



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Διευθυντής

Μενεμένη 04 / 06/2010

e-mail : pappas@menemeni.gr

Α.Π 6636 ΔΤΥ991/04-06-2010

Προς:

- Γραφείο Δημάρχου
- Πρόεδρο Δ.Σ
- ΚΕΔ

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΛΟΓΗ ΑΝΑΔΟΧΟΥ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ

Με την Α.Δ.Σ.16/2010 το Δ.Σ. ενέκρινε την παράταση εκπόνησης της μελέτης, για το έργο ΣΔΙΤ: "Σταθμός εμπορευματικών μεταφορών Δήμου Μενεμένης".

Η ανάδοχος μελετητική εταιρεία συμβούλων Ευρωσύμβουλοι, ολοκλήρωσε και παρέδωσε την β' φάση της μελέτης, η οποία διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας την 14-05-2010. (ΑΠ Δήμου 5605ΔΤΥ845/14-05-2010).

Το θέμα διαχρονικά αναπτύσσεται ως ακολούθως:



I. Ιστορικό – Σκοπιμότητα του Έργου

Ο Σταθμός Εμπορευματικών Μεταφορών αποτελεί μία πρωτοβουλία, η οποία ξεκινά σε θεωρητική βάση από το 1975 όταν ο τότε Νομάρχης Θεσσαλονίκης είχε δώσει εντολή να απομακρυνθούν τα πρακτορεία μεταφορών από την ευρύτερη περιοχή περί των οδών Γιαννιτσών, Αναγεννήσεως και Μοναστηρίου στα όρια του Δήμου Θεσσαλονίκης, μέσα σε διάστημα έξι μηνών, η οποία όμως εντολή ανασκευάστηκε αργότερα.

Τριάντα πέντε περίπου χρόνια μετά, ο Σταθμός Εμπορευματικών Μεταφορών παραμένει μία πρωτοβουλία η οποία δεν μπόρεσε ποτέ να μετουσιωθεί σε πράξη. Στην διάρκεια αυτή των τριάντα πέντε ετών ο Δήμος Μενεμένης προέβη σε αρκετές ενέργειες για την υλοποίηση του έργου, ορισμένες από τις οποίες δεν απέδωσαν

(όπως η ίδρυση Α.Ε. για την υλοποίηση και λειτουργία του Σταθμού με εταίρο την Ένωση Μεταφορέων Βορείου Ελλάδος και η κατασκευή ημιτελούς έργου).

Παρόλα αυτά, οι παρακάτω σημαντικές ενέργειες συνεχίζουν να αποτελούν τις βασικές προϋποθέσεις για την επιτυχή υλοποίηση του έργου:

- Η Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου έχει παραχωρήσει στο Δήμο Μενεμένης κατά χρήση και επ' αορίστου χρόνου (σύμφωνα με την 9/24.04.88 απόφαση του Δ.Σ. της ΚΕΔ) τα Α.Κ. 21986 & Α.Κ. 21989 ανταλλάξιμα ακίνητα συνολικής έκτασης 90 στρ. περίπου, με αποκλειστικό σκοπό την ανέγερση και λειτουργία σταθμού εμπορευματικών μεταφορών.
- Ο Δήμος Μενεμένης έχει εξασφαλίσει την έγκριση και την συνδρομή όλων των συναρμόδιων φορέων για την υλοποίηση ενός τέτοιου εγχειρήματος, όπως είναι η Νομαρχία Θεσσαλονίκης, ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Προστασίας και Περιβάλλοντος Θεσσαλονίκης, η ΤΕΔΚ, η Περιφέρεια Κεντρική Μακεδονία, το ΥΠΕΧΩΔΕ και άλλοι συναρμόδιοι φορείς. Υφίστανται ρυμοτομικό σχέδιο και όροι δόμησης, έχουν δε εκδοθεί οικοδομικές άδειες από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας.
- Ο Δήμος Μενεμένης έχει εκπονήσει πρόσφατα Επιχειρησιακό Σχέδιο υλοποίησης του Έργου, μέσω εξειδικευμένου Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, στα πλαίσια του Προγράμματος Θησέας – Υποστήριξη ΟΤΑ σε έργα ΣΔΙΤ, το οποίο τεκμηριώνει την σκοπιμότητα, τη βιωσιμότητα και το πιθανό επενδυτικό ενδιαφέρον για την υλοποίηση και λειτουργία του Σταθμού Εμπορευματικών Μεταφορών Μενεμένης.



Το έργο αυτό, λόγω της στρατηγικής τοποθεσίας του (γεινίαση με το Λιμένα Θεσ/νίκης, με την Εγνατία Οδό και τις ΒΙΠΕ Σίνδου και Κιλκίς) σε συνδυασμό με το γεγονός της έλλειψης ολοκληρωμένων Σταθμών Μεταφορών – Logistic Centers στην ευρύτερη, θα υποστηρίξει την ανάπτυξη και την βέλτιστη οργάνωση του κλάδου των Εμπορευματικών μεταφορών στην Θεσσαλονίκη συμβάλλοντας με αυτόν τον τρόπο στην ανάπτυξή του, στην αύξηση του κύκλου εργασιών του, και άρα στην αύξηση των εισοδημάτων, καθώς επίσης και στην αντίστοιχη μεγέθυνση της επιχειρηματικής δραστηριότητας, δημιουργώντας νέες θέσεις εργασίας.

Επίσης, και ταυτόχρονα με τις εγκαταστάσεις πρόκειται να αναπτυχθούν μια σειρά από συμπληρωματικές βοηθητικές χρήσεις, δημιουργώντας έτσι ένα κύκλο δευτερευουσών οικονομικών δραστηριοτήτων με πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα.

II. Οφέλη από την υλοποίηση και λειτουργία του Έργου:

Για τους κατοίκους του Δήμου:

- Διευθετεί ένα μείζον πρόβλημα για τα αστικά κέντρα, της συνύπαρξης λειτουργικών χρήσεων των πόλεων (κατοικία κλπ.) με βαριές οχλούσες χρήσεις (λειτουργία μεταφορικών επιχειρήσεων μεγάλου μεγέθους- βαρέων οχημάτων, συνήθως με άναρχο και παράνομο τρόπο εγκατάστασης).
- Ελευθερώνει πολύτιμους χώρους από πυκνοκατοικημένες περιοχές της πόλης, βελτιώνοντας έτσι τις συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων της πόλης.
- Δημιουργεί νέες θέσεις απασχόλησης

Επιπλέον αποφεύγονται λειτουργίες και χρήσεις που προκαλούν κινδύνους και προβλήματα όπως:

- Περιβαλλοντικής καταστροφής
- Υποβάθμιση του αστικού πολεοδομημένου περιβάλλοντος
- Ρύπανσης
- Κυκλοφορίας και οδικής συμφόρησης
- Ατυχημάτων, υποβαθμίζοντας έτσι την παραγωγικότητα του μεταφορικού κλάδου.

Για τις επιχειρήσεις:

- Μεταφορά των μεταφορικών επιχειρήσεων σε σύγχρονους και οργανωμένους χώρους
- Δημιουργία εσόδων και μείωση του συνολικού κόστους παραγωγής
- Αύξηση της παραγωγικότητας
- Ενίσχυση των επενδύσεων
- Αύξηση της προσέλκυσης ιδιωτικών επενδύσεων (εγχώριων & ξένων)



III. Σχέδιο Ανάπτυξης του Έργου

Ο Δήμος Μενεμένης προτίθεται να υλοποιήσει το έργο με τη μέθοδο της παραχώρησης της χρήσης των ακινήτων Α.Κ. 21986 & Α.Κ. 21989 σε επενδυτικό σχήμα έναντι ανταλλάγματος, με αποκλειστικό σκοπό την Ανέγερση και Λειτουργία ΣΤΑΘΜΟΥ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ.

Η περίοδος παραχώρησης υπολογίζεται σε 35 έτη.

Σκοπός του Αναδόχου πρέπει να είναι η ανάπτυξη της απαιτούμενης υποδομής για την παροχή ολοκληρωμένων υπηρεσιών αποθήκευσης καθώς και για την παροχή συμπληρωματικών υπηρεσιών από λοιπές εταιρίες που θα δραστηριοποιηθούν εντός του Σταθμού Εμπορευματικών Μεταφορών.

Οι δυνητικοί πελάτες – χρήστες του ΣΕΜ είναι:

- Μεταφορικές εταιρίες της περιοχής,
- Εταιρίες logistics,
- Επιχειρήσεις χονδρεμπορίου – λιανικού εμπορίου, παροχής σχετικών υπηρεσιών.

Ο Ανάδοχος θα πρέπει να προβεί σε όλες τις απαραίτητες εκείνες ενέργειες προκειμένου να προσελκύσει πελάτες / χρήστες του Σ.Ε.Μ., οι οποίοι είτε θα χρησιμοποιούν τις υπηρεσίες που παρέχονται, είτε θα προσφέρουν υπηρεσίες στους χρήστες του Σταθμού.

Οι υπηρεσίες που θα παρέχονται άμεσα από τον Ανάδοχο περιλαμβάνουν:

- Ενοικίαση χώρων σε ενδιαφερόμενους φορείς, είτε για δική τους χρήση, είτε για παροχή υπηρεσιών αποθήκευσης σε άλλες εταιρίες.
- Διοικητικές και υποστηρικτικές υπηρεσίες, όπως τηλεπικοινωνίες, Internet, γραμματειακή υποστήριξη κλπ.

Οι υπηρεσίες που θα παρέχονται από τους πελάτες του Αναδόχου, θα περιλαμβάνουν:

- Αποθήκευση Εμπορευμάτων όλων των ειδών, είτε μακροπρόθεσμη, είτε βραχυπρόθεσμη.
- Φορτο-εκφορτώσεις και μετα-φορτώσεις εμπορευμάτων.

Επιπλέον, μέσω της παραχώρησης της χρήσης των χώρων του Εμπορευματικού Σταθμού σε επιχειρήσεις με σχετική δραστηριότητα, θα υπάρχει δυνατότητα για παροχή συμπληρωματικών υπηρεσιών, όπως:

- Καφετερία, εστιατόριο, ξενώνας
- Εμπορικά καταστήματα (χονδρεμπόριο εξοπλισμού κλάδου αποθήκευσης / μεταφορών)
- Χώροι στάθμευσης, συνεργείο οχημάτων, πρατήριο καυσίμων



- Υποστήριξη επιχειρήσεων, μέσω τραπεζών, τελωνείου, ταξιδιωτικού πρακτορείου, ασφαλιστικών εταιριών, ταχυδρομείου κλπ.

Η αξιοποίηση της έκτασης αυτής από τον Ιδιώτη Επενδυτή με βάση τους εγκεκριμένους όρους δόμησης, προτείνεται να γίνει ως εξής:

- Χώροι αποθήκευσης μεγάλης διάρκειας
- Χώροι υπηρεσιών logistics, τοπικές διανομές
- Χώροι εξυπηρέτησης και διοίκησης.

Η συνολική δομημένη επιφάνεια της έκτασης θα πρέπει να περιλαμβάνει αποθήκες προϊόντων σε θερμοκρασία περιβάλλοντος, αποθήκες ψυχρών και κατεψυγμένων προϊόντων, χώρους εναπόθεσης φορτίων πριν την είσοδο και την έξοδό τους στην αποθήκη, καθώς και κτίρια για τις συμπληρωματικές υπηρεσίες που περιγράφηκαν προηγουμένως.

Ο υποψήφιος Ανάδοχος θα αποφασίσει στα πλαίσια της προσφοράς του εάν θα διατηρήσει και ολοκληρώσει ή θα καθαιρέσει τα υφιστάμενα ημιτελή κτίρια (έτος κατασκευής: 2001, συνολικής στεγασμένης επιφάνειας περίπου 9.500 τ.μ).

IV. Διαγωνισμός για την επιλογή του Αναδόχου

Το θεσμικό πλαίσιο του Διαγωνισμού βασίζεται κυρίως:

Στο Π.Δ. 60/2007 (ΦΕΚ Α'64) για τις δημόσιες συμβάσεις έργων, προμηθειών και υπηρεσιών που ενσωματώνει την Οδηγία 2004/18/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου «Περί συντονισμού των διαδικασιών σύναψης συμβάσεων, έργων, προμηθειών και υπηρεσιών», στο ελληνικό Δίκαιο.

Στο Ν.3463/06 «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων».

Ο Διαγωνισμός θα πραγματοποιηθεί σε **δύο Φάσεις**:

Α' Φάση – Υποβολή Αίτησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος Συμμετοχής στον Διαγωνισμό - Προεπιλογή Υποψηφίων Αναδόχων,

Β' Φάση - Πρόσκληση Προεπιλεγέντων - Υποβολή Δεσμευτικών Προσφορών - Ανάδειξη Αναδόχου.

Η διαδικασία προτείνεται να γίνει από την ορισμένη επιτροπή διαγωνισμού για την εκτίμηση ακινήτων προς εκμίσθωση – μίσθωση και εκποίηση ακινήτων (άρθρο 7 Π.Δ 270/81, όπως αυτή είναι ορισμένη κατ' έτος από το Δ.Σ με την Α.Δ.Σ. 252/2009.



Προτείνεται η συμμετοχή εκπροσώπου της ΚΕΔ, στη διαδικασία επιλογής.
Άλλωστε στην θετική εξέλιξη του διαγωνισμού θα πρέπει να υπάρξει συνεχής συνεργασία για την εφαρμογή του συμφωνητικού μεταξύ ΚΕΔ-Δήμου Μενεμένης.

Σημειώνεται τέλος, ότι με το αριθμ.6789ΔΤΥ1254/02-06-2008 Έγγραφό μας ενημερώσαμε την ΚΕΔ και αποστείλαμε την Α' φάση της μελέτης. Ακολούθησαν και άλλες συναντήσεις για την προοπτική και εξέλιξη του θέματος.

Σήμερα που ολοκληρώνεται η μελετητική προσέγγιση και κατατίθενται τα παραδοτέα της β' φάσης του έργου, πρέπει να ληφθεί η οριστική απόφαση για την προοπτική.

Και η προοπτική είναι η προώθηση του έργου με τη σύμπραξη δημοσίου κι ιδιωτικού τομέα, καθώς έχει την τεχνική και νομική ωριμότητα και εντάσσεται σε ένα στρατηγικό πλαίσιο ανάπτυξης της Β.Δ Θεσσαλονίκης.

Η παρούσα εισήγηση αποστέλλεται και στη ΚΕΔ, μαζί με τα παραδοτέα της β' φάσης, ώστε με ενιαία στρατηγική αντιμετώπισης και συνέργεια να προχωρήσει η διαδικασία, που θα σηματοδοτήσει την αναπτυξιακή προοπτική στο Π.Σ.Θ κι ειδικότερα στη δυτική Θεσσαλονίκη.

ΕΓΚΡΙΣΗ	ΘΕΩΡΗΣΗ	Ο εισηγητής
Θανάσης Κ. Παππάς Αρχιτέκτων Διευθυντής Τ.Υ		Θανάσης Κ. Παππάς Αρχιτέκτων Διευθυντής Τ.Υ

ΕΣ. ΔΙΑΝΟΜΗ

01. Χρ +Ηλεκτρ. Αρχείο
02. Σχετ. φ. μελέτης
03. Γρ Τοπογραφικού + Πολ. Μελετών