

Θέση - κλειδί για τη μετεγκατάσταση της ΔΕΘ το αγρόκτημα του ΤΕΙΘ



Η ομάδα εργασίας σημειώνει ότι “δεν είναι τυχαίο, ότι όλα τα σχέδια, οι προγραμματισμοί και οι αποφάσεις για τη χωροθέτηση του νέου εκθεσιακού κέντρου της ΔΕΘ εδώ και σχεδόν σαράντα χρόνια δείχνουν τη Δυτική Θεσσαλονίκη”

Επιμέλεια: Φώτης Κουτσαμπάρης

Η χωροθέτηση ανατολικά θα επιτείνει τα προβλήματα υπερσυσσώρευσης δραστηριοτήτων, εγκαταστάσεων, ροών ατόμων, και οχημάτων, θα εκτινάξει τις τιμές γης, θα μπλοκάρει την κυκλοφορία όλης της ανατολικής περιοχής και θα επιταχύνει σημαντικά τον μααρασμό του ιστορικού κέντρου της πόλης

Η χωροθέτηση της ΔΕΘ δυτικά είναι κλειδί στο πλέγμα ποικίλων επεμβάσεων που θα γίνουν, ώστε η δυτική Θεσσαλονίκη να μπει σε αναπτυξιακή τροχιά, αλλά και να μεταβληθούν οι όροι της ανάπτυξης σε όλο το πολεοδομικό συγκρότημα

Η καλύτερη θέση για τη μεταστέγαση της Διεθνούς Εκθέσεως Θεσσαλονίκης είναι το αγρόκτημα του ΤΕΙΘ στη Σίνδο, έκτασης 1.000 στρμ., η οποία συγκεντρώνει τα περισσότερα πλεονεκτήματα σε σχέση με δέκα άλλες προτεινόμενες περιοχές στο νομό

Αυτό είναι το συμπέρασμα που προκύπτει από μελέτη ομάδας εργασίας του ΤΕΕ/ΤΚΜ που είχε ως αντικείμενο την “Αξιοποίηση ελεύθερων χώρων του ΠΣΘ - Μετεγκατάσταση ΔΕΘ”. Την ομάδα εργασίας αποτελούν οι Γιάννης Αγγελίδης, πολεοδόμος-χωροτάκτης, Πάρις Μπίλλιας, πολιτικός μηχανικός, Θανάσης Παππάς, αρχιτέκτων, Γιώργος Τσακούμης, αγρονόμος-τοπογράφος μηχανικός, και Κυριακή Διαβολίτση, αγρονόμος - τοπογράφος μηχανικός, υπό τη γενική επίβλεψη του προέδρου του ΤΕΕ/ΤΚΜ Αναστάσιου Κονακλίδη.

Η ομάδα εργασίας, λαμβάνοντας υπόψη πρόσφατες εκτιμήσεις του φορέα ΔΕΘ, διαπίστωσε ότι αναζητείται συνολικά έκταση περίπου 600-1.000 στρμ., για να καλύπτονται τόσο οι πάγιες εγκαταστάσεις του εκθεσιακού κέντρου όσο και η ανάγκη για μελλοντική οργάνωση της έκθεσης EXPO.

Οι μελετητές επαναξιολόγησαν δέκα διαθέσιμες εκτάσεις, η καταλληλότητα των οποίων είχε εξεταστεί και στη μελέτη που έγινε για τη διεκδίκηση της EXPO 2008, προσθέτοντας ακόμη μία έκταση στο Λαγκαδά. Οι εκτάσεις είναι:

1) Δήμος Θεσσαλονίκης, περιοχή Δ1,

2) Λαχανόκηποι, περιοχή Δ2, εκτάσεις 902 στρμ. που ανήκουν σε πολλαπλούς

ιδιοκτήτες,

- 3) Σίνδος, περιοχή Δ3, έκταση 1.000 στρμ. που ανήκουν στο ΤΕΙ,
- 4) Σίνδος, περιοχή Δ4, δυτικά της Σίνδου,
- 5) Περιοχή Β1 άνωθεν εξωτ. περιφερειακής,
- 6) Περιοχή Β2, νοτίως της Εγνατίας οδού,
- 7) Περιοχή Α1, Λειβαδάκι Περαιάς, έκτασης 988 στρμ., ιδιοκτησίας ΕΡΤ και δήμου Θερμαϊκού,
- 8) αεροδρόμιο Σέδες, περιοχή Α2Α, έκτασης 2.057 στρμ., ιδιοκτησίας υπουργείου Εθνικής Άμυνας και ΚΕΔ,
- 9) Αγρόκτημα ΑΠΘ, περιοχή Α3, δίπλα στο αεροδρόμιο “Μακεδονία”, έκτασης 2.714 στρμ.,
- 10) Ανθεμόντας Θέρμης, περιοχή Α4, όπου υπάρχουν 1.100 στρμ. που ανήκουν στο δήμο. Ως νέα έκταση έχει προταθεί έκταση ιδιοκτησίας δήμων Λαγκαδά και Μυγδονίας παραπλεύρως της Εγνατίας οδού μετά το Δερβέني.

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ

Η νέα αξιολόγηση της ομάδας εργασίας του ΤΕΕ/ΤΚΜ έδειξε για κάθε έκταση: Αεροδρόμιο Σέδες, περιοχή Α2Α. Η θέση αυτή συγκεντρώνει σημαντικά πλεονεκτήματα, ήδη όμως στο χώρο αυτό ή στο γειτονικό του στρατοπέδου. “Γ. Μακρή” υπάρχει η εξαγγελία για δέσμευση έκτασης 600-1.000 στρμ. για την Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας. Ανατίθεται η μελέτη χωροταξικού σχεδίου και αναμένεται η έγκριση κινήτρων για εγκατάσταση επιχειρήσεων.

Λαχανόκηποι περιοχή Δ2 και Δήμος Θεσσαλονίκης περιοχή Δ1. Για τις θέσεις αυτές προέκυψαν σοβαρά προβλήματα από την εγκατάσταση - γειτνίαση επικίνδυνων μονάδων πετρελαιοειδών που υπάγονται στη νομοθεσία Σεβέζο και καθιστούν θεσμικά απαγορευτική τη χωροθέτηση χρήσεων ΔΕΘ, σύμφωνα με τις ευρύτερες ζώνες επικινδυνότητας των μονάδων.

Λειβαδάκι Περαιάς. Οι εκτάσεις της θέσης αυτής ήδη πολεοδομούνται, γεγονός που

ανεβάζει κατακόρυφα την αξία τους και τις καθιστά απρόσφορες για μεγάλες δημόσιες εγκαταστάσεις.

Αγρόκτημα ΤΕΙΘ στη Σίνδο και αγρόκτημα ΑΠΘ δίπλα στο “Μακεδονία”. Οι δύο αυτές εκτάσεις θεωρούνται οι πλέον κατάλληλες για τη χωροθέτηση της ΔΕΘ-ΕΧΡΟ. Για τη δεύτερη έκταση μάλιστα έχει εκδηλωθεί ενδιαφέρον τόσο από πλευράς εμπλεκόμενων φορέων όσο και πιθανή διάθεση παραχώρησης από πλευράς χρήστη ΑΠΘ.

Οι υπόλοιπες τέσσερις εκτάσεις. Στα δυτικά η περιοχή Δ4 είναι κατώτερη της Δ3 και πιθανώς έχει και αυτή προβλήματα με εγκαταστάσεις Σεβέζο της ΒΙΠΕΘ. Στα βόρεια οι περιοχές Β1 και Β2 είχαν ούτως ή άλλως τη χαμηλότερη αξιολόγηση στη μελέτη για την ΕΧΡΟ. Στα ανατολικά η περιοχή Α4 βρίσκεται στη ζώνη επιρροής του αεροδιαδρόμου, παρουσιάζει χαμηλή ταυτότητα και κρίνεται κατώτερη της περιοχής Α3 στο αγρόκτημα ΑΠΘ.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

Η ομάδα εργασίας του ΤΕΕ/ΤΚΜ, αφού ξεχώρισε τις δύο καταλληλότερες εκτάσεις, προχώρησε σε περαιτέρω αξιολόγησή τους, ενώ αξιολόγησε και την έκταση ιδιοκτησίας των δήμων Λαγκαδά και Μυγδονίας. Τα συμπεράσματα που προέκυψαν για κάθε έκταση είναι:

Αγρόκτημα ΤΕΙΘ στη Σίνδο. Η έκταση είναι επαρκής, δημόσια, σε απόσταση 11 χλμ. από το κέντρο της πόλης. Έχει προσπελασιμότητα, καθώς συνδέεται με μεταφορικά δίκτυα πρόσβασης (υφιστάμενα και προγραμματισμένα), τα οποία είναι η ΠΑΘΕ, η Εγνατία οδός, η δυτική είσοδος, η εξωτερική περιφερειακή οδός. Συνδέεται με το λιμάνι, με τη σιδηροδρομική γραμμή, με το δυτικό προαστιακό σιδηρόδρομο, με γραμμές αστικής συγκοινωνίας. Υπάρχει δυνατότητα γραμμής μετρό και θαλάσσιας συγκοινωνίας. Βασικές μεταφορικές υποδομές είναι ο ΟΛΘ, ο τερματικός σταθμός ΚΤΕΛ, ο κεντρικός σιδηροδρομικός σταθμός, ο αεροσταθμός “Μακεδονία” μέσω περιφερειακής οδού. Κοντινά αστικά κέντρα είναι η Βέροια, η Έδεσσα, η Κατερίνη, το Κιλκίς και γενικά όλα τα αστικά κέντρα της Κεντρικής και Δυτικής Μακεδονίας. Ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις υπάρχουν σε απόσταση 11 χλμ. στο κέντρο της πόλης και 20 χλμ. ανατολικά μέσω περιφερειακής. Υπάρχει εγγύτητα σημαντικών πολιτιστικών εγκαταστάσεων, όπως οι αρχαιολογικοί χώροι Βεργίνας, Δίου, Πέλλας κ.ά., τα μουσεία και το κέντρο της πόλης. Εξυπηρετεί καθοριστικά το στόχο της αναδιάταξης του αστικού προτύπου του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης με αναβάθμιση του δυτικού τομέα που παρουσιάζει υστέρηση.

Σύμφωνα με τους μελετητές, στη θέση αυτή διασφαλίζονται και ειδικά κριτήρια, όπως η άμεση διαθεσιμότητα και έναρξη κατασκευής έργων, οι εξαιρετικές συνδέσεις και συνθήκες πρόσβασης στο σύνολο των πυλών και των περιοχών προέλευσης εκτός Θεσσαλονίκης, εξαιρετικές περιβαλλοντικές συνθήκες και ιδιαίτερη ελκυστικότητα του τοπίου για τη συγκεκριμένη εγκατάσταση, ασφάλεια έναντι κινδύνων και

φυσικών καταστροφών. Επίσης, έλκει το σύνολο του πολεοδομικού συγκροτήματος προς τα δυτικά, μεταφέροντας εκτός πολεοδομημένου χώρου εκθεσιακές λειτουργίες και όντας σε στρατηγικό σημείο της διεπαφής με την Εγνατία οδό, δίνει σοβαρούς πρόσθετους παράγοντες έλξης και συμβάλλει στην αναβάθμιση της δυτικής Θεσσαλονίκης, ιδιαίτερα στη φθαρμένη επαγγελματική ζώνη στον άξονα προς το κέντρο.

“Για τους λόγους αυτούς εκτιμούμε ότι η θέση στο αγρόκτημα ΤΕΙΘ αποτελεί την καλύτερη επιλογή για τη μεταστέγαση της ΔΕΘ”, υπογραμμίζουν οι μελετητές.

Αγρόκτημα ΑΠΘ, δίπλα στο “Μακεδονία”. Η περιοχή είναι κατάλληλη από στενά τεχνική άποψη να δεχθεί τις εγκαταστάσεις της ΔΕΘ και μιας ενδεχόμενης ΕΧΡΟ. Διαθέτει άμεση εγγύτητα με τον αεροσταθμό “Μακεδονία”, το απαραίτητο οικοπεδικό μέγεθος, την προσπελασιμότητα, τη δυνατότητα να αξιοποιηθούν πολλές υφιστάμενες υποδομές και εγκαταστάσεις (ξενοδοχεία, ζώνες αναψυχής και εμπορικά κέντρα) ή να δεχθεί την εγκατάσταση νέων συνοδευτικών υποδομών στην περιοχή της. Είναι γρήγορα προσβάσιμη από πολλούς οικισμούς και δήμους του συγκροτήματος στα ανατολικά, αλλά υστερεί σε προσβασιμότητα από τα άλλα αστικά κέντρα της Κεντρικής και Δυτικής Μακεδονίας.

Όμως, όπως τονίζουν οι μελετητές, το γεγονός ότι η εγκατάσταση αναπτύσσει περαιτέρω μια ήδη αναπτυγμένη και συνεχώς αναπτυσσόμενη περιοχή αποτελεί στην πραγματικότητα ισχυρότατο αντικίνητρο, καθώς θα οδηγήσει σε περαιτέρω συγκέντρωση δραστηριοτήτων, συνοδευτικών και γενικότερα επιχειρηματικών και επαγγελματικών εγκαταστάσεων σε μια περιοχή που έχει ήδη σχηματιστεί μια μεγάλη συγκέντρωση δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα. Εάν κάποιος λάβει υπόψη τη συνεχιζόμενη αποκέντρωση επιχειρήσεων και οργανισμών από το ΠΣΘ προς την περιοχή αυτή, την ήδη προγραμματισμένη εγκατάσταση των μονάδων της Τεχνόπολης και της Αλεξάνδρειας Ζώνης Καινοτομίας, αντιλαμβάνεται εύκολα ότι υπάρχει ορατός και πολύ πραγματικός κίνδυνος να δημιουργηθεί στην περιοχή μια υπερσυγκέντρωση δραστηριοτήτων, η οποία θα υπερφορτώσει τα ήδη φορτισμένα οδικά δίκτυα της περιοχής, μπλοκάροντας όλη την κίνηση προς τις περιφερειακές - προαστιακές περιοχές της ανατολικής Θεσσαλονίκης, θα επιταχύνει σημαντικά την υποβάθμιση και το μαρασμό του ιστορικού και επιχειρηματικού κέντρου της πόλης (εντός των τειχών) και θα εκτινάξει στα ύψη τις ήδη πολύ ακριβές τιμές γης.

“Η μετακίνηση της ΔΕΘ - ΕΧΡΟ στο αγρόκτημα ΑΠΘ (αλλά και σε οποιαδήποτε άλλη θέση στα ανατολικά) δεν κρίνεται σκόπιμη στα πλαίσια ενός αειφορικού αστικού σχεδιασμού”, τονίζουν οι μελετητές.

Περιοχή δήμων Λαγκαδά - Μυγδονίας. Η περιοχή φαίνεται να παρέχει ικανοποιητικές δυνατότητες μελλοντικής υποδοχής διοικητικών εγκαταστάσεων, όπως και εγκαταστάσεων μεταφορών. Όσον αφορά τη μετεγκατάσταση της ΔΕΘ, μπορούν να παρατηρηθούν τα εξής: Η προσπελασιμότητα δεν είναι σαφής με τα υπάρχοντα διαγράμματα. Η ειδικότερη προσπελασιμότητα από μέσα σταθερής τροχιάς είναι επίσης ασαφής ως προοπτική προς το Λαγκαδά και σχεδόν μηδενική ως προς την προτεινόμενη θέση. Η προσπελασιμότητα προς λοιπά σημαντικά αστικά

κέντρα και διευρωπαϊκά δίκτυα είναι χαμηλή. Η εγγύτητα σε τουριστικούς προορισμούς, πολιτιστικά κέντρα και γενικά εγκαταστάσεις business, pleasure είναι χαμηλή. Η ύπαρξη συνοδευτικών υποδομών στην περιοχή είναι χαμηλή. Η εξυπηρέτηση του στόχου της αναδιάταξης του αστικού προτύπου του πολεοδομικού συγκροτήματος είναι θετικά, αλλά λιγότερο αναγκαία στην περιοχή (έστω και λόγω μεγεθών του εξυπηρετούμενου πληθυσμού) από αυτήν της περιοχής της δυτικής Θεσσαλονίκης.

“Για τους παραπάνω λόγους κρίνεται ότι η περιοχή Λαγκαδά -υπό προϋποθέσεις που πρέπει να διερευνηθούν- είναι πιθανόν ότι προσφέρει δυνατότητα για εγκατάσταση ΔΕΘ - EXPO, αλλά σε επίπεδο χαμηλής προτεραιότητας σχετικά π.χ. με τις περιοχές Σίνδου”, συμπεραίνουν οι μελετητές.

Υπερσυσσώρευση στα ανατολικά, αναβάθμιση στα δυτικά

Η ομάδα εργασίας σημειώνει ότι “δεν είναι τυχαίο, ότι όλα τα σχέδια, οι προγραμματισμοί και οι αποφάσεις για τη χωροθέτηση του νέου εκθεσιακού κέντρου της ΔΕΘ εδώ και σχεδόν σαράντα χρόνια δείχνουν τη Δυτική Θεσσαλονίκη”.

Σύμφωνα με την ομάδα, αφενός η χωροθέτηση ανατολικά θα επιτείνει τα προβλήματα υπερσυσσώρευσης δραστηριοτήτων, εγκαταστάσεων, ροών ατόμων, οχημάτων, εμπορευμάτων και απορριμμάτων, θα εκτινάξει τις τιμές γης, θα μπλοκάρει την κυκλοφορία όλης της ανατολικής περιοχής και θα επιταχύνει σημαντικά τον μααρασμό του ιστορικού και επιχειρηματικού κέντρου της πόλης. Αφετέρου το βάρος της συνεισφοράς της εγκατάστασης του εκθεσιακού κέντρου στην ισόρροπη ανάπτυξη της υποβαθμισμένης δυτικής περιοχή του συγκροτήματος υπερσχύει κατά πολύ οιαδήποτε μικρής κλίμακας τεχνικών ή οικονομικών υπολογισμών στα υπέρ και τα κατά της μίας ή της άλλης χωροθέτησης, ενώ δεν δημιουργεί προβλήματα υπερσυσσώρευσης.

Η χωροθέτηση της ΔΕΘ δυτικά είναι κλειδί στο πλέγμα ποικίλων επεμβάσεων που θα γίνουν, ώστε η δυτική Θεσσαλονίκη να μπει σε αναπτυξιακή τροχιά, αλλά και να μεταβληθούν οι όροι της ανάπτυξης σε όλο το πολεοδομικό συγκρότημα. Ενδεχόμενη χωροθέτηση της ΔΕΘ ανατολικά -π.χ. στο αγρόκτημα του ΑΠΘ- θα αναβαθμίσει περαιτέρω μια ήδη αναπτυγμένη περιοχή του συγκροτήματος, θα στερήσει τη Δυτική Θεσσαλονίκη ή και άλλες πλευρές του συγκροτήματος από ένα βασικό αναπτυξιακό μοχλό και το πολεοδομικό συγκρότημα από μια ευκαιρία να προσεγγίσει σε κάποιο βαθμό μια ισόρροπη ανάπτυξη.

Η μελέτη της ομάδας εργασίας ΤΕΕ/ΤΚΜ θα συμπεριληφθεί στις προτάσεις προς τον ΟΡΘ και όλους τους εμπλεκόμενους φορείς, στο πλαίσιο της δημόσιας διαβούλευσης

για τη μετεγκατάσταση της ΔΕΘ.

Φεβ 10, 2009