



Σαλαμίνα, 30/05/2025

Προς όλους τους ενδιαφερόμενους

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ Τ. Π. Σ. ν. ΣΑΛΑΜΙΝΑΣ

1/ Στα πλαίσια της διαδικασίας καταγραφής και κατάθεσης σχολίων, παρατηρήσεων ή και διορθώσεων μετά την δημοσιοποίηση και παρουσίαση των εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης της μελέτης σύνταξης Τ. Π. Σ. για την νήσο Σαλαμίνα, υποβάλλουμε τις προτάσεις μας, αλλά και τις επισημάνσεις μας για την αντιμετώπιση και διαχείριση των προκλήσεων της ανάπτυξης με τρόπο βιώσιμο, συμβατό και εναρμονισμένο με τις ανάγκες των κατοίκων του νησιού μας.

Το προτεινόμενο Τ.Π.Σ. οφείλει φυσικά να εναρμονίζεται με τις κεντρικές κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου, αλλά και να αφήνει θετικό πρόσημο στην πρόοδο και εξέλιξη όλης της κοινωνίας του νησιού. Η προσέλκυση επενδύσεων θα έπρεπε να συντελεί και να συνάδει με την ευημερία του τόπου.

Αυτό οφείλει να κάνει ένα Τ. Π. Σ.

2/ Ως μηχανικοί με δραστηριότητα στο νησί περιμέναμε εδώ και πολλά χρόνια το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο Σαλαμίνας, επειδή η μέχρι τώρα άστοχη και ασύμμετρη ανάπτυξη του νησιού μας, βασίστηκε στην καθυστέρηση ενημέρωσης, τροποποίησης και συμπλήρωσης του υπάρχοντος Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Παρ' όλο που δεν ενημερωθήκαμε και δεν κληθήκαμε στα πλαίσια της προκαταρκτικής διαβούλευσης να καταθέσουμε τις απόψεις μας ως επαγγελματικός και επιστημονικός σύλλογος, παρακάτω θα επισημάνουμε κάποιες παρατηρήσεις των μελών του συλλόγου μας εν συντομία, όπως άλλωστε πολύ σύντομο ήταν το χρονικό διάστημα που είχαμε στη διάθεσή μας, για να δούμε τις προτάσεις.

- Κατ' αρχήν είχαμε στη διάθεσή μας χάρτες με ανακρίβειες, σε ότι αφορά την αποτύπωση θεσμικών γραμμών, όρια σχεδίου πόλεως, υφιστάμενες χρήσεις, οδικό δίκτυο, αρχαιολογικούς χώρους, τοπωνύμια κλπ που δίνουν λανθασμένη εικόνα του χάρτη.
- Επιπρόσθετα θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι η χρωματική παλέτα της απεικόνισης δεν έχει σαφείς διαφοροποιήσεις με αποχρώσεις που δεν ευνοούν την αντιληπτικότητα του χάρτη και εν τέλει τον καθιστούν παραπλανητικό. Επίσης διαπιστώσαμε αναντιστοιχίες σε πολλά σημεία της συνοδευτικής τεχνικής έκθεσης σε σχέση με τους χαρακτηρισμούς του χάρτη.

Στη συνέχεια και σε τελικό επίπεδο ανάλυσης και επεξεργασίας των προτάσεων, διατυπώνουμε παρατηρήσεις που αφορούν στην ουσία των κατευθύνσεων του σχεδιασμού, επικεντρώνοντας στην πρόταση (σενάριο 3) η οποία φαίνεται ως η επικρατέστερη βαθμολογικά, ακολουθώντας τα σημεία εισαγωγής του μελετητή συνοψίζοντας αντίστοιχα στην φράση, συμπερασματικά **προκύπτει για τον Δήμο Σαλαμίνας.**

Αναφορικά με :

A/ Τις υδατοκαλλιέργειες και τις συνοδές χερσαίες εγκαταστάσεις τους

θεωρούμε ότι η περαιτέρω χωροθέτησή τους στις ακτές του νησιού δεν είναι σε καμμία περίπτωση συμβατή υπό οποιαδήποτε κριτήρια. Καμμία περιβαλλοντική μελέτη δεν επιτρέπει αυτή την εντατική καλλιέργεια. Κυρίως όμως δεν αντιλαμβανόμαστε γιατί η πρόταση περιλαμβάνει αυτή την χωροθέτηση που αφορά τον θαλάσσιο χώρο του νησιού, ενώ αυστηρά θα έπρεπε να περιορίζεται στο χερσαίο τμήμα του.

B/ Βιομηχανία – βιοτεχνία - μεταποίηση

B1/ Διαπιστώσαμε στον σχεδιασμό της πρότασης την πρόθεση των βιομηχανικών χρήσεων καθορίζοντας μάλιστα την *Σαλαμίνα ως χώρο προσέλκυσης στρατηγικών δραστηριοτήτων με στόχο την αποθάρρυνση της συγκέντρωσής τους στο λεκανοπέδιο*. Φυσικά και δεν το δεχόμαστε αυτό. Θεωρούμε ότι η σημερινή χωροθέτηση των βιομηχανικών χρήσεων υπερκαλύπτει τις ανάγκες του νησιού, διότι το ήδη θεσμοθετημένο ΒΙΟ.ΠΑ. εξαιρώντας και την ζώνη ενεργού λατομείου που το περιορίζει, δεν έχει αξιοποιηθεί σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20%.

ββ1, ββ2, ββ3 και ββ4/ η πρόταση φάσκει και αντιφάσκει. Ενώ γράφετε ότι υπάρχει υψηλή γενική προτεραιότητα, σε επίπεδο νομού, της χωροθέτησης **χρήσεων μεταποίησης** στη Σαλαμίνα ταυτόχρονα λέτε ότι η μεταποίηση θα αφορά τοπική εξυπηρέτηση.

Συγκεκριμένα διαφωνούμε με την πρόταση χωροθέτησης τέτοιων χρήσεων εκατέρωθεν της Λεωφόρου Περιστερίων, και προτείνουμε :

- την αλλαγή της και απόδοση σε αυτήν χρήση για ένταξη στο Σχέδιο Πόλης ως Παραθεριστική Κατοικία, με ταυτόχρονη διεύρυνσή της εις βάρος της γεωργικής γης και
- την διατήρηση της υπάρχουσας θεσμοθετημένης περιοχής ΒΙΟ.ΠΑ. στην περιοχή Γούβα Μπατσί, με ταυτόχρονη κατάργηση του λατομείου και της αντίστοιχης ζώνης πλάτους 1.000 μέτρων και ενσωμάτωσή της στη ήδη υπάρχουσα ΠΕΔ 3.1.
- το τμήμα της προτεινόμενης επέκτασης του ΒΙΟ.ΠΑ. που βρίσκεται πλησίον του ΟΙΚ 3.3 να ενσωματωθεί με αυτό και το υπόλοιπο να παραμείνει εκτός σχεδίου.
- επειδή η επιφάνεια της προτεινόμενης «γεωργικής γης» είναι δυσανάλογα μεγάλη σε σχέση με τις υπάρχουσες εγκατεστημένες τέτοιες χρήσεις αλλά και την δυνατότητα υποστήριξής τους, προτείνουμε την δημιουργία «νησίδων» με οικιστικό προσανατολισμό.

B2/ Η πρόταση δεν προστατεύει τις παράκτιες περιοχές του νησιού, αφού ουσιαστικά δίνει πράσινο φως σε όσες βιομηχανικές δραστηριότητες «έχουν ανάγκη χωροθέτησης σε άμεση επαφή με το θαλάσσιο μέτωπο»

Διαφωνούμε με την εγκατάσταση και ανάπτυξη οποιασδήποτε βιομηχανικής χρήσης στις παράκτιες ζώνες των νησιών (ναυπηγοεπισκευαστική ζώνη)

B3/ Η ανταγωνιστικότητα της χώρας προτάσσεται ως επιχείρημα για την διατήρηση της ναυπηγοεπισκευαστικής ζώνης και την επέκτασή της προς την περιοχή Πούντας και Κυνοσούρας. Αφήνετε εν λευκώ, χωρίς καμία πρόταση δηλαδή, την πολιτική απόφαση στα αρμόδια «πολιτικά πρόσωπα» για το μέλλον της ναυπηγοεπισκευαστικής ζώνης αποδίδοντάς της μόνο τον χαρακτηρισμό «ευαίσθητος παράκτιος χώρος». Δεν υποδεικνύεται από την ομάδα μελέτης τι πρέπει να γίνει σε αυτόν το «ευαίσθητο χώρο», δεν παρέχονται δηλαδή στην πολιτική εξουσία τα εργαλεία που απαιτούνται για να ασκήσει πολιτική.

Προτείνουμε την απομάκρυνση και μετεγκατάσταση της ναυπηγοεπισκευαστικής ζώνης από τον αρχαιολογικό χώρο. Την αποκατάσταση των παρεμβάσεων και την διατήρηση και ανάδειξη του πολιτιστικού-αρχαιολογικού χαρακτήρα της περιοχής με θεσμοθέτηση αρχαιολογικού πάρκου.

Επιπρόσθετα διαφωνούμε με την πρόταση περί σύστασης ενός φορέα δυσκίνητου, με πολλούς συμμετέχοντες, ο οποίος θα θέσει όχι απλά σε καθεστώς επιτήρησης αλλά ενδεχομένως και ομηρίας τον τόσο σημαντικό ιστορικό – αρχαιολογικό χώρο.

Γ/ Τουρισμός – αναψυχή

1/ Γράφεται ότι σύμφωνα με το χωροταξικό πλαίσιο για τον τουρισμό, ο Δήμος Σαλαμίνας είναι αναπτυσσόμενη περιοχή ενώ δεν εντάσσεται στην κατηγορία των περιοχών με περιθώρια εναλλακτικής μορφής τουρισμού.

Αυτήν ακριβώς την διαπίστωση θα έπρεπε να ανατρέψει το Τ.Π.Σ. διευρύνοντας το τουριστικό ενδιαφέρον επιπλέον των ήδη χαρακτηρισμένων ιστορικών χώρων. Η εναλλακτική μορφή τουρισμού είναι ακριβώς αυτή η ήπια μορφή τουρισμού που και ενδείκνυται και έχει ανάγκη το νησί.

Είμαστε κάθετα αντίθετοι με την προτεινόμενη χωροθέτηση επιλεγμένων μορφών τουρισμού σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους όπως το δάσος των Κανακίων, οι οποίες όχι μόνο δεν θα προσκομίσουν κανένα όφελος στο νησί αλλά, θα προκαλέσουν περαιτέρω διατάραξη της ισορροπίας του ευαίσθητου οικοσυστήματος του δάσους αφήνοντας μεγάλο περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

- Προτείνουμε την κατάργηση των περιοχών ΠΕΔ.4.5. και ΠΕΔ.4.6 και την

- δημιουργία και θεσμοθέτηση ζώνης προστασίας του δάσους, ως μνημείου φυσικής κληρονομιάς

- Την διατήρηση της ΠΕΔ.4.4

Δ/ Ρυθμιστικό

δ1-δ6/ Δεν βλέπουμε που αναφέρεται στην πρόταση της ομάδας μελέτης, ο σεβασμός στην ευαισθησία του νησιωτικού και παράκτιου τοπίου αφού στην πρότασή δεν προβλέπεται και δεν διασφαλίζεται η περιβαλλοντική βιωσιμότητα και η ενίσχυση των αρχών της «συμπαγούς πόλης» αναφορικά με την μίσξη χρήσεων. Δηλαδή τον συνδυασμό πολλαπλών δραστηριοτήτων, όπως κατοικίες, εμπορικές, επαγγελματικές, τουριστικές, πολιτιστικές και αθλητικές δραστηριότητες σε κοντινές περιοχές. Αντιθέτως βλέπουμε ότι χωροθετούνται πολύ μεγάλες περιοχές αποκλειστικής βιομηχανικής χρήσης, γεωργικής και τουριστικής χρήσης χωρίς μελέτη σκοπιμότητας, με ανεπαρκή τεκμηρίωση και κυρίως χωρίς να εξασφαλίζεται η ποικιλία χρήσεων στις περιοχές ενδιαφέροντος.

δ7/ Η οικιστική ανάπτυξη διοχετεύεται στις ήδη θεσμοθετημένες οικιστικές περιοχές όπου με δεδομένη την τάση μετοίκησης νέων μόνιμων κατοίκων στο νησί προδιαγράφεται η δημιουργία πυκνών οικιστικών συνόλων, κατεύθυνση εντελώς αντίθετη με κάθε σύγχρονη τάση βιώσιμης ανάπτυξης.

Επιπλέον θα περιμέναμε από το Τ.Π.Σ.

Να χαρακτηρίζει τις εκτός σχεδίου οδούς, να συσχετίζει το ιδιοκτησιακό καθεστώς με τις προτεινόμενες χρήσεις (ανάλυση δεδομένων), να συσχετίζει την γεωμορφολογία του εδάφους και να προσαρμόζει τις προτεινόμενες χρήσεις, να διορθώνει τα λάθη του ισχύοντος Γ.Π.Σ. και να αποκαθιστά την ισορροπία του δομημένου περιβάλλοντος σε σχέση με τους συντελεστές εκμετάλλευσης-δόμησης που ενδείκνυνται για κάθε περιοχή ιδιαίτερα των προ του 1983 εντάξεων στο σχέδιο Πόλης. Εκτός από την εξυγίανση των υπαρχόντων οικισμών Α και Β κατοικίας, να παίρνει θέση για την επικείμενη και ήδη αύξουσα οικιστική πίεση στο νησί. Ο προγραμματισμός τουριστικών χρήσεων δεν είναι απάντηση στην παραθεριστική κατοικία. Να προβλέπει την δυνατότητα διόρθωση ή και ενημέρωσης του Τ.Π.Σ. για τις ιδιοκτησίες που ενώ σήμερα εμφανίζονται ως δασικές, οι αντιρρήσεις τους επί των δασικών χαρτών είναι υπό εξέταση. Να τοποθετείται επί του ζητήματος της υλοποίησης της υποθαλάσσιας ζεύξης, συμβάλλοντας στην δρομολόγηση των χερσαίων έργων υποδομής με συγκεκριμένες προτάσεις.

Αναφορικά με την αξιολόγηση των κινδύνων της πρότασης

1/ κάθε μελέτη – πρόταση που θεωρεί την τοπική κοινωνία ως «αδυναμία» δημιουργεί εκ των προτέρων προβληματισμό για το αν δύναται να κατανοήσει και εν τέλει να καλύψει τις ανάγκες για τις οποίες συντάσσεται. Θα έπρεπε να συγκεράσει επιταγές γενικότερου πολεοδομικού σχεδιασμού με τις τοπικές ανάγκες.

2/ είναι θετικό μεν ότι γίνεται επί τέλους πρόταση Τ.Π.Σ. για το νησί, αλλά υπάρχει ο κίνδυνος να παγιώσει τα κακώς κείμενα της μέχρι σήμερα ανάπτυξής του

3/ ότι θεωρεί η πρόταση πλεονεκτήματα του νησιού, δηλαδή τη θέση του κοντά στο λεκανοπέδιο, υπάρχει ο κίνδυνος για περεταίρω υποβάθμισή του χωροθετώντας βιομηχανικές και τουριστικές χρήσεις, χωρίς να θωρακίζει και να προδιαγράφει μια επιθυμητή μίξη χρήσεων που να προστατεύει την κατοικία, το φυσικό περιβάλλον, την ιστορικότητα και τον χαρακτήρα του νησιού

4/ να καθιστά σαφές ότι η πρόταση αφορά την κοινωνία και την πρόοδό της, χωρίς να επιβάλλει απόψεις και θεωρήσεις που φέρουν προσκόμματα και έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην τοπική κοινωνία στην οποία απευθύνεται και την οποία εν κατακλείδι οφείλει να εξυπηρετεί