025 αποφάσεων του ΔΣ Καλαμαριάς, κατ' αναλογία με την τεκμηρίωση που έγινε για τις παρατηρήσεις ΓΑΙΑΟΣΕ/ΤΑΙΠΕΔ/ΕΛΠΕ.

Θέματα ανά Περιοχή Παρέμβασης

Γενική ασυνέχεια Παραλιακού Μετώπου – εξαίρεση τριών περιοχών

Θέση Δήμου	Εξαιρούνται από τον σχεδιασμό: (α) η περιοχή ανατολικά της οδού Θ. Σοφούλη στο Καραμπουρνάκι (τμήμα Αργοναυτών – Ναυτική Διοίκηση),
-------------------	---

	(β) το πρώην Στρατόπεδο Κόδρα και (γ) η Μαρίνα Αρετσούς. Οι εξαιρέσεις δημιουργούν ασυνέχειες που υπονομεύουν τον βασικό στόχο του ΕΠΣ για ενιαία κοινόχρηστη παραλιακή ζώνη.
Στοιχεία ΣΜΠΕ	Η ΣΜΠΕ ρητά ορίζει ως βασικό στόχο τη 'δημιουργία συνεχόμενης παράκτιας ζώνης αναψυχής και άξονα περιπάτου' (§4.2) και την 'κατάργηση της ασυνέχειας' του παράκτιου μετώπου. Στο §4.1.2.4 αναφέρεται ρητά ότι εξαιρούνται περιοχές με 'δικό τους θεσμικό καθεστώς' ή 'πρόσφατες χωροθετήσεις' (Μαρίνα, περιοχή Σοφούλη), χωρίς όμως να τεκμηριώνεται γιατί η εξαίρεση αυτή δεν αντιμετωπίζεται τουλάχιστον ως ζήτημα οριακής/λειτουργικής διασύνδεσης. Καθοριστικό εύρημα: στη Μήτρα Αξιολόγησης Επιπτώσεων (Πίνακας 27, σελ. 170-171) η ΣΜΠΕ αναγνωρίζει ρητά ότι «η αβεβαιότητα αφορά ΠΕΠ 3 και 4 καθώς θα εξαρτηθεί από τις επιλογές των γειτονικών περιοχών (Κόδρα, Μαρίνα ΕΟΤ, Σοφούλη)» και ότι υπάρχει «επιπλέον φόρτιση από την επαναλειτουργία της Μαρίνας που δεν έχει ληφθεί υπόψη», καθώς και αναμενόμενη «αύξηση της κυκλοφοριακής συμφόρησης στην Πλαστήρα σε συνδυασμό με άλλες αναπτύξεις (Κόδρα, Μαρίνα), για την οποία δεν προβλέπεται βελτίωση κυκλοφοριακών χαρακτηριστικών».
Νομική / μεθοδολογική βάση	Η ίδια η ΣΜΠΕ ομολογεί, στο δικό της σύστημα αξιολόγησης αθροιστικών/συνεργιστικών επιπτώσεων (§7.2.4, όπου ορίζονται ρητά οι έννοιες 'αθροιστικές', 'συνισταμένες' και 'πολλαπλασιαστικές' επιπτώσεις), ότι οι τρεις εξαιρούμενες περιοχές επηρεάζουν ουσιαδώς την αξιολόγηση γειτονικών ζωνών παρέμβασης, χωρίς όμως οι ίδιες να έχουν αξιολογηθεί. Αυτό συνιστά ελλιπή εκτίμηση αθροιστικών/συνεργιστικών επιπτώσεων κατά την έννοια του Παραρτήματος Ι της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ (η ΣΜΠΕ πρέπει να εξετάζει επιπτώσεις που είναι «σωρευτικές, συνεργιστικές»), δηλαδή πρόκειται όχι απλώς για θεσμική επιλογή σκοπιμότητας αλλά για μεθοδολογικό κενό που η ίδια η μελέτη τεκμηριώνει.
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί η πλήρης ένταξη των τριών περιοχών στην περιοχή παρέμβασης του ΕΠΣ ώστε να αρθεί το ομολογημένο κενό αξιολόγησης.

Περιοχή Θ. Σοφούλη – Καραμπουρνάκι (Αργοναυτών – Ναυτική Διοίκηση)

Θέση Δήμου	Ζητείται ένταξη στο ΕΠΣ με τις εγκεκριμένες χρήσεις του ΓΠΣ Καλαμαριάς, διασφάλιση πράσινου/κοινωφελούς χαρακτήρα, ζώνη περιπάτου με ήπιες παρεμβάσεις, και ειδική αναφορά/προστασία της ιστορικής 'σκάλας των προσφύγων' στο πλαίσιο του υπό μελέτη τουριστικού ποδηλατοδρόμου.
Στοιχεία ΣΜΠΕ	Η περιοχή αναφέρεται μόνο έμμεσα, ως τμήμα του Κελλάριου Όρμου που «μοιράζεται ανάμεσα στους δήμους Θεσσαλονίκης και Καλαμαριάς» (§6.2.16), όπου εντοπίζεται κηρυγμένος ενάλιος αρχαιολογικός χώρος (βυζαντινός λιμένας 'Κελλάριον'). Η ιστορική σκάλα προσφύγων δεν αναφέρεται καθόλου.
Νομική βάση	Πλήρης απουσία εκτίμησης περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών περιοχής εντός της ευρύτερης ζώνης μελέτης αντίκειται στην απαίτηση πληρότητας του Παραρτήματος Ι της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ (περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης περιβάλλοντος και πιθανή εξέλιξή του χωρίς την εφαρμογή του σχεδίου). Η προστασία της υφιστάμενης 'σκάλας

	προσφύγων' εντάσσεται στο πλαίσιο διαφύλαξης στοιχείων προσφυγικής/ιστορικής μνήμης, αντίστοιχο με ό,τι η ΣΜΠΕ ήδη αναγνωρίζει και προστατεύει αλλού στην ίδια περιοχή (πρώην Λοιμοκαθαρητήριο Καλαμαριάς, §6.2.16).
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί η ρητή ένταξη της περιοχής στην περιοχή εφαρμογής του ΕΠΣ με τις χρήσεις του ΓΠΣ Καλαμαριάς (ΦΕΚ 3ΑΑΠ/2015), αναφορά/προστασία της σκάλας προσφύγων ως στοιχείου πολιτιστικής κληρονομιάς κατ' αναλογία με τη μεταχείριση του Λοιμοκαθαρητηρίου, και συσχέτιση με το υπό μελέτη έργο τουριστικού ποδηλατοδρόμου ώστε να μην προκύψει ασυνέχεια στο δίκτυο πεζοδρόμων/ποδηλατοδρόμων που η ίδια η ΣΜΠΕ θέτει ως στρατηγικό στόχο (§4.2).

Πρώην Στρατόπεδο Κόδρα

Θέση Δήμου	Ζητείται αποτύπωση ως χώρου αστικού πρασίνου υπερτοπικού χαρακτήρα (βάσει Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης), με δυνατότητα αξιοποίησης διατηρητέων κτιρίων για πολιτισμό, παιδεία, αθλητισμό, αναψυχή. Πρόκειται για κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο/ιστορικό τόπο.
Στοιχεία ΣΜΠΕ	Το πρώην στρατόπεδο Κόδρα εμφανίζεται στη ΣΜΠΕ αποκλειστικά ως γειτονική/παρακείμενη περιοχή που παρέχει οικοσυστημικές υπηρεσίες στην ΠΕΠ3/ΠΕΠ4 (Πίνακας 15, §6.2.1.5) και ως πηγή αβεβαιότητας/πρόσθετης φόρτισης στη μήτρα αθροιστικών επιπτώσεων (Πίνακας 27), και όχι ως αυτοτελής υπό ρύθμιση περιοχή του ΕΠΣ.
Νομική βάση	Η ΣΜΠΕ ήδη εφαρμόζει, για αντίστοιχο διατηρητέο βιομηχανικό συγκρότημα Μύλων Αλλατίνη, ειδικό καθεστώς προστασίας/επανάχρησης υπό έγκριση Υπουργείου Πολιτισμού (§7.2.3.3 κύριου τεύχους, Συμπληρωματικό Τεύχος σελ. 21-22, 33-36). Καθώς το πρώην στρατόπεδο Κόδρα φέρει καθεστώς κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου/ιστορικού τόπου (υπ. αρ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/35723/2084/2-8-1995 Απόφαση ΥΠΠΟ (ΦΕΚ 727/Β/1995) κήρυξης αρχαιολογικού χώρου και υπ. αρ. ΥΠΠΟ/43539/1141/28-6-2005 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 986/Β/2005) με την οποία χαρακτηρίστηκε όλη η έκταση του πρώην στρατοπέδου 'Κόδρα' ως ιστορικός τόπος) και διαθέτει 16 διατηρητέα κτίρια (υπ' αριθ. 12366/321 Απόφαση ΥΠΠΟ (ΦΕΚ 113/ΑΑΠ/28-3-07) με την οποία χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα μνημεία δεκαέξι στρατιωτικά κτίρια στον ιστορικό τόπο του πρώην στρατοπέδου 'Κόδρα'), η ίδια λογική προστασίας πρέπει να εφαρμοστεί με συνέπεια. Επιπλέον, εάν η δέσμευση της περιοχής αποκλειστικά ως πρασίνου προβλέπεται στο θεσμοθετημένο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης, η ΣΜΠΕ οφείλει να εξετάσει τη συμβατότητα των προτάσεων της με το υπερκείμενο αυτό σχέδιο (§3.1.2 κύριου τεύχους αφορά ακριβώς την ενσωμάτωση υπερκείμενων πολιτικών).
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί ένταξη του πρώην στρατοπέδου Κόδρα στο ΕΠΣ ως ΠΕΠ / χώρου αστικού πρασίνου υπερτοπικής σημασίας με ρητή πρόβλεψη συμβατών κοινωφελών χρήσεων στα διατηρητέα κτίρια, κατ' αναλογία με τη ρύθμιση Μύλων Αλλατίνη, με παραπομπή στο ακριβές

	άρθρο/απόφαση του Ρυθμιστικού Σχεδίου και στην ΥΑ κήρυξης αρχαιολογικού χώρου.
--	--

Μαρίνα Αρετσούς

Θέση Δήμου	Αντίθεση στα σχέδια ΤΑΙΠΕΔ για ανοικοδόμηση με χρήσεις πέραν της τουριστικής μαρίνας. Ζητείται αποκλειστική χρήση τουριστικής μαρίνας (όχι κατοικία/ξενοδοχεία) βάσει αποφάσεων ΔΣ Καλαμαριάς και Μητροπολιτικής Επιτροπής ΠΚΜ, και δημιουργία συνεχούς περιπατητικής/ποδηλατικής ζώνης Πλαζ Αρετσούς – Αλιευτικό Καταφύγιο.
Στοιχεία ΣΜΠΕ	Η ΣΜΠΕ αναφέρει τη Μαρίνα Δ.Ε. Πυλαίας – Τουριστική Ζώνη ως περιοχή που εξαιρείται λόγω 'πρόσφατων χωροθετήσεων' που 'δεν αξιολογείται ως απαραίτητη' η ενσωμάτωσή τους (§4.1.2.4) διατύπωση που χρειάζεται αποσαφήνιση ως προς ταυτοποίηση (Μαρίνα Αρετσούς/Καλαμαριάς έναντι μαρίνας Δ.Ε. Πυλαίας). Στον Πίνακα 15 (ΠΕ.Π.3-4) αναγνωρίζεται ρητά ότι «οι πιέσεις ενδέχεται να υποστούν πολλαπλασιαστική επίδραση από τον σχεδιασμό αξιοποίησης της Μαρίνας Καλαμαριάς». Δηλαδή η ΣΜΠΕ αναγνωρίζει τον κίνδυνο αλλά δεν τον αξιολογεί σε βάθος επειδή η Μαρίνα δεν εντάσσεται στο σχέδιο. Στη μήτρα Πίνακα 27 επαναλαμβάνεται ρητά ότι η κυκλοφοριακή φόρτιση από «επαναλειτουργία της Μαρίνας... δεν έχει ληφθεί υπόψη».
Νομική βάση	Η ασάφεια ταυτοποίησης (Μαρίνα Δ.Ε. Πυλαίας vs. Μαρίνα Αρετσούς/Καλαμαριάς) πρέπει να αρθεί ρητά στο κείμενο, καθώς επηρεάζει ουσιωδώς τα συμπεράσματα περί πληρότητας της εκτίμησης. Ανεξαρτήτως αυτού, η παραδοχή πολλαπλασιαστικής επίδρασης (Πίνακας 15) χωρίς περαιτέρω ποσοτική τεκμηρίωση συνιστά ελλιπή εκτίμηση επιπτώσεων κατά το Παράρτημα Ι της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ. Το αίτημα αποκλεισμού χρήσεων κατοικίας/ξενοδοχείων στηρίζεται σε αποφάσεις συλλογικών οργάνων (ΔΣ, Μητροπολιτική Επιτροπή) που συνιστούν θεσμική έκφραση της τοπικής κοινωνίας και πρέπει να συνεκτιμηθούν ως 'απόψεις του κοινού' κατά το άρθρο 6 της Οδηγίας.
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί (α) ρητή αποσαφήνιση αν η αναφορά §4.1.2.4 αφορά τη Μαρίνα Αρετσούς, (β) ποσοτική εκτίμηση της κυκλοφοριακής/περιβαλλοντικής φόρτισης από την αναμενόμενη ανάπτυξη της Μαρίνας, (γ) ρητή πρόβλεψη αποκλειστικής χρήσης τουριστικής μαρίνας στο ΕΠΣ και (δ) πρόβλεψη συνεχούς περιπατητικής/ποδηλατικής ζώνης Πλαζ-Καταφύγιο, συνεπής με τον στρατηγικό στόχο συνέχειας του παράκτιου μετώπου (§4.2).

Πλαζ Αρετσούς

Θέση Δήμου	Ζητείται κατοχύρωση ως ιστορικού χώρου μνήμης (προσφυγική ταυτότητα) και χώρου πολιτισμού/ναυταθλητισμού, χωροθέτηση Μουσείου Απολυμαντηρίων, και απόρριψη προβλέψεων εμπλησμού με πρόσθετες κατασκευές υπέρ ήπιων παρεμβάσεων.
Στοιχεία ΣΜΠΕ	Η Πλαζ Αρετσούς εξετάζεται αναλυτικά στον Πίνακα 15 (ΠΕ.Π.3-4). Η ΣΜΠΕ προβλέπει ρητά «δημιουργία τεχνητής κολυμβητικής ακτής με

	την κατασκευή έργων μερικού εμπλησμού» και αύξηση δόμησης 250m² στην ΠΕΠ3. Αναγνωρίζονται ήδη προβλήματα: υψηλός ευτροφισμός, μακροφύκη/θαλάσσια αγγειόσπερμα στον πυθμένα που αποθαρρύνουν την κολύμβηση, περιοδική «κόκκινη παλίρροια», κορεσμένη στάθμευση επί Σοφούλη/Πλαστήρα. Ως προς πολιτιστική μνήμη: η ΣΜΠΕ αναφέρει το πρώην Λοιμοκαθακτήριο/Απολυμαντήριο ως «χώρο προσφυγικής ιστορίας και μαρτυρίου» (§6.2.16), άρα το ιστορικό υπόβαθρο που επικαλείται ο Δήμος αναγνωρίζεται ήδη από τη μελέτη, χωρίς όμως πρόταση αξιοποίησης (π.χ. μουσείο).
Νομική βάση	Η προτεινόμενη κατασκευή εμπλησμού έρχεται σε ένσταση με τη διαπιστωμένη ήδη ευαισθησία του θαλάσσιου οικοσυστήματος της περιοχής (ευτροφισμός/μακροφύκη) που η ίδια η ΣΜΠΕ καταγράφει στο Πίνακα 15 (στήλη STATE), γεγονός που ενισχύει το αίτημα εναλλακτικής (ηπιότερης) λύσης υπό την αρχή προφύλαξης. Η ανάδειξη ιστορικού τόπου προσφυγικής μνήμης εντάσσεται στις κατευθύνσεις πολιτιστικής προστασίας που η ΣΜΠΕ ήδη αναγνωρίζει ως στόχο για την ευρύτερη περιοχή (§3.1.5, §6.2.16).
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί (α) επανεξέταση/τεκμηρίωση της αναγκαιότητας του προβλεπόμενου εμπλησμού υπό το πρίσμα των ήδη καταγεγραμμένων πιέσεων στο θαλάσσιο οικοσύστημα, με διερεύνηση εναλλακτικών ήπιων λύσεων, (β) ρητή πρόβλεψη χαρακτηρισμού της Πλαζ ως χώρου ιστορικής μνήμης/πολιτισμού-ναυταθλητισμού και (γ) πρόβλεψη χωροθέτησης Μουσείου Απολυμαντηρίων εντός του σχεδίου χρήσεων γης.

Σχολή Δικαστών και Κέντρο Διεθνούς και Ευρωπαϊκού Δικαίου

Θέση Δήμου	Ζητείται ένταξη στο ΕΠΣ με τις χρήσεις που προβλέπει το ΓΠΣ Καλαμαριάς.
Στοιχεία ΣΜΠΕ	Η Εθνική Σχολή Δικαστών αναφέρεται μόνο ως σημείο αναφοράς οριοθέτησης της περιοχής παρέμβασης («καταλήγοντας με διαδρομή βορείως της Εθνικής Σχολής Δικαστών στην Περιφερειακή Τάφρο», §4.2 και §4.1.2.4) και ως σημείο διέλευσης της παραλιακής διαδρομής Μίκρας (διερχόμενη όπισθεν της Σχολής Δικαστών), όχι ως αυτοτελής ζώνη ρύθμισης χρήσεων γης.
Νομική βάση	Η χρησιμοποίηση εγκατάστασης ως σημείου οριοθέτησης χωρίς ρύθμιση των δικών της χρήσεων γης αφήνει ασαφές το καθεστώς της, κάτι που αντίκειται στην αρχή πληρότητας χωρικού σχεδιασμού. Κάθε τμήμα εντός ή στα όρια της περιοχής παρέμβασης πρέπει να έχει σαφές πολεοδομικό καθεστώς.
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί ρητή ένταξη με τις χρήσεις του ΓΠΣ Καλαμαριάς, ώστε να αρθεί η ασάφεια καθεστώτος.

Καταφύγιο Τουριστικών Σκαφών

Θέση Δήμου	Ζητείται ένταξη στο ΕΠΣ για ανάπτυξη θαλάσσιας συγκοινωνίας και σύνδεση με ΜΜΜ, ιδίως ενόψει λειτουργίας Γραμμής 2 Μετρό.
-------------------	--

Στοιχεία ΣΜΠΕ	Η ΣΜΠΕ προβλέπει αναλυτικά τη Θαλάσσια Αστική Συγκοινωνία (ΘΑΣΘ) με 6 στάσεις στην πρώτη φάση, μεταξύ των οποίων η «Στάση Μαρίνας Αρετσούς (Δήμος Καλαμαριάς)» (§6.2.3.6), και αναφέρει τη σύνδεση της επέκτασης Μετρό προς Καλαμαριά ως στοιχείο βιώσιμης κινητικότητας (§8.1.1 Ειδικό όροι ΠΕΠ3/4 στο Συμπληρωματικό Τεύχος). Δεν εντοπίστηκε όμως ειδική αναφορά σε «Καταφύγιο Τουριστικών Σκαφών» ως διακριτή υποδομή στην Καλαμαριά (η αντίστοιχη ρύθμιση καταφυγίου τουριστικών σκαφών εντοπίστηκε στην ΟΙΚ.ΠΕ.3, Δήμος Θεσσαλονίκης).
Νομική βάση	Δεδομένου ότι η ΘΑΣΘ και η στάση Μαρίνας Αρετσούς προβλέπονται ήδη, το αίτημα του Δήμου συνιστά συμπλήρωση/εξειδίκευση συνεπή με ήδη αποδεκτή κατεύθυνση της ΣΜΠΕ.
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί ρητή πρόβλεψη Καταφυγίου Τουριστικών Σκαφών εντός της περιοχής, με διασύνδεση στη Στάση Μαρίνας Αρετσούς της ΘΑΣΘ και προσβασιμότητα προς τη μελλοντική Γραμμή 2 Μετρό.

Επαναχάραξη Αιγιαλού

Θέση Δήμου	Ζητείται η διαδικασία επαναχάραξης να διεξαχθεί με διαφάνεια, διασφάλιση δημόσιας πρόσβασης, περιβαλλοντική προστασία και διαβούλευση με την τοπική κοινωνία.
Στοιχεία ΣΜΠΕ	Επαναχάραξη αιγιαλού/παραλίας προβλέπεται ρητά για την ΟΙΚ.ΠΕ.3 (Δήμος Θεσσαλονίκης, Συμπληρωματικό Τεύχος σελ. 24) στο πλαίσιο του καθορισμού του νέου κοινόχρηστου χώρου. Στο §8.1.1 (Ειδικό όροι ΠΕΠ.Ε.Δ.1/2, κύριο τεύχος) τίθεται η γενική αρχή 'οπισθοχώρησης' (setback) για αντιμετώπιση ανόδου στάθμης θάλασσας. Δεν εντοπίστηκε ρητή αναφορά σε διαδικασία επαναχάραξης αιγιαλού ειδικά για τμήματα εντός Δήμου Καλαμαριάς.
Νομική βάση	Η επαναχάραξη αιγιαλού-παραλίας διέπεται από τον Ν.2971/2001 (περί αιγιαλού, παραλίας) που προβλέπει συγκεκριμένη διοικητική διαδικασία, δημοσιότητα και δικαίωμα ένστασης θιγόμενων. Η γενική αρχή οπισθοχώρησης που ήδη υιοθετεί η ΣΜΠΕ για λόγους κλιματικής προσαρμογής (§8.1.1) συνηγορεί υπέρ συνεπούς εφαρμογής της ίδιας λογικής και στην Καλαμαριά, ενισχύοντας τη δημόσια πρόσβαση.
Προτεινόμενη παρέμβαση	Να ζητηθεί δέσμευση ότι τυχόν επαναχάραξη αιγιαλού εντός Δήμου Καλαμαριάς θα ακολουθήσει την ίδια αρχή οπισθοχώρησης/προστασίας που εφαρμόζεται αλλού στο ΕΠΣ, με πρόβλεψη ειδικής διαβούλευσης με τον Δήμο και τοπική κοινωνία πριν την οριστικοποίηση, σύμφωνα με τον Ν.2971/2001.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό **247/2026**

Το πρακτικό αυτό υπογράφουν οι εξής :

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ του Δ.Σ.

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ