



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  
Δ/ΝΣΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ  
Τμήμα Αστικού Σχεδιασμού

Διεύθυνση : Αγγελάκη 13  
Ταχ. Κώδικας : 546 21  
e-mail : dasam@thessaloniki.gr  
Πληροφορίες : Βασιλεία Τσελικά  
Τηλέφωνο : 2313 31 8491  
e-mail : v.tselika@thessaloniki.gr

Προς: Ο.Λ.Θ. Α.Ε.  
Λιμένας Θεσσαλονίκης  
κ. Αθανάσιο Λιάγκο  
Εκτελεστικός Πρόεδρος Δ.Σ. &  
Διευθύνων Σύμβουλος Ο.Λ.Θ. Α.Ε.  
e-mail: secretariat@thpa.gr

**Θέμα:** Απόψεις σχετικά με την ανάπτυξη του Λιμένα Θεσσαλονίκης, εν όψει επικαιροποίησης του Αναπτυξιακού Προγράμματος και Μελέτης Διαχείρισης (Master Plan).

**Σχετικά:** 1) Το υπ' αριθ. 1483/03-10-2022 έγγραφό σας.  
2) Η υπ' αριθ. 504/04-04-2016 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου.

Στρατηγικός στόχος σε επίπεδο χωρικής ανάπτυξης είναι η ουσιαστική ενίσχυση της γεωοικονομικής θέσης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας στα Βαλκάνια και στις Παρευξείνιες χώρες. Ως προτεραιότητες για ολόκληρη την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας προτάσσονται ήδη από τον υπερκείμενο σχεδιασμό στον τομέα των μεταφορών το αεροδρόμιο και το λιμάνι της Θεσσαλονίκης, τα οποία τα τελευταία χρόνια αποκτούν σταδιακά υψηλές προδιαγραφές και βελτιώνουν τις συνθήκες διεθνούς προσπελασιμότητας. Η ανάληψη από τη Θεσσαλονίκη, σε μητροπολιτικό επίπεδο, ρόλου σημαντικού πόλου στην ανώτερη βαθμίδα του αστικού δικτύου και η διαμόρφωση ενός ενεργού άξονα ανάπτυξης προς αυτή την περιοχή, αποτελούν βασικό στοιχείο και παράγοντα επίτευξης του στόχου αυτού.

Η διατήρηση ή βελτίωση των πλεονεκτημάτων της Θεσσαλονίκης ως διεθνούς πύλης προϋποθέτει συνεχή προσπάθεια για τη διατήρηση της διεθνούς ανταγωνιστικότητας του λιμένα και του αερολιμένα της. Αναγκαία προϋπόθεση για την επίτευξη των στρατηγικών στόχων είναι η ολοκλήρωση σημαντικών διεθνών δικτύων μεταφοράς και ενέργειας, τηλεπικοινωνιακών και ψηφιακών δικτύων. Ως βασική αρχή πρέπει να είναι η ενίσχυση της διασύνδεσης των διαφόρων κατηγοριών υποδομών, και ιδίως των μεταφορών, σε συνδυασμό με τον εκσυγχρονισμό των υποδομών, την ενίσχυση του εμπορίου και της επιχειρηματικότητας, την εξασφάλιση των προϋποθέσεων για υψηλής ποιότητας τουρισμό και την εξασφάλιση συνδυασμένων μεταφορών, ζητήματα που όλα σχετίζονται άμεσα με την αναγκαιότητα ολοκληρωμένου και μακροπρόθεσμου σχεδιασμού. Στο πλαίσιο αυτό, είναι απαραίτητο να τεθούν από όλους κοινοί στόχοι προς την κατεύθυνση

των βέλτιστων δυνατών παρεμβάσεων, ώστε να εξασφαλιστεί η ισόρροπη ικανοποίηση όλων των παραμέτρων του αναπτυξιακού προγραμματισμού/ σχεδιασμού για τη Θεσσαλονίκη.

Στη βάση των ανωτέρω, ο Δήμος Θεσσαλονίκης στηρίζει πάγια την αναπτυξιακή προοπτική του Λιμένα Θεσσαλονίκης, με την απόλυτη πεποίθηση ότι η ανάπτυξη του λιμένα, τόσο στον τομέα των εμπορευματικών μεταφορών όσο και στον τομέα του τουρισμού, θα προσδώσει θετικό πρόσημο στην οικονομική ανάπτυξη της πόλης και ευρύτερα της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, και, κατ' επέκταση, στην ευημερία των κατοίκων της περιοχής. Οι απόψεις του Δήμου Θεσσαλονίκης όσον αφορά την ανάπτυξη του λιμένα έχουν εκφραστεί και στο παρελθόν, με την υπ' αριθ. 504/04-04-2016 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου (βλ. συνημ.), στο πλαίσιο της διαβούλευσης του τότε σχεδίου Γενικού Προγραμματικού Σχεδίου (Master Plan) του Λιμένα Θεσσαλονίκης, που κατόπιν εγκρίθηκε και ισχύει έως σήμερα (ΦΕΚ 77/τααπ/25-04-2018).

Εν όψει επικαιροποίησης του Αναπτυξιακού Προγράμματος και Μελέτης Διαχείρισης (Master Plan) του Λιμένα Θεσσαλονίκης, θα θέλαμε να επικεντρωθούμε στα εξής σημεία:

#### **A. Αστικές χρήσεις εντός λιμένα**

Αξιολογείται ιδιαίτερα θετικά η εγκεκριμένη με το ισχύον Master Plan χωροθέτηση χρήσεων αστικού χαρακτήρα στην έκταση του λιμένα από την Πύλη 1 έως την Πύλη 11, καθώς συνιστά μια ευρεία ζώνη χρήσεων συμβατών με εκείνες που αναπτύσσονται στην όμορη αστική περιοχή, όπως διοίκηση, οικονομία, τουρισμός, αναψυχή, πολιτισμός. Πρόκειται για μια ζώνη χρήσεων που εξομαλύνει το όριο μεταξύ λιμένα και πόλης, αμβλύνει τις αντιθέσεις μεταξύ των λιμενικών και αστικών χρήσεων και, τέλος, δημιουργεί φυγές της πόλης προς τη θάλασσα. Στο πλαίσιο αυτό, είναι επιθυμητό να διατηρηθούν οι αστικές χρήσεις εντός της χερσαίας ζώνης του λιμένα σε επαφή με το όριο προς την πόλη, ώστε να διατηρηθεί και στο επικαιροποιημένο Master Plan η πρόβλεψη για την ομαλή μετάβαση από την πόλη στο λιμάνι και τη θάλασσα.

#### **B. Σιδηροδρομική εξυπηρέτηση λιμένα**

Με το ισχύον Master Plan προβλέπεται η σύνδεση του λιμένα με το σιδηροδρομικό δίκτυο από δυτικά, στη βάση του 6<sup>ου</sup> Προβλήτα, η οποία θα λειτουργεί παράλληλα με αυτή της Πύλης 11. Επί της ρύθμισης αυτής είναι επιθυμητό να εξεταστεί η δυνατότητα κατάργησης της σιδηροδρομικής σύνδεσης στην Πύλη 11, μετά την ολοκλήρωση του έργου σύνδεσης στην περιοχή του 6<sup>ου</sup> Προβλήτα, ώστε να καταστεί ανεμπόδιστη η λειτουργία της οδού 26<sup>ης</sup> Οκτωβρίου. Άλλωστε, για τη δυνατότητα συνέχισης της λειτουργίας της σιδηροδρομικής σύνδεσης του λιμένα στην Πύλη 11, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ο σχεδιασμός για την υλοποίηση και λειτουργία του Μουσείου Ολοκαυτώματος πλησίον των υφιστάμενων γραμμών, καθώς και ο πολεοδομικός σχεδιασμός για την έκταση του Εμπορευματικού Σιδηροδρομικού Σταθμού, δύο στοιχεία που επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό τη λειτουργικότητα της εν λόγω σύνδεσης σε βάθος χρόνου.

### **Γ. Κτίριο πρώην βρεφονηπιακού σταθμού**

Με τον Ν.4522/2018 με τον οποίο κυρώθηκε η Σύμβαση Παραχώρησης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της «Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε.» (ΦΕΚ 39/Α/07-03-2018), σε συνδυασμό με την έγκριση του Γενικού Προγραμματικού Σχεδίου (Master Plan) του Λιμένα Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 77/τααπ/25-04-2018), ικανοποιήθηκε σε μεγάλο βαθμό ένα πάγιο αίτημα του Δήμου Θεσσαλονίκης για την απόδοση του Προβλήτα 1 στην πόλη, καθώς έγινε πράξη η παραχώρηση της χρήσης κτιρίων εντός του πρώτου προβλήτα στον Δήμο Θεσσαλονίκης και σε φορείς πολιτισμού (Φεστιβάλ Κινηματογράφου Θεσσαλονίκης, Κρατικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης), με σκοπό την εξυπηρέτηση αστικών χρήσεων και δράσεων πολιτισμού και αναψυχής προς όφελος των πολιτών.

Ειδικότερα, στον Δήμο Θεσσαλονίκης παραχωρούνται τα ακόλουθα κτίρια για πολιτιστικούς σκοπούς:

- Πύλη 4 Κτίριο
- Πρώην κτίριο ναυτικής διοίκησης
- Πρώην κτίριο βρεφονηπιακού σταθμού
- Αποθήκη Δ

Όσον αφορά το πρώην κτίριο Βρεφονηπιακού Σταθμού, το οποίο παραχωρείται στον Δήμο Θεσσαλονίκης με σκοπούμενη / καθορισμένη χρήση “Πολιτιστικοί Σκοποί”, όπως αναγράφεται στον πίνακα του Παραρτήματος 6.6 του Ν.4522/2018, ο Δήμος είχε εκφράσει ως βασική επιδίωξή του την επαναλειτουργία του Παιδικού Σταθμού για την εξυπηρέτηση των αναγκών της Α’ Δημοτικής Κοινότητας.

Το εν λόγω κτίσμα εξαιρέθηκε από την κατεδάφιση με χρήση Βρεφονηπιακού Σταθμού, σύμφωνα με την υπ’ αριθ. 8689ΠΕ/22-01-2008 Απόφαση της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και, πολεοδομικά, θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο κτίσμα με χρήση Βρεφονηπιακού Σταθμού. Άλλωστε, το εν λόγω κτίριο δεν συμπεριλαμβάνεται μεταξύ των κτιρίων που προορίζονται για πολιτιστικούς και άλλους συναφείς σκοπούς (αποθήκες 1, Α, Β, Γ και Δ), όπως τα κτίρια αυτά καθορίζονται με την υπ’ αριθ. ΥΠΠΟ/ΔΙΟΙΚ/16968/27-03-2001 ΚΥΑ (ΦΕΚ 375/Β/05-04-2001) και την υπ’ αριθ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΔΥ/ΔΟΕΠΥΝΣ/225413/33474/300/4.9.2014 τροποποιητική ΚΥΑ (ΦΕΚ 2474/Β/17-09-2014). Ως εκ τούτου, από τις ανωτέρω ΚΥΑ δεν προκύπτει δέσμευση για την πολιτιστική χρήση του πρώην κτιρίου βρεφονηπιακού σταθμού.

Έχοντας υπόψη τις πρόσφατες αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο για την ίδρυση και λειτουργία των δημοτικών παιδικών σταθμών, οι οποίες επιφέρουν μείωση στη δυναμικότητα των υφιστάμενων παιδικών σταθμών και καθιστούν πλέον επιτακτική την ανάγκη για εξεύρεση νέων χώρων κατάλληλων για τη στέγαση των παιδικών σταθμών του Δήμου Θεσσαλονίκης, είναι αναγκαίο, εν όψει της επικαιροποίησης του Αναπτυξιακού Προγράμματος και Μελέτης Διαχείρισης (Master Plan) του Λιμένα, να γίνει διόρθωση του εκ παραδρομής σφάλματος ως προς τη σκοπούμενη / καθορισμένη χρήση του πρώην κτιρίου βρεφονηπιακού σταθμού από “πολιτιστικοί σκοποί” σε “παιδικό σταθμό” και να παραχωρηθεί, επιπρόσθετα, στον Δήμο

Θεσσαλονίκης η χρήση τμήματος περιβάλλοντα χώρου του κτιρίου προς χρήση του ως υπαίθριου χώρου του παιδικού σταθμού, βάσει των νέων απαιτήσεων για τη λειτουργία του.

Ειδικότερα, αναμένουμε τις δικές σας ενέργειες ως προς τα εξής:

α) τη διόρθωση του εκ παραδρομής σφάλματος, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, ως προς τη σκοπούμενη / καθορισμένη χρήση του πρώην κτιρίου βρεφονηπιακού σταθμού από “Πολιτιστικοί σκοποί” σε **“Παιδικό σταθμό”** στο σχετικό πεδίο της 4<sup>ης</sup> στήλης “Σκοπούμενη/καθορισμένη χρήση” του πίνακα του Παραρτήματος 6.6-Πλαίσιο Δικαιωμάτων Προβλήτα 1 (σελ. 6075 του ΦΕΚ 9/Α'/07-03-2018).

β) τη συμπλήρωση του πεδίου της 1<sup>ης</sup> στήλης “Κτήριο/Τμήμα/Τομέας” του πίνακα του Παραρτήματος 6.6 (σελ. 6075 του ΦΕΚ 9/Α'/07-03-2018) όπου αναγράφεται “Πρώην κτίριο βρεφονηπιακού σταθμού” με το λεκτικό **“και υπαίθριος χώρος”**, κατ’ εκτίμηση της τάξης των 350 τ.μ., ώστε να διασφαλίζεται η ρητή παραχώρηση στον Δήμο Θεσσαλονίκης τμήματος του υπαίθριου χώρου του Προβλήτα 1 για αποκλειστική χρήση του από τον Δήμο Θεσσαλονίκης για τις ανάγκες λειτουργίας του παιδικού σταθμού, βάσει των νέων προδιαγραφών του ΠΔ 99/2017.

#### **Δ. Όριο Χερσαίας Ζώνης Λιμένα – Δήμου Θεσσαλονίκης**

Στο όριο μεταξύ της χερσαίας ζώνης λιμένα και του Δήμου Θεσσαλονίκης, στο τμήμα από το ύψος της οδού Κεφαλληνίας έως το όριο της εντός σχεδίου περιοχής στους Λαχανόκηπους, διαπιστώνεται επικάλυψη της χερσαίας ζώνης λιμένα και του σχεδίου πόλης. Στην ουσία, το όριο της χερσαίας ζώνης λιμένα μοιάζει να ταυτίζεται σε μεγάλο βαθμό με το όριο των υφιστάμενων ιδιοκτησιών, χωρίς να μεσολαβεί κοινόχρηστος χώρος μεταξύ του λιμένα και του αστικού χώρου (πχ οδός, πεζόδρομος). Για την επίλυση τυχόν προβλημάτων που θα προκύψουν εν όψει αξιοποίησης των όμορων ιδιοκτησιών, ειδικότερα κατόπιν έγκρισης του αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Θεσσαλονίκης και τη στρατηγική ανάπτυξης της δυτικής περιοχής της πόλης που υιοθετείται, ο Δήμος Θεσσαλονίκης επιθυμεί την αρωγή σας για την επίλυσή τους, εφόσον εμπίπτουν σε θέματα χωρικής σας αρμοδιότητας.

Είμαστε στη διάθεσή σας για περαιτέρω συνεργασία και τυχόν διευκρινίσεις.

Ο Δήμαρχος

Κωνσταντίνος Ζέρβας

Συνημμένα:

Η 504/04-04-2016 ΑΔΣ.

Εσωτερική Διανομή:

- Γρ. Δημάρχου
- Γρ. Αντ/ρχου Τεχνικών Έργων & Βιώσιμης Κινητικότητας
- Δ/ση Δόμησης & Πολεοδομικών Εφαρμογών
- Δ/ση Τοπογραφίας, Απαλλοτριώσεων & Γεωχ. Δεδομένων

Φ 16 /Υ 8

μ

- 20

sgouta a.sgouta

μ