



ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ

Α.Ε.

Γραφείο Διευθύνοντος Συμβούλου

Ταχ. Δ/ση: Αβέρωφ 1

Ταχ. Θυρίδα: 1240

Τηλέφωνο: 2510/223282

FAX: 2510/220125

e-mail: info@portkavala.gr

Γ.Ε.Μ.Η. : 20864730000

Καβάλα, 08/04/2026

Αρ. Πρωτ.881

Προς :ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ &

ΝΗΣΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΛΙΜΕΝΙΚΗΣ

ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Email: dlp@yna.gov.gr

ΘΕΜΑ: Αποστολή απόψεων της ΟΛΚ Α.Ε

ΣΧΕΤ: Το υπ' αριθμ πρωτ. 3113.2/24523/2026 έγγραφό σας.

Σε συνέχεια του εγγράφου σας από 8/04/2026 με θέμα «Ζητούνται απόψεις», δια του οποίου μας προωθήσατε κοινοβουλευτική ερώτηση του βουλευτή επικρατείας Αθ. Ρακοβαλή, σας απαντούμε διεξοδικά ως ακολούθως:

Στο πλαίσιο του Στρατηγικού Σχεδιασμού για τη βέλτιστη αξιοποίηση της ΧΖΛ του κεντρικού Λιμένα Καβάλας, αλλά και της εν γένει παρουσίας της, η Διοίκηση της ΟΛΚ ΑΕ, αφού διερεύνησε διεξοδικά τα αποτυπωθέντα στη Σύμβαση Παραχώρησης του Ελληνικού Δημοσίου (15/01/2003), με βάση την οποία ασκεί εξουσίες στις προσδιορισμένες από αυτή επιμέρους περιοχές αρμοδιότητας της, επέλεξε συντεταγμένα να διερευνήσει κάθε σχετικό ενδεχόμενο πριν προχωρήσει σε τελικές Αποφάσεις.

Υπό το πρίσμα αυτό,

- στις 28/04/2025 αποστείλαμε έγγραφο στο ΥΝΑΝΠ [(αρ. πρωτ. 1227, «Σχεδιασμός της ΟΛΚ ΑΕ για τμήμα της ΧΖΛ στο ανατολικό άκρο του κεντρικού λιμένα Καβάλας»], προκειμένου να βολιδοσκοπήσουμε τις απόψεις του αρμόδιου Υπουργείου ως αρμόδιου Εποπτεύοντος Φορέα, αναφορικά με την πρόθεση της ΟΛΚ ΑΕ υλοποίησης ενός **Προτύπου Σχεδιασμού Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης** στο ανατολικό άκρο του κεντρικού λιμένα Καβάλας «Απόστολος Παύλος» (περιοχή με την ονομασία «Όρμος Παναγίας»/ή «Ελικοδρόμιο»)
- Στις 15/05/2025, λάβαμε πρώτη σχετική απάντηση στο θέμα «Σχεδιασμός της ΟΛΚ ΑΕ για τμήμα της ΧΖΛ στο ανατολικό άκρο του κεντρικού λιμένα Καβάλας». Στο εν λόγω έγγραφο της ΔΛΠ/ΥΝΑΝΠ, ενημερωνόμαστε ότι «δεν

υφίστανται αντενδείξεις από πλευρά αρμοδιότητες της Υπηρεσίας μας για την εν λόγω παραχώρηση χώρου Ζώνης Λιμένα, εφόσον ακολουθηθεί διαγωνιστική διαδικασία».

- Στις 30/05/2025, λάβαμε επίσης αντίστοιχη απάντηση από τη ΔΙΛΙΚΥΠ/ΥΝΑΝΠ, στην οποία αναφερόταν «ότι σε κάθε περίπτωση ο προτεινόμενος σχεδιασμός θα πρέπει να συνάδει με το εγκεκριμένο αναπτυξιακό πρόγραμμα και μελέτη διαχείρισης του λιμένα (MasterPlan), ενώ για την υλοποίηση των έργων θα πρέπει να ληφθούν οι απαιτούμενες άδειες και εγκρίσεις».

➤ Τούτων δοθέντων, **και ασφαλώς λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερόμενα**, διεξήχθη αναλυτική συζήτηση σε σχετική Συνεδρίαση του ΔΣ του Οργανισμού μας (01/07/25) με αντικείμενο τον προτεινόμενο «Πρότυπο Σχεδιασμό Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης» στο ανατολικό άκρο του κεντρικού λιμένα Καβάλας (πίσω από τον προσήνεμο προβλήτα που φιλοξενεί τη δραστηριότητα κρουαζιέρας)

- Επισημαίνεται emphaticά, πως στη Συνεδρίαση αυτή του ΔΣ ΟΛΚ, το Επιμελητήριο Καβάλας (το οποίο ορίζει με βάση το Καταστατικό της ΟΛΚ ΑΕ, μέλος του στο ΔΣ της εταιρείας μας), εκπροσωπήθηκε κατ' εξαίρεση -λόγω της σημασίας του θέματος της Ανάπτυξης για την **οικονομική ζωή της Πόλης και της κοινότητας των επαγγελματιών που εκπροσωπεί**- από τον ίδιο τον Πρόεδρο του κ. Ι. Παναγιωτίδη αυτοπροσώπως.

- Συμβάλλοντας στην αναλυτική συζήτηση που έλαβε χώρα, ο Πρόεδρος του Επιμελητηρίου Καβάλας, συναίνεσε πλήρως στην αναγκαιότητα υλοποίησης της σχεδιαζόμενης Ανάπτυξης (με επίκεντρο τη δενδροφύτευση και την εξυγίανση του εδάφους), και παρότρυνε για την άμεση πραγματοποίηση του Σχεδιασμού της ΟΛΚ ΑΕ, στο μέτρο που, εκτός των άλλων, προσδοκά βασίμως να συμβάλλει στην εξυπηρέτηση των επιβατών κρουαζιέρας, αλλά και των εν γένει επισκεπτών της πόλης εισφέροντας έτσι με αντίστοιχα ισχυρό οικονομικό και κοινωνικό αποτύπωμα.

➤ Κατόπιν αυτών, εγκρίθηκε **ομόφωνα** η Εισήγηση της Εκτελεστικής Διοίκησης της ΟΛΚ ΑΕ (01/07/25, αρ. πρωτ. 1744) και ελήφθη πλέον απόφαση από την εταιρεία μας για την «υλοποίηση του προτύπου σχεδιασμού βιώσιμης αστικής ανάπτυξης της ΟΛΚ ΑΕ στο ανατολικό άκρο του λιμένα «Απόστολος Παύλος».

Συγκεκριμένα, στην εγκριθείσα Εισήγηση αναφέρονται τα εξής: Στο πλαίσιο του σχεδιασμού της, η ΟΛΚ ΑΕ στοχεύει να διαμορφώσει μια πρότυπη ζώνη αστικού πρασίνου στον χώρο όπισθεν του κεντρικού λιμενοβραχίονα (προσήνεμος μόλος κεντρικού λιμένα Καβάλας).

Παράλληλα, σχεδιάζεται ανάπτυξη της υφιστάμενης μικρής ακτής (προβλέπεται εξάλλου στο υπό διαμόρφωση MasterPlan), ώστε να γίνει φιλικότερη στο κοινό της πόλης αλλά και στους κολυμβητές (με πρόσβαση

ΑΜΕΑ, κλπ), σε συνδυασμό με την λειτουργία μικρής κλίμακας ΚΥΕ με χαρακτηριστικά που προβλέπονται στον τρέχοντα σχεδιασμό μας.

Τελικός στόχος της προαναφερόμενης παρέμβασης, είναι η μετατροπή ενός αναξιοποίητου και σε μεγάλο βαθμό απαξιωμένου χώρου έκτασης ~4.000 τμ (σημερινός χώρος «Ελικοδρόμιου» η «Όρμος Παναγίας»), σε ένα πρότυπο λειτουργικό τοπίο με επίκεντρο την αναψυχή και την ήπια ψυχαγωγία.

- Επισημαίνεται, πως σύμφωνα με την κατατεθειμένη άποψη εκπροσώπων εταιρειών κρουαζιέρας, εκτός των άλλων, ένα τέτοιο ενδεχόμενο θα δώσει σημαντική πρόσθετη αξία και αδιαμφισβήτητη ελκυστικότητα στις δραστηριότητες/φιλοξενία της κρουαζιέρας, που λαμβάνουν χώρα ακριβώς όπισθεν του συγκεκριμένου χώρου
- Υπό το πρίσμα αυτό και δεδομένου πως: α) σχετική προμελέτη καταδεικνύει το κόστος των επιμέρους παρεμβάσεων στο ύψος των 800.000 ευρώ και ενδεχομένως -ακόμα σημαντικότερο- β) υπάρχει ιδιαίτερα υψηλό κόστος συντήρησης ~ 15.000 € (αδιαλείπτως σε ετήσια βάση) λόγω της ιδιομορφίας της τοποθεσίας η οποία επηρεάζεται ισχυρά από το χειμέριο κύμα, εκτιμήσαμε πως η ΟΛΚ ΑΕ πρέπει να προβεί σε σχετική παραχώρηση μετά έργου, συμπεριλαμβάνοντας τα προαναφερόμενα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αναφορικά με την διαγωνιστική διαδικασία.

Αναλυτικότερα, αξιολογήσαμε πως το υψηλό κόστος απόσβεσης της λειτουργίας και συντήρησης της πρότυπης αυτής αστικής νησίδας (στο περιθώριο της ΧΖΛ Καβάλας), προϋποθέτει πολυετή διάρκεια παραχώρησης, με επιμέρους ισχυρά στοιχεία τεχνικής και οικονομικής φερεγγυότητας για τη διαγωνιστική συμμετοχή που οφείλει να διαθέτει ο τυχόν παραχωρησιούχος, προκειμένου να διασφαλιστεί ο πρότυπος σχεδιασμός.

- Στην σχετική εισήγηση, υπογραμμίζοταν ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΑ πως «η πρόταση αυτή έχει συμπεριληφθεί στον εγκεκριμένο Σχεδιασμό μακροχρονίων παραχωρήσεων που έχει κατατεθεί εντός του 2024 στον Μέτοχο της ΟΛΚ ΑΕ.»
- Στις 30/09/2025, Ανεξάρτητος Τεχνικός Σύμβουλος (που είχε προκύψει από διαγωνιστική διαδικασία, προκειμένου για την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ΟΛΚ ΑΕ), υπέβαλε την τελική μορφή της Οικονομοτεχνικής Έκθεσής του, στην οποία έθετε τις ακριβείς προδιαγραφές, αλλά και το πλαίσιο/περίμετρο της Διακήρυξης του Διαγωνισμού, προκειμένου για την Ανάπλαση του συγκεκριμένου χώρου στο πνεύμα που περιγράφηκε πιο πάνω.
- Στις 12/11/2025 (αρ. πρωτ. 2802), ο Οργανισμός εκκίνησε ανοιχτή διαγωνιστική διαδικασία για την ανάπλαση / υλοποίηση του συγκεκριμένου Σχεδιασμού της ΟΛΚ ΑΕ, σε συνθήκες πλήρους διαφάνειας και δημοσιότητας, έχοντας μάλιστα ενσωματώσει την Οικονομοτεχνική Έκθεση στη Διακήρυξη του Διαγωνισμού.

- Στις 7/01/2026, ολοκληρώθηκε από την Επιτροπή Διαγωνισμού (η οποία είχε οριστεί με την υπ' αριθ. πρωτ. 2805 απόφαση του Δ.Σ. της Ο.Λ.Κ. Α.Ε.), η εν λόγω διαδικασία «πλειοδοτικού διαγωνισμού για την παραχώρηση του ιδιαίτερου δικαιώματος ΧΡΗΣΗΣ, ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ τμήματος Χερσαίας Ζώνης με Έργο, εμβαδού ~4.400 τ.μ, του Κεντρικού Λιμένα Καβάλας «Απόστολος Παύλος», στην οποία καταγράφηκε αξιοσημείωτο ενδιαφέρον συμμετοχής.
- Συντάχθηκε σχετικό Πρακτικό, το οποίο και υποβλήθηκε προς τυχόν κατακύρωση προσωρινού Αναδόχου σε ΔΣ της ΟΛΚ ΑΕ, το οποίο έλαβε χώρα την Πέμπτη 5/02/2026.

Στη σχετική Συνεδρίαση, το ΔΣ της εταιρείας **ενέκρινε ομόφωνα** το εν λόγω Πρακτικό που τέθηκε υπόψη της από την Υπηρεσία, ενώ παράλληλα τόνισε την αναγκαιότητα επίσπευσης της διαδικασίας, στο στάδιο λήψης πλέον των απαιτούμενων αδειοδοτήσεων,

Κατόπιν αυτών, στην τρέχουσα φάση, **ο προσωρινός παραχωρησιούχος κατέθεσε στην ΟΛΚ ΑΕ ακριβή σχέδια ανάπλασης / διαμόρφωσης** του υπό συζήτηση Χώρου στην περιοχή «Όρμος Παναγίας» του κεντρικού Λιμένας Καβάλας **(με βάση τα προβλεπόμενα στην Οικονομοτεχνική Έκθεση)**, τα οποία προωθήθηκαν στις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Ναυτιλίας, για την παροχή των σχετικών εγκρίσεων.

Είναι δηλαδή σαφές, πως η ΟΛΚ ΑΕ

- σε κανένα παράπτωμα δεν έχει υποπέσει
- ουδεμία αδράνεια έχει επιδείξει
- κανένα θεσμικό σφάλμα δεν έχει διαπράξει

ΑΝΤΙΘΕΤΩΣ, πορεύεται με γνώμονα την κείμενη νομιμότητα, σε συνθήκες διαφάνειας και με επίκεντρο το τεκμηριωμένο στο σύνολο των ενεργειών της Δημόσιο Συμφέρον.

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΔΙΕΞΟΔΙΚΗ ΑΠΑΝΤΗΣΗ ΣΤΑ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΑ ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΤΙΘΕΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΕΡΩΤΗΣΗ

Στην Ερώτηση,

- αναφέρονται οι «έντονες αντιδράσεις της τοπικής κοινωνίας και το ομόφωνο ψήφισμα του Δήμου Καβάλας»

Εξίσου έντονες και **ακόμη θετικότερες** ήταν οι αντιδράσεις κλαδικών φορέων και ομάδων πολιτών στις στρατηγικές επιλογές της ΟΛΚ ΑΕ (βλ. θετικότερη τοποθέτηση Επιμελητήριου Καβάλας επί του θέματος).

Αυταπόδεικτα, η υλοποίηση του εγκεκριμένου Αναπτυξιακού Σχεδιασμού του Οργανισμού Λιμένος Καβάλας ΑΕ, **δεν** αποτελεί αντικείμενο εξωθεσμικής συνεννόησης με τρίτους, στο μέτρο μάλιστα που προκύπτει *κακοπροαίρετη, εμπρόθετη, συστηματική και ενορχηστρωμένη* υπονόμηση του τεκμηριωμένου Σχεδιασμού αυτού, παρά μόνο με τις αρμόδιες Δημόσιες Αρχές και Φορείς, οι οποίοι εποπτεύουν ή στις οποίες λογοδοτεί η εταιρεία μας.

- Ως προς την υποτιθέμενη απαγόρευση που θέτει το αναπτυξιακό πρόγραμμα και μελέτη διαχείρισης του λιμένα (MasterPlan) στον κεντρικό λιμένα Καβάλας

Η ΟΛΚ ΑΕ δεν προέβη σε καμία αντίθετη απόφαση προς το εγκεκριμένο αναπτυξιακό πρόγραμμα και μελέτη διαχείρισης του λιμένα (MasterPlan) (του 2007), το οποίο πάντως τελεί σε συνολική αναθεώρηση κατόπιν οδηγιών του Μετόχου της.

- Ως προς την Απόφαση Έγκρισης των Περιβαλλοντικών Όρων (2017).

Δεν αλλοιώνεται η μορφή του παραλιακού μετώπου και σε κάθε περίπτωση, αυτό θα κριθεί αρμοδίως.

- Ως προς τις «αρνητικές γνωμοδοτήσεις αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού (2007) και όροι (2008)»

Οι εν λόγω γνωμοδοτήσεις απαντούσαν σε συγκεκριμένα ερωτήματα παρελθούσας περιόδου με εντελώς διαφορετικά δεδομένα.

- Ως προς την επισήμανση της Εφορείας Αρχαιοτήτων «πως για οποιαδήποτε παρέμβαση απαιτείται προηγούμενη έγκριση των αρμοδίων υπηρεσιών»

Έχει καταστεί διαυγέστατο από τη συνολική ενημέρωσή σας (στο πρώτο τμήμα της Απάντησής μας), πως για κάθε σχετική αδειοδότηση είναι υπεύθυνος ο παραχωρησιούχος και προφανέστατα **έκαστη των αρμοδίων υπηρεσιών θα εμπλακεί κατά νόμον στην αντίστοιχη φάση.**

• Ως προς το θέμα της «ελεύθερης πρόσβασης» στο μπαζωμένο σημείο όπισθεν του κεντρικού λιμένα Καβάλας, που καταχρηστικά καλείται «παραλία», για το οποίο συστηματικά και μεθοδικά εγείρεται από τρίτους *για άγνωστες σε εμάς σκοπιμότητες*, υπογραμμίζουμε emphaticά πως σε κάθε δημόσια δήλωση μας (προεξαρχούσης της Διακήρυξης του Διαγωνισμού), αναφέρεται κατηγορηματικά και πέραν πάσης αμφιβολίας, πως αποτελεί εκ του νόμου υποχρέωση μας η διατήρηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα της «παραλίας» και

επομένως, δεν τίθεται θέμα εισιτηρίου / αντιτίμου πρόσβασης κατά κανένα τρόπο.

- **ΜΕΤΑ ΤΙΣ ΑΝΑΛΥΤΙΚΕΣ ΑΠΟΨΕΙΣ ΜΑΣ**, τις οποίες αναπτύξαμε εξαντλητικά στο Α Τμήμα του παρόντος εγγράφου, ενημερώνουμε επιπρόσθετα κατηγορηματικά και απερίφραστα τα ακόλουθα:
 - Προκειμένου η ΟΛΚ ΑΕ να εξασφαλίσει ότι αφενός μεν δεν υπέχει καμία ευθύνη για θέματα αδειοδοτήσεων, αφετέρου ο παραχωρησιούχος οφείλει να εξετάσει τις δυνατότητες του χώρου και τη συμβατότητα του επιχειρηματικού πλάνου του με τη νομιμότητα, προέβλεψε στο εδάφιο ζ' του άρθρου 1 της Διακήρυξης, **ρητή παραίτηση όλων των συμμετεχόντων από κάθε δικαίωμά τους για ακύρωση, υπαναχώρηση, μείωση της προσφερθείσας τιμής κατά τον διαγωνισμό, καθώς και από κάθε αξίωσή τους για αποζημίωση, σε περίπτωση που για οποιονδήποτε λόγο δεν κάνουν χρήση της παραχωρούμενης έκτασης ή κάνουν χρήση μόνο τμήματος αυτής.**
- Κατά συνέπεια είναι **λίαν δυσφημιστικές** για την εταιρεία μας οι παραδοχές που οδήγησαν στην κατάθεση της συγκεκριμένης ερώτησης, στο μέτρο που η ΟΛΚ ΑΕ πριν προβεί σε οποιαδήποτε ενέργεια, μερίμνησε ασφαλώς πολλαπλά να διασφαλίσει τα συμφέροντα του Ελληνικού Δημοσίου και της ίδιας.
- Καταληκτικά, *αν και πλεοναστικά*, κρίνουμε απαραίτητο να διασαφηνίσουμε ότι ουδεμία ενέργεια υλοποιήθηκε ή πρόκειται να λάβει χώρα από πλευράς του προσωρινού Παραχωρησιούχου, πριν αυτή εγκριθεί από το εποπτεύον Υπουργείο Ναυτιλίας και στη συνέχεια από κάθε εμπλεκόμενη Υπηρεσία, ως και των υπαγόμενων στο Υπουργείο Πολιτισμού, στο πλαίσιο της αδιαπραγμάτευτης τήρησης της Αρχής της Νομιμότητας, από πλευράς όλων.

ΤΟΥΤΩΝ ΔΟΘΕΝΤΩΝ,

Επομένως, **ΥΠΟ ΑΥΤΟ ΤΟ ΠΡΙΣΜΑ**, και με διεξοδική διερεύνηση των εγγράφων που σας αποστέλλουμε, διαβεβαιώνουμε *πέραν πάσης αμφιβολίας*, πως η ΟΛΚ ΑΕ και η Διοίκηση της παραμένουν σταθερά και αταλάντευτα στο πλαίσιο της κείμενης νομιμότητας με πλήρη σεβασμό στην απαιτούμενη διαφάνεια (transparency), συμμόρφωση στις υποχρεώσεις λογοδοσίας (accountability) αλλά στις προβλεπόμενες εταιρικές διαδικασίες (governance).

Παραμένουμε, ασφαλώς, στην διάθεση σας για τυχόν επιπρόσθετες εξηγήσεις.

Με εκτίμηση,

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Δρ. ΑΓΓΕΛΟΣ Φ. ΒΛΑΧΟΣ