

Προτάσεις για το Μητροπολιτικό Άλσος Κόδρα- προαπαιτούμενα της διαδικασίας υποβολής προτάσεων και διαβούλευσης

Η διαδικασία υποβολής προτάσεων για την "επόμενη μέρα" για το Μητροπολιτικό Πάρκο _ Άλσος Κόδρα, θεωρούμε ότι απαιτεί να είναι γνωστό, το πλέγμα των υφιστάμενων νομικών και θεσμικών επιταγών που περιορίζουν το είδος των επιτρεπόμενων χρήσεων και οριοθετούν την έκταση και το μέγεθος των δραστηριοτήτων που μπορεί να αναπτυχθούν εντός του χώρου αυτού. Κάποιοι από αυτούς τους νομικούς περιορισμούς παραβιάζονται ήδη με κίνδυνο να μειώσουν την έκταση και να αλλοιώσουν τον νομοθετημένο χαρακτήρα του άλσους. Προς την κατεύθυνση αυτή υποβάλλεται το συλλογικό κείμενο που ακολουθεί."

Οι χρήσεις γης στο πρώην στρατόπεδο Κόδρα που εκτείνεται από την οδό Χηλής (ανατολικά), την οδό Παπάγου (δυτικά) και μέχρι τη θάλασσα (νότια), προσδιορίζονται αυστηρά από ένα πλέγμα νομικών και θεσμικών επιταγών που περιορίζουν το είδος και οριοθετούν την έκταση και το μέγεθος των δραστηριοτήτων που μπορεί να αναπτυχθούν εντός του συγκεκριμένου αυτού χώρου. Κάποιοι από αυτούς τους νομικούς περιορισμούς παραβιάζονται ήδη με κίνδυνο να μειώσουν την έκταση και να αλλοιώσουν τον νομοθετημένο χαρακτήρα του άλσους. Συνεπώς, είναι πρώτα από όλα αναγκαίο να προσδιορθεί και να περιφρουρηθεί τι επιτρέπεται και τι είναι σκόπιμο να γίνει μέσα σε αυτόν τον χώρο, σε άμεση σύνδεση με τον τρόπο και τα μέσα πραγματοποίησης του. Προς την κατεύθυνση αυτή, ακολουθεί, η τεκμηρίωση, η πρόταση και τα ευρήματα για το πρώην στρατόπεδο Κόδρα του προ μηνών ολοκληρωθέντος προγράμματος διαβούλευσης του Δήμου Καλαμαριάς, που εκπονήθηκε σε συνεργασία με την ΜΚΟ Μάμα-Γαία.

Πολεοδομικό καθεστώς του πρώην στρατοπέδου Κόδρα

Υφιστάμενη Κατάσταση

Κεκτημένα - Χαρακτηρισμοί

- Ολόκληρη η έκταση: Ιστορικός Τόπος.
- Ολόκληρη η έκταση: κοινόχρηστο «πράσινο» - απαγόρευση επιπλέον δόμησης.
- Μεγάλο μέρος αυτής μέχρι τη θάλασσα είναι χαρακτηρισμένος «αρχαιολογικός χώρος», το Κυβερνείο βρίσκεται εντός αυτού.
- 16 διατηρητέα κτίρια, «μνημεία».
- Απόφαση 288/2003 του Σ.τ.Ε. που απαγορεύει οποιαδήποτε χρήση μη συνάδουσα με την απόλαυση του πρασίνου.

Ολόκληρο το πρώην στρατόπεδο διέπεται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, της προστασίας των αρχαιοτήτων και της εν γένει πολιτιστικής κληρονομιάς, και του φυσικού περιβάλλοντος.

Συνέπειες:

- Απαγόρευση στάθμευσης και διέλευσης οχημάτων εντός της έκτασης.
- Ουδεμία μόνιμη ή προσωρινή παρέμβαση επιτρέπεται πλην αυτών που εγκρίνονται ως αναγκαίες ομόφωνα από την Εφορεία Αρχαιοτήτων, το Δασαρχείο, και την Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων.
- Στα 16 διατηρητέα προβλέπονται χρήσεις Πολιτισμού και απαγορεύεται η επέκτασή τους.

Προβλήματα-Παραβιάσεις-Κίνδυνοι-Διεκδικήσεις τρίτων

- Διαχρονικά οι διοικήσεις του Δήμου Καλαμαριάς και όχι μόνο, αντιλαμβάνονταν το πάρκο Κόδρα ως “απόθεμα γης” για την εξυπηρέτηση διαφόρων απαιτήσεων, Η αρχική η έκταση του πάρκου έχει μειωθεί δραματικά με την σταδιακή αποκοπή σημαντικού και του πιο προνομιακού μέρους του. Ενδεικτικά: 180 και πλέον στρέμματα για κατοικίες του Αυτόνομου Οικοδομικού Οργανισμού Αξιωματικών, το μεγαλύτερο μέρος της παραλίας στο Καραμπουνάκι για τον Ναυτικό Όμιλο Θεσσαλονίκης, το προνομιακότερο σημείο του πρώην στρατοπέδου για το Κυβερνείο (Παλατάκι) μέσα σε αρχαιολογική έκταση, μεγάλη έκταση για το γήπεδο ποδοσφαίρου, προνομιακή παραλιακή έκταση επί της Σοφούλη για τη πολυκατοικία Μεντεκίδη, ο Ναυτικός Όμιλος Καλαμαριάς, οι Ναυτοπρόσκοποι, το συγκρότημα σχολείων, το κολυμβητήριο. Πολλές ακόμη απόπειρες κατακερματισμού και αλλοίωσης του χαρακτήρα του, απετράπησαν με ενέργειες συλλόγων της πόλης και πολιτών. Η απουσία σχεδιασμού και δέσμευσης για την μετατροπή του σε λειτουργικό, δημόσιο και ελεύθερο άλσος πλήγωσε σοβαρά τον πολύτιμο αυτόν χώρο και εξακολουθεί να αποτελεί το σοβαρότερο πρόβλημα για την προστασία του.
- Η παράνομη κυριότητα του Κυβερνείου από το Υπερταμείο (ΕΤΑΔ ΑΕ.) που το αποκόπτει και το αποξενώνει από το υπόλοιπο άλσος Κόδρα.
- Η υφιστάμενη (αν και ανενεργή) ρυμοτόμηση του πρώην στρατοπέδου που το κατατεμαχίζει, μετατρέποντάς το δυνητικά σε οικοδομικό τετράγωνο.
- Η διατήρηση εν ισχύει των παραγράφων 4 και 6 του άρθρου 31, του Ν. 2508/1997, που προβλέπουν την κατασκευή μουσείου και ανοικτού θεάτρου εντός του αρχαιολογικού χώρου. ;ο
- Η επαπειλούμενη αναίρεση της παραχώρησης, το 2018, των 203 στρεμμάτων στον Δήμο εφόσον δεν προχωρήσει η αξιοποίηση τους εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος.
- Παράνομη μετατροπή - από αβελτηρία του δήμου - σε χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων μεγάλου μέρους του ανατολικού τμήματος του πάρκου (όπου πριν 20 χρόνια μετά από την απόφαση του Σ.τ.Ε. κατεδαφίσθηκε παράνομο πάρκινγκ που είχε κατασκευάσει ο ίδιος ο δήμος), ένας χώρος στάθμευσης που φθάνει σήμερα μέχρι το ναϊδριο του Αγ.Αλεξάνδρου, το οποίο λειτουργεί, παρά το μικρό του μέγεθος, ως κανονικός ναός χωρίς να υπάρχουν οι απαραίτητες προϋποθέσεις αλλά και ενορία που να εξυπηρετείται από αυτόν.
- Χρήση ορισμένων κτιρίων ως αποθηκευτικός χώρος του Δήμου Καλαμαριάς.

Προτάσεις

- Εκτέλεση της απόφασης 293/2023 του Δημοτικού Συμβουλίου Καλαμαριάς που επιτάσσει την κήρυξη της έκτασης ως «Περιοχή Ειδικού Νομικού Καθεστώτος», σύμφωνα με το άρθρο 10, του

N.4759/2020, και αποτρέπει την εγκατάσταση κερδοσκοπικών δραστηριοτήτων, με σύγχρονη κατάργηση της ισχύουσας ρυμοτομίας μέσα στο πρώην στρατόπεδο.

- Άμεση έναρξη σχεδίου δράσης από τον Δήμο Καλαμαριάς με εφαρμογή συμμετοχικού σχεδιασμού, με την συμμετοχή όλων των εμπλεκόμενων φορέων και υπηρεσιών, συλλογικοτήτων της πόλης και πολιτών, για τον συνολικό σχεδιασμό και αξιοποίηση ολόκληρου του χώρου μέχρι τη θάλασσα συμπεριλαμβανομένου και του Κυβερνείου ως δημόσιο άλσος, χωρίς ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια και σε οργανική σύνδεση με το σύνολο του παραλιακού μετώπου του Δήμου Καλαμαριάς.
- Ακύρωση των παραγράφων 4 και 6 του άρθρου 31, του Ν.2508/1997, που προβλέπουν αντίστοιχα την ανέγερση μουσείου και θεάτρου εντός της έκτασης.
- Διεκδίκηση άμεσα και δυναμικά της ακύρωσης της μεταβίβασης στην ΕΤΑΔ του Κυβερνείου
- Διεκδίκηση από το Δήμο την άνευ αντιτίμου ή άλλου ανταλλάγματος παραχώρηση των 20,5 στρεμμάτων που διακατέχει ο Αυτόνομος Οικοδομικός Οργανισμός Αξιοματικών (ΑΟΟΑ). (μεταξύ 1954 και 1967 έχουν μεταβιβασθεί συνολικά στον ΑΟΟΑ 180 στρέμματα).
- Ενδελεχή έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας των φερόμενων ιδιωτών εκτάσεων εντός του πρώην στρατοπέδου.
- Εγκατάσταση μπάρας και φυλακίου στην ανατολική είσοδο, οδό Χηλής, με σκοπό την οριστική αποτροπή κυκλοφορίας και στάθμευσης οχημάτων εντός της έκτασης. Οι ανάγκες στάθμευσης των επισκεπτών του κολυμβητηρίου μπορούν καλυφθούν σε χώρους εφαιπτόμενους με αυτό και όχι ανεξέλεγκτα μέσα στο πρώην στρατόπεδο, όπως γίνεται τώρα.
- Τοποθέτηση διάσπαρτων δασικών πάγκων και σκέπαστρων σε ολόκληρη την έκταση του πάρκου για την ανάπαυση και την προσέλκυση επισκεπτών.
- Έναρξη των απαραίτητων ενεργειών από τον Δήμο για την δενδροφύτευση 1922 δένδρων.

Κοινότητα Παρέμβασης για τον Δημόσιο Χώρο