



# ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

10 Φεβρουαρίου 2025

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 18

## ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 12

**Έγκριση Αναπτυξιακού Προγράμματος και Μελέτης Διαχείρισης (Master Plan) λιμένα Θεσσαλονίκης.**

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Της παρ. 9 του άρθρου δέκατου ένατου του ν. 2932/2001 «Ελεύθερη παροχή υπηρεσιών στις θαλάσσιες ενδομεταφορές - Σύσταση Γενικής Γραμματείας Λιμένων και Λιμενικής Πολιτικής - Μετατροπή Λιμενικών Ταμείων σε Ανώνυμες Εταιρείες και άλλες διατάξεις» (Α' 145), όπως η παράγραφος αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 156 του ν. 4938/2022 (Α' 109) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 11 του ν. 5069/2023 (Α' 193),

β) του ν. 4081/2012 «Περιστολή δημοσίων δαπανών, ρύθμιση θεμάτων δημοσιονομικών ελέγχων και άλλες διατάξεις» (Α' 184) και ιδίως του άρθρου 15 αυτού,

γ) του άρθρου 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133).

2. Την από 2 Φεβρουαρίου 2018 «Σύμβαση Παραχώρησης σχετικά με τη Χρήση και την Εκμετάλλευση Ορισμένων Χώρων και Περιουσιακών Στοιχείων εντός του Λιμένος Θεσσαλονίκης» μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της «Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε.», η οποία κυρώθηκε με τον ν. 4522/2018 (Α' 39), όπως τροποποιήθηκε με την από 4 Ιουλίου 2022 Συμφωνία Τροποποίησης, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 4973/2022 (Α' 182), την από 29 Μαρτίου 2023 Συμφωνία Τροποποίησης, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 2 του ν. 5048/2023 (Α' 149) και την από 24 Μαΐου 2024 Συμφωνία Τροποποίησης, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 5138/2024 (Α' 150).

3. Την 155/8.07.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Υποδομών και Μεταφορών «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Υποδομών και Μεταφορών, Νικόλαο Ταχιάο» (Β' 4410).

4. Την 74103/5569/8.07.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό

Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 4408).

5. Την 8315.2/02/07/02.02.2007 κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Εμπορικής Ναυτιλίας, Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής «Κατάταξη Λιμένων» (Β' 202).

6. Την 107017/28.08.2006 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ "σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων" του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» (Β' 1225), όπως ισχύει.

7. Την 103/1/26.01.2023 γνωμοδότηση της Επιτροπής Σχεδιασμού και Ανάπτυξης Λιμένων επί της επικαιροποίησης του Αναπτυξιακού Προγράμματος και της Μελέτης Διαχείρισης (Master Plan) του λιμένα Θεσσαλονίκης.

8. Την 8178/13.02.2023 απόφαση της Γενικής Διευθύντριας Αναστήλωσης Μουσείων και Τεχνικών Έργων του Υπουργείου Πολιτισμού «Έγκριση Επικαιροποιημένου Αναπτυξιακού Προγράμματος και Μελέτης Διαχείρισης (Master Plan) του Λιμένα Θεσσαλονίκης, του Οργανισμού Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε.».

9. Το 191328/23.06.2023 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς του Υπουργείου Πολιτισμού «Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Γενικού Προγραμματικού Σχεδίου (MASTER PLAN) Οργανισμού Λιμένα Θεσσαλονίκης, ΠΕ Θεσσαλονίκης, Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας».

10. Την 305/8.05.2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Θεσσαλονίκης «Γνωμοδότηση επί της τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Θεσσαλονίκης παρά το όριο της χερσαίας ζώνης λιμένα στο πλαίσιο της έγκρισης του Αναπτυξιακού Προγράμματος και Μελέτης Διαχείρισης (Master Plan) του Λιμένα Θεσσαλονίκης».

11. Την 41/συν. 9η/31.05.2024 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και

Αμφισβητήσεων «Τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο όριο με τη χερσαία ζώνη Λιμένα Θεσσαλονίκης, στο Δήμο Θεσσαλονίκης Π.Ε. Θεσσαλονίκης».

12. Την ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/68858/4733/25.06.2024 εισήγηση της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την περιβαλλοντική έγκριση του Γενικού Προγραμματικού Σχεδίου (Master Plan) του Οργανισμού Λιμένας Θεσσαλονίκης.

13. Την 113/11.07.2024 γνωμοδότηση της Επιτροπής Σχεδιασμού και Ανάπτυξης Λιμένων επί της εγκρίσεως του Αναπτυξιακού Προγράμματος και της Μελέτης Διαχείρισης (Master Plan) του λιμένα Θεσσαλονίκης.

14. Τα ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/92168/5333/28.08.2024 και ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ 92174/5334/28.08.2024 έγγραφα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

15. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

16. Το γεγονός ότι οι διατάξεις του παρόντος διατάγματος δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο Εθνικό Μητρώο Διοικητικών Διαδικασιών «ΜΙΤΟΣ».

17. Την 1/2025 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Πολιτισμού, Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και των Υφυπουργών Υποδομών και Μεταφορών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αποφασίζουμε:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'  
ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΛΙΜΕΝΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Άρθρο 1  
Αναπτυξιακό Πρόγραμμα και Μελέτη Διαχείρισης (Master Plan) λιμένα Θεσσαλονίκης

Εγκρίνεται το Αναπτυξιακό Πρόγραμμα και η Μελέτη Διαχείρισης (Master Plan) του λιμένα Θεσσαλονίκης, με τον καθορισμό των μέγιστων επιτρεπόμενων ορίων της ζώνης λιμένα, των χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στη χερσαία ζώνη του λιμένα, των επιτρεπόμενων προσχώσεων και των γενικών χαρακτηριστικών των προγραμματιζόμενων έργων, καθώς και της κυκλοφοριακής οργάνωσης του λιμένα, όπως οι ρυθμίσεις αυτές προσδιορίζονται αναλυτικά στα επόμενα άρθρα του παρόντος και απεικονίζονται στο πρωτότυπο διάγραμμα Α607-10, κλίμακας 1:3.000 που συνοδεύει την 113/11.07.2024 γνωμοδότηση της Επιτροπής Σχεδιασμού και Ανάπτυξης Λιμένων (ΕΣΑΛ) και αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2  
Ζώνη Επιβατικού Λιμένα

Η ζώνη του Επιβατικού Λιμένα (Ζώνη Α), συνολικής επιφάνειας 385.507 τ.μ., οργανώνεται χωρικά με τη δημιουργία δύο (2) υποζωνών χρήσεων γης και όρων δόμησης ως εξής:

1. Υποζώνη Α1: Περιοχή Προβλήτα 1

α. Κύριες χρήσεις: Η περιοχή αυτή, επιφάνειας 31.627 τ.μ., αποτελεί λιμενική ζώνη επιβατικής, τουριστικής και πολιτιστικής δραστηριότητας. Σε αυτήν επιτρέπονται δραστηριότητες και λειτουργίες σχετικές με τον ελλιμενισμό και την εξυπηρέτηση πλοίων, καθώς και οι ακόλουθες χρήσεις: εξυπηρέτηση επιβατών, χώρος υποδοχής χρήσεων τουρισμού, αναψυχής και πολιτισμού (μουσεία), εμπορικά καταστήματα, υπεραγορές και πολυκαταστήματα, γραφεία, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις, αναψυκτήρια, αναψυχή - κέντρα διασκέδασης, εστίαση, χώροι συνάθροισης κοινού - συνεδριακά κέντρα, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα, θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, κέντρα έρευνας, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, μικρές και ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις, κέντρο υγείας, πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας, στάθμευση (κτήρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών, μοτοποδηλάτων και τουριστικών λεωφορείων, δημόσιες υπηρεσίες συναφείς με την λειτουργία του λιμένα, κέντρα δια βίου μάθησης και μεταλυκειακή εκπαίδευση σχετικά με λιμένες, ναυτιλία, λιμενικές δραστηριότητες και θαλάσσιο περιβάλλον, θρησκευτικοί χώροι, εγκαταστάσεις και σταθμοί μετεπιβίβασης μέσων μαζικής μεταφοράς. Εντός του κτηρίου της Πύλης 4 (πρώην κτήριο Υπολιμενάρχη-α/α κτηρίου 35), του οποίου χρήστης είναι ο Δήμος Θεσσαλονίκης, επιτρέπονται χρήσεις τουρισμού, αναψυχής, εστίασης, γραφειακών χώρων και πολιτιστικών σκοπών, χώροι εμπορικών εκθέσεων και εκθεσιακού κέντρου. Στα νεότερα μνημεία που υπάρχουν στη ζώνη αυτή, δεν επιτρέπεται η χρήση «κέντρα διασκέδασης».

β. Στην πιο πάνω υποζώνη επιτρέπονται επιπλέον οι ακόλουθες συμπληρωματικές χρήσεις: αποθήκες, ελεύθεροι χώροι-πράσινο, κτήρια ειδικών χρήσεων πολιτικής προστασίας και άμυνας, υδατοδρόμιο, πεδίο προσγείωσης/απογείωσης ελικοπτερίων και εγκαταστάσεις ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (ΑΠΕ).

γ. Ο μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο της πιο πάνω υποζώνης ορίζεται σε 0,60 και ο μέσος συντελεστής κάλυψης ορίζεται σε 0,40. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων ορίζεται σε 15 μ. και ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων σε 5.

δ. Εντός της πιο πάνω υποζώνης καθορίζεται περιοχή προς δόμηση Α1.1, επιφάνειας 23.959 τ.μ., όπως αυτή απεικονίζεται με πράσινο χρώμα στο διάγραμμα του άρθρου 1. Η δόμηση εντός της ανωτέρω περιοχής πραγματοποιείται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

δα. Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,60.

δβ. Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,40.

δγ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 15 μ.

δδ. Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 5.

2. Υποζώνη Α2: Περιοχή εξυπηρέτησης κρουαζιέρας, ακτοπλοΐας και οχηματαγωγών πλοίων

α. Κύριες χρήσεις: Η περιοχή αυτή, επιφάνειας 353.880 τ.μ., αποτελεί λιμενική ζώνη επιβατικής, τουριστικής και πολιτιστικής δραστηριότητας, τερματικό σταθμό εξυπηρέτησης κρουαζιερόπλοιων, πλοίων ακτοπλοΐας

επιβατών και οχημάτων (Ro-Pax) και οχηματαγωγών πλοίων (Ro-Ro). Σε αυτήν επιτρέπονται δραστηριότητες και λειτουργίες σχετικές με τον ελλιμενισμό και την εξυπηρέτηση πλοίων πλωτών μέσων, σκαφών και ναυπηγημάτων παροχής λιμενικών υπηρεσιών (Κεντρικού Λιμεναρχείου Θεσσαλονίκης (ΚΛΘ), πυροσβεστικής υπηρεσίας, πλοηγικής υπηρεσίας, ρυμούλκησης, εφοδιασμού πλοίων με καύσιμα (bunkering), αλιευτικών πλοίων, συλλογής αποβλήτων πλοίων και καταλοίπων), καθώς και οι ακόλουθες χρήσεις: χώρος υποδοχής χρήσεων τουρισμού, αναψυχής και πολιτισμού (μουσεία), εμπορικά καταστήματα, υπεραγορές και πολυκαταστήματα, γραφεία, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις, αναψυκτήρια, αναψυχή - κέντρα διασκέδασης, χώροι εστίασης, χώροι συνάθροισης κοινού - συνεδριακά κέντρα, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα, θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, κέντρα έρευνας, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, μικρές και ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις, κέντρο υγείας, πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας, στάθμευση (κτήρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων καθώς και τουριστικών λεωφορείων, δημόσιες υπηρεσίες συναφείς με τη λειτουργία του λιμένα, κέντρα δια βίου μάθησης, μεταλλυκειακή εκπαίδευση σχετικά με λιμένες, ναυτιλία, λιμενικές δραστηριότητες και θαλάσσιο περιβάλλον, θρησκευτικοί χώροι, εγκαταστάσεις και σταθμοί μεταπιβίβασης μέσω μαζικής μεταφοράς, αποθήκες, υπηρεσίες εφοδιαστικής (logistics), βιομηχανία και βιοτεχνία χαμηλής όχλησης, τουριστικά καταλύματα, όπως ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα επιπλωμένα διαμερίσματα-δωμάτια και ξενώνες νεότητας, αποθήκευση φορτίων, ο ελλιμενισμός μεγάλων σκαφών αναψυχής και ημερόπλοιων, η αλιευτική δραστηριότητα και η μακρά παραμονή εισαγόμενων-εξαγόμενων οχημάτων (car terminal). Στα νεότερα μνημεία που υπάρχουν στη ζώνη αυτή, δεν επιτρέπεται η χρήση «κέντρα διασκέδασης».

β. Στην πιο πάνω υποζώνη επιτρέπονται επιπλέον οι ακόλουθες συμπληρωματικές χρήσεις: ελεύθεροι χώροι-πράσινο, κτίρια ειδικών χρήσεων πολιτικής προστασίας και άμυνας, υδατοδρόμιο, πεδίο προσγείωσης και απογείωσης ελικοπτέρων, συνεργεία συντήρησης και επισκευής εξοπλισμού λιμένα και οχημάτων-μηχανημάτων λιμένα χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας, πλυντήρια-λιπαντήρια οχημάτων και μηχανημάτων, στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) οχημάτων-μηχανημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους και σκαφών, υποδομές (κτίρια - γήπεδα) δικτύων ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής, μέσης και χαμηλής τάσης, εγκαταστάσεις ΑΠΕ, χώροι μεταφόρτωσης και αποθήκευσης αποβλήτων και σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων.

γ. Ο μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο της πιο πάνω υποζώνης ορίζεται σε 0,80 και ο μέσος συντελεστής κάλυψης σε 0,45. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων ορίζεται σε 25 μ. και ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων σε 8. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή ενός κτιρίου ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης μέγιστου ύψους 35 μ. και μέγιστου αριθμού ορόφων 11,

το οποίο προορίζεται να αποτελέσει τοπόσημο της συγκεκριμένης ζώνης και της συνολικής έκτασης.

δ. Εντός της πιο πάνω υποζώνης καθορίζονται πέντε (5) περιοχές προς δόμηση υπό στοιχεία Α2.1, Α2.2., Α2.3, Α2.4 και Α2.5, όπως αυτές απεικονίζονται με κόκκινο χρώμα στο διάγραμμα του άρθρου 1, ως εξής:

δα. Περιοχή προς δόμηση Α2.1: στην περιοχή αυτή, επιφάνειας 68.551 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 1,20
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,60
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 15 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 5.

δβ. Περιοχή προς δόμηση Α2.2.: στην περιοχή αυτή, επιφάνειας 66.494 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 1,20
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,50
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 25 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 8

Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή ενός κτιρίου ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 35 μ. και μέγιστο αριθμό ορόφων 11, το οποίο προορίζεται να αποτελέσει τοπόσημο της συγκεκριμένης ζώνης και της συνολικής έκτασης.

δγ. Περιοχή προς δόμηση Α2.3: στην περιοχή αυτή, επιφάνειας 52.552 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 1,00
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,50
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 15 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 5.

δδ. Περιοχή προς δόμηση Α2.4: στην περιοχή αυτή, επιφάνειας 24.370 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,80
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,50
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 25 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 8.

δε. Περιοχή προς δόμηση Α2.5: στην περιοχή αυτή, η οποία απαρτίζεται από τις ειδικότερες περιοχές προς δόμηση Α2.5.α, Α2.5.β και Α2.5.γ. και έχει συνολική επιφάνεια 76.159 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,50
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,40
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 25 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 8.

3. Εκτός των περιοχών προς δόμηση, όπως αυτές καθορίζονται στην περ. δ' της παρ. 1 και στην περ. δ' της παρ. 2, επιτρέπεται η κατασκευή βοηθητικών εγκαταστάσεων, συνοδών προς τις κύριες χρήσεις και απαραίτητων για τη λειτουργία αυτών, όπως υποσταθμών, φάρων, αντλιοστασίων και φυλακίων, χωρίς υπέρβαση, πάντως, του μέσου συντελεστή δόμησης και κάλυψης που ορίζεται, ανά υποζώνη, στις ανωτέρω παραγράφους.

4. Εντός της ζώνης του Επιβατικού Λιμένα επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός του υφιστάμενου κτιρίου α/α 32 (κτίριο πρώην βρεφονηπιακού σταθμού), το οποίο



χρησιμοποιείται από τον Δήμο Θεσσαλονίκης, ή η ανέγερση νέου κτιρίου αντίστοιχης δυναμικότητας, σε αντικατάσταση του υφισταμένου, για την εξυπηρέτηση χρήσεων πρόνοιας (βρεφονηπιακός σταθμός, παιδικός σταθμός), εκπαίδευσης και πολιτιστικών σκοπών.

### Άρθρο 3 Ζώνη Εμπορικού Λιμένα

Η ζώνη του Εμπορικού Λιμένα (Ζώνη Β), υφιστάμενης επιφάνειας 1.164.493 τ.μ. που αναμένεται να ανέλθει στα 1.687.040 τ.μ. μετά τις προγραμματιζόμενες κατά το άρθρο 6 επεκτάσεις του Προβλήτα 6, οργανώνεται χωρικά με τη δημιουργία τριών (3) υποζωνών χρήσεων γης και όρων δόμησης, ως εξής:

1. Υποζώνη Β1: Περιοχή εξυπηρέτησης συμβατικού φορτίου (γενικού φορτίου, στερεού χύδην, υγρού φορτίου και πετρελαιοειδών) και εμπορευματοκιβωτίων (σταθμός εμπορευματοκιβωτίων).

α. Κύριες χρήσεις: Η υποζώνη αυτή, υφιστάμενης επιφάνειας 483.143 τ.μ. που αναμένεται να ανέλθει στα 528.186 τ.μ. μετά την προγραμματιζόμενη κατά το άρθρο 6 επέκταση του Προβλήτα 6, αποτελεί λιμενική ζώνη εμπορικής, παραγωγικής και βιομηχανικής δραστηριότητας. Σε αυτήν επιτρέπονται δραστηριότητες και λειτουργίες σχετικές με τον ελλιμενισμό και την εξυπηρέτηση πλοίων, πλωτών μέσων, σκαφών και ναυπηγημάτων παροχής λιμενικών υπηρεσιών (ΚΛΘ, πυροσβεστικής υπηρεσίας, πλοηγικής υπηρεσίας, ρυμούλκησης, εφοδιασμού πλοίων με καύσιμα (bunkering), συλλογής αποβλήτων πλοίων και καταλοίπων), καθώς και οι ακόλουθες χρήσεις: αποθήκευση, διαχείριση και διακίνηση μοναδιαίων φορτίων (εμπορευματοκιβώτια, οχήματα, μηχανήματα, εξοπλισμός, ψυγεία), αποθήκευση, διαχείριση και διακίνηση συμβατικού φορτίου (γενικού φορτίου με ή χωρίς ψύξη ή κατάψυξη, στερεού χύδην και υγρού φορτίου), αποθήκευση, διαχείριση και διακίνηση δημητριακών, αποθήκευση, διαχείριση και διακίνηση πετρελαιοειδών, όπως καύσιμα, λιπαντικά, χημικά, μακρά παραμονή εισαγόμενων - εξαγόμενων οχημάτων (car terminal), εγκαταστάσεις εφοδιαστικής (logistics), κέντρο αποθήκευσης και διανομής, συσκευασίας-αποσυσκευασίας φορτίων, επισκευής εμπορευματοκιβωτίων, αποθήκες, εγκαταστάσεις ΑΠΕ, χώροι επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων, χώροι μεταφόρτωσης, αποθήκευσης και επεξεργασίας αποβλήτων, σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων, φορτοεκφόρτωση πλοίων με σωληνώσεις, ναυπηγοεπισκευαστική δραστηριότητα και δεξαμενισμός πλοίων, τερματικός σταθμός εξυπηρέτησης οχηματαγωγών πλοίων, υποδομές (κτίρια-γήπεδα) δικτύων ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής, μέσης και χαμηλής τάσης, καθώς και εμπορευματικός σιδηροδρομικός σταθμός.

β. Στην πιο πάνω υποζώνη επιτρέπονται επιπλέον οι ακόλουθες συμπληρωματικές χρήσεις: εμπορικά καταστήματα, γραφεία, συνεργεία συντήρησης και επισκευής εξοπλισμού λιμένα και οχημάτων/μηχανημάτων λιμένα χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας, πλυντήρια - λιπαντήρια οχημάτων και μηχανημάτων, στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) οχημάτων/μηχανημάτων χωρίς περιορισμό είδους και

βάρους και σκαφών, δημόσιες υπηρεσίες συναφείς με τη λειτουργία του λιμένα, υποδομές (κτίρια - γήπεδα) δικτύων ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής, μέσης, χαμηλής τάσης, κέντρα έρευνας, θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, αναψυκτήρια, χρήσεις αναψυχής, εστίαση, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα, χώροι συνάθροισης κοινού - συνεδριακά κέντρα, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικοί χώροι, μικρές και ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις, κέντρα δια βίου μάθησης και μεταλυκειακή εκπαίδευση σχετικά με λιμένες, ναυτιλία, λιμενικές δραστηριότητες και θαλάσσιο περιβάλλον, κέντρο υγείας, πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας, ελεύθεροι χώροι-πράσινο, εγκαταστάσεις και σταθμοί μετεπιβίβασης μέσων μαζικής μεταφοράς, κτίρια ειδικών χρήσεων πολιτικής προστασίας και άμυνας και πεδίο προσγείωσης/απογείωσης ελικοπτέρων.

γ. Ο μέσος συντελεστής δόμησης, υπολογιζόμενος επί της υφιστάμενης επιφάνειας της πιο πάνω υποζώνης, ορίζεται σε 0,30 και ο μέσος συντελεστής κάλυψης σε 0,30, αντίστοιχα. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής όγκου (Σ.Ο.) για κτίρια εφοδιαστικής (logistics), αποθηκών και σιλό ορίζεται σε 10. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων ορίζεται σε 25 μ. και ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων σε 8. Ειδικά όσον αφορά τον πύργο-σιλό, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται σε 60 μ. και ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε 12.

δ. Εντός της πιο πάνω υποζώνης καθορίζονται εννέα (9) περιοχές προς δόμηση υπό στοιχεία Β1.1, Β1.2., Β1.3, Β1.4, Β1.5, Β1.6, Β1.7, Β1.8 και Β1.9, όπως αυτές απεικονίζονται με μπλε χρώμα στο διάγραμμα του άρθρου 1, ως εξής:

δα. Περιοχή προς δόμηση Β1.1: στην περιοχή αυτή, επιφάνειας 9.054 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,60
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,60
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 16 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 5.

δβ. Περιοχή προς δόμηση Β1.2: στην περιοχή αυτή, επιφάνειας 15.358 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,30
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,30
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 16 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 5.

δγ. Περιοχή προς δόμηση Β1.3: στην περιοχή αυτή, επιφάνειας 65.902 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,30
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,30
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 16 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 5.

δδ. Περιοχή προς δόμηση Β1.4: στην περιοχή αυτή, επιφάνειας 48.063 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,40
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,45
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 16 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 5

- Ειδικά όσον αφορά τον πύργο-σιλό, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται σε 60 μ. και ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε 12.

δε. Περιοχή προς δόμηση Β1.5: στην περιοχή αυτή, επιφάνειας 14.260 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,40
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,40
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 16 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 5.

δοστ. Περιοχή προς δόμηση Β1.6: στην περιοχή αυτή, επιφάνειας 58.414 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,30
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,30
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 16 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 5.

δζ. Περιοχή προς δόμηση Β1.7: στην περιοχή αυτή, επιφάνειας 36.117 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,30
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,30
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 25 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 8.

δη. Περιοχή προς δόμηση Β1.8: στην περιοχή αυτή, επιφάνειας 8.303 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,60
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,60
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 16 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 5.

δοθ. Περιοχή προς δόμηση Β1.9: στην περιοχή αυτή, επιφάνειας 97.769 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,50
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,50
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 25 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 8.

2. Υποζώνη Β2: Περιοχή εξυπηρέτησης εμπορευματοκιβωτίων (σταθμός εμπορευματοκιβωτίων)

α. Κύριες χρήσεις: Η υποζώνη αυτή, υφιστάμενη επιφάνειας 420.966 τ.μ. που αναμένεται να ανέλθει στα 898.470 τ.μ. μετά την προγραμματιζόμενη κατά το άρθρο 6 επέκταση του Προβλήτα 6, αποτελεί λιμενική ζώνη εμπορικής, παραγωγικής και βιομηχανικής δραστηριότητας. Σε αυτήν επιτρέπονται δραστηριότητες και λειτουργίες σχετικές με τον ελλιμενισμό και την εξυπηρέτηση πλοίων, πλωτών μέσων, σκαφών και ναυπηγημάτων παροχής λιμενικών υπηρεσιών (ΚΛΘ, πυροσβεστικής υπηρεσίας, πλοηγικής υπηρεσίας, ρυμούλκησης, εφοδιασμού πλοίων με καύσιμα (bunkering), συλλογής αποβλήτων πλοίων και καταλοίπων), καθώς και οι ακόλουθες χρήσεις: αποθήκευση, διαχείριση και διακίνηση μοναδιαίων φορτίων (εμπορευματοκιβώτια - οχήματα - μηχανήματα - εξοπλισμός - ψυγεία), αποθήκευση, διαχείριση και διακίνηση συμβατικού φορτίου (γενικού φορτίου με ή χωρίς ψύξη ή κατάψυξη, στερεού χύδην και υγρού φορτίου), εγκαταστάσεις ΑΠΕ, χώροι επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων,

χώροι μεταφόρτωσης, αποθήκευσης και επεξεργασίας αποβλήτων, σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων, φορτοεκφόρτωση πλοίων με σωληνώσεις, υποδομές (κτίρια - γήπεδα) δικτύων ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής, μέσης και χαμηλής τάσης, καθώς και εμπορευματικός σιδηροδρομικός σταθμός.

β. Στην πιο πάνω υποζώνη επιτρέπονται επιπλέον οι ακόλουθες συμπληρωματικές χρήσεις: αποθήκες, γραφεία, συνεργεία συντήρησης και επισκευής εξοπλισμού λιμένα και οχημάτων/μηχανημάτων λιμένα χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας, πλυντήρια - λιπαντήρια οχημάτων και μηχανημάτων, στάθμευση (κτήρια - γήπεδα) οχημάτων/μηχανημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους και σκαφών, δημόσιες υπηρεσίες συναφείς με τη λειτουργία του λιμένα, υποδομές (κτίρια - γήπεδα) δικτύων ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής, μέσης, χαμηλής τάσης, κέντρα έρευνας, θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, αναψυκτήρια, εστίαση, θρησκευτικοί χώροι, μικρές και ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις, κέντρα δια βίου μάθησης και μεταλυκειακή εκπαίδευση σχετικά με λιμένες, ναυτιλία, λιμενικές δραστηριότητες και θαλάσσιο περιβάλλον, ελεύθεροι χώροι-πράσινο, εγκαταστάσεις και σταθμοί μετεπιβίβασης μέσων μαζικής μεταφοράς, κτήρια ειδικών χρήσεων πολιτικής προστασίας και άμυνας, και πεδίο προσγείωσης/απογείωσης ελικοπτέρων.

γ. Ο μέσος συντελεστής δόμησης, υπολογιζόμενος επί της υφιστάμενης επιφάνειας της πιο πάνω ζώνης, ορίζεται σε 0,30 και ο μέσος συντελεστής κάλυψης σε 0,30, αντίστοιχα. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής όγκου (Σ.Ο.) για κτίρια εφοδιαστικής (logistics), αποθηκών και σιλό ορίζεται σε 10. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων ορίζεται σε 25 μ. και ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων σε 8. Ειδικά όσον αφορά τον πύργο-σιλό, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται σε 60 μ. και ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε 12.

δ. Στην πιο πάνω υποζώνη καθορίζονται δύο (2) περιοχές δόμησης υπό στοιχεία Β.2.1 και Β.2.2., όπως αυτές απεικονίζονται με κωνό χρώμα στο διάγραμμα του άρθρου 1, ως εξής:

δα. Περιοχή προς δόμηση Β2.1: στην περιοχή αυτή, επιφάνειας 52.344 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,40
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,40
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 25 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 8

δβ. Περιοχή προς δόμηση Β2.2: στην περιοχή αυτή, επιφάνειας 166.898 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,30
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,30
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 25 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 8
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος πύργου-σιλό: 60 μ., με μέγιστο αριθμό ορόφων 12.

3. Υποζώνη Β3: Περιοχή υποστηρικτικών δραστηριοτήτων του σταθμού εμπορευματοκιβωτίων και συμβατικού φορτίου

α. Κύριες χρήσεις: Η υποζώνη αυτή, επιφάνειας 260.384 τ.μ., αποτελεί λιμενική ζώνη εμπορικής, παραγωγικής και βιομηχανικής δραστηριότητας. Σε αυτήν επιτρέπονται δραστηριότητες και λειτουργίες σχετικές με τον ελλιμενισμό και την εξυπηρέτηση πλοίων, πλωτών μέσων, σκαφών και ναυπηγημάτων παροχής λιμενικών υπηρεσιών (ΚΛΘ, πυροσβεστικής υπηρεσίας, πλοηγικής υπηρεσίας, ρυμούλκησης, εφοδιασμού πλοίων με καύσιμα (bunkering), αλιευτικών πλοίων, συλλογής αποβλήτων πλοίων και καταλοίπων), καθώς και οι ακόλουθες χρήσεις: αποθήκευση, διαχείριση και διακίνηση μοναδιαίων φορτίων (εμπορευματοκιβώτια - οχήματα - μηχανήματα - εξοπλισμός - ψυγεία), αποθήκευση, διαχείριση και διακίνηση συμβατικού φορτίου (γενικού φορτίου με ή χωρίς ψύξη ή κατάψυξη, στερεού χύδην και υγρού φορτίου), αποθήκευση, διαχείριση και διακίνηση δημητριακών, αποθήκευση, διαχείριση και διακίνηση πετρελαιοειδών, όπως καύσιμα, λιπαντικά, χημικά, μακρά παραμονή εισαγόμενων - εξαγόμενων οχημάτων (car terminal), εγκαταστάσεις εφοδιαστικής (logistics), κέντρο αποθήκευσης και διανομής, συσκευασίας - αποσυσκευασίας φορτίων, επισκευής εμπορευματοκιβωτίων, αποθήκες, εγκαταστάσεις ΑΠΕ, χώροι επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων, χώροι μεταφόρτωσης, αποθήκευσης και επεξεργασίας αποβλήτων, σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων, φορτοεκφόρτωση πλοίων με σωληνώσεις, ναυπηγοεπισκευαστική δραστηριότητα και δεξαμενισμός πλοίων, υποδομές (κτήρια - γήπεδα) δικτύων ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής, μέσης και χαμηλής τάσης, αλιευτική δραστηριότητα καθώς και εμπορευματικός σιδηροδρομικός σταθμός.

β. Στην πιο πάνω ζώνη επιτρέπονται επιπλέον οι ακόλουθες συμπληρωματικές χρήσεις: Εμπορικά καταστήματα, γραφεία, συνεργεία συντήρησης και επισκευής εξοπλισμού λιμένα και οχημάτων/μηχανημάτων λιμένα χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας, πλυντήρια - λιπαντήρια οχημάτων και μηχανημάτων, στάθμευση (κτήρια - γήπεδα) οχημάτων/μηχανημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους και σκαφών, δημόσιες υπηρεσίες συνάφεις με τη λειτουργία του λιμένα, υποδομές (κτήρια - γήπεδα) δικτύων ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής, μέσης, χαμηλής τάσης, κέντρα έρευνας, θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, αναψυκτήρια, εστίαση, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα, χώροι συνάθροισης κοινού - συνεδριακά κέντρα, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικοί χώροι, μικρές και ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις, κέντρα δια βίου μάθησης και μεταλυκειακή εκπαίδευση σχετικά με λιμένες, ναυτιλία, λιμενικές δραστηριότητες και θαλάσσιο περιβάλλον, κέντρο υγείας, πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας, ελεύθεροι χώροι-πράσινο, εγκαταστάσεις και σταθμοί μετεπιβίβασης μέσων μαζικής μεταφοράς, κτήρια ειδικών χρήσεων πολιτικής προστασίας και άμυνας και πεδίο προσγείωσης/απογείωσης ελικοπτήρων.

γ. Ο μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο της πιο πάνω υποζώνης ορίζεται σε 0,50 και ο μέσος συντελεστής κάλυψης σε 0,50. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής όγκου (Σ.Ο.) για κτίρια εφοδιαστικής (logistics),

αποθηκών και σιλό ορίζεται σε 10. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων ορίζεται σε 25 μ. και ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων σε 8.

δ. Εντός της πιο πάνω υποζώνης καθορίζονται δύο (2) περιοχές προς δόμηση υπό στοιχεία Β3.1 και Β3.2, όπως αυτές απεικονίζονται με κίτρινο χρώμα στο διάγραμμα του άρθρου 1, ως εξής:

δα. Περιοχή προς δόμηση Β3.1: στην περιοχή αυτή, επιφάνειας 150.263 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,50
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,50
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 25 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 8

δβ. Περιοχή προς δόμηση Β3.2: στην περιοχή αυτή, επιφάνειας 51.458 τ.μ., η δόμηση επιτρέπεται με τους ακόλουθους όρους και περιορισμούς:

- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,30
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής κάλυψης: 0,30
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 25 μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 8

4. Εκτός των περιοχών προς δόμηση, όπως αυτές καθορίζονται στην περ. δ' της παρ. 1, στην περ. δ' της παρ. 2 και στην περ. δ' της παρ. 3, επιτρέπεται εντός της έκτασης εκάστης υποζώνης, όπως αυτή διαμορφώνεται μετά τις προβλεπόμενες στο άρθρο 6 επεκτάσεις, η κατασκευή βοηθητικών εγκαταστάσεων, συνοδών προς τις κύριες χρήσεις και απαραίτητων για τη λειτουργία αυτών, όπως υποσταθμών, φάρων, αντλιοστασίων και φυλακίων, χωρίς υπέρβαση, πάντως, του μέσου συντελεστή δόμησης και κάλυψης που ορίζεται, ανά υποζώνη, στην περ. γ' της παρ. 1, στην περ. γ' της παρ. 2 και στην περ. γ' της παρ. 3.

#### Άρθρο 4

##### Ζώνη εκτόνωσης χρήσεων (buffer zone)

Εντός των ορίων της χερσαίας ζώνης του λιμένα Θεσσαλονίκης, στα σημεία όπου η ζώνη αυτή εφάπτεται με το ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Θεσσαλονίκης, καθορίζεται ζώνη πλάτους 8 μέτρων, στην οποία απαγορεύεται κάθε δόμηση (buffer zone). Κατ' εξαίρεση, εντός των ορίων της ζώνης αυτής, επιτρέπεται η διατήρηση των υφιστάμενων κτισμάτων και εγκαταστάσεων, η κατασκευή φυλακίων και εγκαταστάσεων και κτιρίων ελέγχου και επιτήρησης της ελεύθερης ζώνης και της λιμενικής εγκατάστασης ISPS του λιμένα Θεσσαλονίκης, καθώς και των αναγκαίων προς τούτο ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, χωρίς υπέρβαση, πάντως, του μέσου συντελεστή δόμησης και κάλυψης που ορίζεται, ανά υποζώνη, στα άρθρα 2 και 3.

#### Άρθρο 5

##### Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου

1. Τροποποιείται το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Θεσσαλονίκης, στην περιοχή εντός των ορίων της χερσαίας ζώνης του λιμένα Θεσσαλονίκης και, συγκεκριμένα, στα οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.) 36, 35, 34, 34Α, 33 και 32, όπως οι ρυθμίσεις αυτές προσδιορίζονται αναλυτικά στο παρόν άρθρο και απεικονίζονται στα τρία σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα κλίμακας



1:1.000 που θεωρήθηκαν από το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την πράξη 41/31.05.2024 συνεδρ. 9- ΚΕΣΥΠΟΘΑ και αντίτυπά τους σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύονται με το παρόν διάταγμα, με:

α) την κατάργηση του τμήματος της οικοδομικής γραμμής στο νότιο δυτικό τμήμα του Ο.Τ. 36 που εμπίπτει στο όριο της χερσαίας ζώνης του λιμένα Θεσσαλονίκης, την κατάργηση του αντίστοιχου τμήματος του συγκεκριμένου οικοδομικού τετραγώνου στο τμήμα που εμπίπτει στη χερσαία ζώνη του λιμένα, και τον καθορισμό νέας γραμμής δόμησης - ακάλυπτου χώρου επί του ορίου του παλαιού αιγιαλού στο νότιο τμήμα του Ο.Τ. 36,

β) τη γεωμετρική διόρθωση της οικοδομικής γραμμής επί του ορίου του παλαιού αιγιαλού στο νότιο τμήμα του Ο.Τ. 35 και τη μετατροπή της σε γραμμή δόμησης - ακάλυπτου χώρου,

γ) την κατάργηση του οικοδομικού τετραγώνου μεταξύ του Ο.Τ. 35 και του Ο.Τ. 34, το οποίο εμπίπτει στο όριο της χερσαίας ζώνης του λιμένα Θεσσαλονίκης και στο οποίο χωροθετείται αντλιοστάσιο της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Θεσσαλονίκης Α.Ε. (ΕΥΑΘ),

δ) τη μετατροπή της οικοδομικής γραμμής στο νότιο τμήμα του Ο.Τ. 34 σε γραμμή δόμησης -ακάλυπτου χώρου,

ε) την τμηματική μετατροπή της οικοδομικής γραμμής στο νότιο και δυτικό τμήμα του Ο.Τ. 34 Α σε γραμμή δόμησης - ακάλυπτου χώρου, την τμηματική μεταφορά της οικοδομικής γραμμής στο νότιο και ανατολικό τμήμα του Ο.Τ. 34Α, το οποίο εμπίπτει στο όριο της χερσαίας ζώνης του λιμένα Θεσσαλονίκης, στο όριο της χερσαίας ζώνης του λιμένα και τη μετατροπή συνολικά αυτής σε γραμμή δόμησης - ακάλυπτου χώρου,

στ) τη μεταφορά της οικοδομικής γραμμής στα τμήματα του Ο.Τ. 33 που εμπίπτουν στο όριο της χερσαίας ζώνης του λιμένα Θεσσαλονίκης επί του ορίου του παλαιού αιγιαλού και του ορίου της χερσαίας ζώνης του λιμένα και τη μετατροπή συνολικά αυτής σε γραμμή δόμησης - ακάλυπτου χώρου, καθώς και τη δημιουργία ρυμοτομικής γραμμής στο βόρειο τμήμα του Ο.Τ. 33,

ζ) την κατάργηση του Ο.Τ. «Μπεχτσινάρ»,

η) την κατάργηση του τμήματος του Ο.Τ. 32 που εμπίπτει στο όριο της χερσαίας ζώνης του λιμένα Θεσσαλονίκης και τη δημιουργία νέας ρυμοτομικής γραμμής στο δυτικό και νότιο όριο του Ο.Τ.,

θ) τη γεωμετρική διόρθωση της ρυμοτομικής γραμμής στο τμήμα από την Πύλη 7 μέχρι τον Προβλήτα 1 του λιμένα Θεσσαλονίκης και τον καθορισμό νέας γραμμής δόμησης - ακάλυπτου χώρου στο σημείο επαφής της χερσαίας ζώνης του λιμένα Θεσσαλονίκης με το διατηρητέο κτίριο 45α (κτίριο Ερυθρού Σταυρού),

ι) τη συνολική κατάργηση της ρυμοτομικής γραμμής που εμπίπτει στο όριο της χερσαίας ζώνης του λιμένα Θεσσαλονίκης και τον καθορισμό του ορίου της χερσαίας ζώνης ταυτόχρονα ως ορίου του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Θεσσαλονίκης.

2. Ο «Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε.» (ΟΛΘ ΑΕ) αναλαμβάνει, ως φορέας διοίκησης και εκμετάλλευσης

του λιμένα Θεσσαλονίκης, τις οικονομικές υποχρεώσεις του Δήμου Θεσσαλονίκης, οι οποίες προκύπτουν λόγω ρυμοτομίας από την πολεοδομική τακτοποίηση της περιοχής μεταξύ των ορίων της χερσαίας ζώνης του λιμένα Θεσσαλονίκης και της οδού 26ης Οκτωβρίου.

#### Άρθρο 6

#### Πρόγραμμα έργων και κυκλοφοριακή οργάνωση λιμένα

Για την εξυπηρέτηση της επιβατικής, εμπορικής, ναυτιλιακής, τουριστικής και βιομηχανικής κίνησης, καθώς και της εν γένει λειτουργικότητας και ασφάλειας του λιμένα Θεσσαλονίκης, εγκρίνεται πρόγραμμα λιμενικών έργων, κτιριακών έργων, έργων υποδομής και έργων πολιτιστικού χαρακτήρα κατά ζώνες, καθώς και η κυκλοφοριακή οργάνωση του λιμένα, ως ακολούθως:

##### 1. Ζώνη Α - Επιβατικός Λιμένας:

Στον Επιβατικό Λιμένα και στον συνεχόμενο προς αυτόν θαλάσσιο χώρο και πυθμένα επιτρέπεται η υλοποίηση των ακόλουθων έργων:

α. Αποκατάσταση και αξιοποίηση του Κτιρίου Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού (νυν Επιβατικού Σταθμού): αφορά κτιριακό έργο αποκατάστασης του υφιστάμενου Κτιρίου Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού, συνολικής επιφάνειας περίπου 12.250,00 τ.μ., που βρίσκεται στην περιοχή προς δόμηση Α.2.1, με αλλαγή της χρήσης του σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της υποζώνης Α.2.,

β. Κατασκευή επιβατικού σταθμού κρουαζιέρας και ακτοπλοΐας και λοιπών χρήσεων: αφορά σύνολο κτιριακών έργων που συνεργάζονται χωρικά με τις γειτονικές περιοχές προς δόμηση και συμπεριλαμβάνουν τη δημιουργία ενός κτιρίου-τοπόσημου εμβληματικού χαρακτήρα, το οποίο δύναται να αξιοποιηθεί έως και τα 2/5 της συνολικής δόμησης που αντιστοιχεί στην περιοχή προς δόμηση Α.2.2.

γ. Αναστήλωση, αποκατάσταση και αξιοποίηση των διατηρητέων κτισμάτων του συγκροτήματος των Στάβλων: αφορά κτιριακό έργο αναστήλωσης και αποκατάστασης του υφιστάμενου συγκροτήματος των Στάβλων που βρίσκεται στην περιοχή προς δόμηση Α.2.3, με στόχο την ανάδειξη της ιστορικότητάς του και την αξιοποίησή του. Το συγκρότημα των Στάβλων προορίζεται για φιλοξενία λειτουργιών πολιτιστικού χαρακτήρα, όπως πνευματικών, καλλιτεχνικών και κοινωνικών δραστηριοτήτων, κέντρων έρευνας και καινοτομίας, πρότυπων γραφειακών χώρων και θερμοκοιτίδων επιχειρήσεων.

##### 2. Ζώνη Β - Εμπορικός λιμένας:

Στον εμπορικό λιμένα και στον συνεχόμενο προς αυτόν θαλάσσιο χώρο και πυθμένα επιτρέπεται η υλοποίηση των ακόλουθων έργων:

α. Επέκταση του Προβλήτα 6: αφορά λιμενικό έργο που περιλαμβάνει επέκταση του δυτικού τμήματος κατά περίπου 990 μ. νοτίως και επέκταση του ανατολικού τμήματος κατά περίπου 800 μ. νοτίως. Το έργο της επέκτασης του ανωτέρω προβλήτα περιλαμβάνει επίσης επέκταση του χερσαίου χώρου με επίχωση σε όλο το πλάτος του, κατά μήκος και όπισθεν του νέου κρηπιδώματος.

Στα έργα του Προβλήτα 6 περιλαμβάνονται η βυθοκόρηση-εκβάθυνση του διαύλου προσέγγισης και της

περιοχής ελιγμού των πλοίων, οι απαραίτητες υποδομές και ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και ο εξοπλισμός για την εξυπηρέτηση της διαδικασίας φορτοεκφόρτωσης πλοίων, καθώς και η επέκταση των υποδομών του σιδηροδρομικού σταθμού.

β. Κατασκευή νέου κέντρου εφοδιαστικής (Logistic Center) που περιλαμβάνει την κατασκευή ενός νέου κτιρίου στη βάση του Προβλήτα 6, μέγιστης επιφάνειας 60.000 τ.μ., και διαμόρφωση χώρων στάθμευσης για την εξυπηρέτηση του εν λόγω κτιρίου.

γ. Κατασκευή νέων σιλό και δεξαμενών για την αποθήκευση δημητριακών, υγρών φορτίων και πετρελαιοειδών.

3. Στις Ζώνες Α και Β επιτρέπονται:

α. Η κατασκευή νέων κτιριακών εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση των διοικητικών και λειτουργικών αναγκών του Επιβατικού και Εμπορικού Λιμένα.

β. Η πραγματοποίηση έργων υποδομής στη χερσαία και θαλάσσια ζώνη του λιμένα στο πλαίσιο της βέλτιστης εξυπηρέτησης της επιβατικής κίνησης, καθώς και των διαφορετικών κατηγοριών και τύπων φορτίων και των αντίστοιχων τύπων πλοίων. Ειδικότερα, επιτρέπεται η εκτέλεση λιμενικών έργων και έργων στη χερσαία ζώνη του λιμένα, μεταξύ των οποίων και έργων βυθοκόρησης για την εξασφάλιση του αναγκαίου ωφέλιμου βάθους για την ασφαλή προσέγγιση και παραβολή των πλοίων, όπως αύξηση του βάθους των υφιστάμενων κρηπιδωμάτων, βυθοκόρηση-εκβάθυνση του διαύλου προσέγγισης και της περιοχής ελιγμού των πλοίων σε βάθος κατάλληλο για την εξυπηρέτηση αυτών και εργασίες εκσκαφής του πυθμένα της θάλασσας και βυθοκορήσεων προς τον σκοπό του καθαρισμού- αποκατάστασης λειτουργικών βαθών σε όλον τον λιμένα.

γ. Έργα βελτίωσης, επισκευής, συντήρησης, αναβάθμισης και ανακατασκευής των υφιστάμενων υποδομών του λιμένα, όπως ιδίως αυτά που αφορούν τη βελτίωση, επισκευή, συντήρηση, αναβάθμιση και ανακατασκευή των πάσης φύσεως λιμενικών και κτιριακών υποδομών, ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων φωτισμού, συστημάτων ασφάλειας και πυρασφάλειας, ρευματοδότησης ή και αεριέλευσης πλοίων, ρευματοδότησης και τροφοδοσίας καυσίμων του εξοπλισμού και των οχημάτων του λιμένα και την κατασκευή σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, καθώς και έργα που αφορούν την κατασκευή υποδομών σε υφιστάμενους χερσαίους χώρους για την εγκατάσταση του απαραίτητου εξοπλισμού αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού της επιχειρησιακής λειτουργίας του λιμένα. Επιτρέπεται, επίσης, κάθε άλλο έργο συμβατό με τις χρήσεις γης που ορίζονται στα άρθρα 2 και 3 του παρόντος. Για την υποστήριξη των ως άνω έργων, την κάλυψη των επιχειρησιακών αναγκών και την εύρυθμη επιχειρησιακή λειτουργία του λιμένα επιτρέπεται η προμήθεια, βελτίωση, επισκευή και συντήρηση σχετικού εξοπλισμού, όπως γερανογεφυρών φορτοεκφόρτωσης πλοίων, γερανογεφυρών στοιβασίας εμπορευματοκιβωτίων, οχημάτων μεταφοράς και στοιβασίας εμπορευματοκιβωτίων, ανυψωτικών μηχανημάτων, παλετοφόρων, καθώς και πάσης φύσεως εξοπλισμού ηλεκτρομηχανολογικών και πληροφοριακών εγκαταστάσεων και συστημάτων.

δ. Η κατασκευή νέων τμημάτων κρηπιδοτείχων και η διαμόρφωση ραμπών για την εξυπηρέτηση πλοίων ακτοπλοΐας επιβατών και οχημάτων (Ro-Pax) και οχηματαγωγών πλοίων (Ro-Ro).

4. Για την οδική πρόσβαση στον λιμένα διατηρείται το πλήθος των υφιστάμενων πυλών με κατάλληλη με-τατόπιση, όπου απαιτείται, της θέσης τους, όπως αυτή απεικονίζεται στο διάγραμμα του άρθρου 1. Επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η κατάλληλη προσαρμογή των γεωμετρικών και λειτουργικών χαρακτηριστικών των πυλών με στόχο τη βέλτιστη κυκλοφοριακή οργάνωση του λιμένα και, ταυτόχρονα, την ομαλή κυκλοφορία στο οδικό δίκτυο πέριξ αυτών. Η κυκλοφοριακή οργάνωση εντός του λιμένα ρυθμίζεται σύμφωνα με τις γενικές ροές λιμένα που απεικονίζονται στο διάγραμμα του άρθρου 1.

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

##### Άρθρο 7

Όροι, περιορισμοί και κατευθύνσεις για την προστασία του περιβάλλοντος και σύστημα περιβαλλοντικής παρακολούθησης

1. Εγκρίνεται περιβαλλοντικά το Αναπτυξιακό Πρόγραμμα και η Μελέτη Διαχείρισης (Master plan) του λιμένα Θεσσαλονίκης, με τους ακόλουθους όρους, περιορισμούς και κατευθύνσεις που πρέπει να τηρούνται κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση του προγράμματος:

α. Κατά τον σχεδιασμό και υλοποίηση των κτιριακών έργων, καθώς και κατά την ανακαίνιση ή μετατροπή υφιστάμενων κτιρίων, υιοθετούνται οι αρχές της αειφόρου ή πράσινης δόμησης, ιδίως μέσω συστημάτων ανάπτυξης «πράσινων κτιρίων», όπως LEED, ELGBC ή DGNB, όπου αυτό είναι εφικτό, ενσωματώνοντας τουλάχιστον τις ακόλουθες πρόνοιες:

αα. Εξοικονόμηση ενέργειας: Η ενέργεια που χρειάζεται κάθε κτίριο προκειμένου να λειτουργήσει σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ελαχιστοποιείται με κατάλληλο συνδυασμό μεθόδων που αναφέρονται τόσο στο παθητικό επίπεδο (όπως βιοκλιματικός σχεδιασμός, μονώσεις, ψυχρά υλικά, σκιάσεις) όσο και στο ενεργητικό επίπεδο (όπως εξοπλισμός υψηλής απόδοσης, «έξυπνο» σύστημα ενεργειακής διαχείρισης στα μεγάλα κτίρια, δυνατότητα χρήσης φυσικού αέρα στα συστήματα κλιματισμού, λαμπτήρες εξοικονόμησης).

αβ. Ορθολογική χρήση νερού: Η κατανάλωση νερού εντός και γύρω από τα νέα κτίρια είναι πλήρως εξορθολογισμένη, μέσω κατάλληλου συνδυασμού μεθόδων που αφορούν σε ελαχιστοποίηση κατανάλωσης, όπως ενδεικτικά δίκτυα δεύτερης χρήσης (γκρι νερό), συστήματα αποτελεσματικής άρδευσης και τοπική αξιοποίηση όμβριων υδάτων.

αγ. Αρχιτεκτονικός σχεδιασμός-περιβαλλοντική συμβατότητα υλικών και μεθόδων κατασκευής: Ο σχεδιασμός των κτιρίων βασίζεται στις αρχές της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής και επιλέγονται υλικά φιλικά προς το περιβάλλον. Για την επιλογή υλικών κατασκευής συνεκτιμάται η απόσταση της πηγής προέλευσής τους με τρόπο



που ελαχιστοποιεί τις συνολικές επιπτώσεις του κύκλου παραγωγής, μεταφοράς και χρήσης των υλικών. Ταυτόχρονα, εξασφαλίζεται, μέσω της κατάλληλης κάθε φορά μεθόδου (όπως πιστοποίηση και δοκιμές), η περιβαλλοντική συμβατότητα των υλικών, η απουσία επικίνδυνων ουσιών και η κατά το δυνατόν φυσική προέλευση των συστατικών τους. Οι μέθοδοι κατασκευής επιλέγονται συνεκτιμώντας με αυξημένο συντελεστή βαρύτητας την περιβαλλοντική διάσταση, ώστε να ελαχιστοποιούνται οι εκπομπές προς την ατμόσφαιρα, η παραγωγή αποβλήτων και η δημιουργία ρύπων.

β. Εντός δύο ετών από την έκδοση του παρόντος διατάγματος για την έγκριση του Αναπτυξιακού Προγράμματος και της Μελέτης Διαχείρισης (Masterplan) του λιμένα Θεσσαλονίκης, εκπονείται υποχρεωτικά ειδική μελέτη κλιματικής θωράκισης του λιμένα Θεσσαλονίκης, στην οποία περιλαμβάνονται:

βα. Εξειδίκευση των πορισμάτων της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) αναφορικά με την κλιματική τρωτότητα και τις ανάγκες προσαρμογής του έργου στην κλιματική αλλαγή.

ββ. Εξέταση των συνεπειών της κλιματικής αλλαγής στο έργο, με βάση τα πλέον πρόσφατα κλιματικά στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των πλέον πρόσφατων όμβριων καμπυλών και των χαρτών κινδύνου πλημμύρας περιόδου επαναφοράς χιλίων (1.000) ετών, καθώς και των αποτελεσμάτων υπολογιστικών προσομοιώσεων κυματικού κλίματος βάσει των πλέον πρόσφατων μετεωρολογικών και άλλων μικροκλιματικών στοιχείων και προβλέψεων, ιδίως αναφορικά με την ένταση και τη συχνότητα των ακραίων κυματικών φαινομένων.

βγ. Εξασφάλιση συμβατότητας με το οικείο Περιφερειακό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή.

βδ. Βάσει των παραπάνω, εντοπισμός των σημείων που χρειάζονται πρόσθετες ενέργειες για την κλιματική θωράκιση του έργου ή των επηρεαζόμενων από αυτό γειτονικών περιοχών και αντίστοιχη πρόταση μέτρων.

βε. Η ως άνω ειδική μελέτη κλιματικής θωράκισης υποβάλλεται για διατύπωση γνώμης στις Διευθύνσεις (α) Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης και (β) Κλιματικής Αλλαγής και Ποιότητας Ατμόσφαιρας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

γ. Κατά προτεραιότητα προωθούνται και υλοποιούνται έργα και υποδομές που έχουν ως αποτέλεσμα α) τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος του λιμένα, β) την προστασία του περιβάλλοντος, γ) τη συντήρηση και αναβάθμιση του λιμένα, όπως έργα ασφάλειας και φύλαξης, και δ) την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.

δ. Ο σχεδιασμός και η οργάνωση των κατασκευαστικών έργων εξασφαλίζει την ελαχιστοποίηση των προκαλούμενων οχλήσεων τόσο στις χερσαίες όσο και στις θαλάσσιες μεταφορές. Αντίστοιχα, ο σχεδιασμός των έργων περιλαμβάνει υποχρεωτικά τεχνικές και επιλογές διατάξεων και μηχανισμών προς την κατεύθυνση της ελαχιστοποίησης του προκαλούμενου θορύβου, των αναπτυσσομένων δονήσεων, της εκλυόμενης σκόνης και λοιπών αερίων ρύπων, της ελαχιστοποίησης των παραγόμενων αποβλήτων, της μη πρόκλησης επιπτώσεων στις παρακείμενες ακτές και την εκπόνηση των

απαραίτητων υποστηρικτικών μελετών, όπου αυτές απαιτηθούν.

ε. Η διαχείριση και επεξεργασία των παραγόμενων ή συλλεγόμενων αποβλήτων, συμπεριλαμβανομένων των αστικών αποβλήτων, από τις δραστηριότητες στη θαλάσσια αλλά και στη χερσαία ζώνη σχεδιάζεται με τρόπο που να καλύπτει όλες τις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας. Σε κάθε περίπτωση, η διαχείριση των αποβλήτων ενσωματώνει προβλέψεις για διαχωρισμό στην πηγή, καθώς και κατάλληλες μεθόδους χωριστής συλλογής και επεξεργασίας, ώστε να προωθείται στον μέγιστο εφικτό βαθμό η προετοιμασία για επαναχρησιμοποίηση και η ανακύκλωση, ακολουθούμενη από την άλλου είδους ανάκτηση, σύμφωνα με την ιεράρχηση των αποβλήτων του άρθρου 4 του ν. 4819/2021 (Α' 129, διορθ. σφάλμ. Α' 171).

στ. Τα υλικά εκσκαφής πυθμένα, τα οποία προκύπτουν από την υλοποίηση του σχεδίου, υποβάλλονται σε κατάλληλη αξιολόγηση των χαρακτηριστικών τους σύμφωνα με τις επικαιροποιημένες Κατευθυντήριες Γραμμές για τη Διαχείριση Υλικών Βυθοκόρησης, της από 20.12.2017 απόφασης IG.23/12 της 20ης Συνόδου των Μερών της Σύμβασης της Βαρκελώνης (Updated Guidelines on Management of Dredged Materials, COP20 20-Dec-2017 - Decision IG.23/12), όπως αυτές εκάστοτε ισχύουν, προκειμένου να επιλεγεί η βέλτιστη μέθοδος διαχείρισής τους.

ζ. Εξασφαλίζονται επαρκείς χώροι στάθμευσης που συσχετίζονται και υπολογίζονται υποχρεωτικά βάσει των χρήσεων που έλκουν μετακινήσεις, λαμβανομένων υπόψη: α) του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου, β) του βαθμού επίπτωσης του κυκλοφοριακού φόρτου στο αστικό περιβάλλον των επηρεαζόμενων περιοχών.

η. Για τον περιορισμό της επιβάρυνσης του οδικού δικτύου της άμεσης περιοχής των έργων από τις κατασκευαστικές εργασίες αποδίδεται προτεραιότητα στη μεταφορά υλικών δια θαλάσσης, εφόσον αυτό είναι δυνατό. Για τις οδικές μεταφορές υλικών, ιδίως για το έργο επέκτασης του Προβλήτα 6, χρησιμοποιείται κατά προτεραιότητα η χερσαία ζώνη του λιμένα κατά τις περιόδους χαμηλής επιβατικής κίνησης.

θ. Η εξυπηρέτηση όλων των εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων εντός του λιμένα από τις αναγκαίες αστικές υποδομές, όπως δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης, υλοποιείται χωρίς υπέρμετρη επιβάρυνση των αντίστοιχων υποδομών της πόλης, λαμβάνοντας όλα τα αναγκαία μέτρα ασφάλειας και προστασίας των όμορων αστικών περιοχών από κινδύνους για το περιβάλλον και το κοινό.

ι. Ο χρονικός προγραμματισμός υλοποίησης των κατασκευαστικών εργασιών γίνεται τεκμηριωμένα κατά βέλτιστο τρόπο έτσι ώστε (α) να διασφαλίζεται η αδιάλειπτη λειτουργία του λιμένα και η εξυπηρέτηση όλων των κατηγοριών πλοίων και σκαφών, (β) να επιτυγχάνεται η μέγιστη δυνατή συνέργεια στην εγκατάσταση και λειτουργία εργοταξιακών χώρων και τη λειτουργία και κυκλοφορία βαρέων οχημάτων και κατασκευαστικών μηχανημάτων και (γ) να περιορίζεται στο ελάχιστο δυνατό η χρονική διάρκεια και η ένταση της όχλησης των γειτονικών αστικών περιοχών.

ια. Η κατασκευή των προτεινόμενων έργων και δράσεων δεν επιβαρύνει τη χημική και οικολογική κατάσταση του παράκτιου υδατικού συστήματος, το οποίο αναπτύσσεται στην περιοχή. Λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την αποφυγή της ρύπανσης του παράκτιου υδατικού συστήματος.

ιβ. Οι καθαίρεσεις υφιστάμενων εγκαταστάσεων σχεδιάζονται και πραγματοποιούνται υποχρεωτικά με τρόπο που να ελαχιστοποιεί την εκπομπή σκόνης, να προωθηθεί την επιτόπου αξιοποίηση χρήσιμων υλικών και να διασφαλίζει τη διαχείριση των αποβλήτων που προκύπτουν σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Σε κάθε περίπτωση, εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στο άρθρο 30 του ν. 4819/2021.

ιγ. Λαμβάνονται μέτρα για την αποφυγή φαινομένων αύξησης της θολερότητας στην ευρύτερη περιοχή του λιμένα Θεσσαλονίκης κατά τις εργασίες βυθοκόρησης των προτεινόμενων έργων.

ιδ. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός και γενικότερα η διαμόρφωση της χερσαίας ζώνης λαμβάνει υπόψη τα χαρακτηριστικά του παραλιακού μετώπου και της ευρύτερης περιοχής και παράγεται ένα υψηλής ποιότητας και αισθητικής περιβάλλον, ενώ ταυτόχρονα ενισχύεται ο ρόλος της χώρας στο θαλάσσιο μεταφορικό και διαμετακομιστικό έργο.

ιε. Οι επεκτάσεις που προβλέπονται στη θαλάσσια ζώνη γίνονται αποκλειστικά σε συνέχεια υφιστάμενων κρηπιδωμάτων και όχι σε τμήμα φυσικής ακτογραμμής.

ιστ. Λαμβάνεται κάθε δυνατή επιπλέον μέριμνα για αυξημένες επιφάνειες πρασίνου και φυτεύσεων, καθώς και για αυξημένα μέτρα μείωσης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από τις δραστηριότητες του νέου λιμένα, προς αποφυγή κάθε είδους περιβαλλοντικής επιβάρυνσης των όμορων δυτικών συνοικιών του Δήμου Θεσσαλονίκης.

ιζ. Εξασφαλίζεται η συμβατότητα των χρήσεων με τη διατήρηση της βιοποικιλότητας. Γίνεται κατάλληλη επιλογή αυτόχθονων ειδών χλωρίδας που φυτεύονται στους νέους και υφιστάμενους χώρους πρασίνου, ώστε να μην επηρεαστεί αρνητικά η βιοποικιλότητα και να μην αλλοιωθεί η εικόνα του τοπίου.

ιη. Η βέλτιστη διαρρύθμιση του πρασίνου στο σύνολο της χερσαίας ζώνης του λιμένα λαμβάνει υπόψη τα επιμέρους υφιστάμενα και σχεδιαζόμενα έργα και ιδίως τη σύνδεση μεταξύ των κτιρίων και χώρων στη Ζώνη Α που πρόκειται να φιλοξενήσουν λειτουργίες πολιτιστικού και τουριστικού χαρακτήρα, καθώς και τη σύνδεση αυτών με τον αστικό χώρο της πόλης της Θεσσαλονίκης.

ιθ. Η λειτουργία του λιμένα γίνεται με οργανωμένο τρόπο, επιδιώκοντας την αποφυγή εμπλοκής των επιμέρους χρήσεών του, ώστε να επιτυγχάνεται η ασφαλής κυκλοφορία επιβατών, η μεταφορά φορτίων και η εκτέλεση ναυπηγοεπισκευαστικών εργασιών.

κ. Κατά τη λειτουργία του λιμένα ενισχύονται οι περιβαλλοντικά φιλικές μέθοδοι για την κυκλοφορία και μετακίνηση των επιβατών και του κοινού εντός της χερσαίας ζώνης του.

κα. Η εμπορική λιμενική λειτουργία (φόρτωση ή εκφόρτωση των πλοίων, βαρέων οχημάτων, αποθήκευση

εμπορευμάτων κ.λπ.) γίνεται με σύγχρονες μεθόδους για τον περιορισμό, στον βαθμό του εφικτού, του θορύβου, της σκόνης και γενικότερα της ατμοσφαιρικής ρύπανσης και την αποφυγή ρύπανσης του θαλάσσιου περιβάλλοντος.

κβ. Στο πλαίσιο των κλιματικών στόχων της χώρας, επιδιώκεται υποχρεωτικά η αξιοποίηση ΑΠΕ σε όλες τις ανώτερω περιγραφόμενες ζώνες του λιμένα Θεσσαλονίκης, εφόσον αυτό είναι εφικτό και βιώσιμο.

κγ. Προωθούνται δράσεις για την επίτευξη του στόχου μείωσης εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου του Διεθνούς Ναυτιλιακού Οργανισμού για το 2030, όπως χαμηλότερες ταχύτητες, βελτιώσεις στη λειτουργική απόδοση μέσω ανάλυσης δεδομένων, βιοκλιματικός σχεδιασμός υποδομών - κτιρίων και ενεργειακά αποδοτικά σχέδια.

κδ. Οι χρήσεις βιομηχανίας και βιοτεχνίας εντός της υποζώνης Α2 του Επιβατικού Λιμένα σχεδιάζονται με τρόπο που να ελαχιστοποιεί τις οχλήσεις στον παρακείμενο αστικό ιστό, ενώ λαμβάνεται μέριμνα ώστε να εξυπηρετούν περιπτώσεις που αφορούν απαραίτητες για τη λειτουργία του λιμένα δραστηριότητες μικρής κλίμακας και χαμηλής όχλησης.

κε. Ο ΟΛΘ ΑΕ διευκολύνει τους αρμόδιους οργανισμούς για την προώθηση του έργου σύνδεσης του λιμένα με το σιδηροδρομικό δίκτυο από δυτικά, μέσω της Πύλης Δ (νυν Πύλη 16) στη βάση του Προβλήτα 6, ώστε να καταστεί δυνατή σε βραχύτερο χρόνο η κατάργηση της σιδηροδρομικής σύνδεσης μέσω της Πύλης Γ (νυν Πύλη 11) και να επιτευχθεί η ανεμπόδιστη λειτουργία της οδού 26ης Οκτωβρίου, λόγω της επικείμενης υλοποίησης και λειτουργίας του Μουσείου Ολοκαυτώματος Ελλάδος πλησίον των υφιστάμενων γραμμών, καθώς και του πολεοδομικού σχεδιασμού για την αξιοποίηση της έκτασης του Εμπορευματικού Σιδηροδρομικού Σταθμού, δύο παρεμβάσεις που επηρεάζονται σε μεγάλο βαθμό ως προς την προσβασιμότητά τους από τη σιδηροδρομική εξυπηρέτηση του λιμένα μέσω της Πύλης Γ (νυν Πύλη 11).

κστ. Εντός του Προβλήτα 1, στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου πρώην Βρεφονηπιακού Σταθμού που έχει παραχωρηθεί στον Δήμο Θεσσαλονίκης, προβλέπεται υπαίθριος χώρος, για αποκλειστική χρήση ως υπαίθριου χώρου του παιδικού σταθμού, βάσει των νέων απαιτήσεων για τη λειτουργία του.

κζ. Η διαχείριση των χύδην φορτίων από τον ΟΛΘ ΑΕ αξιοποιεί, κατά το δυνατό, πρωτοποριακές μεθόδους και συμβάλλει θετικά στον μετριασμό των συγκεντρώσεων αιωρούμενων σωματιδίων PM10 στην ευρύτερη περιοχή του λιμένα. Στο πλαίσιο αυτό, ο τρόπος διαχείρισής των χύδην φορτίων συμπεριλαμβάνει την, κατά το δυνατόν, σύντομη παραμονή τους σε ανοιχτό χώρο, τη διαβροχή όπου αυτή είναι εφικτή ή ενδεδειγμένη για τα προς διαχείριση φορτία, καθώς και πρακτικές και μέτρα ορθής διαχείρισης της φορτοεκφόρτωσης χύδην φορτίων, όπως έχουν αναφερθεί στη σύγχρονη διεθνή πρακτική, με αυξημένη εποπτεία της τήρησης των μέτρων αυτών από τις εποπτεύουσες αρχές.

κη. Προβλέπεται υποχρεωτικά η ύπαρξη εξοπλισμού πρόληψης και καταπολέμησης ρύπανσης της θάλασσας

από πετρελαιοειδή, όπως πλωτά φράγματα και απορροφητικά υλικά, εγκεκριμένου τύπου, καθώς και εγκεκριμένου, συμβατού με το Τοπικό Σχέδιο της οικείας Λιμενικής Αρχής «Σχεδίου Έκτακτης Ανάγκης» (Facility Contingency Plan), που εφαρμόζεται κατά την αντιμετώπιση ενδεχόμενων περιστατικών ρύπανσης της θάλασσας και το οποίο επικαιροποιείται ώστε να περιλαμβάνει και περιστατικά που δύναται να προκληθούν και μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής των έργων, σύμφωνα με τον ν. 2252/1994 (Α' 192), το π.δ. 11/2002 (Α' 6), και την κοινή υπουργική απόφαση Τ/9803/2003/5.09.2003 (Β' 1323) περί Γενικού Κανονισμού Λειτουργίας Τουριστικών Λιμένων.

κθ. Συντάσσονται και εφαρμόζονται σχέδια (α) διαχείρισης όμβριων απορροών για τη διαχείριση όλων των όμβριων και άλλων απορροών από τις επιφάνειες του λιμένα, (β) διαχείρισης αποβλήτων του ΟΛΘ ΑΕ, (γ) έκτακτης ανάγκης για την αντιμετώπιση περιστατικών ρύπανσης από πετρέλαιο και επικίνδυνες και επιβλαβείς χημικές ουσίες, (δ) πρόληψης και περιορισμού της ατυχηματικής ρύπανσης και (ε) παραλαβής και διαχείρισης αποβλήτων καταλοίπων φορτίων πλοίων και διαχείρισης αποβλήτων λιμένα.

λ. Κατά τον σχεδιασμό των έργων λαμβάνονται υπόψη οι προβλέψεις του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών (ΣΔΛΑΠ) του Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας (ΕΛ10) και του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας (ΣΔΚΠ) Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κεντρικής Μακεδονίας (ΕΛ10).

λα. Δεν επιτρέπεται η απόρριψη οποιωνδήποτε υλικών ή ουσιών στη θάλασσα παρά μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις, κατόπιν σχετικής άδειας που χορηγείται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και εφόσον δεν διατίθεται εναλλακτική μέθοδος χρήσης τους στα εκτελούμενα έργα ή διάθεσής τους στην ξηρά. Συγκεκριμένα, για την απόρριψη βυθοκορημάτων ή υλικών εκσκαφής στη θάλασσα, κατόπιν εφαρμογής του παραπάνω όρου στί, απαιτείται άδεια της αρμόδιας Λιμενικής Αρχής, η οποία χορηγείται λαμβάνοντας υπόψη τα κριτήρια που προσδιορίζονται στο Παράρτημα ΙΙΙ των Διεθνών Συμβάσεων που κυρώθηκαν με τους ν. 855/1978 (Α' 235), ν. 1147/1981 (Α' 110), π.δ 68/1995 (Α' 48) και στις παραγράφους Ι, ΙΙ, ΙΙΙ της απόφασης 181051/2079/78/14.12.1978 του Υπουργού Εμπορικής Ναυτιλίας (Β' 1135) περί πινάκων ουσιών των οποίων απαγορεύεται η απόρριψη στη θάλασσα, κατόπιν θετικής γνωμάτευσης κατάλληλου εργαστηρίου (π.χ. ΕΛ.ΚΕ.Θ.Ε., Πανεπιστήμιο, κ.ά.), από την οποία προκύπτει ότι τα υλικά αυτά δεν είναι επιβλαβή για το θαλάσσιο περιβάλλον, και σύμφωνης γνώμης των αρμόδιων Υπηρεσιών των οικείων Περιφερειών, της Διεύθυνσης Λιμενικών και Κτιριακών Υποδομών του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και του Γενικού Επιτελείου Ναυτικού του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας.

λβ. Για τα έργα εντός της θάλασσας ενημερώνεται εγκαίρως η Υδρογραφική Υπηρεσία του Πολεμικού Ναυτικού σχετικά με την ημερομηνία έναρξης των εργασιών κατασκευής των έργων και το προβλεπόμενο πέρας αυτών, προκειμένου να προβεί στην έκδοση των σχετικών προαγγελιών για την ενημέρωση των ναυτιλομένων.

λγ. Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών κατασκευής των έργων αποστέλλεται στην Υδρογραφική Υπηρεσία του Πολεμικού Ναυτικού λεπτομερής οριζοντιογραφία και ακριβές βυθομετρικό διάγραμμα, προκειμένου να προβεί στην ενημέρωση των στοιχείων Χαρτών Ελληνικής Έκδοσης (Χ.Ε.Ε.) και των λοιπών ναυτιλιακών βοηθημάτων.

λδ. Κατά το στάδιο εκπόνησης της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων εκπονείται Κυκλοφοριακή Μελέτη με αντικείμενο:

λδα. την απογραφή και ανάλυση της υφιστάμενης και μελλοντικής κατάστασης,

λδβ. την αποτίμηση των επιπτώσεων από τη λειτουργία του λιμένα Θεσσαλονίκης στην οδική κυκλοφορία της περιβάλλουσας αστικής περιοχής,

λδγ. τον προσδιορισμό των απαιτούμενων μέτρων για τον περιορισμό αυτών.

λδε. Δρομολογούνται ενέργειες από τον φορέα διαχείρισης για τη χρήση ηλεκτρικής ενέργειας στην ξηρά όταν βρίσκονται ελλιμενισμένα πλοία, καταγράφεται και παρακολουθείται η αποτελεσματικότητα των μέτρων περιορισμού των αιωρούμενων σωματιδίων από τα ξηρά χύδην φορτία, υιοθετούνται και προωθούνται τεχνολογίες εξοικονόμησης ενέργειας.

λστ. Η διατήρηση των λειτουργικών βαθών του λιμένα Θεσσαλονίκης πραγματοποιείται με μέριμνα του ΟΛΘ ΑΕ και προγραμματίζεται εγκαίρως, λαμβάνοντας υπόψη την υδροδυναμική κίνηση του κόλπου σε συνδυασμό με τη στερεομεταφορά που προκύπτει από τις εκροές του Γαλλικού ποταμού και των λοιπών γειτνιαζόντων ποταμών (Αλιάκμονα, Αξιού, Λουδία).

λζ. Για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς εφαρμόζονται οι όροι του 191328/23.6.2023 εγγράφου της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς, της 8178/13.02.2023 απόφασης της Γενικής Διευθύντριας Αναστήλωσης Μουσείων και Τεχνικών Έργων και του 190997/27.4.2023 εγγράφου της Υπηρεσίας Νεότερων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού σχετικά με την έγκριση της ΣΜΠΕ, σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν. 4858/2021 περί του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (Α' 220).

λζα. Όλες οι εργασίες κατά την υλοποίηση του έργου γίνονται με την εποπτεία αρχαιολόγων των συναρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού. Οι Εφορείες Αρχαιοτήτων Πόλης Θεσσαλονίκης και Ενάλιων Αρχαιοτήτων ειδοποιούνται τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από την έναρξη των εργασιών.

λζβ. Σε περίπτωση που κατά τη διάρκεια των εργασιών εντοπιστούν ή αποκαλυφθούν χερσαίες ή ενάλιες αρχαιότητες, οι εργασίες διακόπτονται αμέσως προκειμένου να διεξαχθεί ανασκαφική έρευνα, από τα αποτελέσματα της οποίας εξαρτάται η περαιτέρω πορεία του έργου, μετά από γνωμοδότηση των αρμόδιων οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού.

λζγ. Η δαπάνη για την εποπτεία του έργου και την ενδεχόμενη ανασκαφική έρευνα, συμπεριλαμβανομένης και της αμοιβής του απαραίτητου επιστημονικού και εργατοτεχνικού προσωπικού, βαρύνουν τον προϋπολογισμό



του έργου βάσει των διατάξεων του άρθρου 37 παρ. 2 και 3 του ν. 4858/2021. Ο φορέας του έργου μεριμνά για τη λήψη όλων των αναγκαίων μέτρων ασφάλειας, προκειμένου να αποτραπεί ο κίνδυνος ατυχημάτων από τις εκτελούμενες εργασίες.

λζδ. Πριν από την υλοποίηση των επιμέρους τμημάτων της μελέτης και των έργων σε περιοχές αρμοδιότητας της Εφορείας Ενάλιων Αρχαιοτήτων, κατατίθεται αρμοδίως η σχετική μελέτη.

λζε. Σε περίπτωση τροποποίησης της υποβληθείσας μελέτης ή οποιοδήποτε εκ των στοιχείων του έργου, ενημερώνονται εγκαίρως οι συναρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και ζητούνται εκ νέου οι σχετικές απόψεις τους.

λζστ. Εξαιρείται της ανοικοδόμησης ο έμπροσθεν - υπαίθριος - χώρος του παλαιού τελωνείου, προκειμένου να μην προκληθεί βλάβη στη μορφή του και να εξασφαλιστεί η απρόσκοπτη θέαση του μνημείου.

λζζ. Για οποιαδήποτε επέμβαση στους τομείς Β1.7 και Β3.2 εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη των αρμόδιων Υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού λόγω της γεινιάσής τους με νεότερα ακίνητα μνημεία.

λζη. Οι σχετικές μελέτες αποκατάστασης και επανάχρησης των νεότερων ακινήτων μνημείων του πρώην τελωνείου και του συγκροτήματος των στάβλων υποβάλλονται προς έγκριση στις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού.

λζθ. Υποβάλλεται συμπληρωματικά σχέδιο οριζοντιογραφίας (πρόταση κατά προτίμηση για την Ζώνη Α - επιβατικός σταθμός), στο οποίο καθορίζονται με ακρίβεια τα προς κατεδάφιση και προς ανέγερση κτήρια, καθώς και οι περιοχές επέμβασης στους υπαίθριους χώρους (π.χ. χώρους στάθμευσης).

2. Εισάγεται σύστημα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου ως εξής:

α. Η παρακολούθηση των σημαντικών επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του Αναπτυξιακού Προγράμματος και της Μελέτης Διαχείρισης (Master plan) πραγματοποιείται με την υλοποίηση Προγράμματος Περιβαλλοντικής Παρακολούθησης (ΠΠΠ), το οποίο εξειδικεύεται στο πλαίσιο της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ).

β. Το ΠΠΠ καταρτίζεται έχοντας ως καταρχήν βάση το πρόγραμμα παρακολούθησης που εφαρμόζεται ήδη.

γ. Οι περιβαλλοντικοί τομείς, στους οποίους εφαρμόζεται το ΠΠΠ είναι, κατ'ελάχιστον, οι ακόλουθοι: Θαλάσσιο περιβάλλον, ατμοσφαιρικό περιβάλλον, ακουστικό περιβάλλον και δονήσεις, απόβλητα, έδαφος, κλιματική αλλαγή, υδατικοί πόροι, ενέργεια.

δ. Για τις περιβαλλοντικές παραμέτρους που παρακολουθούνται εφαρμόζονται τα εξής:

δα. Η συλλογή και επεξεργασία στοιχείων για την παρακολούθηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων διεξάγεται υποχρεωτικά σε ετήσια βάση. Στη διάρκεια κάθε έτους συλλέγονται στοιχεία σε τακτικότερη βάση, με συχνότητα που να αποτυπώνει τόσο τις μεταβολές ανά έτος όσο και τις διακυμάνσεις μεταξύ περιόδων χαμηλής και υψηλής φόρτισης του λιμένα.

δβ. Η παρακολούθηση διεξάγεται με ευθύνη του ΟΛΘ ΑΕ.  
ε. Τα αποτελέσματα της παρακολούθησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων συγκεντρώνονται σε ετήσια έκθεση, στην οποία πραγματοποιείται και η αξιολόγησή τους, συνοδευόμενη από προτάσεις για τις τυχόν απαιτούμενες διορθωτικές ενέργειες. Η έκθεση αυτή δημοσιοποιείται με ανάρτησή της στην ιστοσελίδα του ΟΛΘ ΑΕ. Τα αποτελέσματα του συστήματος περιβαλλοντικής παρακολούθησης αξιοποιούνται για τη βελτίωση της περιβαλλοντικής διαχείρισης και την περιβαλλοντική εκπαίδευση του προσωπικού του λιμένα.

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ' ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

##### Άρθρο 8

Καταργούμενες και διατηρούμενες διατάξεις

1. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργείται κάθε διάταξη που ρυθμίζει διαφορετικά τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης εντός της χερσαίας ζώνης του λιμένα Θεσσαλονίκης.

2. Η ΥΠΠΟ/ΔΙΟΙΚ/16968/27.03.2001 κοινή απόφαση των Υπουργών Πολιτισμού και Εμπορικής Ναυτιλίας «Χρήση, αξιοποίηση και εκμετάλλευση για πολιτιστικούς λόγους ή άλλους συναφείς σκοπούς των αποθηκών του Α' προβλήτα του Λιμένος Θεσσαλονίκης που έχουν διαμορφωθεί σε πολιτιστικά κτίρια και των υπαίθριων χώρων του ίδιου προβλήτα» (Β' 375), όπως έχει τροποποιηθεί με την ΥΠΠΟΑ/ΓΔΔΥ/ΔΟΕ-ΠΥΝΣ/225413/33474/300/04.09.2014 κοινή απόφαση των Υπουργών Πολιτισμού και Αθλητισμού και Ναυτιλίας και Αιγαίου (Β' 2474), διατηρείται σε ισχύ.

##### Άρθρο 9

Έναρξη ισχύος

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής αναθέτουμε τη δημοσίευση και στους Υπουργούς Υποδομών και Μεταφορών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Πολιτισμού, Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής την εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 7 Φεβρουαρίου 2025

Η Πρόεδρος της Δημοκρατίας

**ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΣΑΚΕΛΛΑΡΟΠΟΥΛΟΥ**

Οι Υπουργοί

Υφυπουργός Υποδομών  
και Μεταφορών

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΧΙΑΟΣ**

Περιβάλλοντος  
και Ενέργειας

**ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΣΚΥΛΑΚΑΚΗΣ**

Υφυπουργός  
Περιβάλλοντος  
και Ενέργειας

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ**

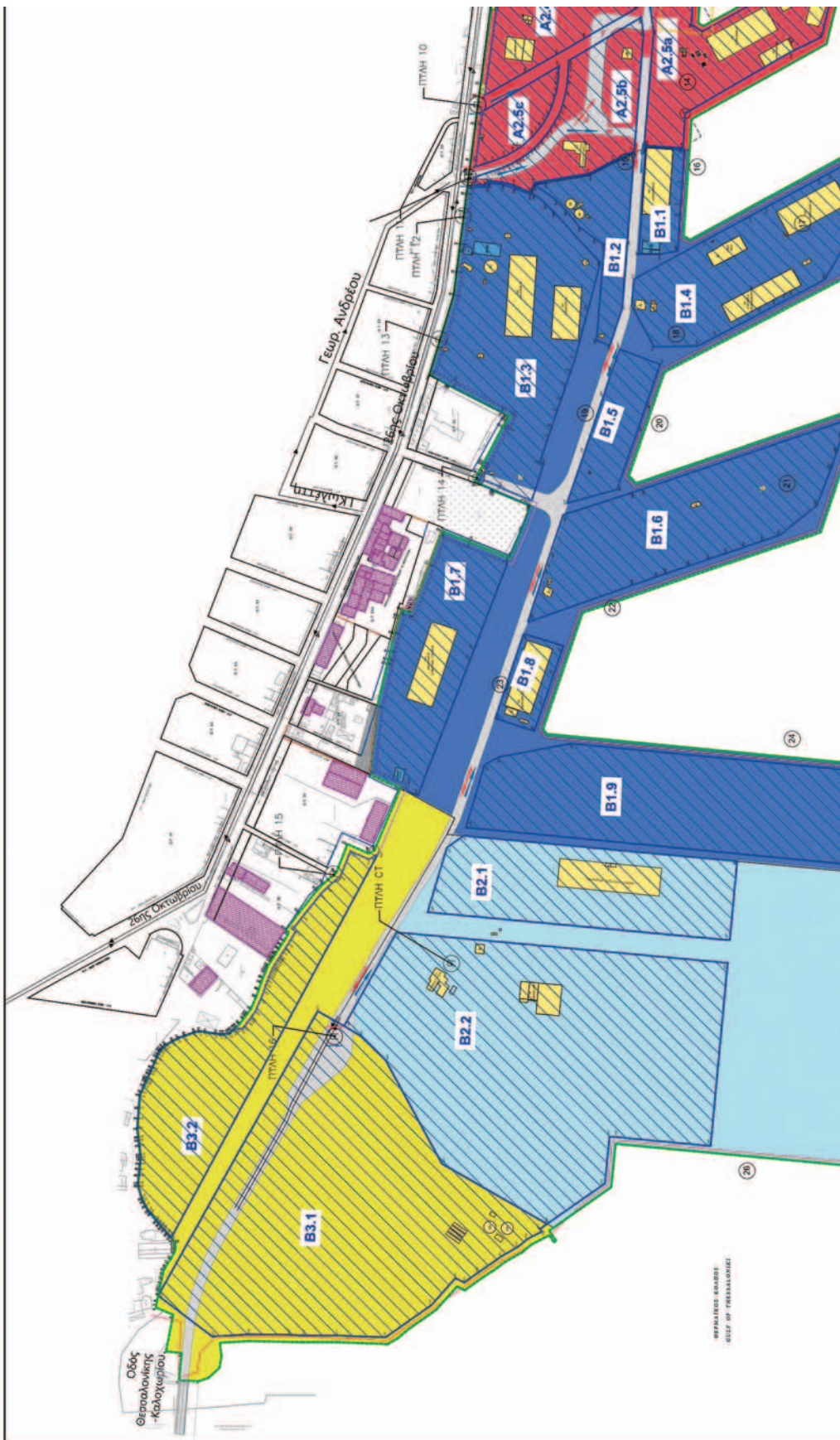
Πολιτισμού

**ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΜΕΝΔΩΝΗ**

Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής

**ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ**

**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε 32%  
σμίκρυνση κατά ποσοστό





ΥΠΟΜΟΝΗ Α1: Περιοχή Προβλήτα 1 - Ε=31.627 m<sup>2</sup>

ΥΠΟΜΟΝΗ Α2: Περιοχή εδαμμετρίας κρουσέζαρος' ακτοαπολύς οχηματογών

Κύριες Χρήσεις: ...

Συμπληρωματικές Χρήσεις: ...

Όσοι Δόμησις: ...

Table with 2 columns: ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ, ΜΕΤΡΗΣΗ. Rows include ΠΕΡΙΜΕΤΡΟΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΣΤ.Ε.Κ., ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΒΛΗΤΑ, ΜΕΤΡΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ, ΜΕΤΡΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ, ΜΕΤΡΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.

Κύριες Χρήσεις: ...

Συμπληρωματικές Χρήσεις: ...

Όσοι Δόμησις: ...

Table with 2 columns: ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ, ΜΕΤΡΗΣΗ. Rows include ΠΕΡΙΜΕΤΡΟΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΣΤ.Ε.Κ., ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΒΛΗΤΑ, ΜΕΤΡΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ, ΜΕΤΡΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ, ΜΕΤΡΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.

ΥΠΟΜΟΝΗ Β2: Περιοχή 1 Συμβιακού Φερώνου-Εξ

Κύριες Χρήσεις: ...

Όσοι Δόμησις: ...

Table with 2 columns: ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ, ΜΕΤΡΗΣΗ. Rows include ΠΕΡΙΜΕΤΡΟΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΣΤ.Ε.Κ., ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΒΛΗΤΑ, ΜΕΤΡΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ, ΜΕΤΡΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ, ΜΕΤΡΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.

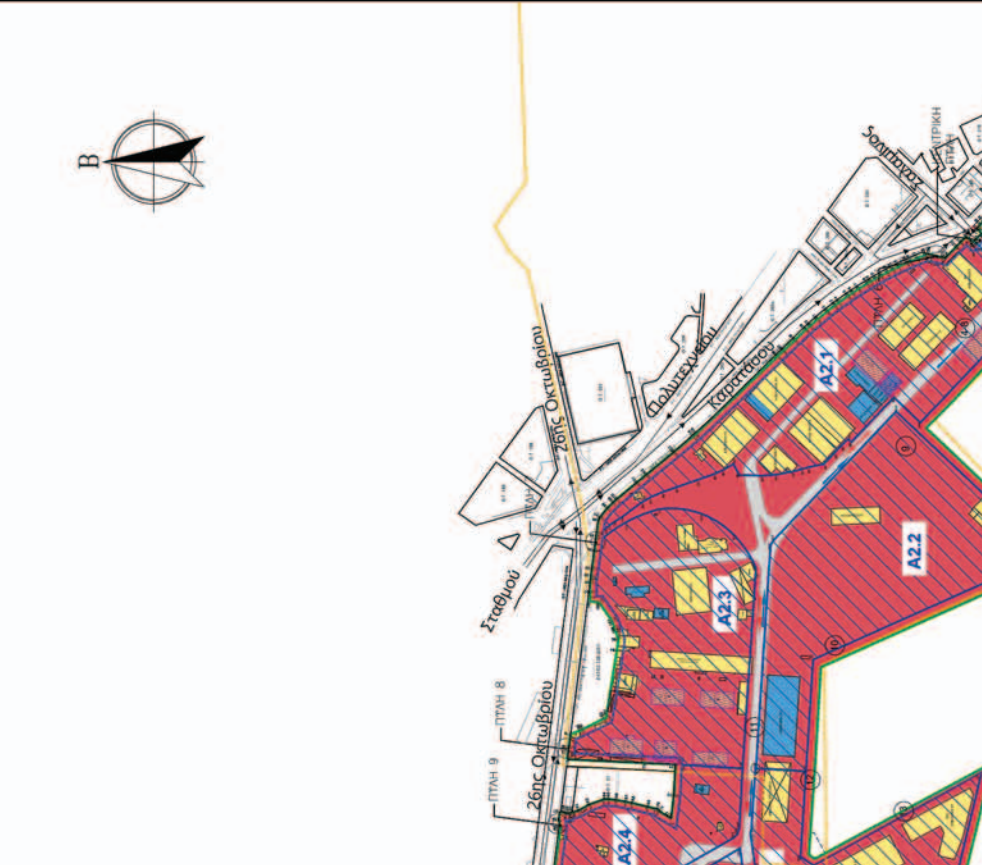
Κύριες Χρήσεις: ...

Συμπληρωματικές Χρήσεις: ...

Όσοι Δόμησις: ...

Table with 2 columns: ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ, ΜΕΤΡΗΣΗ. Rows include ΠΕΡΙΜΕΤΡΟΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΣΤ.Ε.Κ., ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΒΛΗΤΑ, ΜΕΤΡΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ, ΜΕΤΡΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ, ΜΕΤΡΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.

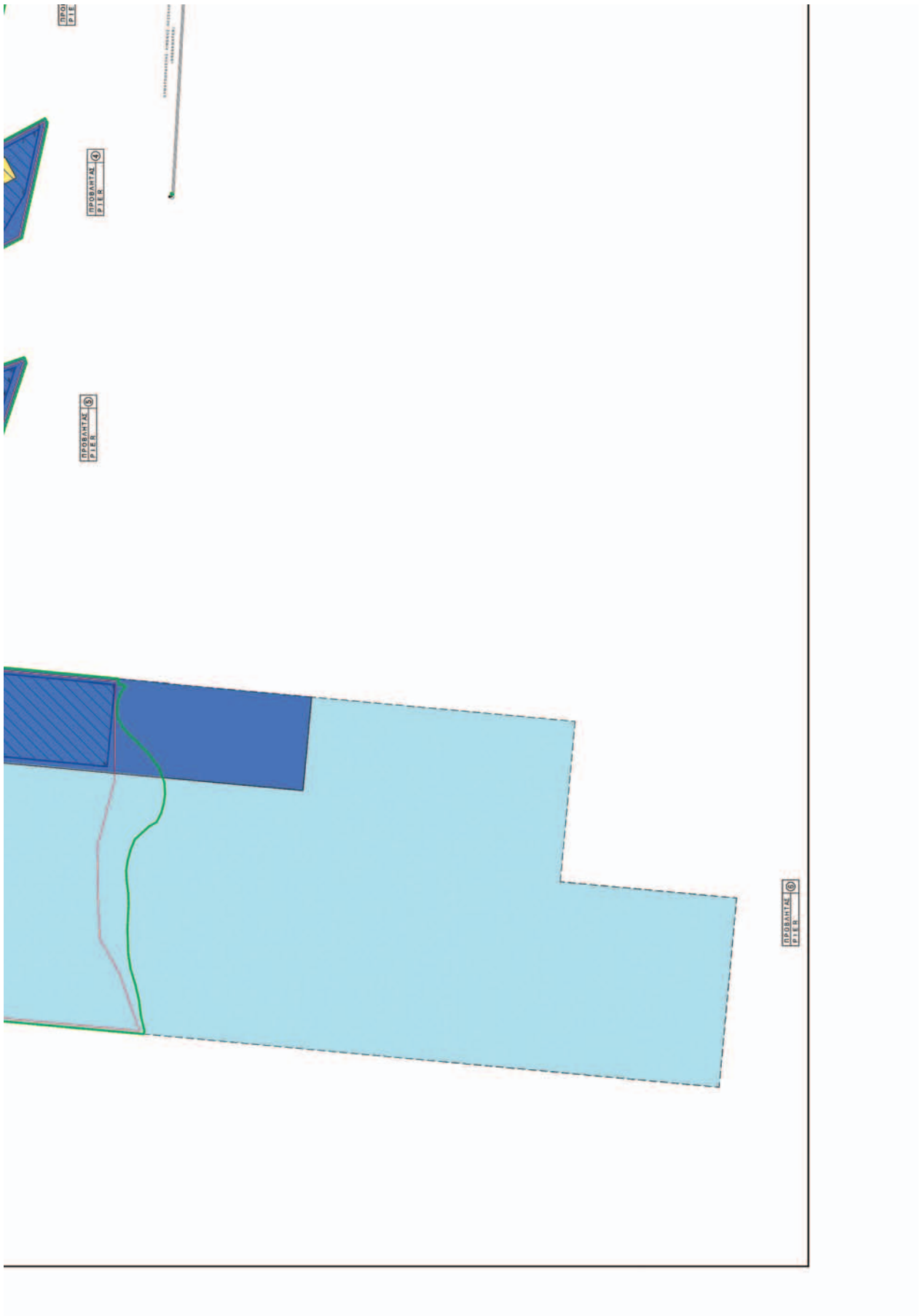
Table with 2 columns: ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ, ΜΕΤΡΗΣΗ. Rows include ΠΕΡΙΜΕΤΡΟΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΣΤ.Ε.Κ., ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΒΛΗΤΑ, ΜΕΤΡΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ, ΜΕΤΡΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ, ΜΕΤΡΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.



Επίσης, η Ζώνη Α θα αναπροσαρτάται στο υφιστάμενο σχέδιο με 20 (Πέντε) νέους (βασισμένου Σχεδίου) του οποίου ορισμός είναι ο δήμος Θεσσαλονίκης και ο δήμος Χαλκιδίων. Επίσης, επίσης, η Ζώνη Α θα διαμορφωθεί με βάση την προτεινόμενη μελέτη, σύμφωνα με τον Κανονισμό Γ' του 2/28/90/90. Οι κτήσεις ή εγκαταστάσεις, και οι κτήσεις που προκύπτουν λόγω του υφιστάμενου σχεδίου, της Ζώνης Α, θα διαμορφωθούν με την επιφύλαξη της προτεινόμενης μελέτης που υποβάλλεται με την παρούσα απόφαση.













EVANGELOS KYRIAZOPOULOS  
03/02/2025 18:56

Table with 2 columns: Section (Α, Β, Γ) and Description (Επιμόρφωση παρατηρητών Προστασίας Σηράδων και Υπεράσπισης του Σηράδου της Επικρατείας - Τμήμα Ε', Προσαρμογή στην συγκεκριμένη τραπεζοποίηση του ρυθμιστικού σχεδίου Ομαδοποίησης, Ενομοιότυπη παρατηρήσεων ΕΣΑΑ)

ΡΟΚΑΝ ΚΑΙ ΣΤΗΡΕΓΜΑΤΕΣ Α.Ε. ROCAN ASSOCIATES S.A. ΣΤΗΘΙΟΤΑΙ ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΕΠΙΒΛΕΨΗ DESIGN AND SUPERVISION CONSULTANTS 3 ΟΛΟΚΛΗΜΜΑΤΑ ΜΕΤΡ. Β - 11529 ΑΘΗΝΑ 3 ΟΛΟΚΛΗΜΜΑΤΑ ΜΕΤΡ. ΒΙ - 11038 ΑΘΗΝΑ - ΟΔΕΣΣΟΣ 11, 1107-1107-11038Α, 11038Β ΚΑΙ 1107-1107-11038Β Ε-mail: rokan@rokan.gr, Site: www.rokan.gr.gr

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ - CLIENT : OFFANONIKOS AMENOS ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε. THESSALONIKI PORT AUTHORITY S.A. ΕΡΓΟ - PROJECT : ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (MASTER PLAN) ΑΜΕΝΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΗΜΕΡΑ/ΜΗΝ/ΠΡΟΤΥΠΗ ΗΜΕΡΑ - DATE : 01/2025 06/2024 05/2025

Main table with columns: No, Name, Address, Phone, Email, Website, etc. Includes sections for 'Ποιοτικοί Έλεγχοι' and 'Ποσοτικοί Έλεγχοι'.

Table with columns: No, Name, Address, Phone, Email, Website, etc. Continuation of the main table.

Table with columns: No, Name, Address, Phone, Email, Website, etc. Continuation of the main table.

**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε  
σμίλευση κατά ποσοστό **33%**



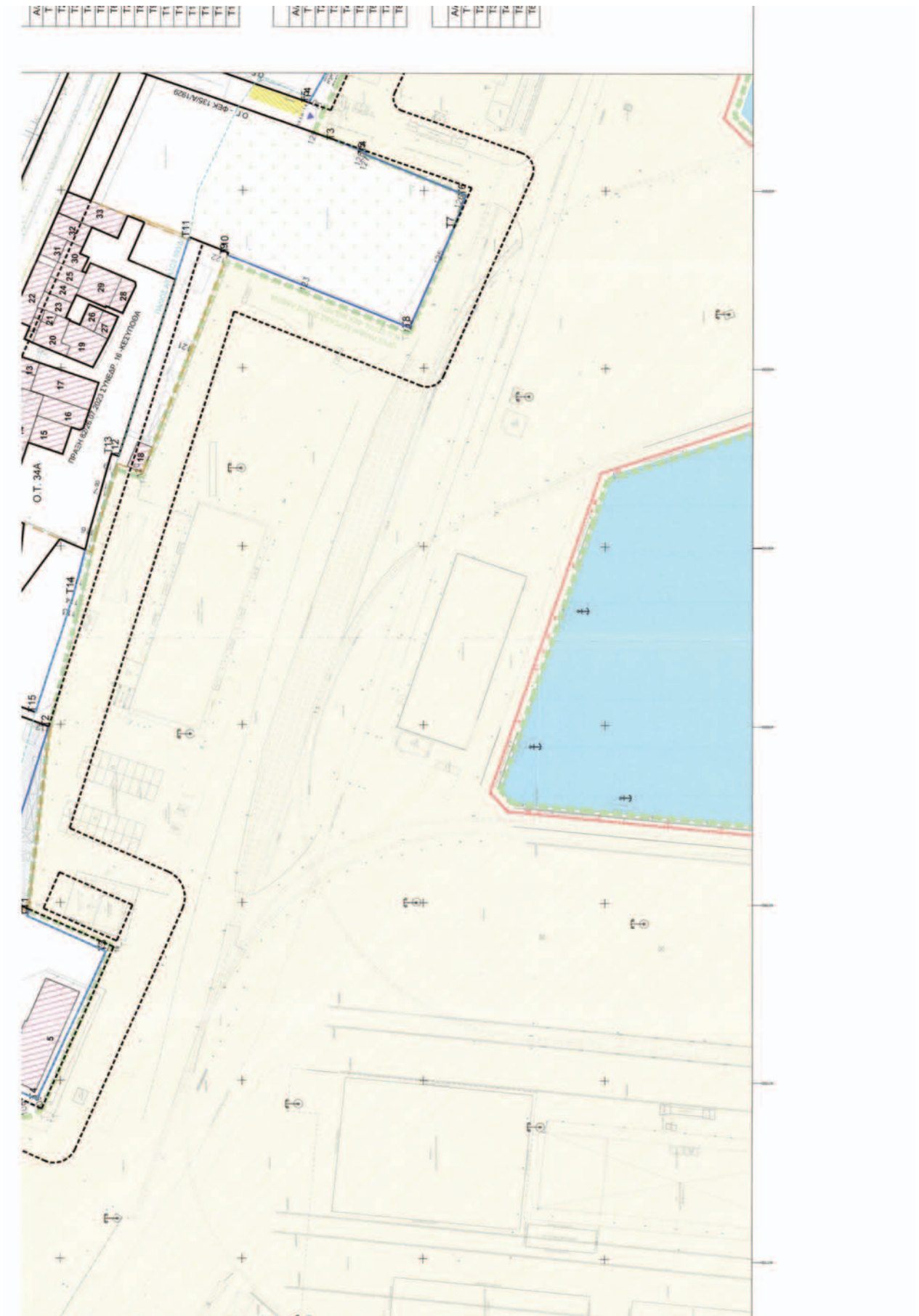








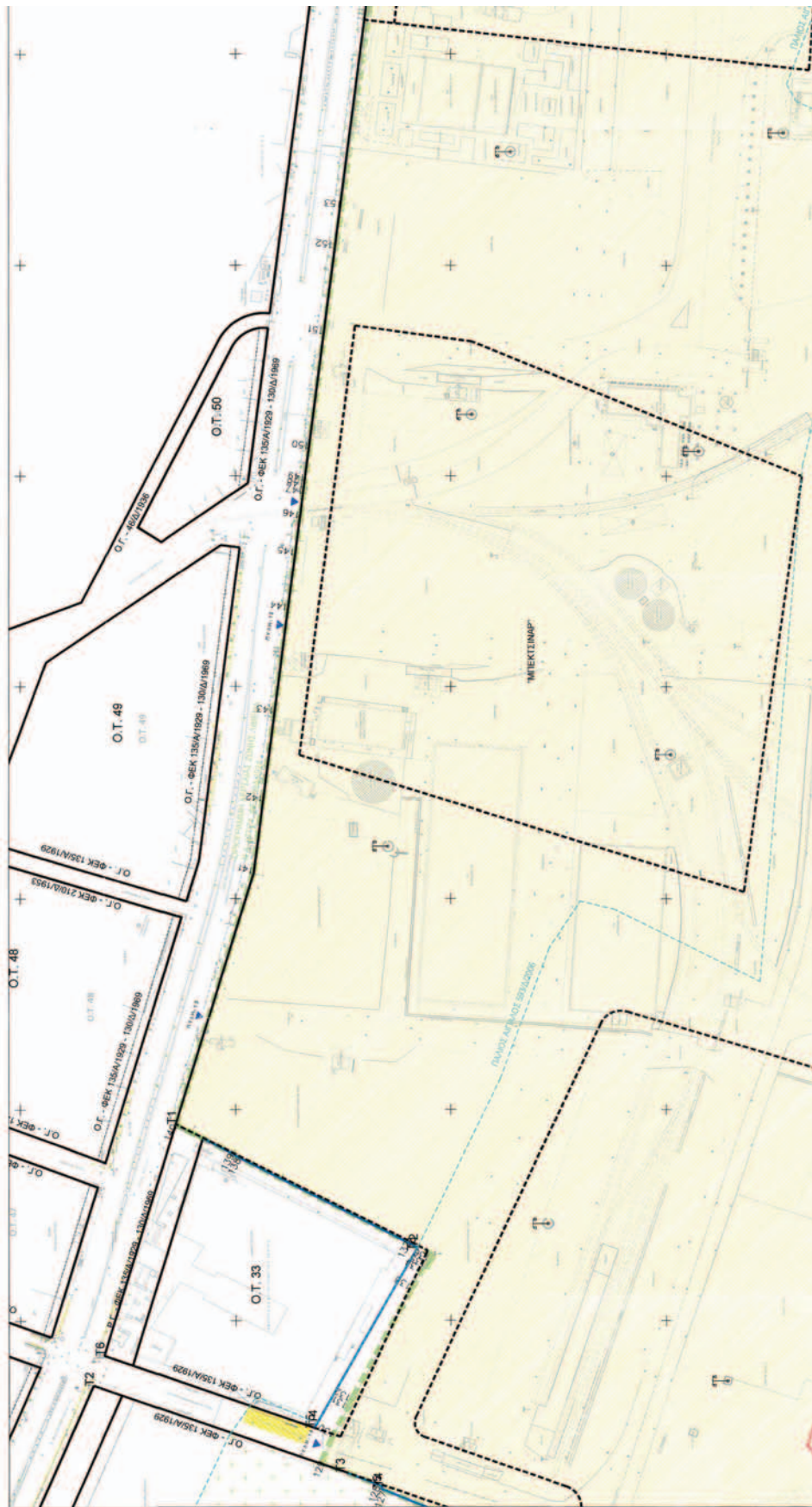








**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε **33%**  
σμίκρυνση κατά ποσοστό.







ΚΟΡΨΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΤΕΤΡΑΩΩΝ

Table with columns A/A, X, Y and rows T1 through T20. Values range from 409122.782 to 449025.597.

O.T. 33

Table with columns A/A, X, Y and rows T1 through T6. Values range from 408493.058 to 449025.597.

O.T. 34

Table with columns A/A, X, Y and rows T1 through T4. Values range from 408036.874 to 449025.597.

ΛΙΣΤΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΖΟΜΕΝΩΝ ΔΙΑΤΗΡΤΕΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΑΤΣΗΣ

Table listing building characteristics with columns A/A, ΔΝΟΜΑ, ΔΙΕΥΣΗ, ΔΙΑΤΗΡΤΕΩΣ, ΔΙΑΤΗΡΤΕΩΣ, ΔΙΑΤΗΡΤΕΩΣ, ΔΙΑΤΗΡΤΕΩΣ, ΔΙΑΤΗΡΤΕΩΣ.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΜΕΝΩΝ

Table with 4 columns: ΠΡΩΤΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ, ΔΕΥΤΕΡΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ, ΤΡΙΤΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ, ΤΕΤΑΡΤΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ.

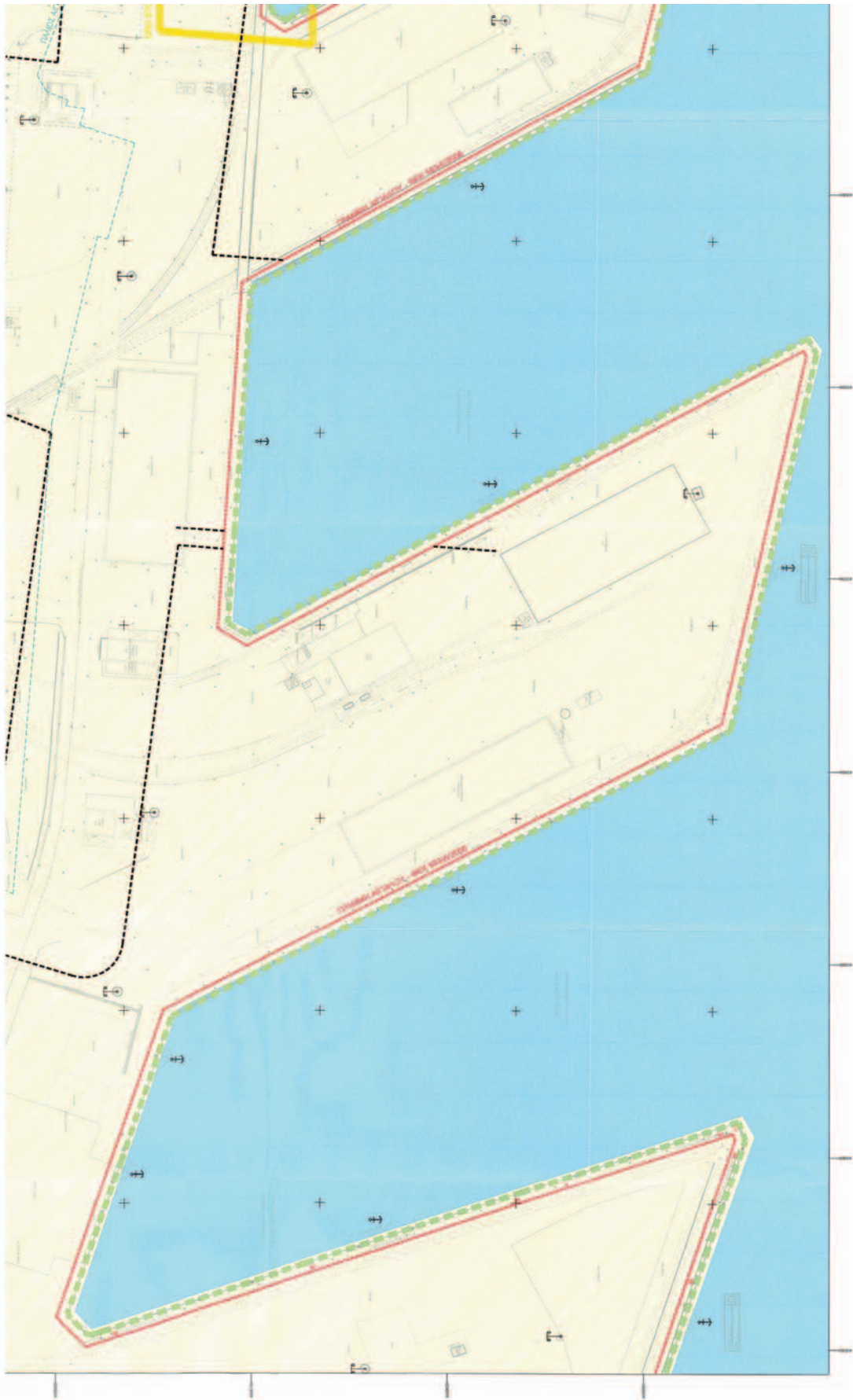
ΥΠΟΜΗΝΗΜΑ with logos of various organizations and handwritten notes in blue ink.

ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

- 1. Διαβίβασμα... 2. Μόνωση... 3. Μόνωση... 4. Μόνωση...

Καθορίζονται οι μετρήσιμες γήρες στην περιοχή Ζώνη Αιολίου Θη (Α/Τ) (ΜΟΡΕ): 1. Περιοχή 1... 2. Περιοχή 2... 3. Περιοχή 3...



















ΠΡΩΤΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΕΥΧΕΡΩΝ

Table with 4 columns: A/A, X, Y, O.T.32. Contains 18 rows of data for various construction permits.

Table with 4 columns: A/A, X, Y, O.T.33. Contains 8 rows of data for various construction permits.

Table with 4 columns: A/A, X, Y, O.T.34. Contains 5 rows of data for various construction permits.

ΤΙΜΚΑΙ ΣΥΝΤΕΛΕΜΑΤΩΝ

Table listing fees for various services. Columns include A/A, ΟΝΟΜΑ, ΟΣΕ, and detailed descriptions of services.

Table listing fees for various services, similar to the previous table but with different fee values.

ΥΠΟΜΗΝΙΑ

Υπομνήματα (notes) for various types of licenses and permits, including terms and conditions.

ΘΕΜΙΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Καθορίζονται οι όροι δόμησης, οι κανόνες δόμησης, οι προϋποθέσεις δόμησης, οι προϋποθέσεις συντήρησης κ.λπ.

- Γραμματοδείκτης : 3.2
• Ενιαίος συντελεστής δόμησης : 1.5
• Μέγιστος όφελος : 15 μέτρα
• Μέγιστος ύψος κτιρίου : 60 μέτρα

Καθορίζονται οι προϋποθέσεις δόμησης για την κατασκευή νέων κτιρίων στην Αλιβερά.

- 1. Οικόπεδοι: αναδιατάσσονται γη — οικόπεδοι.
2. Χρόνος: η διαδικασία της δόμησης ολοκληρώνεται εντός 2 (δύο) ετών.
3. Χρόνος: η διαδικασία της δόμησης ολοκληρώνεται εντός 2 (δύο) ετών.
4. Το κόστος κατασκευής των κτιρίων θα υπολογιστεί με τη βάση των ενδεικτικών τιμών που αναφέρονται στο παρακάτω πίνακα.
5. Πολυκατοικίες και τα λοιπά κτίρια που θα κατασκευαστούν θα πρέπει να έχουν όλα τα απαιτούμενα κτίρια (κτίρια για πώληση, κτίρια για ενοίκιο, κτίρια για μίσθωση) να κατασκευαστούν εντός του ίδιου χρόνου δόμησης.
6. Η κατασκευή των κτιρίων θα πραγματοποιηθεί εντός του χρόνου δόμησης.
7. Η κατασκευή των κτιρίων θα πραγματοποιηθεί εντός του χρόνου δόμησης.
8. Η κατασκευή των κτιρίων θα πραγματοποιηθεί εντός του χρόνου δόμησης.
9. Η κατασκευή των κτιρίων θα πραγματοποιηθεί εντός του χρόνου δόμησης.
10. Η κατασκευή των κτιρίων θα πραγματοποιηθεί εντός του χρόνου δόμησης.
11. Η κατασκευή των κτιρίων θα πραγματοποιηθεί εντός του χρόνου δόμησης.









