

Η ΓΑΙΑΟΣΕ «ποντάρει πολλά» στο εμπορευματικό κέντρο της Θεσσαλονίκης. Το χρονοδιάγραμμα του διαγωνισμού

2019/08/05 08:00 στην κατηγορία (ΤΑΧΟ)ΓΡΑΦΟΣ

Δυο είναι τα εμπορευματικά κέντρα, τα οποία, εάν αναπτυχθούν, πρόκειται να αποτελέσουν την «**καρδιά**» των **συνδυασμένων μεταφορών στην Ελλάδα**.

Το εμπορευματικό κέντρο στο Θριάσιο Πεδίο, το οποίο θα εκκινήσει, εφόσον η ΕΕ δώσει το «πράσινο φως» και το εμπορευματικό κέντρο στο πρώην στρατόπεδο Γκόνου της Θεσσαλονίκης.

Για το εμπορευματικό κέντρο της Θεσσαλονίκης, ο διαγωνισμός έχει προκηρυχθεί εδώ και αρκετό διάστημα, ωστόσο δεν έχει εισέλθει ακόμα στη πιο κρίσιμη φάση.

Αρχικό ενδιαφέρον έχουν επιδείξει τρία σχήματα, όλα από τον κατασκευαστικό κλάδο: **ΤΕΚΑΛ - Intrakat, ΜΕΤΚΑ και Άκτωρ** ήταν τα τρία σχήματα που κατέθεσαν αρχικό ενδιαφέρον για την κατασκευή και εκμετάλλευση του εμπορευματικού κέντρου της Θεσσαλονίκης.

Θα καταθέσουν, όμως, και δεσμευτικό; Θα καταφέρουν να «πείσουν» π.χ. τον ΟΛΘ που έχει άλλο σχεδιασμό, μεγάλες διαμεταφορικές εταιρείες και εταιρείες logistics να συμπράξουν μαζί τους;

Το επόμενο διάστημα, η ΓΑΙΑΟΣΕ θα προσλάβει εξειδικευμένο σύμβουλο για να «τρέξει» το διαγωνισμό και τη διαδικασία του ανταγωνιστικού διαλόγου με τους υποψήφιους επενδυτές, οριστικοποιώντας τους όρους του διαγωνισμού.

Επιδίωξη της εταιρείας είναι ο διαγωνισμός να έχει προκηρυχθεί έως τις αρχές του 2020.

Τα πλεονεκτήματα του Ε/Κ, ανά κατηγορία, σύμφωνα με τη ΓΑΙΑΟΣΕ, είναι τα ακόλουθα:

Θέση ακινήτου: Το ακίνητο συνορεύει προς βορρά με ασφαλτοστρωμένη οδό που ξεκινά από την Εθνική Οδό Θεσσαλονίκης - Έδεσσας και καταλήγει στην εσωτερική περιφερειακή οδό (παλαιά Συμμαχική οδός), στο νότο συνορεύει με σειρά γεωτεμαχίων που έχουν πρόσωπο στην οδό Πόντου, ανατολικά συνορεύει επίσης με

ιδιοκτησίες με πρόσωπο επί της οδού Μικράς Ασίας και δυτικά με τον αυθαίρετο οικισμό Αγία Σοφία και το Σωφρονιστικό Κατάστημα Διαβατών. Τμήμα του ακινήτου στα δυτικά έχει πρόσωπο (περίπου 100,00 μ.) επί της οδού Κωνσταντινουπόλεως. Το ανατολικό και νότιο όριο του ακινήτου αποτελούν τα όρια μεταξύ των Δήμων Δέλτα και Αμπελοκήπων - Μενεμένης.

Χρήσεις γης: Σύμφωνα με την απόφαση Υπουργού Π.Ε.Κ.Α. αρ. 45363/21.10.2011 «Έγκριση -τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δ.Ε. Εχεδώρου Σ. Δέλτα Ν. Θεσσαλονίκης», (ΦΕΚ 304/ΑΑΠ/7.11.2011) και ειδικότερα την παράγραφο Ζ αυτής προβλέπεται: α) Δημιουργία Εμπορευματικού Κέντρου στη περιοχή «στρατοπέδου Γκόνου» σύμφωνα με τα οριζόμενα με το άρθρο 18 του ν.3534/2007 (Α΄ 40), με την επισήμανση ότι οι εγκαταστάσεις που θα υποδέχονται ή θα εξυπηρετούν κοινό θα πρέπει να γίνουν στο νότιο τμήμα του γηπέδου, ενώ οι αποθηκευτικοί ή επαγγελματικοί χώροι στο βόρειο βασικά αλλά και στο υπόλοιπο τμήμα του.

Επισημαίνεται επίσης ότι ως προς τις γειτνιάζουσες αντικρουόμενες χρήσεις στην ίδια παράγραφο προβλέπεται από το εδάφιο (γ) η μεταστέγηση των φυλακών Διαβατών καθώς και του οικισμού των τσιγγάνων από την περιοχή του «στρατοπέδου Γκόνου».

Όροι Δόμησης Ακινήτου: Για το ακίνητο ισχύουν κατά παρέκκλιση κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης, πράξης ή απόφασης οι όροι και περιορισμοί δόμησης που τίθενται από το Ν. 4530/2018 (ΦΕΚ 59/Α/30.3.2018, άρθρο79). Επιπλέον, στο Ακίνητο έχουν εφαρμογή και οι ειδικότερες ρυθμίσεις του άρθρου 6Α περί χωρικού σχεδιασμού και πολεοδομικής οργάνωσης σιδηροδρομικών ακινήτων του ν. 3891/2010 όπως ισχύει.

Συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση Ακινήτου: Το Ακίνητο είναι στρατηγικά χωροθετημένο στη δυτική και σιδηροδρομική είσοδο της Θεσσαλονίκης, κοντά στο ΠΣΘ αλλά εκτός της αστικής περιοχής, πλησίον του Λιμένα Θεσσαλονίκης, το οποίο εξυπηρετεί την ενδοχώρα της Βόρειας Ελλάδας και των Βαλκανίων, και έχει προοπτική άμεσης οδικής πρόσβασης (με την έγκριση της κυκλοφοριακής σύνδεσης) στην Εγνατία Οδό και στην ΠΑΘΕ μέσω του Κ16.

Σύνδεση Ακινήτου με το λιμένα Θεσσαλονίκης: Το Ακίνητο βρίσκεται σε απόσταση περίπου των 5χλμ. από το Λιμένα Θεσσαλονίκης. Επί του παρόντος, η σύνδεση του λιμένα Θεσσαλονίκης, και συγκεκριμένα του 6ου προβλήτα, με την ΠΑΘΕ γίνεται μέσω της Επαρχιακής Οδού Θεσσαλονίκης-Καλοχωρίου δια του κόμβου Κ16. Ωστόσο, τον Οκτώβριο του 2018 αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί η μελέτη που εκπονεί η Εγνατία Οδός Α.Ε. για την απευθείας σύνδεση του λιμανιού με τον ΠΑΘΕπου αφορά στην ολοκλήρωση της οδογέφυρας που έχει κατασκευαστεί σε μήκος 2,7χλμ. Μετά τη δημοπράτηση και ανάθεση του έργου ο απαιτούμενος χρόνος για την ολοκλήρωσή του εκτιμάται σε 2,5 χρόνια.

Σύνδεση του ακινήτου με το σιδηροδρομικό δίκτυο: Το ακίνητο βρίσκεται πλησίον και νότια του σταθμού διαλογής του ΟΣΕ. Δυνητικά θα μπορούσε να συνδεθεί μέσω υφιστάμενων τοπικών γραμμών του ΟΣΕ με το εθνικό σιδηροδρομικό δίκτυο (προς Αθήνα, Αλεξανδρούπολη κτλ.) αλλά επίσης και προς τα σύνορα (π.χ. Ειδομένη, Προμαχώνας) με γειτονικές χώρες κατά μήκος των Πανευρωπαϊκών Μεταφορικών Διαδρόμων Χ και IV. Για τη σύνδεσή του με το σιδηροδρομικό δίκτυο έχει ολοκληρωθεί σχετική μελέτη η οποία προβλέπει την κατασκευή γραμμής η οποία θα διέρχεται στο ακίνητο από το βορειοανατολικό του άκρο.

Επιπλέον, προγραμματίζεται η κατασκευή σιδηροδρομικής σύνδεσης με τον 6ο προβλήτα. Η γέφυρα θα διασταυρώνεται ανισόπεδα με το υφιστάμενο οδικό δίκτυο της περιοχής σε τέσσερις θέσεις και θα περνά πάνω από την οδό 26ης Οκτωβρίου, τον αυτοκινητόδρομο ΠΑΘΕ, την υφιστάμενη σιδηροδρομική γέφυρα προς τις πετρελαϊκές εγκαταστάσεις και την οδό Γιαννιτσών, ενώ μετά το πέρας της γέφυρας η γραμμή θα καταλήγει στο υφιστάμενο σιδηροδρομικό δίκτυο, στην περιοχή του ΚΤΕΛ Θεσσαλονίκης.

Επιπλέον, προγραμματίζεται αναβάθμιση και εγκατάσταση ηλεκτροκίνησης κατά μήκος του άξονα Θεσσαλονίκη-Σέρρες-Προμαχώνα μήκους 143χλμ.

Ίδρυση και λειτουργία Εμπορευματικού Κέντρου: Το Ακίνητο είχε αρχικά περιληφθεί στις διατάξεις του άρθρου 21 του ν. 3333/2005 περί Εμπορευματικών Κέντρων. Μετά την κατάργηση του ν. 3333/2005 από το άρθρο 17 παρ. 1 του ν. 4302/2014 «Ρύθμιση θεμάτων εφοδιαστικής και άλλες διατάξεις» (Α' 225) προβλέπεται από το άρθρο 15 του ν. 4302/2014 ότι στο Ακίνητο μπορεί να αναπτυχθεί Επιχειρηματικό/Εμπορευματικό Πάρκο Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας.

Σχεδιασμός Εμπορευματικού Κέντρου Συνδυασμένων Μεταφορών: Δεν τίθενται περιορισμοί από την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ως προς την οργάνωση του Εμπορευματικού Κέντρου. Η διαμόρφωση του προγραμματικού σχεδίου οργάνωσης αποτελεί αντικείμενο της Β' Φάσης του διαγωνισμού.

Ωστόσο, επισημαίνεται ότι επιθυμείται η μέγιστη δυνατή αξιοποίηση της διαθέσιμης έκτασης, σύμφωνα με έναν σύγχρονο και λειτουργικό σχεδιασμό, καθώς και ο συντομότερος δυνατός χρόνος ολοκλήρωσης του έργου, ώστε να τεθεί το κέντρο σε πλήρη λειτουργία.