

Μαρίνα Καλαμαριάς (Αρετσού): Τα επιχειρήματα του ΤΑΙΠΕΔ για την αξιοποίησή της. Τι απαντά σε κρίσιμα ερωτήματα

2024/07/23 09:46 στην κατηγορία ΝΑΥΤΙΛΙΑ

Τα επιχειρήματά του για τη βέλτιστη αξιοποίηση της Μαρίνας Καλαμαριάς παρέθεσε το ΤΑΙΠΕΔ, σε μια προσπάθεια καθυσυγχασμού της κοινής γνώμης και των τοπικών φορέων που αντιτίθεται στο μοντέλο διαμόρφωσής της.

Σύμφωνα με το ΤΑΙΠΕΔ, η πρόσβαση στη μαρίνα θα είναι ελεύθερη, ενώ οι προβλέψεις για το ύψος των κτιρίων είναι εντός του υφιστάμενου νομικού πλαισίου.

Τα επιχειρήματα του ΤΑΙΠΕΔ

Η Μαρίνα Καλαμαριάς ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο. Με την υπ' αριθμ. 218/13.08.2012 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΦΕΚ Β' 2322/13.08.2012) μεταβιβάστηκαν άνευ ανταλλάγματος στο ΤΑΙΠΕΔ 23 τουριστικοί λιμένες και λιμένες, συμπεριλαμβανομένου και του τουριστικού λιμένα Καλαμαριάς (Αρετσού).

Η αξιοποίηση του Τουριστικού Λιμένα Καλαμαριάς αποφασίστηκε από το Κυβερνητικό Συμβούλιο Οικονομικής Πολιτικής (ΦΕΚ Β' 2821/17.05.2024) που ενέκρινε το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Αξιοποίησης του ΤΑΙΠΕΔ.

Το Ελληνικό Κράτος έχει αναγνωρίσει τον υπερ-τοπικό χαρακτήρα της μαρίνας Καλαμαριάς ως τουριστικού προορισμού και χώρου αναψυχής για την περιοχή της Θεσσαλονίκης, ήδη από το 1993 με την 1^η χωροθέτηση της μαρίνας (ν.2160/93 - ΦΕΚ 118/19.7.1993), όπως έχει γίνει με τις μαρίνες Φλοίσβου και Αλίμου στην Αθήνα. Για τον λόγο αυτόν ο Νομοθέτης προέβλεψε χρήσεις της μαρίνας επιπλέον του απλού ελλιμενισμού σκαφών.

Η μαρίνα της Καλαμαριάς χωροθετήθηκε εκ νέου το 2023 με Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ Δ 95/10.02.2023) με το οποίο εγκρίθηκε το Σχέδιο Στρατηγικής Ανάπτυξης (Master Plan). Πριν από τη δημοσίευσή του, το ΠΔ ελέγχθηκε και εγκρίθηκε από το Συμβούλιο της Επικρατείας.

Στο ΠΔ που είναι εν ισχύ δεν έγινε καμία νέα προσθήκη χρήσης στα όσα ίσχυαν ήδη

από το 1993.

Η χωροθέτηση της μαρίνας ολοκληρώνεται με την έκδοση Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ) που δεν θέτει νέες χρήσεις ή περιορισμούς αλλά απλά και μόνο εξειδικεύει τα ήδη εγκεκριμένα από το ΠΔ και συνοδεύεται από Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ). Η ΜΠΕ συντάχθηκε με ευθύνη του ΤΑΙΠΕΔ από ένα από τα πλέον εξειδικευμένα τεχνικά γραφεία της χώρας στον σχεδιασμό λιμένων και μαρίνων με έργα στην Ελλάδα και το εξωτερικό (MARNET Engineering Consulting SA).

Η διαδικασία έγκρισης της ΜΠΕ απαιτεί την ανοιχτή διαβούλευση. Κατά τη διαδικασία της διαβούλευσης εκφράστηκαν ανησυχίες και αντιρρήσεις σχετικά με τον σχεδιασμό για την ανάπτυξη της μαρίνας Καλαμαριάς τόσο από φορείς όσο και από πολίτες.

Απαντήσεις σχετικά με ανησυχίες που εκφράστηκαν κατά την διαβούλευση της ΜΠΕ

Δημιουργείται μια πόλη μέσα στην πόλη

Το σύνολο της χερσαίας ζώνης της Μαρίνας Καλαμαριάς ανέρχεται σε 76.210 τ.μ., με τη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση να καθορίζεται σε 14.900 τ.μ.

Η αρχική χωροθέτηση της μαρίνας του 1993 προέβλεπε συντελεστή δόμησης 0,40, δηλαδή επέτρεπε την δόμηση 30.484 τετραγωνικών μέτρων. Στον επανασχεδιασμό της μαρίνας το ΤΑΙΠΕΔ πρότεινε τη μείωση του συντελεστή δόμησης κατά 50%, πρόταση που αποδέχθηκε το ΣΤΕ. Ως εκ τούτου, ο συντελεστής δόμησης που ισχύει πλέον στη μαρίνα ανέρχεται σε 0,20 όπως αποτυπώνεται και στο ΠΔ. Ο συντελεστής δόμησης είναι αισθητά χαμηλότερος σε σχέση με εκείνους που ισχύουν στην πόλη της Καλαμαριάς, με χαμηλότερο αυτόν στην περιοχή Φοίνικας (1,44) και μεγαλύτερο αυτόν στην περιοχή Γυμνάσιο (2,40). Στην περιοχή της Αρετσούς ο ισχύον συντελεστής δόμησης είναι 1,87 (Πολοδομική Σχέδιο Καλαμαριάς - Απόφαση 49787/2419/1987).

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων, από τις οριστικά διαμορφωμένες στάθμες, καθορίζεται σε 8,5 μέτρα (συν στέγη), δηλαδή τα κτίρια δεν μπορούν να υπερβούν τους 2 ορόφους, με εξαίρεση τον πύργο ελέγχου και τα υπόστεγα συντήρησης και φύλαξης σκαφών, για τα οποία το μέγιστο ύψος καθορίζεται σε 15 και 10 μέτρα αντίστοιχα.

Για τις δασικές εκτάσεις μέσα στη χερσαία ζώνη, ισχύουν οι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

Η χερσαία ζώνη της μαρίνας χωρίζεται σε δύο τομείς:

Τομέας 1:

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Προεδρικό Διάταγμα, ο τομέας 1 έχει συνολική επιφάνεια 17.142,5 τ.μ. και επιτρέπονται οι χρήσεις: α) διοίκησης και λειτουργίας της μαρίνας, β) χερσαίας απόθεσης και συντήρησης σκαφών και γ) τουρισμού και αναψυχής. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι 1.100 τ.μ.

Τομέας 2:

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Προεδρικό Διάταγμα, ο τομέας 2 έχει συνολική επιφάνεια 59.704,5 τ.μ. και επιτρέπονται οι χρήσεις: α) διοίκησης και λειτουργίας της μαρίνας, β) ξενοδοχείο (Condo Hotel), γ) χώροι τουρισμού - αναψυχής και δ) χώροι πρασίνου.

Τα Condo Hotels προσφέρουν -επιπλέον των δωματίων- μικρά διαμερίσματα προς μακροχρόνια μίσθωση. Εφόσον όλη η μαρίνα βρίσκεται κάτω από καθεστώς παραχώρησης, το ίδιο θα ισχύει και για τα ξενοδοχεία και ό,τι άλλο βρίσκεται σε αυτή συμπεριλαμβανομένων και των κατοικιών. Συνεπώς δεν υφίσταται θέμα πώλησης κατοικιών.

Ο Τομέας 2 διαιρείται σε δύο υπο-τομείς:

Στον Υπο-τομέα 2 Α, συνολικής επιφάνειας 11.429 τ.μ. έχουν εγκριθεί οι χρήσεις διοίκησης και λειτουργίας, τουρισμού και αναψυχής και η χρήση ξενοδοχείου. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι 8.000 τ.μ.

Στον Υπο-τομέα 2Β, συνολικής επιφάνειας 48.275 τ.μ. έχουν εγκριθεί οι χρήσεις διοίκησης και λειτουργίας, τουρισμού και αναψυχής και πρασίνου - αναψυχής. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι 5.700 τ.μ. Ωστόσο, μεγάλο μέρος της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης έχει ήδη εξαντληθεί δεδομένου ότι υπάρχουν ήδη κτίρια όπως το Remezzo, το οποίο το ΤΑΙΠΕΔ επέλεξε να διατηρήσει και να αναδείξει.

Η νέα δόμηση συγκεντρώνεται στον υπο-τομέα 2 Α ώστε ο μεγαλύτερος διαμήκης υπο-τομέας 2 Β να παραμείνει πράσινος και ουσιαστικά ελεύθερος από δόμηση προκειμένου να φιλοξενεί δραστηριότητες περιπάτου, αθλητισμού και αναψυχής.

Συνεπώς, η κατασκευή ξενοδοχείου επιτρέπεται σε περιορισμένη έκταση της χερσαίας ζώνης της μαρίνας, με αυστηρούς όρους και με απόλυτο σεβασμό στο περιβάλλον προκειμένου η μεγαλύτερη έκταση να παραμείνει ελεύθερη κτισμάτων.

Δημιουργείται μια περικόλειστη μαρίνα και δεν υπάρχει ελεύθερη πρόσβαση του κοινού

Η μαρίνα είναι Δημόσιος Χώρος και ως τέτοιος δεν μπορούν να υπάρχουν περιορισμοί πρόσβασης. Για λόγους ασφαλείας (πχ. ελεγχόμενης εκκένωσης σε περίπτωση ανάγκης) οι προσβάσεις περιορίζονται στις εξής: 2 εισόδους αυτοκινήτων και πεζών και δύο εισόδους πεζών επί του πρανού (σκάλες). Η πρόσβαση αυτοκινήτων θα περιορίζεται ώστε να είναι η μαρίνα χώρος περιπάτου και η τροφοδοσία των καταστημάτων ή σκαφών θα επιτρέπεται μόνο συγκεκριμένες ώρες.

Επιπλέον, μεταξύ της οδού Νικ. Πλαστήρα που διατρέχει το χερσαίο σύνορο της μαρίνας και του οριζόντιου επιπέδου της μαρίνας υπάρχει ένα πρανές ύψους 16 μέτρων με πολύ επικίνδυνες κλίσεις. Βασικοί κανόνες προστασίας των πεζών απαιτούν την κατασκευή ενός στηθαίου με ύψος που δεν θα ξεπερνά τα 50 εκατοστά.

Για τους παραπάνω λόγους, η περίφραξη της μαρίνας θα γίνει με στηθαίο (έως 50 εκ.) και κάγκελό με συνολικό ύψος έως τα 2 μέτρα, τα οποία δεν θα περιορίζουν την οπτική επαφή της πόλης με την μαρίνα.

Συνεπώς η πρόσβαση του κοινού στην μαρίνα είναι απολύτως ελεύθερη αλλά ελεγχόμενη για λόγους ασφαλείας.

Υπερβολική Δόμηση στον υπο-τομέα 2 A

Το σχέδιο Στρατηγικής Ανάπτυξης της μαρίνας προβλέπει συντελεστή δόμησης 0,20 και τη συγκέντρωση της δόμησης στον υπο-τομέα 2 A που αντιστοιχεί στο 15% της συνολικής έκτασης της μαρίνας. Με τον τρόπο αυτόν η δόμηση στο ενιαίο, μεγαλύτερο τμήμα της μαρίνας έκτασης 60.000 τ.μ. θα είναι ήπια.

Επιπλέον, ο προσανατολισμός των κτιρίων του τομέα 2 A είναι κάθετος στον διαμήκη άξονα της μαρίνας, με αποτέλεσμα η οπτική όχληση να είναι η μικρότερη δυνατή.

Συνεπώς η δόμηση συγκεντρώνεται στον υπο-τομέα 2 A προκειμένου να παραμείνει το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης της μαρίνας με χαμηλή δόμηση.

Υπερβολικά ύψη κτιρίων

Το ΠΔ Χωροθέτησης της μαρίνας προβλέπει μέγιστο ύψος κτιρίων τα 8,5 μέτρα (συν στέγη). Το ύψος αυτό περιγράφει κτίρια 2 ορόφων, όπως απαντώνται σε πολλές μαρίνες στην Ελλάδα (πχ. μαρίνα Φλοίσβου, μαρίνα Ζακύνθου, μαρίνα Κω, κ.α.). Τα ύψη δεν μπορεί να είναι μικρότερα αφού τα εσωτερικά ύψη των κτιρίων σε χώρους όπου συναθροίζεται κοινό οφείλουν να είναι μεγαλύτερα από αυτά των κοινών διαμερισμάτων. Επίσης πρέπει να υπολογιστεί η χρήση ψευδοροφής για την διέλευση εξαερισμού, ψύξης/θέρμανσης και φωτισμού).

Η πρόβλεψη χρήσης κατοικίας δεν συνάδει με την φύση της μαρίνας

Ο Νόμος 2160/93 για τη χωροθέτηση 23 Λιμένων και Τουριστικών Λιμένων προβλέπει τη χρήση κατοικίας για 14 Τουριστικούς Λιμένες, μεταξύ αυτών και στη μαρίνα Καλαμαριάς, με μέγιστο ύψος τα 10 μέτρα. Το ΠΔ της νέας χωροθέτησης ενέκρινε την χρήση κατοικίας ως παρακολούθημα ξενοδοχείου Condo Hotel με μέγιστο ύψος 8,5 μέτρα (συν στέγη).

Η χρήση κατοικίας υπάρχει στον σχεδιασμό πολλών των σύγχρονων μαρίνων στην Ελλάδα (μαρίνα Πύλου) αλλά και στον κόσμο (μαρίνα Λεμεσού – Κύπρος, μαρίνα Αγ. Νάπα – Κύπρος Portonovi – Montenegro, κ.α.).

Δυστυχώς η μαρίνα της Καλαμαριάς δεν μπορεί να λειτουργήσει ως μαρίνα διερχόμενων σκαφών αφού δεν αποτελεί μέρος μιας καθιερωμένης τουριστικής διαδρομής. Αυτό καταδεικνύεται από το γεγονός ότι σήμερα οι θέσεις ελλιμενισμού που είναι γεμάτες δεν ξεπερνούν το 40% του συνόλου των θέσεων. Τα περισσότερα σκάφη είναι μόνιμα και ελλιμενίζονται στη μαρίνα όλο τον χρόνο. Προκειμένου να προσελκύσει η μαρίνα ιδιοκτήτες πολυτελών σκαφών από την βόρεια Ελλάδα και τις γειτονικές χώρες για μόνιμο ελλιμενισμό κρίθηκε ότι θα πρέπει να προσφέρει επιλογή πιο μόνιμης διαμονής που θα παρέχεται από το Condo Hotel.

Η πρόβλεψη χρήσης ξενοδοχείου δεν συνάδει με την φύση της μαρίνας

Ο Νόμος 2160/93 που χωροθέτησε 23 Λιμένες και Τουριστικούς Λιμένες προβλέπει τη χρήση Ξενοδοχείου για 11 Τουριστικούς Λιμένες, μεταξύ αυτών και στη μαρίνα Καλαμαριάς, με μέγιστο ύψος τα 13 μέτρα. Το ΠΔ της νέας χωροθέτησης ενέκρινε την χρήση ξενοδοχείου με μέγιστο ύψος 8,5 μέτρα (συν στέγη).

Ξενοδοχεία υπάρχουν πλέον στον σχεδιασμό όλων των σύγχρονων μαρίνων στην Ελλάδα (μαρίνες Αλίμου, Χίου και Πύλου) αλλά και στον κόσμο (μαρίνα Λεμεσού – Κύπρος, Porto Cervo – Sardinia, Sir Joan – Ibiza, Bodrum – Turkey, κ.α.), αφού δεν νοείται τουριστικός προορισμός χωρίς τα ανάλογα τουριστικά καταλύματα.

Η περιοχή της Αρετσούς προσφέρει σήμερα μόνο ένα ξενοδοχείο 2 αστέρων.

Δεν έχει γίνει συγκοινωνιακή μελέτη για τη διαχείριση του κυκλοφοριακού φόρτου που θα προκύψει μετά την αξιοποίηση της μαρίνας

Από την αξιοποίηση της μαρίνας δεν αναμένεται να επιβαρυνθεί ιδιαίτερα η κυκλοφορία στους δρόμους της περιοχής, δεδομένου ότι στις αναβαθμισμένες υποδομές θα ελλιμενίζονται σκάφη αναψυχής με μικρό αριθμό επιβατών. Όπως σε όλες τις σύγχρονες μαρίνες, οι χώροι της απευθύνονται κυρίως στην χρήση πεζών. Έτσι, ο Κανονισμός Λειτουργίας δεν θα επιτρέπει την κυκλοφορία οχημάτων παρά μόνο για τις ανάγκες ανεφοδιασμού σκαφών και καταστημάτων σε συγκεκριμένες ώρες μη αιχμής. Εντούτοις, ο Γενικός Σχεδιασμός περιλαμβάνει προβλέψεις για τη δημιουργία θέσεων στάθμευσης στις εισόδους της μαρίνας για την καλύτερη εξυπηρέτηση των χρηστών και των επισκεπτών.

Δεν έχουν ληφθεί επαρκή μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος

Ο Γενικός Σχεδιασμός περιλαμβάνει συγκεκριμένους όρους για την προστασία του περιβάλλοντος.

Ειδικότερα:

Ο σχεδιασμός και η ανέγερση των κτιρίων θα γίνει με βάση τις αρχές αειφόρου ανάπτυξης, της πράσινης δόμησης και της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής, με υλικά φιλικά προς το περιβάλλον.

Τα νέα κτίρια θα έχουν έξυπνα συστήματα ενεργειακής απόδοσης.

Θα εφαρμοστεί ειδικό σχέδιο εξοικονόμησης νερού στη βάση των αρχών της κυκλικής οικονομίας, με συστήματα αποτελεσματικής άρδευσης και αξιοποίηση όμβριων υδάτων.

Λαμβάνονται όλα τα κατάλληλα μέτρα για την προστασία του θαλάσσιου περιβάλλοντος και τον περιορισμό του θορύβου που παράγεται τόσο στη μαρίνα όσο και από την οδική κυκλοφορία και τον ελλιμενισμό των σκαφών.

Θα τεθεί σε λειτουργία σύστημα περιβαλλοντικής παρακολούθησης μέσω του οποίου θα συλλέγονται όλα τα απαραίτητα στοιχεία προκειμένου να διασφαλίζεται η εφαρμογή των προβλέψεων της ΣΜΠΕ.