



## Όμιλος Παγκόσμιας Τράπεζας

Στρατηγική Ανάπλασης Παραλιακού Μετώπου Θεσσαλονίκης | Πρόγραμμα

**Πλαίσιο**

4 Οκτωβρίου 2018

# Σημαντική ειδοποίηση & δηλώσεις αποποίησης ευθύνης



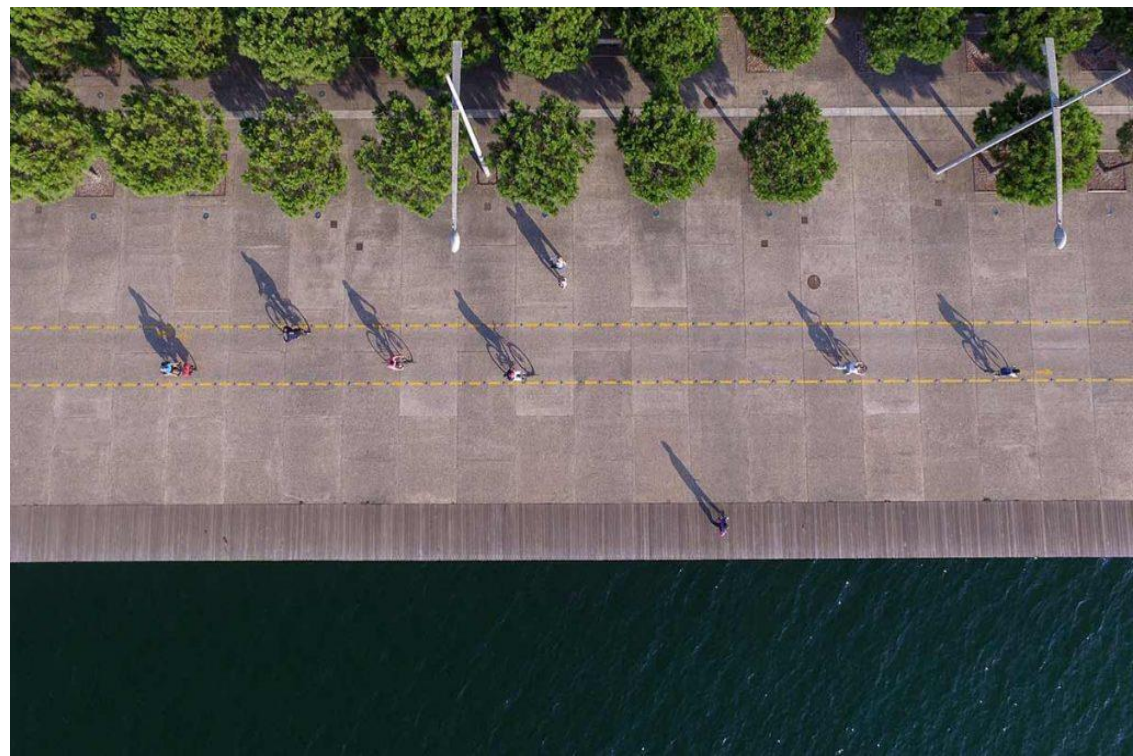
- Η παρούσα έκθεση έχει καταρτιστεί από την Deloitte Business Solutions S.A., σε συνεργασία με την Ομάδα Υποδομών & Επενδυτικών Έργων (I&CP) της Deloitte στην Ουάσινγκτον (Deloitte Transactions and Business Analytics, LLP) και το αρχιτεκτονικό γραφείο Makridis Associates (η Ομάδα Συμβούλων) ως παραδοτέο, σύμφωνα με το αντικείμενο εργασιών, καθώς και τους όρους και τις προϋποθέσεις που παρατίθενται στη σχετική σύμβαση που υπογράφηκε στις 24 Ιανουαρίου 2018 ανάμεσα στην Παγκόσμια Τράπεζα (η Αναθέτουσα Αρχή) και την Deloitte Business Solutions S.A.
- Η έκθεση έχει βασιστεί στην ανάλυση δημοσιευμένων δεδομένων που προέρχονται αυστηρά από έρευνα γραφείου και από πηγές που αναφέρονται στο παρόν έγγραφο. Η Ομάδα Συμβούλων δεν έχει πραγματοποιήσει καμία ανεξάρτητη επισκόπηση, έλεγχο, επαλήθευση ή εξέταση αυτών των πληροφοριών και, συνεπώς, δεν εκφράζει καμία γνώμη ούτε παρέχει κάποια άλλη μορφή διαβεβαίωσης και δεν φέρει ευθύνη για την ακρίβεια ή την αρτιότητά της.
- Όλες οι παραδοχές σχετικά με τα χαρακτηριστικά της αγοράς βασίστηκαν στην ανάλυση δημοσιευμένων στοιχείων της αγοράς και δεδομένων αναφοράς. Πρέπει να διευκρινιστεί ότι δεν έχει διεξαχθεί καμία ανεξάρτητη πρωτογενής έρευνα σχετικά με τους τομείς που εξετάζονται στην παρούσα έκθεση.
- Κανένα μέρος της παρούσας παρουσίασης δεν είναι ούτε μπορεί να θεωρηθεί δεσμευτικό σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις. Πρέπει να σημειωθεί ότι ορισμένες από τις παραδοχές που υιοθετούνται στην παρούσα έκθεση, καθώς και οι εκτιμήσεις για διάφορες μελλοντικές εξελίξεις είναι πιθανό να αλλάξουν, επιφέροντας -ενδεχομένως ουσιώδη- αλλαγή των σχετικών αποτελεσμάτων. Όλες οι μελλοντικές προβλέψεις και εκτιμήσεις που παρουσιάζονται στο παρόν έγγραφο είναι ενδεικτικές μόνο και εξαρτώνται από την υλοποίηση διαφόρων παραδοχών και προϋποθέσεων που έχουν υιοθετηθεί.
- Η έκθεση (και οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτή) μπορούν να χρησιμοποιηθούν μόνο από την Αναθέτουσα Αρχή.
- Η ευθύνη για τη χρήση ή την επίκληση της έκθεσης από οποιοδήποτε μέρος και για κάθε απόφαση που βασίζεται σε αυτή βαρύνει το μέρος που τη χρησιμοποιεί. Κάθε δυνητικός παραλήπτης πρέπει να βασίζεται αποκλειστικά στις δικές του ανεξάρτητες εκτιμήσεις σχετικά με τις πληροφορίες που παρέχονται στο παρόν και κάθε μελλοντική απόδοση και αποτέλεσμα. Χρησιμοποιώντας αυτή την ανάλυση, το εν λόγω μέρος συναινεί ότι η Ομάδα Συμβούλων δεν φέρει καμία ευθύνη όσον αφορά αυτή τη χρήση ή τις αποφάσεις. Η Ομάδα Συμβούλων δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για τις ζημιές, εάν υπάρξουν, που θα υποστεί κάποιο μέρος ως αποτέλεσμα αποφάσεων ή ενεργειών που λαμβάνονται με βάση την παρούσα παρουσίαση.
- Τα δικαιώματα δημιουργού για τις μεθοδολογίες και τα εργαλεία που χρησιμοποιούνται στην παρούσα μελέτη ανήκουν στην Ομάδα Συμβούλων.

# Πίνακας συντομογραφιών

Συντομογραφίες	Περιγραφή
€	Ευρώ
\$	Δολάριο Ηνωμένων Πολιτειών
χιλ.	Χιλιάδες
εκ.	Εκατομμύρια
δισ.	Δισεκατομμύρια
CAGR	Μικτός ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης
~ ή περ.	Περίπου/κατά προσέγγιση
m.	Μέτρα
χλμ.	Χιλιόμετρα
m <sup>2</sup>	Τετραγωνικά μέτρα
π.χ.	Παραδείγματος χάρη
κ.λπ.	Και λοιπά
FAR	Συντελεστής κάλυψης
ΕΤΑΔ	Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου
ΤΑΙΠΕΔ	Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου
ΕΕΣ	Εταιρεία ειδικού σκοπού
LVC	Δέσμευση αξίας γης
ΔΕΘ	Διεθνής Έκθεση Θεσσαλονίκης
ΟΛΘ	Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης
ΕΤΕ	Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων
BID	Business Improvement District (Συνοικία βελτίωσης της επιχειρηματικότητας)
ΕΥΑΘ	Εταιρεία Ύδρευσης και Αποχέτευσης Θεσσαλονίκης
ΣΔΙΤ	Σύμπραξη Δημόσιου-Ιδιωτικού Τομέα
ΚΕΔ	Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου
ΤΕΑ	Ταμείο Εθνικής Άμυνας
ΜΣ	Μνημόνιο Συνεργασίας
ΜΚΟ	Μη κυβερνητική οργάνωση

# Περιεχόμενα

Συνοπτική Έκθεση	5
Προτάσεις ανάπτυξης	12
Ζώνη Α: Η ευρύτερη περιοχή πίσω από τον λιμένα	18
Ζώνη Β: Το «Παλιό Παραλιακό μέτωπο»	32
Ζώνη Γ: Το «Νέο Παραλιακό μέτωπο»	44
Ζώνη Δ: Η περιοχή του Κελλάριου Όρμου	55
Θερμαϊκός Κόλπος: Έμφαση στο νερό	67
Προσέγγιση υλοποίησης	70
Παραρτήματα	78



# 01

## Συνοπτική Έκθεση



# Συνοπτική Έκθεση

## Πλαίσιο

Η Θεσσαλονίκη είναι μια παραθαλάσσια, γεμάτη ζωή, νεανική πόλη με πλούσιο πολυπολιτισμικό χαρακτήρα που αποτυπώνεται στο αστικό και κοινωνικό τοπίο της, καθώς και στις τέχνες και την κουλτούρα της. Το όραμα για την πόλη, όπως παρουσιάζεται στη Στρατηγική για την Αστική Ανθεκτικότητα «Θεσσαλονίκη 2030», συνεπάγεται τη βιώσιμη ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης και τη μεταμόρφωσή της σε μια πόλη που εγγυάται την ευημερία των πολιτών της, ευνοεί τα ταλαντούχα άτομα και σέβεται τους φυσικούς πόρους της. Ειδικότερα, οι τέσσερις βασικοί στόχοι που έχουν προσδιοριστεί για την ανθεκτικότητα της Θεσσαλονίκης, όπως περιγράφονται στο πλαίσιο Στρατηγικής 2030, εστιάζουν στη μεταμόρφωση της Θεσσαλονίκης σε πιο βιώσιμη πόλη για όλους που απαντά στις ανάγκες των πολιτών της, καθώς και στον επαναπροσδιορισμό της σχέσης της πόλης με ένα από τα σημαντικότερα στοιχεία της, τη θάλασσα και το παραλιακό μέτωπο.

Η περιοχή της μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης αποτελείται από δώδεκα δήμους, εκ των οποίων επτά έχουν άμεση πρόσβαση στον Θερμαϊκό Κόλπο, με συνολικό παραλιακό μέτωπο περίπου 50 χλμ (ανατρέξτε στον χάρτη στα αριστερά), ενώ η περιοχή του παραλιακού μετώπου που υπάγεται διοικητικά στα όρια του δήμου Θεσσαλονίκης εκτείνεται σε απόσταση περίπου 8,5 χλμ (καθορισμένη περιοχή παραλιακού μετώπου σύμφωνα τους σκοπούς του παρόντος Προγράμματος-Πλαισίου - για λεπτομέρειες δείτε την επόμενη διαφάνεια).

Το παραλιακό μέτωπο της Θεσσαλονίκης είναι ένα τοπόσημο που περιλαμβάνει ένα εκτεταμένο οικοσύστημα οικονομικών, περιβαλλοντικών, κοινωνικών και πολιτιστικών στοιχείων τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ταυτότητας της πόλης και συντελούν καίρια στην ανάπτυξή της.

Με βάση τα πορίσματα της Στρατηγικής Ανθεκτικότητας της πόλης και αναγνωρίζοντας τα δυνητικά οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά οφέλη της ανάπλασης του Παραλιακού Μετώπου της Θεσσαλονίκης και των παρακείμενων γειτονιών, ο Δήμος Θεσσαλονίκης ξεκίνησε προσπάθειες μεταμόρφωσης της περιοχής του παραλιακού μετώπου, προκειμένου να είναι ευχάριστη τόσο στους κατοίκους όσο και τους επισκέπτες, καθώς και να λειτουργεί ως πύλη για άλλα μέρη της πόλης. Στο πλαίσιο αυτών των προσπαθειών, ο Δήμος, με την υποστήριξη του Ομίλου Παγκόσμιας Τράπεζας και της ομάδας της Deloitte, σχεδίασε ένα Πρόγραμμα-Πλαίσιο για την ανάπλαση του παραλιακού μετώπου. Ο Όμιλος Παγκόσμιας Τράπεζας ανέθεσε στην Deloitte Business Solutions A.E. (Deloitte Ελλάδας), σε συνεργασία με την ομάδα υποδομών και επενδυτικών έργων της Deloitte στην Ουάσινγκτον, να υποστηρίξει την κατάρτιση ενός πλαισίου χωρικής και οικονομικής ανάπτυξης για την υλοποίηση του οράματος της πόλης για το παραλιακό μέτωπο.

Η παρούσα έκθεση είναι απόρροια της 3ης φάσης της Στρατηγικής Ανάπλασης του Παραλιακού Μετώπου Θεσσαλονίκης, η οποία παρουσιάζει το Τελικό Πρόγραμμα-Πλαίσιο.

## Περιοχή παραλιακού μετώπου μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης



# Συνοπτική Έκθεση (συνέχ.)

## Πλαίσιο

Για τους σκοπούς της παρούσας μελέτης, η περιοχή υπό εξέταση ορίζεται ως η συνολική επιφάνεια που εκτείνεται από τα δυτικά όρια του δήμου Θεσσαλονίκης με τον δήμο Αμπελοκήπων - Μενεμένης έως τον Κελλάριο Όρμο που βρίσκεται στα όρια του δήμου Θεσσαλονίκης με τον δήμο Καλαμαριάς.

Λόγω της ποικιλομορφίας του παραλιακού μετώπου, η υπό εξέταση περιοχή χωρίζεται σε τέσσερις διαφορετικές ζώνες ως εξής:



### Ζώνη Α:

Η ευρύτερη περιοχή πίσω από τον λιμένα

### Ζώνη Β:

Το «Παλιό Παραλιακό μέτωπο»

### Ζώνη Γ:

Το «Νέο Παραλιακό μέτωπο»

### Ζώνη Δ:

Η περιοχή του Κελλάριου Όρμου

## Περιγραμμά Προγράμματος Πλαισίου

Δεδομένου ότι τα χαρακτηριστικά του παραλιακού μετώπου της Θεσσαλονίκης διαφέρουν στις τέσσερις ζώνες του, το παρόν Πρόγραμμα-Πλαίσιο διατυπώνει ποικίλες προτάσεις στον Δήμο Θεσσαλονίκης για την υλοποίηση της ανάπλασης του παραλιακού μετώπου. Ειδικότερα, οι προτεινόμενες επιλογές ανάπτυξης, καθώς και ο ρόλος και η προσέγγιση του Δήμου έχουν προσαρμοστεί με βάση την αγορά και τα χαρακτηριστικά αστικής ανάπτυξης κάθε ζώνης.

Όσον αφορά τις προτεινόμενες επιλογές ανάπτυξης, αυτή η έκθεση πλαισιώνει την αστική ανανέωση της Θεσσαλονίκης ως προς τα εξής:



**Έργα ανάπλασης μεγάλης κλίμακας:** Μακρόπνοα έργα αστικής ανανέωσης, συνήθως με τη συντονισμένη συμμετοχή παραγόντων του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, με στόχο την πολυδιάστατη μεταμόρφωση μιας χωρικής ενότητας.



**Αστική ανάπλαση μεμονωμένου χώρου:** Μεσαίας ή μικρής κλίμακας έργα αστικής ανανέωσης που είναι συγκεντρωμένα σε συγκεκριμένη περιοχή και συνήθως συνδέονται με τη μεταμόρφωση συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου.



**Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου:** Ευρύ φάσμα πρωτοβουλιών με στόχο τη δημιουργία μιας δυναμικής πόλης που θα σφύζει από ζωή και θα εξυπηρετεί πολλαπλές λειτουργίες και διαφορετικές ανάγκες των πολιτών.

Εκτός από συγκεκριμένες προτάσεις ανάπτυξης για κάθε ζώνη του παραλιακού μετώπου, το Πρόγραμμα-Πλαίσιο προτείνει επίσης σχετικές ρυθμίσεις χρηματοδότησης και διακυβέρνησης, όπως έχουν υλοποιηθεί σε διεθνείς μελέτες περιπτώσεων, και εξηγεί πώς μπορούν να εφαρμοστούν σε κάθε ζώνη ή στο παραλιακό μέτωπο της Θεσσαλονίκης στο σύνολό του.

Ο Δήμος Θεσσαλονίκης θα πρέπει να αξιοποιήσει χρηματοδοτικά εργαλεία που υπερβαίνουν το πλαίσιο των συνήθων επιχειρηματικών συναλλαγών. Ενώ προς το παρόν χρησιμοποιούνται τα δημοτικά τέλη, τα τέλη και έξοδα χρήστη, καθώς και οι επιλογές εθνικών και ευρωπαϊκών κεφαλαίων και χρηματοδότησης, ο δήμος Θεσσαλονίκης μπορεί επίσης να έχει πρόσβαση σε κεφάλαια και χρηματοδότηση μέσω μηχανισμών χρηματοδότησης που βασίζονται στη γη (η επονομαζόμενη «δέσμευση αξίας γης»).

Τα εργαλεία δέσμευσης αξίας γης περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, αναπτυξιακές εισφορές, την αξιοποίηση δημόσιων περιουσιακών στοιχείων (μέσω διάθεσης - πώληση, μίσθωση, παραχώρηση) και τα σχήματα Business Improvement District. Αυτό το πρόγραμμα-πλαίσιο προτείνει στον Δήμο τη χρήση ορισμένων από αυτά τα εργαλεία στις επιλογές ανάπτυξης για τις τέσσερις ζώνες του παραλιακού μετώπου.

Τέλος, η παρούσα έκθεση παρουσιάζει ορισμένα πραγματοποιήσιμα μέτρα, στο πλαίσιο ενός χάρτη πορείας στρατηγικής (για λεπτομέρειες δείτε τη διαφάνεια 11), προκειμένου ο Δήμος να υλοποιήσει τις προτεινόμενες λύσεις σε βραχυπρόθεσμο και μεσοπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα.

# Συνοπτική Έκθεση (συνέχ.)

## Ζώνη Α - Η ευρύτερη περιοχή πίσω από τον λιμένα

Η Ζώνη Α είναι μία από τις λιγότερο αναπτυγμένες περιοχές της πόλης, με άδειες, εκτός χρήσης βιομηχανικές εκτάσεις και εγκαταστάσεις. Η περιοχή έχει δυνατότητες ανάπλασης λόγω της πλεονεκτικής θέσης της ζώνης δίπλα στον λιμένα και το κέντρο της πόλης και κοντά σε σημαντικά οδικά και σιδηροδρομικά δίκτυα, βιομηχανικές περιοχές και υποδομή logistics, καθώς και λόγω της αυξημένης ζήτησης που είναι απόρροια της ιδιωτικοποίησης του λιμένα. Η αναμενόμενη αύξηση των θέσεων εργασίας στον λιμένα και τους σχετικούς βιομηχανικούς κλάδους μπορεί να οδηγήσει την αυξημένη ζήτηση κατοικίας στην περιοχή σε τιμές χαμηλού-μεσαίου επιπέδου. Οι τρέχουσες, σχετικά χαμηλές αξίες ακινήτων μπορούν να αποτελέσουν επιπλέον δέλεαρ.

Το όραμα για αυτό το τμήμα είναι να εξελιχθεί σε μια ελκυστική περιοχή για ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας, μικτής χρήσης με επικεφαλής τον ιδιωτικό τομέα. Η περιοχή σχεδιάζεται ως νέο «κέντρο» για τη Θεσσαλονίκη με εμπορικές, οικιστικές χρήσεις και χρήσεις επαγγελματικής στέγης, καθώς και ως πύλη για το κέντρο της πόλης, εξυπηρετώντας τις ανάγκες κατοίκων, επιχειρήσεων και τουριστών. Ειδικότερα, στο επίκεντρο της αστικής αναγέννησης της περιοχής είναι κυρίως να εξασφαλιστούν η σύνδεση με το κέντρο της πόλης και οι μικτές χρήσεις, να βελτιωθεί η ποιότητα των δημόσιων υποδομών και ανοιχτών χώρων, καθώς και να αντιμετωπιστούν τα περιβαλλοντικά ζητήματα.

**Παρά τον περιορισμένο αριθμό δημόσιων ακινήτων που βρίσκονται σε αυτή την περιοχή, ο ρόλος του Δήμου στη Ζώνη Α καθιστά εφικτή τη μεταμόρφωση της ζώνης, παρέχοντας μεγαλύτερα κίνητρα για μελλοντική ανάπτυξη.** Ειδικότερα, προτείνονται οι ακόλουθες ενέργειες για τον δήμο Θεσσαλονίκης:

- **Δημιουργία αυξημένης ζήτησης στην αγορά μέσω επενδύσεων σε δημόσιες υποδομές**, εγκαταστάσεις και παροχή πρόσθετων δημοτικών υπηρεσιών, και μέσω ανάπτυξης διαθέσιμων δημόσιων εκτάσεων/ περιουσιακών στοιχείων.
- **Χρήση ευέλικτων εργαλείων αστικής ανάπτυξης** (π.χ. διαίρεση σε ζώνες, αλλαγή οικοδομικών κανονισμών κ.λπ.) και μηχανισμών χρηματοδότησης βασισμένων στη γη (π.χ. αξιοποίηση εκτάσεων ιδιοκτησίας του δήμου, διαχείριση γης, κ.λπ.).
- **Αποτελεσματική συνεργασία με τοπικούς παράγοντες ιδιωτικού και δημόσιου τομέα**, με στόχο ένα κοινό όραμα για τη ζώνη.

« Η ευρύτερη περιοχή πίσω από τον λιμένα Θεσσαλονίκης σχεδιάζεται ως νέο «κέντρο» με εμπορικές, οικιστικές χρήσεις και χρήσεις επαγγελματικής στέγης, καθώς και ως πύλη για το κέντρο της πόλης, εξυπηρετώντας τις ανάγκες κατοίκων, επιχειρήσεων και τουριστών. »

## Ζώνη Β - Το «Παλιό Παραλιακό Μέτωπο»

Η Ζώνη Β είναι μία από τις πιο ζωντανές περιοχές της Θεσσαλονίκης και παρουσιάζει υψηλές αξίες ακινήτων, εμπορικούς και ψυχαγωγικούς προορισμούς, καθώς και προνομιακές κατοικημένες περιοχές. Επίσης, στην περιοχή έχουν καταγραφεί αυξημένες δραστηριότητες πεζοδρόμησης και υπάρχουν σχέδια για την ανανέωση δημόσιων χώρων.

Η επέκταση της περιοχής του παραλιακού μετώπου και η δημιουργία ανοιχτών διόδων προς τη θάλασσα μέσω καλύτερης σύνδεσης των κεντρικότερων πλατειών της πόλης με την περιοχή του παραλιακού μετώπου μπορεί να μεταφέρει την κίνηση των οχημάτων εκτός του κέντρου της πόλης και να δημιουργήσει ευνοϊκές συνθήκες για πιο διαδραστική και έντονη ζωή στους δρόμους. Επομένως, η αστική ανανέωση της περιοχής θα επιτευχθεί μέσω επικεντρωμένων αναπλάσεων μεμονωμένων χώρων, μερικές από τις οποίες έχουν ήδη προγραμματιστεί από τον Δήμο. Επιπλέον, ο δυναμισμός της ζώνης μπορεί να ενισχυθεί περισσότερο με την παρουσίαση ενός ολιστικού σχεδίου ενεργοποίησης χώρου.

Οι προαναφερόμενες λύσεις ανάπτυξης επικεντρώνονται στην υιοθέτηση ενός μοναδικού χαρακτήρα σε όλη την περιοχή του Παλιού Παραλιακού Μετώπου, δημιουργώντας έναν τόπο που αποτυπώνει τις ανάγκες και τις φιλοδοξίες της τοπικής κοινότητας, βελτιώνοντας την εμπειρία των επισκεπτών, ενισχύοντας την τοπική οικονομία και δημιουργώντας νέες θέσεις εργασίας.

**Ο ρόλος του Δήμου στη Ζώνη Β είναι να ενισχύσει και να υποστηρίξει τη ζώνη, ενθαρρύνοντας την ανάπτυξη των ανοιχτών και δημόσιων χώρων της περιοχής, και ενισχύοντάς τη με αστικούς χώρους υψηλής ποιότητας.** Ειδικότερα, προτείνονται οι ακόλουθες ενέργειες για τον δήμο Θεσσαλονίκης:

- **Υλοποίηση τρεχόντων και προτεινόμενων έργων για την ανάπτυξη των ανοιχτών και δημόσιων χώρων της περιοχής**, μέσω πεζοδρόμησης δρόμων και οδικών αρτηριών και μέσω επέκτασης της περιοχής (π.χ. επέκταση του Ξύλινου καταστρώματος της Ζώνης Β), ενισχύοντάς τη με αστικούς χώρους υψηλής ποιότητας.
- **Ενεργής υποστήριξη του δυναμισμού της περιοχής**, παρουσιάζοντας ένα νέο πρόγραμμα ενεργοποίησης χώρου που αυξάνει τη χρήση δημόσιων χώρων μέσω εκδηλώσεων, προγραμματισμού και προσωρινής πεζοδρόμησης.
- **Σύσταση συμμάχων με σχετικούς δημόσιους ή ιδιωτικούς οργανισμούς στην υλοποίηση αυτού του σχεδίου**, προσδιορίζοντας ρόλους και αρμοδιότητες (καθώς και μηχανισμούς χρηματοδότησης) για τον προγραμματισμό εκδηλώσεων μεταξύ του Δήμου, μη κυβερνητικών οργανώσεων και επιχειρηματικών ή βιομηχανικών ενώσεων.

« Το «Παλιό Παραλιακό Μέτωπο», στην καρδιά του εμπορικού και ιστορικού κέντρου της πόλης, μπορεί να μεταμορφωθεί σε αστική περιοχή με επίκεντρο τους πεζούς, εύκολη δημόσια πρόσβαση στο παραλιακό μέτωπο και με ανοικτούς χώρους υψηλής ποιότητας. »



# Συνοπτική Έκθεση (συνέχ.)

## Ζώνη Γ - Το «Νέο Παραλιακό Μέτωπο»

Η περιοχή του «Νέου Παραλιακού Μετώπου» αναπλάστηκε πρόσφατα και σήμερα αποτελεί έναν ελκυστικό χώρο για περίπατο και ψυχαγωγικές δραστηριότητες κατά μήκος του εκτεταμένου σε πλάτος παραλιακού πεζόδρομου. Ειδικότερα, αυτή η περιοχή διαθέτει αρκετά καλοσυντηρημένα πάρκα και χώρους πρασίνου και διαθέτει μία από τις υψηλότερες αναλογίες ανοιχτών και πράσινων χώρων στο πλαίσιο της καθορισμένης περιοχής. Ενώ υπάρχουν ορισμένοι κενοί χώροι για ανάπτυξη εντός της ζώνης, το βασικό θέλημα της είναι ότι οι πεζοί κάνουν δυναμική χρήση του εκτενούς πεζόδρομου για λόγους αναψυχής και ψυχαγωγίας, περισσότερο από κάθε άλλη περιοχή του παραλιακού μετώπου.

Στόχος της αστικής αναγέννησης της Ζώνης Γ είναι να αξιοποιηθούν στο έπακρο τα πιο σημαντικά περιουσιακά στοιχεία της, εδραιώνοντας ένα φιλόξενο περιβάλλον κοντά στην ακτογραμμή με ευρύ φάσμα πολιτιστικών, ψυχαγωγικών και αθλητικών δραστηριοτήτων. Ειδικότερα, ο στόχος της Ζώνης Γ είναι να δεσμευτεί ένα μέρος της αξίας που θα προκύψει από την ανακαίνιση του Νέου Παραλιακού Μετώπου, μέσω της μίσθωσης/παραχώρησης δημόσιων περιουσιακών στοιχείων (π.χ. κιάσκια) στον ιδιωτικό τομέα, με αντάλλαγμα την αναβάθμιση επιλεγμένων υποδομών και τη συντήρηση δημόσιων χώρων.

Η μεταμόρφωση της περιοχής εξαρτάται επίσης από την παρουσίαση ενός προγράμματος ενεργοποίησης χώρου (όπως και στη Ζώνη Β), η υλοποίηση του οποίου μπορεί να χρηματοδοτηθεί μέσω συνδυασμού επιδοτήσεων, δωρεών, ιδιωτικών και δημοτικών κεφαλαίων.

**Ο ρόλος του δήμου στη Ζώνη Γ είναι να μεγιστοποιήσει τη χρήση των περιουσιακών στοιχείων, μέσω των ακόλουθων ενεργειών:**

- **Ενθάρρυνση διαφόρων εμπορικών χρήσεων υφιστάμενων περιουσιακών στοιχείων**, ενσωματώνοντας εμπορικά χαρακτηριστικά και σταθμούς για μεγαλύτερη οικονομική επίδραση (π.χ. διερεύνηση διαφόρων εμπορικών μισθωτών για κιάσκια της Ζώνης Γ σε ανταγωνιστικό πλαίσιο).
- **Θέσπιση συμπράξεων με σχετικούς παράγοντες του δημόσιου ή του ιδιωτικού τομέα για την εκμετάλλευση αναξιοποίητων περιουσιακών στοιχείων.**
- **Μείωση της συμφόρησης** παρέχοντας πρόσθετες εγκαταστάσεις στάθμευσης.
- **Ενεργή υποστήριξη του δυναμισμού της περιοχής παρουσιάζοντας ένα νέο πρόγραμμα ενεργοποίησης χώρου** που αυξάνει τη χρήση δημόσιων χώρων μέσω εκδηλώσεων και προγραμματισμού.

« Η περιοχή του «Νέου Παραλιακού Μετώπου» είναι ιδανική για τη φιλοξενία ψυχαγωγικών, αθλητικών δραστηριοτήτων και δραστηριοτήτων αναψυχής και η μεταμόρφωσή της εξαρτάται από τον δυναμικό προγραμματισμό, με στόχο τη δημιουργία φιλικού περιβάλλοντος κοντά στην ακτογραμμή για τους ντόπιους και τους τουρίστες. »

## Ζώνη Δ - Η περιοχή του Κελλάριου Όρμου

Προς το παρόν, η Ζώνη Δ είναι σχετικά υποαναπτυγμένη και παρουσιάζει μεγάλο αριθμό κενών και αναξιοποίητων περιουσιακών στοιχείων (κυρίως δημόσια ακίνητα). Οι κενοί χώροι της ζώνης κοντά στο παραλιακό μέτωπο μπορούν να συντελέσουν στη δημιουργία ενός δικτύου πολυδιάστατων προορισμών σε συνδυασμό με έναν δημόσιο παραλιακό πεζόδρομο και χώρους πρασίνου.

Λόγω της πλεονεκτικής θέσης και του μητροπολιτικού χαρακτήρα της περιοχής, η Ζώνη Δ είναι κατάλληλη για μεγάλης κλίμακας ανάπτυξη. Το όραμα για αυτή την περιοχή είναι να εξελιχθεί σε προορισμό μικτής χρήσης με πλούσια δραστηριότητα. Η αστική ανανέωση της περιοχής θα επικεντρωθεί στην εκμετάλλευση του αποθέματος δημόσιων περιουσιακών στοιχείων και στη σύνδεσή τους με το υδάτινο στοιχείο.

**Ο ρόλος του δήμου στη Ζώνη Δ έγκειται στις συμπράξεις και τον σχεδιασμό, μέσω της συνεργασίας με άλλα ενδιαφερόμενα μέρη για την υλοποίηση πρωτοβουλιών ανάπτυξης.** Ειδικότερα, προτείνονται οι ακόλουθες ενέργειες για τον δήμο Θεσσαλονίκης:

- **Συνεργασία με παράγοντες του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα για τη συμφωνία απτών ενεργειών με βάση τις προτάσεις του προγράμματος-πλαισίου.**
- **Διευκόλυνση της κατάρτισης ενός Ειδικού Χωρικού Σχεδίου που θα συνάδει με τους στόχους του παραλιακού μετώπου σε σχέση με αυτή την περιοχή.**
- **Σύμπραξη με κύριους δημόσιους παράγοντες (Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου και ΤΑΙΠΕΔ) για την προώθηση της διάθεσης της γης (συνολικά ή τμηματικά) σε ιδιωτική κατασκευαστική εταιρεία για ανάπτυξη**, με την προϋπόθεση ότι παρέχουν επαρκείς πράσινους, κοινόχρηστους χώρους και χώρους για τους πεζούς, καθώς και άμεση πρόσβαση στη θάλασσα.

Επίσης, στη ζώνη θα πρέπει να υφίσταται ανεμπόδιση και δικτυωμένη πρόσβαση στο παραλιακό μέτωπο.

« Το όραμα για την περιοχή του Κελλάριου Όρμου είναι να εξελιχθεί σε σύγχρονο κόμβο για μουσικές, πολιτιστικές, αθλητικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες κοντά στη θάλασσα, συμπεριλαμβανομένου ενός δικτύου πολυδιάστατων προορισμών, δημόσιων πεζόδρομων και χώρων πρασίνου. »

# Συνοπτική Έκθεση (συνέχ.)

## Θερμαϊκός Κόλπος - Έμφαση στο νερό

Ο Θερμαϊκός Κόλπος είναι ένα από τα πιο σημαντικά στοιχεία του φυσικού οικοσυστήματος της Θεσσαλονίκης και ζωτικός παράγοντας για την επίτευξη της περιβαλλοντικής βιωσιμότητας της πόλης.

Κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών, ο κόλπος έχει καταγράψει αυξημένα επίπεδα ρύπανσης και, συνεπώς, προς το παρόν, καθιστά απαγορευτική την κολύμβηση ή δραστηριότητες αναψυχής και ψυχαγωγίας. Η προστασία του φυσικού οικοσυστήματος του Θερμαϊκού Κόλπου αποτελεί μία από τις κορυφαίες προτεραιότητες της Στρατηγικής Ανθεκτικότητας της πόλης για το 2030. Η περιβαλλοντική ζημιά έχει προφανείς αρνητικές κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις για την πόλη, γεγονός που εντείνει την ανάγκη για προληπτικές ενέργειες.

Επιπλέον, πέρα από τη δραστηριότητα του Λιμένα Θεσσαλονίκης, προς το παρόν οι δραστηριότητες που πραγματοποιούνται στη θάλασσα είναι περιορισμένες και, συνεπώς, είναι ανάγκη να αναζωογονηθεί ο Θερμαϊκός Κόλπος στο σύνολό του και να αναγεννηθεί το ίδιο το υδάτινο στοιχείο, αυξάνοντας τον αριθμό των πρωτοβουλιών αναψυχής και ψυχαγωγίας.

Οι επιλογές αναζωογόνησης γι' αυτή την περιοχή περιλαμβάνουν την ανάπτυξη εργαλείων περιβαλλοντικής παρακολούθησης για τον Θερμαϊκό Κόλπο (αντιμετώπιση της ποιότητας του νερού, του επιπέδου περιβαλλοντικής ρύπανσης, των κινδύνων πλημμύρας στην πόλη, κ.λπ.), την υλοποίηση ενός δικτύου θαλάσσιων μεταφορών, καθώς και την εξέταση επιλεγμένων επιλογών ανάπτυξης που εκτείνονται στη θάλασσα.

« Ο Θερμαϊκός Κόλπος αποτελεί ζωτικό παράγοντα για την επίτευξη της ανθεκτικότητας και της περιβαλλοντικής βιωσιμότητας της πόλης. Στις επιλογές αναζωογόνησης γι' αυτή την περιοχή περιλαμβάνονται η αντιμετώπιση της ρύπανσης του κόλπου καθώς και η τόνωση του ίδιου του υδάτινου στοιχείου. »

## Προσέγγιση υλοποίησης & ρυθμίσεις διακυβέρνησης

**Η παρούσα έκθεση προτείνει ένα σύστημα μικτής διακυβέρνησης σε όλο το παραλιακό μέτωπο, το οποίο χρησιμοποιεί υπάρχουσες δημοτικές υπηρεσίες και δημιουργεί μια Εταιρεία Ειδικού Σκοπού (ΕΕΣ).**

Ειδικότερα, προτείνεται οι υπάρχουσες δημοτικές υπηρεσίες να αναλάβουν τη διαχείριση και παρακολούθηση των εξής:

- **Αστική ανάπτυξη μεμονωμένων χώρων (κυρίως στις Ζώνες Β και Γ) με ενδεχομένως λιγότερο πολύπλοκη εφαρμογή**, εξασφαλισμένη χρηματοδότηση και πιο διαχειρίσιμα εμπόδια κανονιστικού περιεχομένου καθ' όλη τη διάρκεια της διαδικασίας.
- **Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου οι οποίες, επί του παρόντος, σχεδιάζονται, οργανώνονται, προωθούνται και υλοποιούνται από δημοτικές υπηρεσίες ή οντότητες**. Στο μέλλον, η οργάνωση δραστηριοτήτων στο παραλιακό μέτωπο συνιστάται να παραμείνει υπό τη δικαιοδοσία των αντίστοιχων δημοτικών υπηρεσιών.

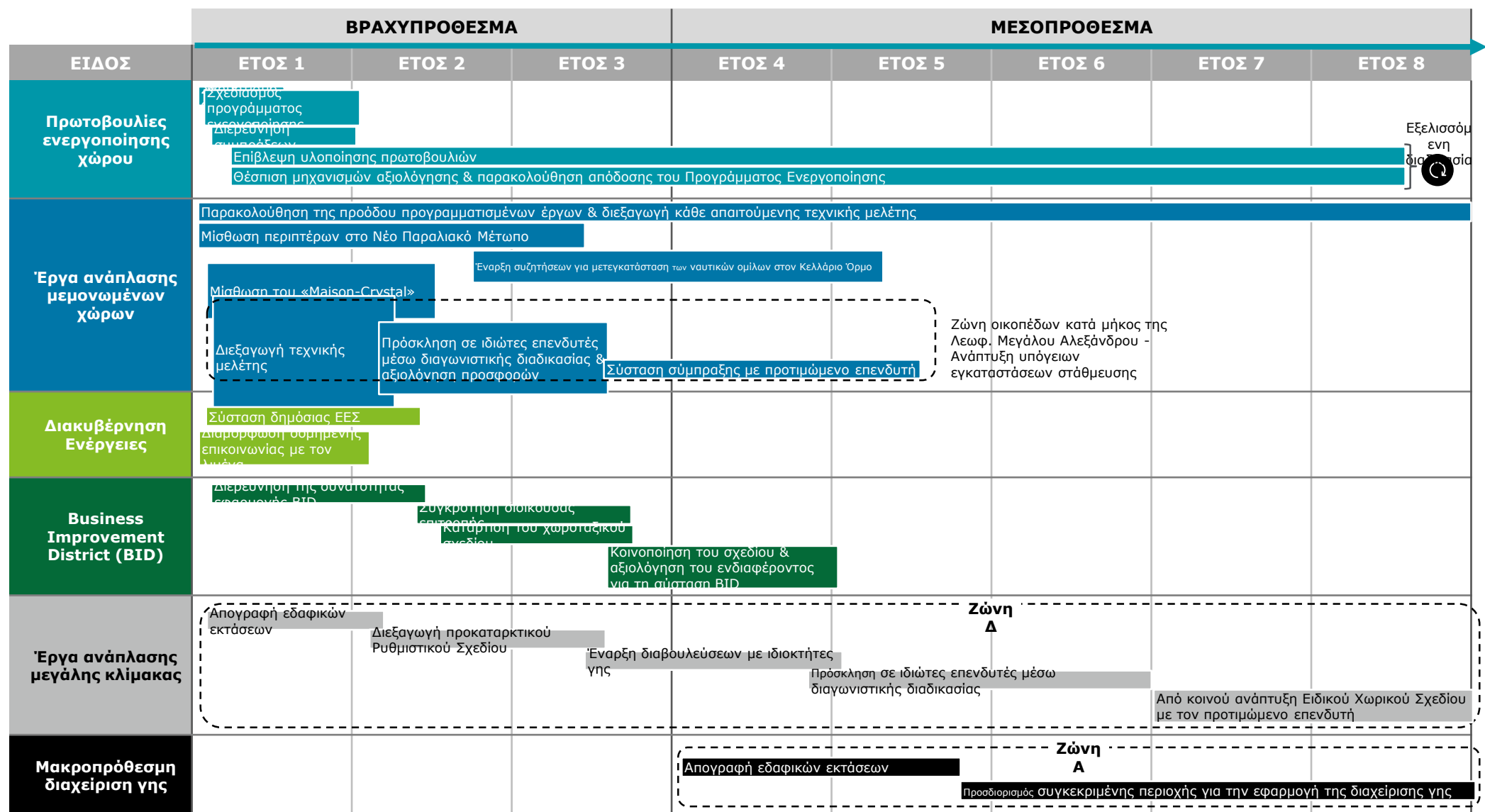
Όσον αφορά την ΕΕΣ, μπορεί να συσταθεί από τον δήμο Θεσσαλονίκης και θα είναι σε θέση να διαπραγματευτεί με δημόσιους φορείς (π.χ. ΤΑΙΠΕΔ, ΕΤΑΔ, κ.λπ.) ή ιδιωτικούς παράγοντες, να μισθώσει ή να παραχωρήσει δημόσιες εκτάσεις, να υπογράψει συμβόλαια ή μνημόνια συνεργασίας, να συγκεντρώσει αγροτεμάχια ιδιοκτησίας του δημοσίου ή ιδιωτών. Επομένως, η ΕΕΣ θα προσφέρει ευελιξία και διαφάνεια καθ' όλη τη διάρκεια υλοποίησης του προγράμματος-πλαισίου για το παραλιακό μέτωπο της Θεσσαλονίκης. Επιπλέον, η συμβολή της ΕΕΣ είναι καίρια για τα προτεινόμενα έργα ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας στις ζώνες Α και Δ.

**Η παρούσα έκθεση παρέχει κατευθύνσεις για την ευχέρεια εφαρμογής ορισμένων έργων που εξετάζει ο δήμος και άλλων που περιλαμβάνονται στο παρόν έγγραφο. Ενώ οι αναβαθμίσεις υποδομής μεμονωμένων χώρων και οι δραστηριότητες ενεργοποίησης χώρου είναι πιο ξεκάθαρες δραστηριότητες για τον Δήμο, ενδεχομένως να είναι δύσκολη η υλοποίηση ορισμένων χρηματοδοτικών μηχανισμών βασισμένων στη γη λόγω νομικών/ κανονιστικών και άλλων δυσκολιών (δείτε τις διαφάνειες 75-78).**

Τέλος, είναι αναγκαία η αποτελεσματική συνεργασία ανάμεσα στους προαναφερόμενους φορείς και βασικούς παράγοντες και οργανισμούς που έχουν μερίδιο στην περιοχή του Παραλιακού Μετώπου της Θεσσαλονίκης προκειμένου να στεφθεί με επιτυχία η αναζωογόνηση της περιοχής αυτής.

# Συνοπτική Έκθεση (συνέχ.)

## Προέγγιση εφαρμογής - Χρονοδιάγραμμα χάρτη πορείας



Σημείωση: Στον παραπάνω πίνακα παρουσιάζεται η προκαταρκτική εκτίμηση του χρονοδιαγράμματος όλων των προτεινόμενων και προγραμματισμένων ενεργειών/ λύσεων. Επισημαίνεται ότι ο χάρτης πορείας δεν περιλαμβάνει ενέργειες των οποίων η υλοποίηση, με βάση τις τρέχουσες εκτιμήσεις, θα χρειαστεί περισσότερο χρόνο.

# 02

## Προτάσεις ανάπτυξης



# Προτάσεις ανάπτυξης | Το όραμα

Το όραμα για το Παραλιακό Μέτωπο της Θεσσαλονίκης προσδιορίζεται από έξι πρωταρχικά θέματα και ευρείς στόχους. Η επιτυχημένη αναζωογόνηση του παραλιακού μετώπου μπορεί να επιτευχθεί μέσω απτών στόχων, χωροταξικών πρωτοβουλιών και προτεινόμενων έργων για την υλοποίηση αυτών των στόχων.



# Προτάσεις ανάπτυξης | Βασικά βήματα

Με βάση διεθνείς βέλτιστες πρακτικές και επιτυχημένες αρχές σχεδιασμού παραλιακού μετώπου, η μεθοδολογική προσέγγιση αναζωογόνησης του παραλιακού μετώπου επικεντρώνεται στην αξιοποίηση υφιστάμενων περιουσιακών στοιχείων και πλαισίου, στη δημιουργία προορισμών πολλαπλών χρήσεων σε όλη την καθορισμένη περιοχή και στη σύνδεση αυτών των προορισμών με δημόσιους ανοικτούς και πράσινους χώρους υψηλής ποιότητας.

## Επισκόπηση μεθοδολογικής προσέγγισης υψηλού επιπέδου



Προσδιορισμός περιουσιακών στοιχείων και ακινήτων κατάλληλων για ανάπλαση (π.χ. αναξιοποίητα κτίρια, άδεια οικόπεδα) σε όλη την περιοχή του παραλιακού μετώπου.

Σύντομη περιγραφή σειράς στόχων και ιδεών προς επίτευξη. Αρχίζοντας από μικρές παρεμβάσεις, σταδιακή υλοποίηση της στρατηγικής και τελικά ανάληψη πιο τολμηρών πρωτοβουλιών ώστε να αξιοποιηθούν νέες δυνατότητες και να υλοποιηθούν πρωτοποριακές ιδέες.

Προσδιορισμός βασικών προορισμών κατά μήκος της ακτογραμμής και καθορισμός των χρήσεων και δραστηριοτήτων που μπορούν να οργανωθούν σε κάθε προορισμό προκειμένου να αξιοποιηθεί πλήρως το δυναμικό αναζωογόνησης που διαθέτουν (π.χ. εκφραστές πολιτισμού, εμπορικά κέντρα ή κόμβοι ψυχαγωγίας).

Οι προορισμοί πρέπει να ενταχθούν σε ένα όραμα για το παραλιακό μέτωπο στο σύνολό του. Η δημιουργία συνδέσεων συνεπάγεται την ανάμειξη χρήσεων και εταιρών (π.χ. δημόσια ιδρύματα και τοπικές επιχειρήσεις). Τα πάρκα και οι ανοιχτοί χώροι μπορούν να θεωρηθούν ως ο συνδετικός ιστός μεταξύ των προορισμών.

Με βάση τα πορίσματα της μελέτης για την κτηματομεσιτική αγορά, καθώς και διεθνή στοιχεία και βέλτιστες πρακτικές, προτείνονται επιλογές αστικής ανάπλασης για κάθε χωρική οντότητα της καθορισμένης περιοχής του παραλιακού μετώπου (ανατρέξτε στην επόμενη διαφάνεια για λεπτομέρειες).

Σημείωση: Ανατρέξτε στο Παράρτημα 2 (διαφάνεια 87) για περισσότερες λεπτομέρειες σε σχέση με διεθνή στοιχεία για την ανάπλαση παραλιακού μετώπου.

# Προτάσεις ανάπτυξης | Είδη επιλογών ανάπλασης

Στο πλαίσιο της ανάλυσης, εξετάζονται τρία είδη επιλογών αστικής ανάπλασης με βάση τις προδιαγραφές και τους στόχους κάθε ζώνης, καθώς και διεθνή στοιχεία και δοκιμασμένες πρακτικές.

## Υψηλού επιπέδου περιγραφή επιλογών αστικής ανάπλασης



**Έργα ανάπλασης μεγάλης κλίμακας**  
*Μακρόπνοια έργα αστικής ανανέωσης, συνήθως με τη συντονισμένη συμμετοχή παραγόντων του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, με στόχο την πολυδιάστατη μεταμόρφωση μιας χωρικής ενότητας*

### Περιγραφή - βασικά χαρακτηριστικά:

- Τα έργα ανάπλασης μεγάλης κλίμακας αφορούν ολοκληρωμένα έργα που συνδυάζουν αρκετές διαφορετικές αστικές λειτουργίες, ενσωματώνουν ποικίλες διαστάσεις πολεοδομίας και αστικής ανάπτυξης (π.χ. οικονομική ανάπτυξη, κοινωνικά θέματα, περιβαλλοντική βιωσιμότητα) εντός ενιαίου πλαισίου αναφοράς (π.χ. συγκεκριμένη χωρική οντότητα). Τα έργα ανάπλασης μεγάλης κλίμακας συνήθως χωρίζονται σε αρκετά έργα, λιγότερο ή περισσότερο ανεξάρτητα, που συνδυάζονται στον χώρο και στον χρόνο, και εξυπηρετούν έναν ενιαίο/κοινό σκοπό.
- Η έννοια του έργου «μεγάλης κλίμακας» μπορεί να συνδέεται με ένα ή περισσότερα από τα ακόλουθα στοιχεία: φυσικό μέγεθος του έργου (π.χ. συνολική επιφάνεια), όραμα/φιλοδοξία (π.χ. όραμα που εντάσσεται σε σχέδιο μητροπολιτικής ή εθνικής στρατηγικής), δυναμική επίδραση του έργου (π.χ. μέγεθος ακροατηρίου-στόχου) και όγκος πόρων που δεσμεύονται για το έργο.



### Έργα αστικής ανάπλασης μεμονωμένου χώρου

*Μεσαίας ή μικρής κλίμακας έργα αστικής ανανέωσης που είναι συγκεντρωμένα σε συγκεκριμένη περιοχή και συνήθως συνδέονται με τη μεταμόρφωση συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου*

### Περιγραφή - βασικά χαρακτηριστικά:

- Τα έργα αστικής ανάπλασης μεμονωμένου χώρου αφορούν ανεξάρτητα έργα αστικής ανανέωσης, μεσαίας ή μικρής κλίμακας, με τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:
  - Είναι συγκεντρωμένα σε συγκεκριμένη γεωγραφική τοποθεσία (π.χ. ακίνητο, συγκρότημα πολυκατοικιών, οικόπεδο, κ.λπ.)
  - Στόχος είναι να αξιοποιηθεί στο έπακρο συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ή χώρος, μετατρέποντάς το σε υψηλής ποιότητας αστικό χώρο που εξυπηρετεί ευρύ φάσμα λειτουργιών (π.χ. οικονομική και εμπορική ανάπτυξη, κοινωνική πρόνοια, περιβαλλοντική αναβάθμιση, κ.λπ.)
  - Εξυπηρέτηση καθορισμένου οράματος



### Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου

*Ευρύ φάσμα πρωτοβουλιών με στόχο τη δημιουργία μιας δυναμικής πόλης που θα σφύζει από ζωή και θα εξυπηρετεί πολλαπλές λειτουργίες και διαφορετικές ανάγκες των πολιτών*

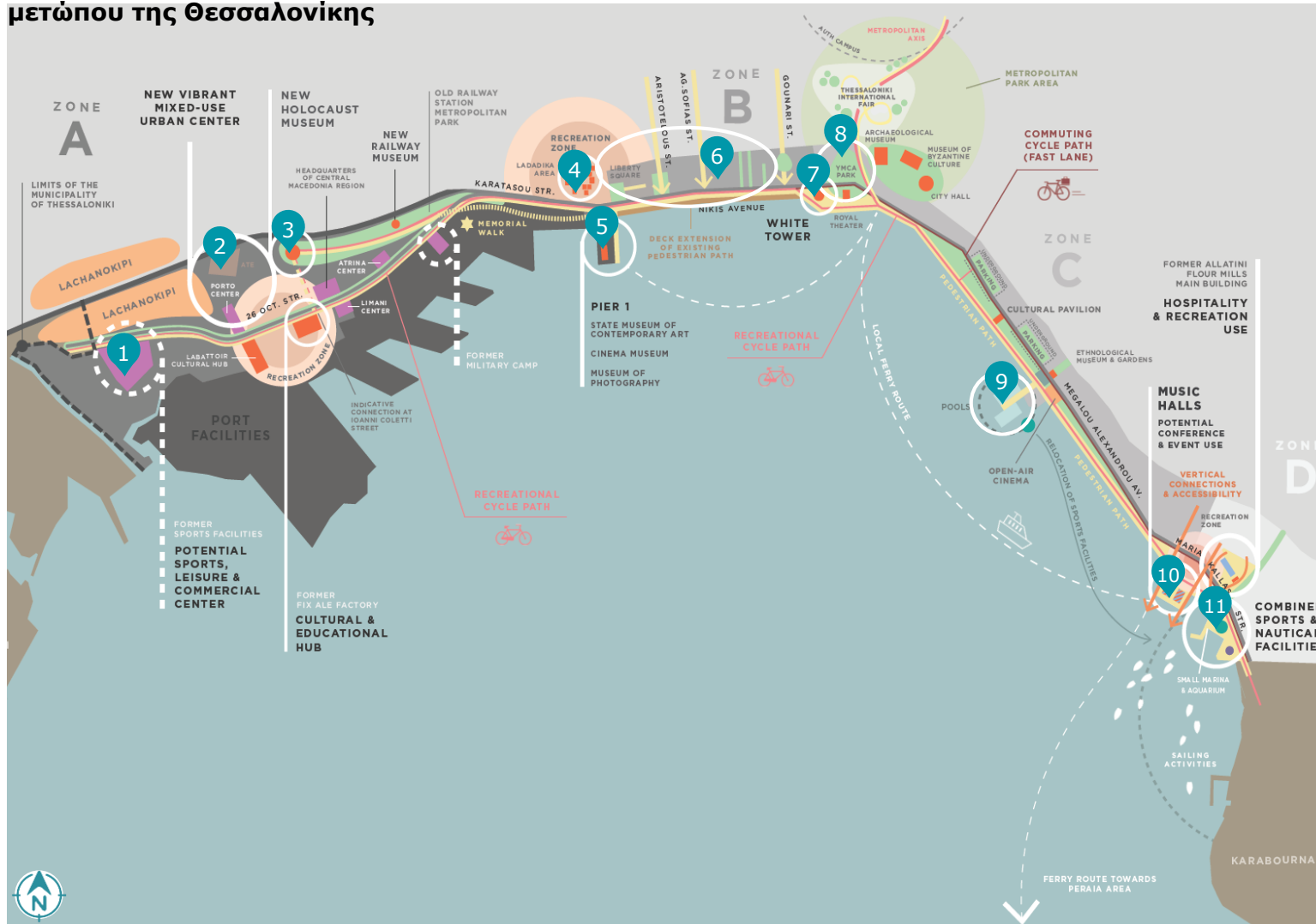
### Περιγραφή - βασικά χαρακτηριστικά:

- Οι πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου αφορούν ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων που επιδιώκουν να προσελκύσουν περισσότερους ανθρώπους (ντόπιους και τουρίστες) σε μια καθορισμένη περιοχή και εξυπηρετούν πολλαπλές λειτουργίες όπως οι εξής:
  - Επιτάχυνση της οικονομικής και εμπορικής ανάπτυξης του χώρου
  - Κάλυψη διαφορετικών αναγκών των πολιτών (π.χ. αυξημένη σωματική δραστηριότητα, ψυχαγωγία, πολιτιστικές δράσεις)
- Ενδεικτικές πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου: πολιτιστικές εκδηλώσεις (π.χ. μουσικά φεστιβάλ, εκθέσεις έργων τέχνης, κ.λπ.), λαϊκές αγορές, εποχιακοί (pop-up) χώροι πώλησης προϊόντων, αθλητικές εκδηλώσεις (π.χ. μαραθώνιοι, αγώνες δρόμου, κ.λπ.), εκθέσεις επιστημών και τεχνολογίας

# Προτάσεις ανάπτυξης | Καθορισμένη περιοχή

Εξετάζοντας την περιοχή του παραλιακού μετώπου στο σύνολό της, προσδιορίστηκαν 11 σημαντικοί προορισμοί με διακριτή ταυτότητα, ρόλο και λειτουργία ο καθένας ξεχωριστά. Οι κόμβοι δραστηριοτήτων που επιλέγησαν εξασφαλίζουν ποικίλες χρήσεις κατά μήκος της ακτογραμμής και προσδίδουν την απαραίτητη ζωτικότητα για τους επιτυχημένους αστικούς χώρους.

## Χάρτης βασικών προορισμών στην περιοχή του παραλιακού μετώπου της Θεσσαλονίκης



Πηγή: Ανάλυση Deloitte, Makridis Associates

- 1 «Αγορές & Παιχνίδι» (Αθλητικός, ψυχαγωγικός και εμπορικός προορισμός – Νοτιοδυτικό άκρο της Ζώνης Α, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου του Ποδοσφαιρικού Ομίλου Θερμαϊκού και προγυμνασίου)
- 2 «Το Δυτικό Άκρο» (Νέο, γεμάτο ζωή αστικό κέντρο μικτής χρήσης, που εκφράζει το μέλλον της Θεσσαλονίκης συνδυάζοντας επιχειρηματικές, εμπορικές και οικιστικές χρήσεις με την τέχνη, τον πολιτισμό και την ψυχαγωγία)
- 3 «Το μνημείο» (Πολιτιστικός προορισμός – Μουσείο Ολοκαυτώματος Ελλάδας)
- 4 «Η παραδοσιακή περιοχή» (Προορισμός αναψυχής - Περιοχή των Λαδάδικων και περιχώρα)
- 5 «Χώρος πολιτισμού και εορταστικών εκδηλώσεων» (Προορισμός πολιτισμού και αναψυχής - Προβλήτας 1 Λιμένα Θεσσαλονίκης)
- 6 «Οι μεγάλες πλατείες & το εμπορικό κέντρο» (Η καρδιά της Θεσσαλονίκης που περιλαμβάνει την Πλατεία Ελευθερίας και την Πλατεία Αριστοτέλους καθώς και τους βασικούς εμπορικούς δρόμους)
- 7 «Το ορόσημο» (Πολιτιστικός προορισμός - Λευκός Πύργος, Αρχαιολογικό Μουσείο, Μουσείο Βυζαντινού Πολιτισμού)
- 8 «Η παιδική χαρά» (ψυχαγωγικός προορισμός που περιλαμβάνει το πάρκο της ΧΑΝΘ και όλους τους χώρους πρασίνου από το μελλοντικό μητροπολιτικό πάρκο της ΔΕΘ έως τα πάρκα του παραλιακού μετώπου)
- 9 «Το υδάτινο στοιχείο» (προορισμός ψυχαγωγίας & αναψυχής - ναυτικοί όμιλοι Θεσσαλονίκης)
- 10 «Ο ρυθμός της πόλης» (Πολιτιστικός προορισμός με έμφαση στη μουσική - Μέγαρο Μουσικής Θεσσαλονίκης)
- 11 «Ζώνη δράσης» (Αθλητικός και ναυτικός προορισμός - Ποσειδώνιο Αθλητικό Κέντρο, ναυτικοί όμιλοι)



# Προτάσεις ανάπτυξης | Δομή περιεχομένου

Στις ακόλουθες ενότητες, το παραλιακό μέτωπο αναλύεται ανά ζώνη. Για κάθε ζώνη, το Πρόγραμμα-Πλαίσιο περιγράφει συγκεκριμένες επιλογές ανάπλασης, σχετικές χρηματοδοτικές ρυθμίσεις και μια σειρά από πραγματοποιήσιμα μέτρα, ώστε ο Δήμος να εφαρμόσει τις προτεινόμενες λύσεις.

## Υψηλού επιπέδου επισκόπηση της δομής του περιεχομένου

Ειδικότερα, **για κάθε ζώνη** της καθορισμένης περιοχής, το Πρόγραμμα-Πλαίσιο περιέχει τις ακόλουθες ενότητες:

- 1 Σύνοψη πορισμάτων & βασικές προτάσεις:** σύντομη επισκόπηση προτεινόμενων λύσεων ανάπλασης και βασικές ενέργειες για τον Δήμο
- 2 Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης:** βασικά πορίσματα από τη μελέτη της κτηματομεσιτικής αγοράς στα οποία περιλαμβάνονται το καθεστώς της ιδιοκτησίας γης, τα βασικά περιουσιακά στοιχεία ενδιαφέροντος, μια ανάλυση των χρήσεων γης, οι κύριοι στόχοι και οι προκλήσεις για τη χωρική οντότητα, κ.λπ.
- 3 Επιλογές ανάπλασης:** ανάλυση προγραμματισμένων και προτεινόμενων έργων, καθώς και λύσεων αστικής ανανέωσης – σκοπός αυτής της ενότητας είναι να περιγράψει το όραμα για κάθε ζώνη (**το «τι»**)
- 4 Προτάσεις χρηματοδότησης:** επισκόπηση και αξιολόγηση σχετικών μοντέλων χρηματοδότησης και παροχής κεφαλαίων, όπως έχουν εφαρμοστεί σε διεθνείς μελέτες περιπτώσεων και πώς μπορούν να εφαρμοστούν σε κάθε ζώνη (**το «πώς»**)
- 5 Προσέγγιση υλοποίησης (κεφάλαιο 3):** επισκόπηση και αξιολόγηση σχετικών μοντέλων διακυβέρνησης, ιεράρχηση ενεργειών του Δήμου και βασικά επόμενα βήματα (βραχυπρόθεσμα & μακροπρόθεσμα) - σκοπός αυτής της ενότητας είναι να αναπτύξει τις προτάσεις σε πραγματοποιήσιμες ενέργειες (**το «πώς»**)

**Σημείωση:** Όσον αφορά τις προτεινόμενες λύσεις ανάπλασης, χωρίζονται σε δύο ευρείες κατηγορίες ως εξής:

- 1. Προγραμματισμένες λύσεις:** Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται είτε έργα που βρίσκονται υπό κατασκευή είτε έργα για τα οποία έχουν ενεργοποιηθεί διαδικασίες ανάπτυξης και υπάρχει ένα σαφές χρονοδιάγραμμα σχετικά με τα ορόσημα και την ημερομηνία ολοκλήρωσης του εκάστοτε έργου. Επίσης, στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται έργα χωρίς επίσημα καθορισμένο χρονοδιάγραμμα που έχουν, ωστόσο, πολύ μεγάλες πιθανότητες πραγματοποίησης, με βάση τις εκτιμήσεις του Δήμου.
- 2. Προτεινόμενες λύσεις:** Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται έργα που έχει προτείνει η Deloitte και υπάγονται στο Πρόγραμμα-Πλαίσιο

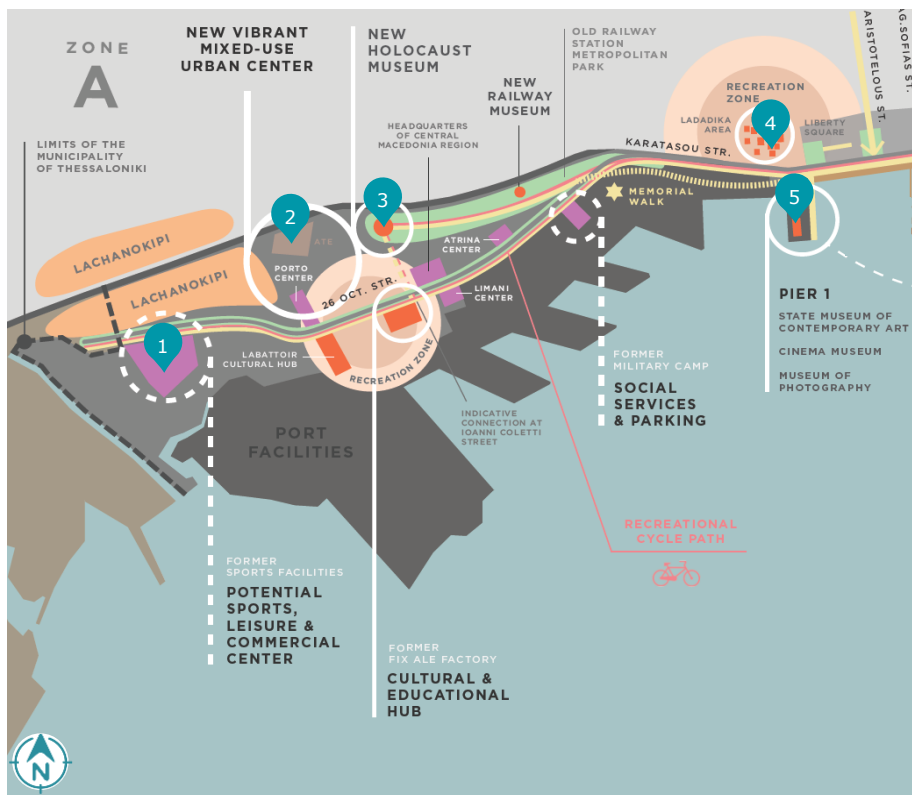
## Ζώνη Α: Η ευρύτερη περιοχή πίσω από τον λιμένα



# Ζώνη Α | Σύνοψη πορισμάτων & βασικών προτάσεων

Η Ζώνη Α αποτελεί ελκυστική περιοχή για μεγάλης κλίμακας ανάπτυξη μικτής χρήσης με επικεφαλής τον ιδιωτικό τομέα, με εμπορικές, οικιστικές, εκπαιδευτικές, πολιτιστικές και ψυχαγωγικές χρήσεις. Παρά τον περιορισμένο αριθμό δημόσιων ακινήτων σε αυτή την περιοχή, ο δήμος Θεσσαλονίκης μπορεί να προωθήσει ενεργά αυτή την αστική αναγέννηση αυξάνοντας την αξία γης και την ελκυστικότητα της περιοχής μέσω επενδύσεων σε δημόσιες υποδομές, εγκαταστάσεις και στην παροχή δημοτικών υπηρεσιών.

## Ζώνη Α - Μεγάλης κλίμακας ανάπτυξη



- 1 «Αγορές & Παιχνίδι» (Αθλητικός, ψυχαγωγικός και εμπορικός προορισμός - Νοτιοδυτικό άκρο της Ζώνης Α, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου του Ποδοσφαιρικού Ομίλου Θερμαϊκού και περιχώρων)
- 2 «Το Δυτικό Άκρο» (Νέο, γεμάτο ζωή αστικό κέντρο μικτής χρήσης, που εκφράζει το μέλλον της Θεσσαλονίκης συνδυάζοντας επιχειρηματικές, εμπορικές και οικιστικές χρήσεις με την τέχνη, τον πολιτισμό και την ψυχαγωγία)
- 3 «Το μνημείο» (Πολιτιστικός προορισμός - Μουσείο Ολοκαυτώματος Ελλάδας)
- 4 «Η παραδοσιακή περιοχή» (Προορισμός αναψυχής - Περιοχή των Λαδάδικων και περιχώρα)
- 5 «Χώρος πολιτισμού και εορταστικών εκδηλώσεων» (Προορισμός πολιτισμού και αναψυχής - Προβλήτας 1 του λιμένα)

## Προτεινόμενες λύσεις αστικής ανάπτυξης

- Για τη Ζώνη Α συνιστάται μεγάλης κλίμακας ανάπτυξη μικτής χρήσης. Περιλαμβάνεται η αστική ανάπτυξη για τις εμπορικές, οικιστικές, εκπαιδευτικές, πολιτιστικές και ψυχαγωγικές χρήσεις. Πέντε βασικοί προορισμοί μπορούν να αναπτυχθούν εντός της ευρύτερης περιοχής του λιμένα (βλ. χάρτη στα αριστερά) που θα στηρίξουν την ανάπτυξη αυτών των τομέων, συμπληρώνοντας παράλληλα την ολοκληρωμένη μεταμόρφωση του παραλιακού μετώπου.
- Οι προτάσεις είναι συνεπείς με τα στοιχεία της μελέτης της κτηματομεσιτικής αγοράς, τις πρωτοβουλίες που έχουν προταθεί από τον δήμο Θεσσαλονίκης, την εσωτερική ανάλυση της Deloitte και τους στόχους του Δήμου.

## Συνιστώμενες ενέργειες για τον δήμο Θεσσαλονίκης

Διευκόλυνση της μεγάλης κλίμακας μεταμόρφωσης της ζώνης, παρέχοντας μεγαλύτερα κίνητρα για τη μελλοντική ανάπτυξη:

- Δημιουργώντας αυξημένη ζήτηση στην αγορά μέσω επενδύσεων σε δημόσιες υποδομές εγκαταστάσεις και παροχή πρόσθετων δημοτικών υπηρεσιών, και μέσω ανάπτυξης διαθέσιμων δημόσιων εκτάσεων/περιουσιακών στοιχείων
- Χρησιμοποιώντας ευέλικτα εργαλεία αστικής ανάπτυξης (π.χ. διαίρεση σε ζώνες, αλλαγή οικοδομικών κανονισμών κ.λπ.) και μηχανισμού χρηματοδότησης βασισμένους στη γη (π.χ. αξιοποίηση εκτάσεων ιδιοκτησίας του δήμου, διαχείριση γης, κ.λπ.).
- Προχωρώντας σε συνεργασίες με τοπικούς παράγοντες του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα (ιδιοκτήτες γης και ο Λιμένας Θεσσαλονίκης) ώστε να υπάρξει συμφωνία για τον διαχωρισμό σε ζώνες και τις επενδύσεις σε υποδομές προκειμένου να εξυπηρετηθούν αμοιβαία συμφέροντα ανάπτυξης.



# Ζώνη Α | Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης

Η Ζώνη Α καλύπτει συνολικό εμβαδόν περ. 1,6 εκ. m<sup>2</sup> και είναι μία από τις λιγότερο αναπτυγμένες περιοχές της πόλης, με άδειες, αχρησιμοποίητες βιομηχανικές εκτάσεις και εγκαταστάσεις. Η περιοχή διαθέτει μεγάλο δυναμικό ανάπτυξης λόγω της αυξημένης ζήτησης από την ιδιωτικοποίηση του λιμένα και της τρέχουσας, σχετικά χαμηλής αξίας ακινήτων.

## Στοιχεία της μελέτης για την κτηματομεσιτική αγορά

- Η περιοχή θα αναβαθμιστεί σημαντικά μετά την ολοκλήρωση σημαντικών ενδεχόμενων έργων υποδομής, π.χ. ιδιωτικοποίηση και ανάπτυξη του λιμένα, επέκταση του δικτύου μετρό της Θεσσαλονίκης (θα τεθεί σε λειτουργία έως το 2020) και ενδεχόμενη ανάπτυξη του δυτικού προαστιακού σιδηροδρόμου («City Train Θεσσαλονίκης»).
- Η πλεονεκτική θέση της ζώνης δίπλα στον λιμένα και το κέντρο της πόλης και κοντά σε σημαντικά οδικά και σιδηροδρομικά δίκτυα, βιομηχανικές περιοχές και υποδομή logistics προσφέρει ευκαιρίες βιώσιμης οικονομικής ανάπτυξης της περιοχής.
- Κατά κύριο λόγο, η περιοχή διαθέτει βιομηχανικές, εμπορικές και διοικητικές εγκαταστάσεις, και χώρους γραφείων με σχετικά περιορισμένο αριθμό ακινήτων για οικιστική χρήση.
- Η Ζώνη Α έχει τη χαμηλότερη αξία ακινήτων στην περιοχή του παραλιακού μετώπου που κυμαίνεται από 568 έως 926 €/m<sup>2</sup>.
- Είναι μία από τις λιγότερο αναπτυγμένες περιοχές της πόλης, με μεγάλο απόθεμα από άδειες, ανεκμετάλλευτες βιομηχανικές εκτάσεις και εγκαταστάσεις. Επιπλέον, ένα μεγάλο μέρος της περιοχής περιλαμβάνει ακίνητα με ειδική χρήση (π.χ. ο Λιμένας Θεσσαλονίκης, ο Παλιός Σιδηροδρομικός Σταθμός).
- Στα κύρια περιουσιακά στοιχεία της Ζώνης Α - και των παρακείμενων περιοχών - περιλαμβάνονται τέσσερα επιχειρηματικά κέντρα, δύο εμπορικά κέντρα, τα κεντρικά γραφεία της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και του Συνδέσμου Βιομηχανιών Βορείου Ελλάδας (ΣΒΒΕ), τρία ξενοδοχεία 5 αστέρων, δύο μουσεία και διάφοροι μεγάλοι πολιτιστικοί χώροι και χώροι ψυχαγωγίας.
- Ο Προβλήτας 1 του λιμένα περιλαμβάνει αρκετά κτίρια/ αποθήκες που πρόσφατα παραχωρήθηκαν στον Δήμο για πολιτιστικές και ψυχαγωγικές χρήσεις, με τακτικούς επισκέπτες τους κατοίκους της Θεσσαλονίκης.



Δύο ξεχωριστά επιμέρους τμήματα μπορούν να εντοπιστούν στην καθορισμένη περιοχή της ζώνης ως προς την ποιότητα των υφιστάμενων δημόσιων υποδομών (οδικό και ποδηλατικό δίκτυο, διαχείριση υδάτων, ενεργειακή υποδομή, διαχείριση αποβλήτων, κ.λπ.) καθώς και τα προγραμματισμένα έργα αστικής ανανέωσης:

**A1**

Περισσότερο αναπτυγμένο τμήμα της Ζώνης Α

**A2**

Λιγότερο αναπτυγμένο τμήμα της Ζώνης Α, που αποτελείται κυρίως από αναξιοποίητες, κατακερματισμένες εδαφικές εκτάσεις, μεγάλο ποσοστό των οποίων είναι περιβαλλοντικά υποβαθμισμένο. Επίσης, αυτή η περιοχή περιέχει αρκετά οικόπεδα εκτός σχεδίου πόλης, ενώ έχουν ξεκινήσει προσπάθειες για την ένταξή τους στον πολεοδομικό χάρτη

# Ζώνη Α | Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης (συνέχ.)

Εξετάζοντας πιο προσεκτικά το τρέχον ιδιοκτησιακό καθεστώς γης της Ζώνης Α, το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής συνίσταται σε ιδιωτικές εκτάσεις, ενώ πολύ λίγα ακίνητα ανήκουν σε οργανισμούς του ευρύτερου δημόσιου τομέα. Εντούτοις, η περιοχή διαθέτει ονομαστά ακίνητα, μερικά από τα οποία, επί του παρόντος, είναι κενά ή αναξιοποίητα και παρουσιάζουν σημαντική ευκαιρία αναβάθμισης.

## Χάρτης σημαντικών ακινήτων & περιουσιακών στοιχείων εντός της Ζώνης Α



- Λιμενικές εγκαταστάσεις (δεν περιλαμβάνονται στη Ζώνη Α)
- Δημόσια ακίνητα - κύριοι χώροι
- Ακίνητα του δήμου Θεσσαλονίκης
- Ιδιωτικά ακίνητα (προς το παρόν εγκαταλελειμμένα)
- Περιοχή του Παλαιού Σιδηροδρομικού Σταθμού
- 1 Μουσείο Ολοκαυτώματος Ελλάδας (θα αναπτυχθεί έως το 2021)
- 2 Κεντρικά γραφεία Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας
- 3 Εγκαταλελειμμένο εργοστάσιο μπίρας FIX
- 4 Μουσείο Ύδρευσης Θεσσαλονίκης
- 5 Πολιτιστικό κέντρο στα παλιά δημοτικά σφαγεία («LABattoir»)
- 6 Ποδοσφαιρικό γήπεδο Θερμαϊκού
- 7 Πρώην στρατόπεδο Μυστακίδη
- 8 Αποθήκες πρώην Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδας

Σημείωση: Η καθορισμένη περιοχή του λιμένα (συνολικό εμβαδόν 1,5 εκ. m<sup>2</sup>) δεν περιλαμβάνεται στη Ζώνη Α, καθώς η εκμετάλλευσή του έχει παραχωρηθεί στον Οργανισμό Λιμένος Θεσσαλονίκης (ΟΛΘ).

# Ζώνη Α | Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης (συνέχ.)

Μερικά από τα προαναφερόμενα περιουσιακά στοιχεία έχουν ανακαινιστεί και χρησιμοποιούνται ως χώροι πολιτισμού ή αστικού κέντρου. Με βάση το αναθεωρημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης, τα υπόλοιπα ακίνητα, ως μέρος της ευρύτερης περιοχής, εξετάζονται κυρίως για πολιτιστικές, τουριστικές, ψυχαγωγικές και επιχειρηματικές χρήσεις, δημιουργώντας ένα νέο αστικό κέντρο.

## Ανάλυση βασικών ακινήτων & περιουσιακών στοιχείων εντός της Ζώνης Α

#	Ακίνητο	Θέση	Εμβαδόν (σε χιλ. m <sup>2</sup> )	Υφιστάμενη χρήση γης	Προτεινόμενη χρήση γης <sup>1</sup>	Ιδιοκτησιακό καθεστώς
1.	Περιοχή του Παλαιού Σιδηροδρομικού Σταθμού	26ης Οκτωβρίου - Οδός Παλαιού Σιδηροδρομικού Σταθμού - Οδός Κωλέττη	περ. 170	<ul style="list-style-type: none"> <li>Μεταφορές: Εγκαταστάσεις του Παλαιού Σιδηροδρομικού Σταθμού Θεσσαλονίκης</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Πολιτιστικές εγκαταστάσεις: Μουσείο Ολοκαυτώματος Ελλάδας (θα ολοκληρωθεί έως το 2021)</li> <li>Ανοικτοί χώροι/ χώροι πρασίνου: Μητροπολιτικό Πάρκο</li> </ul>	Δημόσιο ακίνητο της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. Μέρος του χώρου (περ. 3.000 m <sup>2</sup> ) έχει παραχωρηθεί στην εβραϊκή κοινότητα της Θεσσαλονίκης για την κατασκευή μουσείου
2.	Κεντρικά γραφεία Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας	26ης Οκτωβρίου - Οδός Ι. Κωλέττη - Οδός Κεφαλληνίας	περ. 14	<ul style="list-style-type: none"> <li>Διοικητικές εγκαταστάσεις/ Γραφεία</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Χρήσεις κέντρου πόλης (μικτές χρήσεις γης)</li> </ul>	Δημόσιο ακίνητο της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας
3.	Εγκαταλελειμμένο εργοστάσιο μπίρας FIX	Οδός 26 <sup>ης</sup> Οκτωβρίου	περ. 20	<ul style="list-style-type: none"> <li>Πρώην βιομηχανικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Χρήσεις κέντρου πόλης (μικτές χρήσεις γης)<sup>2</sup></li> </ul>	Ιδιωτικό ακίνητο (Ατλαντική Τεχνοδομική, ελληνικές τράπεζες)
4.	Μουσείο Ύδρευσης Θεσσαλονίκης	26 <sup>ης</sup> Οκτωβρίου	περ. 12	<ul style="list-style-type: none"> <li>Πολιτιστικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Τουριστικές &amp; ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις</li> <li>Πολιτιστικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	Δημόσιο ακίνητο της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Θεσσαλονίκης (ΕΥΑΘ)
5.	Πολιτιστικό κέντρο στα παλιά δημοτικά σφαγεία	26 <sup>ης</sup> Οκτωβρίου	περ. 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>Πολιτιστικές εγκαταστάσεις: Πολιτιστικό κέντρο «LABattoir»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Τουριστικές &amp; ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις</li> <li>Πολιτιστικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	Δημόσιο ακίνητο του δήμου Θεσσαλονίκης
6.	Γήπεδο ποδοσφαίρου του ποδοσφαιρικού ομίλου Θερμαϊκού	Οδός 26 <sup>ης</sup> Οκτωβρίου (περιοχή Λαχανόκηπων)	περ. 65	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αθλητικές εγκαταστάσεις (ημι-εγκαταλελειμμένες)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Χρήσεις κέντρου πόλης (μικτές χρήσεις γης)<sup>2</sup></li> </ul>	Δημόσιο ακίνητο της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
7.	Πρώην στρατόπεδο Μυστακίδη	26 <sup>ης</sup> Οκτωβρίου (εντός της περιοχής του λιμένα)	περ. 7,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ημι-εγκαταλελειμμένες στρατιωτικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Επιχειρηματικό κέντρο ή Εγκαταστάσεις κοινωνικής πρόνοιας &amp; στάθμευσης (προτεινόμενο)<sup>2</sup></li> </ul>	Δημόσιο ακίνητο του Ταμείου Εθνικής Άμυνας (ΤΕΑ)
8.	Αποθήκες πρώην Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδας	Οδοί Δάφνης και Κώπτα Ρούλια	περ. 16	<ul style="list-style-type: none"> <li>Πρώην επιχειρηματικές εγκαταστάσεις (εγκαταλελειμμένες αποθήκες σε ερειπωμένη κατάσταση)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Χρήσεις κέντρου πόλης (μικτές χρήσεις γης)</li> </ul>	Ιδιωτικό ακίνητο της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.

<sup>1</sup> Προσωρινά δεδομένα σύμφωνα με το αναθεωρημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (για λεπτομέρειες, ανατρέξτε στο Παράρτημα 1, διαφάνειες 80-81).

<sup>2</sup> Προσωρινά δεδομένα σύμφωνα με το αναθεωρημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (στοιχεία από τον δήμο Θεσσαλονίκης).

# Ζώνη Α | Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης (συνέχ.)

Η έλλειψη δημόσιων/ανοικτών χώρων και χώρων πρασίνου, οι περιορισμένες υποδομές μεταφορών και το μεγάλο απόθεμα ανεκμετάλλεωτων περιουσιακών στοιχείων είναι οι μείζονες προκλήσεις της Ζώνης Α. Ως επακόλουθο, η βελτίωση της κινητικότητας, η οικονομική ανάπτυξη και η περιβαλλοντική αναβάθμιση αποτελούν ζωτικούς στόχους ανάπλασης για τον δήμο Θεσσαλονίκης.

## Προκλήσεις

- Καμία διακριτή αίσθηση δημόσιων/ανοικτών χώρων, καθώς αυτό το τμήμα δεν διαθέτει οργανωμένα πάρκα, καταστήματα λιανικής ή υποδομές ψυχαγωγίας
- Έλλειψη κοινοτικών υποδομών (π.χ. εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις), υποδομών φιλικών προς τους πεζούς και χρήσεων που καλύπτουν ανάγκες της γειτονιάς (παντοπωλεία).
- Δυσχερής πρόσβαση λόγω περιορισμένων δημόσιων μέσων μεταφοράς και ανεπαρκών δικτύων για πεζούς και ποδηλάτες.
- Μεγάλο ποσοστό αναξιοποίητων οικοπέδων και εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών εγκαταστάσεων τα οποία θεωρούνται πιθανή πηγή περιβαλλοντικής ρύπανσης (π.χ. τα παλιά βυρσοδεψεία της Θεσσαλονίκης).
- Μολυσμένες περιοχές (π.χ. εκβολή Δενδροποτάμου) που χρειάζονται απολύμανση.
- Προς το παρόν δεν έχουν οργανωθεί πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου. Αυτές οι πρωτοβουλίες θα μπορούσαν να οργανωθούν σε συνεργασία με τον Λιμένα, πλησίον ή εντός των λιμενικών εγκαταστάσεων.
- Σχετικά χαμηλή αξία ακινήτων σε σύγκριση με τις άλλες ζώνες του παραλιακού μετώπου.
- Οικόπεδα και περιουσιακά στοιχεία μεγάλης αρχιτεκτονικής αξίας, χωρίς ξεκάθαρο ορισμό της καθορισμένης χρήσης γης (με βάση το υφιστάμενο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο) που παρεμποδίζει την αξιοποίησή τους.

Πηγή: Δήμος Θεσσαλονίκης, Ανάλυση της Deloitte

## Στόχοι

Θέμα	Στόχος
<b>Ενίσχυση κινητικότητας</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ενίσχυση της δυνατότητας σύνδεσης μέσω της βελτίωσης των δημόσιων μεταφορών και της αναβάθμισης της οδικής και ποδηλατικής υποδομής</li><li>• Βελτίωση της υποδομής των γειτονιών και της ποιότητας των πεζοδρομημένων σημείων</li></ul>
<b>Οικονομική ανάπτυξη</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων μέσω της αξιοποίησης του μεγάλου αποθέματος αναξιοποίητων οικοπέδων &amp; περιουσιακών στοιχείων</li><li>• Προσέλκυση επιχειρήσεων και ταλαντούχων ατόμων, δημιουργώντας συνέργειες με τον χώρο του λιμένα και βιομηχανικές περιοχές</li></ul>
<b>Αναβάθμιση περιβάλλοντος</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Αύξηση δημόσιων/ανοικτών και πράσινων χώρων</li><li>• Βελτίωση της ποιότητας πρώην βιομηχανικών εγκαταστάσεων, με έμφαση στη βιωσιμότητα</li><li>• Απορρύπανση μολυσμένων περιοχών</li></ul>
<b>Προώθηση τοπικής κουλτούρας &amp; ταυτότητας</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Αξιοποίηση ιστορικών κτιρίων και παροχή νέων πολιτιστικών χώρων</li></ul>
<b>Προώθηση υγείας &amp; ευεξίας</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Βελτίωση κοινοτικών υποδομών μέσω της ανάπτυξης νέων εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων</li><li>• Ενθάρρυνση &amp; διευκόλυνση ψυχαγωγικών και αθλητικών δραστηριοτήτων</li></ul>
<b>Κοινωνική ένταξη</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Από κοινού δημιουργία ανοικτών χώρων για όλους</li><li>• Προώθηση της πολιτιστικής πολυμορφίας και της κοινωνικής πρόνοιας μέσω της ανάπτυξης οικονομικά προσιτών κατοικιών</li></ul>

# Ζώνη Α | Επιλογές ανάπτυξης

Κατά την ανάπτυξη των προτεινόμενων λύσεων αστικής ανάπτυξης για τη Ζώνη Α, αναλύθηκαν σχετικές διεθνείς μελέτες περιπτώσεων και δοκιμασμένες πρακτικές προκειμένου να προσδιοριστούν χρήσιμα στοιχεία τα οποία, στη συνέχεια, χρησιμοποιήθηκαν ως οδηγός για τις προτεινόμενες επιλογές αστικής ανανέωσης της περιοχής. Πόλεις όπως το Βερολίνο, η Βαρκελώνη και το Αμβούργο έχουν επανασχεδιάσει το κέντρο τους, με στόχο να εξασφαλίσουν μικτές χρήσεις και να αναπτύξουν αστική υποδομή υψηλής ποιότητας.

## Προτεινόμενες λύσεις αστικής ανάπτυξης



### Μια γρήγορη ματιά στα στοιχεία | Ιεράρχηση μικτών χρήσεων

**Έργο:** «The:Square<sup>3</sup>», Βερολίνο, Γερμανία

Το έργο «The:Square<sup>3</sup>» αποτέλεσε υπόδειγμα ανάπτυξης μικτής χρήσης που έλαβε υπ' όψη τα χαρακτηριστικά της περιοχής, αξιοποιώντας τις τοπικές βιομηχανίες και τα εμπορικά καταστήματα για να δημιουργήσει ένα αθλητικό, εμπορικό και οικιστικό συγκρότημα.



### Μια γρήγορη ματιά στα στοιχεία | Αναζωογόνηση μιας πρώην βιομηχανικής περιοχής

**Έργο:** 22@Barcelona, Βαρκελώνη, Ισπανία

Παρόμοια με τη Ζώνη Α, η συνοικία Poblenou ήταν μια αναξιοποίητη βιομηχανική περιοχή. Το έργο 22@Barcelona αποτελεί ένα επιτυχημένο, μεγάλης κλίμακας έργο ανάπτυξης εμβαδού 3 εκ. m<sup>2</sup>, που είχε στόχο να μεταμορφώσει την περιοχή Poblenou, υιοθετώντας ένα νέο, υψηλής ποιότητας, ποικιλόμορφο, οικολογικά αποδοτικό και οικονομικά εύρωστο αστικό μοντέλο.



### Μια γρήγορη ματιά στα στοιχεία | Ανάπτυξη νέου «κέντρου»

**Έργο:** HafenCity, Αμβούργο, Γερμανία

Το HafenCity είναι ένα από τα μεγαλύτερα έργα αστικής ανάπτυξης κέντρου πόλης της Ευρώπης που εκτείνεται σε εμβαδόν 1,6 εκ. m<sup>2</sup>. Το έργο συνεπάγεται την ανάπτυξη νέου κέντρου στο παραλιακό μέτωπο με διάφορους αστικούς χώρους υψηλής ποιότητας στους οποίους περιλαμβάνονται χώροι εργασίας και κατοικίες, εκπαιδευτικές, πολιτιστικές, ψυχαγωγικές, τουριστικές εγκαταστάσεις και καταστήματα λιανεμπορίου. Το συγκρότημα κατάφερε να προσελκύσει 1.500 κατοίκους και σημαντικούς εργοδότες που δημιούργησαν 6.000 νέες θέσεις εργασίας.



Σημείωση: Ανατρέξτε στο Παράρτημα 2 για λεπτομερή στοιχεία για τις επιλεγμένες μελέτες περιπτώσεων.

Πηγή: Οργανισμός Urban Land Institute, HafenCity, 22@Barcelona, Έρευνα γραφείου, Ανάλυση της Deloitte

## Βασικά συμπεράσματα για τη Θεσσαλονίκη

Οι επιλεγμένες μελέτες περιπτώσεων μπορούν να χρησιμεύσουν ως υποδείγματα για την αστική ανανέωση της Ζώνης Β, παρέχοντας χρήσιμα συμπεράσματα και οδηγίες για τον επανασχεδιασμό των δημόσιων χώρων του. Ειδικότερα:








- Με βάση το έργο «The:Square<sup>3</sup>» στο Βερολίνο, η ιδέα για τη Ζώνη Α είναι να δημιουργηθεί ένα αστικό κέντρο μικτής χρήσης ενώ είναι σημαντικό να διαφυλαχθούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής όπως είναι ο βιομηχανικός/επιχειρηματικός χαρακτήρας της.
- Με βάση το έργο 22@Barcelona, η εκμετάλλευση αναξιοποίητων περιουσιακών στοιχείων/ περιοχών μέσω της ανάπτυξης συγκροτημάτων μικτής χρήσης και οι αναβαθμίσεις της υποδομής μεταφορών είναι ουσιαστικοί παράγοντες για την ευόδωση μεγάλης κλίμακας ανάπτυξης.
- Μια παρόμοια προσέγγιση με αυτή του HafenCity θα ήταν χρήσιμη για την ευρύτερη περιοχή πίσω από τον λιμένα Θεσσαλονίκης, όπου οι επενδύσεις στην αναβάθμιση υποδομής και κινητικότητας είναι απαραίτητες για τη σύνδεση της περιοχής με το κέντρο της πόλης και για την προώθηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και συνεργιών.



# Ζώνη Α | Επιλογές ανάπλασης (συνέχ.)

Με βάση τα πορίσματα της μελέτης κτηματομεσιτικής αγοράς και τις διεθνείς δοκιμασμένες πρακτικές, προτείνεται μια μεγάλης κλίμακας αστική ανάπλαση για την αναζωογόνηση της Ζώνης Α. Στο επίκεντρο της αστικής αναγέννησης της περιοχής είναι κυρίως να εξασφαλιστεί η σύνδεση με το κέντρο της πόλης, να βελτιωθεί η ποιότητα των δημόσιων υποδομών και ανοιχτών χώρων, καθώς και να αντιμετωπιστούν τα περιβαλλοντικά ζητήματα

## Πιθανές / προτεινόμενες λύσεις

Χρήση	Υφιστάμενες εγκαταστάσεις	Προτεινόμενες ή/και προγραμματισμένες λύσεις	Κατάσταση	Θέματα
Αναβαθμίσεις υποδομών	<ul style="list-style-type: none"> <li>Η αστική υποδομή στη Ζώνη Α είναι ελλιπής ή ακόμα και ανύπαρκτη σε συγκεκριμένες περιοχές (π.χ. επιμέρους τμήμα Α2 ή ευρύτερη περιοχή Λαχανόκηπων)</li> <li>Η Ζώνη Α περιέχει αρκετούς πρώην βιομηχανικούς χώρους οι οποίοι, προς το παρόν, αποτελούν πηγές περιβαλλοντικής ρύπανσης (π.χ. παλιά βυρσοδεψεία Θεσσαλονίκης)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Σχεδιασμός και υλοποίηση έργων δημόσιων υποδομών (φωτισμός, διαχείριση αποβλήτων, ύδρευση &amp; αποχέτευση, οπτικές ίνες, κ.λπ.)</li> </ul>	Προτεινόμενο	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Ενίσχυση της δυνατότητας σύνδεσης με το κέντρο της πόλης και άλλες σημαντικές περιοχές:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>Ανάπτυξη του δικτύου μετρό της Θεσσαλονίκης (θα τεθεί σε λειτουργία έως το 2020)</li> <li>Ανάπτυξη Δυτικού Προαστιακού Σιδηρόδρομου («City Train Θεσσαλονίκης»)</li> <li>Ανάπτυξη/ επέκταση του δικτύου ποδηλατοδρόμων Έως την ολοκλήρωσή του, αυτό το έργο θα διευκολύνει τις άνετες και χωρίς οχήματα μετακινήσεις από και προς το κέντρο της πόλης</li> <li>Επανασχεδιασμός της 26<sup>ης</sup> Οκτωβρίου ως ζώνης ήπιας κυκλοφορίας</li> </ol> </li> </ul>	Προγραμματιζόμενο	 
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Εκκαθάριση χώρου και ενίσχυση κινητικότητας εντός της ευρύτερης περιοχής των Λαχανόκηπων                             <ol style="list-style-type: none"> <li>Απορρύπανση μολυσμένων περιοχών</li> <li>Επανασχεδιασμός και ανάπτυξη οδικού και ποδηλατικού δικτύου εντός του ανεπαρκώς αναπτυγμένου τμήματος της Ζώνης Α (επιμέρους τμήμα Α2)</li> </ol> </li> </ul>	Προτεινόμενο	 
Χώροι πρασίνου/ ανοικτοί χώροι	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αυτή η περιοχή διαθέτει πολύ περιορισμένους ανοικτούς και πράσινους χώρους υψηλής ποιότητας, καθώς οι δημόσιοι χώροι είναι, στην πλειονότητά τους, χώροι πρασίνου χωρίς διαμόρφωση</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ανάπτυξη νέου μητροπολιτικού πάρκου στην περιοχή του Παλαιού Σιδηροδρομικού Σταθμού</li> <li>Ανάπτυξη νέου χώρου πρασίνου, μαζί με αθλητικές εγκαταστάσεις και ένα ανοικτό εμπορικό κέντρο στο νοτιοδυτικό άκρο της Ζώνης Α που περιλαμβάνει το γήπεδο του Ποδοσφαιρικού Ομίλου Θερμαϊκού και τη γύρω περιοχή</li> <li>Δημιουργία πρόσθετου δημόσιου χώρου και χώρων πρασίνου (π.χ. μικρά πάρκα) εντός της αναπλασμένης περιοχής μικτής χρήσης της Ζώνης Α</li> </ul>	Προγραμματιζόμενο	  

# Ζώνη Α | Επιλογές ανάπλασης (συνέχ.)

Στο πλαίσιο της ανάπλασης μεγάλης κλίμακας, η οικονομική αναγέννηση της Ζώνης Α θα επιτευχθεί με την προσέλκυση ποικίλων επιχειρήσεων και ταλαντούχων ατόμων, με τη δημιουργία συνεργιών με τον λιμένα και τις βιομηχανικές περιοχές, καθώς και μέσω εμπορικών, ψυχαγωγικών, εκπαιδευτικών και οικιστικών χρήσεων.



## Οι μικτές χρήσεις ως προτεραιότητα

Η επιλογή της αστικής ανανέωσης για τη Ζώνη Α εστιάζεται επίσης στην εξασφάλιση μικτών χρήσεων και πολυχώρων που θα φιλοξενούν πλήθος δραστηριοτήτων. Ειδικότερα:

Χρήση	Υφιστάμενες εγκαταστάσεις	Προτεινόμενες ή/και προγραμματισμένες λύσεις	Κατάσταση	Θέματα
Πολιτιστική	<ul style="list-style-type: none"> <li>Επί του παρόντος, η περιοχή στεγάζει αρκετές πολιτιστικές εγκαταστάσεις όπως το Μουσείο Ύδρευσης Θεσσαλονίκης, το Σιδηροδρομικό Μουσείο Θεσσαλονίκης και το Πολιτιστικό Κέντρο «LABattoir»</li> <li>Ο Προβλήτας 1 του λιμένα φιλοξενεί αρκετές πολιτιστικές εγκαταστάσεις (Μουσείο Φωτογραφίας, Κρατικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης, Μουσείο Κινηματογράφου)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ανάπτυξη του Μουσείου Ολοκαυτώματος Ελλάδας (θα ολοκληρωθεί έως το 2021)</li> <li>Ανάπτυξη νέου σιδηροδρομικού μουσείου στην περιοχή του Παλαιού Σιδηροδρομικού Σταθμού</li> <li>Ανάπτυξη νέων πολιτιστικών εγκαταστάσεων στον 1<sup>ο</sup> προβλήτα του λιμένα. Αρκετά ακίνητα στον 1<sup>ο</sup> προβλήτα αναμένεται να παραχωρηθούν στον Δήμο για την ανάπτυξη των προαναφερόμενων εγκαταστάσεων</li> </ul>	<p>Προγραμματισμένο</p> <hr/> <p>Προτεινόμενο</p>	
Επιχειρηματική	<ul style="list-style-type: none"> <li>Λόγω της εγγύτητάς της με τις λιμενικές εγκαταστάσεις, τον σιδηροδρομικό σταθμό, τη δυτική πύλη της πόλης και τις βιομηχανικές ζώνες (π.χ. Σίνδος), η Ζώνη Α είναι κατάλληλη για τη φιλοξενία επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Επί του παρόντος, η περιοχή περιλαμβάνει αρκετά επιχειρηματικά κέντρα όπως τα «Λιμάνι», «Atrina Center» και «Porto Center»</li> <li>Το 2017, τα κεντρικά γραφεία της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας μεταφέρθηκαν σε νέο οικοδομικό συγκρότημα στην περιοχή πίσω από τον λιμένα και στην καρδιά της Ζώνης Α</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ανάπτυξη νέου επιχειρηματικού και συνεδριακού κέντρου από τον Σύνδεσμο Βιομηχανιών Βορείου Ελλάδας (ΣΒΒΕ) σε οικόπεδο παρακείμενο του Πολιτιστικού Κέντρου «LABattoir»</li> <li>Όσον αφορά το πρώην στρατόπεδο Μυστακίδη, προτείνονται δύο εναλλακτικές επιλογές ανάπτυξης: <ul style="list-style-type: none"> <li>Ανάπτυξη επιχειρηματικού κέντρου με χρήσεις ελαφράς βιομηχανίας και επαγγελματικής στέγης</li> <li>Ανάπτυξη εγκαταστάσεων κοινωνικής πρόνοιας που, προς το παρόν, η περιοχή δεν διαθέτει, καθώς και εγκαταστάσεις στάθμευσης</li> </ul> </li> <li>Ανάπτυξη ευρύτερης επιχειρηματικής συνοικίας (περιλ. των προαναφερόμενων επιχειρηματικών κέντρων), λαμβάνοντας υπ' όψιν τη στρατηγική θέση της ζώνης πίσω από τον λιμένα της πόλης και στοχεύοντας στην προσέλκυση ευρέος φάσματος επιχειρήσεων και ταλαντούχων ατόμων</li> </ul>	<p>Προγραμματισμένο</p> <hr/> <p>Προτεινόμενο</p> <hr/> <p>Προτεινόμενο</p>	
Εμπορική	<ul style="list-style-type: none"> <li>Επί του παρόντος, η περιοχή πίσω από τον λιμένα διαθέτει δύο μεγάλα εμπορικά κέντρα: το One Salonica Outlet Mall και το Media Markt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ανάπτυξη νέου εμπορικού κέντρου εντός της περιοχής μικτής χρήσης του γηπέδου του ποδοσφαιρικού ομίλου Θερμαϊκού (χρήσεις κέντρου πόλης)</li> <li>Περιορισμός νέου μεγάλου χώρου λιανεμπορίου καθώς τα υπάρχοντα εμπορικά κέντρα και το προβλεπόμενο ανοικτό εμπορικό κέντρο θεωρούνται αρκετά. Πρέπει να ενθαρρυνθεί η εμπορική ανάπτυξη τύπου «αστικό κέντρο»</li> </ul>	<p>Προτεινόμενο</p>	
Εκπαιδευτική	<ul style="list-style-type: none"> <li>Προς το παρόν, η Ζώνη Α δεν διαθέτει εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Συνιστάται η ανάπτυξη νέων εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων που θα εξασφαλίσουν τις μικτές χρήσεις, θα προσελκύσουν νέους κατοίκους και θα βελτιώσουν την ποιότητα των προσφερόμενων χρήσεων και υποδομών των γειτονιών</li> <li>Επίσης, συνιστάται η ανάπτυξη νέων φοιτητικών κατοικιών τις οποίες προς το παρόν η πόλη δεν διαθέτει και χρειάζεται, ιδίως καθώς οι αξίες ακινήτων αναμένεται να αυξηθούν λόγω της σταδιακής οικονομικής ανάκαμψης μετά την ύφεση, την ολοκλήρωση του δικτύου μετρό και την ταχεία ανάπτυξη του Airbnb. Η Ζώνη Α θεωρείται κατάλληλη γι' αυτά τα είδη ανάπτυξης λόγω της εγγύτητας της περιοχής με το κέντρο της πόλης και τα πανεπιστήμια</li> </ul>	<p>Προτεινόμενο</p>	

Πηγή: Ανάλυση Deloitte

# Ζώνη Α | Προτάσεις χρηματοδότησης

Προκειμένου να χρηματοδοτηθούν οι προτεινόμενες επιλογές ανάπτυξης, έχουν εξεταστεί διάφορα χρηματοδοτικά μοντέλα, όπως έχουν υλοποιηθεί σε διεθνείς μελέτες περιπτώσεων. Με βάση τα χαρακτηριστικά της Ζώνης Α, έχουν κριθεί κατάλληλα τρία δυνητικά εργαλεία χρηματοδότησης που βασίζονται στη γη.

## Υψηλού επιπέδου περιγραφή σχετικών χρηματοδοτικών μοντέλων

	ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ <sup>1</sup>	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΓΗΣ
<b>Σύντομη περιγραφή</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Η διάθεση πλεοναζόντων/ αναξιοποίητων δημόσιων περιουσιακών στοιχείων (γη, ακίνητα) σε ιδιωτική κατασκευαστική εταιρεία, μέσω της οποίας εξασφαλίζεται άμεσα η αξία (π.χ. έσοδα από πωλήσεις) ή μέσω της δημιουργίας αξίας από μελλοντική ανάπτυξη ή κοινωνικοοικονομικού οφέλους</li> <li>Η διάθεση μπορεί να προέλθει από την πώληση/ μίσθωση/ παραχώρηση γης, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς</li> <li>Συνήθως, ένας κρατικός φορέας θα επιλέξει να μισθώσει αντί να πωλήσει ένα δημόσιο περιουσιακό στοιχείο, εάν η τοποθεσία του εν λόγω στοιχείου υποδηλώνει μελλοντική στρατηγική αξία</li> <li>Το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να διατεθεί είτε στην τρέχουσα κατάστασή του είτε μετά από κάποια αρχική επένδυση σε δημόσια υποδομή</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Οι ιδιοκτήτες ακινήτων λαμβάνουν δικαιώματα ανάπτυξης (οικοδομικές άδειες) με αντάλλαγμα την υποχρέωση αποζημίωσης σε μετρητά ή/και παροχής σε είδος (γη, βελτιώσεις) του κόστους ορισμένων στοιχείων των δημόσιων υποδομών που ωφελούν μια ευρύτερη περιοχή</li> <li>Συνήθως, λειτουργούν ως πληρωμή για οικοδομικές εξαιρέσεις (υψηλότερη χρήση γης, πυκνότητα δόμησης ή χαλαροί κατασκευαστικοί κανόνες) ή άλλες μορφές πιστοποίησης που επιτρέπουν την ανάπτυξη</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Συγκέντρωση δημόσιων και ιδιωτικών αγροτεμαχίων από την τοπική αυτοδιοίκηση, οπότε η αξία δημιουργείται μέσω της διάθεσης (παραχώρηση/ πώληση/ μίσθωση) στρατηγικών αγροτεμαχίων στον ιδιωτικό τομέα, μετά την επιστροφή οικοδομήσιμων οικοπέδων μικρότερης επιφάνειας αλλά με υψηλότερη αξία για τους ιδιοκτήτες.</li> <li>Πιο εφικτή σε περιοχές με μεγάλες προοπτικές αύξησης της αξίας γης καθώς και με έργα αναγέννησης που συνεπάγονται ιδιωτική γη και την κυριότητα κατακερματισμένων εκτάσεων.</li> </ul>
<b>Δυνατά σημεία</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Μεγιστοποιείται η χρήση των αναξιοποίητων δημόσιων περιουσιακών στοιχείων</li> <li>Αξιοποιείται η εμπειρία του ιδιωτικού τομέα και η λειτουργική αποδοτικότητα σε έργα ανάπτυξης</li> <li>Ελάχιστες αρνητικές φορολογικές επιπτώσεις</li> <li>Σχετικά άμεση αμφίδρομη συναλλαγή</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Σχετικά άμεση αμφίδρομη συναλλαγή</li> <li>Ελάχιστες αρνητικές φορολογικές επιπτώσεις (π.χ. με κανένα τρόπο δεν ορίζεται συγκεκριμένη χρήση των ταμειακών ροών του δήμου)</li> <li>Αποζημίωση στο δημόσιο για υπάρχουσα υποδομή</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ενθαρρύνεται η συμμετοχή του κοινού στη λήψη τοπικών αποφάσεων</li> <li>Προάγεται η εντατικοποίηση της χρήσης γης</li> </ul>
<b>Αδύνατα σημεία</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Η διαθεσιμότητα πλεοναζόντων δημόσιων περιουσιακών στοιχείων αποτελεί προϋπόθεση</li> <li>Απαιτείται αποτελεσματική προβολή του σκεπτικού ανάπτυξης, του οράματος και των δυνητικών οφελών για τους ντόπιους πολίτες</li> <li>Μπορεί να προκύψει απώλεια ελέγχου του δήμου/ του δημοσίου επί μελλοντικών έργων ανάπτυξης, λόγω ακατάλληλης παρακολούθησης ή/και διαχείρισης</li> <li>Έλλειψη εμπιστοσύνης του ιδιωτικού τομέα στην τοπική αυτοδιοίκηση</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Οι επιπλέον χρεώσεις μπορεί να παρεμποδίσουν την αναπτυξιακή δραστηριότητα</li> <li>Εάν δεν εφαρμοστούν ορθά, μπορεί να υπάρξει αντίσταση από την κοινή γνώμη</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Η συγκατάθεση των ιδιοκτητών γης μπορεί να μην εξασφαλίζεται με ευκολία</li> <li>Απαιτείται σθεναρή διαχείριση έργου και τεχνική ικανότητα, ιδίως στις διαπραγματεύσεις και την επίτευξη συμφωνίας με τους ιδιοκτήτες γης</li> </ul>

<sup>1</sup> Γνωστά επίσης ως ανταποδοτικά τέλη

Πηγή: Διαμερικανική Τράπεζα Ανάπτυξης (IDB), Παγκόσμια Τράπεζα, Lincoln Institute, Έρευνα γραφείου, Ανάλυση Deloitte

# Ζώνη Α | Προτάσεις χρηματοδότησης (συνέχ.)

Καθώς οι πόλεις αναζητούν νέους τρόπους να χρηματοδοτήσουν τη μεταμόρφωσή τους και τις επενδύσεις σε υποδομές, τα χρηματοδοτικά εργαλεία με βάση τη γη έχουν αναδυθεί ως βιώσιμη επιλογή, με δεδομένες ορισμένες συνθήκες της αγοράς. Με βάση δοκιμασμένες πρακτικές, οι αρχικές επενδύσεις στις υποδομές και τα κίνητρα πολεοδομικού σχεδιασμού μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να αυξηθεί η αξία της γης, την οποία η κυβέρνηση μπορεί να δεσμεύσει μέσω της χρήσης εργαλείων όπως οι εισφορές ανάπτυξης, οι συμφωνίες χωρικής ανάπτυξης, η μεταβίβαση/πώληση και διαχείριση γης.



## 22@ Barcelona, Βαρκελώνη, Ισπανία

Το 2001, το δημοτικό συμβούλιο της Βαρκελώνης εξέδωσε έναν νέο πολεοδομικό κανονισμό που άλλαξε τον προσδιορισμό χρήσης γης για 115 ιδιόκτητα συγκροτήματα σε **πιο ευέλικτες χρήσεις γης (22@)** και **δικαιώματα αυξημένης πυκνότητας**.

Το δημοτικό συμβούλιο ανέπτυξε διάφορους τρόπους για να δεσμεύσει την αύξηση της αξίας γης:

- Ζητώντας **εισφορές σε είδος** ή ισοδύναμη **χρηματική εισφορά** έως 30% της αξιοποιήσιμης γης, η οποία προσδιορίστηκε ως δημόσιος χώρος
- Επιβάλλοντας **εισφορά ανάπτυξης** 80 ευρώ ανά m<sup>2</sup> αξιοποιήσιμης γης

Τα εργαλεία που χρησιμοποιήθηκαν κάλυψαν τις εργασίες εκχέρσωσης γης και προετοιμασίας χώρου, την κατασκευή κοινωνικών κατοικιών, χώρους πρασίνου, ένα «ειδικό πρόγραμμα υποδομών» και άλλες βελτιώσεις υποδομών (π.χ. καλώδια οπτικών ινών, αποκομιδή απορριμμάτων), την αποτελεσματική εμπορική προώθηση της περιοχής σε ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρείες, κ.λπ.



## Copenhagen (CPH), Δανία

Η κυβέρνηση της Δανίας συνεργάστηκε με την τοπική αυτοδιοίκηση της Κοπεγχάγης για να αναπτύξουν αναδιοργανωμένες δημόσιες εκτάσεις. Στο πλαίσιο της διαδικασίας, βασικά περιουσιακά στοιχεία μεταβιβάστηκαν στη νεοσυσταθείσα CPH City & Port Development Corporation (δημόσια επιχείρηση υπό τη διεύθυνση του ιδιωτικού τομέα) και **οι ζώνες αναδιαμορφώθηκαν** για οικιστική και εμπορική χρήση. Η CPH City & Port Development προχώρησε σε δανεισμό με βάση την (αυξημένη) αξία της γης και τα κεφάλαια μεταβιβάστηκαν στην εταιρεία κατασκευής μετρό για ευρύτερες επενδύσεις στις κοινωνικές ή/και χρησιμοποιήθηκαν από τη CPH City & Port Development για την κάλυψη των τοπικών υποδομών που επέτρεψαν την περαιτέρω ανάπτυξη της γης.

Η CPH City & Port Development διευκολύνει την ανάπτυξη μέσω διαφόρων μηχανισμών, όπως οι **πωλήσεις εκτάσεων** ή οι **μισωτήριες συμβάσεις με κατασκευαστικές εταιρείες**, και από την ίδια την επιχείρηση. Τα έσοδα που προήλθαν από τους προαναφερόμενους μηχανισμούς χρησιμοποιήθηκαν για την εξυπηρέτηση του χρέους.



## HafenCity, Αμβούργο, Γερμανία

Στην περίπτωση του HafenCity, περίπου το **70%** της γης προς ανάπτυξη ήταν **δημόσια** και ο υπεύθυνος φορέας για το έργο, η εταιρεία HafenCity Hamburg GmbH, ηγήθηκε των προσπαθειών να περιέλθουν οι υπόλοιπες εκτάσεις ιδιοκτησίας ιδιωτών στα χέρια του δημοσίου.

Εκτός από τη συγκέντρωση γης, δημιουργήθηκε επίσης πρόσθετη αξία από την **ανάπτυξη δημόσιων υποδομών** και απαιτούμενων εγκαταστάσεων για την επέκταση του κέντρου του Αμβούργου, δημιουργώντας νέο κέντρο κοντά στη θάλασσα. Στις εργασίες ανάπλασης περιλαμβάνονται ένα νέο οδικό δίκτυο που συνδέεται με το κέντρο της πόλης, αναβαθμίσεις του δικτύου μεταφορών, η απορρύπανση μολυσμένων περιοχών και αρκετά έργα ανάπλασης μεμονωμένων χώρων, τα οποία βασίστηκαν σε ένα ολιστικό ρυθμιστικό σχέδιο.

Οι επενδύσεις πραγματοποιήθηκαν με **ιδιωτικά** (8,5 δισ. ευρώ) και **δημόσια κεφάλαια** (2,4 δισ. ευρώ), ενώ οι **ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρείες** ήταν υπεύθυνες για την κατάρτιση του ρυθμιστικού σχεδίου. Η HafenCity Hamburg GmbH προχώρησε στην πώληση γης που είχε δεσμεύσει την άνοδο αξίας λόγω των αναβαθμίσεων υποδομής σε επενδυτές και κατασκευαστικές εταιρείες, και χρησιμοποίησε τα έσοδα για να χρηματοδοτήσει τις λειτουργίες της και να αποπληρώσει τα δάνεια που είχε συνάψει για τις επενδύσεις.

## Percent for Art, Φιλαδέλφεια, ΗΠΑ

Σύμφωνα με το πρόγραμμα Percent for Arts που συστάθηκε τον Μάρτιο του 1959 από την Αρχή Ανάπλασης της Φιλαδέλφειας (Philadelphia Redevelopment Authority), οι κατασκευαστικές εταιρείες που πραγματοποιούν οικοδομικές εργασίες σε εκτάσεις που αποκτήθηκαν και συγκεντρώθηκαν από τον Δήμο πρέπει να **καταθέτουν τουλάχιστον το 1% των εξόδων κατασκευής έργων ανάπτυξης στην ανάθεση πρωτότυπων έργων τέχνης ειδικά για τον χώρο**.

Πρόκειται για το πρώτο νομοθέτημα αυτού του είδους που ψηφίστηκε στις Ηνωμένες Πολιτείες

Από την έναρξη του προγράμματος, εκατοντάδες δημόσια έργα τέχνης έχουν εγκατασταθεί σε όλες τις περιοχές της Φιλαδέλφειας. Δημόσια έργα τέχνης υπάρχουν σε ποικίλα συγκροτήματα όπως σε πολυώροφους πύργους εμπορικής και οικιστικής χρήσης, σε κατοικίες για οικογένειες και οίκους ευγηρίας, εμπορικά κέντρα, πάρκα, ξενοδοχεία, πανεπιστήμια, σχολεία και βιβλιοθήκες.



## Sabarmati Riverfront, Ahmedabad, Ινδία

Το έργο έλαβε **χρηματοδότηση μέσω δανείων** από μεγάλο εθνικό φορέα χρηματοδότησης υποδομών και από τοπική δημοτική επιχείρηση, για τις **εκ των προτέρων βελτιώσεις υποδομών** και **περιβαλλοντικές αναβαθμίσεις** αξίας 17 εκ. \$. Αποτέλεσμα των εργασιών βελτίωσης ήταν η εξυγίανση περ. 2 εκ. m<sup>2</sup> γης κοντά στην ακτογραμμή.

Η Sabarmati Riverfront Development Corporation Limited (SRFDCL), εταιρεία ειδικού σκοπού, συστάθηκε για να αναλάβει την ανάπτυξη των παραποτάμιων περιοχών και την επακόλουθη πώληση γης στον ιδιωτικό τομέα.

Αρχικά, η SRFDCL εφάρμοσε ένα χωροταξικό σχέδιο, με στόχο να προσδιοριστούν τα αγροτεμάχια που επηρεάζονταν από το έργο. Στη συνέχεια, η ομάδα έργου συναντήθηκε με τους ιδιοκτήτες των θιγόμενων αγροτεμαχίων για να συνάψουν συμφωνία αποζημίωσης. Τους προσφέρθηκαν είτε δικαιώματα ανάπτυξης για τις περιοχές που χάθηκαν είτε η ισοδύναμη αποζημίωση σε μετρητά. Η ολοκλήρωση σημαντικών τμημάτων της υποδομής έχει ήδη επιφέρει αυξήσεις της αξίας γης, ενώ τα ποσά που έχουν επενδυθεί έως τώρα έχουν ανακτηθεί από τις πωλήσεις ποσοστού μικρότερου από 15% των βελτιωμένων/οικοδομήσιμων εκτάσεων.

## Artist Space Initiative, Βοστώνη, ΗΠΑ

Η Βοστώνη κατατάχθηκε στον κατάλογο Fast Cities 2010 του περιοδικού Fast Company για την **καινοτόμο προσέγγισή της στην υποστήριξη της κοινότητας των τεχνών μέσω ενός στεγαστικού προγράμματος**.

Από το 2002, η πρωτοβουλία Artist Space Initiative στη Βοστώνη **υποστηρίζει τη δημιουργία χώρων για καλλιτέχνες** για να ζουν και να εργάζονται σε βιομηχανικές περιοχές ή αναδυόμενες γειτονιές που καλύπτουν τις ανάγκες των καλλιτεχνών.

Η πρωτοβουλία αποτελεί τον καρπό της συνεργασίας με άλλους δημοτικούς φορείς όπως το Δημοτικό Γραφείο Τεχνών και Πολιτισμού, η Υπηρεσία Boston Planning & Development Agency και η Υπηρεσία Ανάπτυξης Γειτονιών (Department of Neighborhood Development).

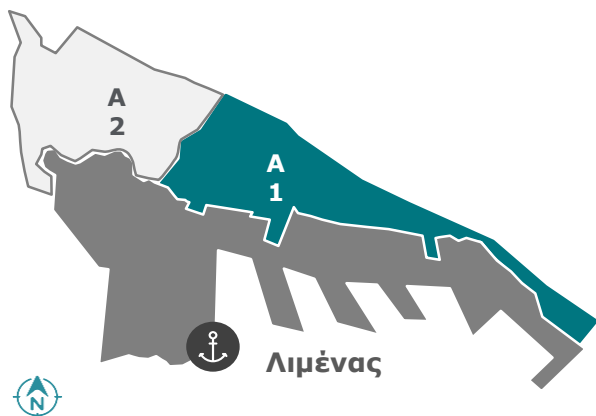
# Ζώνη Α | Προτάσεις χρηματοδότησης (συνέχ.)

Δεδομένου ότι η Ζώνη Α αποτελείται από δύο διακριτά επιμέρους τμήματα ως προς την ποιότητα των υποδομών, του δικτύου μεταφορών, των εγκαταστάσεων και των προγραμματισμένων έργων, προτείνεται μια προσέγγιση δύο φάσεων για την υλοποίηση της ανάπλασης της περιοχής. Στο τμήμα Α1, την πιο αναπτυγμένη περιοχή της ζώνης, στόχος είναι να δημιουργηθεί αξία μέσω αναβαθμίσεων των υποδομών και έργων-ορόσημων, τα οποία θα χρηματοδοτηθούν κυρίως από ευρωπαϊκά και εθνικά κεφάλαια.

## A1: Το πιο αναπτυγμένο επιμέρους τμήμα της Ζώνης Α

Στο πλαίσιο της διαδικασίας αστικής ανανέωσης, σκοπός του Δήμου είναι να δημιουργήσει αξία γης και να προσελκύσει ιδιωτικές επενδύσεις, ως εξής:


- Ο Δήμος εκτελεί έργα βελτίωσης υποδομών και κινητικότητας για να συνδέσει αυτή την περιοχή με το κέντρο της πόλης, να αξιοποιήσει πλήρως το δυναμικό της και να ενισχύσει την αξία της<sup>1</sup>
- Προκειμένου να ενισχύσει ακόμα περισσότερο την αξία και να δώσει ώθηση στην ανάπτυξη, ο Δήμος υλοποιεί έργα-ορόσημα σε δημόσια γη και επίσης συντονίζει αναπτυξιακά έργα υπό τη διεύθυνση του ιδιωτικού τομέα, τα οποία θα αρχίσουν λόγω της ανόδου της αξίας γης που θα προέλθει από βελτιώσεις υποδομής
- Στη συνέχεια, προβλέπεται επακόλουθη ανάπτυξη υπό τη διεύθυνση του ιδιωτικού τομέα, σύμφωνα με το νέο χωρικό σχέδιο του Δήμου και το στρατηγικό όραμά του γι' αυτή την περιοχή



<sup>1</sup> Ανατρέξτε στο Παράρτημα 3 (διαφάνεια 101) για περισσότερες λεπτομέρειες σε σχέση με τη δημιουργία αξίας γης

<sup>2</sup> Ανατρέξτε στο Παράρτημα 2 (διαφάνεια 98) για περισσότερες λεπτομέρειες σε σχέση με τα σχήματα business district

Πηγή: Έρευνα γραφείου, Ανάλυση Deloitte

#	Περιγραφή έργου	Ρυθμίσεις χρηματοδότησης
<b>A. ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΕΙΣ ΥΠΟΔΟΜΩΝ</b>		
1.	Σύστημα Μετρό Θεσσαλονίκης	• <b>Εξασφαλισμένη χρηματοδότηση</b> περ. 1,1 δισ. ευρώ από την ΕΤΕ, το 3 <sup>ο</sup> Κοινωνικό Πλαίσιο Στήριξης (ΚΠΣ)
2.	Δυτικός Προαστιακός Σιδηρόδρομος	• <b>Εξασφαλισμένη χρηματοδότηση</b> περ. 10 εκ. ευρώ από το Υπουργείο Μεταφορών & Υποδομών
3.	Ανάπτυξη/ επέκταση του δικτύου ποδηλατοδρόμων	• <b>Εν μέρει εξασφαλισμένη χρηματοδότηση</b> από τις περιφερειακές αρχές (περ. 1 εκ. ευρώ για αρκετές ποδηλατολωρίδες, συμπερ. μέρους της ζώνης Α)
4.	Επανάσχεδιασμός της 26 <sup>ης</sup> Οκτωβρίου ως ζώνης ήπιας κυκλοφορίας	• Οι αναβαθμίσεις οδικών δικτύων συνήθως χρηματοδοτούνται από ευρωπαϊκά/εθνικά κεφάλαια τα οποία εξασφαλίζονται από την τοπική ή την περιφερειακή αυτοδιοίκηση
5.	Μητροπολιτικό πάρκο (περιοχή του Παλαιού Σιδηροδρομικού Σταθμού) & άλλοι χώροι πρασίνου	• Ειδική χρηματοδότηση αποκλειστικά για την ανάπτυξη νέων χώρων πρασίνου, στο πλαίσιο της Συμφωνίας Εταιρικής Σχέσης 2014-2020
<b>B. ΕΡΓΑ-ΟΡΟΣΗΜΑ ΚΑΙ ΚΟΡΥΦΑΙΟΙ ΜΙΣΘΩΤΕΣ</b>		
6.	Μουσείο Ολοκαυτώματος Ελλάδας	• <b>Εξασφαλισμένη χρηματοδότηση</b> περ. 20 εκ. ευρώ από την κυβέρνηση της Γερμανίας & το Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος
7.	Νέο επιχειρηματικό κέντρο από τον ΣΒΒΕ	• Το έργο θα χρηματοδοτηθεί από τον Σύνδεσμο Βιομηχανιών Βορείου Ελλάδας (ΣΒΒΕ)
8.	Αξιοποίηση πρώην στρατοπέδου Μυστακίδη (νέο επιχειρηματικό κέντρο ή νέες εγκαταστάσεις κοινωνικής πρόνοιας & στάθμευσης)	• Δεδομένου ότι η προτεινόμενη λύση βρίσκεται σε δημόσια έκταση, η διαδικασία ανάπτυξης συνεπάγεται την παραχώρηση/ μίσθωση/ πώληση γης σε ιδιωτική κατασκευαστική εταιρεία με αντάλλαγμα χρηματικές ή σε είδος εισφορές (π.χ. αναβαθμίσεις υποδομής, ανάπτυξη δημόσιων χώρων, πάρκα, κ.λπ.)
<b>Γ. ΕΠΑΚΟΛΟΥΘΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΥΠΟ ΤΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ</b>		
9.	Ανάπτυξη business district <sup>2</sup> κοντά στον λιμένα Θεσσαλονίκης	• Οι προγραμματισμένες αναβαθμίσεις υποδομών, η προσέλκυση κορυφαίων μισθωτών (ΣΒΒΕ, κεντρικά γραφεία της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, κ.λπ.), η στρατηγική τοποθεσία της συνοικίας και το διαθέσιμο απόθεμα κενών κτιρίων (όπως το «FIX») αναμένεται να προσελκύσουν ποικίλο φάσμα επιχειρήσεων και ταλαντούχων ατόμων, δίνοντας ώθηση στην εμπορική ανάπτυξη
10.	Λοιπά συγκροτήματα μικτής χρήσης (εμπορικές, οικιστικές, ψυχαγωγικές χρήσεις, γραφεία)	• Κατά την ολοκλήρωση όλων των προαναφερόμενων έργων, προβλέπονται αυξημένη ζήτηση ακινήτων και αυξημένες αξίες γης στο τμήμα Α1, συντελώντας σε περαιτέρω τοπική ανάπτυξη μικτής χρήσης, με αφετηρία τον ιδιωτικό τομέα
 <b>Δέσμευση &amp; επανεπένδυση αξίας:</b> Ως ουσιώδες μέρος των χρηματοδοτικών εργαλείων δέσμευσης της αξίας γης (LVC), ο δημόσιος τομέας πρέπει να δεσμεύσει ένα ποσοστό των αποδόσεων του ιδιωτικού τομέα που προκύπτουν από την άνοδο της αξίας γης, προκειμένου να εξασφαλιστεί η χρηματοοικονομική βιωσιμότητα. Ανά τον κόσμο οι πόλεις έχουν χρησιμοποιήσει τους φόρους ακίνητης περιουσίας (από την αυξημένη αξία γης) για την κάλυψη των εξόδων συντήρησης καθώς και των περαιτέρω αναβαθμίσεων δημόσιων υποδομών. Ωστόσο, θα πρέπει να επισημανθεί ότι, προς το παρόν, οι φόροι ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα αποδίδονται στην κεντρική κυβέρνηση ενώ τα δημοτικά τέλη μπορούν να καλύψουν μόνο συγκεκριμένες βελτιώσεις δημόσιων υποδομών (κόστος συντήρησης, καθαριότητας και φωτισμού).		

# Ζώνη Α | Προτάσεις χρηματοδότησης (συνέχ.)

Όσον αφορά το τμήμα Α2, εξετάζονται δύο εναλλακτικά σενάρια για την ανάπλαση του δυτικού, λιγότερο αναπτυγμένου τμήματος της Ζώνης Α. Με βάση την πρώτη επιλογή, η μεταμόρφωση της περιοχής βασίζεται στις αναμενόμενες αυξήσεις της αξίας γης που θα προέλθουν από την αστική αναγέννηση του τμήματος Α1 ενώ η δεύτερη επιλογή συνεπάγεται την εφαρμογή Ειδικού Χωρικού Σχεδίου και διαχείρισης γης, επιτρέποντας πιο ενεργή εκμετάλλευση αυτής της περιοχής.

## A2: Το λιγότερο αναπτυγμένο επιμέρους τμήμα της Ζώνης Α

Θεωρείται ότι η αστική ανανέωση θα επηρεάσει τη διαδικασία αναγέννησης ολόκληρης της ζώνης. Προτείνονται δύο εναλλακτικές προσεγγίσεις/ σενάρια ανάπλασης:

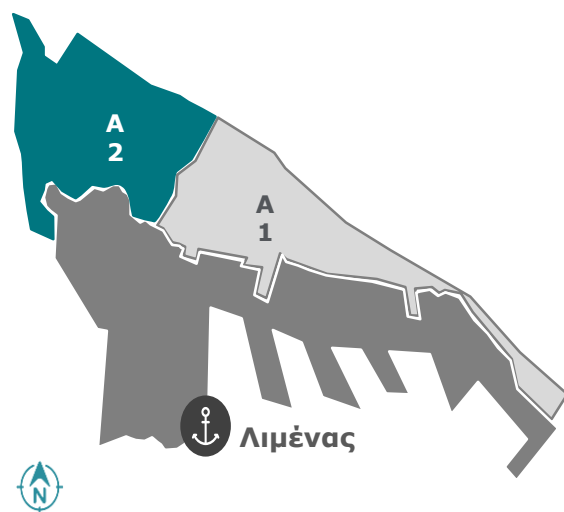
- **Σενάριο 1 - Μακροπρόθεσμη ανάπλαση:** Σύμφωνα με αυτή την επιλογή, ο Δήμος αναπτύσσει ένα Πολεοδομικό Σχέδιο και υλοποιεί αναβαθμίσεις υποδομών και έργα-ορόσημα σε δημόσιες εκτάσεις για να ενισχύσει την αξία γης και να προωθήσει την αστική ανανέωση
- **Σενάριο 2 - Ενεργή ανάπλαση:** Σύμφωνα με τη δεύτερη επιλογή, ο Δήμος συμπράττει με ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρείες για να αναπτύξουν από κοινού ένα Ειδικό Χωρικό Σχέδιο και προχωρά σε διαχείριση γης και πώληση/παραχώρηση εκτάσεων, προβλέποντας πιο ενεργή εκμετάλλευση αυτής της περιοχής

### ΣΕΝΑΡΙΟ 1

- Ενώ πραγματοποιούνται σχέδια για την ανάπλαση του τμήματος Α1, έχουν επίσης ξεκινήσει ενέργειες για την ένταξη του τμήματος Α2 στο Σχέδιο Πόλης. Ο Δήμος πρωτοστατεί στην ανάπτυξη ενός Πολεοδομικού Σχεδίου γι' αυτή την περιοχή και το υποβάλλει προς έγκριση στην κεντρική κυβέρνηση (βάσει προηγούμενης εμπειρίας, πρόκειται για πολυετή διαδικασία).
- Οι αξίες γης στο τμήμα Α1 αυξάνονται και αυξάνεται το ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα. Ανάλογα με την αναμενόμενη ζήτηση, αναμένεται επίσης να αυξηθούν οι αξίες γης στο τμήμα Α2.
- Παρόμοια με το Α1, ο Δήμος προχωρά σε αναβαθμίσεις υποδομών (δείτε παρακάτω πίνακα) για να ενισχύσει περαιτέρω την αξία γης και να κινήσει το ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα. Στο πλαίσιο της διαδικασίας δημιουργίας αξίας, ο Δήμος υλοποιεί επίσης έργα-ορόσημα σε δημόσιες εκτάσεις (π.χ. ανάπτυξη ανοικτού εμπορικού κέντρου στο Ποδοσφαιρικό Γήπεδο Θερμαϊκού).
- Ο Δήμος χρησιμοποιεί χρηματοδοτικά εργαλεία (π.χ. εισφορές ανάπτυξης) για τη χρηματοδότηση των προκαταβολικών εξόδων για υποδομές και την επανεπένδυσή τους σε περαιτέρω βελτιώσεις δημόσιων υποδομών και τη συντήρηση δημόσιων χώρων.
- Ενώ θα εξελίσσονται οι εργασίες ανάπλασης, θα ακολουθήσουν αναπτυξιακά έργα υπό τη διεύθυνση του ιδιωτικού τομέα, σύμφωνα με τις χρήσεις που προτείνονται στο νέο χωρικό σχέδιο του Δήμου.

### ΣΕΝΑΡΙΟ 2

- Χρησιμοποιώντας το Πρόγραμμα-Πλαίσιο, ο Δήμος καλεί ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρείες να αναπτύξουν από κοινού ένα Ειδικό Χωρικό Σχέδιο (για ολόκληρη την περιοχή ή για μικρότερα επιμέρους τμήματα), το οποίο προβλέπει πιο ενεργή εκμετάλλευση αυτής της περιοχής.
- Ο Δήμος εκτελεί μια τοπογραφική μελέτη και τη χαρτογράφηση οικοπέδων και της κατάστασης ιδιοκτησίας γης εντός της καθορισμένης περιοχής.
- Στη συνέχεια, ο Δήμος συγκεντρώνει δημόσιες και ιδιωτικές εκτάσεις και προχωρά σε εκτίμηση της παρούσας αγοραίας αξίας τους.
- Όπως παρουσιάζεται στο Σενάριο 1, ο Δήμος υλοποιεί αναβαθμίσεις υποδομών που χρηματοδοτούνται α) από τις ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρείες που είναι υπεύθυνες για τη συμβολή χρηματικών ή σε είδος εισφορών με αντάλλαγμα τη σύμβαση παραχώρησης/ μίσθωσης μέρους της γης ή β) από τον ίδιο τον Δήμο, με χρήση των εσόδων από τις πωλήσεις επιλεγμένων οικοπέδων εντός της καθορισμένης περιοχής.
- Κατανομή οικοδομήσιμων εκτάσεων σε ιδιοκτήτες γης. Κάθε ιδιοκτήτης λαμβάνει συνήθως ένα μικρότερο, οικοδομήσιμο οικόπεδο με αυξημένη αξία ή την αντίστοιχη χρηματική αποζημίωση.



	Περιγραφή έργου	Ρυθμίσεις χρηματοδότησης
ΣΕΝΑΡΙΟ 1	<b>ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΕΙΣ ΥΠΟΔΟΜΩΝ</b> Ενδεικτικά έργα: δρόμοι, εκκαθάριση χώρων, αποκατάσταση περιβαλλοντικών ζημιών, χώροι πρασίνου, κοινωνικές κατοικίες, εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις, κ.λπ.	• Οι αναβαθμίσεις υποδομών μπορούν να χρηματοδοτηθούν μέσω εισφορών ανάπτυξης, ζητώντας χρηματικές εισφορές ή εισφορές σε είδος. Παράδειγμα παρόμοιας προσέγγισης είναι το έργο 22@Barcelona
	<b>ΕΡΓΑ-ΟΡΟΣΗΜΑ</b> Ανάπτυξη ανοικτού εμπορικού κέντρου στο Ποδοσφαιρικό Γήπεδο Θερμαϊκού	• Αυτό το έργο μπορεί να χρηματοδοτηθεί από ευρωπαϊκά/εθνικά κεφάλαια, εξασφαλισμένα από την τοπική ή την περιφερειακή αυτοδιοίκηση, ή από ιδιωτικά κεφάλαια (παραχώρηση/ μίσθωση/ πώληση γης σε ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρείες με αντάλλαγμα εισφορές χρηματικές ή σε είδος)
ΣΕΝΑΡΙΟ 2	<b>ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΕΙΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ &amp; ΕΡΓΑ-ΟΡΟΣΗΜΑ</b> (όπως περιγράφεται στο Σενάριο 1)	• Σύμφωνα με αυτό το σενάριο, οι αναβαθμίσεις υποδομής και κάθε έργο-ορόσημο θα χρηματοδοτηθούν από τις ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρείες που θα αναλάβουν την αναγέννηση της περιοχής, προσφέροντας εισφορές χρηματικές ή σε είδος (ή και τα δύο) με αντάλλαγμα την εκμετάλλευση της γης

Πηγή: Έρευνα γραφείου, Ανάλυση Deloitte

# Ζώνη Α | Προτάσεις χρηματοδότησης (συνέχ.)

Επειδή, βάσει προηγούμενης εμπειρίας, η αστική ανανέωση της Ζώνης Α αναμένεται να είναι ένα πολυετές έργο ανάπλασης, προτείνεται στον Δήμο να αναζητήσει τρόπους αξιοποίησης των αναξιοποίητων δημόσιων εκτάσεων καθ' όλη τη διάρκεια της διαδικασίας. Έχοντας ως οδηγό δοκιμασμένες πρακτικές, αυτό θα μπορούσε να επιτευχθεί μέσω της θέσπισης προσωρινών, ευέλικτων χρήσεων εντός κενών δημόσιων χώρων, με στόχο τη μεγιστοποίηση της χρήσης τους κατά το διάστημα έως την ανάπλασή τους.

## POP BRIXTON



### Θέσπιση προσωρινών χρήσεων πριν από την αστική ανανέωση

- Ενώ τα σχέδια ανάπλασης στη Ζώνη Α είναι σε εξέλιξη (με βάση τα 2 σενάρια), ξεκινούν ενέργειες για την αξιοποίηση αναξιοποίητων δημόσιων περιουσιακών στοιχείων/ εκτάσεων. Ο Δήμος αναλαμβάνει τα ηνία για να διευκολύνει προσωρινές και ευέλικτες χρήσεις εντός κενών δημόσιων χώρων (π.χ. ποδοσφαιρικό γήπεδο Θερμαϊκού).
- Ο Δήμος θέτει το όραμα και τους κοινοτικούς στόχους για τον χώρο, ιεραρχώντας τις ευέλικτες και μικτές χρήσεις και αναζητά έναν εταίρο από τον ιδιωτικό τομέα που θα είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για τον σχεδιασμό και τη διαχείριση του χώρου.
- Ο Δήμος και ο εταίρος του ιδιωτικού τομέα καταρτίζουν μισθωτήρια σύμβαση για την εκμετάλλευση του χώρου εντός προκαθορισμένου διαστήματος (π.χ. διάστημα έως την ανάπλαση του χώρου), συμπεριλαμβανομένων όλων των πραγματοποιούμενων εξόδων. Εναλλακτικά, η εκμετάλλευση του χώρου θα μπορούσε να παραχωρηθεί δωρεάν με αντάλλαγμα κοινωνικοοικονομικά οφέλη (π.χ. ευκαιρίες απασχόλησης για ντόπιους κατοίκους, παροχή δημόσιου χώρου για κοινοτικές εκδηλώσεις, κ.λπ.).
- Στο πλαίσιο της διαδικασίας, ο Δήμος ενθαρρύνει επίσης τη συμμετοχή τοπικών πολιτιστικών οργανώσεων και επιχειρήσεων στην υλοποίηση δραστηριοτήτων και την αξιοποίηση του χώρου.



### Μια γρήγορη ματιά στα στοιχεία | Θέσπιση προσωρινών χρήσεων

**Έργο:** Pop Brixton, Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο

Το Pop Brixton αποτελεί έργο κοινότητας και χώρο εκδηλώσεων ενώ φιλοξενεί μια κοινότητα ανεξάρτητων επιχειρήσεων λιανικού εμπορίου, εστιατορίων, νεοφυών (start-up) επιχειρήσεων street food και κοινωνικών επιχειρήσεων.

Το έργο ξεκίνησε το 2014 στο πλαίσιο των προσπαθειών του συμβουλίου του Lambeth να αξιοποιήσει έναν κενό δημόσιο χώρο 3 χιλ. m<sup>2</sup> μέσω της θέσπισης προσωρινών χρήσεων. Το σκεπτικό για την παρέμβαση του δημόσιου τομέα ήταν σαφές: ως ιδιοκτήτης του χώρου, η τοπική αρχή πρωτοστάτησε στη διευκόλυνση της παραγωγικής χρήσης για τον χώρο κατά την περίοδο που μεσολάβησε μέχρι την ανάπλασή του.

Το Pop Brixton περιλαμβάνει πάνω από 50 κοντέινερ μεταφορών διαμορφωμένα έτσι ώστε να παρέχουν ένα μείγμα εμπορικού και κοινοτικού χώρου. Ο χώρος φιλοξενεί μια σειρά επιχειρηματικών δραστηριοτήτων όπως καταστήματα τροφίμων, ποτών και λιανικών πωλήσεων, δημιουργικές και επαγγελματικές επιχειρηματικές χρήσεις και κοινωνικές επιχειρήσεις, καθώς και χώρο για εκδηλώσεις και κοινοτικές δραστηριότητες.

Το έργο παραδόθηκε από μια ομάδα ντόπιων αρχιτεκτόνων με αρχική διάρκεια ζωής 3 ετών ενώ αυτή την εποχή διερευνώνται δυνατότητες επέκτασης έως το 2020. Παρά το γεγονός ότι το συμβούλιο δεν συμμετέχει στις καθημερινές λειτουργίες, διατηρεί επίσημο μερίδιο στο Pop Brixton μέσω της μισθωτήριας σύμβασης για τον χώρο και των επακόλουθων συμβάσεων παροχής υπηρεσιών. Οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται για να εξασφαλίσουν τη συμμόρφωση με τους πρωταρχικούς στόχους του συμβουλίου και να μεγιστοποιήσουν τα χρηματοοικονομικά, κοινωνικά και οικονομικά αποτελέσματα.

### Το έργο σε αριθμούς | Κύρια στοιχεία



**1,8 εκ. ευρώ:** χρηματοδότηση ιδιωτικού τομέα



**+500** εκδηλώσεις έως σήμερα



**91%** ποσοστό πληρότητας κατά τη διάρκεια ζωής του έργου



**47** επιχειρήσεις στον χώρο, υποστηρίζοντας περ. 200 ΙΠΑ

## Ζώνη Β: Το «Παλιό Παραλιακό Μέτωπο»

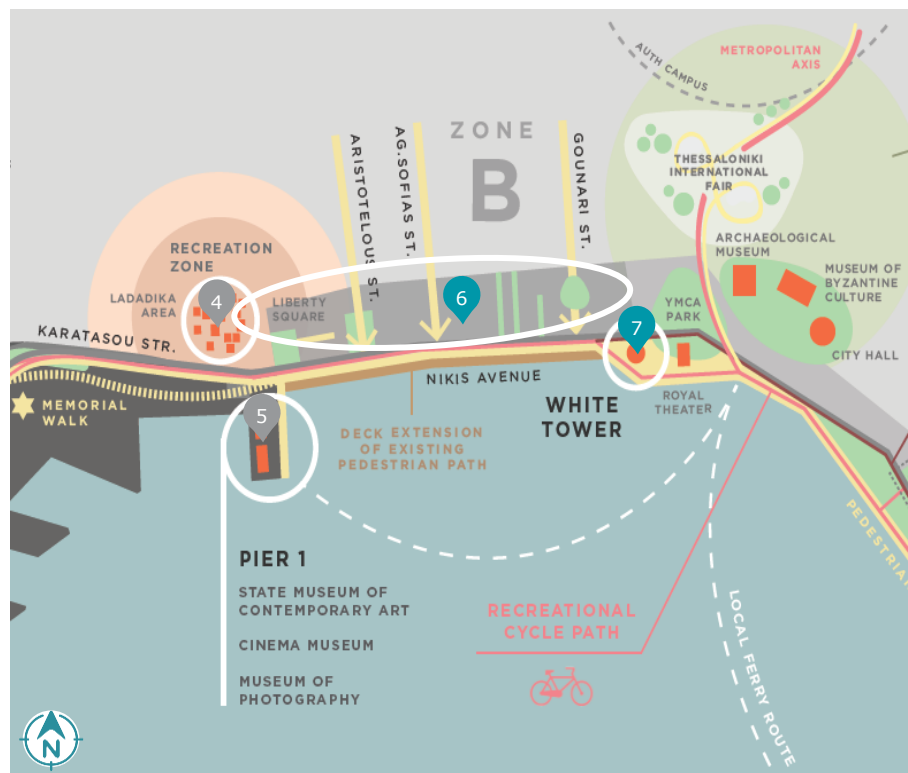




# Ζώνη Β | Σύνοψη πορισμάτων & βασικών προτάσεων

Η Ζώνη Β μπορεί να εξελιχθεί σε περιοχή για τους πεζούς, με εύκολη πρόσβαση για όλους στο παραλιακό μέτωπο, που θα διαθέτει ανοικτό και δημόσιο χώρο υψηλής ποιότητας. Η αστική ανανέωση της περιοχής θα επιτευχθεί μέσω επικεντρωμένων αναπλάσεων μεμονωμένων χώρων, μερικές από τις οποίες έχουν ήδη προγραμματιστεί από τον Δήμο. Ο δυναμισμός της ζώνης μπορεί να ενισχυθεί περισσότερο με την παρουσίαση ενός ολιστικού σχεδίου ενεργοποίησης χώρου.

## Ζώνη Β - ανάπτυξη μεμονωμένων χώρων & πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου



6 «Οι μεγάλες πλατείες & το εμπορικό κέντρο» (Η καρδιά της Θεσσαλονίκης που περιλαμβάνει την Πλατεία Ελευθερίας και την Πλατεία Αριστοτέλους καθώς και τους βασικούς εμπορικούς δρόμους)

7 «Το ορόσημο» (Πολιτιστικός προορισμός - Λευκός Πύργος, Αρχαιολογικό Μουσείο, Μουσείο Βυζαντινού Πολιτισμού)

## Προτεινόμενες λύσεις αστικής ανάπτυξης

- Λόγω της ευνοϊκής θέσης της στην καρδιά του ιστορικού και εμπορικού κέντρου της πόλης, η Ζώνη Β μπορεί να μετατραπεί σε αστική περιοχή για τους πεζούς με εύκολη πρόσβαση για όλους στο παραλιακό μέτωπο. Για τη Ζώνη Β, συνιστάται να διαθέτει ανοικτούς χώρους για τους πεζούς και για σκοπούς αναψυχής και ψυχαγωγίας, καθώς και αυξημένη πρόσβαση για μετακινήσεις χωρίς οχήματα.
- Η επέκταση της περιοχής του παραλιακού μετώπου και η δημιουργία ανοιχτών διόδων προς τη θάλασσα μέσω καλύτερης σύνδεσης των κεντρικότερων πλατειών της πόλης με την περιοχή του παραλιακού μετώπου μπορεί να μεταφέρει την κίνηση των οχημάτων εκτός του κέντρου της πόλης και να δημιουργήσει ευνοϊκές συνθήκες για πιο διαδραστική και έντονη ζωή στους δρόμους. Η περιοχή θα διαθέτει δύο κύριους προορισμούς: τις μεγάλες πλατείες της πόλης και τον Λευκό Πύργο, το πιο διακεκριμένο ορόσημο της πόλης (βλ. χάρτη στα αριστερά).
- Για να ενισχυθεί ο δυναμισμός της περιοχής, είναι αναγκαία ο σχεδιασμός και η υλοποίηση ενός νέου διεξοδικού σχεδίου ενεργοποίησης χώρου. Οι προαναφερόμενες λύσεις ανάπτυξης επικεντρώνονται στην υιοθέτηση ενός μοναδικού χαρακτήρα σε όλη την περιοχή του Παλιού Παραλιακού Μετώπου, δημιουργώντας έναν τόπο που αποτυπώνει τις ανάγκες και τις φιλοδοξίες της τοπικής κοινότητας, βελτιώνοντας την εμπειρία των επισκεπτών, ενισχύοντας την

## Συνιστώμενες ενέργειες για τον δήμο Θεσσαλονίκης



- Να προχωρήσει στην ανάπτυξη των ανοικτών και δημόσιων χώρων της περιοχής, ενισχύοντάς τη με αστικούς χώρους υψηλής ποιότητας.
- Να υποστηρίξει ενεργά τον δυναμισμό της περιοχής, παρουσιάζοντας ένα νέο πρόγραμμα ενεργοποίησης χώρων που αυξάνει τη χρήση δημόσιων χώρων μέσω εκδηλώσεων, προγραμματισμού και προσωρινής πεζοδρόμησης.
- Να θεσπίσει συμπράξεις με σχετικούς παράγοντες του δημόσιου ή του ιδιωτικού τομέα για την υλοποίηση αυτού του σχεδίου.

# Ζώνη Β | Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης

Το «Παλιό Παραλιακό Μέτωπο» της Θεσσαλονίκης εκτείνεται σε συνολικό εμβαδόν περ. 320 χιλ. m<sup>2</sup> και αποτελεί το πιο αναπτυγμένο τμήμα ως προς τις οικιστικές και εμπορικές χρήσεις σε όλη την καθορισμένη περιοχή. Αυτή η περιοχή διαθέτει μερικές από τις υψηλότερες αξίες ακινήτων του δήμου Θεσσαλονίκης, ιδίως για ακίνητα στο θαλάσσιο μέτωπο.

## Στοιχεία της μελέτης για την κτηματομεσιτική αγορά

- Μερικές από τις υψηλότερες αξίες ακινήτων στην πόλη που κυμαίνονται κατά μέσο όρο από 1.300 έως 1.800 ευρώ ανά m<sup>2</sup>, ενώ η Αριστοτέλους και η Λεωφ. Νίκης κατατάσσονται στις πιο ακριβές συνοικίες της Θεσσαλονίκης, με τις τιμές να ξεπερνούν τα 8.500 ευρώ ανά m<sup>2</sup>.
- Ανθεκτικότητα υψηλών τιμών στις αξίες ακινήτων τα τελευταία χρόνια παρά την παρατεταμένη ύφεση, η οποία μπορεί να αποδοθεί κυρίως στη χαμηλή προσφορά νέων οικιστικών συγκροτημάτων στο κέντρο της πόλης.
- Αυξημένη ζήτηση για κατοικίες στο μεσαίο και το υψηλό επίπεδο τιμών.
- Η υψηλότερη εμπορική ζήτηση στη συγκεκριμένη περιοχή εξηγεί μερικά από τα χαμηλότερα ποσοστά κενών χώρων της πόλης (Οδός Τσιμισκή: 7%, πλατεία Αριστοτέλους: 4%).
- Υψηλή συγκέντρωση ακριβών ξενοδοχείων, άρα θα μπορούσε ενδεχομένως να απορροφήσει μέρος της ζήτησης από τον επεκτεινόμενο τομέα της φιλοξενίας στην πόλη.
- Υψηλή συγκέντρωση εγκαταστάσεων σίτισης και ψυχαγωγίας στον πεζόδρομο του Παλιού Παραλιακού Μετώπου.
- Σημαντικός αριθμός μουσείων, μνημείων και πολιτιστικών πόλων έλξης, καθώς και διατηρητέων ακινήτων/ περιοχών με ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, καθώς περιέχει μεγάλο μέρος του ιστορικού κέντρου της πόλης.
- Πολύ περιορισμένος αριθμός άδειων οικοπέδων και ακινήτων.
- Επαρκής αναλογία δημόσιων χώρων και ανοικτών περιοχών (π.χ. πλατείες Ελευθερίας & Αριστοτέλους) αλλά πολύ περιορισμένο ποσοστό χώρων πρασίνου.

Πηγή: Ανάλυση Deloitte, Έρευνα γραφείου



- 1 Προβλήτας 1 Λιμένα Θεσσαλονίκης
  - 2 Πλατεία Ελευθερίας
  - 3 Πλατεία Αριστοτέλους
  - 4 Πλατεία Αγίας Σοφίας
  - 5 Πλατεία Φαναριωτών
- Οδός Αγίας Σοφίας (Α: οδός που θα αποδοθεί σύντομα ως ζώνη κυκλοφορίας πεζών, Β: ζώνη κυκλοφορίας πεζών)
- Οδός Δημητρίου Γούναρη

# Ζώνη Β | Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης (συνέχ.)

Η Ζώνη Β διαθέτει αρκετούς δημόσιους χώρους ενδιαφέροντος όπως οι Πλατείες Ελευθερίας και Αριστοτέλους, οι οδοί Αγίας Σοφίας και Δημητρίου Γούναρη και ο πεζόδρομος του Παλιού Παραλιακού Μετώπου. Λόγω της ευνοϊκής θέσης τους στην καρδιά της Θεσσαλονίκης, αυτές οι περιοχές προσελκύουν καθημερινά μεγάλο ποσοστό των πολιτών και, συνεπώς, παρουσιάζουν αυξημένες πιθανότητες μελλοντικής ανάπτυξης.

## Χάρτης βασικών δημόσιων χώρων εντός της Ζώνης Β



Πηγή: Έρευνα γραφείου

## Ζώνη Β | Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης (συνέχ.)

Με βάση το αναθεωρημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, προγραμματίζεται η ανάπλαση αυτών των βασικών περιουσιακών στοιχείων από άξονες μεταφοράς και οδικούς άξονες σε δημόσιους/ ανοικτούς χώρους, προσφέροντας περισσότερες ζώνες για πεζούς και καλύτερη πρόσβαση στον πεζόδρομο του παραλιακού μετώπου.

### Ανάλυση βασικών δημόσιων χώρων εντός της Ζώνης Β

#	Ακίνητο	Θέση	Εμβαδόν (σε χιλ. m <sup>2</sup> )	Υφιστάμενη χρήση γης	Προτεινόμενη χρήση γης <sup>1</sup>	Ιδιοκτησιακό καθεστώς
1.	Πλατεία Ελευθερίας	Λεωφ. Νίκης - Οδός Ι. Δραγούμη - Οδός Μητροπόλεως - Οδός Βενιζέλου	περ. 11	<ul style="list-style-type: none"> <li>Μεταφορές (ιδιωτικός σταθμός αυτοκινήτων)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Δημόσιοι/ ανοικτοί χώροι</li> </ul>	Δημόσιο ακίνητο του δήμου Θεσσαλονίκης
2.	Πλατεία Αριστοτέλους	Λεωφ. Νίκης	περ. 17 (από αυτά, περ. 11 εντός της ζώνης)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Δημόσιοι/ ανοικτοί χώροι</li> <li>Χώροι κυκλοφορίας πεζών</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Δημόσιοι/ ανοικτοί χώροι</li> <li>Χώροι κυκλοφορίας πεζών</li> </ul>	Δημόσιο ακίνητο του δήμου Θεσσαλονίκης
3 & 4.	Κάθετοι άξονες στη Λεωφ. Νίκης	Οδός Αγίας Σοφίας Οδός Δημητρίου Γούναρη (συμπ. Πλατεία Φαναριωτών)	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Οδικοί άξονες</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Δημόσιοι χώροι/ χώροι για πεζούς</li> </ul>	Δημόσιο ακίνητο του δήμου Θεσσαλονίκης
5.	Πεζόδρομος Παλιού Παραλιακού Μετώπου	Λεωφ. Νίκης	περ. 1,2 χλμ.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Χώρος κυκλοφορίας πεζών</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Δημόσιοι/ ανοικτοί χώροι</li> </ul>	Δημόσιο ακίνητο

<sup>1</sup> Προσωρινά δεδομένα σύμφωνα με το αναθεωρημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (για λεπτομέρειες, ανατρέξτε στο Παράρτημα 1, διαφάνειες 82-83).







# Ζώνη Β | Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης (συνέχ.)

Η αυξημένη κυκλοφοριακή συμφόρηση και οι περιορισμένοι χώροι κυκλοφορίας πεζών και πρασίνου επισημαίνονται ως τα βασικά ζητήματα που αντιμετωπίζει το κέντρο της Θεσσαλονίκης. Συνεπώς, η βελτίωση της κινητικότητας, η αναβάθμιση του περιβάλλοντος και η προώθηση πρωτοβουλιών ενεργοποίησης χώρου είναι οι βασικοί στόχοι γι' αυτή τη χωρική οντότητα.

## Προκλήσεις

- Αυξημένη κυκλοφοριακή συμφόρηση, ιδίως τις ώρες αιχμής (νωρίς το πρωί και αργά το απόγευμα), προκαλώντας καθημερινά ταλαιπωρία σε μεγάλο αριθμό των πολιτών. Εκτός από ταλαιπωρία, η συμφόρηση αποτελεί επίσης πηγή ατμοσφαιρικής ρύπανσης και αυξανόμενου αστικού θορύβου.
- Έλλειψη δωρεάν ή χαμηλού κόστους θέσεων στάθμευσης και αυξανόμενες παραβιάσεις στάθμευσης, ιδίως εντός του ιστορικού κέντρου της πόλης.
- Ανεπαρκές πλάτος και σήμανση ποδηλατολωρίδων κατά μήκος της παραλίας.
- Συμφόρηση πεζών κατά μήκος του Παλιού Παραλιακού Μετώπου, λόγω της στενότητας του πεζόδρομου.
- Ανάγκη για κάθετους άξονες που θα δοθούν στους πεζούς και θα οδηγούν στον πεζόδρομο του παραλιακού μετώπου, προσελκύοντας ενδεχομένως τους πολίτες στην ακτή (σύνδεση της άνω πόλης με τον πεζόδρομο του παραλιακού μετώπου).
- Περιορισμένος αριθμός χώρων πρασίνου, καθώς αυτή η χωρική οντότητα απαρτίζεται κυρίως από οικοδομημένες περιοχές.
- Περιορισμένες ευκαιρίες ανάπλασης λόγω του περιορισμένου αριθμού άδειων/ αναξιοποίητων οικοπέδων.

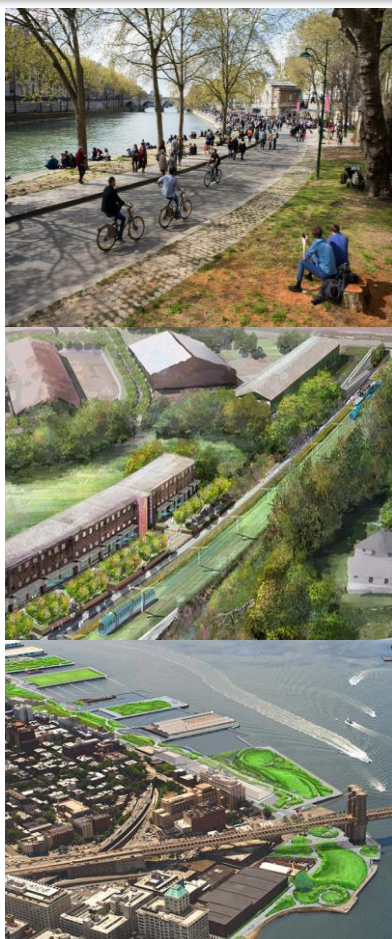
## Στόχοι

Θέμα	Στόχος
<b>Ενίσχυση κινητικότητας</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Βελτίωση της ροής πεζών επεκτείνοντας τις λωρίδες για πεζούς στον πεζόδρομο του Παλιού Παραλιακού Μετώπου.</li><li>• Μείωση της κυκλοφοριακής συμφόρησης προωθώντας εναλλακτικά μέσα μεταφοράς (δημόσια μέσα, ποδήλατο, περπάτημα)</li></ul>
<b>Οικονομική ανάπτυξη</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Αύξηση του τουρισμού προσελκύοντας ντόπιους και τουρίστες στο παραλιακό μέτωπο</li></ul>
<b>Αναβάθμιση περιβάλλοντος</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Βελτίωση της ποιότητας δημόσιων πράσινων και ανοικτών χώρων</li><li>• Μείωση αστικού θορύβου και ατμοσφαιρικής ρύπανσης μειώνοντας τον αριθμό των οχημάτων που κυκλοφορούν στο κέντρο της πόλης και προωθώντας εναλλακτικά/ βιώσιμα μέσα μεταφοράς</li></ul>
<b>Πρόωθηση τοπικής κουλτούρας &amp; ταυτότητας</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ενίσχυση της ευαισθητοποίησης και ενασχόλησης των πολιτών με πολιτιστικά θέματα, προβάλλοντας ιστορικά μνημεία και ορόσημα</li></ul>
<b>Πρόωθηση υγείας &amp; ευεξίας</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Βελτίωση της δημόσιας υγείας μέσω ευκαιριών για έντονη σωματική δραστηριότητα (π.χ. περπάτημα, ψυχαγωγικές και αθλητικές δραστηριότητες κοντά στη θάλασσα)</li><li>• Θέσπιση εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων και προγραμμάτων σε συνεργασία με τοπικούς πολιτιστικούς και εκπαιδευτικούς χώρους</li></ul>
<b>Κοινωνική ένταξη</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ενίσχυση/ πρόωθηση πρωτοβουλιών ενεργοποίησης χώρου</li><li>• Ενθάρρυνση της συμμετοχής των νέων</li></ul>

# Ζώνη Β | Επιλογές ανάπλασης

Η έλλειψη κατάλληλης υποδομής για τους πεζούς, ένα από τα κύρια ζητήματα που αντιμετωπίζει η Ζώνη Β, αντιμετωπίστηκε με επιτυχία από την πόλη του Παρισιού που αντικατέστησε τις λωρίδες κυκλοφορίας αυτοκινήτων κατά μήκος του Σηκουάνα με χώρους κυκλοφορίας πεζών και πρασίνου, μεταμορφώνοντάς τις σε έναν από τους πιο δημοφιλείς, υπαίθριους πόλους έλξης των τουριστών στην πόλη. Εκτός από το Parc Rives de Seine, το έργο Atlanta Beltline και το Brooklyn Bridge Park μπορούν επίσης να χρησιμεύσουν ως μοντέλα για την περιοχή του Παλιού Παραλιακού Μετώπου, έχοντας προχωρήσει υποδειγματικά σε δυναμικό προγραμματισμό και ενεργοποίηση χώρου.

## Προτεινόμενες λύσεις αστικής ανάπτυξης



### Μια γρήγορη ματιά στα στοιχεία | Δημιουργία χώρων κυκλοφορίας πεζών

**Έργο:** Parc Rives de Seine, Παρίσι, Γαλλία

Στο πλαίσιο του έργου Parc Rives de Seine, οι αυτοκινητολωρίδες από τις δύο όχθες του ποταμού Σηκουάνα στο Παρίσι αντικαταστάθηκαν από μόνιμο, ανοικτό χώρο για τους πεζούς. Ο Δήμος διοργάνωσε ένα φεστιβάλ για τα εγκαίνια του νέου πεζόδρομου με ζωντανή μουσική και συνδυασμό πολιτιστικών και αθλητικών εκδηλώσεων. Επίσης, ο δήμος δημιούργησε μόνιμους αθλητικούς χώρους, καθώς και χώρους άσκησης και ψυχαγωγίας.



### Μια γρήγορη ματιά στα στοιχεία | Επιτυχημένη ενεργοποίηση χώρου

**Έργο:** Atlanta Beltline, Ατλάντα, Τζόρτζια, ΗΠΑ

Το έργο Atlanta Beltline αποτελεί αστική ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας που συνδέει αρκετές γειτονίες κατά μήκος ενός σιδηροδρομικού άξονα 35 χλμ. Το έργο περιλαμβάνει ένα πάρκο, διαδρομές πολλαπλής χρήσης και μόνιμες εγκαταστάσεις καλλιτεχνμάτων. Οι πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου χρηματοδοτούνται από χορηγούς που προέρχονται από την τοπική κοινότητα και τον χώρο του εμπορίου.



### Μια γρήγορη ματιά στα στοιχεία | Έμφαση στις εγκαταστάσεις

**Έργο:** Brooklyn Bridge Park, Νέα Υόρκη, ΗΠΑ

Το βραβευμένο πάρκο των 345 στρεμμάτων έχει οικοδομηθεί κατά μήκος μιας εξέδρας προκουμίας, με υποδειγματική προσβασιμότητα, βιωσιμότητα και αστικό σχεδιασμό. Συνδυάζοντας ένα δυναμικό πρόγραμμα πολιτιστικών εκδηλώσεων, περιβαλλοντικής εκπαίδευσης και μαθημάτων γυμναστικής με ένα ευρύ φάσμα παροχών και προγραμματισμό, το Πάρκο δίνει τη δυνατότητα στο κοινό να προσαρμόσει την επίσκεψή του στις προτιμήσεις του, βοηθώντας τους να νιώσουν άνετα.

## Βασικά συμπεράσματα για τη Θεσσαλονίκη

Οι επιλεγμένες μελέτες περιπτώσεων μπορούν να χρησιμεύσουν ως υποδείγματα για την αστική ανανέωση της Ζώνης Β, παρέχοντας χρήσιμα συμπεράσματα και οδηγίες για τον επανασχεδιασμό των δημόσιων χώρων της. Ειδικότερα:

- Στο Παρίσι, μετά την αντικατάσταση των αυτοκινητολωρίδων με χώρους κυκλοφορίας πεζών και πρασίνου, δημιουργήθηκε ένα δυναμικό αστικό περιβάλλον, κατάλληλο για τη φιλοξενία δραστηριοτήτων και εκδηλώσεων. Ο πεζόδρομος του Παλιού Παραλιακού Μετώπου θα μπορούσε να αντλήσει πολλά οφέλη από μια παρόμοια προσέγγιση, με στόχο τη μείωση της συμφόρησης των πεζών στην περιοχή.
- Το έργο Beltline σημείωσε μεγάλη επιτυχία χάρη στην γκαλερί των τεχνών που είναι μία από τις μεγαλύτερες περιοδικές, δωρεάν υπαίθριες εκθέσεις τέχνης στις ΗΠΑ. Παρόμοιες δυνατότητες υπάρχουν στη Θεσσαλονίκη όπου μπορούν να χρησιμοποιηθούν προσωρινές εγκαταστάσεις και εκδηλώσεις για να ενισχυθεί το γραμμικό, στενό τοπίο του πεζόδρομου του Παλιού Παραλιακού Μετώπου, προσελκύοντας περισσότερα άτομα στην παραλία.
- Παρά την κεντρική θέση της, η περιοχή του Παλιού Παραλιακού Μετώπου προς το παρόν δεν διαθέτει οργανωμένο σχέδιο για την ενεργοποίηση του χώρου και τον προγραμματισμό, όπως το έργο Beltline και το Brooklyn Bridge Park. Η Ατλάντα και η Νέα Υόρκη, μεταξύ άλλων πόλεων, έδωσαν βάρος στη διαθεσιμότητα μεγάλης γκάμας παροχών και δραστηριοτήτων για κατοίκους και επισκέπτες, δημιουργώντας έναν θελκτικό χώρο για το κοινό, γεμάτο δραστηριότητες.

Σημείωση: Ανατρέξτε στο Παράρτημα 2 για λεπτομερή στοιχεία για τις επιλεγμένες μελέτες περιπτώσεων.







Πηγή: Έρευνα γραφείου, Ανάλυση Deloitte

# Ζώνη Β | Επιλογές ανάπλασης | Αναπλάσεις μεμονωμένου χώρου

Με βάση τα πορίσματα της μελέτης κτηματομεσιτικής αγοράς, τα διεθνή στοιχεία καθώς και τα προγραμματισμένα έργα γι' αυτή την περιοχή, προτείνονται οι ακόλουθες αστικές αναπλάσεις μεμονωμένων χώρων για την αστική ανανέωση της Ζώνης Β. Σκοπός αυτών των λύσεων είναι να βελτιωθεί η πρόσβαση του κοινού στον πεζόδρομο του παραλιακού μετώπου, καθώς και η ποιότητα των ανοικτών και δημόσιων χώρων του κέντρου της πόλης.



## Πιθανές / προτεινόμενες λύσεις

Προτεινόμενες ή/και προγραμματισμένες λύσεις	Κατάστασ η	Θέματα
<b>A. Έργα ανάπλασης μεμονωμένων χώρων</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>Επέκταση του διαδρόμου της ακτογραμμής προς τη θάλασσα με τη δημιουργία ξύλινου καταστρώματος για πεζούς (πλάτος περ. 7-10 μέτρα) κατά μήκος της Λεωφ. Νίκης. Κατά την ολοκλήρωσή του, αναμένεται ότι το έργο θα μειώσει τη συμφόρηση των πεζών κατά μήκος του πεζόδρομου, προσφέροντας στους πολίτες τον απαιτούμενο χώρο για να απολαύσουν τον περίπατό τους και προβλέποντας περισσότερο χώρο για την οργάνωση δραστηριοτήτων και εκδηλώσεων.</li></ul>	Προγραμμ ατισμένο	
<ul style="list-style-type: none"><li>Πεζοδρόμηση της οδού Αγίας Σοφίας (μεταξύ οδού Τιμισσκή και Λεωφ. Νίκης) μετά την επιτυχημένη πρόσφατη πεζοδρόμηση του ανώτερου τμήματος αυτής της οδικής αρτηρίας από την Τιμισσκή έως την οδό Ερμού, που ολοκληρώθηκε πριν από 3 χρόνια. Παρόμοια με το προηγούμενο έργο, αυτή η ανάπτυξη αναμένεται να αναβαθμίσει σημαντικά την περιοχή και να αυξήσει την αξία των παρακείμενων οικιστικών και εμπορικών ακινήτων ενώ αναμένεται να προσελκύσει περισσότερα άτομα στον πεζόδρομο.</li></ul>	Προγραμμ ατισμένο	
<ul style="list-style-type: none"><li>Ανάπλαση της οδού Δημητρίου Γούναρη και της Πλατείας Φαναριωτών με την ανάπτυξη νέων χώρων κυκλοφορίας πεζών και πράσινων/ ανοικτών χώρων. Κατά την ολοκλήρωσή του, αυτό το έργο θα συνδέει τη δημοφιλή Πλατεία Ναυαρίνου με τον πεζόδρομο του Παλιού Παραλιακού Μετώπου, προσελκύοντας περισσότερα άτομα στη θάλασσα.</li></ul>	Προγραμμ ατισμένο	 
<ul style="list-style-type: none"><li>Επέκταση του ανώτερου διαδρόμου για πεζούς (μπροστά από τις προσόψεις των κτιρίων) κατά μήκος της Λεωφ. Νίκης, προκειμένου να μειωθεί η συμφόρηση των πεζών.</li></ul>	Προτεινόμε νο	
<ul style="list-style-type: none"><li>Υπάρχουν εναλλακτικές λύσεις σε σχέση με τη θέση της ποδηλατολωρίδας. Ενδεικτικά:<ul style="list-style-type: none"><li>Επιλογή 1: Επανασχεδιασμός της υφιστάμενης ποδηλατολωρίδας που βρίσκεται στον πεζόδρομο του Παλιού Παραλιακού Μετώπου (σαφής σήμανση)</li><li>Επιλογή 2: Μετατόπιση της ποδηλατολωρίδας της Λεωφ. Νίκης (κοντά στο παραλιακό μέτωπο) και μείωση του αριθμού των αυτοκινητολωρίδων από 3 σε 2</li></ul></li></ul>	Προτεινόμε νο	
<ul style="list-style-type: none"><li>Μείωση του αριθμού των αυτοκινητολωρίδων από 3 σε 2 στη Λεωφ. Νίκης Αναμένεται ότι αυτή η κίνηση θα ενθαρρύνει τους πολίτες να μετακινούνται στο κέντρο της πόλης με εναλλακτικά μέσα μεταφοράς όπως το ποδήλατο και το περπάτημα. Αναμένεται επίσης να μειώσει τις παραβάσεις στάθμευσης στη Λεωφ. Νίκης και να βελτιστοποιήσει την οπτική επαφή με το παραλιακό μέτωπο.</li></ul>	Προτεινόμε νο	
<ul style="list-style-type: none"><li>Μεταμόρφωση της Πλατείας Ελευθερίας σε χώρο πρασίνου, ενισχύοντας τη δυνατότητα πρόσβασης στη θάλασσα.</li></ul>	Προγραμμ ατισμένο	
<ul style="list-style-type: none"><li>Μικρής κλίμακας αναπλάσεις ή/και προσωρινές εγκαταστάσεις στην Πλατεία Αριστοτέλους, ένα από τα πιο πολυσύχναστα μέρη της Θεσσαλονίκης, οι οποίες μπορεί να φανούν απαραίτητες για την περαιτέρω ενεργοποίηση του χώρου και τη φιλοξενία μεγάλης γκάμας δραστηριοτήτων όπως εκθέσεις, φεστιβάλ, λαϊκές αγορές, κ.λπ. (βλ. διπλανή διαφάνεια για λεπτομέρειες).</li></ul>	Προτεινόμε νο	 

Πηγή: Ανάλυση Deloitte

# Ζώνη Β | Επιλογές ανάπλασης | Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου

Η αστική μεταμόρφωση της Ζώνης Β θα επικεντρωθεί επίσης στην παρότρυνση των κατοίκων και των επισκεπτών της Θεσσαλονίκης να ασχοληθούν με ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων κοντά στη θάλασσα, προκειμένου να αναπτυχθεί στο έπακρο το δυναμικό αξιοποίησης αυτού του τμήματος της καθορισμένης περιοχής. Με βάση τα διεθνή στοιχεία, προτείνονται οι ακόλουθες πρωτοβουλίες στο πλαίσιο του νέου σχεδίου ενεργοποίησης χώρου.



## Πιθανές / προτεινόμενες λύσεις

### Προτεινόμενες ή/και προγραμματισμένες λύσεις

Κατάστασ  
η

Θέματα

#### Β. Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου

Η μελλοντική επέκταση του Παλιού Παραλιακού Μετώπου σε συνδυασμό με την ανάπλαση των κάθετων αξόνων και των πλατειών παρέχει εξαιρετικές ευκαιρίες οργάνωσης δραστηριοτήτων ανοικτού χώρου για την προσέλκυση περισσότερων ατόμων στο παραλιακό μέτωπο. Γι' αυτόν τον σκοπό, τα τελευταία χρόνια ο δήμος Θεσσαλονίκης έχει διοργανώσει σημαντικό αριθμό εκδηλώσεων, είτε περιστασιακά είτε σε ετήσια βάση. Με βάση τα διεθνή στοιχεία, στη συνέχεια παρουσιάζονται οι προτεινόμενες πρόσθετες πρωτοβουλίες στο πλαίσιο του νέου διεξοδικού σχεδίου ενεργοποίησης χώρου.

##### 1. Αθλητικές/ ψυχαγωγικές εκδηλώσεις

- Στόχος:** Σκοπός αυτής της πρωτοβουλίας είναι να δημιουργήσει ευκαιρίες για οργανωμένες ομαδικές δραστηριότητες κοντά στη θάλασσα.
- Τύπος:** Ενδεικτικές εκδηλώσεις: ζωντανή μουσική, πολιτιστικοί, αθλητικοί χώροι, μόνιμοι χώροι άσκησης και αθλοπαιδιών, γρασίδι για πικνίκ, παρελάσεις, ξεναγήσεις, γκαλερί τέχνης, χορός, κηπουρική, κ.λπ.
- Θέση:** Κατά μήκος του πεζόδρομου του παραλιακού μετώπου και σε χώρους κυκλοφορίας πεζών
- Κοινό-στόχος:** Οι εκδηλώσεις αναμένεται να προσελκύσουν άτομα κάθε ηλικίας, τόσο κατοίκους της Θεσσαλονίκης όσο και τουρίστες και κατοίκους γειτονικών πόλεων της Ελλάδας και του εξωτερικού. Ειδικότερα, προτείνεται να οργανώνει ο Δήμος τουλάχιστον μία ετήσια εκδήλωση διεθνούς εμβέλειας, μια σειρά πανελλήνιων εκδηλώσεων ανά τρίμηνο, καθώς και ένα ευρύ φάσμα εβδομαδιαίων εκδηλώσεων για τους κατοίκους της Θεσσαλονίκης.
- Πρόδος έως σήμερα:** Ο Δήμος έχει ήδη οργανώσει σχετικές επιτυχημένες εκδηλώσεις στη Ζώνη Β, όπως ο Διεθνής Μαραθώνιος «Μέγας Αλέξανδρος» (περ. 21 χιλ. συμμετέχοντες το 2017), ο Διεθνής Νυχτερινός Ημιμαραθώνιος Θεσσαλονίκης (περ. 20 χιλ. συμμετέχοντες το 2017), τα «Olympic Day Run», «Thessaloniki Santa Run» και «Φεστιβάλ Street Mode Θεσσαλονίκης» (περ. 40 χιλ. συμμετέχοντες το 2017).
- Προτεινόμενες ενέργειες:** Προτείνεται στον Δήμο να οργανώνει τακτικά τις παραπάνω επιτυχημένες εκδηλώσεις και να διερευνήσει τη σύμπραξη με τοπικούς αερομεταφορείς, κοινοτικές ομάδες, πολιτιστικά ιδρύματα και δίκτυα, ΜΚΟ, συλλόγους κατοίκων κ.λπ., ώστε να διευρύνει το αντικείμενο των εκδηλώσεων.

Προτεινόμε  
νο



##### 2. Μόνιμη σήμανση, σημαντήρες απόστασης και ορόσημων

- Στόχος:** Σκοπός αυτής της πρωτοβουλίας είναι να βελτιώσει την εμπειρία των επισκεπτών, βοηθώντας τους επισκέπτες να ανακαλύψουν διάφορες περιοχές ενδιαφέροντος στην περιοχή του παραλιακού μετώπου (όπως οι προορισμοί ή τοποσημα), καθώς και να προωθήσει τα εναλλακτικά μέσα μεταφοράς στο κέντρο της πόλης (κέντρο χωρίς οχήματα).
- Τοποθεσία:** Κατά μήκος του πεζόδρομου του παραλιακού μετώπου και σε χώρους κυκλοφορίας πεζών
- Πρόδος έως σήμερα:** Ο Δήμος έχει ήδη αναπτύξει αρκετούς σημαντήρες απόστασης και ορόσημων στο κέντρο της πόλης.
- Προτεινόμενες ενέργειες:** Προτείνεται στον Δήμο να επανεξετάσει και να βελτιώσει την υπάρχουσα σήμανση και να διερευνήσει ευκαιρίες ένταξης περισσότερων χώρων πολιτιστικής κληρονομιάς και τοποσημων που θα προβάλλουν την πλούσια ιστορία της Θεσσαλονίκης (π.χ. κατά μήκος του «Περιπάτου Μνήμης»).

Προτεινόμε  
νο



##### 3. Προσωρινοί, θεματικοί, εποχιακοί (pop-up) χώροι

- Στόχος:** Παρόμοια με τις αθλητικές και ψυχαγωγικές εκδηλώσεις, σκοπός αυτής της πρωτοβουλίας είναι να δημιουργήσει ευκαιρίες για οργανωμένες ομαδικές δραστηριότητες κοντά στη θάλασσα. Επιπλέον, αυτή η πρωτοβουλία αναμένεται να αυξήσει τις παροχές και να τονώσει το αίσθημα ευεξίας όσον έρχονται στην περιοχή του παραλιακού μετώπου, ενθαρρύνοντας τη μεγαλύτερη διάρκεια παραμονής και, άρα, ενισχύοντας τον δυναμισμό της περιοχής.
- Τύπος:** Προσωρινές αστικές παρεμβάσεις κοντά στη θάλασσα όπως ενημερωτικά περιπτερα, τέντες, καθίσματα (όπως παγκάκια), εγκαταστάσεις τέχνης, χώροι για πικνίκ το καλοκαίρι, κ.λπ.
- Θέση:** Κατά μήκος του πεζόδρομου του παραλιακού μετώπου και σε χώρους κυκλοφορίας πεζών
- Προτεινόμενες ενέργειες:** Προτείνεται στον Δήμο να διερευνήσει, να σχεδιάσει και να αναπτύξει προσωρινές αστικές παρεμβάσεις σε συνεργασία με τοπικούς αερομεταφορείς, κοινοτικές ομάδες, πολιτιστικά ιδρύματα και δίκτυα, ΜΚΟ, συλλόγους κατοίκων κ.λπ.

Προτεινόμε  
νο





# Ζώνη Β | Προτάσεις χρηματοδότησης

Προκειμένου να χρηματοδοτηθούν οι προτεινόμενες επιλογές ανάπτυξης, έχουν εξεταστεί διάφορα χρηματοδοτικά μοντέλα, όπως έχουν υλοποιηθεί σε διεθνείς μελέτες περιπτώσεων. Με βάση τα χαρακτηριστικά της Ζώνης Β, έχουν κριθεί κατάλληλα δύο δυνητικά εργαλεία χρηματοδότησης.

## Υψηλού επιπέδου περιγραφή σχετικών χρηματοδοτικών μοντέλων

	<b>BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT (BID) (Συνοικία βελτίωσης της επιχειρηματικότητας)</b>	<b>ΤΕΛΗ &amp; ΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΧΡΗΣΤΕΣ</b>
<b>Σύντομη περιγραφή</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Η Business Improvement District (BID) ή συνοικία φόρου υπεραξίας, είναι μια οντότητα στην οποία οι ιδιοκτήτες ακινήτων ψηφίζουν για την έναρξη, διαχείριση και χρηματοδότηση συμπληρωματικών υπηρεσιών ή βελτιώσεων πέραν των βασικών υπηρεσιών που παρέχονται από τις τοπικές αρχές (σε αυτή την περίπτωση, από τον δήμο Θεσσαλονίκης).</li> <li>Στο πλαίσιο της BID, οι ιδιοκτήτες ακινήτων ή/και επιχειρήσεων πραγματοποιούν συλλογική εισφορά («ειδικά τέλη») για τη συντήρηση, καθαριότητα, ασφάλεια, ανάπτυξη και προώθηση της συνοικίας τους</li> <li>Συνήθως, οι BID διευθύνονται από ένα τοπικά ελεγχόμενο, μη κερδοσκοπικό διοικητικό συμβούλιο που αποτελείται από ιδιοκτήτες ακινήτων, μισθωτές εμπορικών χώρων, κατοίκους και εκλεγμένους αξιωματούχους</li> <li>Οι BID μπορούν να λειτουργήσουν ως σύνδεσμος ανάμεσα στη δημοτική αρχή και παράγοντες γειτονιών</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Τα τέλη ή/και τα διόδια ιδιωτικών οχημάτων είναι χρεώσεις που επιβάλλονται στους χρήστες ιδιωτικών οχημάτων από τοπικές οντότητες με σκοπό να μειωθεί η κυκλοφοριακή συμφόρηση και να αντιμετωπιστεί η ρύπανση του περιβάλλοντος σε μεγάλα αστικά κέντρα</li> <li>Μη φορολογούμενο έσοδο που αποσκοπεί στην ανάκτηση λειτουργικών εξόδων</li> </ul>
<b>Δυνατά σημεία</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Πηγή σταθερών και αξιόπιστων εσόδων για ενεργοποίηση/προγραμματισμό και συντήρηση</li> <li>Προσελκύει εξωγενείς επενδύσεις</li> <li>Ενθαρρύνει την εταιρική κοινωνική ευθύνη</li> <li>Παρέχει τη δυνατότητα γρήγορης ανταπόκρισης στις μεταβαλλόμενες ανάγκες των τοπικών κοινοτήτων</li> <li>Ρυθμίζει τη σύμπραξη μεταξύ δημόσιου, ιδιωτικού τομέα και εθελοντών</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Σταθερή πηγή εσόδων. Η πληρωμή συνδέεται ευθέως με τη χρήση από τον δικαιούχο</li> <li>Επιτρέπει τον μακροπρόθεσμο προγραμματισμό και τη χρηματοδότηση επενδύσεων</li> <li>Συμβάλλει στη χρηματοοικονομική αυτονομία του δήμου</li> </ul>
<b>Αδύνατα σημεία</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Απαιτεί την ευρεία υποστήριξη των ιδιοκτητών ακινήτων και μισθωτών εμπορικών χώρων που πρέπει να είναι πλήρως ενημερωμένοι για τους όρους της BID</li> <li>Απαιτεί σταθερά ποσοστά πληρότητας των εμπορικών χώρων</li> <li>Πιθανή έλλειψη διαφάνειας για τον τρόπο χρήσης των κεφαλαίων</li> <li>Η προσέγγιση της διαχείρισης σε επίπεδο γειτονιάς ενδεχομένως δεν διαθέτει όραμα για όλη την πόλη</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ενδεχόμενη έλλειψη αποτελεσματικής νοοτροπίας είσπραξης και πληρωμής</li> </ul>

Πηγή: Διαμερικανική Τράπεζα Ανάπτυξης (IDB), Lincoln Institute, υπηρεσία New York City Department of Small Business Services, Έρευνα γραφείου, Ανάλυση Deloitte

## Ζώνη Β | Προτάσεις χρηματοδότησης (συνέχ.)

Οι πόλεις που είναι σε στάδιο συνεχούς ανάπτυξης αντιμετωπίζουν διάφορες προκλήσεις, όπως θέματα κινητικότητας και περιβάλλοντος, και άρα επιζητούν τρόπους ανάπτυξης και διατήρησης ενός δημόσιου χώρου υψηλής ποιότητας. Με βάση δοκιμασμένες πρακτικές, οι ΒΙD έχουν εμφανιστεί ως μια βιώσιμη επιλογή για τη βελτίωση της ποιότητας των αστικών χώρων, ενισχύοντας το επίπεδο των υπηρεσιών που παρέχουν οι τοπικές αρχές. Από την άλλη πλευρά, τα τέλη κυκλοφοριακής συμφόρησης μπορούν να αποτελέσουν ένα ισχυρό εργαλείο, δεδομένων ορισμένων συνθηκών της αγοράς, για τη μείωση της χρήσης ιδιωτικών οχημάτων ενώ παράλληλα παρέχουν κίνητρα για τη χρήση βιώσιμων μέσων μεταφοράς.



### Victoria ΒΙD, Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο

Η Victoria ΒΙD συστάθηκε το 2010 μετά από **μια επιτυχημένη ψηφοφορία**, υπό τη διοίκηση του δήμου του Westminster, στο πλαίσιο της οποίας οι επιχειρήσεις της περιοχής των 500 χιλ. m<sup>2</sup> περίπου ψήφισαν το προτεινόμενο επιχειρηματικό σχέδιο. Ως αποτέλεσμα, οι επιλέξιμοι παράγοντες για την καταβολή εισφορών συμφώνησαν να αναλάβουν αρκετά προγράμματα αστικής ανανέωσης εντός της πρώτης πενταετούς θητείας της ΒΙD, **πραγματοποιώντας συλλογική εισφορά** στην περιοχή (εισφορά ή ειδικά τέλη).

Η ΒΙD παρέχει συμπληρωματικές υπηρεσίες στις τοπικές επιχειρήσεις και τους κατοίκους, από την προώθηση της περιοχής έως την προσέλκυση δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων. Κατά τη διάρκεια της πενταετούς θητείας της, η ΒΙD **ασχολήθηκε ενεργά με την εξελισσόμενη μεταμόρφωση** της Victoria σε δυναμικό αστικό κόμβο, με μικτές χρήσεις και ποικίλες πολιτιστικές και ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις.

Επίσης, η ΒΙD **συνεργάστηκε με τις τοπικές αρχές** για μια σειρά έργων δημόσιας ασφάλειας και οικολογικών υποδομών.

Ενδεικτικά, η Victoria ΒΙD ανέλαβε τον έλεγχο των οικολογικών υποδομών, που επικεντρώθηκε στη χαρτογράφηση και την ανάλυση των υφιστάμενων και δυνητικών χαρακτηριστικών των οικολογικών υποδομών της περιοχής, με στόχο την προώθηση και υλοποίηση της ανάπτυξης νέων χώρων πρασίνου. Αυτό το πρόγραμμα αποτελεί παράδειγμα του πώς μια ΒΙD μπορεί να συνεργαστεί αποτελεσματικά για την προσέλκυση και την υλοποίηση αξιόλογων επενδύσεων δημόσιου-ιδιωτικού τομέα.

Το 2015, οι εμπορικοί εταίροι της Victoria ΒΙD που κατέβαλλαν τις εισφορές ενέκριναν την ανανέωση δευτέρας θητείας της ΒΙD (85% θετικές ψήφοι).



### Τέλη κυκλοφοριακής συμφόρησης, Στοκχόλμη, Σουηδία

Για να αντιμετωπίσει το **ζήτημα της αυξανόμενης κυκλοφοριακής συμφόρησης**, ο δήμος της Στοκχόλμης ηγήθηκε των προσπάθειών για μείωση της χρήσης ιδιωτικών οχημάτων ενώ παράλληλα παρείχε κίνητρα και επένδυσε σε πιο βιώσιμα μέσα μεταφοράς.

Τα **τέλη κυκλοφοριακής συμφόρησης** παρουσιάστηκαν στη Στοκχόλμη το 2006 για ένα επτάμηνο δοκιμαστικής εφαρμογής, την οποία ακολούθησε ένα δημοψήφισμα για το πρόγραμμα και η μόνιμη εφαρμογή το 2007. Το κοινοβούλιο της Σουηδίας χρειάστηκε να ψηφίσει νέα νομοθεσία για να επιτρέψει την εφαρμογή του φόρου κυκλοφοριακής συμφόρησης σε επίπεδο πόλης.

Αυτή η ειδική χρέωση εφαρμόζεται σε ολόκληρο σχεδόν το κέντρο της πόλης εμβαδού 35 km<sup>2</sup> περίπου και, προς το παρόν, αποτελεί το μεγαλύτερο σύστημα του είδους του στην Ευρώπη. Το σύστημα επιβολής τιμών είναι αυτοματοποιημένο με σταθμούς ελέγχου στα σημεία εισόδου των ζωνών χρέωσης. Αυτοί οι σταθμοί είναι εξοπλισμένοι με κάμερες που καταγράφουν τους αριθμούς κυκλοφορίας οχημάτων και ένα τιμολόγιο αποστέλλεται κάθε μήνα στον κάτοχο του οχήματος. Απαλλάσσονται ορισμένα οχήματα, όπως τα οικολογικά οχήματα, τα δημόσια μέσα μεταφοράς και οι υπηρεσίες έκτακτης ανάγκης, ενώ τα τέλη ποικίλλουν ανάλογα με την ώρα της ημέρας/ την ημέρα της εβδομάδας.

Παρά το γεγονός ότι, πριν από την εφαρμογή του, το πρόγραμμα είχε χαμηλή υποστήριξη από το κοινό, η πολιτική του έργου και τα συναφή οφέλη κατάφεραν να μεταστρέψουν σταδιακά την κοινή γνώμη. Ειδικότερα, έως σήμερα το σύστημα έχει επιτύχει **μείωση της κυκλοφορίας εντός της πόλης περ. 18%** και **μείωση εκπομπών 10-14%**. Επίσης, το πρόγραμμα έχει **θετικές οικονομικές επιδράσεις**: οι επιχειρήσεις εντός της ζώνης χρέωσης έχουν καταγράψει άνοδο πωλήσεων περ. 6% παρέχοντας κίνητρα στους κατοίκους της Στοκχόλμης να κάνουν αγορές στην εκάστοτε περιοχή αντί να οδηγούν έως τα προάστια.

Η αρχική επένδυση στο σύστημα, συμπεριλαμβανομένης της δοκιμαστικής περιόδου και των λειτουργιών του πρώτου έτους, εκτιμάται ότι ανήλθε περίπου σε 200 εκ. ευρώ. Τα κεφάλαια που αντλήθηκαν (περ. 75 εκ. ευρώ καθαρά έσοδα/έτος) επανεπενδύονται σε **περαιτέρω αναβαθμίσεις στο σύστημα μεταφορών και κυκλοφορίας της πόλης**. Περιλαμβάνονται 18 νέες περιφερειακές γραμμές λεωφορείων και 2.800 νέοι περιφερειακοί χώροι στάθμευσης για μετεπιβίβαση (park-and-ride).

# Ζώνη Β | Προτάσεις χρηματοδότησης (συνέχ.)

Στη Ζώνη Β, στόχος είναι να δημιουργηθεί αξία μέσω αναπλάσεων μεμονωμένων χώρων και αναβαθμίσεων υποδομών, η πλειονότητα των οποίων έχει ήδη εξασφαλίσει χρηματοδότηση από ευρωπαϊκά και εθνικά κεφάλαια. Προκειμένου να αξιοποιηθούν αυτές οι επενδύσεις και να μεγιστοποιηθεί η χρήση δημόσιων χώρων, η μεταμόρφωση της περιοχής εξαρτάται επίσης από την παρουσίαση ενός νέου προγράμματος ενεργοποίησης χώρου που θα χρηματοδοτηθεί από έναν συνδυασμό επιχορηγήσεων, δωρεών, ιδιωτικών και δημοτικών κεφαλαίων.

## Ζώνη Β | Προτάσεις χρηματοδότησης

Στο πλαίσιο της διαδικασίας αστικής ανανέωσης του πιο αναπτυγμένου τμήματος του παραλιακού μετώπου, ο Δήμος σκοπεύει να βελτιώσει την προσβασιμότητα στη θάλασσα και να μεγιστοποιήσει τη χρήση ως εξής:

- Ο Δήμος έχει ήδη εξασφαλίσει χρηματοδότηση για αρκετά έργα ανάπλασης μεμονωμένων χώρων και αναβαθμίσεις υποδομών (πεζοδρομήσεις, ανάπλαση πλατειών), κυρίως μέσω ευρωπαϊκών και εθνικών κεφαλαίων
- Προκειμένου να αξιοποιηθούν αυτές οι αναβαθμίσεις και επενδύσεις και να μεγιστοποιηθεί η χρήση δημόσιων χώρων, η μεταμόρφωση της περιοχής εξαρτάται επίσης από την παρουσίαση ενός νέου προγράμματος ενεργοποίησης χώρου που θα χρηματοδοτηθεί από έναν συνδυασμό επιχορηγήσεων, δωρεών, ιδιωτικών κεφαλαίων και εσόδων του δήμου.

#	Περιγραφή έργου	Ρυθμίσεις χρηματοδότησης
<b>A. ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΕΙΣ ΥΠΟΔΟΜΩΝ</b>		
1.	Επέκταση του Παλιού Παραλιακού Μετώπου (ξύλινο κατάστρωμα)	• <b>Εξασφαλισμένη χρηματοδότηση</b> από το Υπουργείο Οικονομίας και Ανάπτυξης (Συμφωνία Εταιρικής Σχέσης 2014-2020)
2.	Πεζοδρόμηση της οδού Αγίας Σοφίας (μεταξύ οδού Τιμισκή & Λεωφ. Νίκης)	• <b>Εξασφαλισμένη χρηματοδότηση</b> μέσω δανείου από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕ) και το Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας (Πράσινο Ταμείο)
3.	Ανάπλαση Πλατείας Ελευθερίας	• <b>Εξασφαλισμένη χρηματοδότηση</b> μέσω δανείου από την ΕΤΕ
4.	Ανάπλαση οδού Δημητρίου Γούναρη και Πλατείας Φαναριωτών	• <b>Εξασφαλισμένη χρηματοδότηση</b> από το Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος
5.	Σύσταση Business Improvement District (BID)	• Πρόσθετες εργασίες υποδομής, αναβαθμίσεις για τη συντήρηση περιοχής, την ασφάλεια και τη γενικότερη βελτίωση του δημόσιου χώρου μπορούν να χρηματοδοτηθούν μέσω της σύστασης ενός μικρού αυτοχρηματοδοτούμενου φορέα, της BID, που θα ασχοληθεί με την ενίσχυση της ποιότητας του δημόσιου χώρου εντός καθορισμένης περιοχής ή γειτονιάς (π.χ. οδοί Αγ. Σοφίας, Δημ. Γούναρη & Πλατεία Φαναριωτών, κ.λπ.) • Παρότι οι BID συνήθως συγκροτούνται από τους ιδιοκτήτες ακινήτων της περιοχής, ο Δήμος μπορεί να συνεργαστεί με τοπικούς παράγοντες για την ενεργή προώθηση της σύστασης αυτού του μοντέλου. Αξίζει να επισημανθεί ότι ο Δήμος έχει ήδη αρχίσει να διερευνά τη σύσταση BID στην περιοχή των ιστορικών ανοικτών αγορών (όπως το Καπάνι και η Αγορά Μοδιάνο που βρίσκονται πλησίον των ορίων της Ζώνης Β)
<b>B. ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗ ΧΩΡΟΥ &amp; ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ</b>		
6.	Νέο σχέδιο ενεργοποίησης χώρου	• Με βάση δοκιμασμένες πρακτικές, ο προγραμματισμός και οι δραστηριότητες συνήθως χρηματοδοτούνται από χορηγούς της κοινότητας και εκπροσώπους του εμπορικού κόσμου, δωρεές, επιχορηγήσεις και κεφάλαια από τον προϋπολογισμό πολεοδομίας της τοπικής αυτοδιοίκησης/ εθνικής κυβέρνησης • Εναλλακτικά, μπορούν να επιβληθούν χρεώσεις στους συμμετέχοντες, ώστε να καλυφθούν τα λειτουργικά έξοδα των δραστηριοτήτων του δημόσιου ή/και του ιδιωτικού τομέα



### Μακροπρόθεσμη επιλογή | Τέλη κυκλοφοριακής συμφόρησης

Στο πλαίσιο των προσπαθειών του Δήμου να προωθήσει εναλλακτικά και βιώσιμα μέσα μεταφοράς, καθώς και να μειώσει την κυκλοφοριακή συμφόρηση στο κέντρο της πόλης, η τοπική αυτοδιοίκηση πρέπει να εξετάσει το ενδεχόμενο θέσπισης ενός συστήματος επιβολής τελών κυκλοφοριακής συμφόρησης.

Με βάση διεθνείς δοκιμασμένες πρακτικές (π.χ. Στοκχόλμη, Όσλο, Σιγκαπούρη, Λονδίνο, Μιλάνο), οι επενδύσεις σε δημόσια μέσα συγκοινωνίας πριν και κατά τη διάρκεια της υλοποίησης, η επανεπένδυση των παραγόμενων εσόδων απευθείας στα δημόσια μέσα, η δυναμική επιβολή διοδίων που αλλάζουν τη συμπεριφορά των καθημερινών επιβατών και οι ενημερωτικές εκστρατείες που επιφέρουν ευρεία υποστήριξη του κοινού αποτελούν βασικούς παράγοντες για την επιτυχημένη γωνία των τελών κυκλοφοριακής συμφόρησης.

Ωστόσο, αυτό το εργαλείο εφαρμόζεται όταν έχει θεσπιστεί ένα αποτελεσματικό σύστημα δημόσιων μέσων συγκοινωνίας. Επομένως, προτείνεται να εξεταστεί αυτή η επιλογή μετά την ολοκλήρωση των προγραμματισμένων αναβαθμίσεων υποδομής και κινητικότητας (εργασίες πεζοδρόμησης, αναβαθμίσεις οδικού και ποδηλατικού δικτύου, ανάπτυξη του συστήματος μετρό της Θεσσαλονίκης και Δυτικού Προαστιακού Σιδηρόδρομου, κ.λπ.).

# Ζώνη Γ: Το «Νέο Παραλιακό μέτωπο»



# Ζώνη Γ | Σύνοψη πορισμάτων & βασικών προτάσεων

Στόχος της αστικής αναγέννησης της Ζώνης Γ είναι να αξιοποιηθούν στο έπακρο τα πιο σημαντικά περιουσιακά στοιχεία της, αυξάνοντας την προσβασιμότητα προς και από το κέντρο της πόλης και δημιουργώντας ένα φιλόξενο περιβάλλον κοντά στην ακτογραμμή. Ο Δήμος μπορεί να δώσει ώθηση στον συνδυασμό αναπλάσεων μεμονωμένων χώρων και εκδηλώσεων ενεργοποίησης χώρου, εφόσον αυτή η ζώνη περιλαμβάνει κυρίως δημόσιους χώρους.


## Ζώνη Γ - ανάπλαση μεμονωμένου χώρου & πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου



## Προτεινόμενες λύσεις αστικής ανάπτυξης

- Μετά την πρόσφατη ανάπλαση του μεγαλύτερου τμήματος της Ζώνης Γ, στόχος της αναγέννησης αυτής της περιοχής είναι να αξιοποιηθούν στο έπακρο τα πιο σημαντικά περιουσιακά στοιχεία της, αυξάνοντας την προσβασιμότητα προς και από το κέντρο της πόλης και δημιουργώντας ένα φιλόξενο περιβάλλον κοντά στην ακτογραμμή. Λόγω της εγγύτητας της ζώνης με το κέντρο της πόλης, αυτή η περιοχή μπορεί επίσης να προσφέρει το απαιτούμενο δυναμικό στάθμευσης για τις δύο περιοχές, με στόχο τη μείωση της κυκλοφοριακής συμφόρησης και του αριθμού των οχημάτων που κυκλοφορούν στη Ζώνη Β.
- Παρόμοια με τη Ζώνη Β, η ανάπλαση μεμονωμένων χώρων είναι η στοχευμένη προσέγγιση για την περιοχή, μαζί με την υλοποίηση νέου σχεδίου ενεργοποίησης χώρου. Στο πλαίσιο των προσπαθειών μεγιστοποίησης της χρήσης, θα αναπτυχθούν δύο προορισμοί κοντά στη θάλασσα (δείτε τον χάρτη στα αριστερά). Αυτοί οι προορισμοί μαζί με την εκμετάλλευση άλλων αναξιοποίητων δημόσιων περιουσιακών στοιχείων (π.χ. γυάλινα κίосκια/ περιπτερα) θα δώσουν ώθηση στην οικονομική δραστηριότητα και θα παράγουν έσοδα για τη στήριξη της συντήρησης και του προγραμματισμού σε όλο το παραλιακό μέτωπο.

## Συνιστώμενες ενέργειες για τον δήμο Θεσσαλονίκης

- 
- Να ενθαρρύνει τις πολλαπλές χρήσεις των υφιστάμενων περιουσιακών στοιχείων, ενσωματώνοντας εμπορικά χαρακτηριστικά και σταθμούς για μεγαλύτερη οικονομική επίδραση.
  - Να θεσπίσει συμπράξεις με σχετικούς παράγοντες του δημόσιου ή του ιδιωτικού τομέα για την εκμετάλλευση αναξιοποίητων περιουσιακών στοιχείων.
  - Να μειώσει τη συμφόρηση παρέχοντας πρόσθετες εγκαταστάσεις στάθμευσης.
  - Να υποστηρίξει ενεργά τον δυναμισμό της περιοχής παρουσιάζοντας ένα νέο πρόγραμμα ενεργοποίησης χώρου που αυξάνει τη χρήση δημόσιων χώρων μέσω εκδηλώσεων και προγραμματισμού.
  - Να ενθαρρύνει τη συμμετοχή της κοινότητας στη δημιουργία βιώσιμων δραστηριοτήτων καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

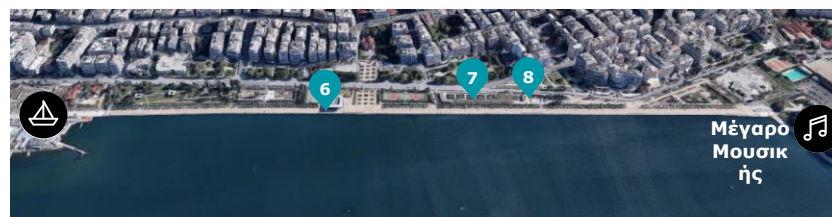
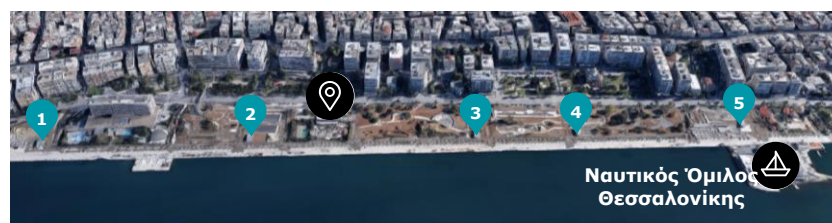
# Ζώνη Γ | Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης

Αυτή η ζώνη καλύπτει συνολικό εμβαδόν 862 χιλ. m<sup>2</sup> περίπου και αναπλάστηκε πρόσφατα, παρουσιάζοντας σχετικά περιορισμένο αριθμό αναξιοποίητων οικοπέδων και περιουσιακών στοιχείων. Ο πλατύς πεζόδρομος και οι πολυάριθμοι δημόσιοι χώροι πρασίνου αυτής της ζώνης υποδηλώνουν ότι θα ήταν η πιο κατάλληλη ζώνη για εκδηλώσεις ενεργοποίησης χώρου στο παραλιακό μέτωπο.

## Στοιχεία της μελέτης για την κτηματομεσιτική αγορά

- Η υψηλότερη αναλογία ανοικτών χώρων και χώρων πρασίνου σε όλη την καθορισμένη περιοχή καθώς η εν λόγω περιοχή επανασχεδιάστηκε πρόσφατα (2012).
- Περιορισμένος αριθμός περιουσιακών στοιχείων που είναι διαθέσιμα για ανάπτυξη σε σύγκριση με τις άλλες καθορισμένες χωρικές οντότητες, όπως τα γυάλινα κίосκια του Νέου Παραλιακού Μετώπου. Η μελλοντική εκμετάλλευση αυτών των περιουσιακών στοιχείων θα μπορούσε να προσφέρει στον Δήμο μια ροή εσόδων για τη συντήρηση των δημόσιων χώρων πρασίνου.
- Τα ακίνητα της περιοχής αποτιμώνται λίγο πολύ στο μέσο των τιμών του δήμου Θεσσαλονίκης, από 950 έως 1.125 ευρώ/m<sup>2</sup>, πλην των ακινήτων με άμεση θέα στη θάλασσα, των οποίων η αξία είναι τουλάχιστον διπλάσια.
- Κατά κύριο λόγο η περιοχή περιλαμβάνει κατοικίες ενώ τα εμπορικά ακίνητα είναι σχετικά περιορισμένα. Επιπλέον, ο τομέας εμπορικών ακινήτων της ζώνης αποσκοπεί πρωτίστως στην εξυπηρέτηση των ντόπιων κατοίκων και προς το παρόν δεν διαθέτει ακριβά καταστήματα λιανικής ή εμπορικά κέντρα.
- Η Ζώνη Γ θα επηρεαστεί από τις επενδύσεις σε υποδομές σε σχέση με τη ριζική ανακαίνιση της Διεθνούς Έκθεσης Θεσσαλονίκης (ΔΕΘ) που βρίσκεται κοντά στα όρια της ζώνης με τη Ζώνη Β.
- Μαζί με τη Ζώνη Β, το Νέο Παραλιακό Μέτωπο φιλοξενεί την πλειονότητα των εκδηλώσεων που διοργανώνονται στην καθορισμένη περιοχή, δημιουργώντας ένα δυναμικό περιβάλλον συνολικά για τους πολίτες της Θεσσαλονίκης. Λόγω της μεγάλης συγκέντρωσης ανοικτών δημόσιων χώρων υψηλής ποιότητας στη ζώνη, θα ήταν το καταλληλότερο τμήμα για τη φιλοξενία αυτών των δραστηριοτήτων και εκδηλώσεων.

Πηγή: Ανάλυση Deloitte, Έρευνα γραφείου



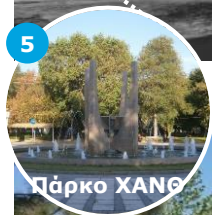
1 x Γυάλινα κίосκια - περίπερα

2 x Προτεινόμενοι σταθμοί/ στάσεις του δικτύου θαλάσσιων μεταφορών

# Ζώνη Γ | Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης (συνέχ.)

Το «Νέο Παραλιακό Μέτωπο» εκτείνεται σε απόσταση περ. 3,5 χλμ και καλύπτει την παραλιακή περιοχή μεταξύ Λευκού Πύργου και Μεγάρου Μουσικής Θεσσαλονίκης. Σε αυτή τη ζώνη υπάρχουν αρκετοί δημόσιοι ανοικτοί χώροι ενδιαφέροντος (π.χ. πάρκο ΧΑΝΘ, ζώνη οικοπέδων πάνω από τη λεωφόρο Μεγάλου Αλεξάνδρου) καθώς και ξεχωριστά οικόπεδα με ειδικές χρήσεις (π.χ. η περιοχή του Ναυτικού Ομίλου Θεσσαλονίκης, οικόπεδο πρώην μπαρ-εστιατορίου «Maison Crystal»).

## Χάρτης σημαντικών ακινήτων & περιουσιακών στοιχείων εντός της Ζώνης Γ



Πάρκο ΧΑΝΘ



5 Γυάλινα κίσκια - περιπτέρα



3 Ναυτικός Όμιλος Θεσσαλονίκης



4 Μεγάλη ζώνη οικοπέδων απέναντι από τον πεζόδρομο του Νέου Παραλιακού Μετώπου



2 Πρώην μπαρ-εστιατόριο «Maison Crystal»

Πηγή: Έρευνα γραφείου



4 Μεγάλη ζώνη οικοπέδων απέναντι από τον πεζόδρομο του Νέου Παραλιακού Μετώπου

## Ζώνη Γ | Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης (συνέχ.)

Τα προαναφερόμενα δημόσια περιουσιακά στοιχεία προσφέρουν άριστη ευκαιρία για τη δημιουργία νέων προορισμών κατά μήκος του αναπλασμένου μέρους του παραλιακού μετώπου, προκειμένου να ενισχυθεί η αξία του και να δημιουργηθεί ένας γεμάτος ζωή, ευχάριστος χώρος για όλους.

### Ανάλυση βασικών ακινήτων & περιουσιακών στοιχείων εντός της Ζώνης Γ

#	Ακίνητο	Θέση	Εμβαδόν (σε χιλ. m <sup>2</sup> )	Υφιστάμενη χρήση γης	Προτεινόμενη χρήση γης <sup>1</sup>	Ιδιοκτησιακό καθεστώς
1-χ.	Γυάλινα κίосκια - περίπτερα κατά μήκος του πεζόδρομου του Νέου Παραλιακού Μετώπου (8)	Περιοχή Νέου Παραλιακού Μετώπου	περ. 0,8	<ul style="list-style-type: none"> <li>Χώρος πολιτιστικών και ψυχαγωγικών εκδηλώσεων και εκθέσεων, περιστασιακή χρήση</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Δημόσιοι/ ανοικτοί χώροι</li> </ul>	Κρατικό ακίνητο της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ). Προς το παρόν, η περιοχή έχει παραχωρηθεί στον Δήμο Θεσσαλονίκης
2.	Πρώην μπαρ-εστιατόριο «Maison Crystal»	Λεωφ. Μεγάλου Αλεξάνδρου	περ. 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Εγκαταλελειμμένο κτίριο και χώρος που έχει υποστεί βανδαλισμούς. Μέρος του οικοπέδου χρησιμοποιείται προς το παρόν από την ΕΥΑΘ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	Κρατικό ακίνητο της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ). Προς το παρόν, η περιοχή έχει παραχωρηθεί στον Δήμο Θεσσαλονίκης
3.	Ναυτικός Όμιλος Θεσσαλονίκης	Περιοχή Νέου Παραλιακού Μετώπου	περ. 19	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αθλητικές εγκαταστάσεις του Ναυτικού Ομίλου Θεσσαλονίκης</li> <li>Μεταφορές (χώρος στάθμευσης)</li> <li>Ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις (μπαρ-εστιατόριο)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις</li> <li>Αθλητικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	Κρατικό ακίνητο του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) και της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ). Προς το παρόν, η περιοχή έχει παραχωρηθεί στον Ναυτικό Όμιλο Θεσσαλονίκης
4.	Μεγάλη ζώνη οικοπέδων απέναντι από τον πεζόδρομο του Νέου Παραλιακού Μετώπου	Λεωφ. Μεγάλου Αλεξάνδρου	περ. 15	<ul style="list-style-type: none"> <li>Μη διαμορφωμένοι χώροι πρασίνου</li> <li>Δημόσιοι χώροι στάθμευσης</li> <li>Αθλητικές εγκαταστάσεις (υπαίθριο γήπεδο μπάσκετ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Δημόσιοι/ ανοικτοί χώροι</li> <li>- χώροι πρασίνου</li> </ul>	Κρατικό ακίνητο του ΤΑΙΠΕΔ και της ΕΤΑΔ
5.	Πάρκο ΧΑΝΘ	Οδός Νικολάου Γερμανού - Οδός Μανώλη Ανδρόνικου - Λεωφ. Μεγάλου Αλεξάνδρου	περ. 46	<ul style="list-style-type: none"> <li>Δημόσιοι/ πράσινοι χώροι</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Δημόσιοι/ ανοικτοί χώροι</li> </ul>	Δημόσιο ακίνητο του δήμου Θεσσαλονίκης

<sup>1</sup> Προσωρινά δεδομένα σύμφωνα με το αναθεωρημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (για λεπτομέρειες, ανατρέξτε στο Παράρτημα 2, διαφάνεια 84).








# Ζώνη Γ | Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης (συνέχ.)

Οι περιορισμένες δυνατότητες στάθμευσης, η κυκλοφοριακή συμφόρηση και η ελλιπής χρησιμοποίηση προνομιακών ακινήτων και περιουσιακών στοιχείων είναι οι σημαντικότερες προκλήσεις για την περιοχή του Νέου Παραλιακού Μετώπου. Ως επακόλουθο, οι επιλογές μελλοντικής ανάπτυξης γι' αυτή τη ζώνη θα επικεντρωθούν κυρίως στην ενίσχυση της κινητικότητας, την κοινωνική ένταξη και την οικονομική ανάπτυξη.

## Προκλήσεις

- Περιορισμένος αριθμός αναξιοποίητων οικοπέδων και περιουσιακών στοιχείων λόγω της πρόσφατης ανάπτυξης αυτού του τμήματος.
- Αυξημένη κυκλοφοριακή συμφόρηση στη Λεωφ. Βασ. Όλγας
- Περιορισμένες δυνατότητες στάθμευσης.
- Αυτό το τμήμα περιέχει περιοχές με περίπλοκο ιδιοκτησιακό καθεστώς (π.χ. ναυτικοί όμιλοι).
- Κενά οικόπεδα (Maison Crystal, κίσκια κατά μήκος του Νέου Παραλιακού Μετώπου, ζώνη οικοπέδων στη Λεωφ. Μεγάλου Αλεξάνδρου) που προς το παρόν δεν χρησιμοποιούνται στο έπακρο.
- Ανάγκη για περισσότερες πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου (πολιτιστικές, ψυχαγωγικές ή αθλητικές δραστηριότητες) στον πεζόδρομο του Νέου Παραλιακού Μετώπου που ενδεχομένως θα προσελκύσουν περισσότερους ανθρώπους στην παραλία.

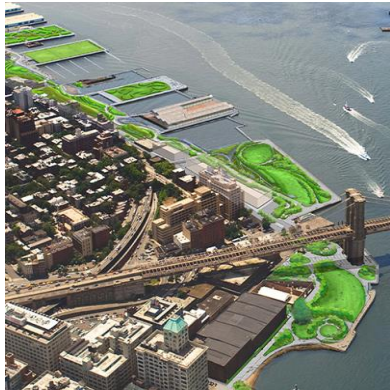
## Στόχοι

Θέμα	Στόχος
<b>Ενίσχυση κινητικότητας</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Αύξηση των δυνατοτήτων στάθμευσης</li><li>• Μείωση της κυκλοφοριακής συμφόρησης προωθώντας εναλλακτικά μέσα μεταφοράς (π.χ. δημόσια μέσα, ποδήλατα)</li><li>• Ενίσχυση της δυνατότητας σύνδεσης με το κέντρο της πόλης (Ζώνη Β)</li></ul>
<b>Οικονομική ανάπτυξη</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ενίσχυση των εσόδων του Δήμου μέσω της εκμετάλλευσης κενών οικοπέδων και αναξιοποίητων δημόσιων περιουσιακών στοιχείων, και δημιουργία νέων ροών εσόδων</li></ul>
<b>Προώθηση τοπικής κουλτούρας &amp; ταυτότητας</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ενίσχυση της ευαισθητοποίησης των πολιτών μέσω της διοργάνωσης πολιτιστικών εκδηλώσεων για προβολή της πολιτισμικής κληρονομιάς</li></ul>
<b>Προώθηση υγείας &amp; ευεξίας</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Βελτίωση της δημόσιας υγείας μέσω ευκαιριών για έντονη σωματική δραστηριότητα (π.χ. περπάτημα, ψυχαγωγικές και αθλητικές δραστηριότητες κοντά στη θάλασσα)</li><li>• Ενθάρρυνση &amp; διευκόλυνση ψυχαγωγικών και αθλητικών δραστηριοτήτων</li></ul>
<b>Κοινωνική ένταξη</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ενίσχυση/ προώθηση πρωτοβουλιών ενεργοποίησης χώρου</li><li>• Δημιουργία φιλικής προς τα παιδιά πόλης αναπτύσσοντας δημόσιους χώρους (π.χ. πάρκα) κατάλληλους για οικογένειες, και διοργανώνοντας δραστηριότητες και εργαστήρια για παιδιά</li></ul>

# Ζώνη Γ | Επιλογές ανάπλασης

Λαμβάνοντας υπ' όψιν την υψηλή ποιότητα των αστικών χώρων του Νέου Παραλιακού Μετώπου, η Θεσσαλονίκη μπορεί να αξιοποιήσει ακόμα περισσότερο ένα από τα σημαντικότερα περιουσιακά στοιχεία της, μέσω της δυναμικής ενεργοποίησης χώρου, του προγραμματισμού εκδηλώσεων και της εκμετάλλευσης αναξιποίητων δημόσιων στοιχείων, όπως δείχνει το παράδειγμα των έργων High Line και Brooklyn Bridge Park.

## Προτεινόμενες λύσεις αστικής ανάπτυξης



### Μια γρήγορη ματιά στα στοιχεία | Έμφαση στις εγκαταστάσεις

**Έργο:** Brooklyn Bridge Park, Νέα Υόρκη, ΗΠΑ

Το βραβευμένο πάρκο των 345 στρεμμάτων έχει οικοδομηθεί κατά μήκος μιας εξέδρας προκουμίας, με υποδειγματική προσβασιμότητα, βιωσιμότητα και αστικό σχεδιασμό. Συνδυάζοντας ένα δυναμικό πρόγραμμα πολιτιστικών εκδηλώσεων, περιβαλλοντικής εκπαίδευσης και μαθημάτων γυμναστικής με ένα ευρύ φάσμα παροχών και προγραμματισμό, το Πάρκο δίνει τη δυνατότητα στο κοινό να προσαρμόσει την επίσκεψή του στις προτιμήσεις του, βοηθώντας τους να νιώσουν άνετα.



### Μια γρήγορη ματιά στα στοιχεία | Επιτυχημένη ενεργοποίηση χώρου

**Έργο:** High Line, Νέα Υόρκη

Το High Line είναι ένας αστικός ανοικτός χώρος με πάρκα, διαδρομές και χώρους εκδηλώσεων που εκτείνεται σε πρώην βιομηχανικό σιδηροδρομικό άξονα στο κέντρο του Μανχάταν. Οι δραστηριότητες ενεργοποίησης χώρου περιλαμβάνουν ενεργές πρωτοβουλίες προσέγγισης της κοινότητας, μουσική, χορό και παραστάσεις, κηπουρική και άλλες δραστηριότητες για την ενίσχυση της συμμετοχής της κοινότητας, καθώς και ένα ετήσιο φεστιβάλ. Ο δήμος εκτιμά ότι το High Line δέχεται περίπου 4 εκ. τουρίστες κάθε χρόνο. Οι αξίες ακινήτων στην περιοχή κατέγραψαν ραγδαία άνοδο με συνολική επίδραση στα έσοδα ύψους περίπου 1 δισ. δολάρια από φορολογικά έσοδα και 2 δισ. δολάρια από οικονομική δραστηριότητα.



## Βασικά συμπεράσματα για τη Θεσσαλονίκη

Οι επιλεγμένες μελέτες περιπτώσεων μπορούν να χρησιμεύσουν ως υποδείγματα για την αστική ανανέωση της Ζώνης Γ, παρέχοντας χρήσιμα συμπεράσματα και οδηγίες για τον επανασχεδιασμό των δημόσιων χώρων της. Ειδικότερα:

- Παρόμοια με τη Ζώνη Β και λαμβάνοντας υπ' όψιν την υψηλή ποιότητα των αστικών χώρων του Νέου Παραλιακού Μετώπου, η Θεσσαλονίκη μπορεί να αξιοποιήσει ακόμα περισσότερο ένα από τα σημαντικότερα περιουσιακά στοιχεία της, μέσω ενός οργανωμένου σχεδίου ενεργοποίησης χώρου και προγραμματισμού, όπως δείχνει το παράδειγμα του Brooklyn Bridge Park.
- Εστιάζοντας στο έργο High Line, η επιτυχημένη εκμετάλλευση αναξιποίητων δημόσιων περιουσιακών στοιχείων μπορεί να ενισχύσει την τοπική οικονομία, αυξάνοντας τη ροή εισερχόμενων τουριστών και τις αξίες ακινήτων καθώς και παράγοντας πρόσθετα έσοδα. Παρόμοιες δυνατότητες υπάρχουν στη Θεσσαλονίκη, όπου ο αναπλασμένος πεζόδρομος του Νέου Παραλιακού Μετώπου είναι ένας μεγάλος αστικός χώρος που σφύζει από ζωή και δραστηριότητες. Όπως η Νέα Υόρκη, ο Δήμος μπορεί να αξιοποιήσει τα δημόσια περιουσιακά στοιχεία του ενοικιάζοντας τα κιόσκια του παραλιακού μετώπου, μισθώνοντας δημόσια ακίνητα και διοργανώνοντας εκδηλώσεις (έναντι αμοιβής) κατά μήκος της ακτογραμμής.

Σημείωση: Ανατρέξτε στο Παράρτημα 2 για λεπτομερή στοιχεία για τις επιλεγμένες μελέτες περιπτώσεων.

## Ζώνη Γ | Επιλογές ανάπλασης (συνέχ.)

Με βάση τα πορίσματα της μελέτης κτηματομεσιτικής αγοράς, διεθνή στοιχεία και τις βέλτιστες πρακτικές, καθώς και τα προγραμματισμένα έργα γι' αυτή την περιοχή, οι αστικές αναπλάσεις μεμονωμένων χώρων και οι πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου είναι οι πιο κατάλληλες επιλογές αστικής ανανέωσης της Ζώνης Γ.



Πιθανές / προτεινόμενες λύσεις

Προτεινόμενες ή/και προγραμματισμένες λύσεις	Κατάσταση	Θέματα
<b>A. Έργα ανάπλασης μεμονωμένων χώρων</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Προώθηση των μετακινήσεων με ποδήλατο αναβαθμίζοντας το τοπικό ποδηλατικό δίκτυο. Ειδικότερα:               <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Ανάπτυξη νέας ποδηλατολωρίδας υψηλής ταχύτητας στη Λεωφ. Μεγάλου Αλεξάνδρου που θα χρησιμοποιείται για τις καθημερινές μετακινήσεις ενώ θα διατηρηθεί η υπάρχουσα ποδηλατική διαδρομή για λόγους ψυχαγωγίας στο Νέο Παραλιακό Μέτωπο.</li> <li>◦ Ανάπτυξη ποδηλατικής διαδρομής και εκτενέστερων σε πλάτος πεζόδρομων κατά μήκος του νέου μητροπολιτικού άξονα, μίας από τις βασικές οδικές αρτηρίες που συνδέουν τη Ζώνη Γ με το κέντρο της πόλης (Ζώνη Β). Αναμένεται ότι θα ενισχύσει τη δυνατότητα σύνδεσης ανάμεσα στις δύο χωρικές οντότητες, επιτρέποντας ασφαλείς μετακινήσεις χωρίς οχήματα από και προς το κέντρο της πόλης.</li> </ul> </li> </ul>	Προτεινόμενο	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ανάπλαση της ζώνης οικοπέδων στη Λεωφ. Μεγάλου Αλεξάνδρου σε χώρους πρασίνου με υπόγειες ιδιωτικές εγκαταστάσεις στάθμευσης. Μετά την ολοκλήρωσή του, το έργο θα αυξήσει τον αριθμό των χώρων στάθμευσης, με στόχο την εξυπηρέτηση των ντόπιων πολιτών καθώς και των τουριστών που επισκέπτονται τις Ζώνες Β και Γ.</li> </ul>	Προγραμματισμένο	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ανάπλαση του πρώην μπαρ-εστιατορίου «Maison Crystal» σε χώρο ψυχαγωγίας και αναψυχής που θα είναι σε θέση να φιλοξενεί ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων και εκδηλώσεων. Επανασχεδιάζοντας και ανοικιάζοντας αυτό το ξεχωριστό ακίνητο, ο Δήμος θα μπορέσει να εκμεταλλευτεί αυτό το αναξιοποίητο περιουσιακό στοιχείο και να προσφέρει νέο πολυχώρο υψηλής ποιότητας στους πολίτες.</li> </ul>	Προτεινόμενο	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Εκμετάλλευση των 8 περιπτέρων του Νέου Παραλιακού Μετώπου, η πλειονότητα των οποίων, προς το παρόν, είναι αναξιοποίητα. Με βάση τα σχέδια του Δήμου, 6 από τα κιόσκια θα λειτουργούν ως καφετέριες ενώ τα άλλα 2 θα φιλοξενούν πολιτιστικές δραστηριότητες.</li> </ul>	Προγραμματισμένο	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Μετεγκατάσταση των ναυτικών ομίλων Θεσσαλονίκης στη Ζώνη Δ (περιοχή Κελλάριου Όρμου) και ανάπτυξη νέας ψυχαγωγικής υποδομής κοντά στη θάλασσα. Με βάση διεθνείς βέλτιστες πρακτικές, η επίτευξη πραγματικής αλληλεπίδρασης με το υδάτινο στοιχείο είναι ένας από τους πιο κρίσιμους παράγοντες επιτυχίας των δημοφιλών παραλιακών μετώπων και, συνεπώς, η ανάπτυξη μιας «πλωτής» δημόσιας πισίνας, ενός υπαίθριου κινηματογράφου κοντά στη θάλασσα ή ενός ενυδρείου προτείνονται ως κατάλληλες εγκαταστάσεις ψυχαγωγίας. Προτείνεται ο νέος προορισμός «Υδάτινου στοιχείου» να περιλαμβάνει επίσης καφετέρια/εστιατόριο που θα προσφέρουν πρόσθετη ροή εσόδων στον Δήμο.</li> </ul>	Προτεινόμενο	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ανάπλαση ενός από τους μεγαλύτερους χώρους πρασίνου της Θεσσαλονίκης, του πάρκου ΧΑΝΘ, που βρίσκεται ανάμεσα στις Ζώνες Β και Γ. Αυτό το έργο επικεντρώνεται στη δημιουργία νέου προορισμού «φιλικού προς τα παιδιά» στην καρδιά του κέντρου, που θα είναι σε θέση να φιλοξενεί ψυχαγωγικές και εκπαιδευτικές δραστηριότητες για παιδιά και οικογένειες. Προτείνεται επίσης να περιλαμβάνει καφετέρια/ κατάστημα προκειμένου να παράγει έσοδα για τον Δήμο, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τη συντήρηση του πάρκου.</li> <li>• Η ευρύτερη περιοχή του πάρκου ΧΑΝΘ θα αναβαθμιστεί επίσης με την ανάπλαση της Διεθνούς Έκθεσης Θεσσαλονίκης που βρίσκεται κοντά στα όρια της ζώνης με τη Ζώνη Β. Οι προγραμματισμένες επενδύσεις σε υποδομές και οι εργασίες ανακαίνισης αξίας 125 εκ. ευρώ περίπου περιλαμβάνουν την ανάπτυξη μητροπολιτικού πάρκου 86.000 m<sup>2</sup> και συνεδριακών χώρων 50.000 m<sup>2</sup>, την ανακαίνιση του υπάρχοντος επιχειρηματικού και συνεδριακού κέντρου, καθώς και την ανάπτυξη νέων εμπορικών και τουριστικών εγκαταστάσεων και χώρων στάθμευσης.</li> </ul>	Προτεινόμενο	
<b>B. Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Παρουσίαση νέων ανθρωποκεντρικών δραστηριοτήτων που θα εξυπηρετούν πολλαπλές λειτουργίες όπως αθλητισμό, μουσική, τέχνες, πολιτιστικές εκδηλώσεις και φεστιβάλ. Παρόμοια με τη Ζώνη Β και με βάση διεθνή στοιχεία, προτείνεται η ανάπτυξη ενός νέου διεξοδικού σχεδίου ενεργοποίησης χώρου (ανατρέξτε στην προηγούμενη ενότητα για λεπτομέρειες σχετικά με το σχέδιο ενεργοποίησης χώρου) προκειμένου να αξιοποιηθεί στο έπακρο ο πεζόδρομος του Νέου Παραλιακού Μετώπου μετά την ανάπλασή του.</li> </ul>	Προτεινόμενο	

# Ζώνη Γ | Προτάσεις χρηματοδότησης

Η σύμπραξη με τον ιδιωτικό τομέα αποτελεί ένα ευέλικτο μέσο χρηματοδότησης για την εκμετάλλευση δημόσιων περιουσιακών στοιχείων, καθώς αξιοποιεί την τεχνογνωσία, την ανοχή κινδύνου και τους χρηματοοικονομικούς πόρους του ιδιωτικού τομέα. Δεδομένου ότι η πλειονότητα των αναξιοποίητων περιουσιακών στοιχείων της Ζώνης Γ είναι δημόσια, η θέσπιση συμβατικών σχέσεων με παράγοντες του ιδιωτικού τομέα και η διερεύνηση ευκαιριών παραγωγής εσόδων, κυρίως μέσω της μίσθωσης δημόσιων περιουσιακών στοιχείων, έχουν θεωρηθεί κατάλληλα μοντέλα χρηματοδότησης των προτεινόμενων επιλογών ανάπλασης.

## Υψηλού επιπέδου περιγραφή σχετικών χρηματοδοτικών μοντέλων

	<b>ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΕ ΤΟΝ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΤΟΜΕΑ</b> στο πλαίσιο <b>ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ</b>	<b>ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ</b>
<b>Σύντομη περιγραφή</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Η σύμπραξη με τον ιδιωτικό τομέα, όπως η κατάρτιση μνημονίου συνεργασίας ή συμβατικής συμφωνίας είναι συμβατικές σχέσεις στις οποίες ο δήμος και ο ιδιωτικός τομέας συμφωνούν να επιμεριστούν τους κινδύνους και τα οφέλη που συνδέονται με ένα δημόσιο περιουσιακό στοιχείο ώστε να επιτύχουν έναν κοινό σκοπό</li> <li>Η σύμπραξη μπορεί επίσης να συσταθεί προληπτικά από έναν δήμο για την επίτευξη βασικών δημόσιων στόχων, όπως η αναζωογόνηση του κέντρου, η βιομηχανική και εμπορική ανάπτυξη, η ανάπτυξη ειδικών διαδρομών διέλευσης (TOD) ή η παροχή υπηρεσιών γειτονιάς.</li> <li>Ο δήμος μπορεί επίσης να παράσχει δημόσιες εκτάσεις στο έργο ή μπορεί να επιδώξει να διαθέσει κάποια πλεονάζουσα δημόσια εγκατάσταση προς ιδιωτική χρήση, μέσω της μίσθωσης/ παραχώρησης δημόσιας έκτασης ή περιουσιακού στοιχείου με αντάλλαγμα χρηματικές, σε είδος εισφορές ή άλλα κοινωνικοοικονομικά οφέλη.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Επιχειρηματικές ευκαιρίες για τη δημιουργία εισοδήματος για τον δήμο, όπως η μίσθωση δημόσιων ακινήτων/ περιουσιακών στοιχείων, η διαχείριση εμπορικών εγκαταστάσεων, η χορήγηση αδειών και δικαιωμάτων δικαιόχρησης, η μίσθωση χώρων εκδηλώσεων, οι χορηγίες, τα τέλη εισόδου και τα πρόστιμα, είναι τρόποι εξεύρεσης κεφαλαίων από τον ιδιωτικό τομέα και χρηστών δημόσιου χώρου</li> </ul>
<b>Δυνατά σημεία</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Μεγιστοποιείται η χρήση των αναξιοποίητων δημόσιων περιουσιακών στοιχείων</li> <li>Επιταχύνεται η υλοποίηση έργων</li> <li>Αξιοποιείται η εμπειρία του ιδιωτικού τομέα και η λειτουργική αποδοτικότητα σε έργα ανάπλασης</li> <li>Προάγεται η διάθεση γνώσεων</li> <li>Εξασφαλίζεται η βέλτιστη κατανομή κινδύνου μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών παραγόντων</li> <li>Αντιμετωπίζονται αποτελεσματικά έργα χρηματοδότησης, ενεργοποίησης/ προγραμματισμού και συντήρησης</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Εάν η τοπική αρχή διατηρήσει την κυριότητα των εκτάσεων, παρέχει μακροπρόθεσμη επένδυση</li> <li>Ενθαρρύνεται η συμμετοχή του τοπικού επιχειρηματικού κόσμου και δίνεται ώθηση στην τοπική οικονομία</li> <li>Η προσθήκη εμπορικών εγκαταστάσεων (όπως εστιατόρια, καφετέριες, καταστήματα, κ.λπ.) μεγιστοποιεί τη χρήση δημόσιων/ ανοικτών χώρων</li> </ul>
<b>Αδύνατα σημεία</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Μπορεί να προκύψει απώλεια ελέγχου του δήμου/ του δημοσίου επί μελλοντικών έργων ανάπτυξης, λόγω ακατάλληλης παρακολούθησης ή/και διαχείρισης</li> <li>Η συναίνεση των ενδιαφερόμενων μερών μπορεί να εξασφαλίζεται με δυσκολία</li> <li>Απαιτείται δυναμικό πλαίσιο για την προστασία του δημόσιου συμφέροντος και την εξασφάλιση απόδοσης ευθυνών και διαφάνειας</li> <li>Έλλειψη εμπιστοσύνης του ιδιωτικού τομέα στην τοπική αυτοδιοίκηση</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κίνδυνος υπερ-εμπορευματοποίησης και φθοράς στο περιβάλλον δημόσιων χώρων, εκτός εάν γίνεται προσεκτική διαχείριση</li> <li>Ενδεχόμενη χαμηλή είσπραξη προστίμων και έλλειψη νοοτροπίας πληρωμών</li> </ul>

## Ζώνη Γ | Προτάσεις χρηματοδότησης (συνέχ.)

Οι πόλεις ανά τον κόσμο αναζητούν τρόπους να αξιοποιήσουν τα περιουσιακά στοιχεία τους, ώστε να μεγιστοποιήσουν τη χρήση, να βελτιώσουν τα επίπεδα των δημοτικών υπηρεσιών και να εξασφαλίσουν δημόσια χρηματοδότηση. Με βάση δοκιμασμένες πρακτικές, η μίσθωση δημόσιων εκτάσεων και περιουσιακών στοιχείων μπορεί να προσφέρει στις τοπικές αρχές μια σταθερή πηγή εισοδήματος για προγραμματισμό, συντήρηση και διαχείριση των δημόσιων χώρων. Εναλλακτικά, μπορούν επίσης να χρησιμοποιηθούν οι συμπράξεις με τον ιδιωτικό τομέα, όπως οι ΣΔΙΤ, για την προσέλκυση κεφαλαίων και τεχνογνωσίας από τον ιδιωτικό τομέα και, τελικά, να δημιουργήσουν νέες πηγές εσόδων.



Mile End Park

### Mile End Park, Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο

Το Mile End Park, ένα πάρκο 320.000 m<sup>2</sup> στο Ανατολικό Λονδίνο (συνοικία London Borough of Tower Hamlets), παράγει περίπου το 50% του ετήσιου προϋπολογισμού του από ευκαιρίες δημιουργίας εισοδήματος που βρίσκονται εντός του πάρκου (π.χ. μίσθωση/ δικαιοχρήση/ χορήγηση άδειας για δημόσιες εκτάσεις και περιουσιακά στοιχεία).

Στα μέσα της δεκαετίας '90, η σύμπραξη **Mile End Partnership** συνένωσε την τοπική αρχή East London Business Alliance (βρετανικός μη κερδοσκοπικός οργανισμός που συνδέει επιχειρήσεις και τοπικές κοινότητες) και το τοπικό Environment Trust (καταπίστευμα για φιλανθρωπικούς και αναπτυξιακούς σκοπούς) για να αντλήσει περίπου 28 εκ. ευρώ για την αναγέννηση του πάρκου που περιλάμβανε τμήματα εγκαταλελειμμένης άγονης γης.

Έκτοτε, το Mile End Park έχει αναζωογονηθεί και έχει μετατραπεί σε πασιγνώστο **πάρκο μικτής χρήσης**, με οικολογικό πάρκο και περίπτερα τεχνών, μια πίστα αυτοκινήτων kart καθώς και μια εμβληματική γέφυρα με καταστήματα στο κατώτερο επίπεδο.

Το πάρκο παράγει εισόδημα από τη **μίσθωση αυτών των εμπορικών μονάδων**, καθώς και έσοδα από την πίστα kart, τις **καφετέριες βάσει δικαιόχρησης** και τα **περίπτερα/ κιόσκια που μισθώνονται** για εκδηλώσεις, συνεδρία και εκθέσεις.



### Sydney Parks Service, Σίδνεϊ, Αυστραλία

Τα πάρκα του δήμου του Σίδνεϊ καλύπτουν έκταση άνω του 1,9 εκ. m<sup>2</sup>, με περισσότερα από 400 πάρκα και ανοικτούς χώρους σε όλη την πόλη.

Στο πλαίσιο των προσπαθειών των τοπικών αρχών για **αξιοποίηση των δημόσιων περιουσιακών στοιχείων**, ο δήμος του Σίδνεϊ έχει εφαρμόσει ένα **εδραιωμένο σύστημα μίσθωσης πάρκων** για δημόσιες, ιδιωτικές και εταιρικές εκδηλώσεις.

Ειδικότερα, **απαιτείται η έγκριση του δήμου** για τη διεξαγωγή φεστιβάλ, παρέλασης στους δρόμους, φιλανθρωπικών μπαζάρ, αθλητικών ή ομαδικών εκδηλώσεων, εμπορικών δραστηριοτήτων ή δειγματοποιήσεων προϊόντων που προσελκύουν το ευρύ κοινό εντός των καθορισμένων περιοχών του πάρκου.

Η υπηρεσία Sydney Parks Service παράγει **σημαντικό ποσοστό των ετήσιων εξόδων διαχείρισης** των πάρκων και ανοικτών χώρων της πόλης.

Πηγή: LinkNYC, Commission for Architecture and the Built Environment (CABE) (Επιτροπή Αρχιτεκτονικής και Δομημένου Περιβάλλοντος), City of Sydney, EBRD, Έρευνα γραφείου, Ανάλυση Deloitte



### LinkNYC, Νέα Υόρκη, ΗΠΑ

Πρόσφατα, ο δήμος Νέας Υόρκης προχώρησε στην ανάπτυξη του LinkNYC, ενός **έργου υποδομής επικοινωνιών** αξίας 200 εκ. δολαρίων, με σκοπό την αντικατάσταση των τηλεφωνικών θαλάμων της πόλης με 7.500 ψηφιακά κιόσκια σε όλη την πόλη. Κάθε κιόσκι θα παρέχει στους πολίτες **δωρεάν Wi-Fi υψηλής ταχύτητας**, μαζί με άλλα χαρακτηριστικά όπως οι υπηρεσίες αναζήτησης περιοχής για τουρίστες και οι αισθητήρες για την παρακολούθηση περιβαλλοντικών δεδομένων.

Ο δήμος έχει συγκροτήσει ένα **καινοτόμο μοντέλο σύμπραξης** για τη χρηματοδότηση και παροχή κεφαλαίων στο έργο με τη CityBridge, μια ομάδα ιδιωτικών εταιρειών με ειδικούς στην τεχνολογία, την εμπειρία χρήστη, τη συνδεσιμότητα και τη διαφήμιση (Qualcomm, CIVIQ Smartscapes και Intersection). Σύμφωνα με αυτό το μοντέλο, **ο δήμος προχωρά σε παραχωρήσεις ώστε η κοινοπραξία να μπορέσει να εγκαταστήσει τα κιόσκια** (χωρίς επιβάρυνση για τους φορολογούμενους) και συλλέγει έσοδα από τις διαφημίσεις, τα οποία **επιμερίζονται με τον δήμο σε συμφωνημένο ποσοστό**. Το πρόγραμμα αναμένεται να αποφέρει **500 εκ. δολάρια από διαφημιστικά έσοδα κατά τη δωδεκαετή περίοδο εφαρμογής του**, δημιουργώντας εκατοντάδες νέες θέσεις εργασίας πλήρους απασχόλησης στη βιομηχανία, την τεχνολογία και τη διαφήμιση. Τα έσοδα θα χρησιμοποιούνται για την κάλυψη του κόστους εγκατάστασης, συντήρησης εξοπλισμού και ψηφιακής διαφήμισης.

Στην περίπτωση του LinkNYC, χρησιμοποιείται με επιτυχία μια **ΣΔΙΤ** για να μετατρέψει τη χρήση υφιστάμενων δημόσιων φυσικών στοιχείων, να **εισαγάγει κεφάλαια και τεχνογνωσία του ιδιωτικού τομέα** και, τέλος, να **δημιουργήσει νέες πηγές εσόδων** μέσω της συλλογής δεδομένων και της συμμετοχής των πολιτών.



### Nowy Targ car park, Wrocław, Πολωνία

Ο χώρος στάθμευσης Nowy Targ είναι η πρώτη εγκατάσταση στάθμευσης στην Πολωνία που **κατασκευάστηκε βάσει ΣΔΙΤ** μεταξύ του δήμου της Wrocław και της Immo Park, εταιρείας ειδικού σκοπού που δημιουργήθηκε για τη χρηματοδότηση της κατασκευής και λειτουργίας του υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων και ανήκει σε ειδικά συσταθείσα κοινοπραξία με επικεφαλής τον πορτογαλικό όμιλο Mota Engil.

Το έργο περιλαμβάνει την **κατασκευή υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων** για 332 οχήματα καθώς και την **ανάπλαση της παλιάς πλατείας** Nowy Targ, με νέο φωτισμό, παγκάκια και δέντρα. Το ποσό της επένδυσης ανέρχεται σε 9,5 εκ. ευρώ περίπου και **εξασφαλίστηκε μέσω δανείου** από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (EBRD).

Βάσει του συμβολαίου, ο δήμος της Wrocław έχει αναθέσει στην Immo Park παραχώρηση 40 ετών για την ανάπτυξη, λειτουργία και συντήρηση της εγκατάστασης στάθμευσης κάτω από την ιστορική πλατεία Nowy Targ της πόλης με αντάλλαγμα επιλεγμένες εργασίες υποδομής για την αναβάθμιση της πλατείας. Αυτό το συμβόλαιο είναι παράδειγμα της **αποτελεσματικής συνεργασίας μεταξύ δημόσιας οντότητας και εταίρου του ιδιωτικού τομέα**.

# Ζώνη Γ | Προτάσεις χρηματοδότησης (συνέχ.)

Στόχος της Ζώνης Γ είναι να δεσμευτεί ένα μέρος της αξίας που θα προκύψει από την ανακαίνιση του Νέου Παραλιακού Μετώπου, μέσω της μίσθωσης/παραχώρησης δημόσιων περιουσιακών στοιχείων (π.χ. κιάσκια) στον ιδιωτικό τομέα, με αντάλλαγμα την αναβάθμιση επιλεγμένων υποδομών και τη συντήρηση δημόσιων χώρων. Η μεταμόρφωση της περιοχής εξαρτάται επίσης από την παρουσίαση ενός προγράμματος ενεργοποίησης χώρου, η υλοποίηση του οποίου μπορεί να χρηματοδοτηθεί μέσω συνδυασμού επιδοτήσεων, δωρεών, ιδιωτικών και δημοτικών κεφαλαίων.

## Ζώνη Γ | Προτάσεις χρηματοδότησης

Στο πλαίσιο της διαδικασίας αστικής ανανέωσης αυτού του τμήματος, ο Δήμος σκοπεύει να αξιοποιήσει τον ανανεωμένο πεζόδρομο του Νέου Παραλιακού Μετώπου και να μεγιστοποιήσει τη χρήση ως εξής:

- Ο Δήμος προωθεί ενεργά και συντονίζει την αξιοποίηση δημόσιων περιουσιακών στοιχείων σε συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα (μίσθωση/παραχώρηση εκτάσεων και ακινήτων), με αντάλλαγμα επιλεγμένες προσυμφωνημένες βελτιώσεις τοπικών κοινοτήτων, αναβαθμίσεις υποδομών, συντήρηση δημόσιων χώρων και παροχή άμεσης πρόσβασης στο παραλιακό μέτωπο και δημόσιων υπηρεσιών
- Προκειμένου να αξιοποιηθούν οι ολοκληρωμένες και προγραμματισμένες αναβαθμίσεις αυτής της περιοχής και να ενισχυθεί η χρήση δημόσιων χώρων, η μεταμόρφωση της περιοχής εξαρτάται επίσης από την παρουσίαση ενός νέου προγράμματος ενεργοποίησης χώρου (ισχύει για τις δύο Ζώνες Β και Γ). Η εφαρμογή του θα χρηματοδοτηθεί από συνδυασμό επιχορηγήσεων, δωρεών, ιδιωτικών κεφαλαίων και εσόδων του δήμου - είτε από τον υπάρχοντα προϋπολογισμό είτε από νεοσυσταθείσες δραστηριότητες δημιουργίας εισοδήματος (π.χ. μίσθωση των περιπτέρων στο παραλιακό μέτωπο)

#	Περιγραφή έργου	Ρυθμίσεις χρηματοδότησης
<b>A. ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΕΙΣ ΥΠΟΔΟΜΩΝ</b>		
1.	Ανάπτυξη νέων χώρων πρασίνου με υπόγειες εγκαταστάσεις στάθμευσης	<ul style="list-style-type: none"><li>• Επί του παρόντος, η ζώνη οικопεδων στη Λεωφ. Μεγάλου Αλεξάνδρου αποτελεί δημόσιο ακίνητο του ΤΑΙΠΕΔ και της ΕΤΑΔ, η εκμετάλλευση των οποίων αναμένεται να παραχωρηθεί στον δήμο Θεσσαλονίκης μέσω ΜΣ</li><li>• Επειδή η προτεινόμενη λύση βρίσκεται σε δημόσια έκταση, η διαδικασία ανάπτυξης συνεπάγεται την παραχώρηση της έκτασης σε ιδιωτική κατασκευαστική εταιρεία που θα είναι υπεύθυνη για την κατασκευή και λειτουργία νέων υπόγειων εγκαταστάσεων στάθμευσης με αντάλλαγμα την ανάπτυξη και συντήρηση χώρου πρασίνου στην επιφάνεια</li></ul>
2.	Ανάπτυξη νέου χώρου ψυχαγωγίας και αναψυχής στο «Maison Crystal»	<ul style="list-style-type: none"><li>• Λόγω της στρατηγικής θέσης αυτού του ακινήτου, συιστάται στον Δήμο - που έχει λάβει δικαιώματα για την εκμετάλλευση αυτού του δημόσιου περιουσιακού στοιχείου - να μισθώσει/παραχωρήσει το ακίνητο σε ιδιωτική κατασκευαστική εταιρεία</li><li>• Αυτή η εταιρεία θα είναι υπεύθυνη για την ανακαίνιση, συντήρηση και διαχείριση του ακινήτου, καθώς και για την υλοποίηση ορισμένων αναβαθμίσεων υποδομών ή άλλων παροχών στον περιβάλλοντα χώρο του ακινήτου (π.χ. παροχή άμεσης πρόσβασης στο παραλιακό μέτωπο, ανάπτυξη νέου χώρου πρασίνου, κ.λπ.)</li></ul>
3.	Εκμετάλλευση των περιπτέρων του Νέου Παραλιακού Μετώπου	<ul style="list-style-type: none"><li>• Με βάση δοκιμασμένες πρακτικές, η μίσθωση των περιπτέρων στο παραλιακό μέτωπο μπορεί να προσφέρει μια σταθερή πηγή εισοδήματος για τον προγραμματισμό, τη συντήρηση και τη διαχείριση των δημόσιων χώρων</li><li>• Ενδεικτικά, μπορούν να εξασφαλιστούν κεφάλαια από τον ιδιωτικό τομέα μέσω της χορήγησης αδειών ή δικαιωμάτων δικαιόχρησης</li></ul>
4.	Ανάπτυξη νέου χώρου ψυχαγωγίας στο «Υδάτινο στοιχείο»	<ul style="list-style-type: none"><li>• Μετά τη μετεγκατάσταση των ναυτικών ομίλων (για λεπτομέρειες, δείτε την επόμενη ενότητα) και δεδομένου ότι η προτεινόμενη λύση βρίσκεται σε δημόσια έκταση, η διαδικασία ανάπτυξης συνεπάγεται την παραχώρηση/ μίσθωση γης σε ιδιωτική κατασκευαστική εταιρεία με αντάλλαγμα χρηματικές ή σε είδος εισφορές (π.χ. αναβαθμίσεις υποδομών, ανάπτυξη δημόσιων χώρων, παροχή άμεσης πρόσβασης στο παραλιακό μέτωπο, νέος χώρος πρασίνου, κ.λπ.)</li></ul>
5.	Ανάπλαση πάρκου ΧΑΝΘ	<ul style="list-style-type: none"><li>• Η χρηματοδότηση για την ανάπλαση του πάρκου ως προορισμού φιλικού προς τα παιδιά (με παιδικές χαρές, παγκάκια κ.λπ.) μπορεί να εξασφαλιστεί από ευρωπαϊκά ή/και εθνικά κεφάλαια</li><li>• Πρόσφατα, ο Δήμος χρηματοδότησε και δημιούργησε νέα παιδική χαρά μέσα στο πάρκο, στο πλαίσιο των προσπαθειών του για αναζωογόνηση του δημόσιου χώρου</li></ul>
<b>B. ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗ ΧΩΡΟΥ</b>		
6.	Νέο σχέδιο ενεργοποίησης χώρου (ισχύει για τις δύο ζώνες Β & Γ)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Με βάση δοκιμασμένες πρακτικές, ο προγραμματισμός και οι δραστηριότητες συνήθως χρηματοδοτούνται από χορηγούς της κοινότητας και εκπροσώπους του εμπορικού κόσμου, δωρεές, επιχορηγήσεις και χρηματοδότηση από τον προϋπολογισμό πολεοδομίας της τοπικής αυτοδιοίκησης</li><li>• Εναλλακτικά, μπορούν να επιβληθούν χρεώσεις στους συμμετέχοντες, ώστε να καλυφθούν τα λειτουργικά έξοδα των δραστηριοτήτων του δημόσιου ή/και του ιδιωτικού τομέα</li></ul>

Πηγή: Ανάλυση Deloitte

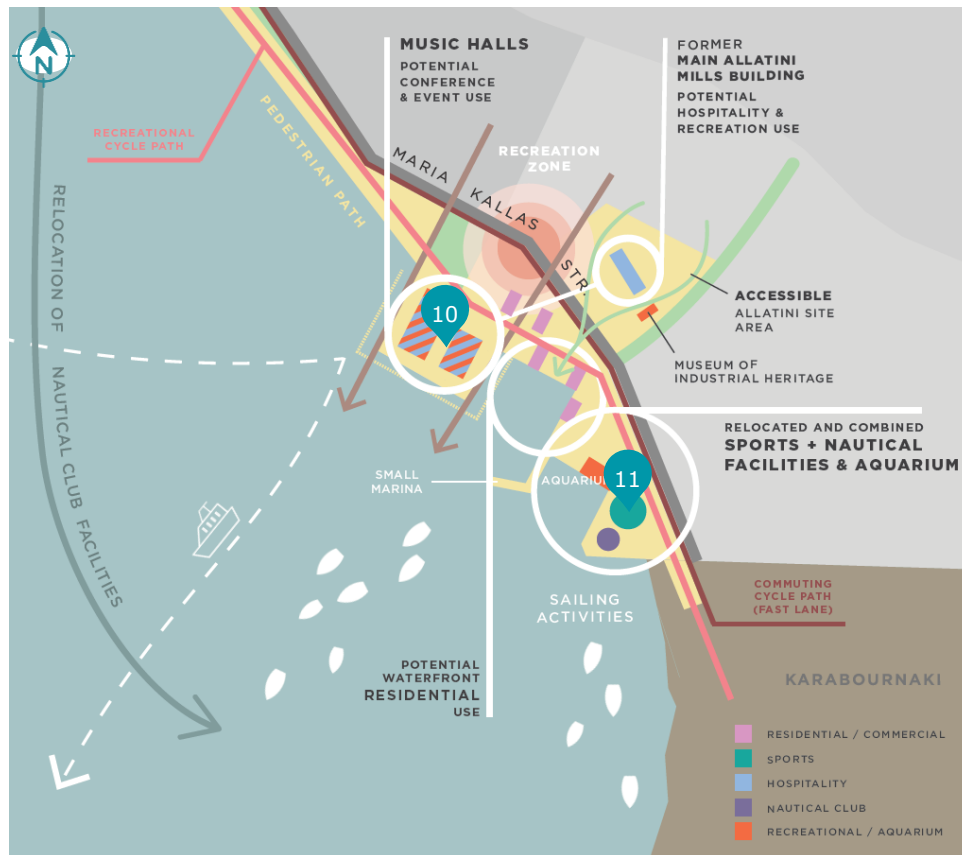
# Ζώνη Δ: Η περιοχή του Κελλάριου Όρμου



# Ζώνη Δ | Σύνοψη πορισμάτων & βασικών προτάσεων

Η Ζώνη Δ είναι κατάλληλη περιοχή για ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας. Το όραμα για αυτήν την περιοχή είναι να εξελιχθεί σε σύγχρονο κόμβο για μουσικές, πολιτιστικές, αθλητικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες στη θάλασσα, συμπεριλαμβανομένου ενός δικτύου πολυδιάστατων προορισμών, δημόσιων πεζόδρομων και χώρων πρασίνου. Η ανάπτυξη περιλαμβάνει αρκετούς μεγάλους κενούς χώρους και βελτιωμένη πρόσβαση στο παραλιακό μέτωπο, συνδέοντας τη ζώνη με τον πεζόδρομο του Νέου Παραλιακού Μετώπου (Ζώνη Γ).

## Ζώνη Δ - Μεγάλης κλίμακας ανάπτυξη



10 «Ο ρυθμός της πόλης» (Πολιτιστικός προορισμός με έμφαση στη μουσική - Μέγαρο Μουσικής Θεσσαλονίκης)

11 «Ζώνη δράσης» (Αθλητικός και ναυτικός προορισμός - Ποσειδώνιο Αθλητικό Κέντρο, ναυτικοί όμιλοι)

## Προτεινόμενες λύσεις αστικής ανάπτυξης

- Λόγω της πλεονεκτικής θέσης και του μητροπολιτικού χαρακτήρα της περιοχής, η Ζώνη Δ είναι κατάλληλη για ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας. Το όραμα για αυτήν την περιοχή είναι να εξελιχθεί σε σύγχρονο κόμβο για μουσικές, πολιτιστικές, αθλητικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες στη θάλασσα, συμπεριλαμβανομένου ενός δικτύου πολυδιάστατων προορισμών, δημόσιων πεζόδρομων και πράσινων χώρων. Η αστική ανανέωση της περιοχής θα επικεντρωθεί στην εκμετάλλευση του αποθέματος δημόσιων περιουσιακών στοιχείων και στη σύνδεσή τους με το υδάτινο στοιχείο.
- Όπως προσδιορίζεται στις επόμενες διαφάνειες, αυτό σημαίνει τη δημιουργία πολιτιστικών προορισμών, συμπεριλαμβανομένων ενός αθλητικού χώρου και εγκαταστάσεων μικτής χρήσης (δείτε τον χάρτη στα αριστερά). Στις βελτιώσεις πρέπει επίσης να περιλαμβάνεται η βελτιωμένη σύνδεση με πολλαπλά μέσα μεταφοράς και περισσότερα σημεία πρόσβασης για τους πεζούς. Αναμένεται ότι αυτές οι ενέργειες ανάπτυξης θα επιφέρουν σημαντική ανατίμηση της αξίας της γης στην περιοχή.

## Συνιστώμενες ενέργειες για τον δήμο Θεσσαλονίκης



- Να συνεργαστεί με παράγοντες του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα για τη διατύπωση κοινού οράματος.
- Να διευκολύνει την κατάρτιση ενός Ειδικού Χωρικού Σχεδίου που θα συνάδει με τους στόχους του παραλιακού μετώπου σε σχέση με αυτή την περιοχή.
- Να συμπράξει με βασικούς δημόσιους παράγοντες (Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου και ΤΑΙΠΕΔ) για την προώθηση της διάθεσης των εκτάσεων (συνολικά ή τμηματικά) σε ιδιωτική κατασκευαστική εταιρεία για ανάπτυξη, με την προϋπόθεση ότι παρέχουν επαρκείς κοινόχρηστους χώρους πρασίνου και χώρους για τους πεζούς, καθώς και άμεση πρόσβαση στη θάλασσα.



## Ζώνη Δ | Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης

Η Ζώνη Δ είναι σχετικά υποαναπτυγμένη και παρουσιάζει μεγάλο αριθμό κενών και αναξιοποίητων περιουσιακών στοιχείων. Λόγω της ευνοϊκής τοποθεσίας της περιοχής με εκτεταμένη ακτογραμμή περ. 1,2 χλμ και λόγω του μητροπολιτικού χαρακτήρα της, αυτό το τμήμα έχει δυνατότητες ανάπτυξης ώστε να ενσωματώσει καλύτερα τα τρέχοντα στοιχεία στη ζώνη.

### Στοιχεία της μελέτης για την κτηματομεσιτική αγορά

- Ευνοϊκή τοποθεσία με εκτεταμένη ακτογραμμή περ. 1,2 περίπου που προσφέρει αυξημένες ευκαιρίες για μελλοντική ανάπτυξη.
- Ελαφρώς υψηλότερες αξίες ακινήτων σε σύγκριση με τη Ζώνη Γ, από 1.125 έως 1.379 ευρώ/μ<sup>2</sup>, ιδίως για κατοικίες που βρίσκονται κοντά στα όρια του δήμου Θεσσαλονίκης με τον δήμο Καλαμαριάς.
- Αυξημένη ζήτηση για κατοικίες στο μεσαίο και το υψηλό επίπεδο τιμών.
- Περιορισμένη εμπορική υποδομή (κυρίως μικρά καταστήματα λιανικής) που συνδέεται κυρίως με την εξυπηρέτηση των ντόπιων πολιτών.
- Επαρκής αριθμός πολιτιστικών και αθλητικών εγκαταστάσεων (Μέγαρο Μουσικής, Ποσειδώνιο Αθλητικό Κέντρο)
- Σημαντικός αριθμός κενών/ αναξιοποίητων ακινήτων εντός της άμεσης περιοχής του παραλιακού μετώπου, όπως οι εγκαταλελειμμένες βιομηχανικές εγκαταστάσεις των Μύλων Αλλατίνη.
- Υψηλή συγκέντρωση εγκαταστάσεων σίτισης και ψυχαγωγίας στην οδό Μαρίας Κάλλας, την προέκταση της Λεωφ. Μεγάλου Αλεξάνδρου, προσελκύοντας καθημερινά μεγάλο ποσοστό νεαρών κατοίκων λόγω της ευνοϊκής θέσης του κοντά στον πεζόδρομο του Νέου Παραλιακού Μετώπου.



- 1 Μέγαρο Μουσικής Θεσσαλονίκης
- 2 Ποσειδώνιο Αθλητικό Κέντρο
- 3 Μύλοι Αλλατίνη
- 4 Κελλάριος Όρμος

# Ζώνη Δ | Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης (συνέχ.)

Η Ζώνη Δ καλύπτει συνολικό εμβαδόν 740.000 m<sup>2</sup> περίπου και παρόμοια με τη Ζώνη Α περιλαμβάνει υψηλό ποσοστό αναξιοποίητων οικοπέδων (περ. 200 m<sup>2</sup>) κατά μήκος της ακτογραμμής στο δυτικό τμήμα αυτής της χωρικής οντότητας.

## Χάρτης σημαντικών ακινήτων & περιουσιακών στοιχείων εντός της Ζώνης Δ



Πηγή: Ανάλυση Deloitte, Έρευνα γραφείου

# Ζώνη Δ | Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης (συνέχ.)

Αυτή η περιοχή συνίσταται κυρίως σε δημόσια έκταση, επί του παρόντος με ψυχαγωγικές και αθλητικές χρήσεις, ενώ περιλαμβάνει επίσης το μεγάλο αναξιοποίητο ιδιωτικό ακίνητο της Αλλατίνη. Ως επακόλουθο, αυτή η περιοχή αποτελεί άριστη ευκαιρία για μεγάλης κλίμακας, ενοποιημένη ανάπλαση υπό τη διεύθυνση του δημοσίου, η οποία θα βελτιώσει αισθητά την αξία της.

## Ανάλυση σημαντικών ακινήτων & περιουσιακών στοιχείων εντός της Ζώνης Δ

#	Ακίνητο	Θέση	Εμβαδόν (σε χιλ. m <sup>2</sup> )	Υφιστάμενη χρήση γης	Προτεινόμενη χρήση γης <sup>1</sup>	Ιδιοκτησιακό καθεστώς
1.	Οικόπεδο Μεγάλου Μουσικής Θεσσαλονίκης	Οδός Μαρίας Κάλλας (παραπλεύρως της περιοχής του Νέου Παραλιακού Μετώπου)	περ. 18	<ul style="list-style-type: none"> <li>Πολιτιστική εγκατάσταση (δύο ξεχωριστά διώροφα κτίρια και ο περιβάλλον χώρος)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Περιοχή ειδικών χρήσεων γης</li> </ul>	Δημόσιο ακίνητο της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου (ΚΕΔ). Έχει διατεθεί στον Σύλλογο Φίλων Μουσικής Θεσσαλονίκης για αποκλειστική χρήση
2.	Πρώην θέση 12 <sup>ου</sup> Δημοτικού Σχολείου Θεσσαλονίκης	Οδός Μαρίας Κάλλας απέναντι από το Μέγαρο Μουσικής Θεσσαλονίκης	περ. 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>Πρώην εκπαιδευτική εγκατάσταση</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Περιοχή ειδικών χρήσεων γης</li> <li>Χώροι πρασίνου</li> </ul>	Δημόσιο ακίνητο της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) και του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ)
3.	Πρώην βιομηχανικός χώρος Μύλων Αλλατίνη	Οδός Γεωργίου Παπανδρέου	περ. 12,5 (μέγεθος εγκαταστάσεων)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Εγκαταλελειμμένη βιομηχανική εγκατάσταση</li> <li>Διατηρητέο ακίνητο</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Περιοχή ειδικών χρήσεων γης</li> </ul>	Ιδιωτικό ακίνητο (ελληνικές τράπεζες)
4.	Ποσειδώνιο Αθλητικό Κέντρο	Οδός Μαρίας Κάλλας	περ. 41,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αθλητική εγκατάσταση</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Περιοχή ειδικών χρήσεων γης</li> </ul>	Δημόσιο ακίνητο της ΕΤΑΔ και του ΤΑΙΠΕΔ. Προς το παρόν, υπό τη δικαιοδοσία της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού
7.	Κενό οικόπεδο παραπλεύρως του Ποσειδώνιου Αθλητικού Κέντρου	Παραπλεύρως του Ποσειδώνιου Αθλητικού Κέντρου - οδός Μαρίας Κάλλας	περ. 25	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κενό οικόπεδο</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Περιοχή ειδικών χρήσεων γης</li> </ul>	Δημόσιο ακίνητο του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ)
8.	Κελλάριος Όρμος	Οδός Μαρίας Κάλλας - όριο του δήμου Θεσσαλονίκης		<ul style="list-style-type: none"> <li>Φυσικός όρμος μήκους 1 χλμ περίπου που έχει χαρακτηριστεί αρχαιολογικός χώρος (ΦΕΚ 384/Β/1989)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Περιοχή ειδικών χρήσεων γης</li> </ul>	Δημόσιο του ΤΑΙΠΕΔ και της ΕΤΑΔ. Προς το παρόν, έχει παραχωρηθεί στον Ναυτικό Όμιλο Ανοικτής Θάλασσας της Θεσσαλονίκης για αθλητικές δραστηριότητες

<sup>1</sup> Προσωρινά δεδομένα σύμφωνα με το αναθεωρημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (για λεπτομέρειες, ανατρέξτε στο Παράρτημα 1, διαφάνεια 85).

# Ζώνη Δ | Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης (συνέχ.)

Η έλλειψη ολοκληρωμένου πολεοδομικού συστήματος και η κατάλληλη υποδομή για πεζούς αποτελούν δύο σημαντικές προκλήσεις για τη Ζώνη Δ ενώ η ενίσχυση κινητικότητας, η οικονομική ανάπτυξη, οι αναβαθμίσεις του περιβάλλοντος και η προώθηση της τοπικής κουλτούρας αποτελούν ουσιώδεις παράγοντες για την επίτευξη της αστικής αναγέννησης αυτής της χωρικής οντότητας.

## Προκλήσεις

- Έλλειψη κατάλληλης υποδομής για πεζούς, καθώς προς το παρόν ο παραλιακός πεζόδρομος διακόπτεται (κάθετα και οριζόντια) αρκετές φορές σε αυτή τη χωρική οντότητα, εμποδίζοντας τη ροή των πολιτών μεταξύ του Μεγάρου Μουσικής και του Κελλάριου Όρμου.
- Έλλειψη ολοκληρωμένου πολεοδομικού συστήματος και κατακερματισμός υφιστάμενων χρήσεων γης
- Πολύπλοκο ιδιοκτησιακό καθεστώς βασικών περιουσιακών στοιχείων εντός αυτής της περιοχής (π.χ. Μύλοι Αλλατίνη)
- Η περιοχή του Κελλάριου Όρμου είναι παραμελημένη και υποβαθμισμένη, παρουσιάζοντας ρύπανση εδαφών και υδάτων λόγω των αστικών αποβλήτων.
- Αναποτελεσματική χρήση της εκτεταμένης ακτογραμμής του παραλιακού μετώπου - έλλειψη εμπορικών και ψυχαγωγικών εγκαταστάσεων και αυξημένος αριθμός αναξιοποίητων οικοπέδων

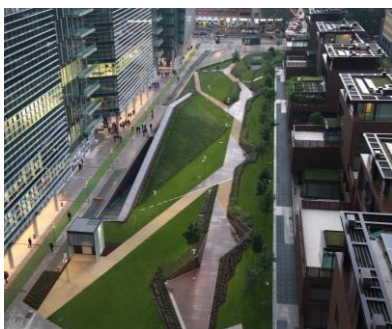
## Στόχοι

Θέμα	Στόχος
<b>Ενίσχυση κινητικότητας</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Επέκταση ποδηλατικής υποδομής έως τον Κελλάριο Όρμο</li><li>• Βελτίωση της ροής πεζών επεκτείνοντας τον παραλιακό πεζόδρομο έως τον Κελλάριο Όρμο και αναπτύσσοντας κάθετες συνδέσεις με την όχθη που θα συνδέουν το παραλιακό μέτωπο με μη παραθαλάσσιες γειτονιές και προορισμούς</li></ul>
<b>Οικονομική ανάπτυξη</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Αύξηση του τουρισμού προσελκύοντας ντόπιους και τουρίστες στο παραλιακό μέτωπο</li><li>• Προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων μέσω της αξιοποίησης του μεγάλου αποθέματος αναξιοποίητων οικοπέδων &amp; περιουσιακών στοιχείων</li></ul>
<b>Αναβάθμιση περιβάλλοντος</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Βελτίωση της ποιότητας χώρων πρασίνου και ανοικτών χώρων</li><li>• Μείωση της ρύπανσης υδάτων και εδάφους αναβαθμίζοντας και καθαρίζοντας τον κόλπο του Κελλάριου Όρμου</li></ul>
<b>Προώθηση τοπικής κουλτούρας &amp; ταυτότητας</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Αξιοποίηση ιστορικών κτιρίων</li><li>• Ευαισθητοποίηση των πολιτών με τοπικές πολιτιστικές εκδηλώσεις και φεστιβάλ για προβολή της πολιτισμικής κληρονομιάς</li></ul>
<b>Προώθηση υγείας &amp; ευεξίας</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ενθάρρυνση &amp; διευκόλυνση ψυχαγωγικών και αθλητικών δραστηριοτήτων</li><li>• Θέσπιση εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων/ προγραμμάτων</li></ul>
<b>Κοινωνική ένταξη</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Δημιουργία μιας πόλης φιλικής προς τα παιδιά, δημιουργώντας πάρκα και χώρους αναψυχής κατάλληλους για οικογένειες</li><li>• Από κοινού δημιουργία ανοικτών χώρων για όλους</li></ul>

# Ζώνη Δ | Επιλογές ανάπλασης

Λαμβάνοντας υπ' όψιν την εξαιρετη τοποθεσία της περιοχής και την εκτεταμένη ακτογραμμή και με βάση τα συμπεράσματα από κορυφαίες αναπλάσεις μεγάλης κλίμακας όπως υποδειγματικά έγιναν σε Μιλάνο, Αμβούργο και Στοκχόλμη, η ευρύτερη περιοχή του Κελλάριου Όρμου μπορεί να ωφεληθεί αισθητά από την ενίσχυση της κινητικότητας εντός της ζώνης, τη βελτίωση της προσβασιμότητας στη θάλασσα, καθώς και από τη δημιουργία προορισμών και τη θέσπιση μικτών και προσωρινών χρήσεων.

## Προτεινόμενες λύσεις αστικής ανάπτυξης



### Μια γρήγορη ματιά στα στοιχεία | Ιεράρχηση μικτών χρήσεων

**Έργο:** Porta Nuova, Μιλάνο, Ιταλία

Το Porta Nuova στο Μιλάνο είναι μεγάλο έργο αστικής ανάπτυξης με έκταση για μικτές χρήσεις επαγγελματικής στέγης, καταστημάτων λιανικής, κατοικιών και δημόσιων χώρων. Η συγκέντρωση και ενοποίηση εκτάσεων ιδιοκτησίας του δημοσίου ή ιδιωτών, η προτεραιότητα στους χώρους για πεζούς και η ενίσχυση της κινητικότητας αποτελούν βασικούς παράγοντες επιτυχίας, όπως προκύπτουν από το Porta Nuova.



### Μια γρήγορη ματιά στα στοιχεία | Νέο κέντρο στο παραλιακό μέτωπο

**Έργο:** HafenCity, Αμβούργο, Γερμανία

Το HafenCity είναι ένα από τα μεγαλύτερα έργα αστικής ανάπτυξης κέντρου πόλης της Ευρώπης που εκτείνεται σε εμβαδόν 1,6 εκ. m<sup>2</sup>. Το έργο συνεπάγεται την ανάπτυξη νέου κέντρου στο παραλιακό μέτωπο με διάφορους αστικούς χώρους υψηλής ποιότητας στους οποίους περιλαμβάνονται χώροι εργασίας και κατοικίες, εκπαιδευτικές, πολιτιστικές, ψυχαγωγικές, τουριστικές εγκαταστάσεις και καταστήματα λιανεμπορίου. Το συγκρότημα κατάφερε να προσελκύσει 1.500 κατοίκους και σημαντικούς εργοδότες που δημιούργησαν 6.000 νέες θέσεις εργασίας.



### Μια γρήγορη ματιά στα στοιχεία | Δημιουργία προορισμών στην ακτογραμμή

**Έργο:** Στοκχόλμη, Σουηδία

Ο δήμος της Στοκχόλμης έχει αξιοποιήσει με επιτυχία το μείζον φυσικό πλεονέκτημά του θέτοντας προορισμούς κατά μήκος του παραλιακού μετώπου καθώς και πεζόδρομους που φυσικά ελκύουν τους ανθρώπους στους δημόσιους χώρους της ακτογραμμής, όπως το Δημαρχείο και το πάρκο King's Garden. Εκτός από βασικούς προορισμούς, το παραλιακό μέτωπο της Στοκχόλμης φιλοξενεί πλήθος προσωρινών δραστηριοτήτων, όπως ζωντανές παραστάσεις, εκθέσεις και αγορές.

Σημείωση: Ανατρέξτε στο Παράρτημα 2 για λεπτομερή στοιχεία για τις επιλεγμένες μελέτες περιπτώσεων.

Πηγή: Έρευνα γραφείου, Ανάλυση Deloitte

Copyright © 2018 Deloitte Business Solutions S.A. All rights reserved.

## Βασικά συμπεράσματα για τη Θεσσαλονίκη

Οι επιλεγμένες μελέτες περιπτώσεων μπορούν να χρησιμεύσουν ως υποδείγματα για την αστική ανανέωση της Ζώνης Γ, παρέχοντας χρήσιμα συμπεράσματα και οδηγίες για τον επανασχεδιασμό των δημόσιων χώρων της. Ειδικότερα:

- Παρόμοια με το Μιλάνο, η ευρύτερη περιοχή του Κελλάριου Όρμου μπορεί να αντλήσει σημαντικά οφέλη από την ενίσχυση της κινητικότητας εντός της ζώνης και τη βελτίωση της προσβασιμότητας στη θάλασσα. Ως επακόλουθο, η αντιμετώπιση των πολλών φυσικών εμποδίων που κρατούν τους πολίτες μακριά από τη θάλασσα αποτελεί σημαντική πρόκληση γι' αυτή την περιοχή.
- Το HafenCity μπορεί να θεωρηθεί έργο αναφοράς για τη νέα ευρωπαϊκή πόλη στο παραλιακό μέτωπο. Οι υψηλές προσδοκίες ποιότητας που αποτυπώνονται στον αστικό σχεδιασμό και την οικολογική βιωσιμότητα μαζί με πολλές μικρότερες και μεγαλύτερες καινοτομίες αποτελούν βασικούς παράγοντες επιτυχίας που διαφοροποιούν αυτό το έργο από άλλα μείζονα έργα αστικής ανάπτυξης.
- Λαμβάνοντας υπ' όψιν την εξαιρετη τοποθεσία της περιοχής και την εκτεταμένη ακτογραμμή, κατάλληλη για τη Ζώνη Δ είναι μια προσέγγιση παρόμοια με αυτή της Στοκχόλμης. Ειδικότερα, η δημιουργία προορισμών κατά μήκος της ακτογραμμής και η θέσπιση προσωρινών χρήσεων μπορεί να αξιοποιήσει το δυναμικό της περιοχής.

## Ζώνη Δ | Επιλογές ανάπλασης (συνέχ.)

Με βάση τα πορίσματα της μελέτης κτηματομεσιτικής αγοράς, διεθνή στοιχεία και τις βέλτιστες πρακτικές, προτείνονται δύο σενάρια ανάπλασης μεγάλης κλίμακας για την αστική ανανέωση της Ζώνης Δ. Στόχος της αστικής αναγέννησης της περιοχής είναι κυρίως η ενίσχυση της σύνδεσης με τη θάλασσα καθώς και η βελτίωση της ποιότητας των δημόσιων και ανοιχτών χώρων.



### Πιθανές / προτεινόμενες λύσεις

Χρήση	Προτεινόμενες ή/και προγραμματισμένες λύσεις	Κατάσταση	Θέματα
Υποδομή για τους πεζούς	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ανάπλαση του ποδηλατικού δικτύου εντός της ζώνης και σύνδεσή του με τις ποδηλατολωρίδες του Νέου Παραλιακού Μετώπου</li> <li>Ανάπτυξη κατάλληλης υποδομής στάθμευσης με σκοπό την εξυπηρέτηση των μελλοντικών αυξημένων επισκεπτών της παραλίας: <ul style="list-style-type: none"> <li>Επανασχεδιασμός υφιστάμενων χώρων στάθμευσης και μετεγκατάσταση στο οικοπέδο κοντά στο Ποσειδώνιο Αθλητικό Κέντρο (προς τα νότια)</li> <li>Ανάπτυξη νέων εγκαταστάσεων στάθμευσης εντός των άδειων/κενών οικοπέδων της Ζώνης Δ</li> </ul> </li> <li>Αναβάθμιση περασμάτων για τους πεζούς (π.χ. πεζοδρόμια) εντός της ζώνης και επέκταση του παραλιακού πεζοδρόμου έως τον Κελλάριο Όρμο. Σκοπός αυτής της αστικής παρέμβασης είναι η ενίσχυση της κινητικότητας εντός της ζώνης, ώστε να αντιμετωπιστεί το πιο σημαντικό εμπόδιο για την αναζωογόνηση αυτής της περιοχής, και η σύνδεσή της με τις άλλες ζώνες.</li> <li>Ανάπτυξη κάθετων συνδέσεων με τη θάλασσα. Σύνδεση μη παραθαλάσσιων γειτονιών με τον παραλιακό πεζοδρόμο και τους προορισμούς: <ul style="list-style-type: none"> <li>Επανασχεδιασμός της περιοχής του Ποσειδώνιου Αθλητικού Κέντρου και ανάπτυξη νέας υποδομής για τους πεζούς (π.χ. μονοπάτια, παγκάκια) προσελκύοντας περισσότερους πολίτες στον παραλιακό πεζοδρόμο</li> <li>Επανασχεδιασμός του οικοπέδου του Μεγάρου Μουσικής Θεσσαλονίκης και ανάπτυξη νέας υποδομής για τους πεζούς (π.χ. μονοπάτια, παγκάκια) προσελκύοντας περισσότερους πολίτες στον παραλιακό πεζοδρόμο</li> </ul> </li> </ul>	Προτεινόμενο	
Χώροι πρασίνου/ ανοικτοί χώροι	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ανάπλαση ορισμένου τμήματος των δημόσιων χώρων σε υψηλής ποιότητας δημόσιο χώρο πρασίνου με χώρους φιλικούς προς τα παιδιά</li> </ul>	Προτεινόμενο	
Αθλητισμός & ψυχαγωγία	<ul style="list-style-type: none"> <li>Μετεγκατάσταση των ναυτικών ομίλων από τη Ζώνη Γ στην περιοχή του Κελλάριου Όρμου και ανάπτυξη μικρής μαρίνας που θα φιλοξενεί αθλητικές και ναυτικές δραστηριότητες. Αυτή η δράση θα διευκολύνει τις συνέργειες ανάμεσα στους ναυτικούς ομίλους και το Ποσειδώνιο Αθλητικό Κέντρο και θα αναδείξει αυτή την περιοχή ως νέο, προσεγμένο αθλητικό προορισμό/κόμβο. Προτείνεται επίσης η ένταξη καφετερίας/ καταστήματος που θα εξυπηρετεί ντόπιους και επισκέπτες.</li> <li>Επίσης, αυτή η ανάπτυξη θα αναβαθμίσει τον παραμελημένο κόλπο του Κελλάριου Όρμου και θα μειώσει τη ρύπανση εδάφους και υδάτων</li> <li>Επανασχεδιασμός του Ποσειδώνιου Αθλητικού Κέντρου σε σύγχρονη αθλητική εγκατάσταση. Στο πλαίσιο του επανασχεδιασμού, το Αθλητικό Κέντρο θα μπορούσε να μεταφερθεί στο κενό οικοπέδο κοντά στον Κελλάριο Όρμο, δημιουργώντας νέο μεγάλο αθλητικό κόμβο για την πόλη σε συνεργασία με τους ναυτικούς ομίλους</li> </ul>	Προτεινόμενο	

## Ζώνη Δ | Επιλογές ανάπλασης (συνέχ.)

Στο πλαίσιο της προτεινόμενης ανάπλασης μεγάλης κλίμακας, η αστική αναγέννηση της Ζώνης Δ θα επιτευχθεί εφόσον εξασφαλιστούν ποικίλες χρήσεις όπως εμπορικές, ψυχαγωγικές και τουριστικές, οι οποίες θα συντελέσουν στη δημιουργία υψηλής ποιότητας δημόσιου περιβάλλοντος με δραστηριότητες για ντόπιους και επισκέπτες.



### Πιθανές / προτεινόμενες λύσεις

Χρήση	Προτεινόμενες ή/και προγραμματισμένες λύσεις	Κατάσταση	Θέματα
Τουριστική & Εμπορική	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ανάπτυξη νέων καφετεριών/ καταστημάτων ως νέων ροών εσόδων για τον Δήμο (θα χρησιμοποιηθούν για την κάλυψη των εξόδων συντήρησης)</li> </ul>	Προτεινόμενο	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ανάπτυξη πρόσθετων ήπιων εμπορικών χρήσεων (π.χ. μικρές καφετέριες/ καταστήματα) για την εξυπηρέτηση των αυξημένων επισκεπτών του παραλιακού μετώπου</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ανάπτυξη νέων τουριστικών/ εμπορικών εγκαταστάσεων (π.χ. εμβληματικό πολυτελές ξενοδοχείο εντός του συγκροτήματος «Αλλατίνη»), ώστε να αναβαθμιστεί περισσότερο η περιοχή, να παρέχονται επιπλέον υπηρεσίες και να αυξηθούν οι αξίες των ακινήτων</li> </ul>		
Πολιτιστική	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ανάπτυξη Μουσείου Βιομηχανικής Κληρονομιάς εντός του συγκροτήματος «Αλλατίνη» όπως περιγράφεται στην αντίστοιχη Υπουργική Απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού</li> </ul>	Προτεινόμενο	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ανάπλαση του Μεγάρου Μουσικής Θεσσαλονίκης μεταμορφώνοντάς το σε σημαντικό πολυχώρο για πολιτιστικές και μουσικές εκδηλώσεις, καθώς και συνέδρια και εκθέσεις. Σκοπός αυτής της ενέργειας είναι να αξιοποιήσει στο έπακρο το δυναμικό αυτού του ξεχωριστού περιουσιακού στοιχείου που βρίσκεται σε μία από τις πιο ευνοϊκές θέσεις της καθορισμένης περιοχής</li> </ul>		

### Πρόσθετη/ Μακροπρόθεσμη επιλογή

Αυτή η επιλογή συνεπάγεται πρόσθετες μεγαλύτερες αστικές παρεμβάσεις, ως εξής:

- Επέκταση του κρηπιδώματος για τη δημιουργία τουριστικού και οικιστικού κόμβου χαμηλού ύψους στην ακτογραμμή. Προτείνεται να ενταχθούν σε αυτή την περιοχή ποικίλες χρήσεις όπως οικιστικές, τουριστικές και ψυχαγωγικές, καθώς επίσης πολιτιστικές και αθλητικές εγκαταστάσεις. Αυτή η αστική ανάπλαση μεγάλης κλίμακας αναμένεται να αυξήσει σημαντικά τις αξίες των ακινήτων εντός της ζώνης, να δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας και να προσελκύσει μεγάλο ποσοστό των κατοίκων της Θεσσαλονίκης.

Προτεινόμενο



# Ζώνη Δ | Προτάσεις χρηματοδότησης

Προκειμένου να χρηματοδοτηθούν οι προτεινόμενες επιλογές ανάπτυξης, έχουν εξεταστεί διάφορα χρηματοδοτικά μοντέλα, όπως έχουν υλοποιηθεί σε διεθνείς μελέτες περιπτώσεων. Με βάση τα χαρακτηριστικά της Ζώνης Δ, τρία μοντέλα έχουν κριθεί κατάλληλα.

## Υψηλού επιπέδου περιγραφή σχετικών χρηματοδοτικών μοντέλων

	ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ	ΤΕΛΗ & ΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΧΡΗΣΤΕΣ
<b>Σύντομη περιγραφή</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Η διάθεση πλεοναζόντων/ αναξιοποίητων δημόσιων περιουσιακών στοιχείων (γη, ακίνητα) σε ιδιωτική κατασκευαστική εταιρεία, μέσω της οποίας εξασφαλίζεται άμεσα η αξία (π.χ. έσοδα από πωλήσεις) ή μέσω της δημιουργίας αξίας από μελλοντική ανάπτυξη ή κοινωνικοοικονομικού οφέλους</li> <li>Η διάθεση μπορεί να προέλθει από την πώληση/ μίσθωση/ παραχώρηση γης, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς</li> <li>Συνήθως, ένας κρατικός φορέας θα επιλέξει να μισθώσει αντί να πωλήσει ένα δημόσιο περιουσιακό στοιχείο, εάν η τοποθεσία του εν λόγω στοιχείου υποδηλώνει μελλοντική στρατηγική αξία</li> <li>Το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να διατεθεί είτε στην τρέχουσα κατάστασή του είτε μετά από κάποια αρχική επένδυση σε δημόσια υποδομή</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Συμφωνίες χωρικής ανάπτυξης (π.χ. διαχωρισμός σε ζώνες, αλλαγή οικοδομικών κανονισμών, κ.λπ.) μπορούν να χρηματοδοτήσουν την παροχή δημόσιων/ πράσινων χώρων σε νέα οικιστικά, εμπορικά ή μικτής χρήσης συγκροτήματα.</li> <li>Οι συμφωνίες χωρικής ανάπτυξης συνήθως χρησιμοποιούνται από τις τοπικές αρχές και αφορούν κυρίως τη χρηματοδότηση ορισμένων περιοχών ή αναπτυξιακών χώρων ενώ απαιτούν από τις κατασκευαστικές εταιρείες να συνεισφέρουν στην υποδομή και την παροχή υπηρεσιών που θα χρειαστεί το νέο αναπτυξιακό έργο ή η τοπική κοινότητα</li> <li>Οι υπηρεσίες αυτές μπορεί να ποικίλλουν από βελτιώσεις του δημόσιου συστήματος μεταφορών, την ανάπτυξη χώρων συνάντησης της κοινότητας ή τη διαχείριση αποβλήτων έως τους περιορισμούς στη χρήση γης, την παροχή ή βελτίωση χώρων πρασίνου, κ.λπ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Χρέωσεις που επιβάλλονται από τοπικούς φορείς στους χρήστες υψηλότερου επιπέδου υπηρεσιών (π.χ. νερό, ηλεκτρική ενέργεια, καθαριότητα, συντήρηση δημόσιων χώρων/ χώρων πρασίνου, αποκομιδή απορριμμάτων, κ.λπ.), με σκοπό την πλήρη ή μερική ανάκτηση του κόστους παροχής υπηρεσιών</li> <li>Μη φορολογούμενο έσοδο που αποσκοπεί στην ανάκτηση λειτουργικών εξόδων</li> </ul>
<b>Δυνατά σημεία</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Μεγιστοποιείται η χρήση των αναξιοποίητων δημόσιων περιουσιακών στοιχείων</li> <li>Αξιοποιείται η εμπειρία του ιδιωτικού τομέα και η λειτουργική αποδοτικότητα σε έργα ανάπτυξης</li> <li>Ελάχιστες αρνητικές φορολογικές επιπτώσεις</li> <li>Σχετικά άμεση αμφίδρομη συναλλαγή</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Θέτει αμοιβαίους στόχους μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Ο ιδιωτικός τομέας συμβάλλει στην ανάπτυξη ή/και συντήρηση δημόσιων χώρων, γεγονός που με τη σειρά του συντελεί στην αύξηση της αξίας της γης και δημιουργεί νέες ευκαιρίες ανάπτυξης</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Σταθερή πηγή εσόδων. Η πληρωμή συνδέεται ευθέως με τη χρήση από τον δικαιούχο</li> <li>Επιτρέπει τον μακροπρόθεσμο προγραμματισμό και τη χρηματοδότηση επενδύσεων</li> <li>Συμβάλλει στη χρηματοοικονομική αυτονομία του δήμου</li> </ul>
<b>Αδύνατα σημεία</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Η διαθεσιμότητα πλεοναζόντων δημόσιων περιουσιακών στοιχείων αποτελεί προϋπόθεση</li> <li>Απαιτείται αποτελεσματική προβολή του σκεπτικού ανάπτυξης, του οράματος και των δυνατικών οφελών για τους ντόπιους πολίτες</li> <li>Μπορεί να προκύψει απώλεια ελέγχου του δήμου/ του δημοσίου επί μελλοντικών έργων ανάπτυξης, λόγω ακατάλληλης παρακολούθησης ή/και διαχείρισης</li> <li>Έλλειψη εμπιστοσύνης του ιδιωτικού τομέα στην τοπική αυτοδιοίκηση</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Η οικονομική απόδοση εξαρτάται από τις αξίες των υφιστάμενων ακινήτων και εδαφικών εκτάσεων</li> <li>Τα δυνατικά οφέλη εξαρτώνται έντονα από την κατάσταση υλοποίησης της ανάπτυξης, άρα αυτή η μέθοδος δεν είναι σίγουρη πηγή κεφαλαίων</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ενδεχόμενη έλλειψη αποτελεσματικής νοοτροπίας είσπραξης και πληρωμής</li> </ul>



## Ζώνη Δ | Προτάσεις χρηματοδότησης (συνέχ.)

Όσον αφορά τις μεγάλης κλίμακας αναπλάσεις δημόσιων και ιδιωτικών εκτάσεων, είναι αναγκαία η εστίαση στους στόχους τόσο του δημόσιου όσο και του ιδιωτικού τομέα. Με βάση δοκιμασμένες πρακτικές, οι άδειες χωρικής ανάπτυξης και οι αρχικές επενδύσεις στις υποδομές μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την αξιοποίηση και τη δημιουργία αξίας της γης, την οποία οι τοπικές αρχές μπορούν να δεσμεύσουν χρησιμοποιώντας χρηματοδοτικά εργαλεία βασισμένα στη γη, όπως η συγκέντρωση και ενοποίηση εκτάσεων, καθώς και οι συμφωνίες χωρικής ανάπτυξης.



### Porta Nuova, Μιλάνο, Ιταλία

Το 2003, η Hines, μια διεθνής εταιρεία κτηματομεσιτικών επενδύσεων ιδιωτικών συμφερόντων, παρουσίασε σχέδια για την αναγέννηση εγκαταλελειμμένου χώρου στο Μιλάνο σε κεντρική τοποθεσία. Λόγω του **κατακερματισμένου ιδιοκτησιακού καθεστώτος** του χώρου, με περισσότερους από 20 **ιδιοκτήτες, τόσο ιδιώτες όσο και το δημόσιο**, η διαδικασία ανάπλασης περιλάμβανε τη **συγκέντρωση και ενοποίηση εκτάσεων**.

Έως το 2006, η Hines είχε **αποκτήσει την κυριότητα των εκτάσεων που ανήκαν σε ιδιώτες** και είχε ολοκληρώσει τις διαπραγματεύσεις με τις τοπικές αρχές σχετικά με την **ενοποίηση των δημόσιων εκτάσεων** — από στρατηγικές τοποθεσίες του χώρου — στο κεντρικό μέρος του χώρου. Πλέον, ο δημόσιος κεντρικός χώρος λειτουργεί ως πάρκο 90.000 m<sup>2</sup>, υπό τη διαχείριση της Hines, ενώ το Porta Nuova περιλαμβάνει επίσης 170.000 m<sup>2</sup> δημόσιων χώρων και χώρων κυκλοφορίας πεζών.

Στο πλαίσιο της διαδικασίας χωρικής ανάπτυξης, οι κατασκευαστικές εταιρείες συνεργάστηκαν με τις τοπικές αρχές και διεξήγαγαν συναντήσεις για την **εξασφάλιση εγκρίσεων από το δημόσιο**. Κατά τη διάρκεια αυτών των συναντήσεων, οριστικοποιήθηκαν το σχέδιο των κατασκευαστικών εταιρειών, η πυκνότητα δόμησης και οι χρήσεις, μαζί με τις απαιτήσεις του Δήμου σχετικά με τον χώρο πρασίνου, την υποδομή μεταφορών, τις εγκαταστάσεις, κ.λπ.

Η χρηματοδότηση έργου εξασφαλίστηκε μέσω **ιδίων κεφαλαίων (45%)**, που παρείχαν η Hines και άλλες ιδιωτικές εταιρείες, και **δανεισμού (55%)**, ενώ δεν δόθηκε καμία δημόσια χρηματοδότηση.



### Mercedes-Benz Arena (πρώην O<sub>2</sub> Arena), Βερολίνο, Γερμανία

Ο Δήμος του Βερολίνου **χορήγησε άδεια χωρικής ανάπτυξης** για την ανάπτυξη νέου γηπέδου εντός του χώρου πρώην σιδηροδρομικού σταθμού για εμπορευματικές μεταφορές και ενός χώρου μικτής χρήσης με μικτή επιφάνεια δαπέδου 500.000 m<sup>2</sup>, αυξάνοντας τη δυναμική αξία της γης.

Ο Δήμος συμφώνησε να καταβάλει ένα ποσοστό των απαιτούμενων εξόδων υποδομής για να υποστηρίξει την ανάπτυξη, της οποίας επικεφαλής ήταν ο ιδιωτικός τομέας (Anschutz Entertainment Group). Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας, το Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού του **Δήμου του Βερολίνου ενήργησε ως συντονιστής μεταξύ του ιδιωτικού τομέα και της τοπικής κοινότητας**.

Με αντάλλαγμα την άδεια χωρικής ανάπτυξης, ο Δήμος σύναψε μια **«Συμφωνία Πολεοδομικού Σχεδιασμού» με τον επενδυτή, ζητώντας την εισφορά ορισμένων στοιχείων**, όπως η κατασκευή δρόμων και πεζογέφυρας, η ανάπτυξη νέου δημόσιου πάρκου σε έκταση που απέκτησε η AEG, τα έξοδα πολεοδομικού σχεδιασμού, νομικά έξοδα, περιβαλλοντικές μελέτες και μελέτες κυκλοφορίας, κ.λπ.

Τα **τέλη ανάπτυξης έδωσαν τη δυνατότητα στον Δήμο να εξοφλήσει το υπόλοιπο** των βελτιώσεων υποδομής που πραγματοποιήσε για να υποστηρίξει την ανάπτυξη, καθώς και τα έξοδα που πραγματοποίησε κατά τη διαδικασία ανάπτυξης.

Πηγή: Οργανισμός Urban Land Institute, Ελληνικό, Έρευνα γραφείου, Ανάλυση της Deloitte



### Emirates Stadium, Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο

Προκειμένου να αναζωογονηθεί η

εγκαταλελειμμένη βιομηχανική έκταση του Ashburton Grove στο Λονδίνο, το Δημοτικό Συμβούλιο του Islington, ιδιοκτήτης μέρους της έκτασης, **χορήγησε άδεια χωρικής ανάπτυξης** στον ποδοσφαιρικό σύλλογο της Άρσεναλ για την ανάπτυξη του γηπέδου Emirates.

Στη συνέχεια, η τοπική αυτοδιοίκηση σύναψε **συμφωνία χωρικής ανάπτυξης** με την κατασκευαστική εταιρεία [«Συμπλήρωμα πολεοδομικών οφελών» (Planning Gain Supplement) ή «Συμφωνία βάσει άρθρου 106» (Section 106 Agreement), σύμφωνα με το δίκαιο του Ηνωμένου Βασιλείου], βάσει της οποίας η εταιρεία συμφώνησε να **συμβάλει σε βελτιώσεις της τοπικής κοινότητας**. Αυτές οι εισφορές προσέλαβαν τη μορφή οικονομικών δωρεών για τη βελτίωση των δημόσιων μεταφορών (αναπτύχθηκαν από την τοπική αυτοδιοίκηση), συμφωνιών παροχής τοπικών υπηρεσιών, μεταβιβάσεων εκτάσεων και βελτιώσεων υποδομών με επικεφαλής τον ιδιωτικό τομέα, συμπεριλαμβανομένων κοινωνικών κοινοτικών κατοικιών, σταθμού μεταφοράς αποβλήτων, εκπαιδευτικού κέντρου, χώρου πρασίνου, κ.λπ.

Ο ποδοσφαιρικός σύλλογος ηγήθηκε της διαδικασίας ανάπλασης και χρηματοδότησε το έργο με νέο **δάνειο 288 εκ. ευρώ**. Επιπλέον, ο ποδοσφαιρικός σύλλογος ίδρυσε μια εταιρεία ειδικού σκοπού (Ashburton Holdings Limited) για την επίβλεψη της υλοποίησης του έργου.

Εστιάζοντας στον εξωτερικό βαθμό απόδοσης του έργου, εκτιμάται ότι οι **βελτιώσεις στην περιοχή** με επίκεντρο την κοινότητα προσεγγίζουν τα 110 εκ. ευρώ.

### Ελληνικό, Αθήνα, Ελλάδα

Το 2014, η Hellenikon Global – κοινοπραξία που συστάθηκε από τη Lamda Development A.E. και τον όμιλο Global Investment Group – ανακηρύχθηκε προτιμώμενος επενδυτής για την **ανάπλαση του δημόσιου χώρου εμβαδού 6,2 εκ. m<sup>2</sup>** του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού στην Αθήνα. Ο χώρος είναι επίσης γνωστός ως Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού-Αγίου Κοσμά και εκτείνεται σε τρεις δήμους.

Στη συνέχεια, το ΤΑΙΠΕΔ και ο επενδυτής συμφώνησαν σε **μίσθωση 99 ετών** για το ακίνητο. Στο πλαίσιο της σύμβασης, ο επενδυτής θα **αναλάβει μια σειρά από αναβαθμίσεις δημόσιων υποδομών**, όπως η ανάπτυξη Μητροπολιτικού Πάρκου εμβαδού 2 εκ. m<sup>2</sup> και 600 εκ. m<sup>2</sup> πρόσθετων πράσινων/ ανοικτών χώρων, υποδομής μεταφορών, κοινωφελών χώρων, δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων 50 χλμ περίπου, η ανακαίνιση/ λειτουργία διατηρητέων κτιρίων εντός του ακινήτου κ.λπ.

Με βάση τη σύμβαση, **ειδικά τέλη θα επιβληθούν στους χρήστες δημόσιων υπηρεσιών εντός του αναπλασμένου χώρου**. Ένας νέος δημόσιος φορέας θα είναι υπεύθυνος για την είσπραξη και διαχείριση αυτών των τελών που αφορούν την παροχή υπηρεσιών καθαριότητας, φωτισμού και δημόσιων υποδομών, εξαιρουμένης της περιοχής του πάρκου, για τη συντήρηση του οποίου θα είναι υπεύθυνος ο επενδυτής.

Οι συνολικές επενδύσεις για το έργο εκτιμώνται σε 8 δισ. ευρώ περίπου ενώ κατά την ολοκλήρωσή του η συμβολή του έργου στο ΑΕΠ της Ελλάδας εκτιμάται σε 2% ετησίως, δημιουργώντας περ. 70.000 θέσεις εργασίας και προσελκύοντας περ. 1 εκ. πρόσθετους τουρίστες κάθε χρόνο.

# Ζώνη Δ | Προτάσεις χρηματοδότησης (συνέχ.)

Επειδή η πλειονότητα της διαθέσιμης έκτασης της ζώνης προς ανάπλαση αποτελεί δημόσιο ακίνητο, η χρηματοδότηση εξαρτάται από τη διάθεση δημόσιων περιουσιακών στοιχείων σε ιδιωτική κατασκευαστική εταιρεία, οπότε η αξία θα πραγματοποιηθεί είτε άμεσα (π.χ. έσοδα από πωλήσεις) είτε μέσω της δημιουργίας βελτιώσεων των τοπικών κοινοτήτων. Η επιτυχημένη υλοποίηση της αστικής ανανέωσης της ζώνης συνεπάγεται τη σύμπραξη με παράγοντες του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα που κατέχουν εκτάσεις εντός του χώρου, με κοινό όραμα.

## Ζώνη Δ | Προτάσεις χρηματοδότησης

Στο πλαίσιο της διαδικασίας αστικής ανανέωσης, σκοπός του Δήμου είναι να ενισχύσει τη δυνητική αξία αυτού του ξεχωριστού χώρου στο παραλιακό μέτωπο, ως εξής:

- Ο Δήμος συνεργάζεται με παράγοντες που κατέχουν γη στη Ζώνη Δ, για να συμφωνήσουν σε ένα κοινό όραμα:
- Ο Δήμος ηγείται των προσπαθειών για την επιλογή της ιδιωτικής κατασκευαστικής εταιρείας που θα αναλάβει την ανάπλαση
- Μετά την επιλογή του προτιμώμενου επενδυτή, ο Δήμος και οι ιδιοκτήτες γης θα διαπραγματευτούν τους όρους διάθεσης γης καθώς και τα απαιτούμενα τέλη για τις βελτιώσεις της τοπικής κοινότητας. Επίσης, ο Δήμος χρησιμοποιεί κίνητρα πολεοδομικής για να προσδώσει μεγαλύτερο πλεονέκτημα στη διαδικασία
- Προβλέπονται επακόλουθα έργα ανάπτυξης υπό τη διεύθυνση του ιδιωτικού τομέα που θα προέλθουν από την άνοδο στις αξίες της γης



**Δέσμευση & επανεπένδυση αξίας:** Ως ουσιαστικό μέρος της χρηματοδοτικών εργαλείων δέσμευσης της αξίας γης (LVC), ο δημόσιος τομέας πρέπει να δεσμεύσει ένα ποσοστό των αποδόσεων του ιδιωτικού τομέα που θα προκύψουν από την άνοδο της αξίας της γης λόγω των βελτιώσεων στις υποδομές.

Η υλοποίηση θα μπορούσε να επιτευχθεί μέσω της πώλησης ή/και της μίσθωσης δημόσιων περιουσιακών στοιχείων και της επιβολής ειδικών τελών στους χρήστες με σκοπό την ανάκτηση του κόστους παροχής δημοτικών υπηρεσιών. Ωστόσο, θα πρέπει να επισημανθεί ότι, προς το παρόν, στην Ελλάδα τα δημοτικά τέλη αποτελούν το μοναδικό είδος σχετικών χρεώσεων που χρησιμοποιεί η τοπική αυτοδιοίκηση και μπορούν να καλύψουν μόνο συγκεκριμένες βελτιώσεις δημόσιων υποδομών (κόστος συντήρησης, καθαριότητας και φωτισμού).

Επιπλέον, θα μπορούσαν να υλοποιηθούν συμφωνίες με τον ιδιωτικό τομέα για τη συντήρηση δημόσιων χώρων (άμεσα ή μέσω χρηματικών εισφορών) στο πλαίσιο της αρχικής συμφωνίας με τον επενδυτή.



## Διαδικασία αστικής ανανέωσης | Βασικά μέτρα



Χρησιμοποιώντας το Πρόγραμμα-Πλαίσιο, ο Δήμος συμπράττει με παράγοντες του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα που κατέχουν γη στη Ζώνη Δ (π.χ. ΕΤΑΔ, ΤΑΙΠΕΔ, ελληνικές τράπεζες, κ.λπ.) για την ανάπλαση του χώρου.



Ο Δήμος ηγείται των προσπαθειών για την επιλογή της ιδιωτικής κατασκευαστικής εταιρείας που θα αναλάβει την ανάπλαση. Όλοι οι αιτούντες αναμένεται να υποβάλουν πολεοδομικά σχέδια για την περιοχή, τα οποία θα αξιολογηθούν στη συνέχεια από τον Δήμο και τους ιδιοκτήτες, με βάση το κοινό όραμά τους για την περιοχή.



Μετά την επιλογή του προτιμώμενου επενδυτή, ο Δήμος και οι ιδιοκτήτες γης θα διαπραγματευτούν τα απαιτούμενα τέλη για τις βελτιώσεις της τοπικής κοινότητας με αντάλλαγμα τη διάθεση γης (πώληση/ μίσθωση/ παραχώρηση).



Προκειμένου να μεγιστοποιηθεί η δυνητική αξία του χώρου, ο Δήμος χρησιμοποιεί επίσης κίνητρα πολεοδομικής συνάπτοντας Συμφωνία Χωρικής Ανάπτυξης (π.χ. Ειδικό Χωρικό Σχέδιο) με τον επενδυτή, ένα χρήσιμο εργαλείο που θα προσδώσει μεγαλύτερο πλεονέκτημα στη διαπραγματευτική διαδικασία. Η προαναφερόμενη Συμφωνία υποβάλλεται στην κεντρική κυβέρνηση προς έγκριση. Αυτή η διαδικασία μπορεί να επιφέρει τροποποιήσεις στο αρχικό πολεοδομικό σχέδιο και απαιτεί τακτική επικοινωνία και αποτελεσματική συνεργασία μεταξύ ιδιωτικών και δημόσιων φορέων.



Στη συνέχεια, ο επενδυτής προχωρά στην ανάπλαση, ενώ η **χρηματοδότηση έργου παρέχεται από τον ιδιωτικό τομέα** (μέσω ιδιωτικών κεφαλαίων ή/και δανείων) ως εξής:

- Τα έσοδα από την πώληση ή/και οι χρηματικές εισφορές που θα προκύψουν από τη διάθεση γης χρησιμοποιούνται για την εξόφληση των παραγόντων που παρείχαν τη γη
- Οι αναβαθμίσεις υποδομών, όπως η ανάπτυξη πράσινων/ ανοικτών χώρων και χώρων κυκλοφορίας πεζών, η ανακαίνιση ιστορικών κτιρίων (π.χ. συγκρότημα Αλλατίνη) και τα υπόλοιπα έργα όπως παρουσιάζονται στις προηγούμενες ενότητες, εφαρμόζονται από τον επενδυτή, με αντάλλαγμα την εκμετάλλευση της έκτασης
- *Προαιρετικά:* Προκειμένου να δοθεί περισσότερη ώθηση στη διαδικασία ανάπλασης, ο Δήμος αναλαμβάνει εργασίες βελτίωσης υποδομών εντός του χώρου, με ευρωπαϊκά/ εθνικά κεφάλαια
- Ο Δήμος χρησιμοποιεί χρηματοδοτικά εργαλεία (π.χ. τέλη στους χρήστες) για τη δέσμευση της πλεονάζουσας αξίας και την επανεπένδυση της σε περαιτέρω βελτιώσεις δημόσιων υποδομών και στη συντήρηση δημόσιων χώρων



Ενός θα εξελίσσονται οι εργασίες ανάπλασης, θα ακολουθήσουν αναπτυξιακά έργα υπό τη διεύθυνση του ιδιωτικού τομέα, που θα προκύψουν από την άνοδο στις αξίες της γης, σύμφωνα με τις χρήσεις που προτείνονται στο νέο χωρικό σχέδιο του Δήμου.

# Θερμαϊκός Κόλπος: Έμφαση στο νερό



# Θερμαϊκός Κόλπος | Επισκόπηση τρέχουσας κατάστασης

Ο Θερμαϊκός Κόλπος είναι ένα από τα πιο σημαντικά στοιχεία του φυσικού οικοσυστήματος της Θεσσαλονίκης και ζωτικός παράγοντας για την επίτευξη της περιβαλλοντικής βιωσιμότητας της πόλης. Προς το παρόν, ο όρμος παρουσιάζει αυξημένα επίπεδα ρύπανσης ενώ πέρα από τη δραστηριότητα του Λιμένα Θεσσαλονίκης, οι δραστηριότητες που πραγματοποιούνται στη θάλασσα είναι πολύ περιορισμένες.




## Η περίπτωση

Ο Θερμαϊκός Κόλπος είναι ένα από τα πιο σημαντικά στοιχεία του φυσικού οικοσυστήματος της Θεσσαλονίκης και ζωτικός παράγοντας για την επίτευξη της περιβαλλοντικής βιωσιμότητας της πόλης. Ο Θερμαϊκός είναι ο μεγαλύτερος κόλπος του Αιγαίου, φιλοξενώντας σημαντικό όγκο εμπορικών και τουριστικών δραστηριοτήτων. Η περιοχή της μητροπολιτικής Θεσσαλονίκης αποτελείται από δώδεκα δήμους, εκ των οποίων επτά έχουν άμεση πρόσβαση στον Θερμαϊκό Κόλπο, με συνολικό παραλιακό μέτωπο περίπου 50 χλμ, ενώ η περιοχή του παραλιακού μετώπου που υπάγεται διοικητικά στα όρια του δήμου Θεσσαλονίκης εκτείνεται σε απόσταση περίπου 8,5 χλμ.

Τα τελευταία χρόνια, έχει καταγράψει αυξημένα επίπεδα ρύπανσης (όπως ο ευτροφισμός). Η ρύπανση οφείλεται κυρίως σε εντομοκτόνα, λιπάσματα, οικιακές χημικές ουσίες και άλλα είδη αστικών απορριμμάτων που καταλήγουν στη θάλασσα, χωρίς να προηγηθεί σωστή απόρριψη και φιλτράρισμα. Επομένως, προς το παρόν, η κολύμβηση και οι ψυχαγωγικές δραστηριότητες καθίστανται απαγορευτικές. Πρόσφατα, αναλήφθηκαν αρκετές προσπάθειες και πρωτοβουλίες για τον καθαρισμό του κόλπου από τις τοπικές αρχές και τους σχετικούς φορείς που είναι υπεύθυνοι για την περιβαλλοντική προστασία του Θερμαϊκού. Ειδικότερα, συλλέγονται περιβαλλοντικά δεδομένα και φυσικές μετρήσεις από διάφορους παράγοντες σε πολλές τοποθεσίες με διαφορετική συχνότητα δειγματοληψίας.

Επιπλέον, πέρα από τη δραστηριότητα του Λιμένα Θεσσαλονίκης, επί του παρόντος πραγματοποιούνται περιορισμένες δραστηριότητες στη θάλασσα όπως τα περιστασιακά μαθήματα ιστιοπλοΐας και κωπηλασίας των Ναυτικών Ομίλων και Ομίλων Ιστιοπλοΐας της Θεσσαλονίκης, καθώς και τα δύο σκάφη που λειτουργούν ως πλωτά μπαρ και παρέχουν μίνι περιηγήσεις στον κόλπο.

 Ακτογραμμή **50 χλμ**, εκ των οποίων **περ. 8,5 χλμ** εντός των ορίων του Δήμου Θεσσαλονίκης



## Ο στόχος

Σύμφωνα με τους στρατηγικούς στόχους του Δήμου, οι στόχοι που αφορούν το παραλιακό μέτωπο για την αναζωογόνηση του Θερμαϊκού Κόλπου είναι:



### Ενίσχυση κινητικότητας

- Χρήση της θάλασσας ως εναλλακτικού μέσου μεταφοράς και μείωσης της κίνησης στο κέντρο της πόλης



### Οικονομική ανάπτυξη

- Αύξηση δραστηριοτήτων που πραγματοποιούνται στη θάλασσα
- Προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων (π.χ. μαρίνες)
- Αναζωογόνηση του Κόλπου και ενίσχυση της επαφής με τη θάλασσα



### Αναβάθμιση περιβάλλοντος

- Βελτίωση της ποιότητας του νερού στον Θερμαϊκό Κόλπο
- Εξασφάλιση ότι τα έργα ανάπτυξης στη θάλασσα δεν είναι παρεμβατικά και εντάσσονται ομαλά στον περιβάλλοντα αστικό ιστό

# Θερμαϊκός Κόλπος | Επιλογές ανάπλασης

Οι περισσότερες από τις παρεμβάσεις που έχουν αναλυθεί έως τώρα ισχύουν για συγκεκριμένες περιοχές και, συνεπώς, έχουν καταταχθεί στις τέσσερις ζώνες. Παράλληλα με αυτές τις ζώνες, είναι ανάγκη να αντιμετωπιστούν τα περιβαλλοντικά ζητήματα του Θερμαϊκού Κόλπου και να αρχίσουν προσπάθειες για την αναζωογόνηση της ίδιας της θάλασσας, αυξάνοντας τον αριθμό των δραστηριοτήτων αναψυχής και ψυχαγωγίας.



## Πιθανές / προτεινόμενες λύσεις

Προτεινόμενες ή/και προγραμματισμένες λύσεις	Κατάσταση	Θέματα	Ρυθμίσεις χρηματοδότησης
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ανάπτυξη εργαλείων περιβαλλοντικής παρακολούθησης για τον Θερμαϊκό Κόλπο (αντιμετώπιση της ποιότητας νερού, του επιπέδου περιβαλλοντικής ρύπανσης, των κινδύνων αστικής πλημμύρας κ.λπ.), με στόχο τη διαφύλαξη του φυσικού οικοσυστήματος του κόλπου που αποτελεί μία από τις κορυφαίες προτεραιότητες της Στρατηγικής Ανθεκτικότητας 2030 της πόλης.</li> <li>Η περιβαλλοντική ζημιά έχει προφανείς αρνητικές κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις για την πόλη, γεγονός που εντείνει την ανάγκη για προληπτικές ενέργειες. Στο πλαίσιο αυτών των προσπαθειών, θεωρείται αναγκαία η συμμετοχή πολλών παραγόντων για τη δημιουργία συνεργιών, την ευαισθητοποίηση και την προώθηση της καλύτερης εφαρμογής των κανονισμών.</li> </ul>	Προτεινόμε νο		<ul style="list-style-type: none"> <li>Αυτό το είδος έργων μπορεί να χρηματοδοτηθεί είτε με δημόσια (π.χ. ευρωπαϊκά, εθνικά) είτε με ιδιωτικά κεφάλαια.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ανάπτυξη δικτύου θαλάσσιων μεταφορών που θα συνδέουν τον λιμένα Θεσσαλονίκης με το αεροδρόμιο και άλλες βασικές περιοχές του μητροπολιτικού δήμου. Με βάση προκαταρκτικά σχέδια, το δίκτυο θα αποτελείται από 6 σταθμούς/ στάσεις, εκ των οποίων 3 σχεδιάζεται να κατασκευαστούν εντός του Δήμου Θεσσαλονίκης (Πλατεία Ελευθερίας, Δημαρχείο, Μέγαρο Μουσικής). Αυτοί οι σταθμοί θα μπορούσαν επίσης να προσφέρουν χώρους/ θέσεις πρόσδεσης για προσωρινή αγκυροβόληση τοπικών ιδιωτικών σκαφών.</li> <li>Μετά την ολοκλήρωσή του, αυτό το έργο θα καταστεί συμπληρωματικό μέσο μεταφοράς για τους πολίτες της Θεσσαλονίκης, παρέχοντας ταχύ και συχνό μέσο μετακίνησης προς βασικές περιοχές της πόλης (π.χ. λιμάνι, αεροδρόμιο, κ.λπ.) ενώ πιθανόν θα μειώσει την κυκλοφοριακή συμφόρηση και τον αριθμό των οχημάτων που κυκλοφορούν στο κέντρο της πόλης.</li> </ul>	Προγραμμα τισμένο	 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αυτό το έργο μπορεί να χρηματοδοτηθεί μέσω ΣΔΙΤ: οι κρατικές αρχές (Περιφερειακή Αυτοδιοίκηση, Δήμος) θα χρηματοδοτήσουν την κατασκευή του έργου και μια ιδιωτική κατασκευαστική εταιρεία (Εγνατία Οδός Α.Ε.) θα είναι υπεύθυνη για τη λειτουργία και συντήρηση του δικτύου</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Το Στρατηγικό Σχέδιο του δήμου Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει 3 μαρίνες προς ανάπτυξη κατά μήκος της καθορισμένης περιοχής του παραλιακού μέτωπου (προβλήτας 1 του λιμένα, ναυτικοί όμιλοι στο Νέο Παραλιακό Μέτωπο, Μέγαρο Μουσικής). Εντούτοις, επί του παρόντος, υπάρχουν ώριμα σχέδια για μαρίνες από άλλους δήμους. Ειδικότερα, προγραμματίζεται η ανάπλαση της υφιστάμενης μαρίνας του δήμου Καλαμαριάς, με αύξηση του μεγέθους της από 242 σε 300 ξεχωριστές θέσεις πρόσδεσης για θαλαμηγούς έως και 30 m. Επιπλέον, υπάρχουν σχέδια σχετικά με την κατασκευή νέας μαρίνας στην ευρύτερη περιοχή του αεροδρομίου (περ. 7 χλμ από το αεροδρόμιο) στον δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη. Με βάση τα προκαταρκτικά σχέδια, η μαρίνα θα προσφέρει 440 θέσεις πρόσδεσης, καθώς και 9 θέσεις για μεγάλες θαλαμηγούς.</li> <li>Εφόσον υλοποιηθούν τα προαναφερόμενα σχέδια για δύο μεγάλες μαρίνες και συμπληρωθούν από την προτεινόμενη ανάπτυξη μικρής μαρίνας για ναυτικές και αθλητικές δραστηριότητες στην περιοχή του Κελλάριου Όρμου, η παροχή θέσεων πρόσδεσης θαλαμηγών στον Θερμαϊκό Κόλπο θα είναι υψηλότερη από την τρέχουσα ή την προβλεπόμενη ζήτηση και, συνεπώς, δεν προτείνονται επιπλέον μαρίνες.</li> </ul>	Προτεινόμε νο	  	<ul style="list-style-type: none"> <li>Η προτεινόμενη ανάπτυξη μικρής μαρίνας για ναυτικές και αθλητικές δραστηριότητες θα χρηματοδοτηθεί στο πλαίσιο της ανάπλασης μεγάλης κλίμακας της Ζώνης Δ.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ανάπτυξη επιλεγμένων λύσεων που εκτείνονται στη θάλασσα (π.χ. πλωτές εξέδρες ή εγκαταστάσεις, σύγχρονο ξύλινο κατάστρωμα, κ.λπ.) Με βάση δοκιμασμένες πρακτικές, η δημιουργία χώρων αναψυχής βασισμένων στο υδάτινο στοιχείο δίπλα στην όχθη ενισχύει την εμπειρία στο παραλιακό μέτωπο και δημιουργεί έναν πόλο έλξης που ευνοεί την εμπορική αξιοποίηση. Ενδεικτικά παραδείγματα επιτυχημένης υλοποίησης παρόμοιων έργων:             <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Chicago Riverwalk, Σικάγο, ΗΠΑ:</b> Το έργο αποτελεί πρωτοβουλία του Υπουργείου Μεταφορών του Σικάγο για την αντιμετώπιση των υψηλών επιπέδων ρύπανσης του ποταμού, ώστε η πόλη να αποκομίσει περιβαλλοντικά και οικονομικά οφέλη. Ως νέο σύστημα συνδεδεμένων διαδρόμων στην ακτογραμμή, το έργο διαθέτει συνέχεια και παρέχει ποικίλες χρήσεις για τους επισκέπτες, αντιμετωπίζοντας τον ποταμό ως μέσο αναψυχής.</li> <li><b>Harbor Bath, Κοπεγχάγη, Δανία:</b> Ο λιμένας της Κοπεγχάγης έχει εξελιχθεί από βιομηχανικό λιμένα σε πολιτιστικό και κοινωνικό κέντρο της πόλης. Το Harbor Bath περιλαμβάνει χώρους για κολύμπι, δεξαμενές ναυπηγείου, εξέδρες, ναυπηγικές κλίνες σκαφών, παιδικές χαρές και πλωτές γέφυρες, που ενσωματώνουν τις πρακτικές ανάγκες και την απαίτηση για προσβασιμότητα, ασφάλεια και ευελιξία.</li> </ol> </li> </ul>	Προτεινόμε νο	 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αυτό το είδος έργων μπορεί να χρηματοδοτηθεί με δημόσια (π.χ. ευρωπαϊκά, εθνικά) ή ιδιωτικά κεφάλαια, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και τις συνθήκες της αγοράς.</li> </ul>

# 03

## Προσέγγιση εφαρμογής



# Προσέγγιση εφαρμογής | Σύνοψη των προτάσεων χρηματοδότησης

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζονται τα προτεινόμενα χρηματοδοτικά μοντέλα και οι ρυθμίσεις ανά ζώνη του παραλιακού μετώπου.

#	Οικονομική ρύθμιση	Έργα ανά ζώνη			
		Ζώνη Α	Ζώνη Β	Ζώνη Γ	Ζώνη Δ
1.	<b>Ευρωπαϊκά ή εθνικά προγράμματα</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Εξασφαλισμένα από πηγές της τοπικής ή περιφερειακής αυτοδιοίκησης (Συμφωνία Εταιρικής Σχέσης για το Πλαίσιο Ανάπτυξης 2014-2020), και από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αναβαθμίσεις υποδομών (σύστημα μετρό, δυτικός προαστιακός σιδηρόδρομος, ποδηλατικό δίκτυο, οδός 26<sup>ης</sup> Οκτωβρίου)</li> <li>Μητροπολιτικό πάρκο</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Παλιό Παραλιακό Μέτωπο (ξύλινο κατάστρωμα)</li> <li>Οδός Αγίας Σοφίας</li> <li>Πλατεία Ελευθερίας</li> <li>Οδός Δημητρίου Γούναρη &amp; Πλατεία Φαναριωτών</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Πάρκο ΧΑΝΘ</li> </ul>	
2.	<b>Τέλη &amp; χρεώσεις για τους χρήστες</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Στους χρήστες δημόσιων υπηρεσιών επιβάλλονται τέλη από τοπικούς φορείς, με σκοπό την ανάκτηση του κόστους παροχής υπηρεσιών</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>Περαιτέρω βελτιώσεις δημόσιων υποδομών και συντήρηση δημόσιων χώρων</li> </ul>
3.	<b>Αξιοποίηση δημόσιων περιουσιακών στοιχείων</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Διάθεση δημόσιων περιουσιακών στοιχείων (γη, ακίνητα) σε ιδιωτική κατασκευαστική εταιρεία με αντάλλαγμα χρηματικές ή σε είδος εισφορές ή κοινωνικοοικονομικά οφέλη</li> <li>Η διάθεση μπορεί να προέλθει από την πώληση/ μίσθωση/ παραχώρηση γης</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Εκμετάλλευση πρώην στρατοπέδου Μυστακίδη</li> <li>Ανοικτό εμπορικό κέντρο στο Ποδοσφαιρικό Γήπεδο Θερμικού</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Νέοι χώροι πρασίνου με υπόγειες εγκαταστάσεις στάθμευσης (Σύμπραξη με ιδιωτικό τομέα)</li> <li>Maison Crystal (μίσθωση)</li> <li>Χώρος αναψυχής στο «Υδάτινο στοιχείο» (Σύμπραξη με ιδιωτικό τομέα)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αναβαθμίσεις υποδομών (π.χ. χώροι πρασίνου/ ανοικτοί χώροι, χώροι κυκλοφορίας πεζών, δρόμοι κ.λπ.)</li> <li>Μεγάλης κλίμακας, μικτής χρήσης έργα ανάπτυξης</li> <li>Νέα μικρή μαρίνα για αθλητικές και ναυτικές δραστηριότητες</li> </ul>
4.	<b>Εισφορές ανάπτυξης</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Οι ιδιοκτήτες ακινήτων λαμβάνουν δικαιώματα ανάπτυξης με αντάλλαγμα την υποχρέωση αποζημίωσης σε μετρητά ή/και σε είδος του κόστους βελτίωσης των δημόσιων υποδομών</li> <li>Συνήθως, λειτουργεί ως πληρωμή για οικοδομικές εξαιρέσεις (υψηλότερος συντελεστής κάλυψης, πυκνότητα δόμησης ή πιο ήπιο κατασκευαστικό κανόνες)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Χρήση εν αναμονή αύξησης της ζήτησης της αγοράς λόγω αναβαθμίσεων των υποδομών (δρόμοι, εκκαθάριση χώρων, αποκατάσταση περιβαλλοντικών ζημιών, κοινωνικές κατοικίες, εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις, κ.λπ.) στο επιμέρους τμήμα Α2 (βάσει Σεναρίου 1)</li> </ul>			
5.	<b>Διαχείριση γης</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Συγκέντρωση δημόσιων και ιδιωτικών αγροτεμαχίων από την τοπική αυτοδιοίκηση, οπότε η αξία δημιουργείται μέσω της διάθεσης (παραχώρηση/ πώληση/ μίσθωση) στρατηγικών αγροτεμαχίων στον ιδιωτικό τομέα, μετά την επιστροφή οικοδομήσιμων οικοπέδων μικρότερης επιφάνειας αλλά με υψηλότερη αξία για τους ιδιοκτήτες.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αναβαθμίσεις υποδομών (δρόμοι, εκκαθάριση χώρων, αποκατάσταση περιβαλλοντικών ζημιών, κοινωνικές κατοικίες, εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις, κ.λπ.) και επιλεγμένα έργα-ορόσημα στο επιμέρους τμήμα Α2 (βάσει Σεναρίου 2)</li> </ul>			
6.	<b>Business Improvement Districts (BID)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Το σχήμα Business improvement district (συνοικία βελτίωσης της επιχειρηματικότητας) δίνει τη δυνατότητα στους ιδιοκτήτες ακινήτων να χρηματοδοτήσουν συμπληρωματικές υπηρεσίες ή βελτιώσεις</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Αναβαθμίσεις συντήρησης, ασφάλειας, προγραμματισμού και γενικότερη βελτίωση δημόσιου χώρου στην περιοχή της BID</li> </ul>		
7.	<b>Ευκαιρίες δημιουργίας εισοδήματος</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Επιχειρηματικές ευκαιρίες για δημιουργία εισοδήματος για τον δήμο (π.χ. μίσθωση δημόσιων ακινήτων/ περιουσιακών στοιχείων, διαχείριση εμπορικών εγκαταστάσεων, κ.λπ.)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου</li> <li>Κιόσκια στο Νέο Παραλιακό Μέτωπο</li> </ul>	
8.	<b>Λοιπά κεφάλαια ιδιωτικού τομέα</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Επενδύσεις από τον ιδιωτικό τομέα ως επακόλουθο αυξημένης αξίας της γης (μετά από προγραμματισμένα έργα ανάπτυξης ή αναβαθμίσεις υποδομών)</li> <li>Δωρεές (Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος, Κράτος Γερμανίας)</li> <li>Χορηγίες (κυρίως για ενεργοποίηση χώρου)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Business district κοντά στον Λιμένα</li> <li>Έργα ανάπτυξης μικτής χρήσης (εμπορικές, οικιστικές, ψυχαγωγικές χρήσεις, επαγγελματική στέγη)</li> <li>Μουσείο Ολοκαυτώματος Ελλάδας</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου</li> </ul>	

# Προσέγγιση υλοποίησης | Επιλεγμένα μοντέλα διακυβέρνησης

Προκειμένου να εξασφαλιστεί η διαχείριση των προτεινόμενων επιλογών ανάπλασης, έχουν εξεταστεί αρκετά μοντέλα διακυβέρνησης, όπως έχουν υλοποιηθεί σε διεθνείς μελέτες περιπτώσεων. Δύο είναι τα πιο συναφή μοντέλα διακυβέρνησης που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως μέρος του στρατηγικού πλαισίου για την ανάπλαση του παραλιακού μετώπου της Θεσσαλονίκης.

## Υψηλού επιπέδου περιγραφή των μοντέλων διακυβέρνησης υπό εξέταση

### 1. Υφιστάμενες υπηρεσίες διακυβέρνησης του δήμου

- Στηρίζεται σε τρέχουσες υπηρεσίες του δήμου για τη διαχείριση της ανάπλασης του παραλιακού μετώπου. Μια αποκλειστική ομάδα θα μπορούσε να αποτελείται από μια υπάρχουσα υπηρεσία ή μια διυπηρεσιακή ομάδα.
- Αυτή η ομάδα μπορεί να αναλάβει διάφορες δραστηριότητες σε σχέση με το παραλιακό μέτωπο, π.χ. επίβλεψη εργασιών αστικής ανανέωσης και ανάπλασης, διαχείριση δημόσιων χώρων, προώθηση ενεργοποίησης χώρου, εξασφάλιση αποτελεσματικότητας και συνεργασίας, κ.λπ.

### Μελέτη περίπτωσης 1: Alexandria, Βιρτζίνια, ΗΠΑ

Η Waterfront Commission (Επιτροπή παραλιακού μετώπου), μια επιτροπή της υπηρεσίας έρευνας, πάρκων και πολιτιστικών δραστηριοτήτων, ανέλαβε να διευθύνει την ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου της Alexandria. Η εν λόγω Επιτροπή αποτελείται από 21 μέλη που εκπροσωπούν συγκεκριμένη γειτονιά, κοινοτική οργάνωση ή δημοτική επιτροπή και οι βασικές ευθύνες της είναι να παρακολουθεί την υλοποίηση του σχεδίου για το παραλιακό μέτωπο και να συμβουλεύει το δημοτικό συμβούλιο για σχετικά θέματα.

### Μελέτη περίπτωσης 2: Παρίσι, Γαλλία

Τον Απρίλιο του 2017, ολοκληρώθηκε η ανάπλαση ενός πάρκου 100.000 m<sup>2</sup> κατά μήκος της αριστερής και της δεξιάς όχθης του ποταμού Σηκουάνα. Ενώ η πόλη κατέχει και διευθύνει τις προαναφερόμενες καθορισμένες περιοχές, οι υπάρχουσες υπηρεσίες του δήμου ανέλαβαν το έργο και μετέτρεψαν την περιοχή σε έναν από τους πιο δημοφιλείς, τουριστικούς πόλους έλξης ανοικτού χώρου του Παρισιού.



### Δραστηριότητες ενεργοποίησης χώρου | μοντέλο διακυβέρνησης

Όσον αφορά τις δραστηριότητες ενεργοποίησης χώρου, στις περισσότερες διεθνείς περιπτώσεις, είτε μια υφιστάμενη δημοτική υπηρεσία είτε μια νέα οντότητα, που ιδρύεται με σκοπό τη διαχείριση του παραλιακού μετώπου, αναλαμβάνει την ευθύνη για τα εξής:

- Προγραμματισμός
- Μάρκετινγκ
- Προώθηση
- Οργάνωση
- Σύναψη συμβολαίων (π.χ. με διοργανωτές ιδιωτικών εκδηλώσεων, συντονιστές, χορηγούς, κ.λπ.)

### 2. Νέα οντότητα για τη διαχείριση του παραλιακού μετώπου

- Σύσταση νέας οντότητας που θα είναι υπεύθυνη για τη διαχείριση του παραλιακού μετώπου. Αυτή η οντότητα μπορεί να περιλαμβάνει παράγοντες του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα.
- Αυτές οι οντότητες μπορούν επίσης να συσταθούν ως Εταιρείες Ειδικού Σκοπού (ΕΕΣ) με ειδικές εξουσίες διαχείρισης, παροχής κεφαλαίων και χρηματοδότησης. Εκτός από τη δημιουργία μόνιμου φορέα, μια επιλογή είναι η διάλυση της ΕΕΣ μετά την εφαρμογή εξατομικευμένου συνόλου έργων ανάπτυξης.
- Για τη Θεσσαλονίκη, αυτό μπορεί να σημαίνει τη δημιουργία νέου φορέα με εξουσίες διαχείρισης, παροχής κεφαλαίων και χρηματοδότησης που θα του επιτρέψουν να υλοποιήσει με αποτελεσματικότητα αυτό το πρόγραμμα-πλαίσιο για το παραλιακό μέτωπο της Θεσσαλονίκης.

### Μελέτη περίπτωσης 1: 22@ Barcelona, Βαρκελώνη, Ισπανία

Το δημοτικό συμβούλιο της Βαρκελώνης ήταν η αρχική κινητήρια δύναμη πίσω από το έργο 22@Barcelona, εγκρίνοντας ένα νέο πολεοδομικό διάταγμα που στόχευε στη μεταμόρφωση της παλιάς βιομηχανικής περιοχής το 2000. Την ίδια χρονιά, το δημοτικό συμβούλιο δημιούργησε μια δημοτική εταιρεία (22@BCN) για την προώθηση και διαχείριση του έργου. Η 22@BCN λαμβάνει όλες τις επιβαλλόμενες χρηματικές και σε είδος εισφορές από τις ιδιωτικές (ή μη) κατασκευαστικές εταιρείες και διαχειρίζεται την επανεπένδυση αυτών των πόρων στη συνοικία 22@Barcelona.

### Μελέτη περίπτωσης 2: HafenCity, Αμβούργο, Γερμανία

Στην περίπτωση του HafenCity, η διαχείριση της ανάπτυξης συνιστά ευθύνη της HafenCity Hamburg GmbH, οντότητας που ιδρύθηκε από τον σχετικό δήμο. Παράλληλα με τις ευθύνες χρηματοδότησης, η HafenCity Hamburg GmbH επίσης καθαρίζει και προετοιμάζει τους χώρους, σχεδιάζει και ανοικοδομεί δημόσιους χώρους και υποδομές, επικοινωνεί και συνάπτει συμβόλαια με κτηματομεσιτικές εταιρείες και μείζονες χρήστες, και είναι επίσης υπεύθυνη για τον τύπο, τις δημόσιες σχέσεις και την επικοινωνία.

### Μελέτη περίπτωσης 3: Κοπεγχάγη, Δανία

Η CPH City & Port Development Corporation (επιχείρηση του δημοσίου, διοικούμενη από ιδιωτικό φορέα) συστάθηκε με αντικείμενο την ανάπλαση μεγάλων συνοικιών στον πυρήνα της πόλης, τη μεγιστοποίηση της αξίας αναξιοποίητων δημόσιων εκτάσεων και τη χρηματοδότηση μέσω συγκοινωνίας και λοιπών υποδομών μέσω του διαχωρισμού σε ζώνες και της βελτιωμένης διαχείρισης δημόσιων εκτάσεων/περιουσιακών στοιχείων.

### Μελέτη περίπτωσης 4: Anacostia, Ουάσινγκτον, ΗΠΑ

Το Πρόγραμμα-Πλαίσιο της Anacostia πρότεινε να αναλάβει τον συντονισμό της διαδικασίας υλοποίησης μια νέα δημοτική οντότητα. Τα αγροτεμάχια κατά μήκος του ποταμού υπάγονταν στη δικαιοδοσία πολλών ομοσπονδιακών και τοπικών αρχών και φορέων, χωρίς κανένας να έχει ξεκάθαρη εντολή αναζωογόνησης του παραλιακού μετώπου. Ένας νέος θεσμικός φορέας θα μεριμνούσε για την εξασφάλιση των απαραίτητων πόρων για την υλοποίηση του σχεδίου, καθώς και για τη συνετή και δίκαιη επένδυσή τους στην παραποτάμια περιοχή στο σύνολό της. Ο ρόλος της επιχείρησης θα ήταν να επιβλέπει την υλοποίηση του σχεδίου, να εξασφαλίσει τη διαρκή συμμετοχή του κοινού ενεργώντας ως επιβλέπων της μελέτης ενώ θα ήταν υπεύθυνη για την προώθηση δραστηριοτήτων στο παραλιακό μέτωπο και, σε ορισμένες περιπτώσεις, για τη διαχείριση δημόσιων χώρων.



# Προσέγγιση υλοποίησης | Συστάσεις διακυβέρνησης

Με βάση το ελληνικό ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και τα χαρακτηριστικά της περιοχής του παραλιακού μετώπου της Θεσσαλονίκης, προτείνεται ένα μικτό σχήμα διακυβέρνησης μέσω της αξιοποίησης υφιστάμενων δημοτικών υπηρεσιών και της ίδρυσης μιας Εταιρείας Ειδικού Σκοπού (ΕΕΣ). Επιπλέον, έχει ουσιαστική σημασία η αποτελεσματική συνεργασία ανάμεσα σε αυτές τις οντότητες και τους βασικούς παράγοντες.

## Υψηλού επιπέδου περιγραφή προτεινόμενων ρυθμίσεων διακυβέρνησης

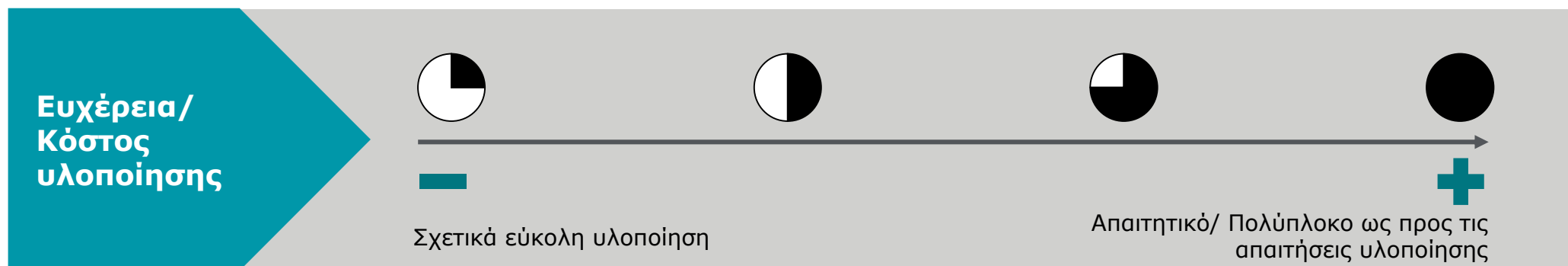
Πρόταση διακυβέρνησης	Περιγραφή
<b>Υπάρχουσες δημοτικές υπηρεσίες</b>	<p>Προτείνεται αρκετές υπάρχουσες δημοτικές υπηρεσίες να αναλάβουν τη διαχείριση και παρακολούθηση των εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Αστική ανάπλαση μεμονωμένων χώρων (κυρίως στη Ζώνη Β και Γ) με ενδεχομένως λιγότερο πολύπλοκη εφαρμογή, εξασφαλισμένη χρηματοδότηση και πιο διαχειρίσιμα εμπόδια κανονιστικού περιεχομένου καθ' όλη τη διάρκεια της διαδικασίας.</li><li>• Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου που βρίσκονται τώρα σε στάδιο σχεδιασμού, οργάνωσης, προώθησης και υλοποίησης από δημοτικές υπηρεσίες (π.χ. Υπηρεσία Πολιτισμού και Τουρισμού) ή οντότητες (π.χ. Κοινωνικής Επιχείρηση Δήμου Θεσσαλονίκης). Στο μέλλον, η οργάνωση δραστηριοτήτων στο παραλιακό μέτωπο συνιστάται να παραμείνει υπό τη δικαιοδοσία των αντίστοιχων δημοτικών υπηρεσιών.</li></ul>
<b>Εταιρεία / Οντότητα ειδικού σκοπού</b>	<p>Η σύσταση νέας δημοτικής οντότητας ως Εταιρείας Ειδικού Σκοπού (ΕΕΣ) χρησιμοποιείται σε κορυφαίες διεθνείς περιπτώσεις, ώστε να επιτυγχάνει μεγαλύτερη ευελιξία, να είναι σε θέση να λαμβάνει γρήγορα αποφάσεις και να υπερνικά χρηματοδοτικούς και διοικητικούς περιορισμούς που ισχύουν για φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Η ΕΕΣ, η οποία μπορεί να συσταθεί από τον δήμο Θεσσαλονίκης, θα είναι σε θέση να διαπραγματευτεί με δημόσιους φορείς (π.χ. ΤΑΙΠΕΔ, ΕΤΑΔ, κ.λπ.) ή ιδιωτικούς παράγοντες, να μισθώσει ή να παραχωρήσει δημόσιες εκτάσεις, να υπογράψει συμβόλαια ή μνημόνια συνεργασίας, να συγκεντρώσει αγροτεμάχια ιδιοκτησίας του δημοσίου ή ιδιωτών. Επομένως, η ΕΕΣ θα προσφέρει ευελιξία και διαφάνεια καθ' όλη τη διάρκεια υλοποίησης του προγράμματος-πλαισίου για το παραλιακό μέτωπο της Θεσσαλονίκης.</li><li>• Η συμβολή της ΕΕΣ έχει σημασία για την προτεινόμενη διαχείριση γης στη Ζώνη Α, καθώς και για την ανάπλαση μεγάλης κλίμακας στη Ζώνη Δ.</li></ul>
<b>Συνεργασία με ενδιαφερόμενα μέρη</b>	<p>Οι υπάρχουσες δημοτικές υπηρεσίες και η ΕΕΣ, η οποία θα αναλάβει τη διαχείριση των αναπλάσεων του παραλιακού μετώπου, πρέπει να συνεργαστούν με ορισμένα ενδιαφερόμενα μέρη και οργανώσεις που έχουν μερίδιο στο Παραλιακό Μέτωπο της Θεσσαλονίκης. Παρότι ο αριθμός των ενδιαφερόμενων μερών είναι μεγάλος, τα πιο σημαντικά είναι ενδεικτικά τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Περιφερειακή αυτοδιοίκηση:</b> Το Παραλιακό Μέτωπο Θεσσαλονίκης βρίσκεται στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας ενώ αποτελεί κύριο μέρος της ευρύτερης παραλιακής περιοχής του Θερμαϊκού Κόλπου. Επί του παρόντος, η περιφερειακή αυτοδιοίκηση καταβάλλει προσπάθειες να ορίσει μια ολιστική στρατηγική κατεύθυνση για την ενοποιημένη ανάπλαση του παραλιακού μετώπου του Θερμαϊκού. Επομένως, κάθε προγραμματισμένη ή προτεινόμενη ανάπλαση που αναφέρεται στη στρατηγική Παραλιακού Μετώπου της Θεσσαλονίκης πρέπει να είναι εναρμονισμένη με το όραμα της περιφερειακής αυτοδιοίκησης. Επιπλέον, ορισμένα προγραμματισμένα έργα του Δήμου αναμένεται να χρηματοδοτηθούν από την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας.</li><li>• <b>Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης</b> Ο Δήμος Θεσσαλονίκης και ο Οργανισμός Λιμένος θα πρέπει να συνεργάζονται στενά σε συνεχή βάση, ιδίως όσον αφορά τις αναπλάσεις της Ζώνης Α. Ειδικότερα, τα δύο μέρη πρέπει: α) να διαβουλευτούν για την εκμετάλλευση των περιουσιακών στοιχείων του Προβλήτα 1 του λιμένα για πολιτιστικές και ψυχαγωγικές χρήσεις και β) να συνεργαστούν για να εξασφαλίσουν αμοιβαία οφέλη από τα έργα αστικής ανάπτυξης που θα υλοποιηθούν τα δύο μέρη εντός της ζώνης (π.χ. επενδυτικό πρόγραμμα λιμένα που εμπεριέχει αναβαθμίσεις υποδομών, εμπορικές/ τουριστικές χρήσεις).</li><li>• <b>Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ), Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ), ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.:</b> Αυτά τα τρία νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου έχουν στην κατοχή τους μεγάλο αριθμό οικοπέδων στην καθορισμένη περιοχή του παραλιακού μετώπου, ιδίως στις ζώνες Α, Γ και Δ.</li><li>• <b>Ιδιοκτήτες ακινήτων και επιχειρήσεων εντός του σχήματος Business Improvement District (BID):</b> Προτείνεται η σύσταση BID στη Ζώνη Β με σκοπό τη διαχείριση και τη χρηματοδότηση συμπληρωματικών υπηρεσιών ή βελτιώσεων πέραν των βασικών υπηρεσιών που παρέχονται από τον δήμο Θεσσαλονίκης. Η BID αναμένεται να λειτουργήσει ως σύνδεσμος ανάμεσα στη δημοτική αρχή και τους παράγοντες γειτονιών.</li><li>• <b>Δραστηριότητες ενεργοποίησης χώρου από ενδιαφερόμενα μέρη (ΜΚΟ, ιδρύματα, χορηγοί, διοργανωτές ιδιωτικών εκδηλώσεων, ακτιβιστές, κ.λπ.):</b> Ο προγραμματισμός, η διοργάνωση και η υλοποίηση πολλών εκδηλώσεων ενεργοποίησης χώρου στο Παραλιακό Μέτωπο απαιτούν από τη σχετική δημοτική υπηρεσία να συνεργάζεται σταθερά με ορισμένα ενδιαφερόμενα μέρη που μπορεί να επιδοτούν, να διοργανώνουν και να στηρίζουν δραστηριότητες στο παραλιακό μέτωπο.</li></ul>

# Προσέγγιση εφαρμογής | Χάρτης πορείας

Στις επόμενες ενότητες, οι λύσεις και τα έργα που έχουν προγραμματιστεί και προτείνονται αναπτύσσονται σε πραγματοποιήσιμα επόμενα βήματα που θα εφαρμοστούν από τον Δήμο. Επιπλέον, αξιολογήθηκαν οι προαναφερόμενες δράσεις/ λύσεις με στόχο την ιεράρχηση των επιλογών πλαισίου έναντι βασικών κριτηρίων ανάπτυξης του παραλιακού μετώπου.











Ειδικότερα, **κάθε δράση/ λύση** του χάρτη πορείας αξιολογήθηκε ως προς την ευχέρεια ή/και το κόστος υλοποίησης με βάση ορισμένα σχετικά κριτήρια, ως εξής:

- 1 Ωρίμανση του έργου:** αυτό το κριτήριο αναφέρεται στο αν το έργο/ η δράση βρίσκεται σε αρχικό ή προχωρημένο στάδιο
- 2 Ύπαρξη κανονιστικών εμποδίων:** τα κανονιστικά εμπόδια μπορεί να αναφέρονται στη μη συμμόρφωση με το υφιστάμενο νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, σε πρόσθετες πολεοδομικές απαιτήσεις, οικοδομικούς κανονισμούς ή άλλες νομοθετικές πολιτικές, κ.λπ.
- 3 Περίπλοκη διάρθρωση ενδιαφερόμενων μερών:** αυτό το κριτήριο αναφέρεται σε πολύπλοκο/ ασαφές ιδιοκτησιακό καθεστώς ενός έργου, ή στην πολυπλοκότητα της συνεργασίας μεταξύ πολλών ενδιαφερόμενων μερών (στην περίπτωση δράσης)
- 4 Κόστος υλοποίησης:** αυτό το κριτήριο αναφέρεται στα κεφάλαια που απαιτούνται για την υλοποίηση του έργου/ της λύσης, ως προς τη διαθεσιμότητα και την καταλληλότητα των χρηματοδοτικών επιλογών, καθώς και ως προς το ύψος του προϋπολογισμού (π.χ. κατά κανόνα η χρηματοδότηση για έργα χαμηλού προϋπολογισμού εξασφαλίζεται ευκολότερα)














# Προσέγγιση εφαρμογής | Χάρτης πορείας (συνέχ.)

Στον ακόλουθο πίνακα συνοψίζονται τα προτεινόμενα άμεσα επόμενα βήματα που πρέπει να υλοποιηθούν.

ΔΡΑΣΗ	ΖΩΝΗ	ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΔΡΑΣΗΣ	ΒΑΣΙΚΟΙ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	ΕΥΧΕΡΕΙΑ/ ΚΟΣΤΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ
<b>ΑΜΕΣΑ ΕΠΟΜΕΝΑ ΒΗΜΑΤΑ (0-1 έτος)</b>				
<b>ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΕΣ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΧΩΡΟΥ</b>				
Σύσταση εξειδικευμένης ομάδας για την ενεργοποίηση χώρου με υπάρχοντες πόρους από σχετικές δημοτικές υπηρεσίες.	B & Γ	Δήμος Θεσσαλονίκης	-	
Κατάρτιση νέου, διεξοδικού Σχεδίου Ενεργοποίησης Χώρου.	B & Γ	Δήμος Θεσσαλονίκης	Πολιτιστικές οργανώσεις, ΜΚΟ, ιδρύματα, χορηγοί, ιδιωτικός τομέας	
Διερεύνηση στρατηγικών συμπράξεων με τοπικούς παράγοντες με σκοπό τη χρηματοδότηση, κοινοποίηση και υλοποίηση του Σχεδίου.	B & Γ	Δήμος Θεσσαλονίκης	Πολιτιστικές οργανώσεις, ΜΚΟ, ιδρύματα, χορηγοί, ιδιωτικός τομέας	
<b>ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ</b>				
Παρακολούθηση της προόδου προγραμματισμένων/ προτεινόμενων αναβαθμίσεων υποδομών (π.χ. ξύλινο κατάστρωμα, Πλατεία Ελευθερίας, πεζοδρόμηση, πάρκο ΧΑΝΘ, κ.λπ.) - υλοποίηση κάθε απαιτούμενης τεχνικής/ κυκλοφοριακής μελέτης, αλλαγή οδικής σήμανσης, κ.λπ. <b>(Διαδικασία σε εξέλιξη)</b>	B & Γ	Δήμος Θεσσαλονίκης	Περιφερειακή αυτοδιοίκηση, Διεθνής Έκθεση Θεσσαλονίκης, σύμβουλοι μηχανικοί	
Μετά την παραχώρηση της ζώνης οικοπέδων στη Λεωφ. Μεγ. Αλεξάνδρου από την ΕΤΑΔ στον Δήμο, διεξαγωγή προκαταρκτικής τεχνικής μελέτης σχετικά με την ανάπτυξη νέων υπόγειων εγκαταστάσεων στάθμευσης.	Γ	Δήμος Θεσσαλονίκης	ΤΑΙΠΕΔ, ΕΤΑΔ	
Μίσθωση αναξιοποίητων δημόσιων περιουσιακών στοιχείων του Νέου Παραλιακού Μετώπου στον ιδιωτικό τομέα (π.χ. κιόσκια, Maison Crystal)	Γ	Δήμος Θεσσαλονίκης	Πολιτιστικές οργανώσεις, ιδρύματα, ιδιωτικός τομέας	
Έναρξη συζητήσεων για τη μετεγκατάσταση των ναυτικών ομίλων και την ανάπλαση του χώρου, όπως προτείνεται στο Πρόγραμμα-Πλαίσιο.	Γ	Δήμος Θεσσαλονίκης	ΤΑΙΠΕΔ, ΕΤΑΔ, ναυτικοί όμιλοι	
<b>BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT</b>				
Υποστήριξη τοπικών ενδιαφερόμενων μερών στη διερεύνηση της δυνατότητας εφαρμογής μιας BID, σύμφωνα με το υφιστάμενο νομικό και κανονιστικό πλαίσιο	B	Δήμος Θεσσαλονίκης	Ιδιοκτήτες/ μισθωτές εμπορικών ακινήτων, κάτοικοι, κοινοτικές οργανώσεις	
<b>ΔΡΑΣΕΙΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ</b>				
Σύσταση δημόσιας ΕΕΣ για την επίβλεψη των έργων ανάπλασης μεγάλης κλίμακας στο παραλιακό μέτωπο.	A & Δ	Δήμος Θεσσαλονίκης	-	
Ένταξη του Οργανισμού Λιμένος Θεσσαλονίκης στη διαδικασία αστικής ανανέωσης - διάρθρωση δομημένων μηχανισμών επικοινωνίας (π.χ. τακτικές συναντήσεις).	A	Εταιρεία Ειδικού Σκοπού	Λιμένας Θεσσαλονίκης	

# Προσέγγιση εφαρμογής | Χάρτης πορείας (συνέχ.)


Στον ακόλουθο πίνακα συνοψίζονται οι προτεινόμενες βραχυπρόθεσμες δράσεις που πρέπει να υλοποιηθούν.

ΔΡΑΣΗ	ΖΩΝΗ	ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΔΡΑΣΗΣ	ΒΑΣΙΚΟΙ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	ΕΥΧΕΡΕΙΑ/ ΚΟΣΤΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ
<b>ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΑ (1-3 έτη)</b>				
<b>ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΕΣ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΧΩΡΟΥ</b>				
Χρήση του Σχεδίου Ενεργοποίησης Χώρου για την επίβλεψη της υλοποίησης των επιλεγμένων πρωτοβουλιών <b>(Διαδικασία σε εξέλιξη)</b>	B & Γ	Δήμος Θεσσαλονίκης	Πολιτιστικές οργανώσεις, ΜΚΟ, ιδρύματα, χορηγοί, ιδιωτικός τομέας	
Θέσπιση μηχανισμών αξιολόγησης για την παρακολούθηση της απόδοσης του σχεδίου και αξιοποίηση των σχολίων και αποτελεσμάτων απόδοσης με σκοπό την τακτική βελτίωση/ επικαιροποίηση του Σχεδίου <b>(Διαδικασία σε εξέλιξη)</b>	B & Γ	Δήμος Θεσσαλονίκης	Πολιτιστικές οργανώσεις, ΜΚΟ, ιδρύματα, χορηγοί, ιδιωτικός τομέας	
Εφαρμογή προσωρινών, ευέλικτων χρήσεων σε κενούς δημόσιους χώρους κατά το διάστημα έως την ανάπασή τους (π.χ. ποδοσφαιρικό γήπεδο Θερμαϊκού).	A	Δήμος Θεσσαλονίκης	Πολιτιστικές οργανώσεις, ΜΚΟ, ιδρύματα, χορηγοί, ιδιωτικός τομέας	
<b>BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT</b>				
Συγκρότηση διοικούσας επιτροπής για την ανάπτυξη σχεδίου με σκοπό τη σύσταση BID.	B	Δήμος Θεσσαλονίκης	Ιδιοκτήτες/ μισθωτές εμπορικών ακινήτων, κάτοικοι, κοινοτικές οργανώσεις	
Κατάρτιση του σχεδίου της συνοικίας, το οποίο θα πρέπει να ορίζει την τοποθεσία, τους στόχους, τις υπηρεσίες ή τις βελτιώσεις που θα παρέχει η BID, τον καταλογισμό τελών, τους πόρους, τα έξοδα, κ.λπ.	B	Δήμος Θεσσαλονίκης Διοικούσα επιτροπή BID	-	
Ανάπτυξη βάσης δεδομένων με ιδιοκτήτες ακινήτων και μισθωτές εμπορικών ακινήτων εντός των αρχικών ορίων της BID, κοινοποίηση του σχεδίου σε αυτούς και διεξαγωγή δημόσιων συνεδριάσεων, προκειμένου να εκτιμηθεί το ενδιαφέρον γι' αυτή τη συγκεκριμένη πρωτοβουλία.	B	Δήμος Θεσσαλονίκης Διοικούσα επιτροπή BID	Ιδιοκτήτες/ μισθωτές εμπορικών ακινήτων, κάτοικοι, κοινοτικές οργανώσεις	
<b>ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ</b>				
Ζώνη οικοπέδων κατά μήκος της Λεωφ. Μεγάλου Αλεξάνδρου: Πρόσκληση σε ιδιώτες επενδυτές μέσω διαγωνιστικής διαδικασίας & αξιολόγηση των υποβαλλόμενων προσφορών.	Γ	Δήμος Θεσσαλονίκης	Ιδιωτικός τομέας	
Ζώνη οικοπέδων κατά μήκος της Λεωφ. Μεγάλου Αλεξάνδρου: Σύσταση σύμβασης με τον ιδιωτικό τομέα και καθορισμός των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων κάθε μέρους.	Γ	Δήμος Θεσσαλονίκης	Ιδιωτικός τομέας	
<b>ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ</b>				
Κατάρτιση λεπτομερούς απογραφής εκτάσεων - καθορισμός ιδιοκτησιακού καθεστώτος γης, χαρτογράφηση ακινήτων, καταλογογράφηση ιδιοκτητών γης, εκτίμηση παρούσας αξίας της γης, κ.λπ. (αυτή η δράση έχει ήδη αρχίσει και εντάσσεται στο Πρόγραμμα-Πλαίσιο).	Δ	Εταιρεία Ειδικού Σκοπού	-	
Με βάση το Πρόγραμμα-Πλαίσιο, διεξαγωγή προκαταρκτικού Ρυθμιστικού Σχεδίου υψηλού επιπέδου - καθορισμός χρήσεων γης, πυκνότητας δόμησης, δημοσίων/ ανοικτών χώρων, κ.λπ.	Δ	Εταιρεία Ειδικού Σκοπού	-	
Έναρξη διαβουλεύσεων με ιδιοκτήτες γης και κοινοποίηση του Ρυθμιστικού Σχεδίου.	Δ	Εταιρεία Ειδικού Σκοπού	ΤΑΙΠΕΔ, ΕΤΑΔ, ΚΕΔ, ελληνικές τράπεζες, Γενική Γραμματεία Αθλητισμού του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, Σύλλογος Φίλων Μουσικής Θεσσαλονίκης, Δήμος Καλαμαριάς	

Πηγή: Ανάλυση Deloitte

# Προσέγγιση εφαρμογής | Χάρτης πορείας (συνέχ.)

Στον ακόλουθο πίνακα συνοψίζονται οι προτεινόμενες μεσοπρόθεσμες δράσεις που πρέπει να υλοποιηθούν. Ο χάρτης πορείας δεν περιλαμβάνει ενέργειες των οποίων η υλοποίηση, με βάση τις τρέχουσες εκτιμήσεις, θα χρειαστεί περισσότερο χρόνο.

ΔΡΑΣΗ	ΖΩΝΗ	ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΔΡΑΣΗΣ	ΒΑΣΙΚΟΙ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	ΕΥΧΕΡΕΙΑ/ ΚΟΣΤΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ
<b>ΜΕΣΟΠΡΟΘΕΣΜΑ (4-8 έτη)</b>				
<b>ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ</b>				
Συντονισμός της υλοποίησης των αναπλάσεων δημόσιων εκτάσεων μέσω αποτελεσματικής συνεργασίας και σύμπραξης με τον ιδιωτικό τομέα (π.χ. μητροπολιτικό πάρκο, στρατόπεδο Μυστακίδη).	A1	Δήμος Θεσσαλονίκης/ Εταιρεία Ειδικού Σκοπού	Περιφερειακή αυτοδιοίκηση, Ταμείο Εθνικής Άμυνας, ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., ΟΛΘ, ιδιωτικός τομέας	
<b>ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΓΗΣ (ΣΕΝΑΡΙΟ 2)</b>				
Κατάρτιση λεπτομερούς απογραφής εκτάσεων - καθορισμός ιδιοκτησιακού καθεστώτος γης, χαρτογράφηση ακινήτων, καταλογογράφηση ιδιοκτητών γης, εκτίμηση παρούσας αξίας της γης, κ.λπ. (αυτή η δράση έχει ήδη αρχίσει και εντάσσεται στο Πρόγραμμα-Πλαίσιο).	A2	Εταιρεία Ειδικού Σκοπού	-	
Προσδιορισμός συγκεκριμένης περιοχής για την υλοποίηση της διαχείρισης γης (ολόκληρη περιοχή ή επιμέρους τμήματα)	A2	Εταιρεία Ειδικού Σκοπού	ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., ιδιώτες ιδιοκτήτες γης, περιφερειακή αυτοδιοίκηση, γειτονικοί δήμοι	
<b>ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ</b>				
Πρόσκληση σε επενδυτές/ κατασκευαστικές εταιρείες να υποβάλουν σχέδια για την καθορισμένη περιοχή και αξιολόγηση των προτάσεων σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες γης.	Δ	Εταιρεία Ειδικού Σκοπού	ΤΑΙΠΕΔ, ΕΤΑΔ, ΚΕΔ, ελληνικές τράπεζες, ιδιώτες επενδυτές	
Από κοινού ανάπτυξη Ειδικού Χωρικού Σχεδίου με τον προτιμώμενο επενδυτή - διαπραγμάτευση των απαιτούμενων εισφορών με αντάλλαγμα τη διάθεση γης και διεξαγωγή συνεδριάσεων για την εξασφάλιση δημόσιων εγκρίσεων.	Δ	Εταιρεία Ειδικού Σκοπού	ΤΑΙΠΕΔ, ΕΤΑΔ, ΚΕΔ, ελληνικές τράπεζες, Γενική Γραμματεία Αθλητισμού του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, ναυτικοί όμιλοι, Σύλλογος Φίλων Μουσικής Θεσσαλονίκης, Δήμος Καλαμαριάς, ιδιώτες επενδυτές	

# 04

---

## Παράρτηματα



---

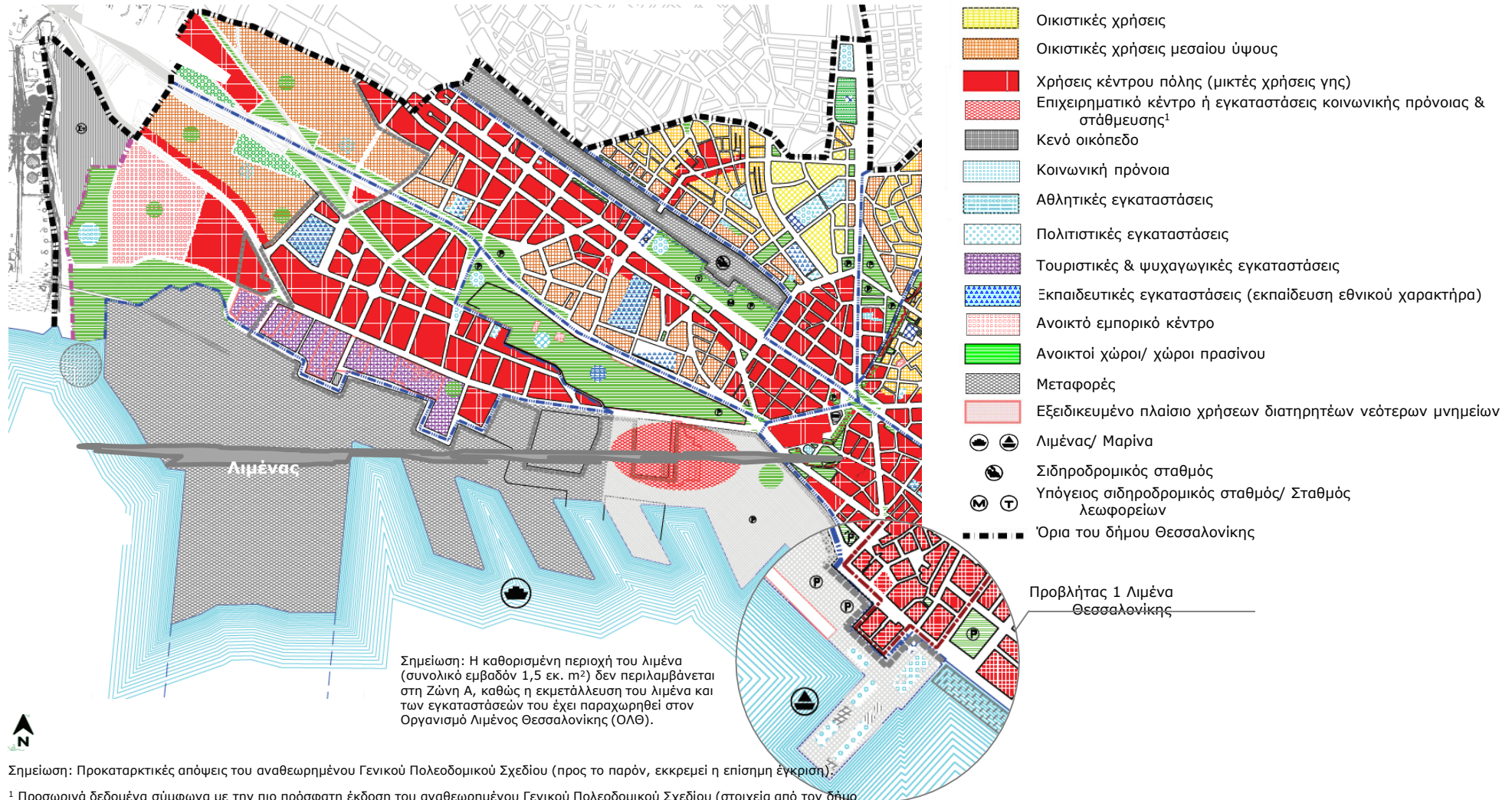
## Παράρτημα 1:

Προτεινόμενες χρήσεις γης  
βάσει αναθεωρημένου  
Γενικού Πολεοδομικού  
Σχεδίου:

# Ζώνη Α | Προτεινόμενες χρήσεις γης βάσει αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου

Με βάση το αναθεωρημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Θεσσαλονίκης, οι προτεινόμενες χρήσεις γης για τη Ζώνη Α εναρμονίζονται με το στρατηγικό σχέδιο του Δήμου που στοχεύει σε μικτές χρήσεις γης, περισσότερους ανοικτούς χώρους/ χώρους πρασίνους (Παλιός Σιδηροδρομικός Σταθμός, περιοχή παρακείμενη στον Προβλήτα 6 του λιμένα), καθώς και σε τουριστικές και πολιτιστικές χρήσεις.

## Προκαταρκτική άποψη του αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου - Ζώνη Α



Σημείωση: Προκαταρκτικές απόψεις του αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (προς το παρόν, εκκρεμεί η επίσημη έγκριση).

<sup>1</sup> Προσωρινά δεδομένα σύμφωνα με την πιο πρόσφατη έκδοση του αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (στοιχεία από τον δήμο Θεσσαλονίκης).






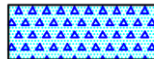
Πηγή: Δήμος Θεσσαλονίκης, Ανάλυση της Deloitte



## Ζώνη Α | Προτεινόμενες χρήσεις γης βάσει αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (συνέχ.)

Το συνολικό εμβαδόν της Ζώνης Α εκτιμάται περίπου σε 1,6 εκ. m<sup>2</sup>. Με βάση τις προκαταρκτικές απόψεις του αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Θεσσαλονίκης, περιλαμβάνει κυρίως μικτές χρήσεις γης, ανοικτούς χώρους/ χώρους πρασίνου, τουριστικές και ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις και οικιστικές χρήσεις μεσαίου ύψους.

### Ταξινόμηση προτεινόμενων χρήσεων γης<sup>1</sup> εντός της Ζώνης Α

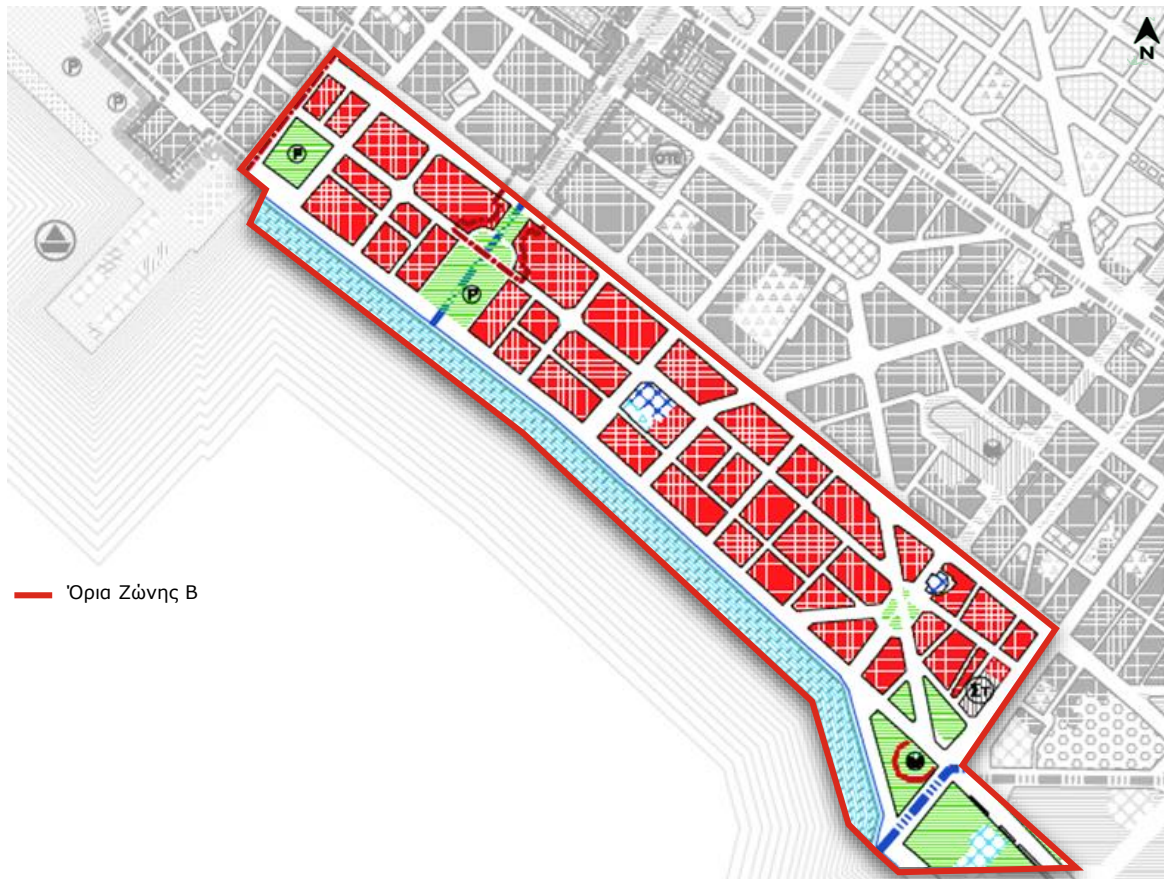
#	Τρέχουσες χρήσεις γης/ τρέχοντα περιουσιακά στοιχεία	➔	Προτεινόμενη χρήση γης <sup>1</sup> - Περιγραφή	Προτεινόμενη χρήση γης <sup>1</sup> - Υπόμνημα	Ποσοστό (%) συνολικού εμβαδού Ζώνης Α
1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Μικρές εμπορικές εγκαταστάσεις</li> <li>Οικιστικές χρήσεις</li> </ul>	➔	• Χρήσεις κέντρου πόλης (μικτές χρήσεις γης)		33,5%
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Περιοχή πρώην σιδηροδρόμων (ΟΣΕ) (15%) και υπόλοιπος χώρος πρασίνου</li> </ul>	➔	• Ανοικτοί χώροι/ χώροι πρασίνου		33,5%
3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Εγκαταλελειμμένες επιχειρηματικές εγκαταστάσεις (βιοτεχνίες)</li> <li>Τουριστικές &amp; ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	➔	• Τουριστικές & ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις		11,5%
4.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κενά οικόπεδα</li> <li>Εγκαταλελειμμένες επιχειρηματικές εγκαταστάσεις (βιοτεχνίες)</li> </ul>	➔	• Οικιστικές χρήσεις μεσαίου ύψους		11,5%
5.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Μέρος λιμενικών εγκαταστάσεων</li> </ul>	➔	• Περιοχή προς ένταξη σε ειδική μελέτη για ρύθμιση των χρήσεων		5,5%
6.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κενά οικόπεδα</li> <li>Εγκαταλελειμμένες επιχειρηματικές εγκαταστάσεις (βιοτεχνίες)</li> </ul>	➔	• Εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις (εκπαίδευση εθνικού χαρακτήρα)		1,7%
7.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Λοιπά</li> </ul>				2,8%

<sup>1</sup> Προσωρινά δεδομένα σύμφωνα με το αναθεωρημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (προς το παρόν, εκκρεμεί η επίσημη έγκριση).

# Ζώνη Β | Προτεινόμενες χρήσεις γης βάσει αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου

Με βάση τις προκαταρκτικές απόψεις του αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Θεσσαλονίκης, η μικτή χρήση γης (χρήσεις κέντρου πόλης) αποτελεί την κυρίαρχη κατηγορία χρήσης γης στο πλαίσιο αυτής της χωρικής οντότητας. Η Ζώνη Β βρίσκεται στο ιστορικό κέντρο της πόλης και, συνεπώς, διαθέτει αρκετούς αρχαίους και σύγχρονους χώρους όπως βυζαντινές εκκλησίες (χώροι παγκόσμιας κληρονομιάς της Unesco - χώροι λατρείας) και ο Λευκός Πύργος.

## Προκαταρκτική άποψη του αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου - Ζώνη Β



-  Οικιστικές χρήσεις
-  Οικιστικές χρήσεις μεσαίου ύψους
-  Χρήσεις κέντρου πόλης (μικτές χρήσεις γης)
-  Κοινωφελείς χώροι / Πολυχώροι
-  Ειδικές χρήσεις γης (π.χ. στρατιωτικές εγκαταστάσεις)
-  Εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις (εκπαίδευση εθνικού χαρακτήρα)
-  Εγκαταστάσεις πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης
-  Εγκαταστάσεις δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
-  Ανοικτοί χώροι/ χώροι πρασίνου
-  Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
-  Χώροι λατρείας


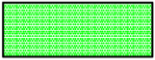
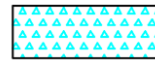
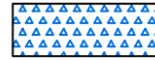
Σημείωση: Προκαταρκτικές απόψεις του αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (προς το παρόν, εκκρεμεί η επίσημη έγκριση).

Πηγή: Δήμος Θεσσαλονίκης, Ανάλυση της Deloitte

## Ζώνη Β | Προτεινόμενες χρήσεις γης βάσει αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (συνέχ.)

Η Ζώνη Β έχει συνολικό εμβαδόν περ. 320 χιλ. m<sup>2</sup> και με βάση τις προκαταρκτικές απόψεις του αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Θεσσαλονίκης, οι μικτές χρήσεις (χρήσεις κέντρου πόλης) αποτελούν το 80% αυτής της χωρικής οντότητας, ενώ ακολουθούν οι ανοικτοί χώροι/ χώροι πρασίνου (5%) και οι χώροι λατρείας (3%).

### Ταξινόμηση προτεινόμενων χρήσεων γης<sup>1</sup> εντός της Ζώνης Β

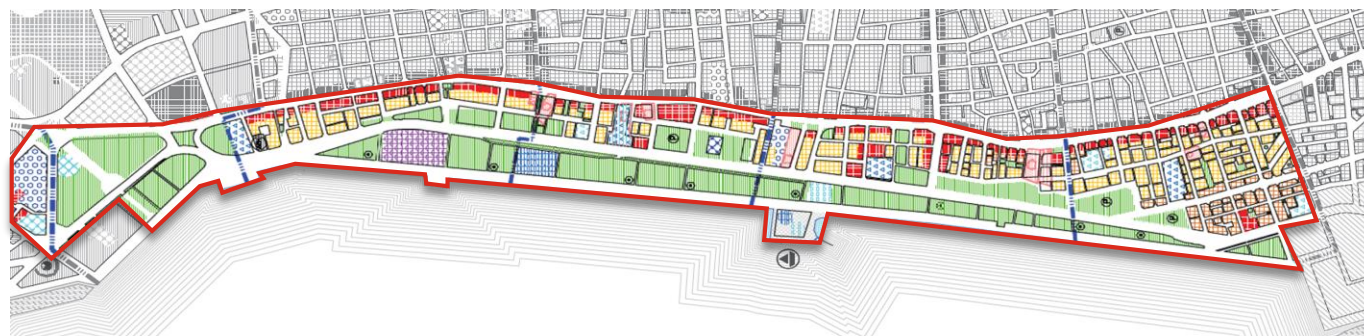
#	Τρέχουσες χρήσεις γης/ τρέχοντα περιουσιακά στοιχεία	➔	Προτεινόμενη χρήση γης <sup>1</sup> - Περιγραφή	Προτεινόμενη χρήση γης <sup>1</sup> - Υπόμνημα	Ποσοστό (%) συνολικού εμβαδού Ζώνης Β
1.	• Κεντρικές υπηρεσίες (μικτές χρήσεις γης - πυρήνας ιστορικού κέντρου πόλης)	➔	• Χρήσεις κέντρου πόλης (μικτές χρήσεις γης)		80,0%
2.	• Ανοικτοί χώροι/ χώροι πρασίνου • Μεταφορές (σταθμός αυτοκινήτων στην Πλατεία Ελευθερίας)	➔	• Ανοικτοί χώροι/ χώροι πρασίνου		5,0%
3.	• Χώροι λατρείας (π.χ. εκκλησίες, συναγωγές, κ.λπ.)	➔	• Χώροι λατρείας (π.χ. εκκλησίες, συναγωγές, κ.λπ.)		3,0%
4.	• Εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις (κυρίως πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης)	➔	• Εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις (κυρίως πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης)	 	2,0%
5.	• Ειδικές χρήσεις γης (Λέσχη Αξιωματικών Ενόπλων Δυνάμεων)	➔	• Ειδικές χρήσεις γης (π.χ. στρατιωτικές χρήσεις)		0,05%
6.	• Λοιπές χρήσεις (π.χ. διατηρητέοι χώροι, οικιστικές χρήσεις, λοιπές ειδικές χρήσεις, σταθμοί αυτοκινήτων, κ.λπ.)	➔	• Λοιπές χρήσεις (π.χ. διατηρητέοι χώροι, οικιστικές χρήσεις, λοιπές ειδικές χρήσεις, σταθμοί αυτοκινήτων, κ.λπ.)	-	9,95%

<sup>1</sup> Προσωρινά δεδομένα σύμφωνα με το αναθεωρημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (προς το παρόν, εκκρεμεί η επίσημη έγκριση).

## Ζώνη Γ | Προτεινόμενες χρήσεις γης βάσει αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου

Η Ζώνη Γ έχει συνολικό εμβαδόν περ. 862 χιλ. m<sup>2</sup> και με βάση τις προκαταρκτικές απόψεις του αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Θεσσαλονίκης, αποτελείται κυρίως από ανοικτούς χώρους/ χώρους πρασίνου (40%) ενώ ακολουθούν οι μικτές χρήσεις γης (20%) και οι οικιστικές χρήσεις μεσαίου ύψους (20%).

### Προκαταρκτική άποψη του αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου - Ζώνη Γ



— Όρια Ζώνης Γ



#	Τρέχουσες χρήσεις γης/ τρέχοντα περιουσιακά στοιχεία	Προτεινόμενη Χρήση Γης - Περιγραφή	Προτεινόμενη χρήση γης - Υπόμνημα	Ποσοστό (%) συνολικού εμβαδού Ζώνης Γ
1.	• Δημόσιοι χώροι/ χώροι πρασίνου (κυρίως περιοχή Νέου Παραλιακού Μετώπου)	• Ανοικτοί χώροι/ χώροι πρασίνου		40,0%
2.	• Χρήσεις κέντρου πόλης (μικτές χρήσεις γης)	• Χρήσεις κέντρου πόλης (μικτές χρήσεις γης)		20,0%
3.	• Οικιστικές χρήσεις	• Οικιστικές χρήσεις μεσαίου ύψους		20,0%
4.	• Τουριστικές & ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις (ξενοδοχεία εντός Ζώνης Γ)	• Τουριστικές & ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις		5,0%
5.	Ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις (συν εγκαταλελειμμένα ακίνητα, π.χ. «Maison-Crystal»)	• Ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις		5,0%
6.	Μικτές ειδικές χρήσεις (π.χ. εγκαταστάσεις πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης)	• Λοιπές χρήσεις (πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια εκπαίδευση, κοινωνική πρόνοια, υγειονομική περίθαλψη, κ.λπ.)	-	10,0%

Πηγή: Δήμος Θεσσαλονίκης, Ανάλυση της Deloitte

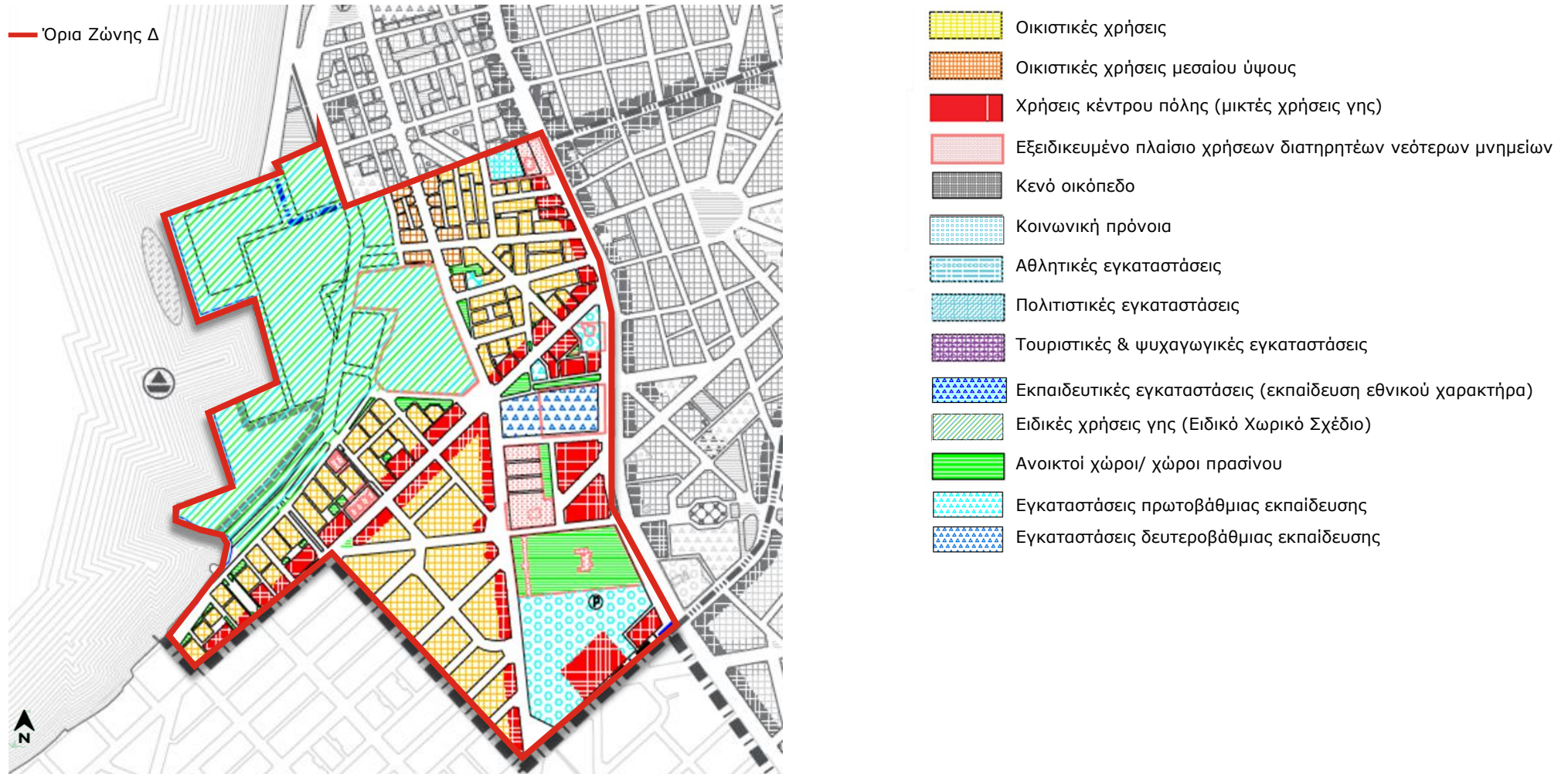
Σημείωση: Προκαταρκτικές απόψεις του αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (προς το παρόν, εκκρεμεί η επίσημη έγκριση).

Copyright © 2018 Deloitte Business Solutions S.A. All rights reserved.

# Ζώνη Δ | Προτεινόμενες χρήσεις γης βάσει αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου

Με βάση τις προκαταρκτικές απόψεις του αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, η περιοχή που εκτείνεται από το Μέγαρο Μουσικής έως τον Κελλάριο Όρμο είναι τμήμα ειδικών χρήσεων γης όπου πρέπει να ισχύσουν ειδικοί οικοδομικοί κανονισμοί. Πρέπει να επισημανθεί ότι προκειμένου να ενεργοποιηθεί η ολιστική ανάπτυξη όλων των βασικών περιοχών εντός αυτής της χωρικής οντότητας, ενδεχομένως να χρειαστεί ένα Ειδικό Χωρικό Σχέδιο ή μια ζώνη υπέρθεσης του ρυθμιστικού σχεδίου.

## Προκαταρκτική εικόνα του αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου - Ζώνη Δ



Σημείωση: Προκαταρκτικές απόψεις του αναθεωρημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (προς το παρόν, εκκρεμεί η επίσημη έγκριση).

Πηγή: Δήμος Θεσσαλονίκης, Ανάλυση της Deloitte

---

## Παράρτημα 2: Διεθνή στοιχεία & βέλτιστες πρακτικές για περιοχές παραλιακού μετώπου

# Διεθνή στοιχεία | Θεμελιώδη μέτρα για την ανάπλαση παραλιακού μετώπου

Καθώς όλο και περισσότερες πόλεις οραματίζονται το παραλιακό τους μέτωπο ως δημόσιο χώρο και γεμάτο ζωή προορισμό, οι ακόλουθες οδηγίες μπορούν να χρησιμεύσουν ως πλαίσιο για κάθε έργο ανάπλασης παραλιακού μετώπου που επιδιώκει να δημιουργήσει δυναμικούς, ανοικτούς χώρους και, κατ' επέκταση, μια πόλη που θα σφύζει από ζωή.

## 01

### Κάνετε τους δημόσιους στόχους πρωταρχικό σκοπό

Τα παραλιακά μέτωπα είναι εγγενώς δημόσια περιουσιακά στοιχεία και, συνεπώς, οι στόχοι και τα σχετικά σχέδια ανάπλασης πρέπει να εναρμονίζονται με τους δημόσιους στόχους.

## 02

### Δημιουργία κοινού οράματος της κοινότητας

Διευκολύνετε τη δημιουργία οράματος για την κοινότητα ώστε να συγκεντρωθούν πολλές διαφορετικές ιδέες και προοπτικές για το παραλιακό μέτωπο.

## 03

### Δημιουργία πολλαπλών προορισμών

Προσδιορίστε βασικούς προορισμούς στο παραλιακό μέτωπο και καθορίστε τις χρήσεις, δραστηριότητες και πρωτοβουλίες που μπορούν να οργανωθούν σε καθένα από αυτούς.

## 04

### Σύνδεση προορισμών σε όλο το παραλιακό μέτωπο

Οι προορισμοί πρέπει να συνδέονται και να ενταχθούν σε ένα όραμα για το παραλιακό μέτωπο στο σύνολό του. Η δημιουργία συνδέσεων συνεπάγεται την ανάμειξη χρήσεων (π.χ. οικιστικές, ψυχαγωγικές, καταστήματα λιανικής) και εταίρων (π.χ. δημόσια ιδρύματα και τοπικές επιχειρήσεις).

## 05

### Βελτίωση της πρόσβασης του κοινού

Το παραλιακό μέτωπο πρέπει να είναι προσβάσιμο από διάφορα μέσα μεταφοράς (πεζή, αυτοκίνητο, ποδήλατο, δημόσια μέσα συγκοινωνίας, νερό) ενώ η συνέχεια του παραλιακού πεζόδρομου είναι κρίσιμος παράγοντας.

## 06

### Ενθάρρυνση δραστηριοτήτων όλο το 24ωρο

Τα μεγάλα παραλιακά μέτωπα αποτελούν δυναμικούς χώρους που προσελκύουν τον κόσμο μέρα-νύχτα. Ο περιορισμός της οικιστικής ανάπτυξης έχει σημασία για να εξασφαλιστούν δραστηριότητες σε όλο το παραλιακό μέτωπο σε 24ωρη βάση.

## 07

### Συνεχής διαχείριση

Η συνεχής διαχείριση έχει ουσιώδη σημασία για τη συντήρηση των παραλιακών μετώπων και την υποστήριξη ποικίλων δραστηριοτήτων και εκδηλώσεων καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου.

## 08

### Αξιοποίηση υφιστάμενων περιουσιακών στοιχείων και προβολή εμβληματικών κτιρίων

Ένα επιτυχημένο παραλιακό μέτωπο αποτελεί πολυδιάστατο προορισμό και, συνεπώς, τα εμβληματικά κτίρια και περιουσιακά στοιχεία πρέπει να εξυπηρετούν πολλαπλές λειτουργίες, προσφέροντας ευρύ φάσμα υπηρεσιών. Εκτός από την ενσωμάτωση περιουσιακών στοιχείων, η ένταξη γειτονιών στο παραλιακό μέτωπο έχει επίσης σημασία για την ενίσχυση της δραστηριότητας μεταξύ προορισμών.

# Βέλτιστες πρακτικές | Αναπλάσεις μεγάλης κλίμακας | 22@Barcelona

Το έργο 22@Barcelona αποτελεί έργο ανάπλασης εμβαδού 3 εκ. m<sup>2</sup>, που είχε στόχο να μεταμορφώσει τη βιομηχανική περιοχή Poblenou, υιοθετώντας ένα νέο, υψηλής ποιότητας, ποικιλόμορφο, οικολογικά αποδοτικό και οικονομικά εύρωστο αστικό μοντέλο. Με βάση το έργο 22@Barcelona, τα πολεοδομικά κίνητρα, τα έργα ανάπτυξης μικτής χρήσης και η αναβάθμιση της υποδομής μεταφορών είναι ουσιαστικοί παράγοντες για την ευόδωση μεγάλης κλίμακας ανάπλασης.



## Το έργο:

- Το έργο 22@Barcelona αποτελεί έργο ανάπλασης εμβαδού 3 εκ. m<sup>2</sup>, που είχε στόχο να μεταμορφώσει την περιοχή Poblenou, μία από τις βασικές βιομηχανικές περιοχές της Βαρκελώνης (στο κέντρο της πόλης, κοντά στη συνοικία San Marti).
- Ειδικότερα, το έργο 22@Barcelona επικεντρώθηκε στη μεταμόρφωση των παροπλισμένων βιομηχανικών χώρων του Poblenou σε καινοτόμο παραγωγική συνοικία, με σύγχρονες υποδομές και υψηλά επίπεδα αστικής ποιότητας, ώστε να προσελκύσει και να αναπτύξει πολύ εξειδικευμένες δραστηριότητες (τεχνολογίες πληροφοριών και επικοινωνιών-ΤΠΕ, ενέργεια, ιατρικές τεχνολογίες, design και μέσα ενημέρωσης).
- Το έργο αρχικά εγκρίθηκε το 2000 και αναμένεται να ολοκληρωθεί το 2020.



## Η πρόκληση:

- Η νοτιοανατολική συνοικία της Βαρκελώνης προσπαθούσε να διατηρήσει τον παλμό της λόγω της βιομηχανικής παρακμής από τη δεκαετία του 1960 και ύστερα. Επομένως, ο δήμος Βαρκελώνης επιζητούσε να προσελκύσει καινοτόμες βιομηχανίες στην περιοχή παρέχοντας πλήθος υποδομών και δημόσιων υπηρεσιών.



## Κλίμακα έργου:

Νέα μικτή επιφάνεια δαπέδου	4 εκ. m <sup>2</sup>
Επιδοτούμενες κατοικίες	Προγραμματισμένες 4.000
Αύξηση χώρων πρασίνου	114.000 m <sup>2</sup>
Νέες εγκαταστάσεις	145.000 m <sup>2</sup>
Εγκατάσταση νέων εταιρειών	8.823 (Απογραφή επιχειρήσεων 2015)
Αύξηση πληθυσμού (Συνοικία San Marti)	3,6% μεταξύ 2007 και 2014
Επένδυση στις υποδομές	180 εκ. ευρώ

## Πιθανές λύσεις

### 1. Πολεοδομικά κίνητρα μέσω του διαχωρισμού σε ζώνες

- Στο πλαίσιο των προσπαθειών του δήμου Βαρκελώνης να προσελκύσει ιδιωτικές επενδύσεις, οι οικοδομικοί κανονισμοί της περιοχής άλλαξαν, δίνοντας τη δυνατότητα στις κατασκευαστικές εταιρείες να χτίσουν με υψηλότερο συντελεστή κάλυψης εφόσον πρόσφεραν χώρο πρασίνου, κοινωνικές κατοικίες και κέντρα κοινόχρηστης τεχνολογίας σε 30% της αξιοποιήσιμης έκτασης.
- Το 2014, η περιοχή αντιπροσώπευε το 28% της ζήτησης της πόλης για ακίνητα. Από τους μισθωτές του 2014, οι εταιρείες ΤΠΕ αντιπροσώπευαν το 28% του συνόλου, ενώ ακολουθούσαν τα δικηγορικά γραφεία (22%), οι γενικές υπηρεσίες (18%) και ο βιομηχανικός κλάδος (12%).
- Ύστερα από επενδύσεις σε επαγγελματική στέγη άνω του 1,6 δισ. ευρώ τα τελευταία χρόνια, το ποσοστό κενών χώρων στη συνοικία είναι χαμηλότερο από τον μέσο όρο της Βαρκελώνης.

### 2. Μικτές χρήσεις για προσέλκυση ευρέος φάσματος μισθωτών

- Ο δήμος της Βαρκελώνης ζητούσε σκόπιμα ανάπτυξη μικτής χρήσης που θα ήταν ποικιλόμορφη και ελκυστική σε ευρύ φάσμα μισθωτών. Για παράδειγμα, οι μισθωτές του τομέα πληροφορικής ζητούσαν αρκετές εγκαταστάσεις όπως ένα κέντρο μεταβίβασης τεχνολογίας, χώρο γραφείων για μικρομεσαίες επιχειρήσεις (π.χ. MediaTIC Building, 22@Interface Building), καθώς και χώρους για εκθέσεις (π.χ. έναν Οίκο ΤΠΕ, ένα Κέντρο διάδοσης και πειραματισμού ΤΠΕ).

## Βασικοί παράγοντες επιτυχίας

### 1. Ανάπλαση με οικονομικούς και κοινωνικούς στόχους

- Η ανάπλαση της Βαρκελώνης περιλάμβανε οικονομική ανάπτυξη και στόχους κοινωνικής πρόνοιας. Ειδικότερα, η πόλη ενθάρρυνε την ανάπτυξη μιας περιοχής με διαφορετικές βιομηχανίες, καταστήματα λιανικής, χώρους πρασίνου και κατοικίες μικτών εσόδων. Επίσης, ο δήμος διέθεσε οικοδομήσιμη γη για επιδοτούμενες κατοικίες ενώ τα επακόλουθα έργα πληρούσαν τους στόχους ανάπλασης του δήμου και ταυτόχρονα κάλυπταν τη ζήτηση βιομηχανικών μισθωτών.

### 2. Σύνδεση μέσω μεταφορών

- Ο δήμος ενίσχυσε τη σύνδεση των μέσων μεταφοράς, συνδέοντας τη συνοικία με τον αερολιμένα Βαρκελώνης μέσω περιφερειακής οδού και παρέχοντας αναβαθμίσεις στον ταχύ αστικό και ελαφρό σιδηρόδρομο ώστε να συνδεθεί η συνοικία με την ευρύτερη μητροπολιτική περιοχή.

### 3. Δημόσιος, ανοικτός χώρος υψηλής ποιότητας

- Ο δήμος επεδίωκε να δημιουργήσει έναν δυναμικό αστικό χώρο με την ανάπτυξη νέων χώρων πρασίνου περ. 114 χιλ. m<sup>2</sup> παράλληλα με τα εμβληματικά πολιτιστικά κτίρια (Edificio Forum των Herzog & de Meuron - μεγάλο αμφιθέατρο, ουρανοξύστης/ πύργος Torre Agbar του Jean Nouvel - επαγγελματική στέγη και συνεδριακό κέντρο). Χάρη σε αυτά τα κτίρια, μεταστράφηκαν οι αρνητικές αντιλήψεις για την πρώην υποαναπτυγμένη συνοικία, ενώ αποτελούν κορυφαία παραδείγματα της συνολικής αστικής ανάπλασης της περιοχής.



# Βέλτιστες πρακτικές | Αναπλάσεις μεγάλης κλίμακας | Barceloneta & Port Vell

Η ανάπλαση του παραλιακού μετώπου της Βαρκελώνης (Barceloneta & Port Vell) αποτελεί άλλο ένα κορυφαίο έργο ανάπλασης μεγάλης κλίμακας που συνετέλεσε στην εκρηκτική αύξηση των επισκεπτών της πόλης. Ο μακροπρόθεσμος προγραμματισμός που επικέντρωνε σε ευρύ φάσμα παρεχόμενων υπηρεσιών όπως η ψυχαγωγία, οι δημόσιοι χώροι και τα καταστήματα λιανικής, καθώς και η εξασφάλιση προσβασιμότητας συμπληρώνουν τον κατάλογο των βασικών παραγόντων επιτυχίας που απορρέουν από τη μελέτη του παραλιακού μετώπου της Βαρκελώνης.



## Το έργο:

- Το παραλιακό μέτωπο της Βαρκελώνης (Barceloneta and Port Vell) ήταν αρχικά ένας κενός βιομηχανικός χώρος αποσυνδεδεμένος από την υπόλοιπη πόλη, που αναπλάστηκε για να γίνει ο χώρος εκδηλώσεων των Ολυμπιακών Αγώνων του 1992.
- Ως επακόλουθο, στο Port Vell πραγματοποιήθηκαν σημαντικές επενδύσεις για την υποδομή του παραλιακού μετώπου στο πλαίσιο της χρηματοδότησης για τους Ολυμπιακούς Αγώνες, ενώ ο λιμένας της Βαρκελώνης επένδυσε επίσης 51,5 εκ. ευρώ στην ανάπλαση της περιοχής.
- Προς το παρόν, το παραλιακό μέτωπο φιλοξενεί το Port Vell, την παραλία Barceloneta Beach και την La Rambla del Mar (κύρια πεζογέφυρα) και είναι εύκολα προσβάσιμο.
- Λόγω των προαναφερόμενων επενδύσεων και της αναβάθμισης υποδομών, ο δήμος της Βαρκελώνης έχει διέλθει μία από τις πιο επιτυχημένες αστικές μεταμορφώσεις, καθώς μετατράπηκε σε έναν σύγχρονο κόμβο δυναμικών γνώσεων, παγκόσμιας εμβέλειας.



## Η πρόκληση:

- Το παραλιακό μέτωπο της Βαρκελώνης στο Port Vell ήταν αρχικά ένα λιμάνι εκτός χρήσης, με κενές αποθήκες, εργοστάσια και σιδηροδρομικούς σταθμούς διαλογής.
- Επιπλέον, το παραλιακό μέτωπο χωριζόταν από την υπόλοιπη πόλη από τον αυτοκινητόδρομο B-10 καθώς και από σιδηροδρομικές γραμμές που παρεμπόδιζαν την πρόσβαση των πεζών.

## Πιθανές λύσεις

### 1. Σκόπιμη στρατηγική και σχεδιασμό ανάπλασης

- Η δημοτική αρχή (Δήμαρχος Pasqual Maragall) αξιοποίησε την ευκαιρία που παρείχαν οι Ολυμπιακοί Αγώνες του 1992, καθώς τους μετέτρεψε σε πηγή μακροχρόνιας ανάπτυξης με μακροπρόθεσμα οφέλη για την πόλη. Βάσει του στρατηγικού σχεδίου της Βαρκελώνης, ο δήμος ανέπλασε το Port Vell ως λιμένα εμπορικών συναλλαγών και logistics.

### 2. Άμεση πρόσβαση στο παραλιακό μέτωπο

- Ο δήμος στρατηγικά τοποθέτησε το Ολυμπιακό Χωριό παραπλεύρως του νερού και μετατόπισε τις σιδηροτροχιές και τους δρόμους ενώ επίσης υλοποιήθηκαν επενδύσεις σε υποδομές ώστε να μετατοπιστεί ο αυτοκινητόδρομος που απέκλειε το παραλιακό μέτωπο από το μετρό.
- Επιπλέον, κατασκευάστηκε επίσης μια πεζογέφυρα για τη σύνδεση του εμπορικού κέντρου La Rambla με την αποβάθρα. Με αυτόν τον τρόπο, ο δήμος μπόρεσε να ενεργοποιήσει περισσότερο το Port Vell, αναπτύσσοντας ένα εμπορικό κέντρο, ένα ενυδρείο, ένα θέατρο iMax και μια σειρά από δημόσιους και πράσινους χώρους.

### 3. Υποδομές μικτής χρήσης

- Όπως προαναφέρθηκε, τα έργα ανάπλασης μεγάλης κλίμακας του Port Vell και της παρακείμενης περιοχής της Barceloneta επικεντρώθηκαν στην παροχή εγκαταστάσεων μικτής χρήσης όπως οι δημόσιοι χώροι, τα καταστήματα λιανικής, οι ψυχαγωγικές και οι οικιστικές χρήσεις.

## Βασικοί παράγοντες επιτυχίας

### 1. Αξιοποίηση της επένδυσης των Ολυμπιακών Αγώνων για υποδομές & έργα στο παραλιακό μέτωπο

- Πριν από τους Ολυμπιακούς Αγώνες, 12,5 δισ. ευρώ επενδύθηκαν στη Βαρκελώνη, από τα οποία το 40% προήλθε από τον δημόσιο τομέα και το 60% από τον ιδιωτικό. Στους αγώνες επενδύθηκε μόνο το 14,5% των συνολικών κεφαλαίων, ενώ οι περισσότερες επενδύσεις επικεντρώθηκαν στην αναβάθμιση των δημοτικών εγκαταστάσεων και υποδομών.

### 2. Σύνδεση με πολλαπλά μέσα μεταφοράς

- **Οδικά:** 4,5 δισ. ευρώ επενδύθηκαν στο οδικό δίκτυο και το δίκτυο μεταφορών της πόλης, αυξάνοντας τους διαθέσιμους δρόμους κατά 15%. Μεταξύ άλλων επενδύσεων, έγινε επέκταση ενός σημαντικού αυτοκινητόδρομου (Avinguda de la Diagonal) προς το παραλιακό μέτωπο, συνδέοντας το Port Vell με την περιοχή Poblenou. Αυτή την επέκταση αυτοκινητόδρομου ακολούθησε ένα «Ειδικό Σχέδιο Υποδομών» αξίας 180 εκ. ευρώ περίπου, αποτελώντας οδηγό για την ανάπτυξη της συνοικίας 22@.
- **Αεροπορικά:** Η Βαρκελώνη αναβάθμισε τον αερολιμένα El Prat ώστε να προετοιμαστεί για την αύξηση των διεθνών εμπορικών συναλλαγών και επισκεπτών λόγω των Ολυμπιακών Αγώνων, θέτοντας τις βάσεις για περαιτέρω επενδύσεις μετά τους Ολυμπιακούς.
- **Αποχέτευση και διαχείριση στερεών αποβλήτων:** Ο δήμος επέκτεινε και αναβάθμισε το σύστημα αποχέτευσης κατά 17% ως επακόλουθο των Ολυμπιακών Αγώνων.
- **Τεχνολογία:** Η επένδυση για τους Ολυμπιακούς Αγώνες προέβλεπε την ψηφιοποίηση 30% του συστήματος τηλεπικοινωνιών της πόλης και την εγκατάσταση δικτύου οπτικών ινών 40.000 χλμ. και σύνδεσης Wi-Fi στην περιοχή του παραλιακού μετώπου.

# Βέλτιστες πρακτικές | Αναπλάσεις μεγάλης κλίμακας | Κοπεγχάγη

Σκοπός του «Μοντέλου της Κοπεγχάγης» ήταν να επιτύχει την αστική αναζωογόνηση και να εξασφαλίσει χρηματοδότηση μεγάλης κλίμακας σε υποδομές, επιλέγοντας να αυξήσει την εμπορική απόδοση δημόσιων εκτάσεων και κτιρίων και όχι τους φόρους. Συνδυάζοντας τον στρατηγικό διαχωρισμό σε ζώνες, τη μεταβίβαση εκτάσεων και τους μηχανισμούς παραγωγής εσόδων, αυτό το μοντέλο σηματοδότησε τη μεταμόρφωση της Κοπεγχάγης σε μία από τις πλουσιότερες πόλεις του κόσμου.



## Το έργο:

- Μια σύμπραξη εθνικών και τοπικών αξιωματούχων ηγήθηκε, μέσω της Copenhagen (CPH) City & Port Development Corporation, των προσπαθειών αναβίωσης της φθίνουσας, πρώην βιομηχανικής πόλης της Κοπεγχάγης, στα τέλη της δεκαετίας του '80.
- Σκοπός του «Μοντέλου της Κοπεγχάγης» ήταν να επιτύχει την αστική αναζωογόνηση και να εξασφαλίσει χρηματοδότηση μεγάλης κλίμακας σε υποδομές αυξάνοντας την εμπορική απόδοση δημόσιων εκτάσεων και κτιρίων.
- Συνδυάζοντας τον στρατηγικό διαχωρισμό σε ζώνες, τη μεταβίβαση εκτάσεων και τους μηχανισμούς παραγωγής εσόδων, αυτό το μοντέλο σηματοδότησε τη μεταμόρφωση της Κοπεγχάγης σε μία από τις πλουσιότερες πόλεις του κόσμου.
- Το βιομηχανικό λιμάνι της Κοπεγχάγης είναι πλέον ένα ελκυστικό, πολυδιάστατο παραλιακό μέτωπο και η υποδομή της πόλης χρηματοδοτείται σε μεγάλο βαθμό από τα έσοδα από τη διάθεση, ανατίμηση και ανάπτυξη γης.
- Η CPH City & Port Development είναι δημόσια επιχείρηση υπό ιδιωτική διεύθυνση που υλοποιεί τα έργα ανάπτυξης της πόλης, συμπεριλαμβανομένης της ανάπτυξης του Βόρειου Λιμένα της Κοπεγχάγης.



## Η πρόκληση:

- Εν μέρει λόγω της αποβιομηχάνισης και της οικονομικής αναδιάρθρωσης, το ποσοστό ανεργίας της Κοπεγχάγης αυξήθηκε σε 17,5% στα τέλη της δεκαετίας του '80 και εκείνη την περίοδο η πόλη παρουσίαζε ετήσιο δημοσιονομικό έλλειμμα 750 εκ. δολαρίων.
- Το πιο σημαντικό είναι ότι η πόλη παρείχε κίνητρα ανάπτυξης εκτός των κεντρικών συνοικιών, δημιουργώντας προάστια κατ' εξοχήν με ιδιωτικές κατοικίες, και επιδότησε την οδική υποδομή ώστε οι κάτοικοι να μπορούν να πηγαινοέρχονται καθημερινά στο κέντρο της πόλης. Ο φθίνων πληθυσμός της πόλης εξασθένιζε την τοπική φορολογική βάση.

## Πιθανές λύσεις

### 1. Σύμπραξη τοπικής αυτοδιοίκησης & κυβέρνησης για αναζωογόνηση της Κοπεγχάγης

- Το 1990, η κυβέρνηση της Δανίας συνεργάστηκε με την τοπική αυτοδιοίκηση της Κοπεγχάγης για την αναζωογόνηση της πόλης. Περιλαμβάνονταν καταλυτικές επενδύσεις στη στέγασση και προηγμένες υποδομές, καθιστώντας την πόλη ελκυστική σε νέους πολίτες και ενισχύοντας τη φορολογική βάση της.
- Την τελευταία δεκαετία, διάφορες περιοχές της Κοπεγχάγης μεταμορφώθηκαν υπό τη διεύθυνση της CPH City & Port Development. Περιλαμβάνονται η περιοχή Ørestad, η πρώην βιομηχανική περιοχή του Νότιου Λιμένα, ο Βόρειος Λιμένας και μια βιομηχανική περιοχή γνωστή ως Paper Island.

### 2. Μοντέλο διακυβέρνησης δημόσιας/ ιδιωτικής επιχείρησης

- Η τοπική αυτοδιοίκηση και η κυβέρνηση δημιούργησαν αρκετές επιχειρήσεις του δημοσίου υπό τη διεύθυνση του ιδιωτικού τομέα, με αντικείμενο την ανάπτυξη μεγάλων συνοικιών στον πυρήνα της πόλης, τη μεγιστοποίηση της αξίας αναξιοποίητων δημόσιων εκτάσεων και τη χρηματοδότηση μέσω συγκοινωνίας και λοιπών υποδομών μέσω του διαχωρισμού σε ζώνες και της βελτιωμένης διαχείρισης δημόσιων εκτάσεων/ περιουσιακών στοιχείων.

### 3. Νέο χρηματοδοτικό μοντέλο

- Οι παράγοντες της τοπικής αυτοδιοίκησης και της κυβέρνησης επικεντρώθηκαν στην ανάπτυξη αναξιοποίητων δημόσιων εκτάσεων και όχι στην αύξηση τοπικών φόρων.

### 4. Το έργο ανάπτυξης του Βόρειου Λιμένα

- Ο Βόρειος Λιμένας είναι το πιο πρόσφατο έργο ανάπτυξης της επιχείρησης και, μαζί με το Ørestad, το μεγαλύτερο έργο αστικής ανάπτυξης στη Δανία.
- Σκοπός της CPH City & Port Development είναι να ανταποκριθεί στη ζήτηση της αγοράς για κατοικίες και εμπορικά ακίνητα και να ενισχύσει την υποδομή της Κοπεγχάγης.
- Ο δήμος σχεδιάζει να αναπτύξει όλη την περιοχή του Βόρειου Λιμένα ώστε να ενσωματώσει κτίρια με επιφάνεια δαπέδου 3-4 εκ. m<sup>2</sup> και να προσφέρει κατοικία σε 400 χιλ. κατοίκους και 40 χιλ. θέσεις εργασίας. Η περιοχή του Βόρειου Λιμένα θα προσφέρει κατοικίες, εμπορικά καταστήματα και επαγγελματική στέγη σε ένα αστικό περιβάλλον που ενσωματώνει τη βιώσιμη ανάπτυξη και το design.



# Βέλτιστες πρακτικές | Αναπλάσεις μεγάλης κλίμακας | Κοπεγχάγη (συνέχ.)

Η CPH City & Port Development εκφράζει μια εναλλακτική προσέγγιση που συνδυάζει την ικανότητα της κυβέρνησης και της τοπικής αυτοδιοίκησης με την ευελιξία και την αποτελεσματικότητα ιδιωτικών λύσεων σε σχέση με την αξιοποίηση δημόσιων περιουσιακών στοιχείων και τη βελτιστοποίηση των ευκαιριών της αγοράς. Με βάση το μοντέλο της Κοπεγχάγης, οι πόλεις πρέπει να επικεντρωθούν στα υπάρχοντα δημόσια περιουσιακά στοιχεία τους, στην έξυπνη θεσμική καινοτομία και στη διατομεακή συνεργασία για τη μεγιστοποίηση της αξίας.



## Το «Μοντέλο της Κοπεγχάγης» – Ένας αποτελεσματικός μηχανισμός



Η εθνική κυβέρνηση και η τοπική αυτοδιοίκηση μεταβιβάζουν περιουσιακά στοιχεία στη CPH City & Port Development



Η τοπική αυτοδιοίκηση επαναχαράσσει τη γη για οικιστική & εμπορική χρήση



Αυξάνεται η αξία της γης



Η CPH City & Port Development δανείζεται (γενικά, δάνεια με ευνοϊκούς όρους από την Εθνική Τράπεζα της Δανίας) με βάση την (αυξημένη) αξία της γης



Αυτό το κεφάλαιο μεταβιβάστηκε στην εταιρεία κατασκευής μετρό για ευρύτερες επενδύσεις στις συγκοινωνίες ή/και χρησιμοποιήθηκε από τη CPH City & Port Development για την κάλυψη των τοπικών υποδομών που επέτρεψαν την ανάπτυξη της γης



Η CPH City & Port Development διευκολύνει την ανάπτυξη μέσω διαφόρων μηχανισμών, όπως οι πωλήσεις εκτάσεων ή οι μισθωτήριες συμβάσεις με κατασκευαστικές εταιρείες και, σε περιορισμένο αριθμό περιπτώσεων, από την ίδια την επιχείρηση.



Έτσι παράγονται έσοδα που χρησιμοποιούνται για την εξυπηρέτηση χρέους



## Το «Μοντέλο της Κοπεγχάγης» – Βασικοί παράγοντες επιτυχίας:



• **Διαφάνεια για τη δημόσια κυριότητα:** Ένα στοιχείο-κλειδί της επιτυχίας της CPH City & Port Development είναι η γνώση της αγοράς - ποια περιουσιακά στοιχεία (γη, κτίρια, κ.λπ.) ανήκουν στο δημόσιο και ποια είναι η αγοραία αξία τους.



• **Ομαδοποίηση περιουσιακών στοιχείων με τη συγχώνευση δημόσιων φορέων:** Η κυριότητα του δημοσίου σε πολλές πόλεις κατακερματίζεται μεταξύ πολλών αρχών και είναι επίσης πολύπλοκα τα επίπεδα κυβέρνησης που διευθύνουν αυτές τις οντότητες (νόμοι και κανονισμοί που τα διέπουν). Η υιοθέτηση αυτού του μοντέλου ενδεχομένως να χρειαστεί εθνικές ή κρατικές μεταρρυθμίσεις, καθώς και τοπική πολιτική θέληση.



• **Ενθάρρυνση της συνεργασίας κυβέρνησης & τοπικής αυτοδιοίκησης:** Η εξέλιξη και η διαχείριση της CPH City & Port Development εκφράζει την επιτυχημένη συνεργασία της εθνικής κυβέρνησης με την τοπική αυτοδιοίκηση. Παρά τις πολιτικές προστριβές που εμφανίζονται σε πολλά κράτη, η δυναμική πολλών στοιχείων όπως το ενιαίο όραμα βασικών δημόσιων, ιδιωτικών και δημοτικών παραγόντων για την αστική ανάπτυξη θα μπορούσε να αποτελέσει τη βάση για νέα θεσμικά μοντέλα και μορφές συνεργασίας.



• **Διαφύλαξη της ανάπτυξης από τις πολιτικές παρεμβάσεις:** Έχει σημασία να αλλάξει η νοοτροπία και η συμπεριφορά των δημόσιων αρχών που διαθέτουν πολιτικό κύρος, εφόσον η επιτυχία αυτού του μοντέλου εξαρτάται από την ικανότητά του να ενεργεί με ευελιξία και να προσαρμόζεται στις μεταβαλλόμενες απαιτήσεις της αγοράς.



• **Διευκόλυνση μακροχρόνιου σχεδιασμού και διαχείρισης:** Το μοντέλο της Κοπεγχάγης είναι ένα αξιολογικό παράδειγμα μακρόπνοου σχεδιασμού που ακολούθησαν η επιχείρηση και πολλοί από τους οικονομικούς και αναπτυξιακούς εταίρους του ιδιωτικού τομέα. Το μοντέλο της Κοπεγχάγης προσφέρει στις πόλεις έναν τρόπο να αποφύγουν τη διάθεση δημόσιας περιουσίας με στόχο την κάλυψη βραχυπρόθεσμων δημοσιονομικών ελλειμμάτων.

# Βέλτιστες πρακτικές | Αναπλάσεις μεγάλης κλίμακας | Αμβούργο

Το HafenCity είναι ένα από τα μεγαλύτερα έργα αστικής ανάπλασης κέντρου πόλης της Ευρώπης που εκτείνεται σε εμβαδόν 1,6 εκ. m<sup>2</sup>. Σκοπός του έργου ήταν να μεταμορφώσει το Αμβούργο σε δυναμική, γεμάτη ζωή πόλη αναπτύσσοντας νέο κέντρο στο παραλιακό μέτωπο με διάφορους αστικούς χώρους υψηλής ποιότητας στους οποίους περιλαμβάνονται χώροι εργασίας και κατοικίες, εκπαιδευτικές, πολιτιστικές, ψυχαγωγικές, τουριστικές εγκαταστάσεις και καταστήματα λιανεμπορίου.

## Το έργο:

- Το «HafenCity»/Αμβούργο είναι η μεγαλύτερη ζώνη αστικής ανάπτυξης της Ευρώπης.
- Υπό τη διεύθυνση της δημόσιας-ιδιωτικής επιχείρησης HafenCity Hamburg GmbH, η ανάπλαση του Αμβούργου περιλάμβανε την αποκατάσταση ενός χώρου 1,6 εκ. m<sup>2</sup> στην περιοχή του πρώην λιμένα του Αμβούργου, κοντά στο κέντρο της πόλης.
- Η HafenCity ανέπλασε άδειους, μεταβιομηχανικούς χώρους, που είχαν πληγεί από τη μόλυνση εδάφους, μετατρέποντάς τους σε λειτουργικές και ελκυστικές παράλιες ζώνες.

## Η πρόκληση:

- Ο λιμένας στο κέντρο του Αμβούργου παροπλίστηκε σε μεγάλο βαθμό στα τέλη της δεκαετίας του '80 λόγω του δυναμικού που αναπτύχθηκε πιο νότια στον ποταμό Elbe (όπου μπορούσαν να εξυπηρετηθούν μεγάλης κλίμακας εργασίες διακίνησης εμπορευματοκιβωτίων).
- Έτσι, ο λιμένας στο κέντρο κατέστη μια άδεια, μεταβιομηχανική περιοχή που αντιμετώπισε θέματα μόλυνσης του εδάφους.

## Κλίμακα έργου:

Συνολικό εμβαδόν	1,6 εκ. m <sup>2</sup> (300 χιλ. m <sup>2</sup> εμβαδόν θάλασσας, 1,3 εκ. m <sup>2</sup> εμβαδόν στεριάς)
Επέκταση της περιοχής της πόλης του Αμβούργου	40%
Νέες κατοικίες	7.000 (συν 1.500-2.000 επιδοτούμενες κατοικίες)
Νέος παραλιακός πεζόδρομος	10,5 χλμ (συν ανάχωμα στην όχθη του Elbe)
Νεοδομηθείσα μικτή επιφάνεια δαπέδου	2,4 εκ. m <sup>2</sup> [συν γραφεία (42%), κατοικίες (32%), χώροι εκπαίδευσης & πολιτισμού (15%) και καταστήματα λιανικής (11%)]
Συνολικό ποσό επένδυσης	περ. 10,9 δις ευρώ (2,4 δις. ευρώ δημόσιες επενδύσεις, 8,5 δις ευρώ δημόσιες επενδύσεις)



- Building area
- Public spaces (parks, promenades)
- Traffic areas



# Βέλτιστες πρακτικές | Αναπλάσεις μεγάλης κλίμακας | Αμβούργο (συνέχ.)

Το HafenCity μπορεί να θεωρηθεί έργο αναφοράς για τη νέα ευρωπαϊκή πόλη στο παραλιακό μέτωπο. Οι υψηλές προσδοκίες ποιότητας που αποτυπώνονται στον αστικό σχεδιασμό και την οικολογική βιωσιμότητα μαζί με πολλές μικρότερες και μεγαλύτερες καινοτομίες αποτελούν βασικούς παράγοντες επιτυχίας που διαφοροποιούν αυτό το έργο από άλλα μείζονα έργα αστικής ανάπτυξης.

## Πιθανές λύσεις

### 1. Μοντέλο διακυβέρνησης δημόσιας/ ιδιωτικής επιχείρησης

- Τα πρώτα μέτρα που έλαβε η πόλη για την ανάπτυξη ήταν να αποκτήσει κτίρια μέσω υφιστάμενων φορέων, τα οποία τελικά θα παρέδιδε στη HafenCity Hamburg GmbH.

### 2. Σύσταση προγράμματος-πλαisiου για την περιοχή HafenCity

- Το πρόγραμμα «Vision HafenCity» αποτέλεσε οδηγό για την αστική δομή και τον συνδυασμό χρήσεων στην περιοχή του λιμένα. Τα αρχικά σχέδια αφορούσαν την ανάπτυξη έκτασης 3,4 εκ. m<sup>2</sup> σε πολυτελή συνοικία του κέντρου με οικιστική, επαγγελματική, πολιτιστική και ψυχαγωγική χρήση. Συνεπώς προς αυτό το όραμα, το έργο HafenCity επέφερε την επέκταση του κέντρου του Αμβούργου κατά 40%, από δυτικά προς ανατολικά και από βόρεια προς νότια.

### 3. Ανάπτυξη μικτής χρήσης με επενδύσεις στις μεταφορές

- Η περιοχή υπό κατασκευή εκτεινόταν 1,1 χλμ από το μέγαρο μουσικής Elbrhilarmonie στην πόλη προς το Dalmannkai από ανατολικά προς δυτικά και από το Speicherstadt στις όχθες του Elbe από βόρεια προς νότια.
- Μετά τον Μάρτιο του 2010, 1.500 άτομα ζούσαν στις νέες γειτονιές του Αμβούργου και 6.000 εργάζονταν στο HafenCity
- Η πρώτη αναπλασμένη γειτονιά Am Sandtorkai/Dalmanncai ολοκληρώθηκε το 2009 και διαθέτει οικιστικά συγκροτήματα μαζί με εμπορικούς χώρους όπως καφετέριες, εστιατόρια, μπαρ και καταστήματα.
- Το HafenCity προσέλκυσε εγχώριες επιχειρήσεις όπως: Germanisher Lloyd (1.600 υπάλληλοι), Unilever (1.100 υπάλληλοι) και Marco Polo (58 οικιστικές μονάδες).

## Βασικοί παράγοντες επιτυχίας

### 1. Βιώσιμη αστική ανάπτυξη

- Το Αμβούργο περιλάμβανε τη μεγάλης κλίμακας ανάπτυξη αστικής εγκαταλελειμμένης βιομηχανικής έκτασης, επιδιώκοντας να διατηρήσει υψηλά πρότυπα βιωσιμότητας εξ αρχής. Η ηλεκτροδότηση της συνοικίας εξασφαλίστηκε, μεταξύ άλλων, από ανανεώσιμες πηγές και η HafenCity Hamburg συνέδεσε το υφιστάμενο σύστημα αξιόπιστων δημόσιων μεταφορών με την αναπλασμένη περιοχή.
- Το HafenCity μπόρεσε να βελτιώσει την αξία και την ποιότητα παλιών βιομηχανικών χώρων, αντικαθιστώντας τις μολυσμένες περιοχές με νέο χώμα.
- Νέοι ταχείς υπόγειοι σταθμοί της γραμμής U4 ενίσχυσαν το δημόσιο δίκτυο μεταφορών με τις κοντινές γραμμές U1 και U3. Η περιοχή προσφέρει ένα ευέλικτο δίκτυο δρόμων, πεζοδρομίων και διαδρομών για πολλαπλά μέσα μεταφοράς.

### 2. Σύνδεση με πολλαπλά μέσα μεταφοράς

- Οι πολιτικοί μηχανικοί και οι μελετητές του HafenCity συνέδεσαν την πρώην ανομοιογενή και μολυσμένη περιοχή με το υπόλοιπο Αμβούργο. Η HafenCity Hamburg έδωσε προτεραιότητα στους χρήστες χωρίς αυτοκίνητο μέσω ενός δικτύου λωρίδων για πεζούς και ποδηλάτες που προστέθηκαν στο οδικό δίκτυο, και σε ανοικτούς, δημόσιους χώρους. Αυτά τα δίκτυα υποστηρίζουν τις ποικίλες χρήσεις, τις δραστηριότητες και την ψυχαγωγία της περιοχής, παρέχοντας υποδομές σε όσους επισκέπτονται και ζουν στο HafenCity.
- Το HafenCity συνδέεται με ένα αποτελεσματικό σύστημα μεταφορών που χαρακτηρίζει και άλλες γερμανικές πόλεις, εκτεινώντας το παραλιακό μέτωπο προς το υπόλοιπο Αμβούργο.

## Το HafenCity συγκροτείται από δέκα διαφορετικές γειτονιές



Πηγή: «Leveraging Public Land to Attract Urban Investment», ULI (June 2010), HafenCity, Έρευνα γραφείου

# Βέλτιστες πρακτικές | Αναπλάσεις μικτής χρήσης | Βερολίνο

Το «The:Square<sup>3</sup>» είναι αναπτυξιακό έργο μικτής χρήσης που εκτείνεται σε χώρο 62 χιλ. m<sup>2</sup> στο ανατολικό μέρος του Βερολίνου. Ακολουθώντας το τρίπτυχο «Ζωή, Φύση, Αθλητισμός», η έννοια της μικτής χρήσης προσαρμόστηκε ιδανικά και αφορά το κοντινό περιβάλλον, παράγοντας θετικά κοινωνικά, οικονομικά οφέλη και οφέλη για την υγεία στην περιοχή.



## Το έργο:

- Το «The:Square<sup>3</sup>» είναι ένας χώρος 62 χιλ. m<sup>2</sup> στο ανατολικό τμήμα του Βερολίνου (περιοχή Alt-Hohenschönhausen) σε μια περιοχή με προγραμματισμένη ανάπτυξη.
- Το «The:Square<sup>3</sup>», υπό κατασκευή από το 2014, είναι έργο με μικτή αθλητική, εμπορική και οικιστική χρήση που αποτελείται από τρεις πύργους: έναν ουρανοξύστη ύψους 118 μέτρων, δύο μικρότερους πύργους (66 και 48 μέτρα, αντίστοιχα), οικιστικές μονάδες και χώρους επαγγελματικής στέγης, γαστρονομίας και αναψυχής.
- Η συνολική επένδυση για το έργο ανέρχεται σε 450 εκ. ευρώ ενώ το έργο θα ολοκληρωθεί το 2019, προσφέροντας μικτή επιφάνεια δαπέδου 146 χιλ. m<sup>2</sup>.



## Η πρόκληση:

- Προς το παρόν, η περιοχή Alt-Hohenschönhausen είναι παρηνκμασμένη και φιλοξενεί ένα πρώην αθλητικό συνεδριακό κέντρο.
- Σκοπός του «The:Square<sup>3</sup>» είναι να συντελέσει στην αναγέννηση της συνοικίας σε πολυλειτουργική περιοχή και στην αύξηση του αριθμού κατοίκων κατά 13% περίπου.

## Πιθανές λύσεις

### 1. Μικτή χρήση

- Το έργο ανάπτυξης μικτής χρήσης επικεντρώνεται σε τρεις πυλώνες, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος χώρου:
  - *Αθλητισμός:* Το έργο βρίσκεται κοντά στο μεγαλύτερο Ολυμπιακό αθλητικό κέντρο της Γερμανίας, το Sportforum, έναν χώρο 450 χιλ. m<sup>2</sup>, με υποδομή για 16 ολυμπιακά αθλήματα.
  - *Φύση:* Το στοιχείο της φύσης συνδέεται με τον πλούσιο χώρο πρασίνου με αυλές, πράσινες οροφές κτιρίων, κρεμαστούς κήπους και κάθετους πράσινους τοίχους.
  - *Ζωή:* Αφορά τον υψηλής ποιότητας τρόπο ζωής που προάγεται μέσω της βιώσιμης υποδομής. Χάρη στον σχεδιασμό των κτιρίων, συγκεντρώνεται περισσότερο ηλιακό φως ενώ η κατανάλωση ενέργειας μειώνεται χάρη στον εξαιρετικό διασταυρούμενων ροών.

### 2. Κάλυψη των αναγκών κοινοτόμων μισθωτηρών εταιρειών

- Ο χώρος θα προσφέρει επαγγελματική στέγη, καταστήματα λιανικής και κατοικίες σε καινοτόμες εταιρείες και τους υπαλλήλους τους. Ειδικότερα, θα συμπεριληφθούν οι ακόλουθες χρήσεις:
  - *Επαγγελματική στέγη και καταστήματα λιανικής:* 100 χιλ. m<sup>2</sup> αφιερωμένα σε γραφεία και καταστήματα λιανικής. Τα γραφεία θα προσελκύσουν κυρίως την αθλητική βιομηχανία ενώ τα καταστήματα λιανικής θα περιλαμβάνουν ένα εξειδικευμένο εμπορικό κέντρο για αθλητικά είδη.
  - Επίσης, το «The:Square<sup>3</sup>» διαθέτει ιατρικό και ερευνητικό κέντρο, χώρο αθλητικής ψυχαγωγίας και ένα ξενοδοχείο.
  - *Οικιστική χρήση:* Ο χώρος θα διαθέτει 1.000 διαμερίσματα, κοινωνικές και εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις, συμπεριλαμβανομένου νηπιαγωγείου και σχολείου.

## Βασικοί παράγοντες επιτυχίας

### 1. Σύμπραξη κατασκευαστικής εταιρείας-δήμου σχετικά με τη ζήτηση της αγοράς

- Το γεγονός ότι υπάρχει ένα εν μέρει κατειλημμένο εμπορικό κέντρο παραπλεύρως του χώρου του έργου προβληματίσε τους δημοτικούς συμβούλους σχετικά με την απορρόφηση πρόσθετων καταστημάτων λιανικής στην περιοχή. Παρότι τα αρχικά σχέδια περιλάμβαναν 8,5 χιλ. m<sup>2</sup> για καταστήματα λιανικής, οι δημοτικοί σύμβουλοι επέτρεψαν μόνο 5 χιλ. m<sup>2</sup> για τη σχετική χρήση. Η κατάρτιση μακροπρόθεσμου σχεδίου για τον χώρο από την κατασκευαστική εταιρεία και η κατανόηση της εξέλιξης της ζήτησης είχαν σημασία προκειμένου να συμμετάσχει ο δήμος και, άρα, να εξασφαλιστούν δικαιώματα μεγαλύτερης ανάπτυξης.

### 2. Εμπειρία κατασκευαστικής εταιρείας στην ανάπτυξη

- Ο όμιλος Moritz Gruppe εδραιώθηκε ως η πρώτη κατασκευαστική εταιρεία στην αναγεννημένη περιοχή Alt-Hohenschönhausen το 2009, αναπλάθοντας με επιτυχία ένα πρώην εργοστάσιο ζαχαροπλαστικής σε οικιστικό συγκρότημα. Αυτή η πρώιμη επιτυχία και δυναμική είχε σημασία προκειμένου η κατασκευαστική εταιρεία να μπορέσει να εφαρμόσει ένα πιο φιλόδοξο έργο.

### 3. Δυναμική ιδέα της κατασκευαστικής εταιρείας

- Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η ιδέα της κατασκευαστικής εταιρείας βασίστηκε στα χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος χώρου. Τα τρία θέματα, αθλητισμός, ζωή και φύση, προβάλλονται σε καθένα από τους τρεις πύργους.

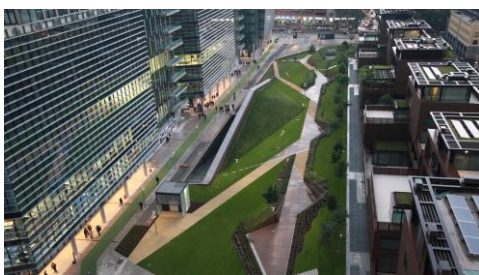
# Βέλτιστες πρακτικές | Αναπλάσεις μικτής χρήσης | Μιλάνο

Το Porta Nuova αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα έργα αστικής ανάπτυξης της Ευρώπης με εμβαδόν 290 χιλ. m<sup>2</sup> για μικτές χρήσεις επαγγελματικής στέγης, καταστημάτων λιανικής, κατοικιών και δημόσιων χώρων. Η συγκέντρωση και ενοποίηση εκτάσεων ιδιοκτησίας του δημοσίου και ιδιωτών, η προτεραιότητα στους χώρους για πεζούς και η ενίσχυση της κινητικότητας αποτελούν βασικούς παράγοντες επιτυχίας, όπως προκύπτουν από τη μελέτη της αστικής αναγέννησης του Μιλάνου.



## Το έργο:

- Για δεκαετίες, φαινόταν αδύνατη η αναγέννηση της περιοχής Garibaldi-Repubblica στην καρδιά του Μιλάνου (Ιταλία) και παρότι είχαν ήδη υλοποιηθεί πολλές μελέτες δεν είχε σημειωθεί καμία πρόοδος.
- Το Porta Nuova που αναπτύχθηκε από τη Hines Italia είναι ένα από τα μεγαλύτερα έργα αστικής ανάπτυξης της Ευρώπης που στοχεύει στη σύνδεση τριών παρακείμενων γειτονιών, με τη συμμετοχή 20 αρχιτεκτονικών γραφείων από 8 χώρες.
- Το έργο αφορά την ανάπτυξη μικτής χρήσης σε 290 χιλ. m<sup>2</sup> γης για χώρους επαγγελματικής στέγης, καταστήματα λιανικής, κατοικίες, κοινωφελείς και πολιτιστικούς χώρους, πάρκα, δημόσιους χώρους και σταθμούς αυτοκινήτων. Ειδικότερα, το έργο ανάπτυξης Porta Nuova διαθέτει 140 χιλ. m<sup>2</sup> επαγγελματικής στέγης, 403 οικιστικές μονάδες, 40 χιλ. m<sup>2</sup> καταστημάτων και χώρων πολιτισμού και 3 χιλ. θέσεις στάθμευσης.



## Η πρόκληση:

- Μετά από αρκετές αποτυχημένες προσπάθειες να βρεθεί ένας σκοπός για την περιοχή, παρέμενε αναξιοποίητη και αποδιοργανωμένη, παρά την εγγύτητά της με το κέντρο της πόλης.
- Οι Hines και Riccardo Catella παρουσίασαν σχέδια ανάπλασης της περιοχής το 2003, με πρώτη κίνηση τη συγκέντρωση γης υπό την ιδιοκτησία 20 τοπικών επιχειρηματιών.

Πηγή: Μελέτες περιπτώσεων ULI: «Porta Nuova» Urban Land Institute (2016), Έρευνα γραφείου

## Πιθανές λύσεις

### 1. Συγκέντρωση και ενοποίηση γης ιδιοκτησίας του δημοσίου & ιδιωτών

- Οι κατασκευαστές ανέλαβαν μια πολυετή διαδικασία ενοποίησης γης από 20 και πλέον ιδιοκτήτες γης, καθώς και εκτάσεων του δημοσίου, ώστε να μπορέσουν να σχεδιάσουν και να αναπτύξουν τον χώρο στο σύνολό του. Επίσης, έλαβαν τα δικαιώματα για ευέλικτο διαχωρισμό σε ζώνες.

### 2. Πυκνότητα δόμησης και αστικός σχεδιασμός για εναρμόνιση χαρακτηριστικών περιοχής και πόλης

- Ο σχεδιασμός του έργου περιλαμβάνει την αύξηση του ύψους των κτιρίων προς το κέντρο του έργου και, συνεπώς, τοποθετεί τις χρήσεις επαγγελματικής στέγης στο κέντρο. Αυτή η σύγχρονη αρχιτεκτονική πολυώροφων κτισμάτων στο κέντρο παραχωρεί τη θέση της στην αρχιτεκτονική για κτίρια στις παρυφές του έργου που είναι συνεπή με την αρχιτεκτονική του Μιλάνου και τις χαμηλού ύψους περιοχές παραπλεύρως.

### 3. Παροχή κορυφαίων χώρων επαγγελματικής στέγης

- Παλαιότερα, το Μιλάνο δεν διέθετε κορυφαίους χώρους επαγγελματικής στέγης κοντά στο κέντρο της πόλης για να προσελκύσει σημαντικούς μισθωτές. Έως σήμερα, το Porta Nuova έχει προσελκύσει αρκετές πολυεθνικές εταιρείες όπως οι UniCredit, Samsung, Google και Nike.

### 4. Χρήση υφιστάμενων μέσων μεταφοράς για βελτίωση της κινητικότητας

- Το Porta Nuova είναι κόμβος μεταφορών που φιλοξενεί τρεις γραμμές μετρό, δύο σιδηροδρομικούς σταθμούς, έναν υπόγειο ελαφρό σιδηρόδρομο και πολυάριθμα δρομολόγια λεωφορείων και τραμ.
- Επιπλέον, οι κατασκευαστές του έργου σχεδίασαν το έργο κατά τρόπο ώστε να περιλαμβάνει έναν σταθμό αυτοκινήτων για όσους φθάνουν από περιοχές εκτός Μιλάνου, ώστε να συνδέονται με τα δημόσια μέσα μεταφοράς.

## Βασικοί παράγοντες επιτυχίας

### 1. Έμφαση πρώτα στο ρυθμιστικό σχέδιο

- Οι κατασκευαστές του Porta Nuova έκριναν ότι ήταν καλύτερο να επικεντρωθούν πρώτα στο ρυθμιστικό σχέδιο για όλη την περιοχή, συμπεριλαμβανομένων των δημόσιων χώρων, προτού προχωρήσουν στην απεικόνιση των νέων δυνητικών έργων. Περιλαμβάνονταν ρυθμιστικά σχέδια για τις τρεις προϋπάρχουσες γειτονιές της ζώνης (Brera, Isola & Repubblica).

### 2. Προτεραιότητα σε χώρους κυκλοφορίας πεζών

- Ένας δημόσιος χώρος υψηλής ποιότητας σχεδιάστηκε για τα 170 χιλ. m<sup>2</sup> της συνολικής έκτασης, συμπεριλαμβανομένου δημόσιου χώρου για πεζούς με δημόσιο πάρκο 90 χιλ. m<sup>2</sup> και 5 χλμ ποδηλατολωρίδων. Ο ρόλος αυτών των χώρων κυκλοφορίας πεζών ήταν κομβικός στη σύνδεση των τριών παραπάνω γειτονιών με το Porta Nuova.
- Επιπλέον, ο χώρος διαθέτει ένα πάρκο στο κέντρο, σε έκταση ιδιοκτησίας του δήμου, που ολοκληρώθηκε το 2016. Ευρύ φάσμα εκδηλώσεων φιλοξενείται σε αυτούς τους χώρους, όπως επιδείξεις μόδας, συναυλίες, εκθέσεις τέχνης και αγορές τροφίμων.

### 3. Αστική βιωσιμότητα

- Το έργο επιτυγχάνει βιωσιμότητα χάρη στους δημόσιους χώρους και τους χώρους για τους πεζούς και, πρωτίστως, για τις εναλλακτικές ενεργειακές λύσεις του. Το Porta Nuova χρησιμοποιεί ένα σύστημα φρεατίων υπόγειων υδάτων για γεωθερμική ενέργεια, ώστε να αποφεύγεται η χρήση λεβήτων ή αερίου. Επιπλέον, χρησιμοποιείται ο υδροφόρος ορίζοντας για τον κλιματισμό και τη θέρμανση όλων των κτιρίων του έργου, μειώνοντας σημαντικά το διοξείδιο του άνθρακα και τη ρύπανση του χώρου.

# Βέλτιστες πρακτικές | Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου

Το Atlanta BeltLine είναι μια αστική ανάπλαση μεγάλης κλίμακας κατά μήκος ενός σιδηροδρομικού άξονα 35 χλμ που προς το παρόν φιλοξενεί μεγάλη γκάμα εκδηλώσεων και φεστιβάλ. Το New York City High Line, πρώην βιομηχανικός σιδηροδρομικός άξονας που έχει μεταμορφωθεί σε αστικό ανοικτό χώρο με πάρκα, είναι ένας από τους πιο δημοφιλείς υπαίθριους προορισμούς τουριστών στην πόλη της Νέας Υόρκης, προσελκύοντας περίπου 4 εκ. τουρίστες κάθε χρόνο.



## Μελέτη περίπτωσης 1: BeltLine, Ατλάντα, ΗΠΑ

- Έργο:** Το έργο Atlanta Beltline είναι μια μεγάλης κλίμακας αστική ανάπλαση που θα συνδέσει αρκετές γειτονιές κατά μήκος ενός σιδηροδρομικού άξονα 35 χλμ. Επίσης, το έργο περιλαμβάνει έκταση 526 χιλ. m<sup>2</sup> με πάρκα, διαδρομές πολλαπλών χρήσεων, οικονομικά προσιτές κατοικίες και μόνιμες εγκαταστάσεις καλλιτεχνημάτων.
- Διάρκεια:** Το έργο BeltLine άνοιξε τις πρώτες διαδρομές του το 2008. Προς το παρόν, υπάρχουν τέσσερα τμήματα ανοικτά στο κοινό. Η Beltline, Inc. (BLI) θα ολοκληρώσει την κατασκευή για τα υπόλοιπα τμήματα, τα πάρκα και άλλα καίρια στοιχεία του έργου έως το 2030.
- Κυριότητα:** Το BeltLine υπάγεται στη διεύθυνση της BLI, μιας ομάδας που συστάθηκε με αντικείμενο τον προγραμματισμό και την εκτέλεση όλων των πτυχών του έργου.
- Χρηματοδότηση:** Οι δραστηριότητες ενεργοποίησης χώρου χρηματοδοτούνται από χορηγούς που προέρχονται από την τοπική κοινότητα και τον χώρο του εμπορίου, καθώς και από διαθέσιμες επιδοτήσεις και κεφάλαια που κατανέμονται από τον προϋπολογισμό του έργου. Τα τοπικά κεφάλαια και η τοπική χρηματοδότηση για το Atlanta BeltLine βασίζονται σε ένα εργαλείο χρηματοδότησης βάσει αύξησης της φορολόγησης 25ετούς διάρκειας (Tax Allocation District)<sup>1</sup> που συστάθηκε στην περιοχή του έργου.
- Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου:** Η ομάδα BLI φιλοξενεί αρκετές δραστηριότητες ενεργοποίησης χώρου, από την προσέγγιση της κοινότητας και το μάρκετινγκ (με τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης και εθελοντές πρεσβευτές) έως κομβικές εκδηλώσεις που σηματοδοτούν την έναρξη νέας φάσης του έργου, μεγάλα φεστιβάλ και παρελάσεις, περιηγήσεις και εβδομαδιαία μαθήματα υγείας και γυμναστικής για την κοινότητα.
- Βασικοί παράγοντες επιτυχίας:** Το BeltLine έχει καταγράψει σημαντική επιτυχία μέσω του προγράμματος εγκατάστασης τέχνης και εναρκτήριων εκδηλώσεων. Αυτή η γκαλερί των τεχνών είναι μία από τις μεγαλύτερες περιοδικές, δωρεάν υπαίθριες εκθέσεις τέχνης στις ΗΠΑ. Η έκθεση τέχνης ξεκίνησε με μια ετήσια παρέλαση με φανάρια που προσέλκυσε 70 χιλ. συμμετέχοντες το 2017.

## Μελέτη περίπτωσης 2: High Line, Νέα Υόρκη, ΗΠΑ

- Έργο:** Το New York City High Line είναι πρώην βιομηχανικός σιδηροδρομικός άξονας που έχει μεταμορφωθεί σε αστικό ανοικτό χώρο με πάρκα, διαδρομές και χώρους διεξαγωγής εκδηλώσεων. Το High Line έχει έκταση 2,3 χλμ στο δυτικό Μανχάτταν.
- Διάρκεια:** Ο προγραμματισμός και ο σχεδιασμός για το High Line άρχισαν το 1999. Το πρώτο τμήμα του High Line αποδόθηκε στο κοινό το 2009 και το τελευταίο τμήμα άνοιξε το 2014, 15 χρόνια μετά την έναρξη του σχεδιασμού.
- Κυριότητα:** Ενώ το High Line είναι δημόσιο πάρκο που ανήκει στον δήμο της Νέας Υόρκης, η συντήρηση, η λειτουργία και ο προγραμματισμός του έχουν ανατεθεί στον μη κερδοσκοπικό οργανισμό «Friends of the High Line», σε συνεργασία με την Υπηρεσία Πάρκων και Ψυχαγωγίας του Δήμου της Νέας Υόρκης.
- Χρηματοδότηση:** Ο σύλλογος «Friends of the High Line» αντλεί έως και 98% του ετήσιου λειτουργικού προϋπολογισμού του High Line. Λαμβάνει σημαντικό ποσοστό χρηματοδότησης από φιλανθρωπικές δωρεές. Ένα ποσοστό αυτών των κεφαλαίων διατίθεται για την υποστήριξη προγραμματικών εκδηλώσεων. Η υπόλοιπη χρηματοδότηση προέρχεται από το δημοτικό συμβούλιο της Νέας Υόρκης, διαθέσιμες επιδοτήσεις και εταιρικούς χορηγούς.
- Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου:** Ο σύλλογος «Friends of the Highline» φιλοξενεί ένα ετήσιο εναρκτήριο φεστιβάλ με δρώμενα μουσικής, χορού, τέχνης, παραστάσεις, κηπουρική και άλλες δραστηριότητες που ενισχύουν τη συμμετοχή της κοινότητας και ευαισθητοποιούν το κοινό σε σχέση με τις ετήσιες προγραμματισμένες εκδηλώσεις, οι οποίες είναι δωρεάν και ανοικτές για το κοινό.
- Βασικοί παράγοντες επιτυχίας:** Το High Line είναι ένας από τους πιο δημοφιλείς υπαίθριους προορισμούς τουριστών στη Νέα Υόρκη, προσελκύοντας περίπου 4 εκ. τουρίστες τον χρόνο. Οι αξίες ακινήτων σε απόσταση 5 λεπτών πεζή από το High Line αυξήθηκαν πάνω από 100% σε διάστημα επταετίας (2003 – 2011) και ο δήμος εκτιμά συνολική επίδραση στα έσοδα ύψους 1 δισ. δολάρια από φορολογικά έσοδα και 2 δισ. δολάρια από οικονομική δραστηριότητα.

<sup>1</sup> Ο μηχανισμός επιμερισμού φόρων (TAD), γνωστός ως εργαλείο χρηματοδότησης μέσω φορολόγησης της υπεραξίας (TIF district), είναι μια καθορισμένη περιοχή όπου συλλέγονται τα ποσά από φόρους ακινήτων πάνω από ορισμένο όριο για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα (συνήθως 25 χρόνια) για να χρησιμοποιηθούν ως κίνητρο οικονομικής ανάπτυξης που θα προσελκύσει ποιοτικά έργα ανάπτυξης σε αναξιόποιτη ή υποβαθμισμένη περιοχή προς ανάπλαση.



# Βέλτιστες πρακτικές | Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου (συνέχ.)

Σκοπός του έργου Parc Rives de Seine έκτασης 100 χιλ. m<sup>2</sup> στο Παρίσι ήταν να προστατεύσει τις όχθες του Σηκουάνα - έναν χώρο παγκόσμιας κληρονομιάς της UNESCO – καθώς και να μειώσει τη συμφόρηση και τη ρύπανση στο κέντρο της πόλης, ενώ αποτελεί πλέον έναν από τους πιο δημοφιλείς πόλους έλξης ανοικτού χώρου στο Παρίσι. Η Canberra είναι σε στάδιο που επενδύει σε προσπάθειες αναζωογόνησης του κέντρου της πόλης και κοινόχρηστων χώρων.



## Μελέτη περίπτωσης 3: Parc Rives de Seine, Παρίσι, Γαλλία

- Έργο:** Το Parc Rives de Seine είναι ένα πάρκο 100.000 m<sup>2</sup> κατά μήκος της αριστερής και της δεξιάς όχθης του ποταμού Σηκουάνα στο Παρίσι. Το πάρκο εκτείνεται για 7 χλμ σε κάθε πλευρά του Σηκουάνα.
- Διάρκεια:** Το 2016, το γραφείο του δημάρχου του Παρισιού ανέλαβε την πρωτοβουλία να απομακρύνει τις αυτοκινητολωρίδες από τη δεξιά όχθη του Σηκουάνα και να τις αντικαταστήσει με μόνιμο, ανοικτό χώρο για τους πεζούς. Τον Απρίλιο του 2017, η πόλη προχώρησε στο επίσημο κλείσιμο της περιοχής των 3,3 χλμ προς χρήση από πεζούς.
- Κυριότητα:** Ο δήμος έχει την κυριότητα και διευθύνει τους προαναφερόμενους καθορισμένους χώρους.
- Χρηματοδότηση:** Οι δραστηριότητες χρηματοδοτούνται από τον δήμο μέσω του τακτικού πολεοδομικού προϋπολογισμού του.
- Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου:** Ο δήμος διεξήγαγε ένα φεστιβάλ εγκαινίων για τον πεζόδρομο το 2017. Η εκδήλωση περιλάμβανε ζωντανή μουσική και συνδυασμό πολιτιστικών και αθλητικών εκδηλώσεων. Ο δήμος σχεδιάζει επίσης να δημιουργήσει μόνιμους χώρους άσκησης και αθλητικούς χώρους, γρασιδί για πικνίκ, καφετέριες και πλωτούς κήπους.
- Βασικοί παράγοντες επιτυχίας:** Ενώ το πρωταρχικό κίνητρο για την ανάπτυξη του Πάρκου ήταν να προστατευθούν οι όχθες του Σηκουάνα (χώρος παγκόσμιας κληρονομιάς της UNESCO και ιστορικό ορόσημο), καθώς και να μειωθεί η συμφόρηση και η ρύπανση στο κέντρο της πόλης, πλέον είναι ένας δημοφιλής τουριστικός προορισμός. Οι αξιωματούχοι του δήμου εκτιμούν ότι μόνο η αριστερή όχθη έχει προσελκύσει περισσότερους από 4 εκ. τουρίστες σε διάστημα τριετίας.

Πηγή: Έρευνα γραφείου



## Μελέτη περίπτωσης 4: Κέντρο της Canberra, Αυστραλία

- Έργο:** Η Canberra είναι σε στάδιο που επενδύει σε προσπάθειες αναζωογόνησης του κέντρου της πόλης και κοινόχρηστων χώρων.
- Διάρκεια:** Η τοπική αυτοδιοίκηση της Canberra έχει σκιαγραφήσει ένα σχέδιο δράσης για την ανάπτυξη μιας στρατηγικής ενεργοποίησης του κέντρου για το διάστημα 2016-2017.
- Κυριότητα:** Ο δήμος έχει την κυριότητα και διευθύνει τους καθορισμένους χώρους.
- Χρηματοδότηση:** Οι δραστηριότητες χρηματοδοτούνται από τον δήμο μέσω του τακτικού πολεοδομικού προϋπολογισμού του.
- Πρωτοβουλίες ενεργοποίησης χώρου:** Ο δήμος θα έχει εκτενή επικοινωνία με τοπικά ενδιαφερόμενα μέρη, μέλη της κοινότητας, φοιτητές και βιομηχανίες για να διατυπώσουν ιδέες σχετικά με τη μεταμόρφωση της πόλης. Η ενεργοποίηση του χώρου θα περιλαμβάνει τη χρήση δημόσιων χώρων για μικρής κλίμακας παρεμβάσεις, τη σύνδεση με κύρια φεστιβάλ και τουριστικές εκδηλώσεις όλο τον χρόνο, καθώς και εκδηλώσεις για τα παιδιά. Επίσης, ο δήμος σκοπεύει να συμπράξει με δημιουργικές και πολιτιστικές οργανώσεις της κοινότητας, καθώς και με το τοπικό επιμελητήριο και άλλους βασικούς παράγοντες.
- Βασικοί παράγοντες επιτυχίας:** Οι καθορισμένοι στόχοι αυτής της παρέμβασης είναι να δημιουργηθεί μια ελκυστική, διασκεδαστική, δυναμική, ασφαλής και προσβάσιμη πόλη που θα κάνει περήφανους τους κατοίκους της.

# Βέλτιστες πρακτικές | Ανάπτυξη συνοικιών ενίσχυσης της επιχειρηματικότητας/ καινοτομίας

Η καταλυτική παρέμβαση του δήμου και της τοπικής αυτοδιοίκησης είναι αναγκαία κατά την ανάπτυξη μιας συνοικίας ενίσχυσης της επιχειρηματικότητας/ καινοτομίας (business/innovation district). Στην πλειονότητα των συνοικιών, ο ιδιωτικός τομέας πρωτοστατεί όλο και περισσότερο στο στάδιο της ενεργοποίησης αλλά η τοπική αυτοδιοίκηση ή οι δημοτικές επιχειρήσεις μπορούν να πραγματοποιήσουν ορισμένες σημαντικές παρεμβάσεις όπως επενδύσεις σε δημόσιες υποδομές και αξιοποίηση μηχανισμών δέσμευσης αξίας της γης.

## Σύνοψη ρόλων των παραγόντων του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα σε διαφορετικά στάδια ανάπτυξης συνοικιών ενίσχυσης της καινοτομίας/ επιχειρηματικότητας

### Ρόλοι δημόσιου τομέα | Δημοτική αρχή | Τοπική αυτοδιοίκηση | Άλλοι δημόσιοι φορείς

- Όραμα ηγεσίας
- Μακροπρόθεσμη στρατηγική δήμου
- Έλεγχος περιουσιακών στοιχείων
- Επιλογή & προετοιμασία χώρων
- Εντοπισμός αναδυόμενων τοποθεσιών

- Επένδυση σε δημόσιες υποδομές
- Συγκέντρωση εδαφικών εκτάσεων
- Δικαιώματα ανάπτυξης
- Προσέγγιση & επικοινωνία με πολίτες
- Επιτάχυνση προγραμματισμού & λήψης αδειών
- Κίνητρα επενδύσεων & μετεγκατάστασης
- Διευκόλυνση μικτών χρήσεων & δημιουργία ποιοτικών τόπων (placemaking)

- Συντονισμός χρήσεων δημόσιας γης
- Εργαλεία διαχείρισης συνοικιών
- Προγραμματισμός δέσμευσης αξίας
- Ποικιλμορφία παρεχόμενων κατοικιών ώστε να εξασφαλιστεί ότι θα είναι οικονομικά προσιτές
- Εκπαίδευση και ένταξη



### Εκκίνηση

### Ενεργοποίηση

### Ωρίμανση

- Διάλογος ιδιοκτητών γης για τη δημιουργία κοινού οράματος
- Δημιουργία ενιαίου σημείου επικοινωνίας για διαπραγματεύσεις
- Υποστήριξη εναλλακτικών δραστηριοτήτων και καινοτόμων χρήσεων στον χώρο

- Μετεγκατάσταση κορυφαίου μισθωτή
- Επένδυση σε βασικό χώρο επαγγελματικής στέγης
- Διοργάνωση εκδηλώσεων και πολιτιστικών έργων
- Συμπράξεις μεταξύ επενδυτών, φορέων διαχείρισης και παραγωγών καινοτομίας

- Ευέλικτα κτίρια για ταχεία επαναχρησιμοποίηση
- Ενεργή ανάμειξη και συμμετοχή ευρύτερης κοινότητας
- Διατήρηση αρχιτεκτονικής ποικιλμορφίας και μείγματος χρήσεων
- Διατήρηση ποικίλων χώρων εργασίας για διαφορετικά είδη/ μεγέθη εταιρείας

### Ρόλοι ιδιωτικού τομέα | Επενδυτές | Κατασκευαστές | Ιδιοκτήτες γης | Παραγωγοί καινοτομίας

---

## Παράρτημα 3: Προσέγγιση υλοποίησης διακυβέρνησης & χρηματοδότησης

# Προσέγγιση υλοποίησης διακυβέρνησης

Οι επιλογές διακυβέρνησης που είναι διαθέσιμες προς το παρόν για την περιοχή του παραλιακού μετώπου περιλαμβάνουν κυρίως μια σύμβαση παραχώρησης ανάμεσα στον δημόσιο φορέα που κατέχει την έκταση και τον Δήμο Θεσσαλονίκης, όπως συμβαίνει στην περίπτωση του Νέου Παραλιακού Μετώπου.

## Τρέχουσες ρυθμίσεις διακυβέρνησης

### Περίπτωση ανάπλασης του Νέου Παραλιακού Μετώπου

Η πιο πρόσφατη σχετική εμπειρία αφορά την ανακαίνιση του πεζόδρομου στο Νέο Παραλιακό Μέτωπο (Ζώνη Γ) που ολοκληρώθηκε το 2012. Η συγκεκριμένη περιοχή ανήκει στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) και την Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) ενώ στον Δήμο Θεσσαλονίκης έχει χορηγηθεί το αποκλειστικό δικαίωμα λειτουργίας και συντήρησής της μέσω Μνημονίου Συνεργασίας (ΜΣ) που υπογράφηκε το 2006. Ο αρχικός σκοπός της παραχώρησης αναφερόταν στην ανάπτυξη του περιουσιακού στοιχείου/ της περιοχής ως περιοχής αναψυχής, πολιτισμού και κοινωνικής ευημερίας. Ο Δήμος και το τεχνικό τμήμα του ανέλαβαν καθήκοντα διαχειριστή έργου για την ανάπλαση της περιοχής και ήταν υπεύθυνοι για την κάλυψη των εξόδων για τις απαραίτητες αρχιτεκτονικές και μηχανολογικές μελέτες, καθώς και για τη διοργάνωση των σχετικών διαγωνισμών. Παρότι η αρχική παραχώρηση ολοκληρώθηκε το 2006, το ΜΣ επανεξετάστηκε και ενημερώθηκε το 2016. Σύμφωνα με το ΜΣ:

- Το ΤΑΙΠΕΔ και η ΕΤΑΔ ενέκριναν την παραχώρηση της περιοχής στον Δήμο έως το 2065.
- Ο Δήμος διαχειρίζεται, διευθύνει και αξιοποιεί την περιοχή του Παραλιακού Μετώπου.
- Από την άλλη, ο Δήμος υποχρεούται να παρέχει υπηρεσίες συντήρησης, καθαριότητας και ασφάλειας και να αναδείξει την περιοχή.
- Ο Δήμος πρέπει να συνεισφέρει το 20% των εσόδων που μπορεί να αντλήσει από την εμπορική ή επιχειρηματική εκμετάλλευση της περιοχής (π.χ. εισόδημα από μισθώματα, καφετέριες, εστιατόρια, μαρίνες, θαλάσσια μέσα μεταφοράς, κ.λπ.) σε ΕΤΑΔ/ ΤΑΙΠΕΔ.
- Έχει συσταθεί μια τριμελής επιτροπή (συγκροτείται από έναν εκπρόσωπο του ΤΑΙΠΕΔ, της ΕΤΑΔ και του Δήμου) για να παρακολουθεί την προώθηση εφαρμογών των συμφωνημένων όρων. Σε περίπτωση που ο Δήμος δεν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του, το ΤΑΙΠΕΔ έχει το δικαίωμα να ανακαλέσει, με δική του πρωτοβουλία, την παραχώρηση.

## Εναλλακτικές ρυθμίσεις διακυβέρνησης

Οι εναλλακτικές ρυθμίσεις διακυβέρνησης θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν τη δημιουργία νέων φορέων ή τη σύμπραξη με υπάρχουσες οντότητες της ευρύτερης τοπικής αυτοδιοίκησης, προκειμένου να επιτευχθεί υψηλότερο επίπεδο ευελιξίας στη διαχείριση και τη διακυβέρνηση της ανάπλασης που σχεδιάζει επί του παρόντος ο Δήμος. Προς το παρόν, υπάρχουν δύο δημοτικές εταιρείες που θα μπορούσαν να λάβουν μέρος στην ανάπλαση του παραλιακού μετώπου:

- **Μητροπολιτική Αναπτυξιακή Θεσσαλονίκης ΑΑΕ/ΟΤΑ:** Νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου του οποίου όλοι οι μέτοχοι είναι οι δήμοι της μητροπολιτικής περιοχής της Θεσσαλονίκης, πολλοί από τους οποίους συνορεύουν άμεσα με τον Θερμαϊκό Κόλπο (π.χ. Δήμος Δέλτα, Δήμος Αμπελοκήπων-Μενεμένης, Δήμος Καλαμαριάς, Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη, Δήμος Θέρμης)
- **Κοινωνικής Επιχείρησης Δήμου Θεσσαλονίκης (ΚΕΔΗΘ):** Νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με σκοπό τον προγραμματισμό, τη διοργάνωση και την υλοποίηση δραστηριοτήτων εντός του Δήμου, που εστιάζει στη συμμετοχή των νέων.

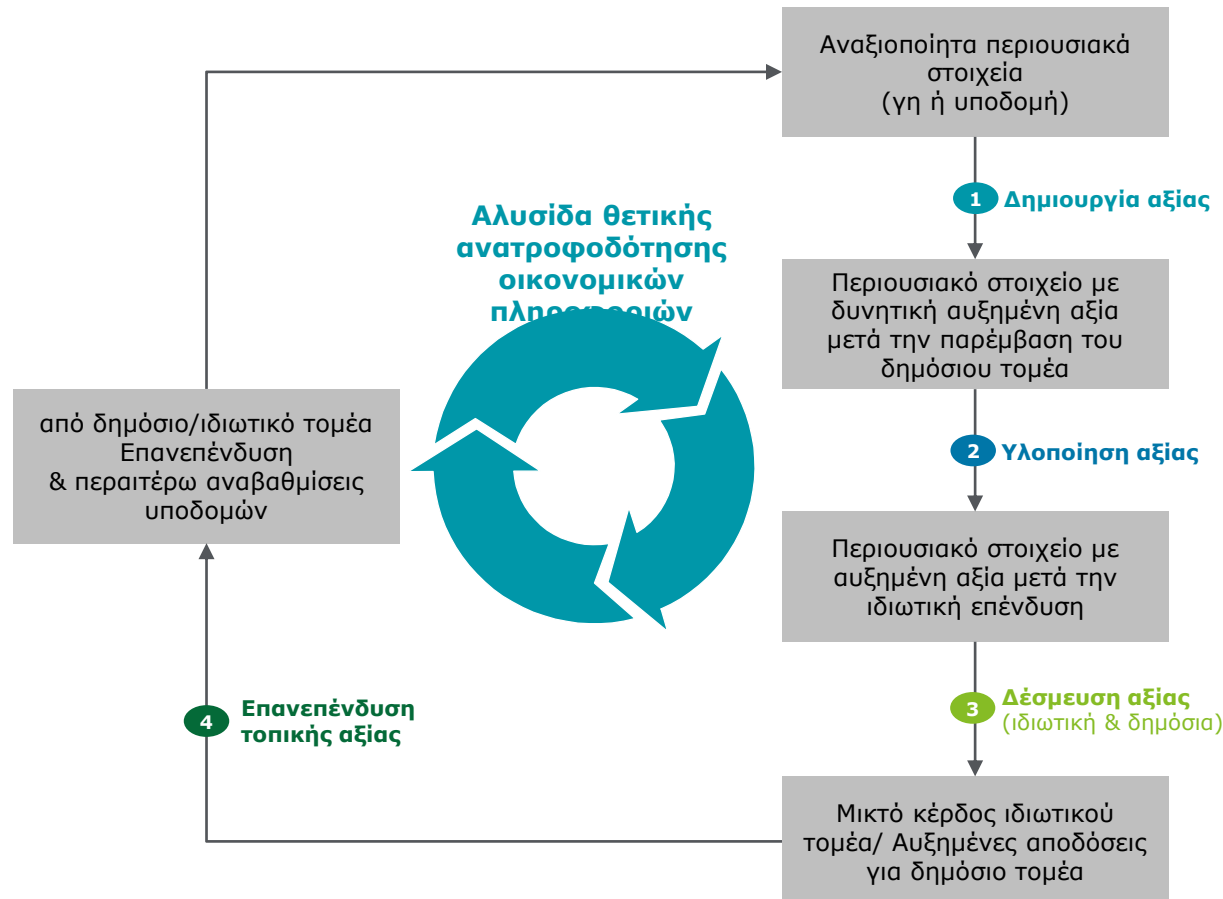
Οι προαναφερόμενες δημοτικές εταιρείες θα μπορούσαν να συμμετάσχουν σε ένα μοντέλο διακυβέρνησης με τον Δήμο, το ΤΑΙΠΕΔ ή φυσικά και νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού τομέα, αλλά λογικά δεν θα αναλάβουν την κατασκευή έργου για λόγους διαφάνειας.

Οι συμπράξεις μεταξύ δημόσιου-ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ) δεν έχουν εφαρμοστεί στο παρελθόν από τον Δήμο Θεσσαλονίκης σε έργα ανάπτυξης υποδομών. Εντούτοις, τον τελευταίο καιρό οι ΣΔΙΤ κερδίζουν την προτίμηση της τοπικής αυτοδιοίκησης. Επισημαίνεται ότι μια ρύθμιση ΣΔΙΤ διερευνάται στην Αθήνα σχετικά με την κατασκευή αρκετών δημόσιων σχολείων. Επιπλέον, εφαρμόστηκε ΣΔΙΤ για την ανάπτυξη του Κέντρου Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος (Κ.Π.Ι.Σ.Ν.) που αποτελεί μείζονα ανάπτυξη πολιτιστικού κέντρου σε δημόσια έκταση με ιδιωτικά κεφάλαια και, ακολούθως, προσφέρθηκε στο Ελληνικό Δημόσιο. Τέλος, το Athens Partnership αποτελεί άλλο ένα επιτυχημένο παράδειγμα εφαρμογής ΣΔΙΤ στην Ελλάδα. Πρόκειται για έναν ανεξάρτητο, μη κερδοσκοπικό φορέα με τη μοναδική δυνατότητα σύνδεσης της δημοτικής αρχής με εταίρους του ιδιωτικού τομέα.

# Προσέγγιση υλοποίησης χρηματοδότησης | Δέσμευση αξίας γης

Οι πόλεις αναπτύσσουν έναν συνδυασμό εσωτερικών και εξωτερικών πηγών χρηματοδότησης, εργαλείων πολιτικής και κανονισμών, καθώς και στρατηγικές συμπράξεις με τον ιδιωτικό τομέα για τη χρηματοδότηση της αστικής ανανέωσης και τη μεγιστοποίηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων τους. Η δέσμευση αξίας γης αποτελεί έναν καινοτόμο μηχανισμό που θέλει να φέρει στην επιφάνεια τη δυνητική αξία αναξιοποίητων περιουσιακών στοιχείων και αποτελεί ισχυρό μέσο για την επίτευξη περιβαλλοντικής και οικονομικής βιωσιμότητας.

## Επισκόπηση του μηχανισμού δέσμευσης αξίας γης (LVC) για τη χρηματοδότηση έργων αστικής ανανέωσης & αναβαθμίσεων υποδομών



### 1 Δημιουργία αξίας

Η δυνητική αξία αναξιοποίητων περιουσιακών στοιχείων (γη/ υποδομή) έρχεται στην επιφάνεια και αυξάνεται ως επακόλουθο παρέμβασης του δημόσιου τομέα για να δώσει ώθηση στη ζήτηση από τον ιδιωτικό τομέα

### 2 Υλοποίηση αξίας

Επακόλουθη επένδυση και ανάπτυξη από τον ιδιωτικό τομέα που εξασφαλίζει ότι υλοποιείται η αύξηση της δυνητικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου

### 3 Δέσμευση αξίας

Ρυθμίσεις από τον δημόσιο τομέα για δέσμευση ποσοστού των αποδόσεων του ιδιωτικού τομέα που παράγονται από την τοπική επανεπένδυση. Μπορεί να προσλάβει τη μορφή χρηματικών ή σε είδος εισφορών

### 4 Επανεπένδυση τοπικής αξίας

Η επανεπένδυση αποκτώμενων χρηματικών ή σε είδος εισφορών από τον ιδιωτικό τομέα εντός του ίδιου χώρου ή προγράμματος ανάπτυξης. Αυτή η επανεπένδυση μπορεί να καλύψει την αρχική δημόσια παρέμβαση αλλά τείνει να χρηματοδοτεί και άλλες παρεμβάσεις

Βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν την επιλογή του πιο κατάλληλου εργαλείου δέσμευσης αξίας:

- Είδος έργου (αποκατάσταση υποβαθμισμένων περιοχών ή ανάπτυξη αναξιοποίητης έκτασης)
- Αντικείμενο της δέσμευσης αξίας
- Χρονική στιγμή διαθεσιμότητας πόρων (πριν ή μετά την ολοκλήρωση έργου)
- Κανονιστικό πλαίσιο
- Ζήτηση κτηματομεσιτικής αγοράς και υπάρχουσες αξίες γης

# Περιορισμοί διακυβέρνησης και χρηματοδότησης

Ο Δήμος Θεσσαλονίκης υπόκειται προς το παρόν σε διάφορους περιορισμούς σε σχέση με την εφαρμογή μερικών από τις διεθνώς διαθέσιμες και ευρέως χρησιμοποιούμενες επιλογές διακυβέρνησης και χρηματοδότησης, ως επακόλουθο κανονιστικών περιορισμών καθώς και χρηματοοικονομικής και διοικητικής εξάρτησης από το Ελληνικό Δημόσιο.

## Περιορισμοί

### Διακυβέρνηση

- ❖ Με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, η ΕΤΑΔ και το ΤΑΙΠΕΔ είναι οι επικεφαλής φορείς για κάθε απόπειρα ανάπλασης του παραλιακού μετώπου καθώς έχουν στην κατοχή τους την πλειονότητα των οικοπέδων στην καθορισμένη περιοχή.
- ❖ Ο Δήμος Θεσσαλονίκης δεν διαθέτει καμία δικαιοδοσία/ διοικητική εξουσία σε σχέση με έργα αστικής ανάπλασης στο παραλιακό μέτωπο και συνήθως είναι υπεύθυνος για τη διατύπωση προτάσεων/ προώθηση και οργάνωση πρωτοβουλιών ενεργοποίησης χώρου στην καθορισμένη περιοχή.
- ❖ Ο Δήμος Θεσσαλονίκης δεν διαθέτει καμία προηγούμενη εμπειρία σε σχέση με ρυθμίσεις ΣΔΙΤ. Ωστόσο, υπάρχουν άλλα παραδείγματα επιτυχημένης εφαρμογής ΣΔΙΤ στην Ελλάδα (π.χ. κατασκευή δημόσιων σχολείων στην Αθήνα, αποκομιδή απορριμμάτων στις Σέρρες).
- ❖ Δημοτικές εταιρείες (δηλ. Μητροπολιτική Αναπτυξιακή Θεσσαλονίκης ΑΑΕ/ΟΤΑ και Κοινοφελής Επιχείρηση Δήμου Θεσσαλονίκης) δεν έχουν δικαίωμα αυτόνομης διαχείρισης της κατασκευής ή ανάπτυξης έργου επειδή υπήρξαν περιπτώσεις έλλειψης διαφάνειας στο παρελθόν. Από την άλλη, αυτές οι δημόσιες εταιρείες θα μπορούσαν να συμμετάσχουν σε ένα μοντέλο διακυβέρνησης με άλλους παράγοντες/ φορείς του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα.

### Χρηματοδότηση

- ❖ Ο ετήσιος προϋπολογισμός του Δήμου περιλαμβάνει περιορισμένα κεφάλαια για την υλοποίηση νέων έργων ή σχεδίων ανάπτυξης. Επομένως, ο Δήμος αναζητεί άλλες εξωτερικές πηγές χρηματοδότησης (π.χ. κεφάλαια της Ευρωπαϊκής Ένωσης, Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων, εθνικά προγράμματα, ιδιωτικά κεφάλαια, κ.λπ.).
- ❖ Σύμφωνα με τη σύμβαση παραχώρησης του Νέου Παραλιακού Μετώπου, ο Δήμος υποχρεούται να συνεισφέρει στην ΕΤΑΔ το 20% των εσόδων που παράγονται από κάθε δραστηριότητα στο Νέο Παραλιακό Μέτωπο. Αυτός ο συγκεκριμένος όρος μπορεί επίσης να συμπεριληφθεί σε κάθε πιθανή μελλοντική παραχώρηση που θα συμφωνηθεί μεταξύ του Δήμου και του ΤΑΙΠΕΔ ή της ΕΤΑΔ.
- ❖ Με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, ο Δήμος Θεσσαλονίκης δεν είναι σε θέση να αναπροσαρμόσει (αυξήσει/ μειώσει) τον φόρο ακίνητης περιουσίας εντός συγκεκριμένης περιοχής (π.χ. business district), επειδή αποδίδεται στην κεντρική κυβέρνηση. Επισημαίνεται ότι τα δημοτικά τέλη αποτελούν τον μοναδικό τύπο φόρων που αποδίδονται στον Δήμο Θεσσαλονίκης.
- ❖ Προς το παρόν, τα δημοτικά τέλη ποικίλλουν στα πέντε δημοτικά διαμερίσματα της Θεσσαλονίκης. Πρόσφατα, ο Δήμος πρότεινε νέα υποδιαίρεση των προαναφερόμενων περιοχών σε 53 μικρότερα διαμερίσματα, ώστε να μπορεί να αναπροσαρμόζει τα τέλη σε μικρότερες περιοχές/ διαμερίσματα.
- ❖ Τα έσοδα από τον φόρο διαμονής που επιβλήθηκε πρόσφατα (σε πελάτες ξενοδοχείων) συλλέγονται από το ελληνικό δημόσιο ενώ οι τοπικές αρχές (δήμοι) έχουν μόνο μερικό όφελος.
- ❖ Σε αρκετές περιπτώσεις, ο Δήμος ζητά κάποια αναγκαία υπηρεσία από κάποιον δωρητή (π.χ. έξοδα συντήρησης, έξοδα καθαριότητας, κ.λπ.) αντί για χρηματικό ποσό (δωρεά), ώστε να αποφύγει σημαντικά γραφειοκρατικά εμπόδια.

# Συμπράξεις Δημόσιου-Ιδιωτικού Τομέα | Νόμος 3389/2005

Οι συμπράξεις μεταξύ του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα στην Ελλάδα διέπονται από τον Νόμο 3389/2005.

## Νόμος 3389/2005 | κύρια σημεία

- ❖ Οι Δημόσιοι Φορείς (το Δημόσιο, οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης, τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, οι ανώνυμες εταιρείες των οποίων το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου ανήκει σε δημόσιους φορείς) μπορούν να συνάπτουν Συμβάσεις Σύμπραξης με Ιδιωτικούς Φορείς για την εκτέλεση έργων ή και την παροχή υπηρεσιών (Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα).
- ❖ Οι Ιδιωτικοί Φορείς συνάπτουν τις Συμβάσεις Σύμπραξης μέσω ανώνυμων εταιρειών ειδικού σκοπού που συνιστώνται αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς της Σύμπραξης και εδρεύουν στην Ελλάδα.
- ❖ Οι Συμπράξεις μπορούν να υπάγονται στις διατάξεις του νόμου αυτού, εφόσον πληρούν σωρευτικά τις κατωτέρω προϋποθέσεις:
  - έχουν ως αντικείμενο την εκτέλεση έργων ή την παροχή υπηρεσιών που ανήκουν στην αρμοδιότητα των Δημόσιων Φορέων
  - προβλέπουν ότι οι Ιδιωτικοί Φορείς, έναντι ανταλλάγματος που καταβάλλεται από τους Δημόσιους Φορείς ή τους τελικούς χρήστες των έργων ή υπηρεσιών αυτών, αναλαμβάνουν ουσιώδες μέρος των κινδύνων που συνδέονται με τη χρηματοδότηση, την κατασκευή, τη διαθεσιμότητα ή τη ζήτηση του αντικειμένου της Σύμπραξης
  - προβλέπουν ότι η χρηματοδότηση, εν όλω ή εν μέρει, της κατασκευής των έργων ή της παροχής των υπηρεσιών θα γίνει με κεφάλαια και πόρους που εξασφαλίζουν οι Ιδιωτικοί Φορείς και
  - το συνολικό συμβατικό προϋπολογιζόμενο κόστος της υλοποίησης του αντικειμένου της Σύμπραξης δεν υπερβαίνει το ποσό των διακοσίων εκατομμυρίων ευρώ χωρίς συνυπολογισμό του αναλογούντος Φόρου Προστιθέμενης Αξίας.
- ❖ Συγκροτείται Διυπουργική Επιτροπή των Συμπράξεων Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (εφεξής Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ.) Η Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ. αποτελείται από τον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών, τον Υπουργό Ανάπτυξης και τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ως τακτικά μέλη και τον Υπουργό ή τους Υπουργούς που εποπτεύουν καθέναν από τους Δημόσιους Φορείς, οι οποίοι συμμετέχουν στη Σύμπραξη ως έκτακτα μέλη. Με αποφάσεις της η Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ. :
  - εγκρίνει την υπαγωγή Συμπράξεων στις διατάξεις του νόμου αυτού,
  - αποφασίζει την ένταξη στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων του καταβλητέου στους Ιδιωτικούς Φορείς συμβατικού ανταλλάγματος,
  - αποφασίζει για τη συμμετοχή ή μη του Δημοσίου στη χρηματοδότηση της κατασκευής των έργων ή της παροχής των υπηρεσιών που αποτελούν το αντικείμενο της Σύμπραξης,
  - λαμβάνει κάθε άλλη συναφή απόφαση.
- ❖ Στο Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών συνιστάται Ειδική Γραμματεία Συμπράξεων Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (εφεξής «Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ.») με σκοπό την επικουρία της Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ. και των Δημόσιων Φορέων. Έργο της Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ. είναι:
  - ο εντοπισμός των έργων ή υπηρεσιών που μπορούν να εκτελεσθούν ή να παρασχεθούν μέσω Συμπράξεων και να υπαχθούν στις διατάξεις του νόμου αυτού,
  - η εν γένει πρόωθηση της εκτέλεσης έργων ή της παροχής υπηρεσιών μέσω του θεσμού των Συμπράξεων,
  - η διευκόλυνση και υποστήριξη των Δημόσιων Φορέων στα πλαίσια των Διαδικασιών Ανάθεσης, για την επιλογή των Ιδιωτικών Φορέων που θα αναλάβουν την εκτέλεση των έργων ή την παροχή υπηρεσιών στα πλαίσια Συμπράξεων,
  - η παρακολούθηση της υλοποίησης των Συμβάσεων Σύμπραξης και των Παρεπόμενων Συμφώνων, η τακτική ενημέρωση της Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ. και η επεξεργασία και υποβολή εισηγήσεων για την αντιμετώπιση τυχόν προβλημάτων και
  - η σύνταξη ετήσιας έκθεσης και η παρουσίασή της στην αρμόδια Επιτροπή της Βουλής.
- ❖ Στις Διαδικασίες Ανάθεσης περιλαμβάνονται:
  - Διαδικασίες Ανοικτού και Κλειστού Τύπου μπορούν να ισχύσουν για Μικτές Συμβάσεις, Συμβάσεις Έργου και Υπηρεσιών
  - Διαδικασίες Ανταγωνιστικού Διαλόγου μπορούν να ισχύσουν για Μικτές Συμβάσεις, Συμβάσεις Έργου και Υπηρεσιών
  - Διαδικασίες Διαπραγμάτευσης μπορούν να ισχύσουν για Συμβάσεις Έργου και Υπηρεσιών
- ❖ Οι Εταιρείες Ειδικού Σκοπού που αναλαμβάνουν την εκτέλεση έργων ή την παροχή υπηρεσιών στα πλαίσια Συμπράξεων, φέρουν την ευθύνη και τον κίνδυνο της χρηματοδότησης που απαιτείται για την προσήκουσα εκπλήρωση των
- ❖ υποχρεώσεών τους. Η χρηματοδότηση περιλαμβάνει ιδίως:
  - τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού,
  - τα κεφάλαια που εξασφαλίζει η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού με οποιαδήποτε μορφή δανείου ή πίστωσης και ιδίως με δάνεια, ομολογίες και τιτλοποίηση μελλοντικών ή υφιστάμενων
  - απαιτήσεων
  - τις αναγκαίες εγγυήσεις ή εξασφαλίσεις που απαιτούνται για παροχή των ανωτέρω κεφαλαίων ή πιστώσεων
  - τους πόρους από την εκμετάλλευση του αντικειμένου της Σύμπραξης κατά την κατασκευαστική περίοδο

Επίσης, ο Νόμος περιλαμβάνει Ειδικές Διατάξεις για θέματα όπως η έκδοση αδειών, τα αρχαιολογικά ευρήματα, η προστασία του περιβάλλοντος, οι απαλλοτριώσεις, κ.λπ.

# Deloitte.

Η Deloitte αναφέρεται σε μία ή περισσότερες από τις εταιρείες μέλη και τις συναφείς οντότητές τους της Deloitte Touche Tohmatsu Limited, μιας ιδιωτικής βρετανικής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης («DTTL»). Η DTTL και καθεμία από τις εταιρείες μέλη της είναι νομικά χωριστές και ανεξάρτητες οντότητες. Η DTTL (επίσης αποκαλείται «Deloitte Global») δεν παρέχει υπηρεσίες σε πελάτες. Παρακαλούμε επισκεφθείτε την ιστοσελίδα [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) για να ενημερωθείτε για το παγκόσμιο δίκτυο των εταιρειών μελών μας.

Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών», η «Deloitte Business Solutions A.E.», η «Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services A.E.» και η «Deloitte Alexander Competence Center A.E.» είναι οι ελληνικές εταιρείες μέλη της Deloitte Touche Tohmatsu Limited, μιας ιδιωτικής βρετανικής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης («DTTL»). Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» παρέχει ελεγκτικές (audit) υπηρεσίες καθώς και συμβουλευτικές υπηρεσίες διαχείρισης εταιρικού κινδύνου (risk advisory), η «Deloitte Business Solutions A.E.» χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax) και συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες και η «Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services A.E.» λογιστικές υπηρεσίες (accounting outsourcing). Η «Deloitte Alexander Competence Center A.E.» επιχειρήσεων με έδρα στη Θεσσαλονίκη είναι ένα κέντρο καινοτομίας που παρέχει χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax) και συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες.

Η «Κοιμτζόγλου-Λεβέντης και Συνεργάτες» («KL Law Firm») είναι η ελληνική δικηγορική εταιρεία που παρέχει νομικές υπηρεσίες και συμβουλές στην Ελλάδα.

Το δίκτυο της Deloitte παρέχει ελεγκτικές, συμβουλευτικές, χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, συμβουλευτικές υπηρεσίες διαχείρισης εταιρικού κινδύνου και φορολογικές υπηρεσίες σε πελάτες του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα όλων των κλάδων. Το δίκτυο της Deloitte προσφέρει υπηρεσίες σε 4 στους 5 οργανισμούς του Fortune Global 500® μέσω ενός παγκόσμιου διασυνδεδεμένου δικτύου εταιρειών-μελών που δραστηριοποιούνται σε περισσότερες από 150 χώρες συνεισφέροντας παγκοσμίως επιπέδου δυνατότητες, βαθιά γνώση και υψηλής ποιότητας υπηρεσίες που ανταποκρίνονται στις πιο πολύπλοκες επιχειρηματικές προκλήσεις των πελατών μας. Για να μάθετε περισσότερα για το πώς τα περίπου 245.000 στελέχη μας δημιουργούν τον αντίκτυπο που μετράει παρακαλούμε να συνδεθείτε μαζί μας μέσω Facebook, LinkedIn ή Twitter.

Το υλικό αυτό περιέχει αποκλειστικά και μόνο γενικές πληροφορίες και καμία από τις εταιρείες μέλη του διεθνούς δικτύου της Deloitte Touche Tohmatsu Limited ή άλλες συνεργαζόμενες οντότητες (συνολικά, το δίκτυο της Deloitte) δεν δύναται να εκληφθεί ότι δι' αυτού παρέχει συμβουλές ή υπηρεσίες. Προτού λάβετε αποφάσεις ή προβείτε σε ενέργειες που μπορεί να επηρεάσουν τα οικονομικά ή την επιχείρησή σας, θα πρέπει να συμβουλευτείτε ειδικό επαγγελματία σύμβουλο. Καμία νομική οντότητα του δικτύου της Deloitte δεν αποδέχεται ευθύνη για οιαδήποτε ζημία υποστεί οποιοσδήποτε βασίσθηκε στο παρόν.

© 2018. Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τη Deloitte Ελλάδα.