

ΟΔΙΚΟΣ ΧΑΡΤΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΛΙΜΕΝΑ & ΜΑΡΙΝΑΣ ΛΑΡΝΑΚΑΣ
& ΠΑΡΑΚΕΙΜΕΝΩΝ ΧΕΡΣΑΙΩΝ ΧΩΡΩΝ

ΙΟΥΝΙΟΣ 2026

ALPHA της Κυριακής

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1.	ΠΕΡΙΛΗΨΗ	3
2.	ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ.....	3
3.	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	4
4.	ΣΤΟΧΟΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ.....	4
5.	ΣΤΟΧΟΣ ΟΔΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ.....	4
6.	ΔΟΜΗ & ΧΡΟΝΙΚΟΣ ΟΡΙΖΟΝΤΑΣ ΟΔΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ	5
7.	ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	5
7.1	ΥΠΟΕΡΓΟ Α – Ανάπλαση και Ανάπτυξη Χερσαίων χώρων - Μαρίνας & Παρακείμενης Γης	7
7.1	ΥΠΟΕΡΓΟ Β – Ανάπλαση και Ανάπτυξη της Μαρίνας.....	8
7.3	ΥΠΟΕΡΓΟ Γ – Εκσυγχρονισμός και Ανάπτυξη του Λιμένα Λάρνακας	9
8.	ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	10
9.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	12
9.1.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΟΔΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ	12
9.2.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 – ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΥΠΟΕΡΓΩΝ	12
9.3.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3 – ΥΠΟΕΡΓΟ Α	13
9.4.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4 – ΥΠΟΕΡΓΟ Β	13
9.5.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5 – ΥΠΟΕΡΓΟ Γ	14

ALPHA της Κυριακής

1. ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η Αρχή Λιμένων Κύπρου, κατόπιν οδηγιών του Υπουργείου Μεταφορών Επικοινωνιών και Έργων ετοίμασε και παρουσιάζει τον Οδικό Χάρτη για την Ανάπτυξη και Διαχείριση του Λιμένα και Μαρίνας Λάρνακας και των παρακείμενων Χερσαίων Χωρών, με στόχο τη δημιουργία ενός σύγχρονου, βιώσιμου και διεθνώς ανταγωνιστικού παραθαλάσσιου αναπτυξιακού συμπλέγματος. Το έργο βασίζεται στη διατήρηση της δημόσιας ιδιοκτησίας και του στρατηγικού ελέγχου των υποδομών από την Αρχή Λιμένων Κύπρου, σε συνδυασμό με την προσέλκυση Ιδιωτικών επενδύσεων και λοιπών Δημοσίων Φορέων, μέσω κατάλληλων μοντέλων συνεργασίας. Η ανάπτυξη οργανώνεται σε τρία παράλληλα υποέργα: (α) την ανάπλαση και αξιοποίηση των χερσαίων χώρων της Μαρίνας και της παρακείμενης γης, (β) την αναβάθμιση και επέκταση της Μαρίνας και (γ) τον εκσυγχρονισμό και τη μακροπρόθεσμη ανάπτυξη του Λιμένα Λάρνακας. Το κόστος της Ανάπτυξης εκτιμάται προκαταρκτικά σε περίπου €415 εκατ. ($\pm 50\%$), με σταδιακή υλοποίηση έως το 2045, και αναμένεται να ενισχύσει σημαντικά την οικονομική ανάπτυξη, την τουριστική και ναυτιλιακή δραστηριότητα, τη διεθνή συνδεσιμότητα και τον ρόλο της Λάρνακας ως κύριου κόμβου της γαλάζιας οικονομίας στην Ανατολική Μεσόγειο. Η επιτυχία του έργου προϋποθέτει την ολοκλήρωση των απαιτούμενων θεσμικών, πολεοδομικών και χρηματοοικονομικών διαδικασιών, την εκπόνηση ενιαίου Master Plan και την αποτελεσματική διαχείριση των τεχνικών, περιβαλλοντικών, εμπορικών και χρηματοδοτικών κινδύνων που έχουν εντοπιστεί στον Οδικό Χάρτη.

2. ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ

Ο Οδικός Χάρτης καταρτίστηκε με βάση τις πληροφορίες και τα δεδομένα που ήταν διαθέσιμα κατά την ημερομηνία εκπόνησής του και αποτυπώνει την αντικειμενική αξιολόγηση από πλευράς Αρχής Λιμένων Κύπρου των διαθέσιμων στοιχείων και προορίζεται αποκλειστικά για σκοπούς στρατηγικού σχεδιασμού.

Η υλοποίηση των προτεινόμενων δράσεων και η επίτευξη των επιδιωκόμενων αποτελεσμάτων εξαρτώνται από παράγοντες που ενδέχεται να μεταβληθούν και οι οποίοι εκφεύγουν του ελέγχου της Αρχής Λιμένων Κύπρου και προϋποθέτουν την εκπλήρωση των ακόλουθων δράσεων:

(α) ότι το σύνολο της κυριότητας του χερσαίου χώρου που εμπίπτει στη ζώνη ανάπτυξης του Λιμένα και της Μαρίνας Λάρνακας θα μεταβιβαστεί στην Αρχή Λιμένων Κύπρου και θα εκδοθούν οι απαιτούμενοι τίτλοι ιδιοκτησίας,

(β) ότι θα τερματιστεί η Σύμβαση Μίσθωσης του Λιμένα Λάρνακας ημερ. 19.11.2020 μεταξύ της Αρχής Λιμένων Κύπρου και της Κυπριακής Δημοκρατίας, μέσω του Υπουργικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τους όρους και τις πρόνοιές της,

(γ) ότι θα ολοκληρωθούν οι απαιτούμενες νομοθετικές και κανονιστικές ενέργειες για την κήρυξη ως «Λιμενικής Περιοχής» του θαλάσσιου μετώπου της Μαρίνας Λάρνακας, το οποίο μέχρι σήμερα δεν έχει χαρακτηριστεί ως τέτοιο,

(δ) ότι θα ολοκληρωθούν οι απαιτούμενες νομοθετικές τροποποιήσεις του περί Ρυθμίσεως Μαρίνων Νόμου (4/1977), ώστε να αναπροσαρμοστεί το θεσμικό καθεστώς της Μαρίνας και η Αρχή Λιμένων Κύπρου να αποτελεί τον ενιαίο φορέα ανάπτυξης και διαχείρισής του Έργου.

3. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το παρόν έγγραφο αποτελεί τον προτεινόμενο Οδικό Χάρτη της Αρχής Λιμένων Κύπρου (ΑΛΚ) αναφορικά με την Ανάπτυξη και Διαχείριση του Λιμένα Λάρνακας, της Μαρίνας Λάρνακας και των παρακείμενων Χερσαίων χώρων (το «Έργο»), σε συνέχεια του τερματισμού της προηγούμενης Σύμβασης Παραχώρησης του Λιμένα και Μαρίνας και της απόφασης του Υπουργείου Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων για ανάληψη του Έργου από την Αρχή Λιμένων Κύπρου.

4. ΣΤΟΧΟΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Η Ανάπτυξη του Λιμένα και της Μαρίνας Λάρνακας αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα έργα υποδομής και αστικής ανάπτυξης της Κυπριακής Δημοκρατίας, με καθοριστική συμβολή στην οικονομική ανάπτυξη, τη διεθνή συνδεσιμότητα και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της χώρας.

Η στρατηγική θέση της Λάρνακας, σε άμεση γειτνίαση με το Διεθνές Αεροδρόμιο Λάρνακας και στο επίκεντρο των θαλάσσιων διαδρομών της Ανατολικής Μεσογείου, με εγγύτητα με την διώρυγα του Σουέζ, μία εκ των σημαντικότερων διεθνών θαλάσσιων αρτηριών, προσφέρει μοναδικές δυνατότητες δημιουργίας ενός ολοκληρωμένου ναυτιλιακού, τουριστικού, επιχειρηματικού και αστικού πυρήνα διεθνούς εμβέλειας.

Στόχος του έργου είναι η δημιουργία ενός σύγχρονου, βιώσιμου και οικονομικά ανθεκτικού παραθαλάσσιου αναπτυξιακού συμπλέγματος, το οποίο θα συνδυάζει:

- Έναν σύγχρονο και αποδοτικό και εξειδικευμένο εμπορικό και επιβατικό Λιμένα.
- Μία αναβαθμισμένη Μαρίνα διεθνών προδιαγραφών και σύγχρονων βέλτιστων πρακτικών λειτουργίας.
- Ένα ενοποιημένο παραλιακό μέτωπο με υψηλής ποιότητας δημόσιους χώρους.
- Μία δυναμική επιχειρηματική και τουριστική περιοχή με συμπληρωματικές αστικές χρήσεις.
- Κέντρα αριστείας, εκπαίδευσης, πολιτισμού και γαλάζιας οικονομίας.

Το έργο αποσκοπεί παράλληλα στη διατήρηση του δημόσιου χαρακτήρα και του στρατηγικού ελέγχου των βασικών λιμενικών και ναυτιλιακών υποδομών μέσω της Αρχής Λιμένων Κύπρου, ενώ ταυτόχρονα επιδιώκει την προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων και τεχνογνωσίας μέσω κατάλληλων μοντέλων συνεργασίας δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.

Η υλοποίηση του έργου αναμένεται να δημιουργήσει σημαντικά οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά οφέλη, ενισχύοντας τον ρόλο της Λάρνακας ως κύριας θαλάσσιας πύλης της Κυπριακής Δημοκρατίας, εξυπηρετώντας αφενός το εμπόριο και αφετέρου τα εθνικά συμφέροντα και ως περιφερειακού κόμβου της γαλάζιας οικονομίας στην Ανατολική Μεσόγειο.

5. ΣΤΟΧΟΣ ΟΔΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ

Ο παρών Οδικός Χάρτης καθορίζει το στρατηγικό πλαίσιο σχεδιασμού, ανάπτυξης, χρηματοδότησης, υλοποίησης και λειτουργίας του Λιμένα, της Μαρίνας και των παρακείμενων χερσαίων χώρων της Λάρνακας, με χρονικό ορίζοντα και επιμερισμό των αναπτύξεων με τρόπο που να **ανταποκρίνεται στις δυνατότητες και την εμπειρία της Αρχής Λιμένων Κύπρου ως Φορέα Υλοποίησης, Ιδιοκτήτη και ταυτόχρονα Διαχειριστή των υπό αναφορά χώρων**, προωθώντας τη συμμετοχή Δημόσιων και Ιδιωτικών Φορέων Ανάπτυξης.

Ο Οδικός χάρτης καταρτίζεται με στόχο να εξασφαλίσει:

- τη σταδιακή ωρίμανση του έργου μέσω καθορισμένων φάσεων,
- τη διασφάλιση της τεχνικής, οικονομικής και περιβαλλοντικής βιωσιμότητας του Έργου
- την αποτελεσματική αξιοποίηση δημόσιων και ιδιωτικών κεφαλαίων,
- τη δημιουργία συνθηκών προσέλκυσης επενδυτικού ενδιαφέροντος,
- τη διασφάλιση της επιχειρησιακής συνέχειας του λιμένα και της μαρίνας καθ' όλη τη διάρκεια υλοποίησης του έργου.

Ο Οδικός Χάρτης τοποθετεί την Αρχή Λιμένων Κύπρου στον ρόλο του Στρατηγικού Φορέα Υλοποίησης, Συντονισμού και Εποπτείας, μέσω ενός Γενικού Σχεδιασμού που διαχωρίζει την υλοποίηση της Ανάπτυξης σε τρία (3) παράλληλα υποέργα ήτοι (i) Λιμένας (ii) Μαρίνα (iii) Παρακείμενος Χερσαίος Χώρος, και προσβλέπει στη συμμετοχή εξειδικευμένων Δημόσιων και Ιδιωτικών φορέων στην ανάπτυξη, λειτουργία και εμπορική αξιοποίηση των επιμέρους υποδομών.

6. ΔΟΜΗ & ΧΡΟΝΙΚΟΣ ΟΡΙΖΟΝΤΑΣ ΟΔΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ

Ο Οδικός Χάρτης καταρτίστηκε με χρονικό ορίζοντα 20ετίας, με κύρια ορόσημα ως ακολούθως:

- 1) τη σύσταση του καθαυτού Οδικού Χάρτη με την ολοκλήρωση της αρχικής διαβούλευσης της ΑΛΚ με τους Εμπλεκόμενους Φορείς της Επιτροπής Ανάπτυξης της Πόλης και Επαρχίας Λάρνακα (Δημο Λάρνακας, ΕΟΑ Λάρνακας, ΕΒΕ Λάρνακας)
- 2) τον καθορισμό του Θεσμικού/Νομικού Πλαισίου αναφορικά με το Ιδιοκτησιακό Καθεστώς ως προαπαιτούμενο για την υλοποίηση της Ανάπτυξης
- 3) την ολοκλήρωση της Διαβούλευσης με τους Φορείς αναφορικά με τον καθορισμό των κύριων παραμέτρων Σχεδιασμού
- 4) την ανασκόπηση μελετών Βιωσιμότητας και Επιχειρηματικού Πλάνου (αν εκπονήθηκαν ήδη κατά τη μελέτη του Υπερταμείου) παράλληλα με την επικαιροποίηση του Market Sounding
- 5) την επικαιροποίηση ή εκπόνηση της Μελέτης Βιωσιμότητας προσαρμοσμένης στο συμφωνηθέν με τους Φορείς πλάνο Ανάπτυξης (ανάλογα με το σημείο 4 πιο πάνω)
- 6) την εκπόνηση και οριστικοποίηση του ενιαίου Master Plan της Αστικής Ανάπτυξης του Χερσαίου Χώρου, προϊόν Αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού
- 7) την ανάπτυξη και υλοποίηση των Υποέργων Α μέχρι Γ, όπως αναλύονται στο Εδάφιο 7
- 8) τη Λειτουργία, Επιχειρηματική και Εμπορική εκμετάλλευση της Ανάπτυξης σύμφωνα με το τελικό Επιχειρηματικό πλάνο της όλης Ανάπτυξης

Παρατίθεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΟΔΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ

7. ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Οι βασικοί πυλώνες Σχεδιασμού και Ανάπτυξης του Έργου, νοουμένου ότι εκπληρωθούν οι επιφυλάξεις που αναφέρονται ανωτέρω στο Εδάφιο 2, συνοψίζονται ως ακολούθως:

- Δημιουργία ενός ολοκληρωμένου παραλιακού μετώπου με δημόσιους χώρους, πεζόδρομους, ποδηλατοδρόμους, πλατείες και χώρους αναψυχής που να ενισχύουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων και την εμπειρία των επισκεπτών

- Τα υποέργα θα αναπτυχθούν ως ξεχωριστά αλλά ορισμένα έργα θα εκτελούνται παράλληλα.
- Οι βραχυπρόθεσμες φάσεις Λιμένα και Μαρίνας θα πρέπει να δίνουν προτεραιότητα στις διορθωτικές εργασίες, τη λειτουργική αξιοπιστία, την ασφάλεια, την προστασία και την εμπειρία των πελατών.
- Οι Αναπτύξεις υψηλών κεφαλαιουχικών επενδύσεων να είναι μεσοπρόθεσμες έως μακροπρόθεσμες και να καθοδηγούνται από τη ζήτηση και τις λιμενικές διεθνείς, περιφερειακές και τοπικές εξελίξεις.
- Η Ανάπτυξη και οι Χρήσεις των Χερσαίων Χώρων να είναι επί τη βάση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου και τυχόν μελλοντικών τροποποιήσεων, καλύπτοντας τις τοπικές ανάγκες και ελλείψεις στην περιοχή.
- Το Επιχειρηματικό Μοντέλο Ανάπτυξης των Χερσαίων Χώρων θα καθοριστεί βάσει των αποτελεσμάτων της Οικονομοτεχνικής Μελέτης Βιωσιμότητας όπως πχ Σύμπραξη Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα – ΣΔΙΤ, Build-Finance-Operate-Transfer (BFOT)

Ο Σχεδιασμός Ανάπτυξης που εξετάστηκε βασίστηκε σε προγενέστερο Επιχειρησιακό Σχεδιασμό και Πλάνο Ανάπτυξης της Αρχής Λιμένων για το Λιμάνι, στην προκαταρκτική διαβούλευση με την Επιτροπή Ανάπτυξης της Πόλης και Επαρχίας Λάρνακας (Δήμο Λάρνακας, ΕΟΑ Λάρνακας, ΕΒΕ Λάρνακας) ενσωματώνοντας παράλληλα προτάσεις από τη σύνοψη της Μελέτης του Υπερταμείου ημερομηνίας 20/02/2026 όπως κοινοποιήθηκε στην ΑΑΚ στις 20/05/2026, με έμφαση στην Επιλογή «2» τόσο για το Λιμάνι όσο και για τη Μαρίνα με προσαρμογές που κρίνονται από την ΑΑΚ προσφορότερες και αναλύονται περρεταίρω στο παρόν εδάφιο.

Το Έργο ανάπτυξης είναι ενιαίο εντάσσοντας το Λιμάνι, τη Μαρίνα και τον παρακείμενο Χερσαίο χώρο στον ίδιο Σχεδιασμό, προσεγγίζει όμως τις τρεις περιοχές με διακριτές δραστηριότητες ως τρία παράλληλα υποέργα, με χωροταξικό διαχωρισμό ως αποτυπώνεται στο γράφημα του 9.2. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 – ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΥΠΟΕΡΓΩΝ ως ακολούθως:

- Υποέργο Α** – Ανάπλαση και Ανάπτυξη των Χερσαίου Χώρων – Μαρίνας και Παρακείμενης Γης
- Υποέργο Β** – Ανάπλαση και Ανάπτυξη της Μαρίνας
- Υποέργο Γ** – Εκσυγχρονισμός και Ανάπτυξη του Λιμένα Λάρνακας

Με την ολοκλήρωση της διαβούλευσης με τους φορείς της Επιτροπής Ανάπτυξης της Πόλης και Επαρχίας Λάρνακας και την επικαιροποίηση ή εκπόνηση της Οικονομοτεχνικής Μελέτης Βιωσιμότητας (βλ. Εδάφιο 4, σημείο 4), η Αρχή Λιμένων Κύπρου θα προχωρήσει στην έναρξη της φάσης τεχνικού σχεδιασμού της ενιαίας Ανάπτυξης. Το πρώτο στάδιο θα περιλαμβάνει την προκήρυξη Αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού και την εκπόνηση του Γενικού Ρυθμιστικού Σχεδίου (Concept Master Plan), το οποίο θα αποτελέσει το βασικό εργαλείο χωροταξικού, πολεοδομικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού για το σύνολο της περιοχής του Λιμένα, της Μαρίνας και των παρακείμενων χερσαίων χώρων.

Το Γενικό Ρυθμιστικό Σχέδιο θα ενσωματώνει τα συμπεράσματα και τις εισηγήσεις της Οικονομοτεχνικής Μελέτης Βιωσιμότητας, καθορίζοντας τις βασικές παραμέτρους ανάπτυξης και το βέλτιστο μοντέλο χρηματοδότησης, υλοποίησης και επιχειρηματικής εκμετάλλευσης των χερσαίων χώρων. Στο πλαίσιο αυτό θα αξιολογηθούν εναλλακτικές προσεγγίσεις ανάπτυξης, συμπεριλαμβανομένων μοντέλων Σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ - PPP), συμβάσεων Build-Finance-Operate-Transfer (BFOT) ή άλλων κατάλληλων σχημάτων συνεργασίας, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αναπτυξιακής αξίας του έργου και τη διασφάλιση της μακροπρόθεσμης βιωσιμότητάς του.

Παράλληλα, το Σχέδιο θα καθορίσει τη βέλτιστη σύνθεση και κατανομή του δομήσιμου εμβαδού μεταξύ των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του ισχύοντος Τοπικού Σχεδίου και τις αναπτυξιακές προτεραιότητες της πόλης και της ευρύτερης περιοχής.

Πέραν του καθορισμού των χρήσεων γης, το Γενικό Ρυθμιστικό Σχέδιο θα διαμορφώσει το συνολικό χωροταξικό και πολεοδομικό πλαίσιο της ανάπτυξης, καθορίζοντας τη ρυμοτομία των επιμέρους τεμαχίων, το οδικό δίκτυο, τους πεζόδρομους, τους ποδηλατοδρόμους, τους κοινόχρηστους χώρους και τις βασικές υποδομές εξυπηρέτησης. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στη λειτουργική και αισθητική ενοποίηση της ανάπτυξης με τον αστικό ιστό της Λάρνακας,

διασφαλίζοντας την απρόσκοπτη σύνδεση του παραλιακού μετώπου με την Πλατεία Ευρώπης και τις γειτονικές αστικές περιοχές.

Αναφορικά με τις εκτιμήσεις κόστους που παρουσιάζονται στο παρόν στάδιο, επισημαίνεται ότι αυτές έχουν καταρτιστεί πριν από την ολοκλήρωση του Γενικού Ρυθμιστικού Σχεδίου (Master Plan) και των Βασικών Αξόνων Σχεδιασμού (Concept Design) και, ως εκ τούτου, αποτελούν προκαταρκτικές εκτιμήσεις στρατηγικού σχεδιασμού τάξης μεγέθους (order-of-magnitude estimates).

Οι εκτιμήσεις βασίζονται σε επίπεδο ωριμότητας σχεδιασμού αντίστοιχο της Κατηγορίας 5 (Class 5 Estimate) σύμφωνα με διεθνείς Οργανισμούς Εκτίμησης Κόστους (MRICS, AACE International) για έργα που βρίσκονται στο στάδιο στρατηγικού σχεδιασμού και αρχικής διαμόρφωσης.

Κατά συνέπεια, οι αναφερόμενες δαπάνες θα πρέπει να θεωρούνται ενδεικτικές και υπόκεινται σε σημαντικό βαθμό αβεβαιότητας, με αναμενόμενο εύρος απόκλισης της τάξης του $\pm 50\%$, ανάλογα με την εξέλιξη του σχεδιασμού, τα αποτελέσματα των τεχνικών και γεωτεχνικών μελετών, τις συνθήκες της αγοράς, τις απαιτήσεις αδειοδότησης, το χρονικό σημείο εκτέλεσης του κάθε έργου, και τις τελικές προδιαγραφές των επιμέρους έργων.

Οι εκτιμήσεις αυτές θα επικαιροποιούνται και θα εξειδικεύονται σταδιακά κατά την πρόοδο του έργου και την ολοκλήρωση των επόμενων σταδίων μελετητικής ωρίμανσης, με στόχο τη σταδιακή μείωση της αβεβαιότητας και την ακριβέστερη αποτύπωση του επενδυτικού κόστους των επιμέρους αναπτύξεων.

7.1 ΥΠΟΕΡΓΟ Α – Ανάπλαση και Ανάπτυξη Χερσαίων χώρων - Μαρίνας & Παρακείμενης Γης

Το υποέργο Α, ως αποτυπώνεται ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3 – ΥΠΟΕΡΓΟ Α, με το Χερσαίο χώρο της Μαρίνας (περί τα 35'000m²) να χωροθετείται μεταξύ του χώρου ελλιμενισμού της Μαρίνας και της Πλατείας Ευρώπης στην ανατολική-δυτική κατεύθυνση και την Παρακείμενη Γη (περί 50'000m²) να επεκτείνεται βόρεια προς τη Λιμενική εγκατάσταση δημιουργώντας μια ενιαία Χερσαία ζώνη.

Το Υποέργο Α' έχει χρονική αφετηρία την ολοκλήρωση του σταδίου 4 του Οδικού Χάρτη (ολοκλήρωση Market Sounding) με πρώτη χρονικά δραστηριότητα τον εξωραϊσμό των υφιστάμενων χερσαίων χώρων - Μαρίνας και Παρακείμενης Γης και προσωρινή ενοποίηση του χώρου με την Πλατεία Ευρώπης, μέχρι ολοκλήρωσης του τελικού Σχεδιασμού της Ανάπτυξης. Μέρος του εξωραϊσμού και της ουσιαστικής αναβάθμισης του Χερσαίου Χώρου θα αποτελέσει η μεταφορά των υφιστάμενων αποσπασμένων καρνάγιων που εξυπηρετούν τα σκάφη της Μαρίνας, από το χερσαίο χώρο της Μαρίνας, σε ενιαίο χερσαίο χώρο στο βόρειο άκρο του Λιμένα. Σημειώνεται πως η προτεινόμενη μεταφορά καρνάγιων αποτελεί διαφοροποίηση από την πρόταση του Υπερταμείου, η οποία χωροθετεί το νέο καρνάγιο στο χερσαίο χώρο μεταξύ Μαρίνας και Λιμένα, σε σημείο όμως που θα υποβαθμίζει και οχλεί τη Χερσαία ανάπτυξη.

Το επόμενο στάδιο του Υποέργου Α αφορά την ανάπτυξη των **κύριων κοινών υποδομών** της ενιαίας Ανάπτυξης (Υποέργο Α, Β & Γ) που περιλαμβάνουν τη λεπτομερή σχεδίαση και κατασκευή του οδικού δικτύου και σύνδεση του με το υπόλοιπο Αστικό οδικό δίκτυο, τις υπηρεσίες Κοινής Ωφελείας, τους Κοινόχρηστους Χώρους Πρασίνου, την κατασκευή νέων πολυόροφων χώρων στάθμευσης και τη μεταφορά των υφιστάμενων χώρων στάθμευσης στους νέους. Η εκτέλεση των εργασιών κοινών υποδομών εντός των Υποέργων Α & Γ θα εκτελεστεί κατά τον πιο πρόσφορο τρόπο ούτως ώστε να μεγιστοποιούνται οι συνέργειες μεταξύ των Αναδόχων Εργολάβων.

Η ανάπτυξη και εμπορική αξιοποίηση των χερσαίων τεμαχίων που θα προκύψουν από το Γενικό Ρυθμιστικό Σχέδιο (Master Plan) και τους ισχύοντες συντελεστές δόμησης, δύναται να υλοποιηθεί μέσω συμφωνιών παραχώρησης προς Τρίτους για το σύνολο των τεμαχίων, είτε για μέρους αυτών.

Στο πλαίσιο αυτό, η Αρχή Λιμένων Κύπρου θα αξιολογήσει τη βέλτιστη στρατηγική ανάπτυξης και εκμετάλλευσης, λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα της Οικονομοτεχνικής Μελέτης Βιωσιμότητας, τις συνθήκες της αγοράς, τις επενδυτικές προοπτικές και τους στρατηγικούς στόχους της ανάπτυξης.

Μέρος των τεμαχίων τα οποία θα αφορούν χρήσεις γης ή δραστηριότητες για τις οποίες η Αρχή Λιμένων Κύπρου διαθέτει αποδεδειγμένη εμπειρία, (πχ Παλιό Λιμάνι Λεμεσού, Λιμάνι Πάφου), δύναται να παραμείνουν υπό τον άμεσο αναπτυξιακό και επιχειρησιακό έλεγχο της Αρχής, με σκοπό την υλοποίηση, διαχείριση και εμπορική τους εκμετάλλευση από την ίδια.

Το συγκεντρωτικό πλάνο Ανάπλασης και Ανάπτυξης της Μαρίνας, με χρονικό ορίζοντα 10ετίας και εκτίμηση κόστους **190εκατ ±50%** (Επίπεδο Βεβαιότητας 5) με κατανομή στους Φορείς Ανάπτυξης ως περιγράφεται στο παρόν, συνοψίζεται στον Συγκεντρωτικός Πίνακας 1

Συγκεντρωτικός Πίνακας 1 - Υποέργο Α - Ανάπλαση & Ανάπτυξη Χερσαίων χώρων - Μαρίνας & Παρακείμενης Γης

	ΑΝΑΠΤΥΞΗ / ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΧΡΟΝΙΚΟΣ ΟΡΙΖΟΝΤΑΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ (±50%)
1	Εξωραϊσμός Υφιστάμενων Χώρων	2027-2028	ΑΛΚ	€ 2 εκατ.
2	Μεταφορά των υφιστάμενων Καρνάγιων από τη Μαρίνα στο βόρειο άκρο του Λιμένα	2027-2028	ΑΛΚ	€ 3 εκατ.
3	Ανάπτυξη και Υλοποίηση των Υποδομών (Οδικό δίκτυο, Υπηρεσίες Κοινής Ωφελείας)	2028-2029	ΑΛΚ	€ 15 εκατ.
4	Κοινόχρηστοι Χώροι & Χώροι Πρασίνου	2029-2031	ΑΛΚ	€ 3 εκατ.
5	Νέοι χώροι στάθμευσης και μεταφορά των υφιστάμενων στους νέους	2029-2031	ΑΛΚ και/ή ΤΡΙΤΟΙ	€ 10 εκατ.
6	Προκαταρκτικό κτιριολογικό πρόγραμμα επί τη βάση των χρήσεων του Τοπικού Σχεδίου			
6.1	Λιανικό εμπόριο	2029-2031	ΤΡΙΤΟΙ	€ 7 εκατ.
6.2	Ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και Συνεδριακό Κέντρο	2031-2036	ΤΡΙΤΟΙ	> € 50 εκατ.
6.3	Εκθεσιακοί χώροι / Ναυτικός Όμιλος	2029-2031	ΛΟΙΠΟΙ ΔΗΜ. ΦΟΡΕΙΣ	€ 15 εκατ.
6.4	Εστιατόρια, χώροι αναψυχής & ψυχαγωγίας	2029-2031	ΑΛΚ και ΤΡΙΤΟΙ	€ 15 εκατ.
6.5	Διευκολύνσεις άθλησης	2028-2029	ΛΟΙΠΟΙ ΔΗΜ. ΦΟΡΕΙΣ	€ 5 εκατ.
6.6	Κέντρα Αριστείας	2029-2031	ΛΟΙΠΟΙ ΔΗΜ. ΦΟΡΕΙΣ	€ 5 εκατ.
6.7	Γραφειακές εγκαταστάσεις	2029-2031	ΑΛΚ και/ή ΤΡΙΤΟΙ	> € 50 εκατ.
6.8	Έργα πολιτισμού και περιβαλλοντικού εμπλουτισμού	2031-2036	ΑΛΚ και/ή ΛΟΙΠΟΙ ΔΗΜ. ΦΟΡΕΙΣ	€ 10 εκατ.
				~€ 190 εκατ. (±50%)

7.2 ΥΠΟΕΡΓΟ Β – Ανάπλαση και Ανάπτυξη της Μαρίνας

Το υποέργο Β, ως αποτυπώνεται 9.4. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4 – ΥΠΟΕΡΓΟ Β , αφορά τις λιμενικές υποδομές της Μαρίνας και τις υποστηρικτικές χερσαίες υποδομές (Νέο Κτίριο Διοίκησης, Νέα Κτίρια Κυβερνητικών Υπηρεσιών, Εισόδου κλπ) έχει χρονική αφετηρία την ολοκλήρωση του σταδίου 4 του Οδικού Χάρτη (ολοκλήρωση Market Sounding) και πρώτη χρονικά δραστηριότητα τη συντήρηση των υφιστάμενων λιμενικών υποδομών (Κτιρίων, Δικτύων Υπηρεσιών Κοινής Ωφελείας στις θέσεις ελλιμενισμού κλπ).

Το πλάνο ανάπτυξης υιοθετεί ουσιαστικά την Επιλογή «2» του Υπερταμείου και προνοεί αύξηση των θέσεων ελλιμενισμού **κατά 150 θέσεις** (μέχρι 200 θέσεων νοουμένου αντίστοιχης ζήτησης αγοράς) με ταυτόχρονη αποσυμφόρηση της υφιστάμενης Μαρίνας μέσω μερικής επέκτασης του υφιστάμενου υπήνεμου κυματοθραύστη, κατασκευή νέου νότιου κρηπιδώματος και προμήθεια και εγκατάσταση νέων πλωτών αποβάθρων και δικτύου υπηρεσιών.

Το συγκεντρωτικό πλάνο Ανάπλαση και Ανάπτυξη της Μαρίνας, με χρονικό ορίζοντα 10ετίας και εκτίμηση κόστους **20εκατ ±50%** (Επίπεδο Βεβαιότητας 5) με κατανομή στους Φορείς Ανάπτυξης ως περιγράφεται στο παρόν, συνοψίζεται στον *Συγκεντρωτικός Πίνακας 2*

Συγκεντρωτικός Πίνακας 2 - Υποέργο Β - Ανάπλαση και Ανάπτυξη της Μαρίνας

	ΑΝΑΠΤΥΞΗ / ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΧΡΟΝΙΚΟΣ ΟΡΙΖΟΝΤΑΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ (±50%)
1	Συντήρηση Υφιστάμενων Υποδομών	2027-2028	ΑΛΚ	€ 3 εκατ.
2	Νέα Κτίρια Υπηρεσιών	2029-2031	ΑΛΚ και/ή ΤΡΙΤΟΙ	€ 2 εκατ.
3	Επέκταση Υπήνεμου Κυματοθραύστη (Κ/Θ)	2031-2036	ΑΛΚ και/ή ΤΡΙΤΟΙ	€ 7 εκατ.
4	Νέο Νότιο Κρηπιδώμα	2031-2036	ΑΛΚ και/ή ΤΡΙΤΟΙ	€ 5 εκατ.
5	Νέες Πλωτές Αποβάθρες	2031-2036	ΑΛΚ και/ή ΤΡΙΤΟΙ	€ 3 εκατ.
				~€ 20 εκατ. (±50%)

7.3 ΥΠΟΕΡΓΟ Γ – Εκσυγχρονισμός και Ανάπτυξη του Λιμένα Λάρνακας

Το υποέργο Γ, ως αποτυπώνεται 9.5. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5 – ΥΠΟΕΡΓΟ Γ αφορά τον Εκσυγχρονισμό και Ανάπτυξη του Λιμένα, και έχει ως χρονική αφετηρία την ολοκλήρωση του σταδίου 2 του Οδικού Χάρτη (Καθορισμός Θεσμικού / Νομικού Πλαισίου). Το πλάνο Εκσυγχρονισμού και Ανάπτυξης του Λιμένα όπως προτείνεται από την ΑΛΚ, υιοθετεί το γενικό πλαίσιο της Επιλογή «2» του Υπερταμείου με προσαρμογές που αναλύονται πιο κάτω, προσαρμογές τις οποίες η ΑΛΚ κρίνει δόκιμες βάσει πρόσφατου Επιχειρησιακού Πλάνου που έχει εκπονήσει. Οι σημαίνουσες αποκλίσεις της πρότασης ΑΛΚ ως προς την πρόταση του Υπερταμείου αφορούν:

- ο την κατασκευή νέου δυτικού κρηπιδώματος εντός της υφιστάμενης λιμενολεκάνης αντί της προτεινόμενης επέκτασης του υφιστάμενου βόρειου κρηπιδώματος,
- ο τη χρήση του βόρειου χερσαίου χώρου για μελλοντική επέκταση του Λιμένα με κατασκευή νέου κρηπιδώματος και επέκταση της λιμενολεκάνης, αντί της χρήσης του χώρου για αποθήκευση σιτηρών – σημειώνεται πως η συγκεκριμένη πρόταση της ΑΛΚ εξετάζεται ως μέρος της Επιλογής «3» του Υπερταμείου
- ο τη μελλοντική επέκταση του νότιου κρηπιδώματος για εξυπηρέτηση επιβατικών πλοίων
- ο μη εγκατάσταση silo αποθήκευσης σιτηρών στο βόρειο χερσαίο χώρο του Λιμένα και το πλάνο επέκτασης τόσο του υφιστάμενου νότιου κρηπιδώματος

Η πρόταση της ΑΛΚ συνοψίζεται ως ακολούθως:

- άμεση αναβάθμιση του εξοπλισμού του Λιμένα για αύξηση της αποδοτικότητας, βελτίωση του περιβαλλοντικού αντικτύπου των εμπορικών εργασιών του Λιμένα και βελτίωση του επιπέδου υπηρεσιών προς τους Χρήστες και Εμπορικούς συνεργάτες του Λιμένα.
- άμεση συντήρησή των υφιστάμενων λιμενικών υποδομών (κρηπιδώματα, προσκρουστήρες κλπ) σε φάσεις ούτως ώστε να μην επηρεαστούν οι τρέχουσες δραστηριότητες του Λιμένα
- αναβάθμιση του δικτύου κρίσιμων υποδομών του Λιμένα (υδροδότησης, ηλεκτροδότησης, κλειστού κυκλώματος παρακολούθησης κλπ)

- κατεδάφιση αποθηκών στο νότιο βραχίονα του Λιμένα για ανέγερση αίθουσας επιβατών με κατάλληλη σχεδίαση που θα εξασφαλίζει τη πεζή διασύνδεση του επιβατικού τερματικού με τους χερσαίους χώρους και κατ' επέκταση τη Μαρίνα, Πλατεία Ευρώπης και τον υπόλοιπο αστικό ιστό, με τις απαραίτητες ρυθμίσεις υποδομών για διαχωρισμό του χώρου διακίνησης επιβατών από το χώρο των λιμενικών δραστηριοτήτων
- κατεδαφίσεις παλαιών κτιρίων και ανέγερση νέου κτιρίου Διοίκησης και Υπηρεσιών, ενδεχομένως συστέγαση αυτών σε ορόφους του νέου κτηρίου αίθουσας επιβατών.
- τη μεσοπρόθεσμη κατασκευή νέου νότιου κρηπιδώματος εντός της υφιστάμενης λιμενολεκάνης για αύξηση των θέσεων ελλιμενισμού εμπορικών πλοίων
- τη μακροπρόθεσμη επέκταση του νότιου κρηπιδώματος για αύξηση της ικανότητας εξυπηρέτησης μεγαλύτερου αριθμού επιβατικών πλοίων με αντίστοιχη επέκταση του προσήνεμου κυματοθραύστη ως απαιτείται λόγω της επέκτασης του κρηπιδώματος
- τη μακροπρόθεσμη επέκταση του Λιμένα με δημιουργία νέας λιμενολεκάνης και θέσεων ελλιμενισμού εμπορικών πλοίων στο βόρειο άκρο του λιμένα,

Το συγκεντρωτικό πλάνο Εκσυγχρονισμού και Ανάπτυξη του Λιμένα Λάρνακας, με χρονικό ορίζοντα 20ετίας και εκτίμηση κόστους **205εκατ ±50%** (Επίπεδο Βεβαιότητας 5) , συνοψίζεται στον *Συγκεντρωτικός Πίνακας 3*

Συγκεντρωτικός Πίνακας 3 – Υποέργο Γ - Εκσυγχρονισμός και Ανάπτυξη του Λιμένα Λάρνακας

	ΑΝΑΠΤΥΞΗ / ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΧΡΟΝΙΚΟΣ ΟΡΙΖΟΝΤΑΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ (±50%)
1	Συντήρηση Υφιστάμενων Υποδομών	2027-2028	ΑΛΚ	€ 3 εκατ.
2	Αναβάθμιση του Δικτύου Υποδομών	2028-2029	ΑΛΚ	€ 2 εκατ.
3	Νεος Εξοπλισμός Λιμένα	2027-2028	ΑΛΚ	€ 8 εκατ.
4	Συντήρηση Υφιστάμενων Κτιρίων	2028-2029	ΑΛΚ	€ 2 εκατ.
5	Ανάγερση Νέων Κτιρίων (Διοίκησης, Επιβατών)	2031-2036	ΑΛΚ	€ 15 εκατ.
6	Κατεδαφίσεις αποθηκών	2029-2031	ΑΛΚ	€ 1 εκατ.
7	Κατεδαφίσεις κτιρίων	2031-2036	ΑΛΚ	€ 2 εκατ.
8	Νέο Νοτιοδυτικό Κρηπίδωμα (Κ/Δ)	2036-2041	ΑΛΚ	> € 50 εκατ.
9	Νέο Βορειοδυτικό Κρηπίδωμα (Κ/Δ)	2036-2041	ΑΛΚ και/ή ΤΡΙΤΟΙ	€ 25 εκατ.
10	Νεος Υπήνεμος Κ/Θ & Νέα Λιμενολεκάνη	2036-2041	ΑΛΚ και/ή ΤΡΙΤΟΙ	€ 35 εκατ.
11	Επέκταση Νοτίου Κρηπιδώματος (Κ/Δ) & Κυματοθραύστη (Κ/Θ)	2041-2045	ΑΛΚ	> € 50 εκατ.
				~€ 205 εκατ. (±50%)

8. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Η Ανάπτυξη ενός Έργου Λιμενικών Υποδομών όπως το Έργο της ενιαίας Ανάπτυξης του Λιμένα και Μαρίνας Λάρνακας αποτελεί ένα σύνθετο αναπτυξιακό εγχείρημα που εμπλέκει Φορείς, τεχνικές, περιβαλλοντικές, χρηματοοικονομικές, θεσμικές και εμπορικές παραμέτρους. Η επιτυχής υλοποίηση εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την ικανότητα έγκαιρης αναγνώρισης, αξιολόγησης και αποτελεσματικής διαχείρισης των κινδύνων που ενδέχεται να επηρεάσουν την πρόοδο, το κόστος, το χρονοδιάγραμμα και τη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητά του.

Προς την κατεύθυνση αυτή, το παρόν περιλαμβάνει πίνακα με τους κυριότερους κινδύνους στις βασικές φάσεις του έργου μαζί με μέτρα μετριασμού, πίνακας ο οποίος θα αποτελέσει τη βάση μηχανισμού παρακολούθησης της Ανάπτυξης.

Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στους κινδύνους που σχετίζονται με το κανονιστικό και αδειοδοτικό πλαίσιο, τις περιβαλλοντικές απαιτήσεις, τις μεταβολές των συνθηκών της αγοράς, τη διαθεσιμότητα χρηματοδότησης, τις τεχνικές προκλήσεις κατασκευής και τις μελλοντικές λειτουργικές επιδόσεις της μαρίνας και του λιμένα. Για κάθε κατηγορία κινδύνου προσδιορίζονται κατάλληλα μέτρα μετριασμού, καθώς και οι μηχανισμοί παρακολούθησης που θα διασφαλίσουν την αποτελεσματική εφαρμογή τους.

Πίνακας 4 – Πίνακας Κινδύνων και Μέτρων Μετριασμού

	ΦΑΣΗ ΕΡΓΟΥ	ΒΑΣΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	ΚΥΡΙΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ	ΠΙΘΑΝΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ	ΜΕΤΡΑ ΜΕΤΡΙΑΣΜΟΥ
1	Σχεδιασμός & Προκαταρκτική Αξιολόγηση	Ανάλυση αγοράς, καθορισμός οράματος, αρχική αξιολόγηση σκοπιμότητας	Υπερεκτίμηση ζήτησης, μη ρεαλιστικές προβλέψεις, ανεπαρκής ευθυγράμμιση με στρατηγικές ανάπτυξης	Μη βιώσιμο επιχειρηματικό μοντέλο, χαμηλή ελκυστικότητα για επενδυτές	Ανεξάρτητες μελέτες αγοράς, benchmarking, ανάπτυξη εναλλακτικών σεναρίων
2	Μελέτες Σκοπιμότητας & Master Planning	Τεχνικές, οικονομικές και εμπορικές μελέτες, χωροταξικός σχεδιασμός	Ελλιπή δεδομένα, τεχνικές αβεβαιότητες, λανθασμένες παραδοχές	Ανασχεδιασμός έργου, αύξηση κόστους και χρόνου	Εξειδικευμένες έρευνες πεδίου, peer review μελετών, σταδιακή επικύρωση παραδοχών
3	Περιβαλλοντική και Κοινωνική Αδειοδότηση	Περιβαλλοντικές μελέτες, δημόσιες διαβουλεύσεις, αδειοδοτήσεις	Καθυστερήσεις εγκρίσεων, αντιδράσεις κοινού, περιβαλλοντικές ενστάσεις	Αναβολή επενδύσεων, πρόσθετες απαιτήσεις συμμόρφωσης	Εγκαιρή εμπλοκή αρχών και τοπικών φορέων, ολοκληρωμένο stakeholder engagement plan
4	Δομή Χρηματοδότησης και Επενδυτική Ωρίμανση	Financial model, εξεύρεση χρηματοδότησης, προσέλκυση επενδυτών	Έλλειψη επενδυτικού ενδιαφέροντος, αύξηση επιτοκίων, χρηματοδοτικό κενό	Καθυστέρηση υλοποίησης ή περιορισμός του εύρους του έργου	Διαφοροποίηση πηγών χρηματοδότησης, ΣΔΙΤ, συντηρητικά οικονομικά σενάρια
5	Οριστικός Σχεδιασμός και Διαγωνισμοί	Λεπτομερής σχεδιασμός, τεύχη δημοπράτησης, επιλογή αναδόχων	Ελλείψεις σχεδιασμού, προσφυγές σε διαγωνισμούς, ανεπαρκής ανταγωνισμός	Καθυστερήσεις και αυξήσεις κόστους	Ανεξάρτητος τεχνικός έλεγχος, σαφείς προδιαγραφές, ισχυρή νομική υποστήριξη
6	Κατασκευή Λιμενικών και Χερσαίων Υποδομών	Λιμενικά έργα, δίκτυα υποδομών, κτιριακές εγκαταστάσεις	Αρχαιολογικά ευρήματα, γεωτεχνικές αστοχίες, καιρικά φαινόμενα, πληθωρισμός κόστους	Υπερβάσεις προϋπολογισμού και χρονοδιαγράμματος	Contingency budget, γεωτεχνικές έρευνες, συμβάσεις με σαφή κατανομή κινδύνων
7	Εμπορική Ανάπτυξη και Λειτουργία	Προσέλκυση σκαφών, εμπορικές μισθώσεις, τουριστική ανάπτυξη	Χαμηλή πληρότητα θέσεων ελλιμενισμού, ανταγωνισμός, μεταβολές αγοράς	Μειωμένα έσοδα και απόδοση επένδυσης	Στρατηγική marketing, διαφοροποίηση υπηρεσιών, συνεργασίες με τουριστικούς φορείς
8	Μακροχρόνια Βιωσιμότητα και Επέκταση	Παρακολούθηση απόδοσης, μελλοντικές επεκτάσεις	Κλιματική αλλαγή, μεταβολές κανονιστικού πλαισίου, τεχνολογική απαξίωση	Αύξηση λειτουργικού κόστους και μείωση ανταγωνιστικότητας	Περιοδική επισκόπηση/επικαιροποίηση επιχειρηματικού σχεδίου

9. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

9.1. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΟΔΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ

ΥΠΟΕΡΓΟ	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	...	2045
1	ΣΥΣΤΑΣΗ & ΕΓΚΡΙΣΗ ΟΔΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ													
2	ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΘΕΣΜΙΚΟΥ / ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ													
3	ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΜΕ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΥΣ ΦΟΡΕΙΣ													
4	MARKET SOUNDING													
5	ΟΙΚΟΝΟΜΕΤΕΧΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΒΙΩΣΗΜΟΤΗΤΑΣ													
6	MASTERPLAN, ΣΧΕΔΙΑΣΗ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΧΕΡΣΑΙΩΝ ΧΩΡΩΝ & ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΙΣ													
7	ΕΞΟΡΑΙΣΜΟΣ ΧΕΡΣΑΙΩΝ ΧΩΡΩΝ & ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΚΑΡΝΑΓΙΟΥ													
8 A	ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΧΕΡΣΑΙΩΝ & ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ													
9	ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΧΕΡΣΑΙΩΝ ΧΩΡΩΝ													
10 B	ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΙΜΕΝΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΜΑΡΙΝΑΣ													
11 Γ	ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΙΜΕΝΑ													

9.2. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 – ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΥΠΟΕΡΓΩΝ



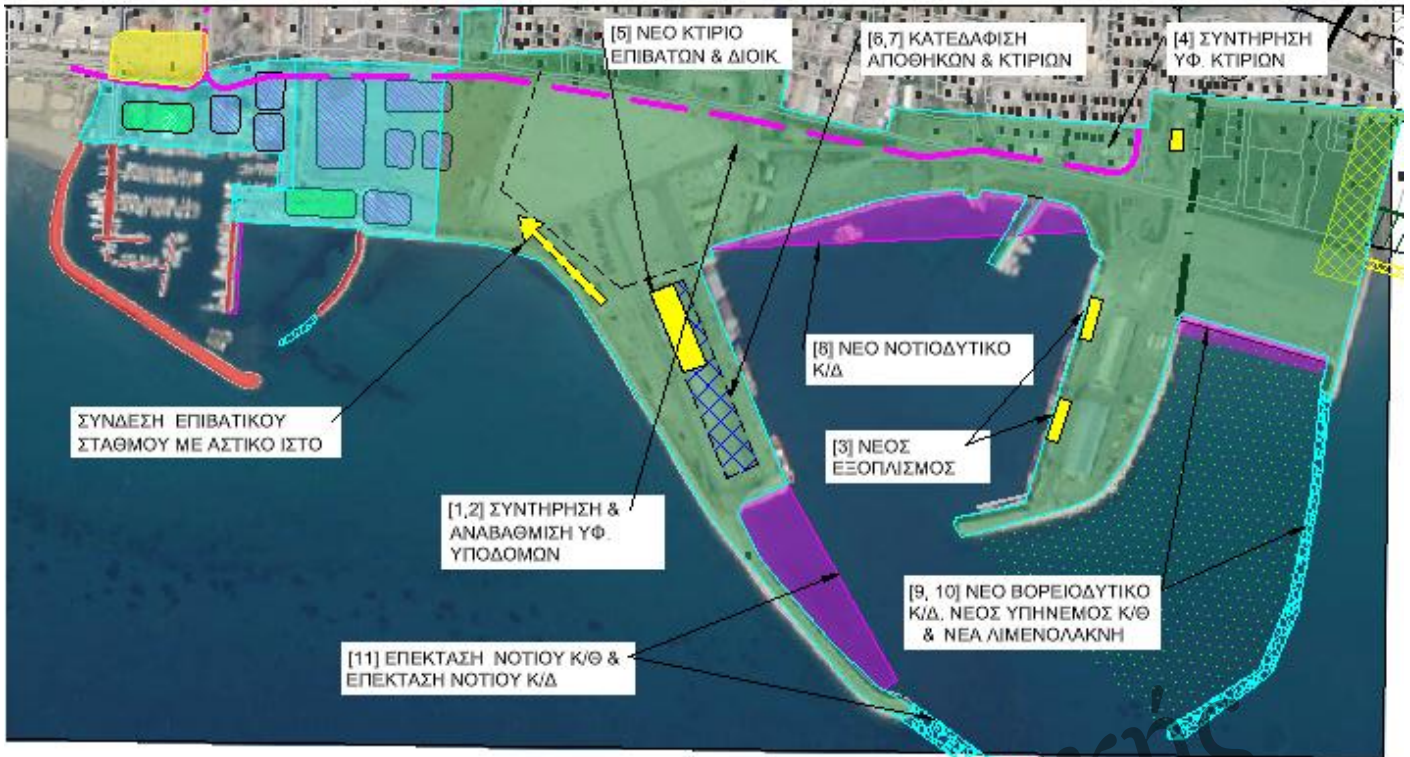
9.3. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3 – ΥΠΟΕΡΓΟ Α



9.4. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4 – ΥΠΟΕΡΓΟ Β



9.5. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5 – ΥΠΟΕΡΓΟ Γ



ALPHA της Κυριακής