



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΝΤΙΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗ
ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΩΝ

Θεσσαλονίκη 26/05/2025
Αριθμ. Πρωτ.: απ. 383

ΠΡΟΣ: ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΤΕΧΝ. ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Ταχ. Δ/ση: Στρωμνίτης 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: Παραλιακό Μέτωπο Θεσσαλονίκης

Σχετ.: Το με αρ. πρωτ. 28511/26/05/2025 έγγραφο του Υπουργείου Εσωτερικών μετά από Ερώτηση της Βουλευτή κ. Μάλαμα

Σε συνέχεια του ανωτέρω σχετικού, θα θέλαμε να σας ενημερώσουμε για 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. Οι τροποποιήσεις αυτές αφορούν τα εξής:

1) Την τροποποίηση της πολεοδομικής ρύθμισης της περιοχής του Παλιού Εμπορευματικού Σταθμού (ΟΙΚ.ΠΕ) 1, χωρίς αλλαγή των ορίων της, ως εξής:

«Οικιστική Περιοχή (ΟΙΚ.ΠΕ.) 1

Δομή - Όρια

Αφορά την περιοχή του παλιού εμπορευματικού σταθμού που προτείνεται η ένταξη της στο σχέδιο πόλης, και στην οποία περιλαμβάνονται και δύο εκτάσεις μεταξύ της οδού 26ης Οκτωβρίου και του ορίου του ΟΛΘ (έκταση πρώην στρατοπέδου Μυστακίδη και μικρή έκταση ιδιοκτησίας ΟΣΕ), οι οποίες η μεν πρώτη είναι εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή και η άλλη προτείνεται να ενταχθεί και αυτή στο σχέδιο πόλης.

Το σύνολο της περιοχής θα διαμορφωθεί ως μία νέα Πολεοδομική Ενότητα χωρισμένη σε τρεις ζώνες με διαφορετικές χρήσεις μεταξύ τους. Η πρώτη ζώνη προτείνεται να έχει τη χρήση ελεύθερου κοινόχρηστου χώρου σε συνέχεια της περιοχής του μουσείου ολοκαυτώματος για τη δημιουργία δυτικού μητροπολιτικού πάρκου. Στη ζώνη αυτή περιλαμβάνονται και τα διατηρητέα

κτίσματα του παλαιού σιδηροδρομικού σταθμού τα οποία προτείνεται να έχουν χρήσεις επιπλέον του πολιτισμού, αναψυκτήριου και εστίασης για την εξυπηρέτηση του Κοινόχρηστου Χώρου. Η δεύτερη ζώνη προτείνεται να έχει τη χρήση των αστικών λειτουργιών υποδομών κοινής ωφέλειας περιλαμβάνοντας την υφιστάμενη έως σήμερα χρήση σιδηροδρομικής λειτουργίας. Η τρίτη προτείνεται να έχει τη χρήση των κεντρικών λειτουργιών πόλης και περιλαμβάνει τμήματα ιδιοκτησίας της ΓΑΙΑΟΣΕ και το πρώην στρατοπέδο Μυστακίδη.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

Σύμφωνα με την Γενική Χωρική τους Λειτουργία

- Ελεύθεροι Χώροι Αστικό Πράσινο του Άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018
- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες:

Ελεύθεροι Χώροι Αστικό Πράσινο

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

(7) Διοίκηση

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών

(11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων

(12) Εστίαση

(13) Αναψυκτήρια

(15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις

(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων

(20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.

(26.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί.

(26.5) Εμπορευματικοί σιδηροδρομικοί σταθμοί.

(26.6) Ειδικές σιδηροδρομικές εγκαταστάσεις.

Στα διατηρητέα κτίσματα του παλαιού σιδηροδρομικού σταθμού επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις (6), (12) και (13)

- Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας του Άρθρου 12 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες τις ακόλουθες: Ελεύθεροι Χώροι Αστικό Πράσινο

(26.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί.

(26.5) Εμπορευματικοί σιδηροδρομικοί σταθμοί.

(26.6) Ειδικές σιδηροδρομικές εγκαταστάσεις.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ

Επιτρέπεται επίσης στις ανωτέρω περιοχές να καθορίζονται επιπλέον, οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους.

Ο τομέας I περιλαμβάνει την περιοχή με χρήση Ελευθέρου Χώρου Αστικού πράσινου

Ο Τομέας II περιλαμβάνει την περιοχή με χρήση Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας και Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης

Ο Τομέας III περιλαμβάνει την εντός σχεδίου περιοχή του πρώην Στρατοπέδου Μυστακίδη με χρήση Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης

Στον Τομέα I δεν επιτρέπεται νέα δόμηση

Στον Τομέα II 0,7

Στον Τομέα III ορίζεται Μέσος Συντελεστής Δόμησης 2,4

Περιορισμοί – Ρυθμίσεις Δόμησης:

Ορίζονται τρεις τομείς όρων δόμησης

Συντελεστής Δόμησης

Ύψος Κτιρίων

Στον Τομέα II: Μέγιστο ύψος κτιρίων 21 μ. μετά από θετική γνωμοδότηση του ΚΕΣΑ, σύμφωνα με την παρ.2α του άρθρου 15 του Ν.4067/2012 ως επιτρεπόμενο ύψος σε εφαρμογή Σ.Δ. 1,2 σε περιοχές κεντρικών λειτουργιών με την προϋπόθεση Μ.Σ.Δ. έως 0,7 σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν.4447/2016.

Στον Τομέα III: κατά ΝΟΚ

Λοιποί Όροι και Περιορισμοί

Προτείνεται η δημιουργία δικτύου δευτερευόντων κοινόχρηστων χώρων στα πλαίσια του άρθρου 10 παρ7β. του Ν.4067/2012, χωρίς το δικαίωμα επιπλέον προσαύξησης του Σ.Δ.

Στα τμήματα της περιοχής με χρήση Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας μετά την παύση της σιδηροδρομικής λειτουργίας, τίθενται σε κοινή χρήση στα πλαίσια του άρθρου 10 παρ7β. του Ν.4067/2012, χωρίς το δικαίωμα επιπλέον προσαύξησης του Σ.Δ.

- Για τον διαχωρισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων προτείνεται το θεσμικό εργαλείο του διαχωρισμού χρήσης
- Επιβάλλεται η ενιαία διαμόρφωση των αδόμητων χώρων του ακινήτου με τους κοινόχρηστους χώρους
- Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης δεν επιτρέπεται η κατάτμηση του ακινήτου
- Η πολεοδομική ρύθμιση της Π.Ε. θα γίνει με την εκπόνηση μελέτης επέκτασης και τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου από το φορέα υλοποίησης του ΕΠΣ η οποία θα πρέπει να εξασφαλίζει:
 - τη δημιουργία περιπατητικής διαδρομής ως «πορεία μνήμης» που θα συνδέει αυτή με την περιοχή της πλατείας Ελευθερίας
 - τη δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου με ενσωματωμένους υπαίθριους εκθεσιακούς χώρους ως μουσείο του εαυτού τους με εκθέματα που υπενθυμίζουν την σιδηροδρομική ιστορία την ανάδειξη της ιστορικότητας των διατηρητέων κτισμάτων

- Η Πολεοδομική Ενότητα που ορίζεται με το παρόν ΕΠΣ αποτελεί υποενότητα των καθορισμένων Πολεοδομικών Ενότητων του θεσμοθετημένου και του υπό αναθεώρηση ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης 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.

Κυκλοφοριακές Ρυθμίσεις

Δεν επιτρέπεται ο διαχωρισμός της περιοχής του πρώην εμπορευματικού σταθμού της πολεοδομικής ενότητας 1 με διαμπερές οδικό δίκτυο που ενώνει την βόρεια με τη νότια πλευρά αυτής.»

Οι διαφορές αφορούν στον ορισμό πλέον τριών διακριτών τμημάτων του συνολικού χώρου του Παλιού Εμπορευματικού Σταθμού με χρήση, α) Ελεύθερου Χώρου Αστικού πρασίνου, β) Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης και γ) Εγκαταστάσεων Αστικών Υποδομών κοινής Ωφέλειας. Σημειώνεται ότι στην αρχική πρόταση προβλεπόταν μια ενιαία χρήση σε όλη την έκταση, αυτήν των Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης. Με την νέα ρύθμιση αυξάνεται το ποσοστό του χώρου που προβλέπεται για Αστικό Πράσινο και επιπλέον το τμήμα της έκτασης στο οποίο σήμερα περιλαμβάνει τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις και γραμμές του ΟΣΕ, προβλέπεται πλέον ως Χώρος Εγκαταστάσεων Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας, ο οποίος όμως δεσμεύεται να αποδοθεί σε κοινή χρήση και να ενσωματωθεί στον χώρο πρασίνου μετά την παύση της λειτουργίας του. Με την νέα πρόταση αποδίδεται μεγαλύτερη έκταση για την δημιουργία ενός μητροπολιτικού πάρκου στην δυτική πλευρά της πόλης, προς όφελος των πολιτών. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης δεν αλλάζουν, πλην της μείωσης του Συντελεστή δόμησης στον Τομέα II από 0,8 σε 0,7. Η εν λόγω τροποποίηση προέκυψε κατόπιν επεξεργασίας των απόψεων της ΓΑΙΑ ΟΣΕ που υποβλήθηκαν κατά την διαδικασία της 1^{ης} διαβούλευσης της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) της μελέτης του ΕΠΣ.

2) Την πολεοδομική ρύθμιση του υπόλοιπου τμήματος του ακινήτου ιδιοκτησίας ΤΑΙΠΕΔ στην περιοχή του Δήμου Θέρμης σε επαφή με το δυτικό όριο του αεροδρομίου «Μακεδονία» και ειδικότερα σε τμήμα του ακινήτου με ΚΑΕΚ 191000101003 ιδιοκτησίας ΤΑΙΠΕΔ, κατόπιν των απόψεων και στοιχείων που υποβλήθηκαν κατά την διαδικασία της 1^{ης} διαδικασίας δημόσιας διαβούλευσης της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) της μελέτης του ΕΠΣ.

Η παραπάνω περιοχή ορίζεται ως Οργανωμένος Υποδοχέας Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χονδρεμπορίου.

Σημειώνεται ότι η περιοχή στην παραθαλάσσια ζώνη του Δήμου Θέρμης δυτικά του αεροδρομίου ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ, και ειδικότερα το ακίνητο με ΚΑΕΚ 191000101020 ιδιοκτησίας Δήμου Θέρμης έκτασης 96.421 τ.μ. και του υπόλοιπου τμήματος του ως άνω ακινήτου με ΚΑΕΚ 191000101003 ιδιοκτησίας Ελληνικού Δημοσίου έκτασης 13.000 τ.μ που το περιβάλλει, **προβλεπόταν ήδη** από την αρχική μελέτη ως χώρος για την δημιουργία Οργανωμένου Υποδοχέα Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Δευτερογενή Τομέα - Επιχειρηματικό Πάρκο και ειδικότερα ως υποδοχέας

παραγωγικών δραστηριοτήτων σχετιζόμενων με τη ναυπηγοεπισκευαστική δραστηριότητα για την υποστήριξη του αλιευτικού στόλου του Θερμαϊκού κόλπου. Το ίδιο ισχύει και για την (ΠΕΠ) 5, ήτοι την εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Θέρμης η οποία ορίζεται ως **Περιοχή Ειδικής Προστασίας** από το Αεροδρόμιο Μακεδονία έως το όριο της περιοχής που ορίζεται ως Οργανωμένος Υποδοχέας Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Δευτερογενή Τομέα - Επιχειρηματικό Πάρκο (υποδοχέας παραγωγικών δραστηριοτήτων σχετιζόμενων με τη ναυπηγοεπισκευαστική δραστηριότητα) και η οποία θα λειτουργεί ως μια ζώνη ελεύθερου χώρου Αστικού και Περιαστικού Πρασίνου με απαγόρευση κάθε δόμησης και δραστηριότητας.

Επομένως, **δεν εξαιρούνται περιοχές** που προβλεπόταν να ρυθμιστεί ο χωρικός τους προορισμός από την αρχική μελέτη, αλλά έγιναν βελτιώσεις του αρχικού σχεδιασμού λαμβάνοντας υπόψη και τις απόψεις που είχαν υποβληθεί στην 1^η διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης.

3) Την κατάργηση τμήματος πεζοδρόμου που προβλεπόταν από την αρχική μελέτη και που διέσχιζε ιδιοκτησία των Ελληνικών Πετρελαίων στο παράκτιο τμήμα της περιοχής Καλοχωρίου του Δήμου Δέλτα και της Δ.Ε. Μενεμένης του Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης, μέσα από την οποία διέρχεται αγωγός μεταφοράς καυσίμων προς τις εγκαταστάσεις του διυλιστηρίου. Όπως γίνεται αντιληπτό είναι απαγορευτική η διέλευση πεζού ποδηλάτη από την έκταση αυτή. Μετά την υποβολή σχετικών στοιχείων από την ΕΛΠΕ Α.Ε. διορθώθηκε η αστοχία αυτή.

Η μελέτη αναμένεται να οριστικοποιηθεί μετά την λήξη της 2^{ης} διαδικασίας δημόσιας διαβούλευσης της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) της μελέτης του ΕΠΣ, η οποία ξεκίνησε την 1^η Απριλίου. Αναφορικά με τον χρόνο έκδοσης του σχετικού Προεδρικού Διατάγματος δεν μπορούμε να εκτιμήσουμε το χρονικό διάστημα που απαιτείται.

Η Μελέτη του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Παραλιακού Μετώπου του ΠΣΘ σκοπό έχει να ρυθμίσει χωρικά, σε κυμαινόμενο κατά περίπτωση βάθος, την 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. Βασικός στόχος είναι η περιοχή παρέμβασης να αποτελέσει ένα ενιαίο και καλά οργανωμένο σύνολο, η οποία σε συνδυασμό και με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις και παρεμβάσεις, εξασφαλίζοντας πάντα τους περιβαλλοντικούς όρους και συνθήκες, να αναδείξει και να ενοποιήσει υφιστάμενα και νέα τοπίο αναφοράς της πόλης, έτσι ώστε να αποτελέσει τη νέα ταυτότητα και σημείο αναφορά της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης.

Είμαστε στη διάθεσή σας για οποιοσδήποτε περαιτέρω διευκρινήσεις.

**Μ.Ε.Π.
Ο ΑΝΤΙΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗΣ
ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΩΝ**

ΠΑΡΙΣΗΣ ΜΠΙΛΛΙΑΣ