

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ  
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ (Ο.Λ.Θ. Α.Ε.)

ΛΙΜΕΝΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ:

Μελέτη Προγραμματικού  
Σχεδίου (MASTER PLAN)  
Λιμένος Θεσσαλονίκης

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ:  
ΠΡΟΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ  
ΑΜΟΙΒΗ:

Ο.Λ.Θ. Α.Ε.

395.000,00 € (χωρίς Φ.Π.Α.)

## **ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ**

(συνοδεύουν τη Συγγραφή Υποχρεώσεων)

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2014

## **ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΣΤΑΔΙΑ - ΣΚΟΠΟΣ**

Αντικείμενο του παρόντος τεύχους είναι να προσδιοριστούν οι όροι εκπονήσεως της μελέτης του Προγραμματικού Σχεδίου (MASTER PLAN) του Λιμένα Θεσσαλονίκης και να περιγραφούν οι υποχρεώσεις των μελετητών και οι σχέσεις τους με τους εργοδότες.

Η μελέτη του Προγραμματικού Σχεδίου «Master Plan» Λιμένα Θεσσαλονίκης θα εκπονηθεί και θα περιλαμβάνει τα παρακάτω δύο στάδια (το περιεχόμενό τους αναφέρεται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά), όπως προβλέπονται στις «ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ (MASTER PLAN) ΛΙΜΕΝΩΝ ΔΙΕΘΝΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ», Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου, Γενική Γραμματεία Λιμένων και Λιμενικής Πολιτικής, Απρίλιος 2013, οι οποίες αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα του παρόντος (βλ. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ).

### Α' ΣΤΑΔΙΟ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ
2. ΠΕΡΙΛΗΨΗ
3. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΤΟΥ MASTER PLAN
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ όπου θα καταγράφεται η Λιμενική δραστηριότητα της τελευταίας 10ετίας και θα περιγράφονται όλες οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις, θα αναλύεται η Πολεοδομική και Χωροταξική οργάνωση εντός και εκτός ζώνης Λιμένα, θα αναφέρεται το Ανθρώπινο δυναμικό, η υφιστάμενη κατάσταση φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και θα γίνεται Οικονομική αποτίμηση του Λιμένα.
5. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ της υφιστάμενης κατάστασης του Λιμένα και οι ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ του, όπου μεταξύ άλλων θα αξιολογηθεί η τεχνική επάρκεια του υφιστάμενου ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού διαχείρισης φορτίων (γερανοί, μηχανήματα κλπ.) και τα πληροφοριακά συστήματα (hardware και software)
6. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ του ΛΙΜΕΝΑ  
Τα ΠΑΡΑΔΟΤΕΑ του 1<sup>ου</sup> Σταδίου θα περιλαμβάνουν α) τεύχος ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ (με τα περιεχόμενα των παραπάνω παραγράφων 1 έως 6, β) ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ με όλη την πραγματοποιηθείσα αλληλογραφία που απαιτήθηκε για τη σύνταξη του περιεχομένου της, γ) ΧΑΡΤΕΣ και ΣΧΕΔΙΑ

### Β' ΣΤΑΔΙΟ

7. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ σε Προκαταρκτικό επίπεδο, όπου θα περιλαμβάνεται ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ (με εκτίμηση της δαπάνης κατασκευής των

προτεινόμενων έργων) συνοδευόμενη από λεπτομερή τεκμηρίωση των προτάσεων (φάκελος εγγράφων, χάρτες και σχέδια). Στο κεφάλαιο αυτό θα πρέπει να περιληφθεί και τεκμηριωμένη πρόταση περί της αναγκαιότητας εκπόνησης μελέτης κυματικής διαταραχής και δεισδυσης στην Λιμενολεκάνη και Ακτομηχανική μελέτη ή διερεύνηση.

8. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΧΕΡΣΑΙΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ και ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ σε Προκαταρκτικό επίπεδο, όπου θα περιλαμβάνεται

-ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ της εγκεκριμένης «Κυκλοφοριακής Μελέτης του Λιμένος Θεσσαλονίκης» (2012) με λεπτομερή τεκμηρίωση (τεχνική έκθεση, χάρτες, σχέδια, έγγραφα) προτάσεων πιθανής επικαιροποίησης, αναθεώρησης ή/και τροποποίησης/συμπλήρωσης αυτής.

-ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ όλων των υφιστάμενων και προτεινόμενων ΚΤΙΡΙΩΝ με κατάλληλα διαρθρωμένα κτιριολογικά προγράμματα.

-ΠΡΟΤΑΣΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ όλων των ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ

-ΠΡΟΤΑΣΗ για τις αντίστοιχες απαιτούμενες Η/Μ εγκαταστάσεις

-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΕΡΣΑΙΟΥ ΧΩΡΟΥ

9. ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

10. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΩΝ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ

11. ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ με ανάλυση κόστους-οφέλους έργων του Master Plan, πηγές χρηματοδότησης, λειτουργικό κόστος-οφέλη, αποτελέσματα, χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και τα συμπεράσματα των ανωτέρω.

12. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΑ (BUSINESS PLAN) με 5ετή προγραμματισμό δράσεων και οικονομικό προγραμματισμό

Το Master Plan θα περιλαμβάνει, συμπληρωματικά των προηγούμενων, και τα ακόλουθα:

Α) Στα κεφάλαια 5 «ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΛΙΜΕΝΑ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ» και 6 «ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΙΜΕΝΑ» του Α' Σταδίου:

- Μελέτη προβλέψεων διακίνησης φορτίων και επιβατών – στρατηγική θέση λιμένα στο Διευρωπαϊκό Δίκτυο Μεταφορών – Ενδοχώρα και προχώρα λιμένα – Λιμενικός Ανταγωνισμός – Προοπτικές ανάπτυξης (δυνατότητες – απειλές)
- Προβλέψεις διακίνησης φορτίων 25/ετίας ανά κατηγορία (Εμπορευματοκιβώτια, χύδην φορτία [μεταλλεύματα, scrap, σιτηρά, κλπ), γενικά φορτία, σωληνώσεις, Ro-Ro] και επιβατών (κρουαζιέρα, κλπ.)
- Ζήτηση: (Μέθοδοι προβλέψεων ζήτησης: μακροοικονομικοί – άλλοι) - Σενάρια

- Προσφορά: προσφερόμενη χωρητικότητα (capacity) (κρηπιδώματος, γερανών, αποθήκευσης)
- Ανάλυση ευαισθησίας
- Ανάλυση κινδύνου.
- Προτεινόμενος στρατηγικός σχεδιασμός αύξησης χωρητικότητας.

Οι προβλέψεις που υπάρχουν στα διαθέσιμα στοιχεία και μελέτες της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. απαιτούν αναθεώρηση λόγω της σημαντικής μεταβολής του ΑΕΠ της Ελλάδας και των γειτονικών χωρών.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι στις προβλέψεις μπορούν να ληφθούν υπόψη:

- Η χρηματοδότηση των Διευρωπαϊκών Δικτύων Μεταφορών την προγραμματική περίοδο 2014-2020, η βελτίωση των σιδηροδρόμων και οι επιπτώσεις στο Λιμένα Θεσσαλονίκης
- Οι εξελίξεις στις μεγάλες ναυτιλιακές εταιρίες μεταφοράς εμπορευματοκιβωτίων και η ενδεχόμενη επιλογή λιμένων από αυτές
- Η Δρομολόγηση νέας γενιάς πλοίων με συνέπεια την αύξηση του μεγέθους των πλοίων σε τροφοδοτικές γραμμές
- Εξελίξεις στον λιμενικό ανταγωνισμό της περιοχής.

Β) Στο κεφάλαιο 12 «ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΑ (Business Plan)» του Β' Σταδίου:

Το πενταετές Business Plan θα στηρίζεται και θα εξειδικεύει το Στρατηγικό Σχέδιο με προγραμματισμό εξαμήνου και έναρξη την 1/1/2015.

1. Βασικές Παραδοχές για τα έσοδα κάθε έτους (σενάρια)

- Ετήσια διακίνηση ανά κατηγορία φορτίου και κέντρου κόστους – εσόδων (ΣΕΜΠΟ, Συμβατικός Λιμένας, Επιβατικός Λιμένας, Εκμετάλλευση Χώρων και άλλες δραστηριότητες)
- Ετήσια ανάλυση φορτίων σε εγχώρια, διαμετακόμισης (in transit, χερσαία μεταφορά σε χώρες εκτός Ελλάδας) και μεταφόρτωσης (transshipment)
- Κατανομή εσόδων ανά είδος προσφερόμενης υπηρεσίας, όπως υπηρεσίες στο πλοίο (φορτοεκφόρτωση πλοίου), υπηρεσίες στο φορτίο (παραλαβή / παράδοση σε χερσαία μεταφορικά μέσα, αποθήκευση), λοιπές υπηρεσίες, εκμετάλλευση χώρων
- Τιμολογιακή πολιτική ανά έτος

2. Βασικές Παραδοχές για τα έξοδα κάθε έτους (έξοδα συντήρησης, έξοδα ασφάλισης, έξοδα λειτουργίας, έξοδα συμβούλων κ.α.). Βασικές παραδοχές για τις αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων.

3. Ετήσιες Οικονομικές καταστάσεις.

4. Χρηματοοικονομικοί Δείκτες σε ετήσια βάση:

- Ετήσια Απόδοση Έργου, Επένδυσης και Μετοχικού Κεφαλαίου (Return On Assets, Return On Investment, Return On Equity)
- Εσωτερικός Δείκτης Αποδοτικότητας του Έργου (Project Internal Rate of Return)
- Εσωτερικός Δείκτης Αποδοτικότητας Μετοχικού Κεφαλαίου (Equity Internal Rate of Return)
- Δείκτες Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων
- Μέσο σταθμισμένο κόστος Δανειακών κεφαλαίων (weighted average cost of debt) και Μέσο Σταθμισμένο Κόστος Κεφαλαίου (weighted average cost of capital).

5. Ανάλυση ευαισθησίας

6. Ανάλυση κινδύνου.

Οι παραπάνω απαιτήσεις αναφέρονται ενδεικτικά και το χρηματοοικονομικό μοντέλο θα πρέπει να αναφέρεται στον τρόπο παρουσίασης των οικονομικών στοιχείων στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Ο.Λ.Θ. Α.Ε.

Γ) Στα κεφάλαια 5 «ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΛΙΜΕΝΑ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ» του Α΄ Σταδίου και 9 «ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ» του Β΄ Σταδίου:

- Σχέση και σύνδεση του Λιμένα με την πόλη της Θεσσαλονίκης και ειδικότερα:
  - Ιστορικό κέντρο – κτήρια – χρήσεις
  - Χρήση κτηρίου Επιβατικού Σταθμού – Ζώνη 1ου και 2ου προβλήτα – πάρκινγκ
  - Περιοχή πρώην βυρσοδεφείων – ρυμοτομία – πολεοδομία
  - Είσοδος τρένου στο λιμένα (εναλλακτική της πύλης 11) από την πύλη 16.

Επίσης, στα πλαίσια εκπόνησης του Master Plan του Λιμένα Θεσσαλονίκης, θα γίνουν τα παρακάτω:

- Θα ενσωματωθούν οι απαιτήσεις της Α.Π. οικ. 203978/21.12.2012 Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (Α.Ε.Π.Ο.) για τη λειτουργία του λιμένα Θεσσαλονίκης, καθώς και τα απαιτούμενα έργα σύμφωνα με την Α.Ε.Π.Ο.

- Θα παρακολουθείται η συμβατότητα του Master Plan με την Α.Ε.Π.Ο.
- Θα γίνουν οι απαιτούμενες ενέργειες και τεύχη (φάκελος έργου, τεχνικές προδιαγραφές) για την τροποποίηση της ΑΕΠΟ με την ενσωμάτωση σε αυτήν των έργων που θα ενταχθούν στο Master Plan και
- Θα γίνει η επικοινωνία με το ΥΠΕΚΑ.

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ:** «ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ (MASTER PLAN) ΛΙΜΕΝΩΝ ΔΙΕΘΝΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ», Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου, Γενική Γραμματεία Λιμένων και Λιμενικής Πολιτικής, Απρίλιος 2013

**ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ**

**ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ**

**ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

**Ο ΑΝΑΠΛ. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΕΡΓΩΝ**

**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ  
ΜΕΛΕΤΩΝ  
ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΕΡΓΩΝ**

**ΛΑΖΑΡΟΣ ΛΑΔΟΠΟΥΛΟΣ**  
Πολιτικός Μηχανικός MSc, MBA

**ΣΤΑΥΡΟΣ ΣΚΑΠΕΡΔΑΣ**  
Πολιτικός Μηχανικός MSc.

**ΣΑΒ. ΣΙΣΜΑΝΗΣ**  
Δρ. Πολιτικός Μηχανικός