

ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ
ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΕ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΕΛΕΤΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ,
ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ
ΘΕΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΑΚΤΗΣ ΠΕΙΡΑΙΑ



ΙΟΥΛΙΟΣ 2011

1. Εισαγωγή
 - 1.1. Γενική περιγραφή ΟΛΠ ΑΕ
 - 1.2. Γενικό πρόγραμμα ανάπτυξης ΟΛΠ
 - 1.3. Η πολιτιστική ακτή ως διακεκριμένη ζώνη στο λιμάνι.
2. Γενικό περιβάλλον του έργου
 - 2.1. Η κίνηση επιβατών στον Λιμένα Πειραιώς
 - α) Ακτοπλοΐα
 - β) Κρουαζιέρα
 - γ) Επισκέπτες
 - 2.2. Το συνεδριακό Κέντρο
 - 2.3. Το Monorail
 - 2.4. Το ξενοδοχείο
 - 2.5. Οι επιβατικοί σταθμοί Ακτοπλοΐας Κρουαζιέρας
Τα νέα terminals
 - 2.6. Η Πολιτιστική Ακτή
3. Τα Γενικά και Ειδικά Χαρακτηριστικά των κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου.
 - 3.1. Περιγραφή των δύο κτιρίων
 - 3.2. Ο περιβάλλον χώρος
 - 3.3. Η στατική και γενικότερα κατάσταση των κτιρίων
4. Η σκοπούμενη ανάπτυξη στον τομέα αναψυχή – Πολιτισμός του Λιμένα Πειραιώς.
 - 4.1. Τα πολεοδομικά δεδομένα
 - 4.2. Οι επιθυμητές χρήσεις
5. Πρόταση ανάπτυξης
 - 5.1 Περιγραφή προτεινομένων χρήσεων – εκμεταλλεύσεων
 - 5.2 Περιγραφή παρέμβασης στα κτίρια
 - 5.3 Χρονοδιάγραμμα (φάσεις εκτέλεσης του έργου)
6. Διαδικασία του Διαγωνισμού
 - 6.1. Πρώτη φάση
 - 6.2. Δεύτερη φάση
 - 6.3. Ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα
7. Απαιτούμενα δικαιολογητικά Πρώτης Φάσης
 - 7.1 Αίτηση
 - 7.2 Δικαιολογητικά Συμμετοχής και Ουσιαστικών Προσόντων
8. Κριτήρια Προεπιλογής
9. Δικαιώματα της ΟΛΠ
10. Αποκλεισμός ευθύνης

1. Εισαγωγή

1.1 Γενική περιγραφή ΟΛΠ ΑΕ

Το **Λιμάνι του Πειραιά**, το μεγαλύτερο λιμάνι της χώρας και ένα από τα μεγαλύτερα της Μεσογείου, αποτελεί κομβικό σημείο επικοινωνίας της νησιωτικής Ελλάδας με την Ελληνική και Ευρωπαϊκή ενδοχώρα και διεθνές κέντρο διαμετακομιστικού εμπορίου και τουρισμού στην Ανατολική Μεσόγειο.

Η **ΟΛΠ ΑΕ, ανώνυμη εταιρεία κοινής ωφελείας** με σκοπό την εξυπηρέτηση δημοσίου συμφέροντος, είναι ο κεντρικός διοικητικός και λειτουργικός φορέας του λιμένα του Πειραιά.

Λειτουργεί κατά τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, απολαμβάνει διοικητικής και οικονομικής αυτοτέλειας τελεί υπό την εποπτεία του Υπουργού Εμπορικής Ναυτιλίας και διέπεται από τον Ν. 2414/96 και το νόμο περί ΑΕ (Κ.Ν 2190/20), επί όσων, δε, θεμάτων δεν υφίσταται ρύθμιση στα ανωτέρω νομοθετήματα, θεσπίζεται η συμπληρωματική και αναλογική εφαρμογή της προγενέστερης νομοθεσίας και ιδίως του ΑΝ. 1559/50, που αναμόρφωσε τον ιδρυτικό νόμο του Οργανισμού (άρθρο πρώτο παρ. 1, εδ. β, άρθρο δεύτερο, παρ. 1, περ. α και άρθρο πέμπτο του Ν. 2688/99). Ως ΔΕΚΟ, διέπεται επίσης από τις διατάξεις του **Ν. 3429/2005** (ΦΕΚ Α' 314/27.12.2005) Δημόσιες Επιχειρήσεις και Οργανισμοί (Δ.Ε.Κ.Ο.), καθώς και **του α.ν. 1559/1950**, όπως κάθε φορά ισχύουν.

Βάσει του ΑΝ 1559/1950, Ο Οργανισμός Λιμένος Πειραιώς λειτουργούσε ως αυτόνομο Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου, αποκλειστικά αρμόδιο για τη διοίκηση του Λιμένος Πειραιά και της Ελεύθερης Ζώνης Πειραιά.(Κεφάλαιο Ι, ΑΝ 1559/1950).

Με το **Ν. 2688/1999**, Ο Ο.Λ.Π. μετατράπηκε από Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου σε Ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Οργανισμός Λιμένος Πειραιώς Ανώνυμη εταιρία» και με διακριτικό τίτλο «Ο.Λ.Π. Α.Ε.», (στο εξής ΟΛΠ).

1.2 Γενικό πρόγραμμα ανάπτυξης ΟΛΠ

Το προκηρυσσόμενο με την παρούσα έργο, εντάσσεται στο αναπτυξιακό πρόγραμμα της ΟΛΠ 2011. Πληροφορίες σχετικά με ήδη ευρισκόμενα υπό εκτέλεση έργα, παρέχονται στη συνέχεια στην παρούσα, ενώ το πλήρες πρόγραμμα θα παραδοθεί από την αρμόδια διεύθυνση της ΟΛΠ, κατά την φάση προετοιμασίας των αιτήσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος καθώς και κάθε άλλη πληροφορία που θα ζητηθεί εγγράφως από τους ενδιαφερόμενους.

1.3 Η πολιτιστική ακτή ως διακεκριμένη ζώνη στο λιμάνι

Με την από Δεκεμβρίου 2010 Έκθεση που συνοδεύει την Πρόταση Γενικής Διάταξης του Master Plan του Λιμένα του Πειραιά διατυπώθηκε για πρώτη φορά ο στόχος της ΟΛΠ για την διαμόρφωση της Πολιτιστικής Ακτής στο Λιμάνι του Πειραιά που περιλαμβάνει:

- Την δημιουργία ενός συγκροτήματος «γειτονιάς» Μουσείων, Θεματικού Πάρκου, χώρων έκθεσης και παραγωγικής τέχνης, Πάρκου και ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων
- Την δημιουργία ενός πνεύμονα παιδείας τέχνης και αναψυχής στην καρδιά του Λιμανιού, την Ηιετώνια Ακτή.

Το έργο της Πολιτιστικής Ακτής αποτελεί ένα από τους σημαντικότερους κρίκους στην φιλόδοξη αλυσίδα μιας σειράς μεγάλης κλίμακας επεμβάσεων για το δεκαετές πλάνο της γενικότερης αναμόρφωσης του Λιμανιού.

Η ευρύτερη ενότητα της Πολιτιστικής Ακτής του Οργανισμού Λιμένος Πειραιώς, που εκτιμάται ότι καταλαμβάνει επιφάνεια της τάξεως των 150στρ., περιλαμβάνει:

- Τμήμα της Ηιετιώνειας Ακτής που περιλαμβάνει τα κτίρια των αποθηκών, το κτίριο του Silo και τις δύο δεξαμενές.
- Τον σημερινό υπαίθριο χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων δυτικά της εισόδου στις λιμενικές εγκαταστάσεις και νότια της Λ. Κέκροπος.
- Έκταση περιβάλλοντος χώρου γύρω από την Πέτρινη Αποθήκη
- Όλη την έκταση των εγκαταστάσεων της περιοχής Καστράκι
- Την περιοχή που καταλαμβάνει η Πυροσβεστική Υπηρεσία
- Την περιοχή βόρεια και κατά μήκος της Λ. Κέκροπος
- Την περιοχή του πρώην ΟΛΠ και ΟΣΕ μέχρι τον Άγιο Διονύσιο και φυσικά το ήδη υπάρχον πάρκο Δραπετσώνας.

Στόχος της ΟΛΠ είναι να γίνει ο Πειραιάς Πύλη Τουρισμού και Πολιτισμού.

2. Γενικό περιβάλλον του έργου

2.1 Η κίνηση επιβατών στον Λιμένα Πειραιώς

Το λιμάνι του Πειραιά, είναι ένα από τα σημαντικότερα εμπορικά λιμάνια της Ευρώπης ενώ στον τομέα μεταφοράς επιβατών είναι το μεγαλύτερο λιμάνι της Ευρώπης και το τρίτο στον κόσμο. Αποτελεί κομβικό σημείο για την ακτοπλοϊκή σύνδεση των νησιών με την ηπειρωτική Ελλάδα, διεθνές κέντρο κρουαζιέρας, κέντρο διαμετακομιστικού εμπορίου για την ευρύτερη Μεσόγειο, εξυπηρετώντας πλοία κάθε τύπου και μεγέθους.

Οι βασικές κατηγορίες της επιβατικής κίνησης του Πειραιά είναι η ακτοπλοΐα, η κρουαζιέρα, οι διερχόμενοι και η κίνηση πορθμείου. Συγκεκριμένα, η επιβατική κίνηση της ακτοπλοΐας φαίνεται ότι πλέον έχει ωριμάσει και δεν παρουσιάζει ιδιαίτερες μεταβολές στο χρόνο, έχοντας σταθεροποιηθεί περίπου στους 11 εκατομμύρια επιβάτες ανά έτος.

Ακολουθεί πίνακας με τα στατιστικά στοιχεία διακίνησης επιβατών Εσωτερικού – Εξωτερικού, κατά τα τελευταία τέσσερα έτη.

Διακίνηση Επιβατών εσωτερικού-εξωτερικού							
Αριθμός Επιβατών							
	2007	2008	Ετήσια Μεταβολή (%)	2009	Ετήσια Μεταβολή (%)	2010	Ετήσια Μεταβολή (%)
ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	11.572.678	11.413.843	-1,37%	10.695.228	-6,30%	10.100.697	-5,56%
ΑΚΤΟΠΛΟΪΑΣ	7.752.825	7.852.079	1,28%	7.478.729	-4,75%	7.233.328	-3,28%
ΑΡΓΟΣΑΡΩΝΙΚΟΥ	3.819.853	3.561.764	-6,76%	3.216.499	-9,69%	2.867.369	-10,85%
ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ	1.554.747	1.806.583	16,20%	2.028.006	12,26%	1.864.657	-8,05%
ΚΡΟΥΑΖΙΕΡΑΣ	417.811	512.597	22,69%	415.260	-18,99%	426.147	2,62%
ΔΙΕΡΧΟΜΕΝΟΙ	1.136.936	1.293.986	13,81%	1.612.746	24,63%	1.438.510	-10,80%
ΣΥΝΟΛΟ	13.127.425	13.220.426	0,71%	12.723.234	-3,76%	11.965.354	-5,96%
ΚΙΝΗΣΗ ΠΟΡΘΜΕΙΟΥ	8.395.492	8.763.631	4,38%	8.723.709	-0,46%	8.371.064	-4,04%
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	21.522.917	21.984.057	2,14%	21.446.943	-2,44%	20.336.418	-5,18%

2.2 Το συνεδριακό Κέντρο

Το έργο αφορά την κατασκευή νέου εκθεσιακού-συνεδριακού κέντρου συνολικής επιφάνειας 21.500τ.μ. με δυνατότητα αύξησης (αν απαιτηθεί) κατά 9.900τ.μ. και κέντρο κρουαζιέρας συνολικής επιφάνειας 38.300τ.μ. εκ των οποίων 14.500τ.μ. για εμπορικές χρήσεις και 23.800τ.μ. για χώρους εστίασης και αναψυχής. Επίσης προβλέπεται η δημιουργία 1800 θέσεων στάθμευσης σε δύο υπόγεια επίπεδα κάτω από τους χώρους του συγκροτήματος.

2.3 Το Monorail

Το έργο αφορά την κατασκευή υποδομής και την εγκατάσταση κυκλοφοριακού μέσου (τύπου monorail) περιφερειακά του Κεντρικού Λιμένα στην στάθμη +1 (ύψος τουλάχιστον 6μ.) ώστε να διέρχονται από τις πύλες του λιμένα ΙΧ οχήματα και φορτηγά. Συνολικά προβλέπονται 9 υπερυψωμένοι σταθμοί ενώ στον Κεντρικό Σταθμό (Λιμένα Αλών) θα υπάρχει σύνδεση με ΜΕΤΡΟ-ΗΣΑΠ και Προαστιακό.

2.4 Το ξενοδοχείο

Τον Σεπτέμβριο του 2010 η ΟΛΠ ΑΕ προκήρυξε δημόσιο διεθνή ανοικτό διαγωνισμό με την υπ' αριθμ. 07/2010 Διακήρυξη **«για την παραχώρηση χρήσης τμήματος λιμενικής ζώνης Πειραιά για την μελέτη, κατασκευή, ανάπτυξη, λειτουργία και εκμετάλλευση σύγχρονου ξενοδοχειακού συγκροτήματος 5 αστέρων και για λοιπές χρήσεις»**.

Ο Χώρος προς Παραχώρηση Χρήσης αφορά σε έκταση περίπου δέκα τριών χιλιάδων (13.000) τ.μ. στη Λιμενική Ζώνη της ΟΛΠ, στη Ακτή Μιαούλη του Επιβατικού Λιμένα Πειραιά, εντός του οποίου βρίσκονται τα εξής κτίρια:

- Το κτίριο της παγόδας, το οποίο έχει κάτοψη 8.936 τ.μ. και αναπτύσσεται σε 4 στάθμες (ισόγειο – μεσόροφος – Α' και Β' όροφος), περιλαμβάνει δε, εξώστες, βεράντες και κλιμακοστάσια.

Το κτίριο της Πενταγωνικής Αποθήκης το οποίο έχει συνολική έκταση 3.230 τ.μ. και αποτελείται από ισόγεια αίθουσα, βεράντες και κλίμακες.

Ημερομηνίας διενέργειας του Διαγωνισμού έχει οριστεί η 16^η Σεπτεμβρίου 2011.

2.5 Οι επιβατικοί σταθμοί Ακτοπλοΐας Κρουαζιέρας

Για την εξυπηρέτηση των επιβατών ακτοπλοΐας λειτουργούν σήμερα οι εξής επιβατικοί σταθμοί: Επιβατικός σταθμός Ακτής Βασιλειάδη, Επιβατικός Σταθμός Ηιετίωνα, Επιβατικός Σταθμός Αγ. Διονυσίου και Επιβατικός Σταθμός Ακτής Τζελέπη.

Για την εξυπηρέτηση των επιβατών κρουαζιέρας λειτουργεί ο Κεντρικός Σταθμός Κρουαζιέρας στην περιοχή Ξαβερίου συνολικής επιφάνειας 8.000 τ.μ. περίπου. Επίσης λειτουργεί και ο Επιβατικός Σταθμός Κανέλλου ο οποίος στην παρούσα φάση επεκτείνεται κατά 3.900τ.μ. Μετά την σημαντική αυτή επέκταση ο επιβατικός σταθμός θα διαθέτει συνολικά χερσαίους χώρους 5.400τ.μ. (1.500τ.μ. ο υφιστάμενος). Ο σταθμός αυτός θα εξυπηρετεί σημαντικά την επιβατική κίνηση της κρουαζιέρας στην περιοχή «Παλατάκι» όπου προσδένουν τα μεγαλύτερα κρουαζιερόπλοια που επισκέπτονται τον Λιμένα Πειραιά.

3. Τα Γενικά και Ειδικά Χαρακτηριστικά των κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου

3.1 Περιγραφή των δύο κτιρίων

Τα κτίρια που πρόκειται να παραχωρηθούν περιλαμβάνουν τα εξής:

- Μικρή Αποθήκη:** Εμβαδόν ισογείου 1.780 μ², πενταόροφος, συνολικό εμβαδόν περίπου 9.000 μ²
- Μεγάλη Αποθήκη:** Εμβαδόν ισογείου 3.000 μ², πενταόροφος, συνολικό εμβαδόν περίπου 15.000 μ²
- Υφίσταται **Υπόγειο Καταφύγιο** εκτάσεως περίπου 680 μ²
- Ενδιάμεσος μεταξύ των αποθηκών χώρος:** έκταση περίπου 3.200 μ². Σήμερα τμήμα του καλύπτεται από τις εγκαταστάσεις του σταθμού αναμονής επιβατών του λιμένα. Οι εγκαταστάσεις αυτές θα κατεδαφιστούν για να αναμορφωθεί ο χώρος και να παραλάβει τις νέες λειτουργίες.
- Υπαίθριος χώρος μεταξύ αποθηκών και Λιμενικής Ζώνης:** Πρόκειται για λωρίδα πλάτους περίπου 13.00 μ που

εκτείνεται σε όλο το μήκος της επαφής των αποθηκών με τη λιμενική ζώνη με συνολικό εμβαδόν περίπου 4.000 μ²

Η χωροθέτηση των ανωτέρω κτισμάτων παρουσιάζεται στο επισυναπτόμενο σχέδιο. Οι δύο αποθήκες είναι ενιαίας μορφολογίας, πενταόροφα κτίρια με εμφανή σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα και πλήρωση από εμφανή οπτοπλινθοδομή. Αποτελούν τυπικό δείγμα αποθηκευτικών εγκαταστάσεων. Το ελεύθερο ύψος των αποθηκών ποικίλει και είναι κατά μέσο όρο 5.00μ έως 5.50μ ανά όροφο.

3.2 Ο περιβάλλον χώρος

Δυτικά της Μεγάλης Αποθήκης και της Μικρής Αποθήκης βρίσκονται οι μόνιμες Δεξαμενές του ΟΛΠ ΑΕ. ενώ οι λιμενικές εγκαταστάσεις ανατολικά περιλαμβάνουν κρηπιδώματα εξυπηρέτησης των μεγάλων πλοίων της ακτοπλοΐας (κυρίως Κρήτης).

3.3 Η στατική και γενικότερα κατάσταση των κτιρίων

Τα κτίρια της Μεγάλης και Μικρής Αποθήκης είναι κατασκευασμένα από εμφανή σκελετό οπλισμένου σκυροδέματος και πλήρωση από οπτοπλινθοδομή σύμφωνα με τις κατασκευές της εποχής (μέσα της δεκαετίας του 1960) ώστε να ανταποκρίνονται στις ανάγκες στοιβασίας εμπορευμάτων (μεγάλα φορτία).

4. Η σκοπούμενη ανάπτυξη στον τομέα Αναψυχή – Πολιτισμός του Λιμένα Πειραιώς.

4.1 Τα πολεοδομικά δεδομένα

Οι όροι δόμησης που ισχύουν εντός της Χερσαίας Λιμενικής Ζώνης καθορίζονται από την Επιτροπή Σχεδιασμού και Ανάπτυξης Λιμένων (Ε.Σ.Α.Λ.), στην περιοχή του Κεντρικού Λιμένα Πειραιά όπου βρίσκονται τα παραχωρούμενα κτίρια ισχύουν τα παρακάτω:

Συντελεστής Κάλυψης: 0.25

Συντελεστής δόμησης: 0.50

Μέγιστο Ύψος: 22μ.

Ο Συντελεστής Κάλυψης και Δόμησης εφαρμόζονται ενιαία σε όλη την εντός Χερσαίας Λιμενικής Ζώνης δομήσιμη επιφάνεια του Κεντρικού Λιμένα Πειραιά (από μώλο Θεμιστοκλέους έως μώλο Δραπετσώνας).

4.2 Οι επιθυμητές χρήσεις

Στα πλαίσια της υλοποίησης του ευρύτερου Έργου της Πολιτιστικής Ακτής οι επιθυμητές χρήσεις για τα ως άνω κτίρια και τον περιβάλλοντα χώρο είναι:

- Δημιουργία Θεματικού Πάρκου
- Η μετατροπή τους σε ένα ζωντανό χώρο παραγωγής Τέχνης
- Η δημιουργία Εκθεσιακών χώρων

- Η δημιουργία μικρού Συνεδριακού Κέντρου
- Η δημιουργία και λειτουργία εμπορικών καταστημάτων, καφέ, εστιατορίων και χώρων αναψυχής

5. Πρόταση ανάπτυξης

5.1 Περιγραφή προτεινόμενων χρήσεων – εκμεταλλεύσεων

Ενδεικτικά προτείνονται να αναπτυχθούν στα διατιθέμενα κτίρια και στις υπαίθριες περιοχές οι ακόλουθες δραστηριότητες και λειτουργίες

- η διαμόρφωση της σε Θεματικό Πάρκο. Σκοπός είναι με την αξιοποίηση των μεθόδων της σύγχρονης τεχνολογίας και της εικονικής πραγματικότητας να συγκροτηθεί ένα κέντρο ιστορικής, γεωγραφικής, πολιτιστικής δημιουργικής επαφής και διαδραστικής εκμάθησης.
- Εκθεσιακός χώρος περιοδικών θεματικών εκθέσεων πχ υγρό στοιχείο, ρευστότητα, φεστιβάλ Λιμάνια του κόσμου κλπ.
- Εκθεσιακός χώρος μόνιμων εκθέσεων (πχ συλλογών δωρητών κινηματογραφικών αρχείων, συλλογών εφοπλιστών κλπ)
- Μικρό συνεδριακό κέντρο χωρητικότητας έως 300 ατόμων
- Αίθουσες για σχολή χορού, ηχογραφήσεων ή άλλων παρεμφερών δραστηριοτήτων, studio καλλιτεχνών
- Εμπορική ζώνη με ισόγεια ή διώροφα καταστήματα (βιβλιοπωλεία, αναμνηστικά, τρόφιμα και ποτά, cafe, εστιατόριο, μπαρ, ουζερί, ζαχαροπλαστείο, φαρμακείο κλπ.)
- Δενδροφυτευμένη περιοχή με τρεχούμενο νερό με τραπεζάκια και καθιστικά, με θέα
- Κάθε άλλη εμπορική χρήση που δεν είναι προφανώς αντίθετη με την ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής στα πλαίσια του Έργου της Πολιτιστικής Ακτής Πειραιά αλλά μπορεί να λειτουργήσει υποστηρικτικά και συμπληρωματικά προς αυτές.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι τμήμα των ισόγειων χώρων της Μεγάλης και της Μικρής Αποθήκης θα χρησιμοποιηθεί για την κάλυψη λιμενικών αναγκών (διακίνηση δεμάτων αλληλογραφίας, έλεγχος ταυτοπροσωπίας ISPS κλπ). Επίσης δεν προβλέπονται παρεμβάσεις στις υφιστάμενες οδούς περιμετρικά των Αποθηκών καθώς η διατήρηση της ανεμπόδιστης κυκλοφορίας στους οδικούς αυτούς άξονες είναι απαραίτητη για την εύρυθμη λειτουργία του λιμένος σύμφωνα με τις προβλεπόμενες φάσεις ανάπτυξης της Πολιτιστικής Ακτής.

5.2 Περιγραφή παρέμβασης στα κτίρια

Με βάση τις πληροφορίες, οι οποίες θα παρασχεθούν από την αρμόδια Διεύθυνση του κυρίου του έργου κατά την προετοιμασία της προσφοράς, η περιγραφή της τεχνικής παρέμβασης θα αποτελέσει τμήμα των επιχειρήσεων.

Ενδεικτικά αναφέρονται ως απαιτούμενα:

- Η εφαρμογή και ανάπτυξη συγκεκριμένης πολιτικής για την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος.
- Η συμμόρφωση με τους νομικούς, θεσμικούς, περιβαλλοντικούς και πολεοδομικούς περιορισμούς που διέπουν το ακίνητο
- Η διασφάλιση των αναγκαίων πόρων για τη μελέτη, αδειοδότηση, κατασκευή και λειτουργία των εκμεταλλεύσεων που θα αναπτυχθούν στις «ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΟΛΠ»

5.3 Χρονοδιάγραμμα (φάσεις εκτέλεσης του έργου)

Το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης του έργου ως και οι επιμέρους φάσεις του μέχρι την πλήρη λειτουργία, θα αποτελέσει μέρος του προτεινόμενου επιχειρηματικού σχεδίου.

6. Διαδικασία

Αντικείμενο του διαγωνισμού είναι η Παραχώρηση Χρήσης Χώρου της χερσαίας ζώνης του Λιμένα Πειραιώς μετά των υφισταμένων κτιρίων για την μελέτη, κατασκευή, ανάπτυξη, λειτουργία και εκμετάλλευση ενός Θεματικού Πάρκου με τον τίτλο «Πολιτιστική Ακτή Πειραιά», με διάρκεια 30 έτη.

Με τη Σύμβαση Παραχώρησης που θα συναφθεί και για την υλοποίηση του σχεδίου ανάπτυξης που θα συμφωνηθεί μεταξύ της ΟΛΠ και του Αναδόχου, ο τελευταίος θα πρέπει να συστήσει Ανώνυμη Εταιρία Ειδικού Σκοπού (ΑΕΑΣ) η οποία θα αναλάβει τη διαχείριση των ως άνω ακινήτων «ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΟΛΠ» και την ανάπτυξη και λειτουργία των ως άνω πολιτιστικών - τουριστικών υποδομών, στο πλαίσιο των υφιστάμενων περιβαλλοντικών, πολεοδομικών και λοιπών νομικών περιορισμών που διέπουν τα ακίνητα, μεταξύ των άλλων θα περιλαμβάνεται ετήσιο αντάλλαγμα που θα καταβάλλεται στην ΟΛΠ.

Ο Διαγωνισμός θα διεξαχθεί σε δύο φάσεις με κριτήριο ανάθεσης την πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά.

6.1. Πρώτη φάση – Υποβολή μη δεσμευτικών εκδηλώσεων ενδιαφέροντος

Τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή οι ενώσεις φυσικών ή νομικών προσώπων που ενδιαφέρονται να μετέχουν στην διαδικασία παραχώρησης των ως άνω ακινήτων πρέπει να υποβάλλουν Αίτηση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος Συμμετοχής στο Διαγωνισμό, η οποία θα συνοδεύεται από τα απαραίτητα δικαιολογητικά όπως συνοπτικά και ενδεικτικά παρατίθενται κατωτέρω στο άρθρο 7 της παρούσας (βλ. κατωτέρω).

Η παρούσα Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος θα είναι διαθέσιμη προς διανομή στα γραφεία της Δ/νσης Έργων ΟΛΠ ΑΕ, 2^{ος} όροφος, μέχρι την 25/01/2012.

Οι ενδιαφερόμενοι που θα υποβάλλουν Αίτηση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος Συμμετοχής στον διαγωνισμό θα πρέπει να συμπεριλάβουν στο φάκελο τα αιτούμενα κατά το άρθρο 7 της παρούσας δικαιολογητικά.

Καταληκτική ημερομηνία και ώρα υποβολής των Αιτήσεων Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος είναι η 31/01/2012 και ώρα 10:00πμ στα γραφεία της Δ/νσης Έργων ΟΛΠ ΑΕ, 2^{ος} όροφος (Ακτή Μιαούλη 10, ΤΚ 18538, Πειραιάς).

Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να ζητήσουν εγγράφως και ενυπογράφως διευκρινίσεις για το περιεχόμενο της παρούσας Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος από την ΟΛΠ μέχρι δέκα (10) εργάσιμες μέρες πριν από την εκπνοή της Ημερομηνίας Υποβολής των Προσφορών που καθορίζεται στην παρούσα. Τα αιτήματα μπορούν να υποβληθούν με επιστολή, fax ή ηλεκτρονικό ταχυδρομείο.

Η ΟΛΠ θα αποστείλει έγγραφη απάντηση για τις διευκρινίσεις που θα ζητηθούν εντός του προαναφερθέντος διαστήματος. Η αποστολή των εγγράφων απαντήσεων εκ μέρους της ΟΛΠ θα πραγματοποιηθεί το αργότερο μέχρι έξι (6) εργάσιμες ημέρες πριν από την εκπνοή της Ημερομηνίας Υποβολής Προσφορών, και εφόσον αυτά έχουν ζητηθεί εγγράφως σε έντυπη μορφή.

Κανένας Υποψήφιος δεν μπορεί σε οποιαδήποτε περίπτωση να επικαλεστεί προφορικές απαντήσεις εκ μέρους οποιουδήποτε υπαλλήλου ή συμβούλου της ΟΛΠ.

Η ΟΛΠ θα αξιολογήσει τα αιτήματα για παροχή διευκρινίσεων ή πρόσθετων πληροφοριών και θα απαντήσει εγγράφως σε όσες περιπτώσεις κρίνει ότι αυτό συμβάλλει στη διευκόλυνση των ενδιαφερομένων και την αρτιότερη υποβολή των Φακέλων των Προσφορών. Οι απαντήσεις θα κοινοποιηθούν σε όλους, όσοι παρέλαβαν αντίγραφο της παρούσας Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος, χωρίς να αποκαλύπτεται ποιος υπέβαλε την ερώτηση.

Οι ενδιαφερόμενοι που έχουν παραλάβει αντίγραφο της παρούσας Διακήρυξης, μπορούν να επικοινωνούν με την Αναθέτουσα Αρχή, Αρμόδιος: Μ. Μιχούδη, τηλ.: 2104550240.

6.2. Δεύτερη φάση - Υποβολή Δεσμευτικών Προσφορών (Τεχνική και Οικονομική)

Μετά την αξιολόγηση των Αιτήσεων Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος Συμμετοχής, οι υποψήφιοι θα προσκληθούν να υποβάλουν δεσμευτικές προσφορές (τεχνικές και οικονομικές συμπεριλαμβανομένης δέσμευσης χρηματοδότησης των έργων) σύμφωνα με το Τεύχος Δημοπράτησης Β' Φάσης και το Σχέδιο Σύμβασης Παραχώρησης που θα τους παρασχεθούν. Στην φάση αυτή του διαγωνισμού έχουν δικαίωμα υποβολής προσφορών και ενδιαφερόμενοι που δεν έλαβαν μέρος στην Πρώτη φάση της υποβολής μη δεσμευτικών εκδηλώσεων ενδιαφέροντος. Οι νέοι ενδιαφερόμενοι, αφού λάβουν τα έγγραφα της Α' και Β' Φάσης, μαζί με την δεσμευτική τους προσφορά θα συνυποβάλλουν και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά της Α' Φάσης.

Οι διαγωνιζόμενοι θα έχουν τη δυνατότητα πρόσβασης στο σύνολο των στοιχείων που διαθέτει η ΟΛΠ σχετικά με τα ακίνητα που περιγράφονται ανωτέρω στο άρθρο 3.1 της παρούσας, μέσω διαδικασίας γραφείου δεδομένων (data room).

Ο Ανάδοχος θα πρέπει να συστήσει Ανώνυμη Αποκλειστικού Σκοπού (ΑΕΑΣ) η οποία θα υπογράψει την Σύμβαση Παραχώρησης.

6.3. Εφαρμοστέα νομοθεσία

Ο παρών Διαγωνισμός για την ανάθεση της Σύμβασης διεξάγεται σύμφωνα με:

- i. Την από 13 Φεβρουαρίου 2002 σύμβαση παραχώρησης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της ΟΛΠ ΑΕ (Ν.3654/2008)
- ii. Το άρθρο 8 του Ν. 2741/99 (προσυμβατικός έλεγχος του Ελεγκτικού Συνεδρίου (ΦΕΚ Α' 199), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- iii. Τους όρους της παρούσας Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος και του Τεύχους Δημοπράτησης της Β' Φάσης και των τυχόν Παραρτημάτων τους.
- iv. Τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3310/2005, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- v. Τις διατάξεις της Οδηγίας 2004/18/ΕΚ και το Π.Δ. 60/2007.
- vi. Τις διατάξεις του ν. 3886/2010 (ΦΕΚ Α' 173/30.09.2010) Δικαστική προστασία κατά τη σύναψη δημόσιων συμβάσεων - Εναρμόνιση της ελληνικής νομοθεσίας με την Οδηγία 89/665/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 21ης Ιουνίου 1989 (L 395) και την Οδηγία 92/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 25ης Φεβρουαρίου 1992 (L 76), όπως τροποποιήθηκαν με την Οδηγία 2007/66/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 11ης Δεκεμβρίου 2007 (L 335),
- vii. Την υπ' αριθμ. 4900 απόφαση Δ/νοντος Συμβούλου Ο.Λ.Π. Α.Ε. ΦΕΚ 513/24.03.08 ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΥΝΑΨΗΣ ΚΑΙ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΠΡΟΜΗΘΕΙΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ, ΕΡΓΩΝ, ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΚΠΟΙΗΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ Ο.Λ.Π. Α.Ε. και υπ' αριθμ. 258 απόφαση Προέδρου Δ.Σ. Ο.Λ.Π. Α.Ε. ΦΕΚ 2647/30.12.08- ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ ΣΥΝΑΨΗΣ ΚΑΙ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΠΡΟΜΗΘΕΙΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ, ΕΡΓΩΝ, ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΚΠΟΙΗΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ Ο.Λ.Π. Α.Ε

6.4 Ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα διαγωνισμού

Τα στάδια και το ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα του Διαγωνισμού παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα. Υπογραμμίζεται ότι το ανωτέρω χρονοδιάγραμμα είναι ενδεικτικό και επιθυμητό, η δε σχετική τήρησή του θα εξαρτηθεί από την τυχόν ύπαρξη εμποδίων στη διαδικασία του διαγωνισμού. Τυχόν τροποποίηση θα γίνει με απόφαση της ΕΤΑ και θα γνωστοποιηθεί στους υποψηφίους.

Υποβολή Φακέλων Ενδιαφέροντος Συμμετοχής	Εκδήλωσης	31/01/2012
Επιλογή Υποψηφίων		28/02/2012
Διανομή Τευχών Δημοπράτησης Β' Φάσης και Σχεδίου Σύμβασης Εκμίσθωσης		20/03/2012

Υποβολή Δεσμευτικών Προσφορών Β' Φάσης	19/06/2012
Ανακήρυξη Αναδόχου	19/07/2012

7. Απαιτούμενα Δικαιολογητικά Πρώτης Φάσης

Ο Φάκελος Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος Συμμετοχής πρέπει να περιλαμβάνει:

7.1. Αίτηση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος, που θα παρουσιάζει την πρόθεση του ενδιαφερόμενου για συμμετοχή στον ως άνω διαγωνισμό.

7.2. Δικαιολογητικά Συμμετοχής και Ουσιαστικών Προσόντων, ήτοι:

- i. Στοιχεία ταυτότητας για τα φυσικά πρόσωπα και η διεύθυνση κατοικίας τους, οι αριθμοί τηλεφώνων και τηλεομοιοτυπίας και η ηλεκτρονική διεύθυνσή τους, για δε τα νομικά πρόσωπα η πλήρης επωνυμία και η έδρα τους, αριθμοί τηλεφώνων και τηλεομοιοτυπίας, ηλεκτρονική διεύθυνση, διεύθυνση ιστοσελίδας στο διαδίκτυο (εάν υπάρχει).
- ii. Πληροφορίες για τους συμμετέχοντες σε περιπτώσεις ενώσεων φυσικών ή νομικών προσώπων με τη μορφή κοινοπραξιών ή άλλων νομικών μορφών (joint-ventures, κλπ.) και την ποσοστιαία συμμετοχή κάθε μέλους στην ένωση.
- iii. Τεκμηρίωση τεχνικών ή / και επαγγελματικών ικανοτήτων (κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 48 της Οδηγίας 2004/18/EK) σε σχέση με το αντικείμενο του διαγωνισμού και τις βασικές ελάχιστες επιδιώξεις της ΟΛΠ, και επί ποινή αποκλεισμού από την συμμετοχή στην Β' Φάση του Διαγωνισμού όσον αφορά κατ' ελάχιστον ανάπτυξη, λειτουργία και διαχείριση θεματικών πάρκων, εκθεσιακών χώρων από νομικό πρόσωπο μέλος του υποψηφίου ή από νομικό πρόσωπο υπεργολάβο του οποίου τη σύμπραξη έχει συμβατικά εξασφαλίσει ο υποψήφιος
- iv. Τεκμηρίωση οικονομικής και χρηματοοικονομικής επάρκειας (κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 47 της Οδηγίας 2004/18/EK) επί ποινή αποκλεισμού από την συμμετοχή στην Β' Φάση του Διαγωνισμού επί τη βάση συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών δεικτών – οι οποίοι θα περιγράφονται στο Τεύχος Δημοπράτησης Α' Φάσης.
- v. Υπεύθυνες Δηλώσεις περί δυνατότητας υποβολής προσφοράς και ανάληψης υποχρέωσης υποβολής των σχετικών πιστοποιητικών (κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 45 της Οδηγίας 2004/18/EK)

7.3. Πρόταση σχετικά με την διαμόρφωση – ανάπτυξη των Αποθηκών στα πλαίσια των προτεινόμενων χρήσεων που αναφέρονται ανωτέρω, ήτοι εμπορικών κέντρων μικτών χρήσεων, κέντρων πολιτιστικών δραστηριοτήτων και συναφών επιχειρήσεων

- i. Επιχειρηματικό σχέδιο με περιγραφή των προτεινόμενων λειτουργιών, χρηματοοικονομική εκτίμηση κάθε λειτουργίας και φάσης ανάπτυξης του συνολικού σχεδίου.
- ii. Τεχνική περιγραφή της προτεινόμενης παρέμβασης στα κτίρια και προκαταρκτική τεχνική μελέτη, ενδεικτική της προτεινόμενης διαμόρφωσης των κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου, σε συνδυασμό με το επιχειρηματικό σχέδιο
- iii. Εκτίμησης και οικονομικής λειτουργίας και της οικονομικής βιωσιμότητας του προτεινόμενου επιχειρηματικού σχεδίου, περιλαμβανομένης της εκτίμησης του ύψους της αναγκαίας συνολικής επένδυσης και των εσόδων από τις προτεινόμενες λειτουργίες.
- iv. Τις παραδοχές και τους όρους του προτεινόμενου επιχειρηματικού σχεδίου, που αφορούν τον κύριο του έργου.
- v. Η πρόταση για την ανάπτυξη των αποθηκών, όπως περιγράφεται ανωτέρω, μπορεί να περιλαμβάνει κάθε λειτουργία που δεν είναι ευθέως αντίθετη στην σκοπούμενη ανάπτυξη και η οποία συμβάλλει στην οικονομική βιωσιμότητα του σχεδίου.

8. Κριτήρια Επιλογής

Από την διαδικασία του Διαγωνισμού θα αποκλείεται κάθε υποψήφιος που δεν θα πληροί έστω και ένα από τα ακόλουθα κριτήρια επιλογής:

- Πληρότητα και εγκυρότητα των δικαιολογητικών που περιλαμβάνονται στο Φάκελο Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος
- Επάρκεια τεχνικής ικανότητας και ειδικής επιχειρηματικής εμπειρίας, ιδιαίτερα όσον αφορά αποδεδειγμένη εμπειρία στην ανάπτυξη, λειτουργία και διαχείριση θεματικών πάρκων, εκθεσιακών κέντρων, εμπορικών κέντρων κλπ από νομικό πρόσωπο μέλος του υποψηφίου ή από νομικό πρόσωπο υπεργολάβο του οποίου τη σύμπραξη έχει συμβατικά εξασφαλίσει ο υποψήφιος
- Οικονομική - Χρηματοοικονομική επάρκεια επί τη βάση συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών δεικτών οι οποίοι θα περιγράφονται στο Τεύχος Δημοπράτησης Β' Φάσης

9. Δικαιώματα της ΟΛΠ

Η ΟΛΠ διατηρεί το δικαίωμα κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια σε κάθε στάδιο να διαφοροποιήσει τη δομή και / ή το χρονοδιάγραμμα της διαδικασίας επιλογής, και / ή να ζητήσει κάθε συμπληρωματική πληροφορία ή έγγραφο που χρειάζεται, από κάθε ενδιαφερόμενο, να ακυρώσει ή να διακόψει ή να τερματίσει σε οποιοδήποτε χρονικό σημείο ή να αναβάλει το διαγωνισμό καθώς και να τροποποιήσει επιμέρους όρους του διαγωνισμού.

Κάθε προτεινόμενη από τους διαγωνιζόμενους αλλαγή ή προσθήκη στους υποβληθέντες φακέλους μετά τη λήξη της προθεσμίας υποβολής τους θα πρέπει να εγκριθεί από την ΟΛΠ.

Οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να εξασφαλίσουν την παροχή επαρκούς πληροφόρησης, ώστε η ΟΛΠ να έχει την δυνατότητα να κρίνει την καταλληλότητά τους.

10. Αποκλεισμός ευθύνης

Τα ενδιαφερόμενα μέρη δεν διατηρούν κανένα δικαίωμα, αξίωση για αποζημίωση από την ΟΛΠ ή το Ελληνικό Δημόσιο και τους Συμβούλους του, για κανένα λόγο ή αιτία που σχετίζεται με την παρούσα Πρόσκληση.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ Ο.Λ.Π. Α.Ε.

Γ. ΑΝΩΜΕΡΙΤΗΣ