



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

**ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΝΤΙΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗ
ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΩΝ**

Θεσσαλονίκη 30/05/2025
Αριθμ. Πρωτ.: απ. 413

**ΠΡΟΣ: ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΤΕΧΝ. ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**

Ταχ. Δ/ση: Στρωμνίσης 53
Τ.Κ.: 542 48
Τηλέφωνο: 2313 331 188 - 191
e-mail: p.mpillias@pkm.gov.gr

ΚΟΙΝ : κ. Αθηνά – Αθανασιάδου Αηδονά
Περιφερειάρχη Π.Κ.Μ.

**Θέμα: Αποκλεισμός του Δήμου Καλαμαριάς από τους Σχεδιασμούς Ανάπτυξης του
Παραλιακού Μετώπου**

Σχετ.: Το υπ αριθμ 29778 / 30-05-2025 έγγραφό σας

Σε απάντηση της Ερώτησης του Βουλευτή κ. Μ. Χουρδάκη με θέμα «**Αποκλεισμός του Δήμου Καλαμαριάς από τους Σχεδιασμούς Ανάπτυξης του Παραλιακού Μετώπου**» σας γνωρίζουμε τα εξής :

Η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας έχει εκπονήσει την μελέτη του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για το Παραλιακό Μέτωπο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ), η οποία βρίσκεται στη διαδικασία έγκρισης. Ειδικότερα, μετά την ολοκλήρωση της 1^{ης} διαδικασίας δημόσιας διαβούλευσης της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) και την ενσωμάτωση των αποτελεσμάτων αυτής προέκυψε η ανάγκη σημειακών τροποποιήσεων της μελέτης.

Στόχος του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι να ρυθμιστεί χωρικά, σε κυμαινόμενο κατά περίπτωση βάθος, η παράκτια ζώνη του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, ώστε να λειτουργήσει ως υποδοχέας σχεδίων και έργων υπερτοπικής κλίμακας και προγραμμάτων αστικής ανάπτυξης και περιβαλλοντικής προστασίας, στα πλαίσια μιας ενιαίας θεώρησης ρύθμισης, και συντεταγμένης υλοποίησης για την εξυπηρέτηση του παραπάνω σκοπού.

Η ενιαία αυτή θεώρηση και ρύθμιση θα επιτρέψει την εξυπηρέτηση των επιμέρους στοχεύσεων για:

- τη δημιουργία συνεχόμενης παράκτιας ζώνης αναψυχής και άξονα περιπάτου,
- την απρόσκοπτη μετακίνηση με ποδήλατο εντός της ζώνης αυτής,
- την εξυπηρέτησή της από την θαλάσσια συγκοινωνία και τις μελλοντικές προς αεροδρόμιο επεκτάσεις του μετρό,
- το συνταίριασμα με τους υφιστάμενους χώρους πολιτισμού, αθλητισμού, υπαίθριας αναψυχής, με ανάδειξη και ενσωμάτωση όλων των νέων ανάλογων χρήσεων και παρεμβάσεων,
- την κατάργηση της ασυνέχειας και την ενοποίηση των ιστορικών τόπων με τα νέα τοπόσημα αναφοράς μνήμης της πόλης,

έτσι ώστε να αποτελέσουν περιεχόμενο της νέας ταυτότητας της μητροπολιτικής περιοχής της Θεσσαλονίκης.

Οι βασικές αρχές του χωρικού προτύπου, οι οποίες αναφέρονται στην υπ.αριθμ 108/2018 Απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου Κεντρικής Μακεδονίας, μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ωρίμανσης και διαβούλευσης με τους εμπλεκόμενους φορείς είναι οι εξής:

- Η εξυγίανση και ανάπλαση της περιοχής του Δενδροποτάμου και των βυρσοδεψείων για την λειτουργική σύνδεσή της, τόσο από την μία πλευρά με τις προτεινόμενες υπερτοπικές δραστηριότητες στην οδό 26ης Οκτωβρίου, όσο και από την άλλη πλευρά προς Καλοχώρι, με φιλοπεριβαλλοντικές αναστρέψιμες παρεμβάσεις.
- Η δημιουργία των προϋποθέσεων περιπατητικού άξονα, από το νέο Μουσείο Ολοκαυτώματος έως την Πλατεία Ελευθερίας, διαμέσου των εγκαταστάσεων του παλαιού Εμπορευματικού Σταθμού, δημιουργώντας την πορεία μνήμης, σε ανάδειξη της Νεότερης Ιστορίας της Θεσσαλονίκης.
- Η αναβάθμιση του άξονα περιπάτου και ποδηλάτου από τον Λευκό Πύργο έως τον ΟΛΘ με αντίστοιχη διερεύνηση της επαναχάραξης του άξονα ποδηλάτου από τον ΟΜΜΘ έως τον Λευκό Πύργο.
- Η πολεοδομική ρύθμιση στο νότιο άκρο του Δήμου Θεσσαλονίκης, με ενιαία πολεοδομική αντιμετώπιση της περιοχής του ΟΜΜΘ – Ποσειδωνίου – Αλλατίνη και της εκτός σχεδίου παράκτιας περιοχής στο όριο με τον Δήμο Καλαμαριάς.
- Η ενεργοποίηση όλων των προβλεπόμενων και θεσμοθετημένων ρυθμίσεων στο παράκτιο μέτωπο του Δήμου Καλαμαριάς, δίνοντας τους ουσιαστικό χωροταξικό και πολεοδομικό περιεχόμενο.
- Η ολοκλήρωση των παρεμβάσεων έως το αγρόκτημα του ΑΠΘ, με τις ανάλογες ενεργοποιήσεις που προβλέπονται θεσμικά, για το παράκτιο τμήμα του Δήμου Πυλαίας-

Χορτιάτη, ενισχύοντας τον Μητροπολιτικό χαρακτήρα τους, με την άμεση σύνδεσή τους με την ιδιαίτερα ανεπτυγμένη υπερτοπική περιοχή με χρήσεις του τριτογενή, σε συνδυασμό με την γραμμή επέκτασης του μετρό προς το αεροδρόμιο.

- Η διερεύνηση χωροθέτησης Ναυπηγοεπισκευαστικής ζώνης Κεντρικής Μακεδονίας ανάλογης δυναμικότητας με τις αντίστοιχες εγκαταστάσεις που λειτουργούν εκτός θεσμικού και αδειοδοτικού πλαισίου στο παραλιακό μέτωπο του Δήμου Πυλαίας – Χορτιάτη.
- Η επανάκτηση του ρόλου και των στοιχείων ανάπτυξης της παράκτιας περιοχής του Δήμου Θερμαϊκού, ως κύριας ζώνης θαλάσσιας αναψυχής του ΠΣΘ, με την επικαιροποίηση των δεδομένων και προβολή των αναμνήσεων των δεκαετιών του '60 και '70.

Συγκεκριμένα για τον Δήμο Καλαμαριάς θα θέλαμε να αναφέρουμε ότι από την αρχή είχαν συμπεριληφθεί και συνεχίζουν να συμπεριλαμβάνονται στην περιοχή μελέτης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου οι κάτωθι περιοχές:

1. Περιοχή Ειδικής Προστασίας (ΠΕ.Π.) 3:

Είναι η περιοχή που περιλαμβάνει:

- την έκταση του πρώην θερινού ανακτόρου – κυβερνείου
- τις εκτάσεις δυτικά της οδού Πλαστήρας στα κατάντη προς την πλευρά της θάλασσας
- την έκταση της ΕΤΑΔ (πλαζ Αρετσούς) που έχει παραχωρηθεί κατά χρήση στο Δήμο Καλαμαριάς συνολικής έκτασης 60 στρ ., για την οποία προτείνονται χρήσεις για την ανάπτυξη δραστηριοτήτων τουρισμού – αναψυχής, πολιτισμού ναυταθλητισμού (για την εξυπηρέτηση συλλόγων και φορέων ναυταθλητισμού, υπαίθριου κινηματογράφου, διοίκησης, πολιτισμού– αναψυχής, εμπορικών – υποστηρικτικών χρήσεων, υπαίθριων αθλητικών δρωμένων και εκδηλώσεων), ενώ καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη δημιουργία κολυμβητικής περιοχής στην πλαζ Αρετσούς.

Ειδικότερα προτείνονται:

Για την έκταση του πρώην θερινού ανακτόρου – Κυβερνείου

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων του Άρθρου 14δ του Π.Δ. 59/2018, με προσθήκη ειδικής χρήσης κατ'εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α) με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (7) Διοίκηση

- (12) Εστίαση
- (13) Αναψυκτήρια
- (14) Αναψυχή
- (48.1) Κατασκευές για:
 - α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,
 - β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,
- 51. Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών
- κατ'εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα
- **Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:**
 - Δεν επιτρέπεται επιπλέον δόμηση πέραν της υφιστάμενης
 - Επιτρέπεται ο σχεδιασμός των υπαίθριων χώρων με δεδομένα και χαρακτηριστικά που συνάδουν με την επανάχρηση και την ιστορικότητα του κτιρίου
 - Προτείνεται η επαναχάραξη της γραμμής αιγιαλού και παραλίας

Για τις εκτάσεις δυτικά της οδού Πλαστήρας στα κατάντη προς την πλευρά της θάλασσας

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

- **Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία**
- Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων του Άρθρου 14δ του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:
 - (4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) συναφών ειδών και αντικειμένων των ναυταθλητικών εγκαταστάσεων
 - (12) Εστίαση
 - (13) Αναψυκτήρια
 - (14) Αναψυχή
 - (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας
 - (26.12.3) Πεζόδρομοι
 - (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι
 - (26.12.6) Μονοπάτια (πεζών)
 - (48.1) Κατασκευές για:

- α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,
- β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,
- (48.2) Εγκαταστάσεις:
- α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).
- ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.
- (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)
- (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών
- **Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:**
- Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε επιτρεπόμενη χρήση όπως εκάστοτε ισχύει.
- Στην παραπάνω επιτρεπόμενη δόμηση δεν προσμετρούνται οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις του Ναυτικού Ομίλου Καλαμαριάς, όπως αυτές έχουν τακτοποιηθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία περί αυθαιρέτων κατασκευών.
- Κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση για κάθε χρήση, όπως ισχύει.
- Δεν ισχύουν οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Προτείνεται η επαναχάραξη της γραμμής αιγιαλού και παραλίας.
-
- **Για την έκταση της ΕΤΑΔ που έχει παραχωρηθεί κατά χρήση στο Δήμο Καλαμαριάς συνολικής έκτασης 60 στρ.**
- **Επιτρεπόμενες Χρήσεις:**
- **Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία**
- Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων του Άρθρου 14δ του Π.Δ. 59/2018, με προσθήκη ειδικής χρήσης κατ'εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α) με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες: (4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1)
- (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο γραφεία διοίκησης

- (12) Εστίαση
- (13) Αναψυκτήρια
- (14) Αναψυχή
- (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας
- (26.12.3) Πεζόδρομοι
- (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι
- (26.12.6) Μονοπάτια (πεζών)
- (48.1) Κατασκευές για:
 - α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,
 - β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,
- (48.2) Εγκαταστάσεις:
 - α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).
 - ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.
- (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)
- (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών
- κατ'εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα
- **Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:**
 - Στο σύνολο της έκτασης επιτρέπεται επιπλέον νέα δόμηση έως 250 τ.μ. πλέον της υφιστάμενης υλοποιημένης, με την επιφύλαξη του ανώτατου ορίου δόμησης όπως ορίζεται από τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση.
 - Απαγορεύεται η κατάτμηση.
 - Επιτρέπεται η δημιουργία τεχνητής κολυμβητικής ακτής μετά από κατασκευή έργων μερικού εμπλησμού έως 30 μ. από την παράκτια ζώνη και σε όλο το μήκος της έκτασης μετά από έγκριση ακτομηχανικής μελέτης και θετικής γνωμοδότησης της Εφορείας Ενάλιων Αρχαιοτήτων.
 - Εντός αυτής επιτρέπεται η διαμόρφωση τεχνητών κολυμβητικών δεξαμενών και αμμώδεις επιφάνειες που θα τις περιβάλλουν.
 - Προτείνεται η επαναχάραξη της γραμμής αιγιαλού και παραλίας.

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕ.Π.) 4:

- Είναι η περιοχή δυτικά της οδού Πλαστήρας και των οδών Γαγύλη και Θέτιδος στα κατάντη προς την πλευρά της θάλασσας από την οδό Λεβαντή έως την οδό Βρυούλων και

από την οδό Μικράς Ασίας έως την οδό Ησιόδου η οποία ορίζεται ως **Περιοχή Ειδικής Προστασίας** για την οποία ρυθμίζονται οι χρήσεις γης καθώς και οι όροι και περιορισμοί δόμησης για την ανάπτυξη ήπιων δραστηριοτήτων αναψυχής.

- Ειδικότερα προβλέπονται:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων του Άρθρου 14δ του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:

(12) Εστίαση

(13) Αναψυκτήρια

(14) Αναψυχή

(26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας

(26.12.3) Πεζόδρομοι

(26.12.4) Ποδηλατόδρομοι

(26.12.6) Μονοπάτια (πεζών)

(48.1) Κατασκευές για:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,

β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

(48.2) Εγκαταστάσεις:

α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)

(51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

Στο σύνολο της περιοχής:

- Δεν επιτρέπεται επιπλέον δόμηση πέραν της υφιστάμενης.
- Απαγορεύεται η κατάτμηση των γεωτεμαχίων.

- Προτείνεται η επαναχάραξη της γραμμής αιγιαλού και παραλίας

Ιδιαίτερες Χρήσεις Γης (Ι.Χ.Γ) 2:

Αφορά την περιοχή του προτεινόμενου από το εγκεκριμένο ΓΠΣ Καλαμαριάς Αλιευτικού Καταφύγιου Νέας Κρήνης που θα εξυπηρετεί τα επαγγελματικά αλιευτικά σκάφη της περιοχής, για το οποίο έχει εκπονηθεί και επικαιροποιηθεί η σχετική τεχνική μελέτη (2018). Επιπλέον έχει υπογραφεί προγραμματική σύμβαση μεταξύ του Δήμου Καλαμαριάς και της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (αριθ.αποφ. 157/2018 της Μητροπολιτικής Επιτροπής), με σκοπό την άσκηση της αρμοδιότητας υλοποίησης του έργου από την Περιφέρεια (Φορέας Υλοποίησης), η οποία θα λειτουργήσει ως δικαιούχος του έργου έναντι της ΕΥΔ Ε.Π. «Αλιείας και Θάλασσας» για την χρηματοδότηση του έργου.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Ειδική Χωρική τους Λειτουργία

- (26.11) Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες των ειδικών κατηγοριών χρήσεων της παρ.ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018.

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 4,50 μ.
- Ελάχιστη απόσταση κτιρίων από τη γραμμή αιγιαλού: 5 μ.

Επιτρέπονται τα περιγραφόμενα στην σχετική τεχνική μελέτη λιμενικά έργα:

- προσήνεμος μόλος (κυματοθραύστης) μήκους 305,40 μ.
- δύο υπήνεμοι μόλοι, εγκάρσια προς την ακτή, μοναδιαίου μήκους 155 μ.
- εσωτερικός υπήνεμος μόλος, σχήματος "Τ", με μήκος κορμού 70 μ. και μήκος πέλματος 94 μ.
- δύο εσωτερικά κρηπιδώματα εγκιβωτισμού της δημιουργούμενης χερσαίας ζώνης, μοναδιαίου μήκους 76 μ.)

Επιτρεπόμενες χρήσεις κτιρίων και δόμησης στη χερσαία ζώνη:

- Μικρό γραφείο (λιμενικό φυλάκιο) συνολικού εμβαδού 20 τ.μ.
- Χώροι υγιεινής και αποθηκευτικοί χώροι συνολικού εμβαδού 50 τ.μ.
- Χώρος στάθμευσης
- Κυλικείο εμβαδού συνολικού 15 τ.μ.
- Υπαίθρια στεγασμένα ιχθυόσκαλα τοπικής κλίμακας συνολικού εμβαδού 150 τ.μ.

- Μικρό μουσείο αλιευτικών εργαλείων συνολικού εμβαδού 100 τ.μ.
- Εστιατόρια-αναψυκτήρια συνολικού εμβαδού 200 τ.μ
- δίκτυα-υποδομές: ηλεκτροφωτισμού, πυρόσβεσης, ύδρευσης-αποχέτευσης, δεξαμενή συλλογής ελαιωδών καταλοίπων-σεντινόνερων, πυργίσκοι παροχής νερού-ρεύματος.
- Χώρος προσωρινής παραμονής σκαφών
- Για την εξυπηρέτηση της στάσης θαλάσσιας συγκοινωνίας (σε πιθανή επέκτασή της) επιτρέπεται:
- Διαμόρφωση νησίδας επιφανείας 700 τ.μ., για την παραβολή των σκαφών και την επιβίβαση-αποβίβαση των επιβατών καθώς και ένα γεφύρωμα πρόσβασης για τη σύνδεση της νησίδας με το παραλιακό μέτωπο.
- Η κατασκευή ισόγειου κτίσματος μεγίστου εμβαδού 150 τ.μ. για την εξυπηρέτηση των επιβατών.
- Προτείνεται η επαναχάραξη της γραμμής αιγιαλού και παραλίας.

Οικιστική Περιοχή (ΟΙΚ.ΠΕ.) 4

Αφορά την περιοχή στην οποία περιλαμβάνονται το εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου τμήμα του πρώην Νοσοκομείου «Παναγία» για το οποίο προτείνονται οι χρήσεις Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης, καθώς και οι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου χώροι πρασίνου και κοινωφελών εγκαταστάσεων (αθλητισμού) - Νότιο τμήμα Αθλητικού Κέντρου Μίκρας.

Το σύνολο της περιοχής θα διαμορφωθεί ως μία νέα ενιαία Πολεοδομική Ενότητα που θα περιλαμβάνει τα δύο παραπάνω τμήματα.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Στο **Οικοδομικό Τετράγωνο Ο.Τ 1074** – Τομέας Ι –:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες: (2) Κοινωνική πρόνοια
- (8) Περίθαλψη
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
- (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- (12) Εστίαση
- (13) Αναψυκτήρια
- (14) Αναψυχή
- (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

Στα **Οικοδομικά Τετράγωνα Ο.Τ 5, Ο.Τ.6 και Ο.Τ.7 - Νότιο τμήμα Αθλητικού Κέντρου Μίκρας** – Τομέας II –:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

Κοινοφελείς Λειτουργίες του Άρθρου 6 του Π.Δ. 59/2018 με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:

Ελεύθεροι Χώροι Αστικό Πράσινο

(4) Αθλητικές Εγκαταστάσεις

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

Στο **Οικοδομικό Τετράγωνο Ο.Τ 1074** – Τομέας I –:

Συντελεστής Δόμησης - Δόμηση

- Ορίζεται μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ή υλοποιημένη ή θεσμοθετημένη από το ισχύον διάταγμα ρυμοτομίας.

Ύψος Κτιρίων

- Μέγιστο ύψος κτιρίων το υφιστάμενο υλοποιημένο.

Στα **Οικοδομικά Τετράγωνα Ο.Τ 5, Ο.Τ.6 και Ο.Τ.7 - Νότιο τμήμα Αθλητικού Κέντρου Μίκρας** – Τομέας II –:

- Ισχύουν τα οριζόμενα στο Διάταγμα του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου «*Αθλητικών Εγκαταστάσεων Μίκρας*» που θεσμοθετήθηκε στο πλαίσιο των έργων Ολυμπιακής Προετοιμασίας της Ολυμπιάδας 2004 (Ν.3207/2003, ΦΕΚ 302Α΄) εκτός των χρήσεων γης που καθορίζονται ανωτέρω. Ειδικότερα:

Ο.Τ.5:

- Μέγιστη κάλυψη: 4%
- Μέγιστος Σ.Δ.: 0,04
- Ανώτατο ύψος: 3 μ. και 1,5 μ. επιπλέον για τη στέγη
- Υποχρεωτική απόσταση κτισμάτων από τη ρυμοτομική γραμμή: 10 μ.

Ο.Τ. 6:

- Μέγιστη κάλυψη: 6%
- Μέγιστος Σ.Δ.: 0,06
- Ανώτατο ύψος: 6 μ. και 1,5 μ. επιπλέον για τη στέγη
- Υποχρεωτική απόσταση κτισμάτων από τη ρυμοτομική γραμμή: 20 μ.

Ο.Τ. 7:

- Μέγιστη κάλυψη: 25%
- Μέγιστος Σ.Δ.: 0,25
- Ανώτατο ύψος: 3 μ. και 1,5 μ. επιπλέον για τη στέγη
- Υποχρεωτική απόσταση κτισμάτων από τη ρυμοτομική γραμμή: 2 μ.

Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

Δεν ισχύουν άλλοι όροι και περιορισμοί πλην των αναφερομένων στο Διάταγμα του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου «*Αθλητικών Εγκαταστάσεων Μίκρας*» που θεσμοθετήθηκε στο πλαίσιο των έργων Ολυμπιακής Προετοιμασίας της Ολυμπιάδας 2004 (Ν.3207/2003, ΦΕΚ 302 Α')

Η Πολεοδομική Ενότητα που ορίζεται με το παρόν ΕΠΣ αποτελεί υποενότητα των καθορισμένων Πολεοδομικών Ενοτήτων του θεσμοθετημένου ΓΠΣ Δήμου Καλαμαριάς και δεν μεταβάλλουν τα όρια αυτών, ούτε επιφέρουν αλλαγές στον πίνακα αναγκών κοινωνικής υποδομής αυτών και ορίζονται για την ανάγκη διατύπωσης με την παρούσα μελέτη πολεοδομικών ρυθμίσεων, με στόχο την ενιαία χωρική οργάνωση των περιοχών αυτών.

Καθορίζεται διαδρομή περιπάτου και ποδηλάτου, καθ' όλο το μήκος της περιοχής παρέμβασης, για την απρόσκοπτη μετακίνηση μεταξύ φυσικών, πολιτιστικών και οικιστικών χώρων η οποία θα πλαισιώνεται από κοινόχρηστους χώρους όπου αυτό είναι δυνατό. Η διαδρομή αυτή περιλαμβάνει παραθαλάσσιες διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου καθώς και αστικούς άξονες που θα εξασφαλίζουν την συνέχεια αυτής. Επισημαίνεται ότι η διαδρομή ποδηλάτου αφορά την κίνηση για αναψυχή και όχι την μετακίνηση.

Ως μία εκ των κύριων παραθαλάσσιων διαδρομών που προβλέπονται από την παρούσα μελέτη είναι η διαδρομή του **παραλιακού μετώπου της Καλαμαριάς** (Αρετσού και Νέα Κρήνη-Μίκρα) και ειδικότερα:

Αφορά τη διαδρομή επί της οδού Νικ. Πλαστήρα (περιοχή Αρετσού), στο τμήμα της από την οδό Μυστακίδου έως την οδό Λεβαντή καθώς και τη διαδρομή στην παραλιακή περιοχή της Μίκρας, από το όριο του αθλητικού κέντρου Μίκρας έως την Περιφερειακή Τάφρο (όριο με Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη), διερχόμενη όπισθεν της Σχολής Δικαστών.

Προτείνεται η δημιουργία πορείας πεζού και ποδηλάτου και διαμόρφωση σημείων στάσης και θέασης.

Αστικοί άξονες ανάπλασης και αισθητικής αναβάθμισης

Οι αστικοί άξονες - διαδρομές που περιλαμβάνονται στη διαδρομή αποσκοπούν στην χωρική συνοχή του παραλιακού μετώπου και στην απρόσκοπτη σύνδεση μεταξύ των προηγούμενων ενοτήτων. Οι άξονες αυτοί συμβάλουν λειτουργικά στην συνέχεια της περιπατητικής και ποδηλατικής διαδρομής.

Για την περιοχή του Δήμου Καλαμαριάς ως αστικός άξονας της κατηγορίας αυτής ορίζεται η διαδρομή επί της οδού Θεμ. Σοφούλη, από το διοικητικό όριο του Δήμου Καλαμαριάς έως τις εγκαταστάσεις της Ναυτικής Διοίκησης Βορείου Ελλάδος:

Προτείνεται η αισθητική αναβάθμιση της οδού με προσθήκη αστικού εξοπλισμού και διαμόρφωση σημείων στάσης και θέασης.

Το σύνολο των παραπάνω διαδρομών, παραθαλάσσιων και αστικών θα έχει κυμαινόμενο κατά περίπτωση πλάτος ανάλογα των διαστάσεων του διατιθέμενου ελεύθερου χώρου τους και σε κάθε περίπτωση μεγαλύτερο των 5 μ.

Συμπληρωματικά, απαιτούνται οι κατάλληλες υποστηρικτικές υποδομές όπως χώροι στάθμευσης ποδηλάτων, εξυπηρετήσεις για ποδηλάτες (π.χ. παροχή πόσιμου ύδατος κατά μήκος της διαδρομής), πεζούς και άτομα με ειδικές ανάγκες (π.χ. δημόσια WC) καθώς και ο κατάλληλος εξοπλισμός οδού και υποδομές σήμανσης/πληροφόρησης.

Όπως προκύπτει από τα παραπάνω, το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο περιλαμβάνει τις παράκτιες περιοχές του Δήμου Καλαμαριάς που χρήζουν περαιτέρω χωρικής ρύθμισης ώστε να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανάπτυξης και περιβαλλοντικής προστασίας στα πλαίσια της ενιαίας ανάπτυξης του παραλιακού μετώπου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης.

Στο σημείο αυτό θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι κατά την 1^η διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης της ΣΜΠΕ της παρούσας μελέτης το Δημοτικό Συμβούλιο Καλαμαριάς με την με αρ. 09/2022 Απόφαση του Δημοτικού του Συμβουλίου (ΑΔΑ:Ρ6ΜΙΩΕΡ-Χ3Ω) είχε διατυπώσει επισημάνσεις οι οποίες εξετάστηκαν και λήφθηκαν υπόψη για την διαμόρφωση της σημερινής τελικής πρότασης.

Αναφορικά με την ενσωμάτωση της περιοχής «Καραμπουρνάκι» από το όριο του Δήμου Θεσσαλονίκης μέχρι την Ναυτική Διοίκηση Βορείου Ελλάδος, θα θέλαμε, να αναφέρουμε ότι η περιοχή αυτή έχει ήδη ρυθμιστεί χωρικά από το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Καλαμαριάς από το 2015, από το οποίο προβλέπονταν η δημιουργία χώρων πρασίνου, εκπαίδευσης, αθλητισμού, τουρισμού-αναψυχής και γενικής κατοικίας. Σε εφαρμογή των κατευθύνσεων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου είχε εκπονηθεί Πολεοδομική μελέτη τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής με τον καθορισμό των παραπάνω χώρων και την ταυτόχρονη διαμόρφωση πεζοπορικής παραλιακής διαδρομής η οποία συνδέονταν με εσωτερικό δίκτυο πεζοδρόμων. Η εν λόγω μελέτη επιστράφηκε από το Τμήμα Χωρικού Σχεδιασμού της ΠΚΜ στον Δήμο, τον Ιούνιο του 2017, προκειμένου να συμπληρωθεί και να διορθωθεί. Έκτοτε ο Δήμος Καλαμαριάς δεν προέβη σε καμία ενέργεια για την επανυποβολή της.

Ως εκ τούτου, γίνεται αντιληπτό ότι η εν λόγω περιοχή δεν μπορούσε να συμπεριληφθεί στην μελέτη του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου καθώς υπήρχε ήδη μελέτη κατώτερου επιπέδου σχεδιασμού με ειδικότερες ρυθμίσεις για την παράκτια αυτή περιοχή. Η παρούσα μελέτη έλαβε υπόψη τις προτεινόμενες ρυθμίσεις από την ως άνω πολεοδομική μελέτη και πρότεινε την δημιουργία του προαναφερόμενου αστικού άξονα επί της οδού Θεμ. Σοφούλη, ο οποίος θα λειτουργήσει ως συνδετήριος συμπληρωματικός άξονας για την κίνηση πεζού- ποδηλάτη.

Αναφορικά με την δημιουργία μηχανισμού παρακολούθησης των έργων, η μελέτη του ΕΠΣ προβλέπει τη σύσταση ειδικού φορέα από την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, η οποία θα υλοποιηθεί μετά την έκδοση του εγκριτικού Προεδρικού Διατάγματος.

Είμαστε στη διάθεσή σας για οποιοσδήποτε περαιτέρω διευκρινήσεις.

Μ.Ε.Π.

**Ο ΑΝΤΙΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗΣ
ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΩΝ**

ΠΑΡΙΣΗΣ ΜΠΙΛΛΙΑΣ