

ΘΕΣΕΙΣ

επί της ΣΜΠΕ που συνοδεύει το ΕΠΣ παραλιακού μετώπου Θεσσαλονίκης

Ημερομηνία: Μάιος 2025

Προοίμιο

Η διαδικασία για την εκπόνηση μελέτης ΕΠΣ για το παραλιακό μέτωπο της Θεσσαλονίκης και με όραμα το άνοιγμα του πολεοδομικού συγκροτήματος προς την θάλασσα, εκκίνησε το 2017 με πρωτοβουλία της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Βασικότερος στόχος της μελέτης ήταν η χωρική ρύθμιση και η αναμόρφωση των πολεοδομικών ρυθμίσεων στην παράκτια ζώνη του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, με σκοπό να λειτουργήσει ως υποδοχέας σχεδίων και έργων υπερτοπικής κλίμακας και προγραμμάτων αστικής ανάπτυξης και περιβαλλοντικής προστασίας, στα πλαίσια μιας ενιαίας θεώρησης ρύθμισης, και συντεταγμένης υλοποίησης. Η ανάθεση της μελέτης έγινε τελικά το 2019 (μετά από τη διενέργεια σχετικού διαγωνισμού) και υποβλήθηκε προς διαβούλευση για πρώτη φορά στην Δ/ση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ) του ΥΠΕΝ τον Νοέμβριο του 2021. Η Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ/ΤΚΜ είχε εκφράσει τις προτάσεις και τις απόψεις τους με έγγραφο το οποίο είχε αποστείλει στον αρμόδιο Αντιπεριφερειάρχη και επισυνάπτεται στο παρόν.

Σε συνέχεια εκείνων των διαβουλεύσεων με τους εμπλεκόμενους φορείς και των απόψεων που κατατέθηκαν επί του τελικού πίνακα κρίσης, αποφασίστηκε η τροποποίηση της μελέτης του ΕΠΣ για τις εκτάσεις που καταλαμβάνουν δύο ακίνητα (της ΓΑΙΟΣΕ και του ΤΑΙΠΕΔ). Η επικαιροποιημένη μελέτη ΣΜΠΕ που συνοδεύει το ΕΠΣ παραλιακού μετώπου Θεσσαλονίκης τέθηκε εκ νέου σε διαβούλευση τον Απρίλιο του 2025.

Προσθήκες – τροποποιήσεις επί της αρχικής μελέτης

Οι αλλαγές στα εν λόγω ακίνητα αφορούν:

- Στην κατάργηση του πεζόδρομου / ποδηλατόδρομου σε τμήμα της παράκτιας ζώνης της Δ.Κ. Καλοχωρίου του Δήμου Δέλτα και της Δ.Ε. Μενεμένης του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης κατά μήκος του ορίου ιδιοκτησίας των ΕΛΠΕ, καθώς στην εν λόγω περιοχή με σχετική Απόφαση έχει παραχωρηθεί στα ΕΛΠΕ η χρήση αιγιαλού, παραλίας και θαλάσσιας ζώνης, για την εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων του διυλιστηρίου (λόγω της υφιστάμενης θαλάσσιας νησίδας φορτοεκφόρτωσης και αγωγών αργού πετρελαίου και υγρού πολυπροπυλενίου).
- Στην τροποποίηση της χωρικής οργάνωσης της ΟΙΚ.ΠΕ1 (περιοχή παλιού εμπορευματοικού σταθμού – εκτός σχεδίου περιοχή, έκταση πρώην στρατοπέδου Μυστακίδη και μικρή έκταση ιδιοκτησίας ΟΣΕ μεταξύ της οδού 26ης Οκτωβρίου – εντός σχεδίου περιοχή) και του ορίου του ΟΛΘ, η οποία προτείνεται να διαμορφωθεί ως μία νέα Πολεοδομική Ενότητα χωρισμένη σε τρεις ζώνες με διαφορετικές χρήσεις μεταξύ τους.

- Η πρώτη ζώνη προτείνεται να έχει τη χρήση ελεύθερου κοινόχρηστου χώρου, χωρίς επιπλέον νέα δόμηση, σε συνέχεια της περιοχής του Μουσείου Ολοκαυτώματος, για τη δημιουργία δυτικού μητροπολιτικού πάρκου στην οποία περιλαμβάνονται και τα διατηρητέα κτίσματα του παλαιού σιδηροδρομικού σταθμού, τα οποία προτείνεται να έχουν χρήσεις επιπλέον του πολιτισμού, αναψυκτήριου και εστίασης για την εξυπηρέτηση του Κοινόχρηστου Χώρου,
- Η δεύτερη ζώνη προτείνεται να έχει τη χρήση των αστικών λειτουργιών υποδομών κοινής ωφέλειας περιλαμβάνοντας την υφιστάμενη έως σήμερα χρήση σιδηροδρομικής λειτουργίας με προτεινόμενο Σ.Δ. 0,7
- Η τρίτη προτείνεται να έχει τη χρήση των κεντρικών λειτουργιών πόλης με Μέσο Σ.Δ. 2,4 και περιλαμβάνει τα τμήματα ιδιοκτησίας της ΓΑΙΑΟΣΕ και το πρώην στρατόπεδο Μυστακίδη που είναι εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης.

Η πολεοδομική ρύθμιση της περιοχής θα γίνει με την εκπόνηση μελέτης επέκτασης και τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου από το φορέα υλοποίησης του ΕΠΣ η οποία θα πρέπει να εξασφαλίζει:

- τη δημιουργία περιπατητικής διαδρομής ως «πορεία μνήμης» που θα συνδέει αυτή με την περιοχή της πλατείας Ελευθερίας
- τη δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου με ενσωματωμένους υπαίθριους εκθεσιακούς χώρους ως μουσείο του εαυτού τους με εκθέματα που υπενθυμίζουν την σιδηροδρομική ιστορία
- την ανάδειξη της ιστορικότητας των διατηρητέων κτισμάτων
- Στην δημιουργία νέας Περιοχής Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΠΕΔ 4) στο Δήμο Θέρμης σε ακίνητο ιδιοκτησίας ΤΑΙΠΕΔ σε επαφή με το δυτικό όριο του αεροδρομίου «Μακεδονία» η οποία προτείνεται ως οργανωμένος υποδοχέας παραγωγικών δραστηριοτήτων χονδρεμπορίου με Μέσο Σ.Δ. 0,5 και χρήσεις γης Χονδρεμπόριο του Άρθρου 9 του Π.Δ. 59/2018

Συμπεράσματα

Η Μόνιμη Επιτροπή Χωροταξίας και Ανάπτυξης του ΤΕΕ/ΤΚΜ παραμένει σταθερή στις θέσεις που είχε υποβάλλει το 2022 (σε επισύναψη) και, άρα, στη στήριξη του εγχειρήματος ρύθμισης όλων των εκτάσεων και περιοχών που εντάσσονται στο πεδίο μελέτης του εν λόγω ΕΠΣ. Υπενθυμίζεται ότι η Επιτροπή είχε εισηγηθεί την περίληψη και των ακινήτων ΓΑΙΟΣΕ και ΤΑΙΠΕΔ στην περιοχή μελέτης του ΕΠΣ. Η ανάπλαση του παραλιακού μετώπου όταν ολοκληρωθεί θα αποτελέσει ένα έργο πνοής και ουσίας τόσο για την πόλη της Θεσσαλονίκης όσο και για την ευρύτερη περιοχή που θα βελτιώσει την ποιότητα ζωής των κατοίκων αλλά και θα διαμορφώσει το κατάλληλο περιβάλλον για την προσέλκυση επισκεπτών και επενδύσεων. Κλείνοντας, η Επιτροπή θα ήθελε να επαναλάβει ότι η εν λόγω μελέτη (λόγω της έκτασης και του πλήθους περιοχών με τις οποίες ασχολήθηκε) αναδεικνύει με ουσιαστικό τρόπο, το έλλειμμα στρατηγικού/μητροπολιτικού σχεδιασμού για το Π.Σ. Θεσσαλονίκης και την ευρύτερη περιοχή του, αναπόσπαστο μέρος της οποίας θα πρέπει να είναι και ο Κόλπος της Θεσσαλονίκης (λόγω της διάδρασης στεριάς – θάλασσας αλλά και λόγω των διαρκών και

εντεινόμενων πιέσεων). Επίσης η Επιτροπή επιθυμεί να εκφράσει την σημασία της επίσπευσης, όχι απλώς της έγκρισης/θεσμοθέτησης της μελέτης, όσο κυρίως της εφαρμογής του σχεδιασμού με εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων.